



**Stadt Eichstätt**

Landkreis Eichstätt

---

## **Bebauungsplan Nr. 60 „Wintershof-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan**

### **Begründung mit Umweltbericht**

Rechtsverbindliche Fassung vom 12.10.2017

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber: Stadt Eichstätt**  
vertreten durch den  
Oberbürgermeister Andreas Steppberger

Marktplatz 11  
85072 Eichstätt

**Planverfasser: TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB**

Peter Markert, Landschaftsarchitekt u. Stadtplaner  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg  
Tel.: (0911) 999 876 – 0  
Fax: (0911) 999 876 – 54

info@tb-markert.de  
<https://www.tb-markert.de>

**Bearbeitung : Matthias Fleischhauer**  
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung  
Stadtplaner

**Julia Jähmig**  
M.Sc. Geoökologie

**Datum: Rechtsverbindliche Fassung vom 12.10.2017**  
**red. geändert am 12.04.2018**

Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>A. Begründung</b>   | <b>5</b>  |
| <b>A.1 Anlass und Erfordernis</b>  | <b>5</b>  |
| <b>A.2 Ziele und Zwecke</b>  | <b>5</b>  |
| <b>A.3 Verfahren</b>   | <b>5</b>  |
| <b>A.4 Ausgangssituation</b>   | <b>6</b>  |
| A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Größe  | 6         |
| A.4.2 Eigentumsanteile   | 7         |
| A.4.3 Städtebauliche Bestandsbeschreibung.                                   | 7         |
| <b>A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>                      | <b>8</b>  |
| A.5.1 Übergeordnete Planungen  | 8         |
| A.5.2 Angrenzende Bebauungspläne   | 14        |
| A.5.3 Naturschutzrecht   | 14        |
| A.5.4 Wasserhaushalt, Altlasten  | 15        |
| A.5.5 Denkmalschutz  | 15        |
| <b>A.6 Planinhalt</b>  | <b>16</b> |
| A.6.1 Planungsziele  | 16        |
| A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich   | 16        |
| A.6.3 Art der baulichen Nutzung  | 16        |
| A.6.4 Maß der baulichen Nutzung  | 18        |
| A.6.5 Überbaubare Flächen, Bauweise  | 19        |
| A.6.6 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude                                    | 19        |
| A.6.7 Leitungsrecht  | 20        |
| A.6.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO | 20        |
| A.6.9 Festsetzungen zur Grünordnung  | 21        |
| A.6.10 Artenschutz   | 23        |
| A.6.11 Immissionsschutz  | 23        |
| A.6.12 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe                      | 26        |
| A.6.13 Erschließung, Ver- und Entsorgung                                     | 26        |
| A.6.14 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen                              | 27        |
| A.6.15 Flächenbilanz   | 27        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>B. Umweltbericht</b>   | <b>29</b> |
| <b>B.1 Einleitung</b>   | <b>29</b> |
| B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans  | 29        |
| B.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und übergeordneten Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung | 29        |
| B.1.3 Flächennutzungsplan Eichstätt   | 29        |
| <b>B.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>  | <b>30</b> |
| B.2.2 Wechselwirkungen  | 38        |
| B.2.3 Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung   | 39        |
| B.2.4 Festlegung des Ausgleichsbedarfes   | 40        |
| B.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten   | 44        |
| <b>B.3 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b>  | <b>44</b> |
| <b>B.4 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)</b>   | <b>44</b> |
| <b>B.5 Zusammenfassung</b>  | <b>44</b> |
| <b>C. Verzeichnis der Anlagen</b>   | <b>46</b> |
| <b>D. Rechtsgrundlagen</b>  | <b>46</b> |

## **A. Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

Die Stadt Eichstätt verfolgt das Ziel einer bedarfsgerechten Entwicklung von Wohn- und Gewerbebauland in den Ortsteilen. Die Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Wintershof kann gegenwärtig nicht befriedigt werden; sämtliche freie Bauplätze befinden sich in privatem Eigentum und sind auf dem Markt nicht verfügbar. Nachfrageorientiert und angesichts der angespannten Wohnungsmarktlage hat die Stadt Eichstätt das Grundstück Flst.-Nr. 285, Gemarkung Wintershof erworben, um dort Wohnnutzung zu ermöglichen. Einbezogen werden in die Planung sollen die östlich gelegenen Flächen. Auf ihnen befindet sich der Gebäudebestand ehemaliger steinverarbeitender Betriebe, die im Zusammenhang mit den Steinbrüchen im Umfeld als Außenbereichsvorhaben errichtet wurden. Im Zuge von veränderten Raumbedürfnissen bzw. Aufgabe dieser Betriebe gibt es Bestrebungen der Grundstückseigentümer Wohn- und Gewerbenutzungen zu verwirklichen.

Für die Planungsabsicht besteht gegenwärtig kein Baurecht; das Plangebiet ist als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten. Um die geplanten Nutzungen zu ermöglichen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Ziel und Zweck der Planung ist die bedarfsorientierte Schaffung von Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Wintershof. Hierzu soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Um eine verträgliche Folgenutzung für die Betriebsflächen und den Gebäudebestand ehemals steinverarbeitender Betriebe zu ermöglichen, und die entstandene Splittersiedlung in den Siedlungsbereich einzubeziehen, sollen auch die östlich davon gelegenen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen werden.

Im Bestand weisen diese Grundstücke einen sehr heterogenen Gebäudebestand mit unterschiedlich großen Anteilen an versiegelten Freiflächen auf. Es ist davon auszugehen, dass einzelne der teils sehr großen Grundstücke zukünftig geteilt werden; bei der Nachnutzung der Grundstücke bzw. bei Neubauten sind im Zuge etwaiger Baumaßnahmen auch artenschutzrechtliche Aspekte bzw. Maßnahmen zu berücksichtigen. Daher sollen für diesen Bereich ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden. Ergänzend sollen Lärmkontingente festgelegt werden, die – unter Berücksichtigung der Vorbelastungen - ein verträgliches Nebeneinander mit der Wohnnutzung ermöglichen. Der Bebauungsplan soll somit für den östlichen Bereich des Plangebietes die Wirkung eines einfachen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB entfalten. Somit richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben dann künftig neben der Vereinbarkeit mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Lärmkontingentierung im Übrigen nach § 34 BauGB richten soll.

### **A.3 Verfahren**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.08.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 60 „Wintershof-Ost“ aufzustellen sowie den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

In seiner Sitzung am 10.12.2015 hat der Stadtrat beschlossen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans durchzuführen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Abendveranstaltung im Rathaus der Stadt Eichstätt. Es bestand die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung.

Mit Schreiben vom 20.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Frist zur Stellungnahme endete am 20.06.2016.

Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60 „Wintershof-Ost“ in der Fassung vom 16.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.05.2017 bis 05.07.2017 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60 „Wintershof-Ost“ in der Fassung vom 16.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2017 bis 05.07.2017 öffentlich ausgelegt.

Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60 „Wintershof-Ost“ in der Fassung vom 27.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2017 bis 15.09.2017 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60 „Wintershof-Ost“ in der Fassung vom 27.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2017 bis 20.09.2017 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.10.2017 den Bebauungsplan Nr. 60 „Wintershof-Ost“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.10.2017 als Satzung beschlossen.

## **A.4 Ausgangssituation**

### **A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Größe**

Das Plangebiet befindet sich in nordöstlicher Randlage des Ortsteils Wintershof. Es wird im Südwesten und Südosten durch die Prinz-Max-Straße begrenzt. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an das bestehende Baugebiet „Schinderäcker“ an. Den nördlichen/nordöstlichen Abschluss bildet ein bestehender Flurweg. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 3,82 ha.



**Abb. 1: Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Plangebietes, o. M.<sup>1</sup>**

#### **A.4.2 Eigentumsanteile**

Das gegenwärtig landwirtschaftlich genutzten Grundstück Flst.-Nr. 285 im Nordwesten des Plangebietes sowie das Grundstück Flst.-Nr. 279 befinden sich in städtischem Eigentum. Alle weiteren Grundstücke stellen privates Eigentum dar.

#### **A.4.3 Städtebauliche Bestandbeschreibung.**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang von Wintershof.

Die Erschließung erfolgt über die südlich verlaufende Prinz-Max-Straße, die von Nordwesten kommend einen Bogen nach Nordosten schlägt, um dann in die nördlich verlaufende EL 49 zu münden. Erschlossen sind die Grundstücke weiterhin über den an der nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Feldweg auf dem Grundstück Flst.-Nr. 274/3.

Das Gelände steigt deutlich nach Norden/Nordosten ausgehend von einer Höhe von rd. 529 müNN im Südwesten auf Höhen von ca. 534 müNN im Nordwesten bzw. 540 müNN im Nordosten. Der südliche Teil des Plangebietes ist durch frühere Abbautätigkeit bzw. durch die steinverarbeitende Betriebstätigkeit anthropogen überprägt; es finden sich verschiedene Steinhalden bzw. -mulden.

Der nordwestliche Bereich (Flst.-Nr. 285) wird gegenwärtig ackerbaulich genutzt, der östliche/südöstliche gelegene Bereich wird gewerblich genutzt, teils für Ausstellungs- und Lagerzwecke. Vorhanden ist auch ein Wohnhaus mit Betriebsleiterwohnung.

Westlich grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung des Baugebietes „Schinderäcker“ an. Nach Norden/Nordwesten erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordosten, Osten und Süden finden sich weitere (ehem.) Abbauflächen für Plattenkalk.

<sup>1</sup> Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

Ca. 300 Meter südwestlich des Plangebiets an der Ecke Prinz-Max-Straße/Libellenweg befindet sich eine Bushaltestelle, die Wintershof im Stundentakt mit dem Stadtzentrum Eichstätt durch die „Stadtlinie“ verbindet.

## **A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**

### **A.5.1 Übergeordnete Planungen**

#### **A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)**

Betroffene Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayerns (LEP; 01.09.2013) sind:

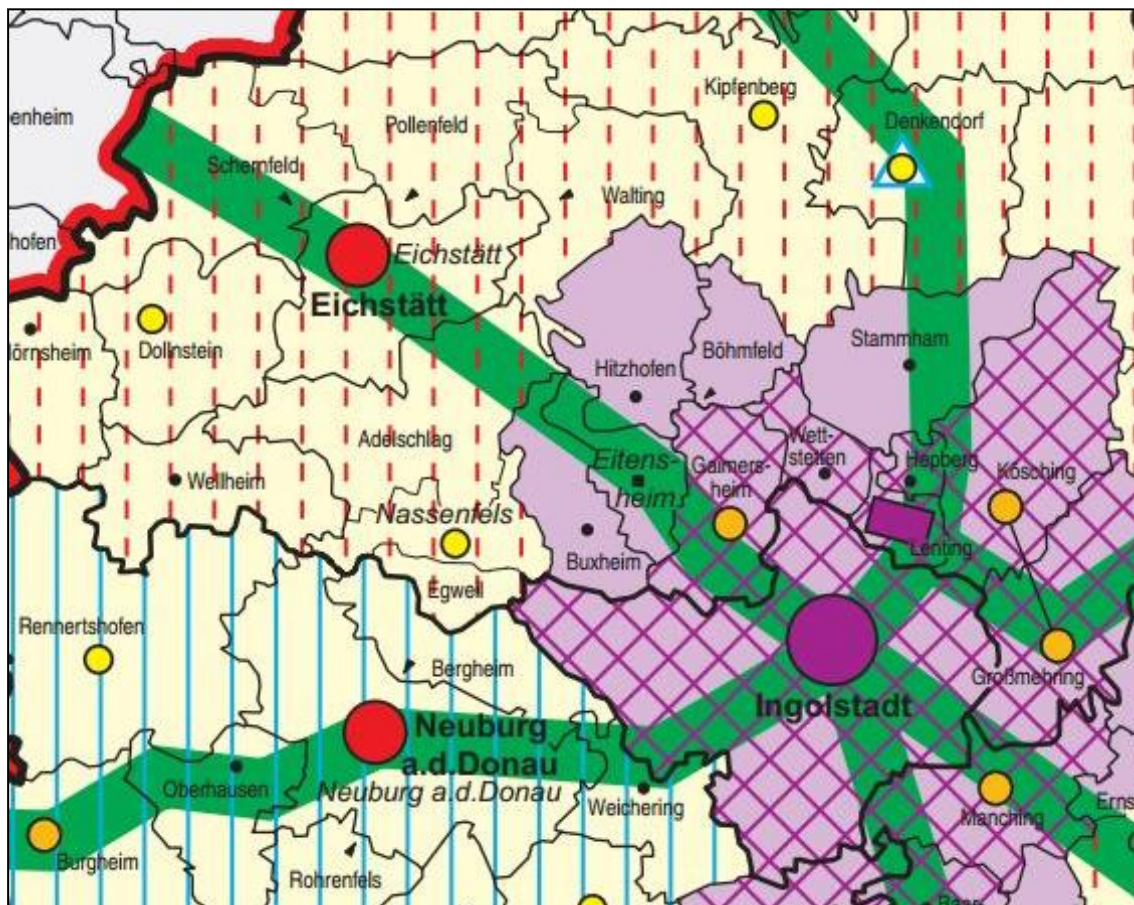
- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (LEP 1.1.1, Ziel)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (LEP 1.1.2, Ziel)
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (LEP 1.1.3, Grundsatz)
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge [...] zu beachten. (LEP 1.2.1., Ziel)
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
  - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen
  - [...]
  - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für [...] Auszubildende [...] sowie für Familien [...] genutzt werden. (LEP 1.2.2, Grundsatz)
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
  - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
  - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (LEP 1.3.1, Grundsatz).
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch die Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (LEP 1.4.1, Grundsatz)
- Die als Mittelzentrum eingestuftten Gemeinden [...] sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden. (LEP 2.1.7, Grundsatz)



- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
  - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraums nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
  - er seine eigene Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (LEP 2.2.5, Grundsatz)
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1, Grundsatz)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2, Ziel)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 3.3, Grundsatz)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP 3.3; Ziel)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (LEP 5.1, Grundsatz)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft [...] sollen erhalten und verbessert werden. (LEP 5.1, Grundsatz)
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (LEP 7.1.1, Grundsatz)
- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktion im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann. (LEP 7.2.1, Grundsatz)

#### **A.5.1.2 Regionalplan Ingolstadt**

Der zu berücksichtigende Regionalplan Ingolstadt vom 30.12.1989 mit seinen 27 verbindlichen Änderungen (Stand: 27.11.2015), stellt das Stadtgebiet als allgemeinen ländlichen Raum dar. Die Stadt Eichstätt, mit ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum, liegt auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ingolstadt – Ansbach.



**Abb. 2:** Ausschnitt Regionalplan Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur (2009)

Ziele und Grundsätze des Regionalplans, die für den Planungsraum relevant sind:

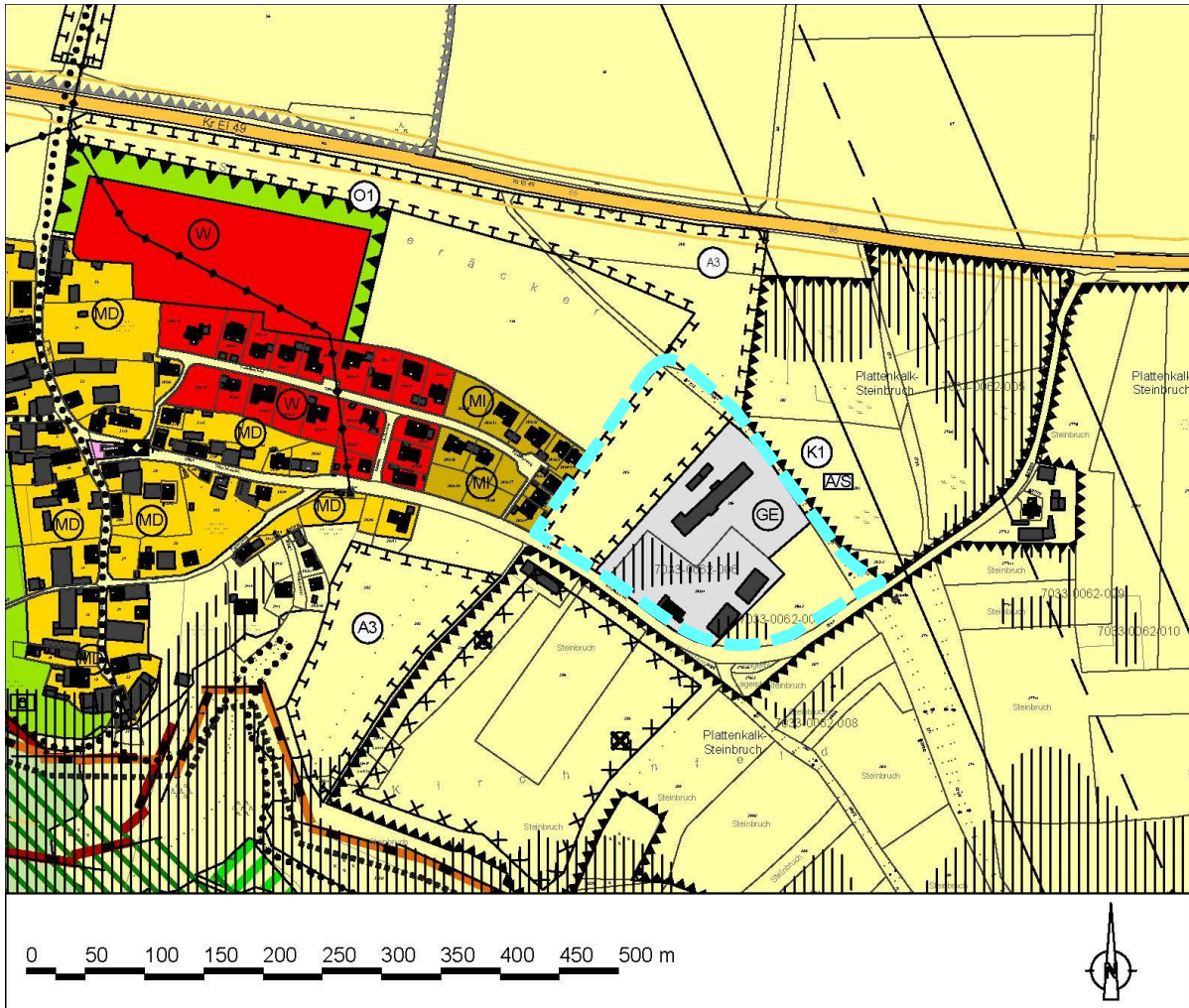
- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass
  - sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukünftigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen
  - die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und das Kulturerbe bewahrt wird.[...] (RP A I, Grundsatz)
- Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München sind unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu nutzen. Die Anbindung entfernt gelegener Teilräume des ländlichen Raumes ist soweit wie möglich zu verbessern. (RP A II 1, Grundsatz)
- Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen. (RP A II 1, Grundsatz)

- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden. (RP B I 2.1, Grundsatz)
- Die vielfältigen ökologischen, land- und forstwirtschaftlichen Funktionen des Bodens sollen erhalten und, wo erforderlich, wieder hergestellt werden. Nachhaltig bodenschädigende Maßnahmen sollen vermieden werden. Altlasten sollen erfasst und entsprechend ihrer Dringlichkeit saniert werden. (RP B I 2.2, Grundsatz)
- Das landschaftliche Erscheinungsbild der Hochfläche der südlichen Frankenalb und des Anstiegs zur Südlichen Frankenalb soll durch geeignete Maßnahmen aufgewertet werden. (RP B I 6.3, Ziel)
- Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen. (RP B III 1.1, Grundsatz)
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen. (RP B III 1.1.1, Grundsatz)
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. (RP B III 1.2, Ziel)
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (RP B III 1.3, Grundsatz)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen.
- Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern. (RP B III 1.4; Grundsatz)
- Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern. (RP B III 3.1, Grundsatz)
- Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiter entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden. Die Stärkung der Region soll allen Teilräumen zugutekommen. [...]. (RP B IV 1, Grundsatz)
- Die räumliche Zuordnung der Gewerbestandorte und -flächen soll dazu beitragen, den Technologietransfer zu erleichtern, das Innovationspotenzial vor allem der kleinen und mittleren Betriebe zu aktivieren und dauerhaft Arbeitsplätze zu schaffen. Dabei können Existenz-Gründerzentren sowie interkommunale Gewerbegebiete die Entwicklung beschleunigen. (RP B IV 2.2, Grundsatz)
- Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. Dabei soll ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage in einer zumutbaren Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht werden.  
Dem negativen Pendlersaldo gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden. (RP B IV 2.4, Grundsatz)

- Zur Sicherung der Vorkommen an hochwertigen Kiesen und Sanden soll bei Baumaßnahmen so weit wie möglich die Verwendung von umweltunschädlichen Ersatzstoffen vorgesehen werden. (RP B IV 5.1.3, Grundsatz)

### A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Eichstätt wurde im Jahr 2006 rechtskräftig und letztmalig im Jahr 2015 geändert. Er stellt das Plangebiet teils als Fläche für die Landwirtschaft, teils als gewerbliche Baufläche dar. Für die landwirtschaftliche Fläche werden ferner Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.



**Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt mit Kennzeichnung des Plangebietes (türkisfarbene Strichlinie), o. Maßstab**

Westlich grenzt eine Mischbaufläche an. Im Süd- sowie Nordwesten sind landwirtschaftliche Nutzflächen und im Norden, Osten und Süden sind Flächen für den Abbau von Bodenschätzen dargestellt, welche auch in einem solchen Vorranggebiet gemäß Regionalplan liegen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt entwickelbar ist und macht dessen Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Stadt Eichstätt

#### **Bebauungsplan Nr. 60 „Wintershof-Ost“**

Begründung mit Umweltbericht

Rechtsverbindliche Fassung vom 12.10.2017, redaktionell geändert am 12.04.2018

#### **A.5.1.4 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)**

Die Stadt Eichstätt verfügt über ein integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (I-SEK), in dem das Ziel einer bedarfsgerechten Entwicklung von Wohn- und Gewerbebau-land verankert ist. Folgende fachliche Ziele des ISEK sind für die vorliegende Planung relevant:

- Ziel der Stadt Eichstätt ist ein überschaubares aber kontinuierliches Wachstum, um die Funktion eines Mittelzentrums auch zukünftig ausfüllen zu können.

