
**Große Kreisstadt Eichstätt
Landkreis Eichstätt**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 69
„Blumenberg-West“**

Begründung nach § 2a BauGB

Oberbürgermeister von Eichstätt


.....
(Josef Grienberger)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt


.....
(Alois Rieder)



Stand: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 08.04.2019
Überarbeiteter Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 25.03.2021
Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.10.2021
Satzungsbeschluss vom 16.12.2021

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren	2
2.	Lage und Beschaffenheit	2
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	2
2.2	Beschaffenheit der Grundstücke	3
2.3	Ver- und Entsorgung	4
2.4	Natur, Landschaft und Umwelt	5
2.5	Freizeit und Erholung	6
3.	Eigentumsverhältnisse	6
4.	Planungsbindungen	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.....	7
4.2	Regionalplan	8
4.3	Flächennutzungsplan	10
4.4	Sonstige städtebaulichen Planungen (Rahmenplan) - Informelles Planwerk	12
4.4.1	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Eichstätt 2020.....	12
4.4.2	Einzelhandelskonzept Eichstätt.....	12
5.	Ziele, Zweck und Auswirkungen der Planung	13
5.1	Anlass der Planung und Standortwahl	13
5.2	Bedarfsanalyse	13
5.3	Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauliche Ordnung.....	14
5.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
5.3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3.3	Baulinien, Baugrenzen, Abstandsflächen	15
5.3.4	Dachgestaltung, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie.....	15
5.4	Grünplanung	17
5.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
6.	Erschließung	19
6.1	Straßen und Wege	19
6.2	Zufahrten und Garagenstandorte	19
6.3	ÖPNV	19
6.4	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	19
6.5	Entwässerung	20
6.6	Energieversorgung.....	21
6.7	Gasversorgung	21
6.8	Abfallentsorgung	21
7.	Umwelt- und naturschutzfachliche Belange	21
8.	Immissionsschutz	22
9.	Altlasten	22
10.	Denkmalpflege	23
11.	Flächenbilanz	24

1. Verfahren

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eichstätt hat in der Sitzung vom 26.07.2018 für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Ortsteil Blumenberg gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 69 „Blumenberg-West“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht veranlasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Blumenberg West“ liegt südlich des bestehenden Siedlungsgebiets Blumenberg in etwa 300 Meter Entfernung. Blumenberg ist ein außenliegender Ortsteil des Stadtteils Marienstein von Eichstätt. Das Plangebiet umfasste zum Vorentwurf vom 08.04.2019 ursprünglich die Flächen der Flurnummern 55/2, 155, 156/2 und 158 der Gemarkung Marienstein; es hatte eine Größe von 7,8 ha.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde für den ursprünglich vorgesehenen ersten Planungsabschnitt des Gesamtgebiets gemäß Flächennutzungsplan (FNP) die städtebauliche Anbindung an den Ort Blumenberg gefordert um dem Anbindungsgebot gemäß Ziel Nr. 3.3 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern zur Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft (nicht abwägbar) gerecht zu werden. Um die städtebauliche Anbindung zu erreichen wurde der Geltungsbereich in Abstimmung mit betroffenen Grundeigentümern nach Norden hin um die Flurnummern 163, 163/14 und 163/4 (Teilfläche), bis zur Anbindung an die Blumenberger Straße, erweitert. Des Weiteren konnte zwischenzeitlich die Flurnummer 163/5 von der Stadt Eichstätt zusätzlich erworben werden, so dass der arrondierte Geltungsbereich nunmehr insgesamt 11,3 ha umfasst.

In der Sitzung vom 03.12.2020 hat der Stadtrat Eichstätt beschlossen das Verfahren nochmals zurückzusetzen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB nochmals zu wiederholen. Daraufhin wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet und in der Sitzung des Stadtrates vom 25.03.2021 der Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt und die erneute Auslegung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 beschlossen.

2. Lage und Beschaffenheit

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet für neue Wohnbauflächen liegt ca. 2 km westlich des Stadtkerns von Eichstätt und südlich des bestehenden Siedlungsgebietes Blumenberg des Eichstätter Stadtteils Marienstein. Es liegt zwischen der Blumenberger Straße und der Kinderdorfstraße, östlich und südlich des Kinderdorfes „Marienstein“. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Gesamtfläche der Flurnummern 155 (landwirtschaftliche Fläche), 156/2 und 158 (jeweils Flurweg im Süden des Areals), 163, 163/5 und 163/14 (landwirtschaftliche Fläche) sowie Teilflächen der Flurnummern 55/2 (Hecke südlich des Flurweges) und 163/4 (landwirtschaftliche Fläche) der Gemarkung Marienstein und somit eine Fläche von ca. 11,3 ha. Die genaue Fläche des räumlichen Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Das Plangebiet liegt im sich nach Südosten neigenden Gleithang (Kurveninnenseite) des an der Stelle nach Norden mäandrierenden Wasserlaufs der Altmühl.

Von Süden führt die Kinderdorfstraße zum Plangebiet, das östlich des Straßenverlaufs liegt. Im Norden grenzt es an die Blumenberger Straße welche östlich liegt. Westlich des Straßenverlaufs, etwas nördlich des Plangebiets, befindet sich die private Volksschule mit der Erziehungshilfe „Kinderdorf Marienstein“ als Komplex verschiedener baulicher Anlagen. Direkt

nördlich daran angrenzend liegt der Fossiliensteinbruch Blumenberg als Freizeit- und Kultur- einrichtung zur Ausübung nichtprofessioneller archäologischer Tätigkeiten für Erholungssu- chende.

Das ganze Gebiet ist geologisch von dem dort vorkommenden Juragestein geprägt und daraus resultierend landschaftlich durch die Tagebaue zum Gesteinsabbau. Flächen in der Umge- bung des Plangebietes, die nicht dem Tagebau dienen, werden weitestgehend als Flächen für die Landwirtschaft genutzt. Östlich des Plangebietes schließt die Hangwaldfläche der Altmühl- leite an.

Entlang der südlichen Grenze innerhalb des Plangebietes verläuft der Main-Donau-Radweg (Rangaulinie, Streckenabschnitt des Lebenswegs). Ein weiterer Wanderweg (Altmühltal-Pa- noramaweg, Europäischer Fernwanderweg E8, Ökumenischer Pilgerweg, Lebensweg) ver- läuft etwa 400 m nördlich des Plangebiets.



