



Stadt Eichstätt

Landkreis Eichstätt

**Bebauungsplan Nr.63 „Berufsschule Eichstätt
– Jugendherberge“, 1. Änderung
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung

Rechtsverbindliche Fassung vom 21.11.2019

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

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: Matthias Fleischhauer
Stadtplaner

Matthias Fleischhauer

Datum: Rechtsverbindliche Fassung vom 21.11.2019

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Lage im Stadtgebiet	5
A.4.2	Eigentumsanteile	5
A.4.3	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.4.4	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	7
A.4.5	Angrenzende Bebauungspläne	8
A.4.6	Naturschutzrecht	8
A.4.7	Wasserhaushalt	9
A.4.8	Immissionsschutz	9
A.4.9	Denkmalschutz	9
A.5	Planinhalt	11
A.6	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	11
B	Rechtsgrundlagen	12
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	12
D	Abkürzungsverzeichnis	12

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt – Jugendherberge“ in der Fassung vom 12.05.2016 wurde am 12.05.2016 im Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Berufsschule befindet sich gegenwärtig im Bau.

Die verkehrliche Anbindung des Berufsschulstandortes an die Oettingen Straße im Nordwesten in Form einer Abfahrt von der für die Berufsschule vorgesehenen Stellplatzanlage stellt den Ausfluss des intensiven Abwägungsprozesses bezüglich einer Verkehrskonzeption, die im selben Maße sowohl die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs einerseits und die Minimierung von Verkehrslärmimmissionen andererseits berücksichtigte. Die geplante Abfahrt soll hierbei alleine der Berufsschule dienen und keine weiteren angrenzenden bebauten Grundstücke erschließen. Der Stadtrat erachtete es daher als erforderlich, den Bebauungsplan im Zuge einer vereinfachten Änderung klarzustellen.

A.2 Ziele und Zwecke

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan soll im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung in Anbindung an die Oettingen Straße konkretisiert werden; Hierbei soll klargestellt werden, dass diese Erschließungsstraße nicht der Erschließung der angrenzenden bebauten Grundstücke dient.

A.3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Eichstätt hat in seiner Sitzung am 27.09.2018 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt - Jugendherberge“ aufzustellen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Stadtrat erachtete die Anwendung des vereinfachten Verfahrens aus folgenden Gründen für anwendbar:

- Durch die Ergänzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans um Bereiche ohne Grundstückszufahrten werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
- Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) bestehen nicht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 Abs. 2 für den vorliegenden Bebauungsplan auf folgende Inhalte und Verfahrensschritte verzichtet werden:

- Nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.
- Der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zu Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Der Stadtrat legt hierbei fest, die Alternative 2 (Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung die Beteiligung nach § 4 Abs 2 durchgeführt werden. Der Stadtrat legte hierbei fest, die Alternative 2 (Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.
- Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird im vorliegenden Bauleitplanverfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

A.4 Ausgangssituation

Ein wesentlicher Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 war die Ermöglichung der Erweiterung der Berufsschule Eichstätt. Diese befindet sich gegenwärtig im Bau. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 63 sieht hier im Nordwesten eine öffentliche Straßenverkehrsfläche dar, die der Abfahrt von Fahrzeugen vom Parkplatz der Berufsschule dienen soll.

A.4.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich auf dem Nordosthang des Schellenberges, der von der Altmühl in einer langgezogenen Schleife umflossen wird. Etwa 60 m westlich der westlichen Ecke des Plangebietes erhebt sich 40 m oberhalb des Plangebietes die Willibaldsburg.

A.4.2 Eigentumsanteile

Mit Ausnahme des Grundstücks Flst.-Nr. 1679/4, das privates Eigentum darstellt (Jugendherberge), befinden sich alle weiteren Grundstücke in öffentlichem Eigentum (Stadt Eichstätt und Landkreis Eichstätt).

A.4.3 Städtebauliche Bestandsanalyse

Der östliche Bereich des Plangebietes wird gegenwärtig durch die Berufsschule Eichstätt genutzt. Nordwestlich grenzt die Jugendherberge Eichstätt an. Der westliche Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird im Südwesten von der Burgstraße und dem Mondscheinweg erschlossen, im Südosten durch den Schaumbergweg sowie nach Nordosten durch die Reichenausstraße und die Elias-Holl-Straße.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes, in dem gegenwärtig die bauliche Erweiterung der Berufsschule Eichstätt erfolgt, stellt mit seiner Lage auf einer terrassenartigen Höhe eine Zäsur zwischen der nordöstlich angrenzenden Bebauung und dem im Südwesten etwa 40 m steil heraufragenden Schellenberg dar. Die angrenzenden Bereiche des Schellenberges sind dicht bewaldet. Entlang der südwestlichen Grenze am Mondscheinweg verläuft eine für das Orts- und Landschaftsbild charakteristische Baumreihe. Das Plangebiet kann insgesamt als exponiert bezeichnet werden und ist von der nordöstlich gegenüberliegenden Hangleite der Altmühl aus der Ferne einsehbar.

