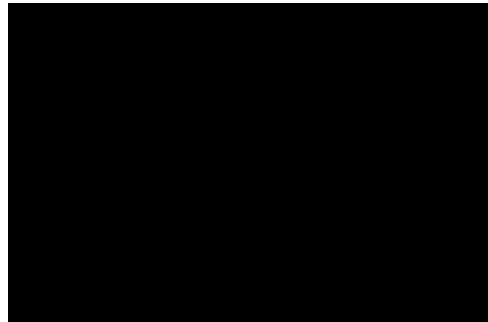




Landratsamt Eichstätt, Bahnhofstraße 16, 85101 Lenting

An den
Markt Altmannstein
Marktplatz 4
93336 Altmannstein



- **Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung vorhabensbezogener Bebauungsplan „Holzbaubetrieb Stuber“, Markt
Altmannstein
Stellungnahme**

Sehr geehrter Bürgermeister Hummel,

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. Verkehrswesen:
Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht werden folgende Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Holzbaubetrieb Stuber“ des Marktes Altmannstein erhoben:

Der letzte Satz unter Nr. 11.2, der Anlage 1662 vBBP_Teilbereich VBBP tettenwang_Vorentwurf.pdf [„*Verkehrsteilnehmer der angrenzenden Ortsstraße dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden.*“] ist geeignet, bedenken auszulösen. Denn die Wahrung der Verkehrssicherheit durch Blendfreiheit gilt auch für die direkt am Grundstück vorbeiführende Staatsstraße und nicht nur die Ortsstraßen. Eine allgemein gehaltene Formulierung wie z.B. „*Verkehrsteilnehmer der angrenzenden Straßen...*“ wäre geeignet, die Einwendungen zu beseitigen und eine Bedenkenlosigkeit herbeizuführen. Unter Nr. 4.9 der Anlage 1662 Teilbereich vBBP Begründung Tettenwang_Vorentwurf.pdf ist dies bereits berücksichtigt.

3. Immissionsschutz
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Holzbaubetrieb Stuber“ wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht, wie folgt, Stellung genommen:

Die überschlägige Geräuschimmissionsprognose der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz ist plausibel und nachvollziehbar. Die Immissionsrichtwerte werden auch nach Abzug des Irrelevanzkriteriums von 6 dB(A) für ein Mischgebiet (Fläche mit bestehender Wohnbebauung IO1-IO5 und die direkt südlich gelegene noch unbebaute Fläche IO6) noch deutlich unterschritten. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sollten jedoch für die

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



bestehende Wohnbebauung IO1-IO5 die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet herangezogen werden und die überschlägige Prognose entsprechend angepasst werden. Da kein B-Plan existiert sind die angrenzenden, bereits bebauten, Bestandsflächen als WA einzustufen, da hier kein Gewerbe bekannt ist. Die Prognose ist entsprechend anzupassen.

Des Weiteren sollte nochmal mit dem Vorhabenträger abgeklärt werden, ob die in der Prognose getroffenen Annahmen (Halleninnenpegel, Fahrbewegungen, Schalldämmmaße des Gebäudes, Betriebszeiten, etc.) realistisch sind, da diese in weiterer Folge für den Baugenehmigungsbescheid zu Grunde gelegt werden. Es ist dabei vor allem zu klären, ob alle lärmrelevanten Arbeiten (außer Parkplatzlärm und Lieferverkehr) in der geschlossenen Halle stattfinden.

4. Naturschutz:

Aus Sicht des Naturschutzes bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan „Holzbaubetrieb Stuber“ 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.

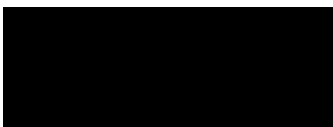
Die Ausgleichsfläche ist dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Außenstelle Nordbayern) mit dem entsprechenden elektronischen Meldebogen (zu finden unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/oefka_oeko/flaechenmeldung/index.htm) zu melden.

5. Bauverwaltung

- a. Die Baugrenzen sind zu vermaßen.
- b. Im Teilbereich 1 sind keine Baugrenzen festgesetzt. Somit sind hier keine Gebäude zulässig.
- c. In der Planzeichnung ist an der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs eine grüne Fläche dargestellt. Diese ist jedoch nicht in den Festsetzungen durch Planzeichen bzw. in den Hinweisen durch Planzeichen enthalten
- d. Die Überschrift und Teiles des Texts von den Festsetzungen 5.3 bzw. 9.3 ist im oberen Bereich abgeschnitten.

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

Mit freundlichen Grüßen





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.



Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)

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 type="checkbox"/> Änderung des Flächennutzungsplanes	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Holzbaubetrieb Stuber“ des Marktes Altmannstein	
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

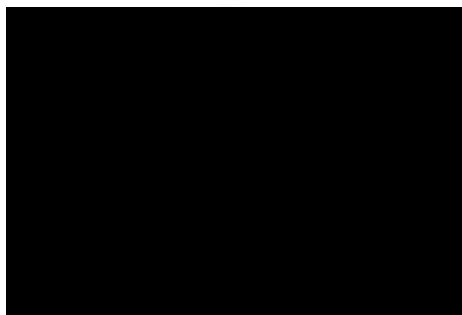
Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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





Bayerischer Bauernverband · Viehmarktplatz 7 · 85055 Ingolstadt

Markt Altmannstein
Marktplatz 4
93336 Altmannstein

Datum: 16.01.2026

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

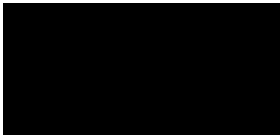
.../2

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.

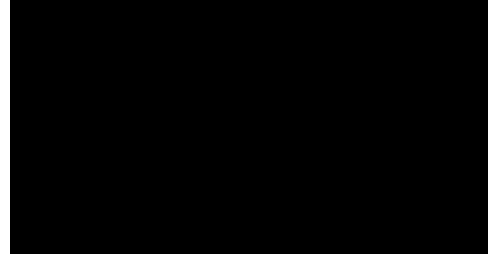
Mit freundlichen Grüßen



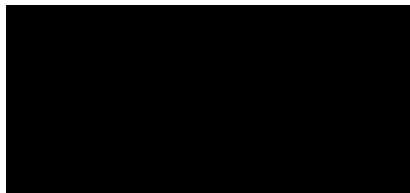


Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen
Auf der Schanz 43 a, 85049 Ingolstadt

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



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
1662; 01.12.2025



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.

Hier sollte ebenso auf die Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft aufmerksam gemacht werden. 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.“

Wege:

Die Erreichbarkeit der an das Planungsgebiet angrenzenden und dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss während der Bauarbeiten und danach sichergestellt und darf langfristig nicht verschlechtert werden. Festzuschreiben ist, dass Wirtschaftswege und die Hofzufahrten von parkenden Fahrzeugen, Lastwägen und sonstigen Behinderungen freizuhalten sind.

Die vorgelegte Planung ist aus den dargelegten Gründen neu zu überdenken.

— Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



—

—