Abb. 1. Panorama Baugebiet – rechter Bildrand Kinderdorfstraße

2.2 Beschaffenheit der Grundstücke

Die Fläche der Flurnummer 155 ist gemäß Abstimmung mit der UNB Eichstätt (Hr. Koob im Juni 2017 nach Ortseinsicht) im Bestand als mäßig extensiv genutztes Grünland (mit Margerite, Schafgarbe, Salbei) anzusprechen. Die Fläche ist verpachtet.

Östlich schließt das Waldgebiet hangabwärts in Richtung Marienstein an. Der Hangwald ist im oberen Teil als Laubmischwald mit Biotopcharakter anzusprechen, im unteren Teil zur Blu- menberger Straße hin sind Fichten beigemischt. Im Hangbereich ist zum Teil offenstehender Fels anzutreffen.

Mittig in Flurnummer 155 stehen eine dominante Kastanie und ein begleitender Birnbaum. Südlich davon stockt eine Schlehenhecke, die als amtlich kartiertes Biotop eingetragen ist (Nr.: 7132-0074-009). Im westlichen Teil des Geltungsbereiches wurden bis 2020 an der Kinder- dorfstraße in Reihen Oberbodenmieten aufgeschüttet und gelagert – der Bereich wurde zur An- und Ablieferung der Mieten befahren.

Die Flächen der Flurnummern 163, 163/5, 163/14 und 163/4 (Teilfläche) werden als Grünland genutzt.



Abb. 2. Ehemalige Humusmiete östlich Kinderdorfstraße



Abb. 3. Kinderdorfstraße

2.3 Ver- und Entsorgung

Die ehemals in Nord-Süd-Richtung quer über die Flurstücke 55/2, 155, 158 und 163/5 verlaufende Hochspannungsfreileitung der N-Ergie (Main-Donau-Netz) wurde vom Betreiber zwischenzeitlich abgebaut und durch ein Erdkabel ersetzt. Das neue Erdkabel verläuft im Bereich des Bebauungsplans westlich der Kinderdorfstraße und damit außerhalb des Geltungsbereichs.



Abb. 4. Hochspannungsfreileitung - abgebaut

Im Norden außerhalb des Geltungsbereiches liegt östlich des Kinderdorfes eine Transformatorstation auf eigenem Grundstück, Flurnummer 164/6.

Im Grundstück der Kinderdorfstraße verlaufen von Norden kommend eine Mittelspannungsleitung, eine Gasleitung (Versorgung Mitteldruck) und ein Steuerkabel, jeweils der Stadtwerke Eichstätt (SWE). Am Südrand des Geltungsbereiches knicken diese Leitungen nach Osten ab und verlaufen im Flurweg Flurnummern 158 und 156/2 und östlich davon im Waldweg Flurnummer 246/2 nach Mariendorf hinunter.

Entlang des Westrandes der Kinderdorfstraße und ebenfalls entlang des südlichen Flurweges verläuft eine Kommunikationslinie der Telekom und Kabel Deutschland GmbH nach Marienstein.

Die Trinkwasserversorgung ist über die Sappenfelder Gruppe mit einem Wasserleitungsschacht am Kinderdorf gegeben. Parallel zur Erschließungsplanung wird die Bereitstellung ausreichender Trinkwassermengen geprüft und die erforderlichen Maßnahmen zur Netzerweiterung konzipiert.

Zur Abwasserentsorgung ist ein Kanal in der Blumenberger Straße vorhanden. Um das Baugebiet an diesen Kanal anzuschließen, muss eine Kanaltrasse aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus durch den Hangwald bis zur Blumenberger Straße errichtet werden. Die zu errichtende Kanaltrasse liegt damit teilweise außerhalb des Geltungsbereichs.

Eine Kanaltrasse der Stadtwerke Eichstätt quert den nördlichen Teil des Geltungsbereiches und wird im Bereich der Flurnummern 163, 163/14 und 163/4 verlegt.

2.4 Natur, Landschaft und Umwelt

Der Standort der geplanten Wohnbauflächenentwicklung liegt in freier Landschaft auf dem Hochplateau des Blumenberges oberhalb des Altmühltals. Vom Vorhabenstandort aus bieten sich Blickbeziehungen über die Hochebene bis zur Willibaldsburg auf der gegenüberliegenden Altmühlseite.

Innerhalb der als Wohngebiet zu entwickelnder Fläche der Flurnummern 155, 163, 163/4 (Teilfläche) 163/14 und 163/5 ist das Gelände wellig mit zwei nach Osten auslaufenden Mulden ausgeprägt und fällt von der Kinderdorfstraße aus (ca. 520 m ü NN) bis zum östlichen Waldrand (ca. 485 m ü NN) um 35 m ab.

Der Großteil der Fläche des Geltungsbereiches ist als mäßig extensiv genutzte Grünlandfläche anzusprechen und zeigt im Frühsommer partiell ein hohes Blütenpflanzenangebot (Margerite, Schafgarbe, Salbei). Entlang der Kinderdorfstraße waren bis 2020 einzelne, temporäre Humusmieten erkennbar. Innerhalb der südlichen Geländemulde sind eine landschaftsbildprägende Kastanie sowie ein Birnbaum und eine biotopkartierte Schlehenhecke (Biotop-Nr. 7132-0074-009) vorhanden.

Am Südrand des Geltungsbereiches verläuft ein Flurweg, der Obereichstätt im Westen mit Marienstein im Osten verbindet und im Süden des Geltungsbereiches von einer biotopkartierten Feldhecke (Biotop-Nr. 7132-0074-008) begleitet wird.

Den Ostrand des Bebauungsplangebietes bildet der westliche Waldrand des Hangwaldes oberhalb Mariensteins, der im Nord-Osten auch in den Geltungsbereich hineinragt. Der Hangwald ist als Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone Naturpark Altmühltal“ nach § 26 BNatSchG ausgewiesen und Teil des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 03 „Hochalbm“ des Regionalplanes Ingolstadt Region 10. Im Waldfunktionsplan ist der Hangwald oberhalb Mariensteins als Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ausgewiesen.