Hierzu ist neben der Innenentwicklung das Vorhalten von Wohnbauflächen notwendig, um dem ständig steigenden Bedarf an Wohnfläche pro Person gerecht zu werden. (I-SEK 1.6)

- In Eichstätt wurde ein Mangel geeigneter Gewerbeflächen für Handwerk und kleinere Gewerbeeinheiten festgestellt. Die vorhandenen Gewerbeflächen sind nicht nutzbar (Baugrund) [...] (ISEK 1.7)
- Die Entwicklung von Gewerbeflächen ist aus Sicht der Freiraumplanung lediglich im Norden des Gemeindegebietes denkbar [...] (ISEK 2.1)
- Zusammen mit den eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebestände werden in diesem Kontext landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden Eichstätts stark nachgefragt sein. (ISEK 2.3)
- Das Gewerbegebiet Wintershof ist ein aufgefüllter, kaum zu bebauender Steinbruch (Gründungsprobleme). Für die Stadt Eichstätt ergibt sich der Handlungsbedarf, geeignete Flächen für gewerbliche Entwicklungen in einem zumindest der lokalen Nachfrage angepasstem Umfang vorzuhalten. (ISEK 5.3)
- Die Stadt Eichstätt verfolgt eine qualitative und nachhaltige Stadtentwicklung, die das Besondere der Stadt betont, an den eigenen Stärken ansetzt und die Belange der gegenwärtigen mit denen künftiger Generationen in Einklang bringt. [...] Eichstätt strebt eine positive Einwohnerentwicklung an. [...] Das Wohnungsangebot soll dem Wachstumsziel entsprechend ausgebaut werden. (ISEK Leitsatz)
- Bei Bedarf sind neue Wohnbauflächen in städtebaulich geeigneten Lagen außerhalb des Talgrundes der Altmühl sowie vorrangig in Arrondierung bestehender Wohnsiedlungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. (ISEK 3.3, Demographie und Wohnungsmarkt, Ziel)
- Eichstätt ist eine Stadt des Handwerks, der Dienstleistung und des Mittelstandes. Ihr Gewerbeflächenangebot soll sowohl der Bestandspflege dienen, als auch die Neuansiedlung von Unternehmen fördern. (ISEK 3.5, Wirtschaft, Dienstleistung und Gewerbe, Grundsatz 1)
- Die Stadt soll sich aktiv um die Ansiedlung neuer Unternehmen bemühen und hierfür die geeigneten Rahmenbedingungen schaffen. (ISEK, Wirtschaft, Dienstleistung und Gewerbe, Grundsatz 2)
- Durch die Neuordnung bestehender Industrie- und Gewerbegebiete ist eine bessere Ausnutzung vorhandener Flächen und damit die Einsparung von Neuausweisungen anzustreben. (ISEK, Wirtschaft, Dienstleistungen und Gewerbe, Ziel 5)

### A.5.2 Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Wintershof Ost“ grenzt im Westen unmittelbar an den Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2 „Schinderäcker“ (Rechtskraft 15.02.1977). Dieser setzt ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO fest.



Abb. 4: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes (rote Strichlinie) und angrenzendem Bebauungsplan (orangene Linie)

### A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Altmühltal (Südliche Frankenalb)“, jedoch außerhalb dessen festgesetzter Schutzzone.

Im Plangebiet befinden sich keine amtlich registrierten Biotop. Die nächsten Flachlandbiotop (Kategorie: „Plattenkalksteinbruch“) befinden sich 150 m nördlich.

Ca. 200 m südlich des Plangebietes befinden sich Natura 2000 Gebiete - das Flora-Fauna-Habitat „FFH-7132-371 Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ sowie das Vogelschutzgebiet „SPA-7132-471 Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“. Zwischen dem Plangebiet und den Natura-2000 Gebieten befindet sich ein ausgedehntes Abbaugelände von Plattenkalkstein.



**Abb. 5: Übersichtsplan Schutzgebiete im Planumgriff (o. Maßstab)**

Rotgestreift: Amtlich kartiertes Biotop

Pink: SPA-Gebiet

Türkis: FFH-Gebiet;

Gelbgrün: Landschaftsschutzgebiet

Dunkelgrün – Naturpark Altmühltal

Weitere Ausführungen zu den Schutzgebieten sowie zum Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften können dem Umweltbericht (Kap. B.2.1.1) entnommen werden.

#### **A.5.4 Wasserhaushalt, Altlasten**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Wasserschutzgebieten. Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

#### **A.5.5 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **A.6 Planinhalt**

### **A.6.1 Planungsziele**

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte des Bebauungsplans dar:

- Ermöglichung einer aufgelockerten Wohnbebauung im Nordwesten sowie einer vertraglichen Folgenutzung für die Flächen und Gebäuden ehemaligen steinverarbeitenden Betriebe.
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse unter weitest möglicher Einbeziehung von gewerblichen Bestandsnutzungen im Osten des Plangebietes.
- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.
- Erschließung des Baugebietes über neu zu schaffende Straße unter Einbeziehung eines bestehenden Wirtschaftsweges.
- Perspektivische Sicherung einer etwaigen späteren Erweiterung des Baugebietes nach Westen.

### **A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Wintershof Ost“ umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 274, 274/3, anteilig 279, 285, 286, 286/2, 286/4, 286/5, 286/6, 286/7 und 286/8 Gemarkung Wintershof mit einer umfassten Fläche von ca. 3,82 ha. In den räumlichen Geltungsbereich werden diejenigen Flächen einbezogen, die durch die Stadt mit dem Ziel der Verwirklichung eines neuen Baugebietes erworben wurden sowie die angrenzenden Flächen, auf denen eine Folgenutzung bzw. Umnutzung der ehem. steinverarbeitenden Betriebe zu erwarten ist.

### **A.6.3 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des geplanten, maßgeblich durch Wohnen geprägten Charakters des nordwestlichen Teils des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt, da die hiermit verbundenen zu erwartenden Liefer- und Kundenverkehre dem geplanten Charakter eines maßgeblich durch Wohnen geprägten Baugebietes entgegenstehen würden.

Im Südosten des Plangebietes gibt es einen relevanten Anteil an gewerblichen Nutzungen, die ca. 50 % der Grundstücksfläche bzw. den gesamte Gebäudebestand umfassen. Im Einzelnen anzutreffen sind u. a. Lagerflächen, Lagerhallen, Verkaufsflächen sowie ein Wohnhaus mit Betriebsleiterwohnung. Bauplanungsrechtlich handelt es sich hier zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans um einen Außenbereich im Sinne des § 35 BauNVO. Der Gebäudebestand und Grundstücke wurden hier privilegiert zur Be- und Verarbeitung von Plattenkalk, der z. T. im Plangebiet selbst z. T. in den umliegenden Steinbrüchen gewonnen wurde. Der Gebäudebestand wird für die Steinverarbeitung nicht mehr benötigt, ein Abbau von Plattenkalk im Gebiet selbst erfolgt nicht mehr. Gleichwohl besteht ein Interesse der Eigentümer, den Gebäudebestand nachzunutzen. Nachdem die gegenwärtig im Plangebiet anzutreffenden Nutzung in einem Maß gewerblich geprägt sind, die einer Nutzungsmischung im Sinne eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO entgegenstehen, wird ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Nachbarschaft zum



geplanten Allgemeinen Wohngebiet werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO die zulässigen Betriebe und Anlagen dahingehend beschränkt, dass die Geräusche dieser Betriebe teilflächenbezogene Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten dürfen.

Aufgrund der peripheren Lage des Plangebietes werden die in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten als unzulässig festgesetzt

Aufgrund des im Plangebiet anzutreffenden Verschmutzungsempfindlichen Karstgesteins werden die, in den eingeschränkten Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen als unzulässig festgesetzt.

Durch geeignete Festsetzungen ist die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen (vgl. Urteile des VGH vom 14.12.2016, AZ: 15 N 15.1201 und vom 28.02.2017, AZ: 15 N 15.2042).

Im Plangebiet sind bereits Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Die Entstehung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wird in der vorliegenden peripheren Lage zwar als unwahrscheinlich erachtet. Regelungsbedarf für die Zulässigkeit von Einzelhandel kann somit eigentlich nicht erkannt werden.

Nach jüngsten Rechtsprechungen des VGH München kann ein Einzelhandelsgroßprojekt bzw. eine relevante Agglomeration jedoch auch aus Einzelhandelsbetrieben bestehen, die jeder für sich genommen nicht großflächig ist; d. h. die landesplanerische Definition eines Einzelhandelsgroßprojektes weicht von der eines Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ab.

Lt. VGH Urteil sind die landesplanerischen Vorgaben in der Bauleitplanung schon dann zu beachten, „wenn die Agglomerationen des zentrenrelevanten Einzelhandels, die die Raumbedeutsamkeitsschwelle überschreiten, auf den Nutzungsflächen kein völlig unrealistisches Szenario darstellt.“

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätzlich ist die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Eichstätt als Mittelzentrum gegeben (Ziel 5.3.1). Gemäß Ziel 5.3.2 LEP sind Einzelhandelsgroßprojekte nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Abweichend sind Ausnahmen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient. Die städtebauliche integrierte Lage ist vorliegend nicht gegeben.

In Anpassung an die Ziele 5.3.1 und 5.3.2 LEP wird daher unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des VGH München die Zulässigkeit von Einzelhandel eingeschränkt. Die Einschränkung erfolgt auch in Anpassung an die Ziele des vom Stadtrat förmlich beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes.

Entsprechend wird festgesetzt, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten Betriebe der Nahversorgung (z. B. des Lebensmitteleinzelhandels) sowie des Einzelhandels und (im Hinblick auf den Verkauf an letzten Verbraucher) vergleichbaren sonstigen Handels mit:

- Genussmittel / Tabakwaren
- Zeitschriften / Zeitungen
- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher

- 
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
  - Spielwaren inkl. Modellbau
  - Bastelartikel
  - Bekleidung
  - Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit, Nähzubehör/ Stoffe
  - Kleinteilige Sport- und Campingartikel (beispielsweise kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
  - Fahrräder und Fahrradzubehör
  - Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (beispielsweise Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
  - Schuhe (auch Sportschuhe)
  - Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
  - Kleinteilige Elektrowaren (beispielsweise Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (beispielsweise Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
  - Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
  - Computer und Zubehör, Software und Zubehör

nicht zulässig sind.

#### **A.6.4 Maß der baulichen Nutzung**

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen getroffen. Im Bestand weisen diese Grundstücke einen sehr heterogenen Gebäudebestand auf mit unterschiedlich großen Anteilen an versiegelten Freiflächen. Es ist davon auszugehen, dass einzelne der teils sehr großen Grundstücke zukünftig geteilt werden; bei der Nachnutzung der Grundstücke bzw. bei Neubauten sind auch artenschutzrechtliche Aspekte bzw. Maßnahmen zu berücksichtigen. Dies kann dazu führen, dass punktuell eine dichtere Bebauung bzw. ein Versiegelungsgrad erforderlich wird. Von Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wird in den eingeschränkten Gewerbegebieten daher abgesehen; die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung in den eingeschränkten Gewerbegebieten somit gemäß § 30 Abs. 3 BauGB somit nach § 34 BauGB.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) wird die zulässige Grundflächenzahl mit 35 vom 100 (GRZ 0,35) festgesetzt. Für diejenigen Baugrundstücke auf denen auch die Errichtung von Doppelhäusern ermöglicht werden soll, wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl bewegt sich im oberen Bereich der Zulässigkeit für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Hiermit soll eine angemessene bodensparende bauliche Dichte ermöglicht werden, die sich an der baulichen Dichte der westlich gelegenen Siedlungsbereiche orientiert.

Die ermöglichte Höhenentwicklung in den Allgemeinen Wohngebietes wird mittels Festsetzung maximaler Wand- und Firshöhen geregelt. Im Allgemeinen Wohngebiet orientieren sich die Festsetzungen zur Höhenentwicklung am benachbarten Baugebiet „Schinderäcker“.

Bei geneigten Grundstücken bezieht sich die festgesetzte maximale Höhenangabe auf die Bergseite. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist jeweils die Geländeoberfläche heranzuziehen.

Um einen offenen, aufgelockerten Charakter des Allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die mittlere Wandhöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eine Höhe von 3 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten darf.

#### **A.6.5 Überbaubare Flächen, Bauweise**

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete werden keine Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen, da hier innerhalb der relativ großen Grundstücke auch keine Regelungen über die örtlichen Verkehrsflächen getroffen werden. Hiermit soll ermöglicht werden, dass die Grundstückseigentümer entsprechende Gestaltungsfreiheiten für die Nachnutzung des Gebäudebestandes sowie bei etwaigen Grundstücksteilungen haben. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete richtet sich somit bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 BauGB.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die zulässige Länge der Einzel- und Doppelhäuser dürfen eine Gesamtlänge von 20 Metern nicht überschreiten.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig. Innerhalb der mittels Planeintrag „ED“ gekennzeichneten Flächen ist auch die Errichtung von Doppelhäusern zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ausschließlich in den als Flächen für Nebenanlagen und Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen der Ausfahrt von Garagen oder überdachten Stellplätzen und öffentlicher Straßenverkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe einzuhalten.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebengebäude (z. B für Gartengeräte u. ä.) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Fläche von insgesamt höchstens 20 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **A.6.6 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Um eine angemessene Besiedlungsdichte im Plangebiet orientiert am benachbarten Baugebiet Schinderäcker zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt wird.

