BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

[redacted]

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Markt Altmannstein, Lkr. Eichstätt: 23. Flächennutzungsplanänderung

Zuständige Gebietsreferentin:

Bodendenkmalpflege: [redacted]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt nach unserem gegenwärtigen Kenntnisstand folgendes Bodendenkmal:

Geltungsbereich 2.1: D-1-7135-0160 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Zudem möchten wir bereits zu diesem frühen Zeitpunkt der Planung darauf hinweisen, dass in einigen Teilbereichen Bodendenkmäler zu vermuten sind:

Geltungsbereich 2.2:
Unmittelbar nördlich grenzt hier das Bodendenkmal **D-1-7135-0166 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“** an. Die Ausdehnung des Bodendenkmals nach Süden ist bisher nicht abschließend geklärt, daher sind in diesem Bereich bisher unbekannte Bodendenkmäler zu vermuten.

Geltungsbereich 1, 3 und 4: Keine Einwände.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes
lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi
Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Informationen hierzu finden Sie unter:
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.
Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 6 BayDSchG verboten. Für berechtigte berufliche Interessen (z. B. Kampfmittelräumung, landwirtschaftliche Zwecke oder archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gem. Art. 8 BayDSchG meldepflichtig.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

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. Landschaftsarchitekten Neidl + Neidl

☒ 23. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Altmannstein ☐ mit Landschaftsplan

☐ Bebauungsplan

für das Gebiet _____

☐ mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☐ Frist für die Stellungnahme _____ (§ 4 BauGB)

☐ 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

☐ 2.1 Keine Einwendungen

☐ 2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

☐ 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 des Regionsbeauftragten vom 07.03.2025 wird mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren hingewiesen.

Lenting, 11.03.2025

[redacted]

Ort, Datum

[redacted]
Unterschrift

Der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt
bei der Regierung von Oberbayern

Regierung von Oberbayern • 80534 München

[redacted]

Markt Altmannstein, LK El;
23. Änderung des Flächennutzungsplans;
§ 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrter [redacted]

der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Bauleitplanung folgende gutachtliche Äußerung ab:

Vorhaben
Die Marktgemeinde beabsichtigt mit o.g. Flächennutzungsplanänderung mehrere Geltungsbereiche zu ändern. Im Wesentlichen sollen bestehende Nutzungen erfasst werden, Erweiterungen bestehender Darstellungen sowie Rücknahmen erfolgen:

Geltungsbereich 1

umfasst Flurstück-Nr. 326/5 Gemarkung Altmannstein südlich der Kreisstraße El 30 am nordwestlichen Ortsrand von Altmannstein. Laut Rauminformationssystem Bayern sind für dieses Flurstück bereits eine nicht rechtskräftig gewordene Darstellung einer Wohnbaufläche aus der 4. Änderung des FNP sowie eine ebenfalls nicht rechtskräftig gewordene Versorgungsfläche aus der 10. Änderung des FNP jeweils als Planung vermerkt. Gemäß Begründung sei der Geltungsbereich bereits als Sondergebiet Ver- und Entsorgung dargestellt und werde im östlichen Bereich als Wertstoffhof genutzt. Der westliche ca. 0,4 ha große Teilbereich soll

[redacted]

Zertifikat seit 2009
audit berufundfamilie

nun aufgrund vorliegender Planungen eines Vorhabenträgers als Fläche für einen Pumptrack als Sondergebiet "Erholung, Sport- und Freizeitnutzung; Pumptrack“ dargestellt werden.

Geltungsbereich 2.1

befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Steinsdorf. Das ca. 3,6 ha große Plangebiet umfasst das Fl.-Nr. 500. Es ist aktuell als Wohnbaufläche dargestellt, jedoch landwirtschaftlich genutzt. Mangels langfristiger Wohnbaupläne soll die Darstellung zurückgenommen werden.

Geltungsbereich 2.2

befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Steinsdorf. Das ca. 1,8 ha große Plangebiet ist gemäß Begründung im westlichen Teil aktuell als Wohnbaufläche, im östlichen ca. 1ha großen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß Rauminformationssystem Bayern wurde die Fläche im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt. Zur Rechtskraft dieser Änderung liegen keine Informationen vor. Die künftige Darstellung sieht ein Dorfgebiet im westlichen Bereich sowie Wohnbauflächen im restlichen Bereich vor.