Durch die Ableitung zum Kanalanschluss in der Blumenberger Straße entsteht ein bau- und betriebsbedingter Eingriff in den Waldbestand auch über den Geltungsbereich hinaus.

Nördlich des Waldes ist zur Blumenberger Straße hin eine weitere steil abfallende Geländemulde mit Gebüschsukzession und verbuschtem Trockenrasenbestand ausgebildet. Nördlich dieser Sukzessionsfläche befindet sich ein junger Einzelbaum. Nord-westlich der Sukzessionsfläche befindet sich auf dem Flurstück 163/4 eine Ackerfläche.

Aus den genannten Beständen sind in der amtlichen Biotopkartierung erfasst:

Biotop-Nr. 7132-0074-008: Hecke in Flurnummer 55/2 entlang Flurweg

Biotop-Nr. 7132-0074-009: Hecke in Flurnummer 155

Biotop-Nr. 7132-0076-002: Trockenrasen in Geländemulde (verbuscht)

2.5 Freizeit und Erholung

Der Standort und dessen weitere Umgebung sind für die Erholung und Freizeitnutzung von besonderer Bedeutung. So liegt nördlich des Caritas-Kinderdorfes Marienstein ein auch als Geotop geschützter Fossiliensteinbruch für Fossilienforscher, der über einen an der Kinderdorfstraße gegenüber gelegenen Parkplatz für den Publikumsverkehr gut erschlossen ist. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt das Museum Bergér (Fossilienausstellung).

Ebenso ist das Gebiet mit zwei überregional bedeutsamen Wanderwegen durchzogen:

- Im Süden – noch innerhalb des Geltungsbereiches – verläuft die Rangaulinie (Teil 2 Höchststadt a. d. Aisch – Neuburg a. d. Donau) des Main-Donau-Weges von Obereichstätt über Marienstein nach Eichstätt. Dieser Weg ist auch als städtischer Lehrpfad ausgewiesen.
- Im Norden des geplanten Wohngebietes verläuft der Altmühltal-Panoramaweg als Europäischer Fernwanderweg E8 zwischen dem Fossiliensteinbruch und Blumenberg (Etappe 5 Dollnstein – Eichstätt). Dieser Weg ist ebenfalls als Lehrpfad und als Ökumenischer Pilgerweg gekennzeichnet.

Darüber hinaus liegt westlich der Wohnsiedlung Blumenberg die DAV-Kletterhalle der Nachbargemeinde Schernfeld.

3. Eigentumsverhältnisse

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Stadt Eichstätt. Im Verlauf der Bauleitplanung und der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs sind die zu vergebenden Baugrundstücke festzulegen. Nachfolgende Bodenordnende Maßnahmen der Parzellierung sind demzufolge durchzuführen.

4. Planungsbindungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Nach der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Ingolstadt (10) liegt die Kreisstadt Eichstätt im allgemeinen ländlichen Raum und nimmt die Funktion eines Mittelzentrums ein. Die Mittelzentren, die dort wirkenden Fachplanungsträger, sowie die regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (LEP Ziffer 2.1.7 Gebot).

Bezüglich der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.....

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Da aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse entlang der Altmühl im Innenstadtbereich von Eichstätt wenige Flächen zur Verfügung stehen, ist es notwendig auf Flächen außerhalb des Innenstadtbereichs auszuweichen. Um das Flusstal und angrenzende Überschwemmungsflächen der Altmühl nicht weiter zu versiegeln, ist eine Entwicklung der umliegenden Hochflächen notwendig.

Potenziale für eine Innenentwicklung stehen daher nur punktuell zur Verfügung. Zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen hat die Stadt Eichstätt im gültigen Flächennutzungsplan daher eine großflächige Entwicklung an topografisch günstiger Stelle in Erweiterung der Ortschaft Blumenberg in Verbindung mit dem Kinderdorf „Marienstein“ vorgesehen.

Die gesamte im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche am Blumenberg ist in 3 Bauabschnitte unterteilt. Da ein talseitiger Beginn aus erschließungstechnischen Gründen zu bevorzugen ist, wird mit dem südlichsten Bauabschnitt begonnen und von dort aus weiter bis zur bestehenden Siedlung am Blumenberg erweitert. Zudem spricht die Flächenverfügbarkeit für die Entwicklung der Wohnbauflächen von Süden her, da sich die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches im Besitz der Stadt Eichstätt befinden und so eine gesicherte Entwicklung des Gebietes gewährleistet ist. Der Geltungsbereich schließt an die bestehende Siedlung Blumenberg an, so dass das landesplanerische Anbindegebot erfüllt ist. Mit der weiteren Entwicklung entsteht ein geschlossener Siedlungszusammenhang mit der vorhandenen Ortsteilbebauung von Blumenberg und dem westlich der Kinderdorfstraße gelegenen Sondergebiet des Kinderdorfes Marienstein.