Von der einer entsprechenden Regelung für das emissionsbeschränkte Gewerbegebiet wird abgesehen, da hier im Rahmen der Zweckbestimmung Wohnnutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB nur ausnahmsweise in Form von Betriebsleiterwohnungen, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind. Verdichtete Wohnbebauung ist hier somit nicht zu erwarten.

#### **A.6.7 Leitungsrecht**

Innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Kanal, wird ein Leitungsrecht in einer Breite von 3 m zugunsten der Stadt Eichstätt sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die Fläche soll ggf. für eine etwaige spätere Erweiterung des Baugebietes nach Nordwesten genutzt werden können.

#### **A.6.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO**

Der Bebauungsplan trifft örtliche Bauvorschriften nur für den Bereich, der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Für das festgesetzte emissionsbeschränkte Gewerbegebiet, wird hiervon abgesehen, da im Sinne eines einfachen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB hier auch von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen wird.

##### **A.6.8.1 Dächer**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind für die Hauptgebäude ausschließlich Sattel- und Pultdächer zulässig. Die Dachflächen der Gebäude sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszubilden. Die zulässige Dachneigung für Satteldächer beträgt 20° bis 38° bezogen auf die Horizontale. Die zulässige Dachneigung für Pultdächer beträgt 20° bezogen auf die Horizontale.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind als untergeordnete Dachaufbauten für Hauptgebäude entweder Schleppegauben oder stehende Gauben zulässig. Die Anzahl der Dachgauben je Dachfläche wird auf zwei begrenzt. Die Breite der zulässigen Gauben darf eine Breite von jeweils 1,5 m nicht überschreiten. Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Zwerchgiebel sind mit einer maximalen Breite von 1/3 der Traufwandlänge zulässig. Dacheinschnitte (Negativgauben) sind unzulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten darf der Dachüberstand an der Traufe, waagrecht gemessen, eine Tiefe von 0,50 m, am Ortgang eine Tiefe von 0,30 m nicht überschreiten. Der Dachfirst ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden in Form, Neigung und Deckung dem Hauptgebäude anzupassen. Alternativ können Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einem extensiv begrünten Flachdach (Dachneigung max. 5 Grad bezogen auf die Horizontale) gemäß Artenliste (vgl. Kap. A.6.9.3) ausgebildet werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Dacheindeckungen aus roten, braunen und anthrazitfarbenen Dachsteinen zulässig. Auf allen Dächern sind anstelle von Dacheindeckungen auch extensiv begrünte Dächer, gemäß Artenliste D (vgl. Kap. A.6.9.3), zugelassen. Für untergeordnete Bauteile und Anbauten sind auch Dacheindeckungen aus Blech oder Glas zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 5 Grad ohne Aufständering zu errichten.

##### **A.6.8.2 Außenwände**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Fassaden als verputzte Fassaden in gedeckten Farben zu gestalten. Ebenfalls zulässig sind Verkleidungen aus Holz in naturbelassener Form. Unzulässig sind grelle Farbtöne

---

Stadt Eichstätt

**Bebauungsplan Nr. 60 „Wintershof-Ost“**

Begründung mit Umweltbericht

Rechtsverbindliche Fassung vom 12.10.2017, redaktionell geändert am 12.04.2018

20/46

### **A.6.8.3 Einfriedungen**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind bauliche Einfriedungen als offene Einfriedungen (Zäune) auszuführen. Die Höhe der baulichen Einfriedungen darf eine Höhe von 1,00 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche nicht überschreiten. Zwischen Terrassen von Doppelhaushälften können hiervon abweichend als Sichtschutz geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von bis 2,0 m und in einer Länge von bis zu 3,5 Metern errichtet werden. Die Errichtung von Zaunsockeln ist unzulässig, soweit es geländetechnisch möglich ist. Zwischen der Unterkante der Einfriedungen und der Geländeoberfläche muss ein lichter Raum von mindesten 0,1 m freigehalten werden. Mauern, Gabionen, Dammschüttungen, Erdwälle und Auffüllungen sind als Einfriedungen unzulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt.

Erforderliche Stützmauern sind als Natursteinmauern auszuführen. Zulässig sind auch mit Naturstein verblendete Mauern sowie Gabionen. Die Verwendung von unverblendeten Betonwinkelsteinen, Holz- oder Betonpalisaden sowie Pflanzsteinen ist unzulässig.

### **A.6.9 Festsetzungen zur Grünordnung**

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Gehölzgruppen sind im Baugebiet gemäß DIN 18920 dauerhaft zu schützen und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Je angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum der I. Wuchsklasse oder zwei Obst- oder Laubbäume der II. Wuchsklasse gemäß Artenliste A (vgl. Kap. 6.8.2 der Begründung) zu pflanzen sowie verpflanzte mehrtriebige Sträucher gemäß Artenliste B (vgl. Kap. 6.8.2 der Begründung) im Halbverband von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität muss der Artenliste (vgl. Kap. 6.8.2 der Begründung) entsprechen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

Für das Anpflanzen von Gehölzen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind die Arten gemäß Artenliste A und B (vgl. Kap. 6.8.2 der Begründung) zu verwenden.

Für die zu pflanzenden Einzelbäume innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind jeweils Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor einem Befahren und Beparken durch motorisierte Fahrzeuge zu sichern. Für jeden anzupflanzenden Baum innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist ein Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> vorzusehen.

Fensterlose Gebäudeteile mit einer Breite von mehr als 3,5 m sollen, soweit möglich, durch Fassadenbegrünung gemäß Artenliste C (vgl. Kap. 6.8.2 der Begründung) in die Umgebung eingebunden werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes und der Erschließungsmaßnahmen herzustellen.

Innerhalb der als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind je Grundstück auf mindestens 60 % der jeweiligen Fläche Gehölze zu pflanzen bzw. dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen müssen auf dem jeweiligen Grundstück spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Für Neuanpflanzungen sind die Arten der Artenliste der Begründung

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; 2-3 Triebe; 40/60 cm) zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Pflanze/m<sup>2</sup>.

Bei Pflanzungen sind die einzuhaltenden Grenzabstände nach Art. 47 bis 50 AGBGB zu beachten. Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten

#### **A.6.9.1 Artenliste Sträucher**

Zum Anpflanzen von Sträuchern sind folgende Straucharten zu verwenden (Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm):

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

#### **A.6.9.2 Artenliste Bäume**

Zum Anpflanzen von Bäumen sind ausschließlich die folgenden Laubbaumarten zu verwenden (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 14-20 cm):

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Wildbirne (*Pyrus communis*)
- Gewöhnliche Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

#### **A.6.9.3 Artenliste für extensivbegrünte Flachdächer**

Flachdächer sind mit der gräserreichen Saatgutmischung RSM (Regel-Saatgut-Mischung) 6.1, extensive Dachbegrünung zu begrünen. Das breite Artenspektrum wird geprägt von den Gräsern *Agrostis capillaris*, *Anthoxanthum odoratum*, *Festuca brevipila*, *Festuca nigrescens*, *Festuca trichophylla*, *Poa compressa* und *Poa pratensis*.

### **A.6.10 Artenschutz**

Zur Vermeidung und Minderung direkter sowie mittelbarer Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen von Arten der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind die Baufeldräumung und Rodungen außerhalb der Hauptbrutperiode von Vögeln (Anfang März bis Ende Juli) durchzuführen. Unvermeidbare Abweichungen hiervon sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; das eventuelle Vorkommen von Brutten bzw. Revierzentren ist zu kontrollieren, um die Zerstörung von Nestern mit Eiern oder Jungen zu vermeiden. Zudem sind für die Straßenbeleuchtung Lampen mit geringem niederwelligem Strahlungsanteil (Natriumdampfhochdrucklampen), mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern zu verwenden. Dadurch wird verhindert, dass Tiere (nachtaktive Insekten) eindringen und jagende Fledermäuse verletzt werden.

#### Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen für den Apollofalter

Da im Bereich der Flurstücknummer 286/2 (Hauptvorkommen der Raupenfutterpflanze „*Sedum album*“ des Apollofalters) kurz- bis mittelfristig keine baulichen Maßnahmen geplant sind, sind aktuell keine Schädigungs- oder Störungsverbote nach §§ 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, die Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung des Erhaltungszustandes dieser Art erfordern würden.

Der Zustand des Untersuchungsraumes ist nicht konstant. Beispielweise kann sich das Vorkommen und die Verbreitung des Weißen Mauerpfeffers (*Sedum album*), der Futterpflanze für die Raupen des Apollofalters, ändern. Dadurch kommt es zu einer Veränderung der Verfügbarkeit und Ausbreitung der Fortpflanzungshabitate für den Apollofalter. Folglich kann die Populationsgröße des Tagfalters im Untersuchungsraum entsprechend dieser Entwicklungen schwanken.

Aus diesem Grund ist es gegenwärtig nicht zweckmäßig, Maßnahmen vorzunehmen. Die artenschutzrechtlichen Belange sind zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs zu berücksichtigen.

Bei mittel- bis langfristig angedachten baulichen Maßnahmen im Bereich der Flurstücknummer 286/2 hat vorab eine erneute Kartierung der Raupenfutterpflanze bzw. der Tagfalter-Art zu erfolgen. Sofern die Bebauung außerhalb potenzieller Eiablageplätze erfolgt, ist die Durchführung der baulichen Maßnahme unter ökologischer Baubegleitung (mit Absicherung dieser potentiellen Eiablageplätze) zulässig. Eingriffe in potentielle Eiablageplätze haben im Zeitraum ohne Präsenz stationär Entwicklungsstadien (Eier, Raupe, Puppe) des Apollofalters zu erfolgen (vgl. Ende Juni/Anfang Juli, der konkrete Zeitpunkt ist vorab durch einen Fachgutachter zu bestimmen). Hierfür ist das mit „*Sedum album*“ besiedelte Standortmaterial (Sedumpolster, Plattenschichten) abzutragen und im räumlich-funktionalen Zusammenhang an geeigneter Stelle, d.h. in sonnenexponierter Lage wieder fachgerecht aufzubringen. Darüber hinaus ist die Wiederherstellung bzw. Optimierung von lebensraumtypischen Hängen durch Entfernung von Gehölzen und zu dichten Gras- bzw. Krautfluren möglich (Förderung von Sedumbeständen). Die ggf. später umzusetzenden Maßnahmen für den Apollofalter sind rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt abzustimmen.

### **A.6.11 Immissionsschutz**

#### **A.6.11.1 Landwirtschaftliche Immissionen**

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von Be-

wohnern des Plangebietes 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.

#### **A.6.11.2 Verkehrslärm**

In der Nähe des geplanten Wohngebiets befinden sich zwei aus schalltechnischer Sicht relevante Straßen: Prinz-Max-Straße im Süden und EI49 im Norden.

Laut dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Eichstätt beträgt die Verkehrsstärke auf der Prinz-Max-Straße 900 Kfz/ 24 Std. und auf der EI49 2650 Kfz/24 Std. östlich bzw. 1700 Kfz/24 Std. westlich der Prinz-Max-Straße.

Die Berechnungen der Fa. OBERMEYER Planen + Beraten GmbH vom 17.03.2017 zeigen, dass an den beiden Gebäuden, die direkt an der Prinz-Max-Straße stehen, an den an der Straße zugewandten Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet, sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum, überschritten werden. Dabei betragen die Beurteilungspegeln 58 dB(A) bzw. 57 dB(A) im Tageszeitraum und 47 dB(A) im Nachtzeitraum. An allen weiteren geplanten Gebäuden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten.

Die DIN 18005 hat nicht die Qualität einer Rechtsvorschrift, sondern gilt als antizipiertes Sachverständigengutachten. Die dort niedergelegten Orientierungswerte sind somit abwägungsfähig.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden oder Wällen im Bereich der beiden Gebäude, an denen es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt ist aufgrund des Flächenbedarfes, der Verschattung der Grundstücke aus ortsgestalterischer Sicht abzulehnen. Nachdem es darüber hinaus nur an den straßenzugewandten Fassaden von zwei Gebäuden zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt, gleichzeitig die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) eingehalten werden, stehen die Kosten für Lärminderungsmaßnahmen außer Verhältnis zu den Schutzzwecken.