Geltungsbereich 3

befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Pondorf und soll als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der Planumgriff umfasst das Flurstück 899 mit ca.0,1 ha, welches aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Gemäß Rauminformationssystem Bayern (RIS) wurde die Fläche im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans bereits als Teil eines größeren Umgriffs von Wohnbauflächen geplant. Zur Rechtskraft der FNP-Änderung liegen keine Informationen vor. Gemäß Planunterlagen grenzen südlich an das gegenständliche Flurstück rechtskräftige Wohnbauflächen an, zu deren Rechtskraft ebenfalls keine Informationen vorliegen.

Geltungsbereich 4

befindet sich am nördlichen Ortsrand von Tettenwang südlich der Staatsstraße 2232. Das ca. 1,2 ha große Plangebiet umfasst das Flurstück 878, das derzeit als Wohnbaufläche dargestellt ist und welches zurückgenommen werden soll, da langfristig keine Wohnbaupläne für die landwirtschaftlich genutzte Fläche (Hopfenanbau) vorhanden sind.

Geltungsbereich 5

soll einen ca. 0,35 ha großen Planumgriff auf Flurstück 215 künftig als gewerbliche Baufläche darstellen. Aktuell ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Geplant ist die Erweiterung eines Handwerksbetriebes. Südlich des Plangebiets grenzt eine gemischte Baufläche an das zur Überplanung vorgesehene Flurstück.

Geltungsbereich 6

umfasst 3 Teilbereiche jeweils in randlicher Lage der Ortsteils Schafshill, größtenteils bereits vorhandenem baulichem Bestand: Fl.-Nr. 34 (ca. 0,2 ha), Fl.-Nr. 87, 88 (zusammen ca. 0,6 ha), Fl.-Nr. 15 sowie 15/2 (zusammen ca. 0,2 ha). Diese sind aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und sollen nun als Dorfgebiet dargestellt werden.

Bewertung
Im Hinblick auf die Erfordernisse einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Maßgabe zu flächen- und energiesparenden Siedlungs- und Erschließungsformen (LEP 3.1 (G), LEP 3.2. (Z), RP10 3.1.1 G, RP10 3.2.1 Z) ist der Bedarf an Flächenneuinanspruchnahmen grundsätzlich zu

begründen. Im Wesentlichen werden im Rahmen dieser Änderung, der Neuinanspruchnahme entsprechende Rücknahmen von Siedlungsflächen gegenübergestellt. Die Begründung enthält grundsätzlich Aussagen zum vorhanden Bedarf an Siedlungsflächen. Daher kann von einer Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Flächensparens ausgegangen werden.

Geltungsbereich 1

berührt den gem. Regionalplan RP 10 7.1.9.2 Z festgelegten Regionalen Grünzug Nr. 11 Schambachtal bei Altmannstein. Gemäß Begründung Zu 7.1.9.1 Z schützen Regionale Grünzüge zusammenhängende Freiräume vor einer stärkeren Siedlungsentwicklung und Infrastrukturtätigkeit. Sie lenken die Siedlungsentwicklung, sichern den Luftaustausch und dienen der Erholungsvorsorge. Neben der Wärmeausgleichsfunktion ist als Hauptfunktion dieses Regionalen Grünzugs gem. Begründung RP 10 Zu 7.1.9.2 Z die Erholungsnutzung vorgesehen. Die Errichtung eines Pumptracks mit nur sehr untergeordneter Bebauung kann als vereinbar angenommen werden, wenn die Begründung um Aussagen ergänzt wird, inwieweit die für den jeweiligen regionalen Grünzug typischen Funktionen […] erhalten bleiben. Insbesondere auch vor dem Hintergrund des Regionalplanziels RP 10 8.4.1 Z hinsichtlich des Erhalts bzw. der Verbesserung der Versorgung mit Sportstätten kann die Errichtung dieser konkreten Freizeit- und Sportstätte im Regionalen Grünzug voraussichtlich akzeptiert werden. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Der Planumgriff grenzt an das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet am Schambach von Flusskilometer 0 bis 8,5 bzw. wird in einem kleinen Teilbereich im Südwesten davon überlagert. Das Maß der Versiegelung sollte aufgrund der räumlichen Nähe zu einem Überschwemmungsgebiet und vor dem Hintergrund der Anpassung an den Klimawandel und der Berücksichtigung der räumlichen Auswirkungen gem. LEP 1.3.2 G im Rahmen der Bauleitplanung auf das geringstmögliche Maß begrenzt werden. Eine Abstimmung mit der zuständigen Fachstelle ist zu empfehlen.