In etwa entlang der Grundstücksgrenze zwischen Berufsschule und Jugendherberge ist eine Abbruchkante der Schotterterrasse vorzufinden; der Niveauunterschied beträgt bis zu 5 m.

A.4.3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 wurde der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. (13. Änderung).

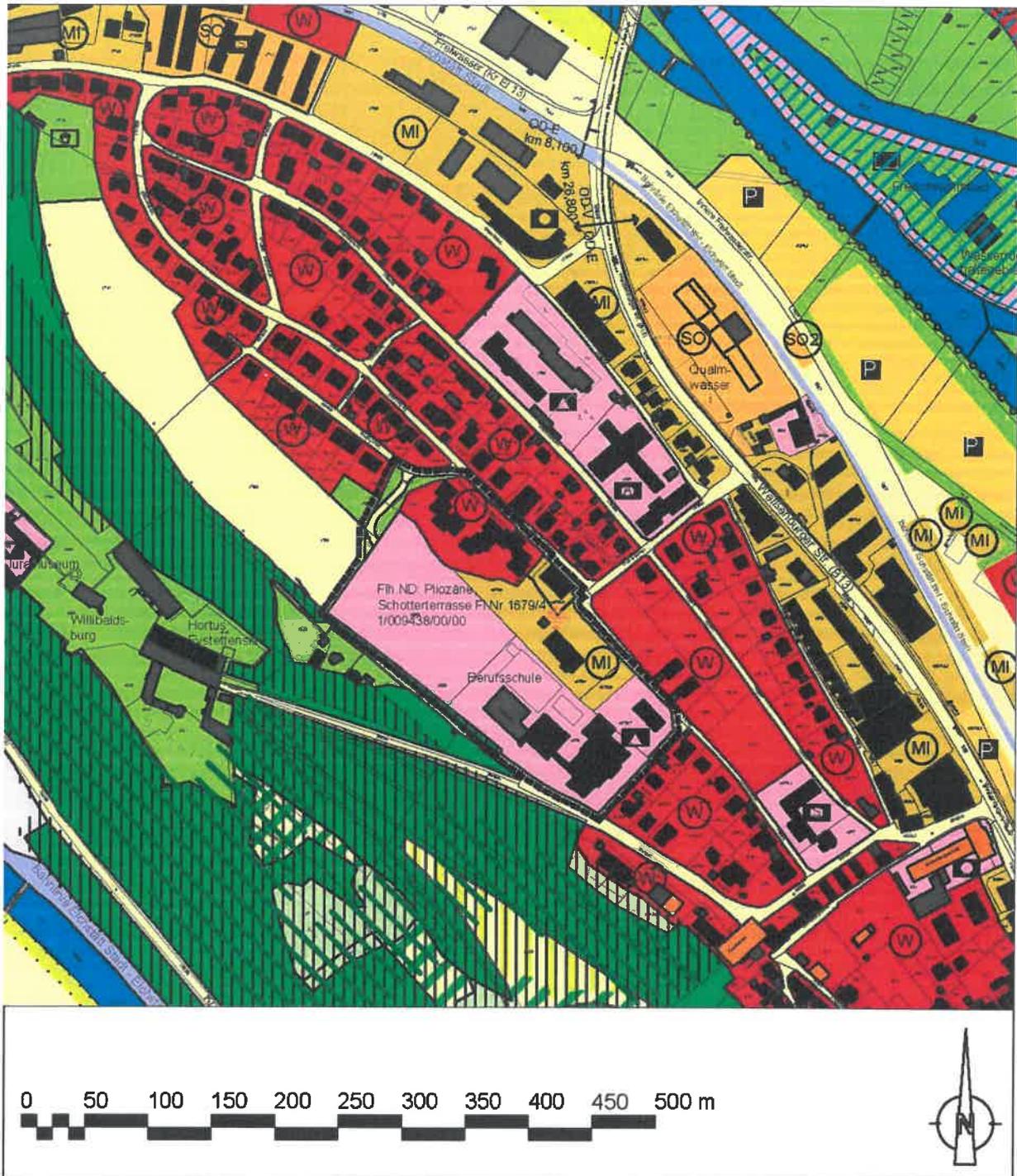


Abbildung 1: Ausschnitt zur Änderung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1:5.000

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 werden keine weiteren Anpassungen des Flächennutzungsplans der Stadt Eichstätt erforderlich.