4.2 Regionalplan

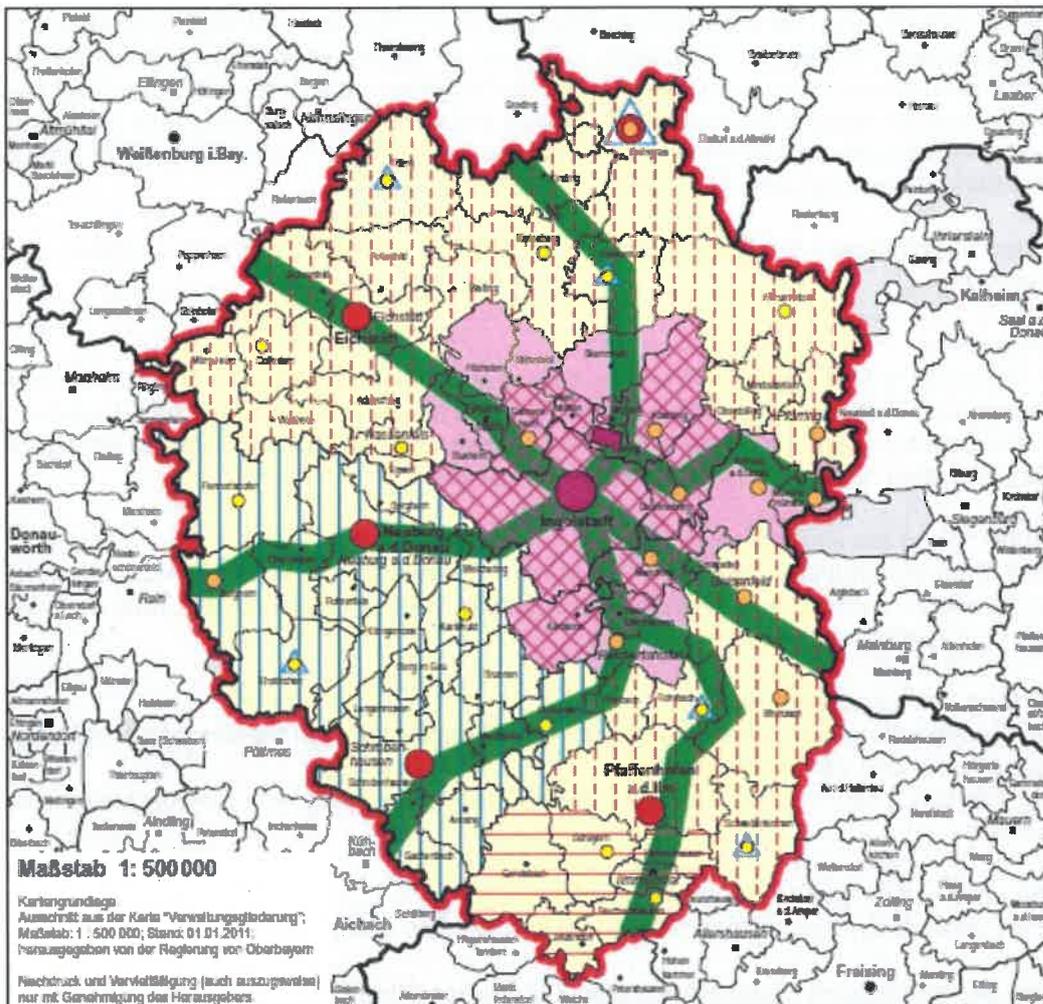


Abb. 5. Regionalplan Karte Raumstruktur

Im Regionalplan werden folgende, hier relevante Ziele und Grundsätze für die Entwicklung, formuliert.

BI Natur und Landschaft

6.1 (G) Das Landschaftsbild soll in seiner naturgeographischen und kulturhistorischen begründeten charakteristischen Eigenart erhalten bleiben.

6.2 (Z) Das landschaftliche Erscheinungsbild des Altmühltals und seiner Nebentäler sowie des Wellheimer Trockentals mit offenen Talräumen, charakteristischen Steilhängen, Wacholderheiden und naturnahen Misch- und Laubwäldern soll erhalten werden.

[...]

BIII Siedlungswesen

1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine [...] wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

1.2 (Z) Eine Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

1.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Ausreichende Freiflächen und Trenngrüns zwischen Siedlungseinheiten sollen erhalten bleiben.

1.5 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Teil der schon im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen verbindlich umgesetzt. Durch flächensparenden Umgang mit Grund und Boden, einer Zonierung der einzelnen Bauflächen und damit Vermeidung zu großer Siedlungskörper und weiterer Festsetzungen zur baulichen Gestaltung wird dem landschaftstypischen Ortscharakter (Jurahäuser) entsprochen. Weiterhin wird der Übergang der Bebauung in den umgebenden Landschaftsraum durch großzügige randliche Grünflächen und Freihaltung des Unterhanges von Bebauung in die Planung einbezogen und somit eine landschaftliche Einbindung erreicht.

Die Grünflächen werden zum Teil in die Baufelder hineingezogen und dienen auch der Naherholung (Einbindung Spielplatz) und der Niederschlagswasserrückhaltung innerhalb des Quartiers.

Die im Osten gelegene Teilfläche des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 03 „Hochalb“ (gleichzeitig Landschaftsschutzgebiet) ist von der geplanten baulichen Entwicklung nicht direkt betroffen. Durch Ausweisung breiter Randflächen zwischen geplanter Bebauung und Waldrand werden die Funktionen des Vorbehaltsgebietes nicht beeinträchtigt.

BIV Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus

4.3 (G) Das Rad- und Wanderwegenetz soll ergänzt und weiter ausgebaut werden. Es soll vom Autoverkehr freigehalten werden. Die Voraussetzungen für das Radwandern sollen weiter verbessert werden. Ein regionales und regionsübergreifendes Gesamtkonzept soll entwickelt werden. Das Mountainbiken soll vor allem auf Wege beschränkt werden, deren Umfeld ökologisch dafür geeignet ist.

4.9.1 (G) In den Gebieten für Tourismus und Erholung soll der Erholungswert von Landschaft und Siedlungen erhalten und möglichst verbessert werden. Die erreichte Qualität an Einrichtungen und Dienstleistungen soll erhalten und möglichst ausgebaut werden. Saisonverlängernde Maßnahmen sollen das Angebot in den Tourismus- und Erholungsgebieten stabilisieren und Neuentwicklungen zulassen.

Das Plangebiet liegt im vom Planungsverband Region Ingolstadt ausgewiesenen Erholungsgebiet 1a „Oberes Altmühltal und Seitentäler (insbesondere Gailachtal, Kipfenberger Schambachtal, Anlauertal und Sulztal)“ (RP Ingolstadt BIV Ziffer 4.9.2 (Z) Zielkarte 2b Siedlung und Versorgung). So soll mit der Entwicklung des Baugebietes eine Wegeverbindung zwischen dem Altmühltal-Panoramaweg im Norden und dem Main-Donau-Weg im Süden angestrebt werden.

5.2.1 (Z) Die großflächige Gewinnung der oberflächennahen Bodenschätze Kies, Sand, Bentonit, Lehm und Ton, Kieselerde, Plattenkalk, Juramarmor, Dolomit und Quarzsand soll durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten geordnet werden.

5.2.2 (Z) Die großflächige Gewinnung soll grundsätzlich innerhalb der dargestellten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete erfolgen.

5.2.4.1 (Z) In den Vorranggebieten kommt der Gewinnung von Kies, Sand, Bentonit, Lehm und Ton, Kieselerte, Plattenkalk, Quarzsand, Juramarmor, Dolomit und Hartgestein bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Vorrang zu. Neue, großflächige Abbauvorhaben sollen auf diese Vorranggebiete hingelenkt werden.