Geltungsbereich 3

Die Anbindung der angedachten Wohnbaufläche gem. LEP 3.3 Z kann nur vorbehaltlich der in den Planunterlagen angeführten Rechtskraft der südlich angrenzenden Wohnbaufläche angenommen werden.

Geltungsbereich 5

Der Bedarf gem. LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), § 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPlG und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) durch den konkreten Erweiterungsbedarf eines ansässigen Handwerksbetriebs als gegeben angenommen werden.

Gem. RP 10 7.1.10.7 G sollen rechtsverbindlich festgesetzte Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, die Schutzzone des Naturparks Altmühltal sowie flächenhafte Naturdenkmäler sollen weiterhin gesichert bleiben. Die zur Neudarstellung geplanten 0,2 ha Umgriff gewerblicher Baufläche liegen vollständig innerhalb der Landschaftsschutzgebiete Altmühltal sowie Schutzzonen im Naturpark Altmühltal sowie des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 04 Schambachtal bei Altmannstein mit Seitentälern. Auf den Ausgleich der für die gewerbliche Erweiterung vorgesehenen Flächen des ansässigen Unternehmens auf Kosten des LSG und des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets sollte großer Wert gelegt werden. Das LSG sollte in seiner Flächensubstanz nicht reduziert werden.

Gemäß Regionalplan RP 10 3.4.4 Z soll auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen geachtet werden. Vor dem Hin-

tergrund der Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und dem Landschaftsschutzgebiet kommt der Eingrünung des Plangebiet besondere Bedeutung zu. Gem. Begründung zum Regionalplan RP 10 Zu 3.4.4 Z soll auf die Gestaltung besonderer Wert gelegt werden, um einen harmonischen Übergang der besiedelten Bereiche in die freie Landschaft zu gewährleisten. Durch die Eingrünung der neuen Baugebiete mit standortgerechten heimischen Gehölzen sollen die baulichen Anlagen in die freie Landschaft eingebunden werden. Dabei sollte auch bei der Wahl der Bauformen und der Eingrünung, insbesondere des Ortsrandes, auf den jeweiligen Landschaftscharakter Rücksicht genommen werden.

Ergebnis
Es wird empfohlen, den Planungen aus Sicht der Regionalplanung grundsätzlich zuzustimmen, wenn die genannten o.g. Ziele und Grundsätze im weiteren Verfahren beachtet bzw. berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Markt Altmannstein
Marktplatz 4
93336 Altmannstein

[redacted]

Markt Altmannstein, Landkreis Eichstätt;
23. Änderung des Flächennutzungsplanes;
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 plant die 23. Änderung ihres Flächennutzungsplans. In diesem Rahmen soll in insgesamt sechs Geltungsbereichen eine geänderte Darstellung erfolgen, wobei teilweise die tatsächliche Nutzung erfasst wird, eine Erweiterung bestehender Darstellung erfolgen soll oder Darstellungen zurückgenommen werden.
Der Geltungsbereich 1 in Altmannstein umfasst das Flurstück Fl.-Nr. 326/5, welches im rechtkräftigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Ver- und Entsorgung“ dargestellt ist. Aufgrund einer konkreten Planungen eines Vorhabenträgers, welcher die Fläche für die Errichtung eines Pumptrack nutzen möchte, soll die Fläche mit ca. 0,4 ha zukünftig als Sondergebiet „Erholung, Sport- und Freizeitnutzung; Pumptrack“ dargestellt werden.
Am westlichen Ortsrand des Ortsteils Steinsdorf befindet sich der Geltungsbereich 2.1. Auf einer Fläche von ca. 3,6 ha (Fl.-Nr. 500), welche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist, aktuell aber als Acker genutzt wird, soll eine Rücknahme der Darstellung erfolgen. Da für den Geltungsbereich langfristig keine Planungen zur Nutzung der Fläche als Wohn-