Es kann davon ausgegangen werden, dass Bauteile wie Fenster, Dächer, Wände unter Einhaltung der erforderlichen energetischen Standards regelmäßig ein Schalldämmmaß aufweisen werden, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse in den beiden Gebäuden ermöglichen. Hierbei wird auch berücksichtigt, dass ausreichende Fassadenanteile zu lärmabgewandten Seiten bestehen. Erforderlichenfalls ermöglicht der Einbau von Lärmschutzfenstern und mechanischen Belüftungen auch die Orientierung von Räumen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen nach Süden zu den lärmzugewandten Seiten. Von der verbindliche Festsetzung von Innenraumpegeln nach § 24. BImSchV wird aus den vorgeannten Gründen abgesehen; den Bauherren wird empfohlen, dass bei den beiden Gebäuden an der Prinz-Max-Straße an den Südfassaden passive Lärminderungsmaßnahmen vorzusehen (Lärmschutzfenster, indirekte Belüftung).

#### **A.6.11.3 Gewerblicher Lärm**

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden neben der landwirtschaftlichen Fläche, auf der ein Wohngebiet geplant ist, die östlich gelegenen Flächen der ehem. steinverarbeitenden Betriebe eingezogen. Letztere sollen künftig als Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen festgesetzt werden. Hiermit wird einerseits das Ziel verfolgt bedarfsorientierte Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Wintershof zu schaffen, andererseits sollen verträgliche Folgenutzungen für die Betriebsflächen und den Gebäudebestand ehemals steinverarbeitender Betriebe ermöglicht, und die entstandene Splittersiedlung in den Sied-



lungsbereich einzubeziehen, sollen auch die östlich davon gelegenen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen werden.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die Verwirklichung der beiden vorgenannten städtebaulichen Ziele ermöglicht es im vorliegenden Plangebiet nicht entsprechende Schutzabstände zwischen Wohn- und Gewerbenutzung vorzusehen. Planungsalternativen in Form der Festsetzung anderer Baugebietstypen bestehen nicht; aufgrund des Grundstückszuschnittes und der erforderlichen Erschließung eignet sich die als allgemeines Wohngebiet vorgesehene Fläche nicht für Mischnutzungszwecke und wird daher auch in Abwägung mit dem bestehenden Wohnungsbedarf in Eichstätt im Allgemeinen und der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Wintershof im Speziellen nicht in Erwägung gezogen. Auch die Festsetzung des westlichen Teils der nun als emissionsbeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Fläche als Mischgebiet wird als nicht zielführend erachtet, da die hier gegenwärtig anzutreffenden Nutzungen eher dem Baugebietstypus eines Gewerbegebietes entsprechen.

Im Rahmen der Planung werden somit andere gestalterische und gliedernde Maßnahmen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse in dem geplanten Wohngebiet zu ermöglichen. Das geplante Nebeneinander von Wohnnutzung einerseits und gewerblichen Nutzungen andererseits macht die Differenzierung der zulässigen Nutzungen innerhalb des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen erforderlich.

Bei der festgesetzten Lärmkontingentierung wurden zum einen die tatsächlichen bestehenden Wohn- und Gewerbenutzungen innerhalb des östlichen Plangebietes berücksichtigt, insbesondere wurde der Teilfläche 4 (s. Lärmschutzgutachten) mit dem bestehenden Gerüstbaubetrieb ein größeres Lärmkontingent zugewiesen; zum anderen erfolgt eine Staffelung der zulässigen Lärmkontingente abnehmend von Ost nach West, sodass in unmittelbarer Nachbarschaft des Wohngebietes insgesamt weniger Lärm erzeugt werden darf. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass sich ansiedelnde Betriebe bzw. Nachnutzungen der genehmigten steinabbauenden Betriebe schalltechnisch dahingehend optimieren lassen, dass Lärm in Richtung des Wohngebietes abgeschirmt wird und gleichzeitig Zusatzlärmkontingente nach Norden und Süden ermöglicht werden. Insgesamt erscheint hiermit vorliegend das Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umsetzbar.

Bei der Festlegung der Lärmkontingente wurden die bestehenden Nutzung in größtmöglichem Umfang berücksichtigt. Die genehmigte Nutzung auf Teilfläche 2 und somit auf der Teilfläche mit den kleinsten Lärmkontingenten umfasst alleine Büronutzungen, sodass hier für den/die Gewerbetreibenden keine Einschränkungen gegenüber der heutigen Situation entstehen.

Bei der Festsetzung eines kleineren Lärmkontingentes für die Teilfläche 1 gegenüber den östlich gelegenen Teilflächen wurde berücksichtigt, dass es aufgrund des verhältnismäßig großen Grundstückes vielfältige Möglichkeiten gibt, den Gewerbelärm in Richtung der Wohnbebauung abzuschirmen. Hierbei kann auch der Gebäudebestand als abschirmender Lärmriegel dienen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Teile dieses Grundstückes sich durch die Festsetzung von Gehölzstreifen bzw. durch die lange und relativ schmale Grundstückszufahrt nur bedingt für gewerbliche Nutzung eignen, gleichzeitig aber als Bezugsfläche in die Lärmkontingente einfließen, wodurch sich im Umkehrschluss für die anderen Flä-

---

Stadt Eichstätt

**Bebauungsplan Nr. 60 „Wintershof-Ost“**

Begründung mit Umweltbericht

Rechtsverbindliche Fassung vom 12.10.2017, redaktionell geändert am 12.04.2018

25/46

chen höhere Lärmkontingente ergeben. Insbesondere auf diesem Grundstück (Flnr. 286) besteht die Möglichkeit der Zulassung von Zusatzkontingenten in Richtung Norden (im Rahmen der Baugenehmigung).

Es wird der auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene mögliche Schalleistungspegel nach oben soweit begrenzt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau am angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet vermieden wird. Die bestehenden Betriebe, welche noch keine Baugenehmigung für ihren derzeitigen Betrieb aufweisen, haben sich dem dann zu unterwerfen.

Da die Vorbelastung, die sich aus bestehenden Quellen und plangegebenen – zulässigen, aber noch nicht realisierten - Schallquellen zusammensetzt, schwer zu bestimmen ist und um genügend Spielraum für zukünftige – noch nicht bekannte – Entwicklungen zu lassen, wird die Kontingentierung in Anlehnung an Punkt 2.2 der TA Lärm so vorgenommen, dass die Immissionskontingente mindestens 6 dB(A) unter dem jeweiligen Richtwert bleiben.

Die Einhaltung der für die Gewerbegebiete festgelegten Emissionskontingent ist auf den einzelnen Baugrundstücken im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### **A.6.12 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 0,36 ha wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf einer Teilfläche der Flst.-Nr. 512, Gmkg. Workerszell, Gemeinde Schernfeld. Auf etwa 0,36 ha ist als Ausgleichsmaßnahme ein artenreiches Extensivgrünland mit Lesesteinhaufen zu entwickeln. Der vorhandene Weg darf künftig nicht mehr befahren werden

#### **A.6.13 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

##### **A.6.13.1 Verkehrliche Erschließung und Stellplätze**

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt sowohl über die Prinz-Max-Straße als auch von Norden über den heutigen Wirtschaftsweg, der ausgebaut werden soll. Das Allgemeine Wohngebiet wird über eine neue Straße erschlossen, die von der Prinz-Max-Straße abzweigt und gemeinsam mit dem auszubauende Wirtschaftsweg und der Prinz-Max-Straße einen Ringschluss schafft. Der angerartig aufgeweitete Straßenraum dieser neuen Straße ist mit 7,75 Metern (Regelquerschnitt) ausreichend dimensioniert, um Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum sowie den geplanten Straßenbäumen Raum zu bieten.

Die Erschließung wird in zwei Bauabschnitten realisiert. Der erste Bauabschnitt umfasst zunächst nur die durch das allgemeine Wohngebiet verlaufende Straße; hierbei wird am nördlichen Ende auch das „T“, das sich mit dem bestehenden Wirtschaftsweg bildet, bereits so ausgebaut, dass ein Wenden in drei Zügen auch für größere Fahrzeuge z. B. Müllfahrzeuge möglich ist. Im Zuge des zweiten Bauabschnittes wird dann der Wirtschaftsweg nach Osten ausgebaut werden.

##### **A.6.13.2 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Eichstätter Berggruppe. Ein Anschluss an dessen Trinkwassernetz ist möglich.

##### **A.6.13.3 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung des Gebietes erfolgt im Trennsystem an die bestehende Kanalisation in der Prinz-Max-Straße. In den Allgemeinen Wohngebieten ist anfallendes, unver-

schmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern und darüber hinaus dem Versickerungsbecken an der Prinz-Max-Straße zuzuleiten. In den Gewerbegebieten ist hiervon abweichend das unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern und erforderlichenfalls, bei nicht ausreichender Sickerfähigkeit des Boden, Regenrückhalteanlagen auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen.

Aufgrund der Schmutzempfindlichkeit des anzutreffenden Karstgesteins ist eine Versickerung von Niederschlagswasser, das Verkehrsflächen anfällt unzulässig. hier Ggf. sind im Rahmen der Erschließungsplanung Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung vorzusehen.

Bei der Versickerung des gesammelten Niederschlagswasser von undurchlässig befestigten Flächen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eigenverantwortlich vom Bauherrn und dessen Planer zu berücksichtigen.

Auf den Parzellen Nrn. 1, 2 und 18 des allgemeinen Wohngebietes sind in einem Abstand 16 Metern um das Versickerungsbecken (als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt) geeignete Maßnahmen gegen anstehendes Wasser zu treffen. Kellergeschosse sollten vermieden werden und sind ggf. wasserundurchlässig auszuführen.

Bei gewerblich genutzten Flächen können je nach Verschmutzung auch die undurchlässige Befestigung von Flächen (z. B. Lagerflächen, Verkehrsflächen) erforderlich werden. Ggf. muss das Niederschlagswasser hier vor der Versickerung gereinigt werden.

**A.6.13.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung für das Gebiet erfolgt über die ca. 250 m entfernte Trafostation Prinz-Max-Straße.

**A.6.13.5 Telekommunikationsanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass in Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

**A.6.14 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen**

Sollten im Plangebiet Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, sind diese im Einvernehmen dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und dem Landratsamt Eichstätt zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls zu sanieren.

**A.6.15 Flächenbilanz**

| <b>Flächennutzung</b>                                | <b>Fläche</b>         |
|--|-----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet                               | 10.529 m <sup>2</sup> |
| Emissionsbeschränktes Gewerbegebiet                  | 23.664 m <sup>2</sup> |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche                    | 3.008 m <sup>2</sup>  |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Feldweg“ | 79 m <sup>2</sup>     |
| Öffentliche Grünfläche                               | 917 m <sup>2</sup>    |

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>Summe</b><br><b>(räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans)</b> | <b>38.197 m<sup>2</sup></b> |
|--|-----------------------------|

---

## **B. Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

#### **B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Das Plangebiet befindet sich größtenteils auf stark bewegtem Gelände. Insbesondere im östlichen Bereich entstand dies durch die in der Vergangenheit liegenden Abbauvorgänge. Das Plangebiet liegt ca. 700 m nordöstlich der Altmühlschleife mit der Altstadt von Eichstätt, östlich angrenzend an den Ortsteil Wintershof und beinhaltet eine Fläche von insgesamt ca. 3,8 ha.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, zur Aktivierung von Bauflächen, zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Wintershof sowie zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Vorgesehen ist die Ermöglichung von Wohnbebauung sowie von nicht erheblich störenden Gewerbenutzungen.