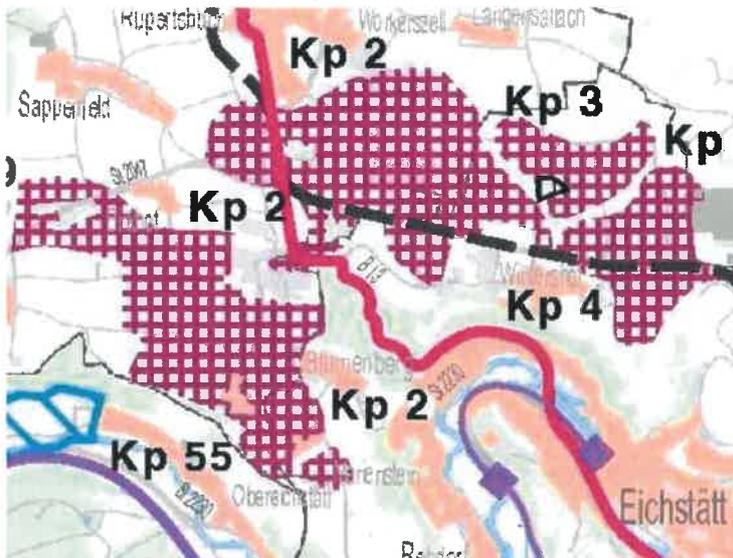


Abb. 6.: Auszug Regionalplan Ingolstadt, Region 10, Karte 2b „Siedlung und Versorgung“

Ein Teil des Vorranggebietes Kp 2 des Regionalplans Ingolstadt, in welchem der Abbau von Plattenkalk eine vorrangige Bedeutung zukommt, reicht in östlicher Richtung über die Kinderbergstraße hinaus und somit in das Plangebiet. In der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eichstätt wurde die Widmung der Wohnbauflächen in räumlicher Nähe zum Vorranggebiet für den Abbau von Bodenschätzen aus Immissionsschutzgründen bereits mit dem Planzeichen „Immissionsschutz – Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen oder Nutzungsbeschränkungen“ gekennzeichnet. Im Scopingverfahren hat das Landesamt für Umwelt (Stellungnahme vom 28.08.2018) zur Berücksichtigung der Belange der Rohstoffgeologie bereits auf den Konflikt zwischen Wohnbaunutzung und direkt angrenzender Nutzung von Flächen für den Gesteinsabbau hingewiesen.

Nach eingehender Prüfung hat das Landesamt für Umwelt im Laufe des Jahres 2020 bestätigt, dass aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 69 bestehen, solange der Geltungsbereich auf Flächen östlich der Kinderdorfstraße begrenzt bleibt.

Das angesprochene Vorranggebiet für die Plattenkalkgewinnung reicht nur sehr geringfügig nach Osten über die Kinderdorfstraße hinaus. In unmittelbarer Nähe zur Kinderdorfstraße verlaufen eine Gashochdruckleitung und ein Mittelspannungskabel. Für einen möglichen Plattenkalkabbau östlich der Kinderdorfstraße entsprechend der Abgrenzung des Vorranggebietes müssten sowohl die Kinderdorfstraße als auch die Gasleitung und das Mittelspannungskabel mit hohem Kostenaufwand umverlegt werden. Eine wirtschaftliche Gewinnung des Rohstoffs der nur sehr schmalen Teilfläche des Vorranggebietes auf der Ostseite der Kinderdorfstraße ist somit nicht möglich. Unter Beachtung der o. g. Mitteilungen des LfU wird daher in der Abwägung der Wohnbauflächenentwicklung entsprechend dem Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt der Vorrang eingeräumt.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Großen Kreisstadt Eichstätt wurde in der Fassung vom 01.06.2006 von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid Nr. 3-34.1-4621-EI-9-2/06 vom 12.05.2006 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Der Großteil der Flächen im Süden von Blumenberg ist als Wohnbaufläche gekennzeichnet, die zur Kinderdorfstraße und zum östlichen Wald hin von großflächigen Grünflächen (z. B.

Spielplatz) eingerahmt sind. Die südliche Wohnbaufläche ist am Westrand als Fläche mit erforderlichen *Immissionsschutzmaßnahmen (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen oder Nutzungsbeschränkungen)* gekennzeichnet, da direkt im Westen der Kinderdorfstraße auch das Vorranggebiet für den Abbau von Bodenschätzen (hier: Plattenkalk) laut Regionalplan dargestellt ist.

Ein Parallelverfahren zur Änderung des FNP ist nicht erforderlich da die Wohnbauflächenabgrenzung des gegenständlichen Bebauungsplanes die Abgrenzungen des Flächennutzungsplanes beachtet.

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt die Funktionen und naturschutzfachlichen Wertigkeiten des Waldes im Osten des Geltungsbereiches sowie die Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung dar. Dabei ist für die Trockenrasenflächen im Norden des Geltungsbereiches (Biotop 7132-0076-002) die *Aufstellung von Pflege- und Entwicklungsplänen, Schafbeweidungskonzept* als landschaftsplanerisches Ziel genannt. Als Maßnahmen der Landschaftsplanung zur *Wiederherstellung von Trockenrasen, extensiven Wiesen und Weiden* wird dabei vorgeschlagen:

- *Entbuschen, Roden von aufgewaldeten Flächen*
- *Mähen von Altgrasbeständen (wo sinnvoll)*