[redacted]

Zertifikat seit 2009
audit berufundfamilie

baufläche vorliegen soll die Fläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden und eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgen.
Der Geltungsbereich 2.2. am östlichen Ortsrand von Steinsdorf betrifft das Flurstück Fl.-Nr. 363, mit einer Fläche von ca. 1,8 ha. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist eine Teilfläche als „Wohnbaufläche“ und die andere Teilfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. In diesem Geltungsbereich soll der Bebauungsplan „Am Mühlweg“ zur Nutzung der Fläche für Wohnbebauung aufgestellt werden, sodass zukünftig der Teilbereich, der die Bauparzellen 1, 4, 5, 7 und 8 beinhaltet als „Dorfgebiet“ und der restliche Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt werden soll.
Im Ortsteil Pondorf; Geltungsbereich 3, bezieht sich die Änderung auf das Flurstück Fl.-Nr. 899, ca. 0,09 ha, welches im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist und auch als solches derzeit genutzt wird. Südlich an das Plangebiet grenzt ein allgemeines Wohngebiet respektive der rechtsgültige Bebauungsplan „Am Weingarten III“. In diese Bauleitplanungen soll die Fläche zukünftig eingegliedert werden und entsprechend dargestellt und festgesetzt werden.
Gegenstand des 4. Geltungsbereiches ist das Flurstück 878 im Ortsteil Tettenwang mit einer Fläche von ca. 1,2 ha. Es ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, wird jedoch landwirtschaftlich als Hopfengarten genutzt. Langfristig betrachtet liegen für diese Fläche keine Planungen für eine Nutzung als Wohnbaufläche vor, sodass sie aus dem Flächennutzungsplan wieder entnommen und der landwirtschaftlichen Fläche zurückgeführt werden soll.
Im Ortsteil Schamhaupten befindet sich der Geltungsbereich 5, welcher im Zuge einer Erweiterung eines Handwerksbetriebes als Gewerbegebiet statt als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt werden soll. Die Fläche hat eine Umgriff von ca. 0,35 ha.
Der Geltungsbereich 6 liegt im Ortsteil Schafshill und umfasst die Flurstücke Fl.-Nr. 34 (ca. 0,2 ha), 87, 88 (zusammen ca. 0,6 ha) 15 sowie 15/2 (zusammen ca. 0,2 ha). Die Flächen im Nordosten, Südosten und Nordwesten sollen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung zukünftig als Dorfgebiet dargestellt werden.

Bewertung
Der Geltungsbereich 1 befindet sich im Regionalen Grünzug Nr. 11 „Schambachtal bei Altmannstein“ dessen Hauptfunktion eine hervorragende Erholungseignung ist. Das geplante Sondergebiet „Erholung, Sport und Freizeitnutzung; Pumptrack“ kann aufgrund seines Charakters auch dieser Funktion zugeordnet werden und trägt zudem dem Ziel 8.4.1 des Regionalplans Ingolstadt (RP 10) hinsichtlich dem Erhalt und der Verbesserung der Versorgung mit Sportstätten Rechnung. Auf eine entsprechende Eingrünung der Anlage bei einem geringstmöglichen Maß an Versieglung sollte im Rahmen des Bebauungsplanes geachtet werden.

Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, muss bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen der entsprechende Bedarf, in Form eines Bedarfsnachweises, konkret und nachvollziehbar dargelegt werden (vgl. LEP 3.1 G, LEP 3.2 Z und § 1 Abs. 3 BauGB).
Eine allgemeine Bedarfsbegründung für den Markt Altmannstein findet sich in der Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wieder und ist plausibel und nachvollziehbar erbracht. Der Wegfall von Wohnbauflächen im Geltungsbereich 2.1 wird mit dem Planvorhaben des Geltungsbereichs 2.2 kompensiert. Zudem ist das vorhandene Innenentwicklungspotenzial aufgrund privater Eigentumsstrukturen nicht aktivierbar. Vor diesem Hintergrund wird die Her-