A.4.4 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor (Rechtsverbindlichen seit dem 23.09.2016). Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bemisst sich somit gemäß § 30 BauGB.

A.4.5 Angrenzende Bebauungspläne

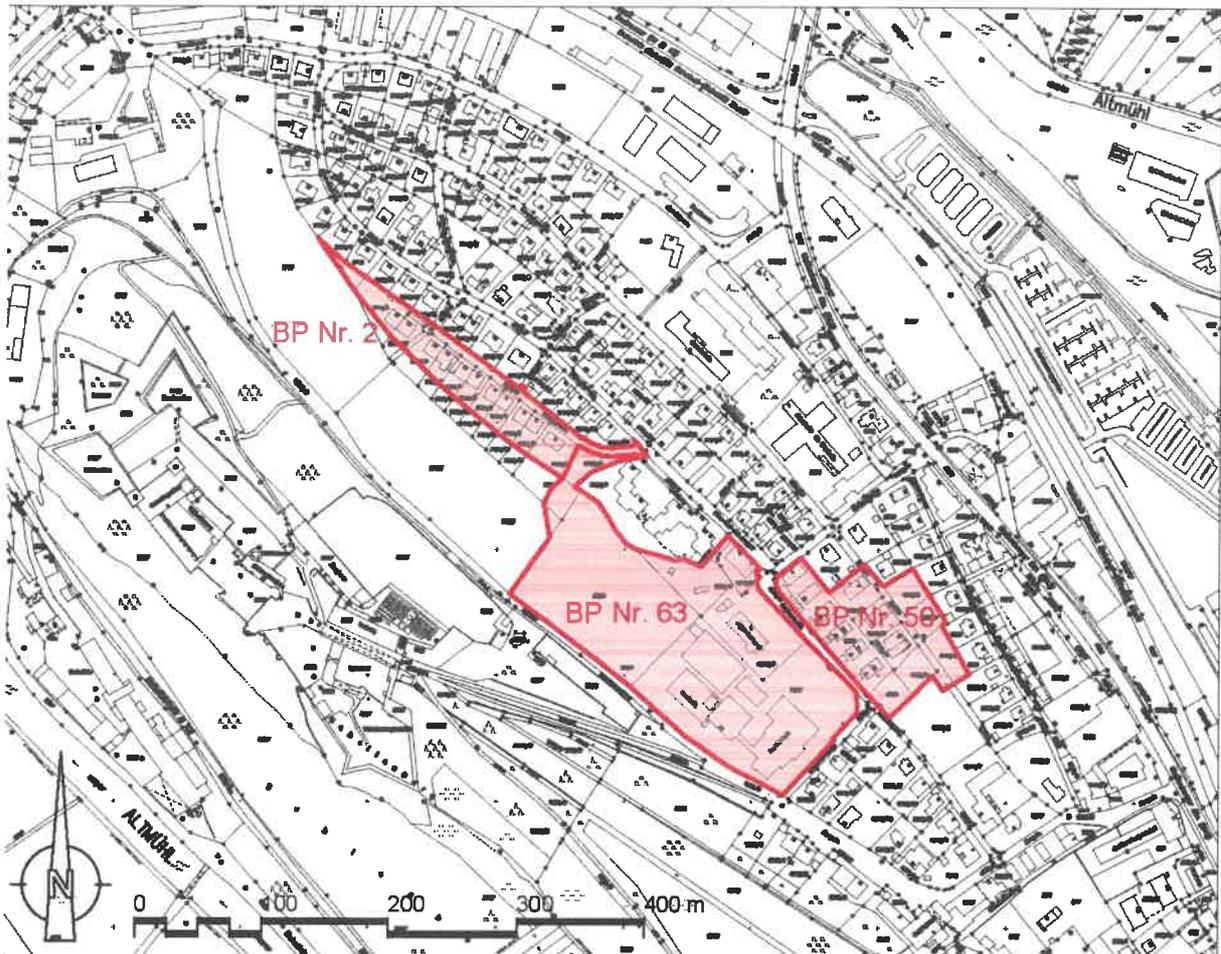


Abbildung 2: Lageplan Umgriffe Bebauungsplan Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt – Jugendherberge“ und angrenzende Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 50

Im Nordwesten grenzt unmittelbar der Bebauungsplan Nr. 2 „Südlicher Burgberg“, rechtsverbindlich seit dem 25.02.1965 an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan Nr. 2 setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO 1965 fest.