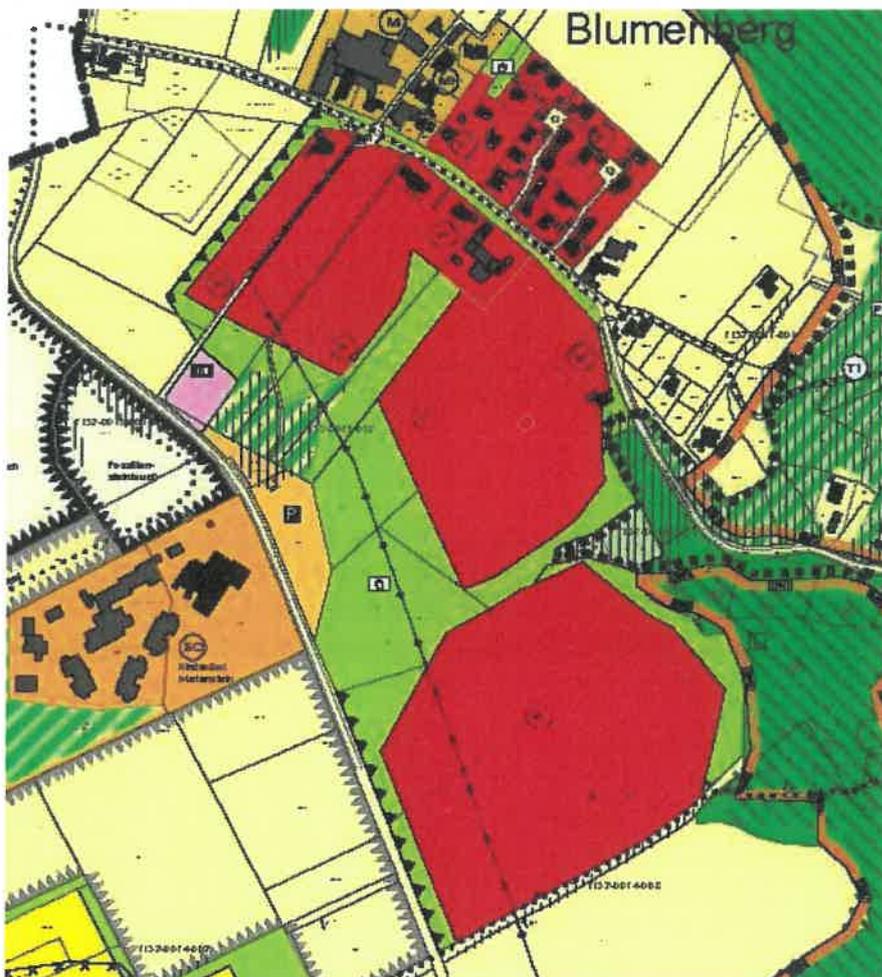


Abb. 7. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

4.4 Sonstige städtebaulichen Planungen (Rahmenplan) - Informelles Planwerk

4.4.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Eichstätt 2020

Im ISEK Eichstätt 2020 (Planergemeinschaft Franke & Messmer, Euskirchen + GEO-PLAN, Bayreuth, April 2014) ist als Grundsatz für den Wohnungsmarkt vorgegeben, dass *der Schwerpunkt der Siedlungs- und Wohnungsbauentwicklung auch auf der Innenentwicklung sowie auf einem gehobenen Anspruch entsprechend dem Motto: „urbanes Wohnen in kleinstädtischer Atmosphäre mit engem Bezug zur Natur liegen soll. Bei der Entwicklung von Wohnbaugebieten soll einer gestalterischen Beliebigkeit entgegengewirkt werden.*

Als Ziel ist dabei genannt: *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.*

Im Handlungsfeld „Wohnbauentwicklung und Demographie“ ist festgelegt: *Als große zukünftige Wohnbauentwicklung wurden im Flächennutzungsplan 3 Quartiere auf dem Blumenberg vorgesehen. Die Verkehrserschließung auf direktem Weg ist durch die starke Neigung sehr eingeschränkt (Höhenunterschied ca. 100 m) und momentan für Fußgänger und Radfahrer im Grunde nicht zu bewältigen. Die Erschließung würde über die Kinderdorfstraße erfolgen müssen. Dies stellt einen erheblichen Umweg dar und bis in die Stadtmitte beträgt die Entfernung ca. 7 km. Bezüglich der Entfernung zur Innenstadt ist der Unterschied zu den Quartieren im Westen von Landershofen marginal. Die Stadt Eichstätt sollte weiterhin bemüht sein, kernstadtnahes Wohnen zu entwickeln bzw. dessen Entwicklung oder Neunutzung zu fördern.*

Die Wohnbauflächen auf dem Blumenberg sollten in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Erschließung überprüft werden.

Der gegenständliche Bebauungsplan „Blumenberg-West“ entspricht somit den Vorgaben des ISEK 2020. In der Entwicklung des ersten Quartiers zeigt sich aufgrund der topografischen Situation der angrenzenden Flächen keine andere Erschließungsmöglichkeit als über die Kinderdorfstraße ab. Lediglich für Fußgänger ist eine Nutzung des bestehenden Waldweges als – nicht ausgebaute – Direktanbindung an die Blumenberger Straße gegeben.

4.4.2 Einzelhandelskonzept Eichstätt

Eine Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt ist als Ziel im Einzelhandelskonzept der Stadt Eichstätt benannt worden, weswegen im Zuge der Bauflächenentwicklung am Blumenberg dort kein konkurrierender Versorgungsschwerpunkt geschaffen werden soll. Wohnortnahe Nahversorgung ist in Wohngebieten aber selbstverständlich zulässig (Einzelhandelskonzept Eichstätt, S. 159, imakomm AKADEMIE GmbH, Juli 2013).

5. Ziele, Zweck und Auswirkungen der Planung

5.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 69 „Blumenberg West“ sollen die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur weiteren Nutzung rechtlich festgesetzt werden. Die Planung lässt eine geordnete Entwicklung der Fläche zu. Ein Zusammenschluss des bestehenden Siedlungsgebietes der Siedlung Blumenberg und der Neubebauung wird durch die vorliegende Bauleitplanung erreicht.

Die Standortwahl ergibt sich aus der schon im Flächennutzungsplan dargestellten beabsichtigten künftigen Nutzung des Gebietes von Eichstätt. Laut Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt sind darüber hinaus keine weiteren zusammenhängenden Bauflächen mit entsprechendem Entwicklungspotential vorhanden. Weitere Baugrundstücksflächen existieren nur vereinzelt in nahezu vollständig entwickelten Baugebieten.

Ein Kultur- und Bildungsangebot ist mit dem Fossiliensteinbruch, dem Museum Bergér, der neu gebauten Kletterhalle und des Kinderdorfes sowie einer Wohnbebauung durch die Siedlung Blumenberg von einigem Gewicht vorhanden. Damit wird die Fläche nicht isoliert von bestehender Infrastruktur geplant. So können bestehende Einrichtungen der neuen Planung dienen und möglichen Synergieeffekte freigesetzt werden. An dieser Stelle wäre beispielsweise die Verkehrserschließung über die bestehende Kinderdorfstraße, das öffentliche Personennahverkehrssystem, die Nutzung gastronomischer Einrichtungen oder anderen öffentlichen wie privaten Dienstleistungseinrichtungen zu nennen.