ausnahme von mittelfristig nicht zur Verfügung stehenden Flächen aus dem Flächennutzungsplan sehr begrüßt.
Bei der Ausweisung von Gewerbeflächen ergibt sich der Bedarf entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuansiedlungen. Der Bedarf des Geltungsbereichs 5 ist durch das Erweiterungsvorhaben des ortsansässigen Betriebs gegeben.
Die Lage des Geltungsbereiches ragt in das Landschaftsschutzgebiet Altmühltal und in das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 04 Schambachtal bei Altmannstein mit Seitentälern. Die entsprechenden Belange sind mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.
Gemäß Regionalplan RP 10 3.4.4 Z soll auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen geachtet werden. Vor dem Hintergrund der Lage des Geltungsbereiches im Landschaftsschutzgebiet und im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet kommt diesem Ziel ein besonderer Stellenwert zu, sodass auf die Ausgestaltung besonderer Wert gelegt werden sollte.

Ergebnis
Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Hinweis:
In diesem Zusammenhang möchten wir noch einmal darum bitten, dass Sie uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG). Das Rauminformationssystem Bayern führt derzeit als aktuellsten Flächennutzungsplan die 2. Flächennutzungsplanänderung, über sämtliche nachfolgenden, abgeschlossenen Verfahren und insbesondere deren Rechtskraft liegen uns keine Informationen vor.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

[redacted]

Landkreis
Eichstätt

Landratsamt Eichstätt
Bauverwaltung, Bezirk Süd

Landratsamt Eichstätt, Bahnhofstraße 16, 85101 Lenting

An den
Markt Altmannstein
Marktplatz 4
93336 Altmannstein

[redacted]

Lenting, 17.03.2025

-

Vollzug der Baugesetze;
23. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Altmannstein

[redacted]

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

1. Grundlage dieser Stellungnahme ist der Entwurf in der Fassung vom 05.02.2025.

2. Denkmalschutz:
   Mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Altmannstein besteht prinzipiell Einverständnis.

   Auf folgende Punkte möchten wir hinweisen:
   - Im Begründungstext wird öfter der Begriff „rechtskräftiger Flächennutzungsplan“ verwendet; diese Begrifflichkeit ist entweder durch „gültig“ o.ä. zu ändern, da ein Flächennutzungsplan generell keine Rechtskraft entfaltet.
   - Im Begründungstext sind die zugrundeliegenden Karten stellenweise bereits sehr veraltet und sollten angepasst werden, im Planteil ist dies bereits erfolgt.

3. Naturschutz:
   Aus der Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die vorgelegte 23. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.

   Jedoch stellt die Änderung teilweise einen vorbereitenden Eingriff i. S. des §14 Abs. 1 BNatSchG dar. Daher sind alle naturschutzfachlichen Belange entsprechend in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Hierzu gehören unter anderem Vermeidungsmaßnahmen/ Verminderungsmaßnahmen, Abarbeitung der Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Belange.

[redacted]

4. Tiefbauverwaltung:
Von Seiten der Tiefbauverwaltung bestehen gegen die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Altmannstein keine Einwände, wenn nachstehende Punkte beachtet werden:

Die Geltungsbereiche 2.1, 2.2, 3, 4 und 5 befinden sich nicht entlang unseres Kreisstraßennetzes und sind somit nicht betroffen.

Für den Geltungsbereich 1 – Pumptrackanlage gelten folgende **Auflagen**:

- Zu vorgenannter Straße darf keine neue Zufahrt und kein neuer Zugang angelegt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten.
- Die bestehende Zufahrt darf nicht geändert werden.
- Sofern eine Einfriedung geplant ist, so ist diese entlang der Straße durchgehend ohne Tür und Tor auszuführen.
- Die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs darf durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden.
  Baustoffe oder sonstige Gegenstände (z. B. Baustelleneinrichtung) dürfen auf der Fahrbahn und auf Straßengrund weder vorübergehend noch dauernd gelagert oder aufgestellt werden.
- Verschmutzungen der Kreisstraße EI 30 im Zuge des Baubetriebes bzw. des Baustellenverkehrs sind vom Bauwerber unverzüglich zu beseitigen.
- Für Schäden am Grundstück oder künftigen Bauten des Bauwerbers, die auf das von der Straße abfließende Niederschlagswasser oder den Straßenverkehr allgemein zurückzuführen sind, hat der Bauwerber keine Ersatzansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger. Er hat seine Bauplanung entsprechend abzustimmen und gegebenenfalls durch geeignete bauliche Maßnahmen Vorkehrungen zu treffen.
- Der Bauwerber ist für alle Schäden haftbar, die dem Straßenbaulastträger im Zusammenhang mit der Baumaßnahme entstehen. Er haftet auch für Schadensersatzansprüche, die von Dritten an den Straßenbaulastträger gestellt werden und ihre Ursache in der Baumaßnahme oder den durch diese geänderten Verhältnisse haben.
- Die Anordnungen des Straßenmeisters und der Streckenwarte sind zu befolgen.
- Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Salz, Abgase usw.) wird ausdrücklich hingewiesen. Evtl. notwendige Schutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten und auf eigenem Grund zu treffen.
- Falls Gebäude auf dem Gelände entstehen sollen, so ist eine Anbauverbotszone von 15 m gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn (Asphaltkante) einzuhalten.