Der nur mittelbar im Südosten an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 50 „Eybstraße“ rechtsverbindlich seit dem 28.07.2003 setzt als einfacher Bebauungsplan keine Art der baulichen Nutzung fest.

A.4.6 Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal aber außerhalb der Schutzzone. Die unmittelbar südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche des Burgberges sind Teil des SPA-Gebietes „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ sowie des FFH-Gebietes „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ und sind als Biotop mit der Nr. 7133-0009-001 kartiert („Trockenbiotop am Frauenberg bei Eichstätt“).

Innerhalb des Planungsumgriffes, liegt das Geotop Nr. 176R017 (ID: 7133OF0003) „Pliozäne Schotterterrasse Eichstätt“, welches gleichzeitig als flächiges Naturdenkmal 447 „Pliozäne

„Schotterterrasse“ geschützt ist. Es handelt sich um einen kleinen Aufschluss von verfestigtem pliozänem Schotter. Bei sämtlichen Bautätigkeiten ist darauf zu achten, dass es nicht zu negativen Auswirkungen in Zusammenhang mit diesem Geotop und Naturdenkmal kommt.

A.4.7 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten. Sollten im betroffenen Bereich Altlastenverdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

A.4.8 Immissionsschutz

Bei Umsetzung des Bebauungsplans ist mit zusätzlichen planbedingten Verkehren und neuen Schallimmissionsquellen zu rechnen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 63 wurden von der Stadt Eichstätt entsprechende Fachgutachten beauftragt; die Ergebnisse dieser Gutachten wurden in der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 63 berücksichtigt dessen Begründung als Anlage beigefügt.