#### **B.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und übergeordneten Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

##### **B.1.2.1 Fachgesetze**

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind das Baugesetzbuch mit seinen Bestimmungen zur Umweltprüfung und die Bestimmungen zum Schutze der Umwelt maßgeblich. Insbesondere ist für das anstehende Bauleitplanverfahren die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Weiterhin sind für die Bauleitplanung Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung) sowie die TA Lärm wesentlich.

Aus stadtplanerischer Sicht gelten die Vorgaben des Denkmalschutzes (Bau- und Bodendenkmale) sowie aus naturschutzfachlicher Sicht das Wasserrecht (Wasserschutzgebiet, Gewässerrandstreifen, Altlasten etc.) und das Bayerische Naturschutzgesetz (Eingriffs-/Ausgleichsregelung; Artenschutz etc.).

##### **B.1.2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013**

(s. Kap. A.5.1.1 der Begründung)

##### **B.1.2.3 Regionalplan „Ingolstadt“**

(s. Kap. A.5.1.2 der Begründung)

#### **B.1.3 Flächennutzungsplan Eichstätt**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt weist bisher die Fläche im Westen als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie im Osten als „Gewerbegebiet“ aus. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Nr. 60 Wintershof Ost“ erfolgt die 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit der unterteilten Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche (W) sowie gewerbliche Baufläche (GE).

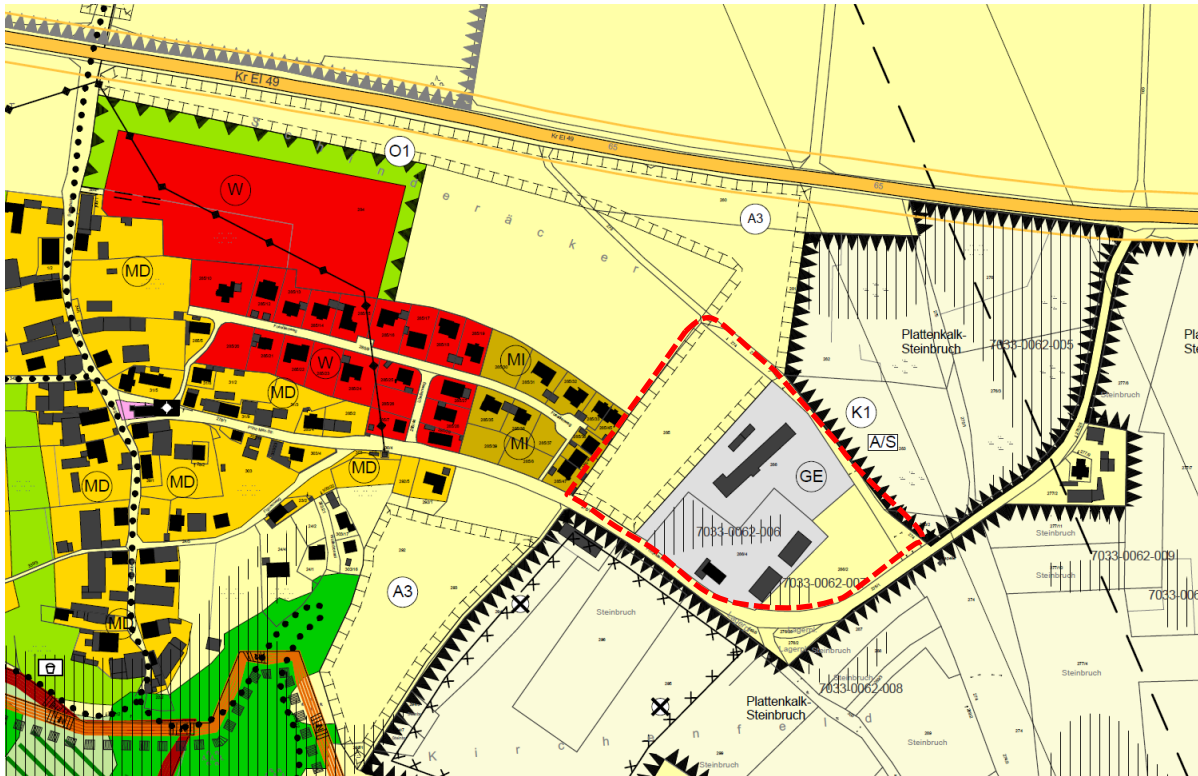


Abb. 6: Ausschnitt FNP (unmaßstäblich) mit Verortung des Plangebiets (rote Strichlinie)

## B.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

### B.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

#### Beschreibung

Das westliche Vorhabengebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, das östliche Vorhabengebiet gewerblich mit einzelnen Lagerhallen und sonstigen gewerblich genutzten Gebäuden. Geprägt wird das Gebiet derzeit auch von den angrenzenden Abbauvorhaben.

Im Vorhabenbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Zudem befinden sich im Planungsgebiet vereinzelte Gehölze zwischen bisherigem Acker und bisherigem Gewerbegebiet sowie vereinzelte Einzelbaumstrukturen im Bereich des Gewerbegebiets, die Tier- und Pflanzenarten als Habitat dienen können. Ein Teil der Gehölze wurde in der Zwischenzeit bereits gefällt. Das Gebiet ist aufgrund der gewerblichen Nutzung anthropogen vorbelastet.

Im östlichen Bereich befindet sich ein Abbaubereich mit teilweise offenbodenreichen Trockenstandorten und einer spärlichen Vegetation. Dieser Bereich kann verschiedenen Tierarten als Lebensraum dienen. Aufgrund dessen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für das Planungsgebiet durchgeführt.

Im Rahmen der saP wurde ein Vorkommen der Goldammer, des Feldsperlings und des Apollofalters festgestellt. Zudem ist ein wahrscheinliches Brutvorkommen der Goldammer vorhanden. Des Weiteren ist der Untersuchungsraum als Habitate für die Zauneidechse geeignet. Trotz geeigneter Habitatstrukturen konnten jedoch zu den Geländeterminen am 11.08. und 23.08.2016 konnten im Planungsgebiet keine Zauneidechsen oder andere Reptilien nachgewiesen werden.

---

Für die Goldammer wurde ein mögliches Revierzentrum im Gehölzbestand südlich angrenzend an die derzeit als Acker genutzte Fläche ermittelt. Der Standort der potenziellen Nistmöglichkeit ist in der Abbildung 1 veranschaulicht. Nach Einschätzung des Gutachters sind keine Verbotstatbestände nach § 44 berührt.

Bei den Begehungen im Gelände wurde ein Individuum des Feldsperlings gesichtet, Niststätten wurden nicht ausfindig gemacht. Das Vorkommen des Feldsperlings ist örtlich nicht konkretisierbar. Ein potenzieller Brutplatz wurde an einem der Bestandsgebäude ausfindig gemacht, Verbotstatbestände sind jedoch nach Erachten des Gutachters nicht berührt. Durch neue Gewerbeansiedlungen gehen keine Fortpflanzungsstätten verloren.

Zum Geländetermin wurde ein Apollofalter bei der Nahrungssuche im Planungsgebiet beobachtet. Der Beobachtungsstandort ist in der Abbildung 1 dargestellt. Aufgrund des Vorkommens von Weißem Mauerpfeffer, der Raupenfutterpflanze des Apollofalters, kommt der Untersuchungsraum potenziell als Fortpflanzungsstätte in Betracht. Besonders im Süden und Osten des Geltungsbereiches an den Hängen mit südlicher und östlicher Exposition gibt es konzentrierte Vorkommen des Weißen Mauerpfeffers. Die Verbreitung des Weißen Mauerpfeffers und somit der potenziellen Fortpflanzungsstätten für den Apollofalter ist in der Abbildung 1 dargestellt.

Darüber hinaus dient das Untersuchungsgebiet als Lebensraum für die blauflügelige Ödlandschrecke und die rotflügelige Ödlandschrecke. Im Geltungsbereich wurden zahlreiche Exemplare dieser Arten nachgewiesen. Die Abbildung 1 zeigt die Standorte, wo die beiden Heuschreckenarten beobachtet wurden. Die genannten Ödlandschreckenarten sind nicht saP-relevant. Sie werden jedoch nach der Roten Liste Bayern als gefährdet bzw. stark gefährdet eingestuft. Durch das geplante Vorhaben werden die Arten beeinträchtigt, sofern keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Derzeit sind jedoch keine neuen Gewerbeansiedlungen geplant. Die Situation der Vorkommen und Verteilung der kartierten Bestände in z.B. 2 bis 3 Jahren und zu späteren Zeitpunkten kann von der heutigen Situation stark abweichen. Die letztendliche Eingriffsbewertung sollte daher jeweils zum Zeitpunkt konkreter Vorhaben erfolgen.



**Abbildung 1: Luftbildausschnitt des Untersuchungsgebietes mit Lage der Beobachtungsstandorte und Habitate der saP- relevanten Arten und der nach BNatSchG besonders geschützten Arten**

Legende zur Abbildung:

- mögliches Revierzentrum der Goldammer
- Beobachtungsstandort des Apollofalters
- ① ④ Vorkommen der blauflügeligen Ödlandschrecke (Symbolgröße entsprechend der Individuenzahl)  
 Standort 1,2,5,6: 1- 2 Exemplare  
 Standort 4: mehr als 8-10 Exemplare  
 Standort 7,8: mindestens 2- 3 Exemplare
- ① ② Vorkommen der rotflügeligen Ödlandschrecke (Symbolgröße entsprechend der Individuenzahl)  
 Standort 1: einzelnes Exemplar  
 Standort 2: mehr als 5 Exemplare  
 Standort 3: mehr als 3 Exemplare
- Standorte mit hohem Vorkommen von Weißem Mauerpfeffer, besonders in den



- mit S gekennzeichneten Bereichen
- X** Gehölze derzeit nicht vorhanden oder auf Stock gesetzt

### Schutzgebiete

Der Vorhabenbereich liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal - außerhalb der als Landschaftsschutzgebiet dargestellten Schutzzone.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich ca. 250 m südwestlich des Geltungsbereichs. Es handelt sich dabei um die NATURA-2000 Gebiete „SPA 7132-471 Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ sowie „FFH 7132-371 Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“. Beide Schutzgebiete sind durch die Planung nicht unmittelbar betroffen.

#### **FFH-Gebiet 7132-371 „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“:**

Wichtigster Biotopverbund für Trocken- und Felsstandorte in der südlichen Frankenalb mit wertvollen Waldlebensraumtypen und einem der wenigen Vorkommen der Mannia in Bayern. Die Biotopausstattung zeigt auch potentielle Nahrungshabitate für Rotmilan und Fledermäuse (Nachweis für Großes Mausohr) (vgl. LfU-online; NATURA 2000 Gebietsrecherche online, Stand 2004, Aktualisierung 2008).

#### **SPA-Gebiet 7132-471 „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“:**

Mittelbayerisches Dichtezentrum von Wanderfalke und Uhu. Wichtigster Biotopverbund für Trocken- und Felsstandorte in der südlichen Frankenalb in Verbindung mit Buchenwald-Lebensraumtypen und entsprechenden Arten (Spechte, Neuntöter). Weiterhin bekannt sind Brutnachweise von Eisvogel, Schwarzspecht, Wespenbussard und Grauspecht (vgl. LfU-online; NATURA 2000 Gebietsrecherche online, Stand 2004, Aktualisierung 2008) sowie Sichtungen des Rotmilans (Federschmidt, mdl. Mitt. v. 25.06.2014).

### Biotopkartierung

Im Plangebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope der Bayerischen Biotopkartierung.

### Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz stehen unterschiedlichen Beeinträchtigungen gegenüber. Dabei stellen die Bebauung sowie die Versiegelung von Grundflächen und die damit verbundenen Wirkungen die größte Belastung dar.
- mögliche Tötung, Vertreibung und Störung des Apollofalters sowie der blauflügeligen und der rotflügeligen Ödlandschrecke, sofern diese nicht durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verhindert werden können
- Eingriffe in die Lebensräumen des Apollofalters, der blauflügeligen und der rotflügeligen Ödlandschrecke, der Goldammer sowie des Feldsperlings durch Überbauung und Versiegelung

- Verlust von Agrarbiotopen sowie von Ruderalvegetation im Bereich des Gewerbegebietes
- mögliche Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit durch Bautätigkeiten

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Eingrünung des Gewerbe- und Wohngebietes durch Gehölzpflanzungen (Grünordnung) als eine wichtige Struktur für die biologische Durchgängigkeit.
- Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen (Einzelbäume, Baum- Strauchhecken, Sträucher). Diese wirken dem Lebensraumverlust entgegen und verbessern die Lebensraumqualität für die Tierwelt.
- Durchlässigkeit der Gewerberänder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen.
- Baufeldräumung und Rodungen nicht in der Hauptbrutperiode der Vögel von Anfang März bis Ende Juli; unvermeidbare Abweichungen davon nur in Abstimmung mit der UNB über eine Kontrolle des eventuellen Vorkommens von Bruten bzw. Revierzentren, um die Zerstörung von Nestern mit Eiern oder Jungen zu vermeiden
- für die Außenbeleuchtung an den öffentlichen Straßen möglichst Verwendung von Lampen mit geringem niederwelligen Strahlungsanteil (Natriumdampfhochdrucklampen), mit UV-absorbierenden Abdeckungen und mit vollständig gekapselten Beleuchtungskörpern, um ein Eindringen von Tieren (nachtaktive Insekten) und um Verletzungen jagender Fledermäuse zu verhindern
- Maßnahmen zum Schutz des Apollofalters
  - während Bauphasen direkt benachbart zu den Teilbereichen, auf denen der Weiße Mauerpfeffer verstärkt vorkommt:  
technische Sicherung von potenziellen Eiablageplätzen (Absperrbänder) und allgemeine ökologische Baubegleitung;
  - für den (sukzessiven) Abtrag des Hügels mit dem hohem Vorkommen des Weißen Mauerpfeffers:  
möglichst Festlegung eines Zeitfensters (Ende Juni, Anfang Juli) ohne Vorhandensein stationärer Entwicklungsstadien (Eier, Raupe, Puppe);  
ggf. Umsiedlung von besiedeltem Standortmaterial (Sedumpolster, Plattenschichten) (vergl. Photovoltaik- Projekt westlich von Wintershof)  
Kartierung von entsprechenden Vorkommen des Tagfalters jeweils ausreichend vor den Eingriffen als Grundlage für die obigen Artenschutzvorkehrungen
  - bei mittel- bis langfristig relevanten Bauanträgen im Bereich der „Apollo-Halde“:  
eingriffsbezogene Wiederherstellung bzw. Optimierung von Hängen in der nahen Umgebung (Entfernung von Gehölzen und zu dichten Gras- bzw. Krautfluren) für die Förderung der Bestände des Weißen Mauerpfeffers in Abstimmung mit der Fachbehörde
- Maßnahmen zum Schutz der blauflügeligen und rotflügeligen Ödlandschrecke:
  - Schaffung von vegetationsarmen Offenland-Lebensräumen und Rohbodenstandorten in geeigneten, benachbarten Bereichen durch Entfernung von Gehölzen und zu

dichten Gras- bzw. Krautfluren zur Wiederherstellung von Lebensräumen für die blauflügelige und rotflügelige Ödlandschrecke

➔ **Erheblichkeit: mittel- hoch**

### **B.2.1.2 Schutzgut Boden**

#### Beschreibung:

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist so weit wie möglich zu vermeiden. Baugrunduntersuchungen liegen nicht vor.

Der Untergrund im Untersuchungsraum besteht vorherrschend aus Braunerden, aus Lößlehm und Residualton über verwitterten Carbonatgesteinen des Malm, gering verbreitet Rendzinen (LfU-online; Bodeninformationssystem Bayern; Bodenkarte Planungsregion Ingolstadt; Aufruf 2015).

Die bereits genehmigte Gewerbenutzung bedingt einen hohen Versiegelungsgrad im östlichen Vorhabengebiet. Die südlich außerhalb des Planungsraums liegende Abbaugebietsfläche ist durch Böden charakterisiert, die sehr sensibel in Bezug auf umweltgefährdende Stoffen zu bewerten sind.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Verlust aller Bodenfunktionen (Puffer-, Speicher- und Filterfunktion) durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust insbesondere von landwirtschaftlicher Nutzfläche

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung und der Versiegelung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Ausführung von Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise, soweit technisch möglich und aufgrund des anzutreffenden Karstgesteins zulässig
- Standortgerechte Bepflanzung zur Verbesserung des Bodenschutzes und zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen
- Entwicklung eines hohen Anteils von qualitativ hochwertigen Grünflächen im Rahmen der Grünordnung

➔ **Erheblichkeit: gering-mittel**

### **B.2.1.3 Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung:

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Altlastenverdachtsflächen sind im Bereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsraum. Regional zu beachten ist die Lage des Planungsraums ca. 250 m nordöstlich der Altmühlschleife in Eichstätt. Durch das Vorhaben wird die Altmühl jedoch nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Keine gravierenden Auswirkungen auf das Grundwasser oder den Niederschlagsabfluss zu erwarten
- durch die Nutzungsänderung von steinverarbeitenden Betrieben hin zu gewerblicher Nutzung allgemein, kommt es in dem Teilbereich zu keinem signifikant höheren Versiegelungsgrad und somit zu nur geringen Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig
- ➔ **Erheblichkeit: gering**

#### **B.2.1.4 Schutzgut Mensch**

Beschreibung:

Südlich grenzt an das geplante Wohngebiet die Prinz-Max-Straße an. Nördlich befindet sich die EI49 in etwa 130 m Entfernung. Aufgrund des Verkehrsaufkommens sind diese Straßen im Hinblick auf die Lärmbelastung für das zukünftige Wohngebietes relevant. Zudem werden durch die beiden erwähnten Straßen Luftschadstoffe in das Planungsgebiet eingetragen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Umsetzung des Vorhabens:

Laut der Berechnungen der Fa. OBERMEYER Planen + Beraten GmbH werden bezüglich des Straßenverkehrslärms die Orientierungswerte der DIN 18 005 für die beiden an die Prinz-Max-Straße grenzenden Gebäuden innerhalb des geplanten Wohngebietes überschritten. Aufgrund der voraussichtlich geringen Überschreitung kann eine erhebliche Beeinträchtigung durch passive Lärminderungsmaßnahmen verhindert werden. Zudem werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung im geplanten allgemeinen Wohngebiet eingehalten. Daher sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Luftschadstoffimmissionen von der Prinz-Max-Straße und der EI49 können sich Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohner des geplanten Wohngebietes ergeben.

Im Zuge der Umsetzung der Planung und der damit einhergehenden Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnbaunutzung, kommt es zu An- und Abfahrtsverkehr sowie zu weiteren Lärmemissionen infolge der Gewerbenutzung.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Da zwischen der geplanten Gewerbe- und Wohnnutzung kein ausreichender Schutzabstand eingehalten wird und somit negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten wären, erfolgt eine Einschränkung der Schallemissionen für den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich mittels Emissionskontingenten. Die bereits bestehenden Betriebe müssen den dadurch begrenzten Schalleistungspegel ebenfalls einhalten.

Die Kontingente sind dem schalltechnischen Gutachten der Fa. OBERMEYER Planen + Beraten GmbH zu entnehmen.

Eine konkrete Lärmbelastung durch bestehende, geplante und durch zukünftige Entwicklungen nicht absehbare Schallquellen ist nicht eindeutig bestimmbar. Die Kontingentierung wird aufgrund dessen so gewählt, dass die Summe der Lärmkontingente die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18 005 an den relevanten Immissionsorten der schutzbedürftigen Wohnbebauung den jeweiligen Richtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

➔ **Erheblichkeit: gering**

### **B.2.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

#### Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich östlich angrenzend an den Ortsteil Wintershof und wird derzeit bereits teilweise als Gewerbegebiet genutzt. Daher ist der Planbereich kleinklimatisch als anthropogen vorbelastet zu werten. Kaltluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Von den umliegenden Verkehrstrassen (Prinz-Max-Straße, E149) wirken Luftschadstoffe auf das Plangebiet ein.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Durch geplante Baumaßnahmen entstehen temporäre Belastungen aufgrund von Staubentwicklung durch den An- und Abtransport.
- Kleinklimatisch führt eine zusätzliche Versiegelung zu einem stärkeren Erwärmen der Luft
- Die Auswirkungen auf Luftbelastung und Kleinklima werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand als gering eingeschätzt.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Reduzierung von Versiegelung von Flächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Schaffung möglichst großer und zusammenhängender Grünstrukturen (Luftfilter, Immissionsschutz) vor allem im Bereich von Emissionsquellen (Straße, Gewerbe, Abbau)

➔ **Erheblichkeit: gering**

### **B.2.1.6 Schutzgut Landschaft**

#### Beschreibung:

Der Bebauungsplan liegt in der Naturraum-Haupteinheit Fränkischer Jura. Grundsätzlich weist das Vorhabengebiet kaum Höhenunterschiede aus. Aufgrund von Abbautätigkeiten in der Vergangenheit liegt insbesondere im westlichen Plangebiet jedoch eine bewegte Topographie vor.

Aufgrund der Abbautätigkeit sowie Gewerbenutzung ist der Vorhabensbereich als anthropogen stark vorgeprägter Bereich zu charakterisieren, ohne nennenswerte Funktion für die Naherholung. Südlich vom Plangebiet, aber nicht Teil von diesem, ist mit der Altmühschleife ein Naherholungsgebiet von überregionaler Bedeutung vorhanden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Durch geplante Baumaßnahmen entstehen temporäre Belastungen aufgrund von Staubentwicklung durch den An- und Abtransport.
- Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nicht zu erwarten

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Eingrünung der Bauflächen  
➔ **Erheblichkeit: gering**

### **B.2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Beschreibung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst sowie angrenzend befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Eine unmittelbare Betroffenheit des Schutzgutes liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, werden diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege angezeigt (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

- ➔ **Erheblichkeit: gering**

### **B.2.2 Wechselwirkungen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge (vgl. Tabelle 1).

**Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

| Wirkfaktor                   | Pflanzen und Tiere  | Boden                                       | Wasser  | Klima und Luft  | Mensch                                 | Land-schaftsbild                                | Kultur- und Sach-güter |
|------------------------------|---|---|---|---|--|---|------------------------|
| <b>Pflanzen und Tiere</b>    |   | Standort für (Kultur-) Pflanzen, Lebensraum | Einfluss auf die Vegetation                                 | Einfluss auf Lebensgemeinschaften                     | Gewerbe und Wohnnutzung vs. Lebensraum | Biotopverbund, ökologische Durchgängigkeit      | Nicht betroffen        |
| <b>Boden</b>                 | Dauernde Bodenbedeckung als Schutz vor Erosion                                    |   | Einflüsse auf die Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozesse | Erosion und Bodenbildungsprozesse                     | Überbauung, Versiegelung               | Topologie und Relief prägen das Landschaftsbild |                        |
| <b>Wasser</b>                | Dauernde Bodenbedeckung fördert die Filter- und Regenerationsfähigkeit des Bodens | Filter- und Pufferfunktion                  |   | Niederschlag, Oberflächengewässer, Grundwasserbildung | Gewässernutzung                        | Wasser beeinflusst das Landschaftsbild          |                        |
| <b>Klima/ Luft</b>           | Gehölze besitzen Filterfunktion und bieten Windschutz                             | Wärmeeffekt, Mikroklima                     | Nebelbildung, Verdunstung                                   |   | Belastung durch Immissionen            |   |                        |
| <b>Mensch</b>                | Vielfalt an Strukturen verbessert die Erholungseignung                            | Standort für (Kultur-) Pflanzen             | Erholungsfunktion der Oberflächengewässer                   | Frischlufzufuhr, Kaltluftentstehung                   |  | Erholungsqualität                               |                        |
| <b>Land-schaftsbild</b>      | Strukturvielfalt als Parameter für den Landschaftsgenuss                          | Bereits gestört                             |   |   |  |   |                        |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b> | Nicht betroffen   |   |   |   |  |   |                        |

### B.2.3 Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

#### Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbaren Umweltauswirkungen. Bei Realisierung des Bebauungsplans Nr. 60 „Wintershof Ost“ auf insgesamt ca. 3,8 ha ist von einer zusätzlichen Versiegelung und damit einer Reduzierung der ökologischen Wertigkeit auszugehen.