5.2 Bedarfsanalyse

Der Bedarf neue Bauflächen zu erschließen und verbindlich zu beplanen ergibt sich aus dem prognostizierten Bevölkerungswachstum der Kreisstadt Eichstätt sowie des Landkreises Eichstätt¹. Dabei wird ein Bevölkerungswachstum des Landkreises Eichstätt zwischen 2014 und 2034 von 7,5 Prozent oder mehr angenommen. Die Kreisstadt Eichstätt erwartet bis zum Jahr 2037 ein Anwachsen der Bevölkerung von derzeit 13.299 (30.09.2020) Einwohner auf 14.040 im Jahr 2037². Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs ist auf die wirtschaftlich starke Region um Ingolstadt zurückzuführen und die damit verbundene positive Wanderungsbewegung in die Region. Mit einer prognostizierten jährlichen Wachstumsrate der Bruttowertschöpfung von 2,1 bis 3,2 Prozent des Landkreises Eichstätt zwischen 2010 und 2030³ stellt sich der Landkreis Eichstätt weiterhin als attraktiver Wohnstandort dar. Wesentlichen Anteil daran hat die regional bedeutsame Kraftfahrzeugbranche.

Diesem prognostizierten Wachstum kann die Große Kreisstadt Eichstätt selbst derzeit nicht nachkommen, da keine neu zu entwickelnden Wohnbauflächen mehr vorhanden sind. Somit ergibt sich zwingend der Beginn der im Flächennutzungsplan noch dargestellten Wohnbauflächenentwicklungen am Blumenberg um dem in der gesamten Region 10 sehr knappen Wohnraumangebot entgegen zu wirken. So wird mit vorliegendem Bebauungsplan auch eine verdichtete Wohnraumnutzung durch Baurecht für Mehrfamilienhäuser und Doppel- bzw. Einfamilienhäuser auf kleinen Grundstücken angestrebt.

¹ Vgl. Bayrisches Landesamt für Statistik 2016: Demographie-Spiegel für Bayern - Berechnungen für die Große Kreisstadt Eichstätt bis 2034, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 547, München.

² Vgl. Website www.statistikdaten.bayern.de, abgerufen am 26.02.2021

³ Biermann, et al (2013): Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung bis 2030 in Bayern und Deutschland. S. 38. (HWWI)

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauliche Ordnung

Städtebauliche Rahmenplanung

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet (Büro nbumd, Ingolstadt vom 26.07.2018) der vom Stadtrat Eichstätt in der Sitzung vom 26. Juli 2018 als Grundlage für die Bauleitplanung gebilligt wurde. Darin ist, bezogen auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans, die mögliche städtebauliche Ordnung unter den vorgegebenen Bedingungen dargestellt. Insgesamt beruht der städtebauliche Entwurf auf dem Leitbild der Gartenstadt. Die Haupteerschließungsstraße zweigt von der Kinderdorfstraße nach Ost und im weiteren Verlauf nach Nord ab um eine Weiterführung nach Blumenberg zu gewährleisten. Von dieser zweigen die Nebenerschließungsstraßen in Schlaufenform mit innenliegenden Hofräumen ab. Entlang der Haupteerschließungsstraße wird verdichtetes Wohnen verwirklicht und in den randlichen Bereichen der Nebenerschließungsstraßen private Einfamilienhäuser in straßenbegleitender Bebauung. Um eine geschlossen einheitliche Siedlungsentwicklung zu erreichen, die auch in der Fernwirkung mit Blickbeziehung von der Willibaldsburg her einsehbar wird, ist im städtebaulichen Entwurf eine giebelständige Stellung der Gebäude zu den Straßen hin sowie eine einheitliche Dachform als Satteldach vorgegeben.

Aufgrund der vorgenommenen Arrondierungen des Geltungsbereiches wurde das städtebauliche Konzept Ende 2020 nochmals angepasst und vom Stadtrat Eichstätt als Grundlage für die Überarbeitung des Vorentwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 69 zur Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens in der Sitzung vom 03.12.2020 gebilligt.

Im gebilligten städtebaulichen Konzept wird von den innenliegenden Hofräumen abgesehen und die durch Schlaufen oder Sackgassen zur Erschließung ersetzt. Weiterhin wurde auch eine regenerative Energiegewinnung berücksichtigt, weswegen die Frischrichtung nun Süd-West-optimiert wurde. Zudem wurde südlich des Dorfplatzes ein Standort für eine Kindertagesstätte fest integriert, um eine Kinderbetreuung vor Ort sichern können.

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden nach Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Im WA 1 - 5 ist die gemäß § 4 Abs. 3 Satz 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung 'Gartenbaubetriebe' und gemäß § 4 Abs. 3 Satz 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung 'Tankstellen' nicht zulässig. Somit steht der Wohncharakter für das Gebiet im Vordergrund und die ruhige Ortsrandlage innerhalb der Stadt Eichstätt soll gewahrt bleiben. Südlich des Dorfplatzes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf vorgehalten, die den Bau einer Kindertagesstätte ermöglicht. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist mit dem Bedarf einer Kindertagesstätte innerhalb des Gebietes zu rechnen. Im WA 1 und WA 2 wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2, im WA 3 auf 1 Wohneinheit begrenzt. Die Begrenzung der Wohneinheiten in den WA 1 und WA 2 erfolgt um einen Charakter als aufgelockerte Wohnsiedlung zu erreichen, der an dieser Stelle erwünscht ist. Die Begrenzung der Wohneinheiten im WA 3 erfolgt um eine zu hohe städtebauliche Dichte auf den ohnehin begrenzten Grundstücksflächen zu vermeiden.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb der WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 auf 0,4 begrenzt. Im WA 3 wird die GRZ auf 0,5 begrenzt. Die Begrenzung der GRZ in den WA 1, 2, 4 und 5 erfolgt, um eine ausreichende Durchgrünung und aufgelockerte Bebauung zu erreichen. Im WA 3 wird eine erhöhte GRZ festgesetzt, um eine dichte Bebauung kleiner Grundstücke durch Reihenhäuser zu ermöglichen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im WA 1 und WA 2 auf 0,8 und im WA 3 auf 1,0 begrenzt. Im WA 4 wird die GFZ mit 1,2 und im WA 5 mit 1,6 begrenzt. Die hohe GFZ von 1,6 wird durch die Portalsituation am Eingang des Gebiets von der Kinderdorfstraße begründet, da hier ein städtebaulicher Auftakt zum Gebiet entstehen soll.