Für den Geltungsbereich 6 – Schafshill – Flur Nr. 34 gelten folgende **Auflagen**:

- Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Salz, Abgase usw.) wird ausdrücklich hingewiesen. Evtl. notwendige Schutzmaßnahmen hat der Bauwerber auf eigene Kosten und auf eigenem Grund zu treffen.

5. Umweltschutz:
gegen die 23. Flächennutzungsplanänderung des Marktes Altmannstein bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.
Etwaige konkrete Festsetzungen/Hinweise zum Immissionsschutz sollen im Rahmen der Aufstellung/Änderung des entsprechenden Bebauungsplanes erfolgen, bzw. im Rahmen des Bauantrages konkrete Auflagen/Hinweise.

Nachfolgend werden die immissionsschutzfachlichen Standpunkte zu den einzelnen Änderungen kommentiert:

- Geltungsbereich 1 – Pumptrackanlage
  Keine grundsätzlichen Einwände. Auflagen wurden in der Stellungnahme zum Baugenehmigungsbescheid übermittelt.

- Geltungsbereich 2.1 – Rückführung in landwirtschaftliche Fläche Steinsdorf
  Keine grundsätzlichen Einwände.
- Geltungsbereich 2.2 – WA Steinsdorf
  Keine grundsätzlichen Einwände.
  Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes sind etwaige Emissionen aus der Landwirtschaft und durch Gewerbe zu prüfen.
- Geltungsbereich 3 – WA Pondorf
  Keine grundsätzlichen Einwände. Wird im Rahmen B-Plan „Am Weingarten III“ betrachtet.
- Geltungsbereich 4 – Rückführung in landwirtschaftliche Fläche Tettenwang
  Keine grundsätzlichen Einwände.
- Geltungsbereich 5 – Gewerbegebiet
  Keine grundsätzlichen Einwände. Schallgutachten im Rahmen B-Plan-Aufstellung erforderlich.
- Geltungsbereich 5 – Dorfgebiet
  Keine grundsätzlichen Einwände, da Bestand.

6. Wasserrecht:
   Aus wasserrechtlicher Sicht ist zur geplanten Flächennutzungsplanänderung Folgendes mitzuteilen:

   Geltungsbereich 1:
   Die Fl. Nr. 326/5 der Gemarkung Altmannstein befindet sich im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Schambach.
   Mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Erholung, Sport- und Freizeitnutzung; Pumptrack“ auf der Fl. Nr. 326/5 der Gemarkung Altmannstein besteht aus wasserrechtlicher Sicht nur dann Einverständnis, wenn – wie in den Erläuterungen ausgeführt - diese im gültigen Flächennutzungsplan bereits mit einem Sondergebiet „Ver- und Entsorgung“ überplant ist und es sich um eine „Umplanung“ handelt.
   Sollte die Fläche noch nicht überplant sein, wäre § 78 Abs. 1 i. V. m. Abs. 8 des Wasserhaushaltsgesetzes einschlägig, wonach die Ausweisung neuer Baugebiete – dazu zählen auch Sondergebiete – in Satzungen nach dem Baugesetzbuch in vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten verboten ist.

   Für die Errichtung einer Pumptrackanlage ist zudem aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet eine Genehmigung nach § 78 Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich, die beim Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Eichstätt formlos, unter Vorlage der Planunterlagen nach der WPBV (Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren) zu beantragen ist.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.
[redacted]