**Gravierende negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope sowie auf den Menschen sind jedoch in der Summe aufgrund der**

**bestehenden Vorbelastung des Gebietes und der damit verbundenen Strukturarmut nicht zu erwarten.** Es wird nicht verkannt, dass das Landschaftsbild verändert wird.

Neue Baugebiete sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (vgl. Ziele LEP, Kap. A.5.1.1ff). Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt wurde, eignet sich der Standort aufgrund der Lage angrenzend an den Ortsteil Wintershof in einem stark anthropogen vorgeprägten Landschaftsraum besonders gut für das geplante Vorhaben.

Der Verlust von Habitatfunktion (Agrotöpfe, Biotope) ist ausgleichbar, da sich vergleichbare Elemente in der Nachbarschaft wiederfinden.

Durch die Umsetzung der erarbeiteten und festgesetzten Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Kompensation (vgl. Kap. B.2.1.1 bis B.2.1.7) werden zudem die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Schutzgut Orts- und Landschaftsbild) stark eingeschränkt werden. Die Beeinträchtigungen der Umweltbelange der Schutzgüter können durch die Maßnahmen auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Entwicklung des Planungsgebietes würde das Gelände weiterhin als gewerbliche Fläche und landwirtschaftliche Fläche genutzt.

### **B.2.4 Festlegung des Ausgleichsbedarfes**

Der Ausgleich für das geplante Vorhaben wurde anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“<sup>2</sup> des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) errechnet.

Die Realnutzung (Ackerflächen) kann dabei nach dem Leitfaden in die Bewertungskategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) eingestuft werden.

Kategorie I: Ackerflächen; Intensivgrünland.

Entsprechend den Grundsätzen werden die Kompensationsfaktoren nach einer dafür vorgesehenen Matrix für die o.g. Kategorie anhand des Bestandes und des geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrades ermittelt. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt, für die Bereiche, auf den auf denen auch Doppelhäuser zulässig sein sollen, eine GRZ von 0,4. Diese fällt gemäß Leitfaden in die Eingriffsschwere Typ A (Schwellenwert GRZ > 0,35) / hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad.

Grundsätzlich gilt, dass Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung eines niedrigen Kompensationsfaktors aus dem jeweiligen Matrixfeld rechtfertigen. Im vorliegenden Fall kann, da das Vorhabengebiet bereits im Flächennutzungsplan als Abbaugelände dargestellt ist, es sich um ein intensiv bewirtschaftetes Acker handelt ohne hohe ökologische Wertigkeit und festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen verwendet werden, ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt werden. Der Bereich, der bereits als Gewerbegebiet dargestellt ist, geht nicht in die Ausgleichsberechnung ein.

---

<sup>2</sup> Quelle: [http://www.stmug.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf\\_oe.pdf](http://www.stmug.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf), Zugriff am 08.04.16





**Abb. 7: Lage des Vorhabenbereichs Bebauungsplan Nr. 60 "Wintershof Ost" (schwarze Strichlinie) sowie des naturschutzfachlich auszugleichenden Teilstücks (rot solid); unmaßstäblich (online: BayernAtlas, Zugriff am 14.04.2015)**

**Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes**

| Naturschutzfachliche Bewertung nach Leitfaden  | Realnutzung – aktueller Bestand | Bewertung der Eingriffsschwere                | Berechnung des Ausgleichsbedarfes |                        |
|--|---------------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
|  |                                 | Typ A<br>Hoher Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35) |                                   |                        |
|  | Beschreibung                    | Kompensationsfaktor                           | betroffene Fläche in ha           | Ausgleichsbedarf in ha |
| Kategorie I -<br>Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild | Acker                           | 0,3   | 1,2                               | 0,36                   |

### **B.2.4.1 Ausgleichsflächen- und Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt extern auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 512, Gmkg. Workerszell, Gemeinde Schernfeld. Die Teilfläche des genannten Flurstückes, die für den Ausgleich herangezogen werden, umfasst eine Flächengröße von etwa 3.600 m<sup>2</sup>. Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Lage sowie die aktuelle Beschaffenheit der externen Ausgleichsfläche und fasst außerdem das Entwicklungsziel und die umzusetzenden Maßnahmen zusammen, um dieses Ziel zu erreichen.

Tabelle 5: Zusammenstellung der Ausgleichsfläche/-maßnahmen

**Ausgleichsfläche 1:**  
**Fl. Nr. 512**  
**(anteilig)**  
**Gmkg. Work-**  
**erszell,**  
**Gemeinde**  
**Schernfeld**



**Abbildung 2: Luftbildausschnitt der Ausgleichsfläche (grüne Markierung) mit geschützten Biotopen (rote Schraffur)<sup>3</sup> (unmaßstäblich)**



**Abbildung 3: Luftbildausschnitt des Flurstücks 3 (unmaßstäblich)**

<sup>3</sup> LfU Online: BayernAtlas, Stand 29.03.2017


**Abbildung 4: Lage des Flurstücks<sup>3</sup> (unmaßstäblich)**

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Lage</b>                           | Die Fläche befindet sich nordwestlich von Eichstätt im Gemeindegebiet der Gemeinde Schernfeld, zwischen Wintershof und Birkhof, südlich der EI 49, nördlich/östlich der B 13, bei der Straße „Hohes Kreuz“.  |
| <b>Aktueller Bestand und Umgebung</b> | <p>Derzeit wird die Fläche mäßig intensiv als Grünland genutzt. Ein Teilbereich der Fläche liegt innerhalb des geschützten Biotops „Halbtrockenrasenhänge und ein anschließender aufgelassener Steinbruch westlich Wintershof“ (7032-0079-001) (siehe Abbildung 2). Im Bereich des geschützten Biotops sind Bäume und Sträucher vorhanden. Über die Fläche verläuft ein Weg.</p> <p>Die Fläche befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ (LSG-00565.01).</p> <p>Östlich und nördlich befinden sich weitere Grünland- und Ackerflächen. Südlich und westlich grenzen Gehölzstrukturen an, die ebenfalls als geschütztes Biotop kartiert sind.</p>   |
| <b>Größe</b>                          | Die für den Ausgleich nutzbaren Teilbereiche des Flurstücks Nr. 512 weisen eine Größe von etwa 3.600 m <sup>2</sup> auf.   |
| <b>Entwicklungsziel</b>               | Neuanlage, Entwicklung und Pflege eines artenreichen Extensivgrünlandes zur Aufwertung des Lebensraumes „Halboffenland“ (Zielart Neuntöter) mit Lesesteinhaufen  |
| <b>Maßnahmen</b>                      | <p>Um das Entwicklungsziel zu erreichen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgabe der Nutzung des derzeit vorhandenen Weges im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche, ein Befahren ist einzustellen</li> <li>• Aushagerung des Grünlandes über einen Zeitraum von 3 Jahren             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 3-malige Mahd im Jahr</li> <li>➤ Abfuhr des Mahdgutes von der Fläche, frühestens 1 Tag nach der Mahd, spätestens 1 Woche nach der Mahd)</li> <li>➤ Durchführung der 1. Mahd ab dem 01.07.</li> </ul> </li> <li>• im Anschluss extensive Pflege             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1- bis 2-malige Mahd im Jahr</li> <li>➤ Durchführung der Mahd nicht während der Brutzeit der Offenlandbrüter von Anfang April bis Mitte August</li> </ul> </li> <li>• Verzicht auf Düngung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln</li> <li>• ggf. Nachsaat             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ falls sich die Fläche im Zeitraum von 10 Jahren nicht entsprechend entwi-</li> </ul> </li> </ul> |

|                |  |
|----------------|--|
|                | <ul style="list-style-type: none"> <li>ckelt hat</li> <li>➤ Übertrag von Mahdgut einer nahegelegenen, artenreichen Spenderfläche auf die Ausgleichsfläche oder</li> <li>➤ Ausbringung von autochtonem Saatgut</li> <li>• Anlage mehrerer Lesesteinhaufen           <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ lose Gesteinsschüttung, etwa 1 m breit und 60 cm hoch</li> <li>➤ Verwendung von Material aus dem benachbarten aufgelassenen Plattensteinbruch in Abstimmung mit der UNB</li> <li>➤ Maßnahme erfolgt am nördlichen Rand der Ausgleichsfläche</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>Hinweis</b> | <p>Die konkrete Gestaltung der Maßnahmen und langfristigen Pflege ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Die Flächen sind von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.</p>   |

### **B.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Durch die Planung wird eine Baulandreserve aktiviert, die im gültigen Flächennutzungsplan bereits teilweise in dieser Nutzung dargestellt ist. Alternative Planungsmöglichkeiten sind derzeit im Flächennutzungsplan nicht dargestellt und wurden somit nicht erwogen.

Alternative Planungsmöglichkeiten hätten in der Ermöglichung eines geringeren oder größeren Maßes der baulichen Nutzung für das Wohngebiet bestanden. Dies wurde jedoch nicht erwogen, da sich die neu ermöglichte Wohnbebauung im Maßstab an den bestehenden und direkt angrenzenden Ortsteil Wintershof orientieren soll.

### **B.3 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Besondere technische Verfahren bei der Umweltprüfung waren für das geplante Bauvorhaben nicht erforderlich. Es haben sich auch keine Hinweise auf besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben ergeben.

### **B.4 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)**

Das Monitoring soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt in der Durchführungsphase sicherstellen, vgl. § 4c BauGB. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Stadt die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zur richtigen Zeit zu ergreifen.

Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Stadt Eichstätt. Als Teil des Monitorings soll nach Errichtung der Gebäude geprüft werden, ob sich erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen besonders im Hinblick auf das Landschaftsbild oder auf andere Schutzgüter ergeben.

### **B.5 Zusammenfassung**

Nach den rechtlichen Vorgaben sind Bebauungspläne meist grundsätzlich einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umweltfolgen des Planes zu prognostizieren und zu bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen diese Umweltfolgen zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung zu den Umweltbelangen "Arten und Lebensgemeinschaften", "Boden", "Wasser", "Klima / Luft",

“Landschaftsbild”, “Mensch”, sowie “Kultur- und Sachgüter”. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt werden.

Durch die Bebauung am östlichen Rand des Ortsteils Wintershof werden die Schutzgüter „Arten- und Lebensgemeinschaften“ sowie „Boden“ in geringem bis mittlerem Maße beeinflusst. Das Vorhaben besitzt keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter “Wasser”, “Klima und Luft”, “Mensch” und “Landschaftsbild”.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durch den vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen. Die verursachten Eingriffe sind grundsätzlich ausgleichbar. Die für den Ausgleich erforderlichen Flächen sind im weiteren Verfahren bereitzustellen.

aufgestellt:

Nürnberg, 12.10.2017

**TB|MARKERT**



Matthias Fleischhauer  
Stadtplaner

red. geändert:

Nürnberg, 12.04.2018

**TB|MARKERT**



Matthias Fleischhauer  
Stadtplaner

## **C. Verzeichnis der Anlagen**

- Schalltechnische Untersuchung, Obermeyer Planen – Beraten GmbH – Institut für Umweltschutz und Bauphysik (München), 17.03.2017
- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sap), Ingenieurbüro Umweltforschung und Raumplanung (Schönhofen),

## **D. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296, 300)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl 2011, S. 82)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S.136).
- 7. Bayerisches Denkmalschutzgesetz Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG vom 25. Juni 1973 (GVBl S. 328), zuletzt geändert durch § 3 G zur Änderung des Bayerischen Statistikgesetzes und anderer Rechtsvorschriften v. 12.05.2015 (GVBl S. 82)