A.4.9 Denkmalschutz

A.4.9.1 Bodendenkmäler

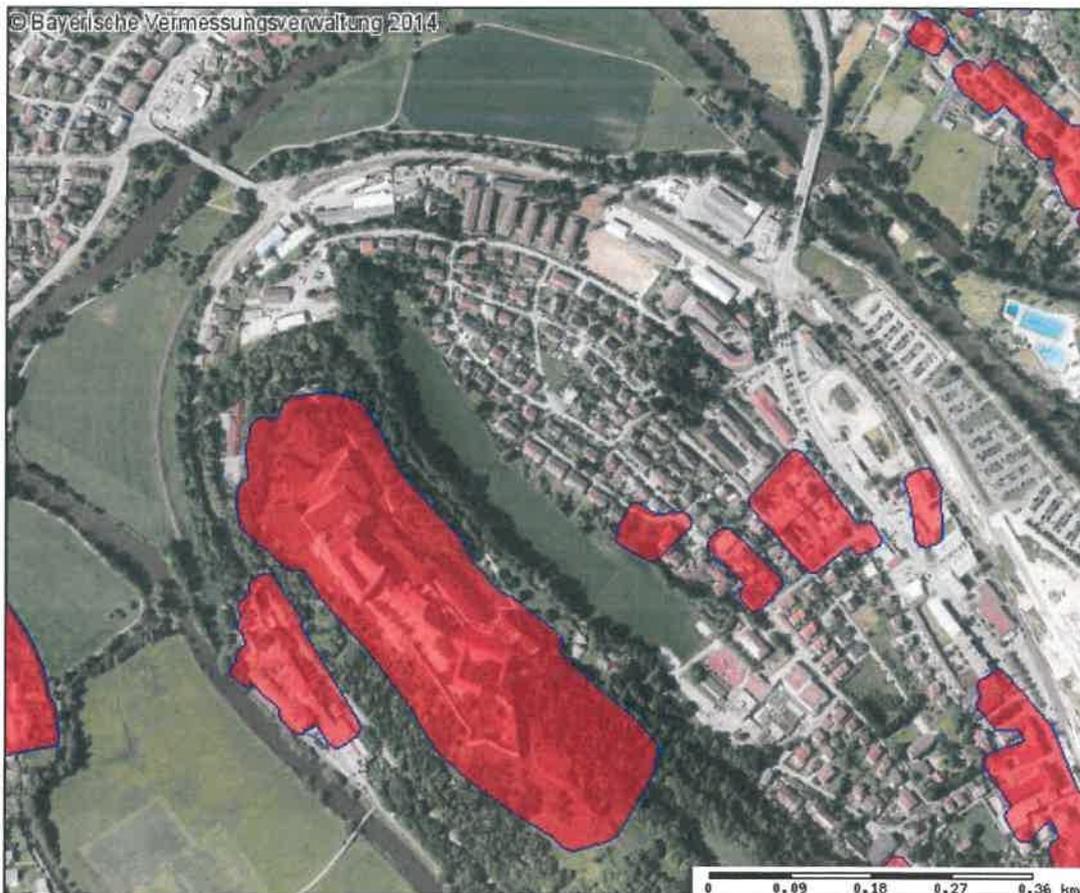


Abbildung 3: Bodendenkmäler im Plangebiet

Innerhalb des Plangebiet befinden sich Teile des Bodendenkmals Inventar-Nr. D-1-7133-0196, Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der erweiterten Spitalvorstadt von Eichstätt. Dieses wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt

Im Zuge von Baumaßnahmen ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals oder eine archäologische Ausgrabung durchzuführen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

A.4.9.2 Bau- und Kunstdenkmäler

Als Kunstdenkmal von der Planung betroffen ist die landschaftsprägende Willibaldsburg (vgl. Abb. 5). Die Burganlage liegt auf der Bergzunge und ist mit Befestigungsgürteln umgeben ist. Als Höhenburg liegt diese in exponierter Lage und damals strategisch günstiger Orientierung ausgestattet und ist mit einer umlaufenden Befestigungsanlage, bestehend aus verschiedenen Bastionen mit Kurtinen, ausgestattet.

Die Verteidigungsanlage konnte damals ihre Funktion nur aufgrund ihrer Alleinlage mit einem unbebauten Hangfuß erfüllen. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist dieses Erscheinungsbild als ablesbar zu erhalten.

„(...) Die Willibaldsburg repräsentiert den Typ einer Höhenburg, die mit ihrer exponierten Lage auf einer Bergzunge und der damit verbundenen, strategisch günstigen Orientierung mit einer umlaufenden Befestigungsanlage, bestehend aus verschiedenen Bastionen mit Kurtinen ausgestattet wurde. Diese Funktion als Verteidigungsanlage konnte die Burg nur aufgrund ihrer Alleinlage mit einem unbebauten Hangfuß erfüllen. Auch für das heutige Erscheinungsbild und die Anschaulichkeit der Funktion der Anlage, ist es entscheidend, dass diese Situation ablesbar und erfahrbar bleibt.(...)“

Um das historische Erscheinungsbild der Willibaldsburg weiterhin zu wahren und damit auch die Funktion der Anlage erfahren zu können, ist deshalb die nähere Umgebung der Burg einschließlich ihrer Bastionen und Einfriedungen von weiterer Bebauung freizuhalten. Dies kann nur über eine ausreichende Bewahrung der Grünzone gewährleistet werden. (...)¹

¹ Auszug aus der Stellungnahme des Bay. Landesamt für Denkmalpflege Referat A vom 27.03.2014



Abbildung 4: Darstellung des Baudenkmals Willibaldsburg²

A.5 Planinhalt

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt gegenüber der Urfassung des Bebauungsplans unverändert.

Entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans, jeweils an den Grundstücksgrenzen zu den Grundstücken Fl.Nrn. 1701/1 und 1702/2 der Gemarkung Eichstätt wird festgesetzt, dass hier keine Grundstückszu- und abfahrten zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung soll klargestellt werden, dass die bereits in der Urfassung des Bebauungsplans festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche in nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebiets allein der Erschließung der Berufsschule und nicht der Erschließung der angrenzenden bebauten Grundstücke dient.

Alle weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 63 bleiben unverändert und werden entsprechend in der Änderungsversion des Bebauungsplans aufgenommen.

A.6 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Durch die rein klarstellende Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden vorliegend keine Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet oder ermöglicht, die nicht bereits zulässig wären. Von einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend abgesehen; ein naturschutzfachlicher Ausgleich als nicht erforderlich erachtet.

² Auszug aus Bayernviewer Denkmal des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 G (Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt) am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) i. d. F. vom 23.02.2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115), zuletzt geändert durch Gesetz v. 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-K) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98)

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 3: Ausschnitt zur Änderung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1:5.000.....	7
Abbildung 3: Lageplan Umgriffe Bebauungsplan Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt – Jugendherberge“ und angrenzende Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 50.....	8
Abbildung 4: Bodendenkmäler im Plangebiet.....	9
Abbildung 5: Darstellung des Baudenkmals Willibaldsburg	11

D Abkürzungsverzeichnis

Fl.-Nr. Flurnummer