Im WA 1 – WA 3 wird die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Im WA 4 wird die Anzahl der Vollgeschosse verpflichtend auf 3 und im WA 5 verpflichtend auf 4 festgesetzt. Insgesamt wird somit im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser eine lockerere Bebauung angestrebt. Für die Reihenhäuser eine verdichtete Bauweise durch geringe Flächen und für die Mehrfamilienhäuser eine verdichtete Bauweise durch das Bauen in die Höhe.

Die Wandhöhen der Gebäude werden talseitig begrenzt. Im WA 1 – 3 wird sie auf 7,5 m, im WA 4 auf 10,5 m und im WA 5 auf 13,5 m begrenzt. Dies erfolgt um, die Wandhöhe gleichmäßig zu begrenzen und eine Staffelung des Gebietes je nach Höhenlage zu erreichen.

Weiterhin wird die Wandhöhe von Garagen und Carports ~~begrenzt~~ auf 3 m begrenzt. Bezugspunkt für bergseitig der Haupteinschließung liegende Grundstücke ist die Geländeoberkante des natürlichen Geländes entlang der talseitigen Bauflucht an topografisch höchster Stelle. Bezugspunkt für talseitig der Haupteinschließung liegende Grundstücke ist die Straßenhinterkante bezogen auf die Verkehrsfläche mittig vor der Garage / dem Carport. Hierdurch soll der Bau von Garagen und Carports im hängigen Gelände ermöglicht werden.

5.3.3 Baulinien, Baugrenzen, Abstandsflächen

Insgesamt wird entlang der Haupt- und Nebeneinschließungsstraßen straßenseitig eine Baulinie in einer Entfernung von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, wenn das Grundstück westlich oder südlich der Straße liegt. Hierdurch wird einerseits der Straßenraum begrenzt und andererseits Süd-West-Ausrichtung des Gartens erreicht. Liegt ein Grundstück nördlich oder östlich einer Haupt- oder Nebeneinschließungsstraße oder an einer untergeordneten Nebeneinschließungsstraße wird straßenseitig eine Baugrenze festgesetzt um eine zurückgesetzte Bebauung zu ermöglichen. Ziel ist eine Süd-West-Ausrichtung des Gartens zu erreichen. Die Baulinie im WA 1 liegt in einer Entfernung von 1,5 m zur Grundstücksgrenze, wodurch eine Unterschreitung des Grenzabstandes zum Nachbarn ermöglicht wird. Die Baulinien im WA 2 und WA 3 liegen in einer Entfernung von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie, um eine straßenbegleitende Bebauung zu erreichen. Die Baulinien im WA 4 und WA 5 liegen in einer Entfernung von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie um eine straßenbegleitende, jedoch leicht zurückgesetzte Bebauung der größeren Baukörper festzusetzen.

Grundsätzlich sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung einzuhalten, jedoch dürfen sie an den Stellen, an denen durch Baulinien oder Baugrenzen eine Unterschreitung der Abstände festgesetzt ist, unterschritten werden.

5.3.4 Nebenanlagen

Im Gebiet sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig, in der Vorgartenzone jedoch nur eingeschränkt. Technische Geräte wie Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen u.ä. sind in der Vorgartenzone (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze oder -linie) nicht freistehend, sondern nur integriert in die zulässigen Nebenanlagen und vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar zulässig. Technische Geräte müssen zur jeweiligen Nachbarsgrenze einen Abstand von mindestens 3 m einhalten.

Zudem wird die Größe der Nebenanlagen im Vorgartenbereich eingeschränkt. Im WA 1 – 3 mit höchstens 2 Wohneinheiten werden diese auf 8 m² begrenzt. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser des WA 4 und WA 5 werden diese auf 20 m² begrenzt.

Beide Festsetzungen werden getroffen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen und die Vorgärten als begrünte Zone zu erreichen. Technische Geräte sind hier aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert.

5.3.5 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Um auch in der Fernwirkung eine möglichst einheitliche Dachlandschaft zu erreichen (Blick von der Willibaldsburg) sind zudem außer für Mehrfamilienhäuser nur Satteldächer in roter Ziegelerdeckung zulässig. Bei größeren Baukörpern längs der Straßen (Mehrfamilienhäuser) sind Flachdächer auszubilden um eine weitere Überhöhung der Gebäude zu vermeiden.

Um möglichst sonnenexponierte Dachflächen zur Photovoltaiknutzung zu erreichen, wird die Firstrichtung so festgesetzt, dass möglichst eine Dachfläche eines Satteldaches süd- oder südwestexponiert liegt. Satteldächer sind mit einer Neigung von 22-30° herzustellen. Für das bei Mehrfamilienhäusern zulässige Flachdach wird zudem die Herstellung als Gründach, alternativ Photovoltaiknutzung, festgesetzt.

Für Nebengebäude ist sowohl das Flach- als auch das Satteldach zulässig. Für untergeordnete Nebenanlagen unter 8 m² wird keine Dachform festgesetzt.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

Satteldächer sind mit naturroten, nicht glänzend eingelassenen Ziegeln einzudecken. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Hierbei muss die Vegetationstragschicht mindestens 5 cm betragen.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie

Von den Dachflächen der Hauptgebäude sind mindestens 25 % für erneuerbare Energien zu nutzen. Hierdurch soll das Gebiet einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten, indem erneuerbare Energie vor Ort produziert wird.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie sind parallel zur Dachhaut zulässig, bei Flachdächern dürfen sie die Oberkante des Daches um bis zu 1,50 m überschreiten und geneigt sein. Diese Einschränkungen erfolgen, um eine einheitliche und weitere Überhöhung der Gebäude zu vermeiden.

Einfriedungen

Mauerwerk, Natursteinmauerwerk und Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m und ohne durchgehenden Sockel zulässig. Die Einfriedungen bei Reihen- und Doppelhäusern darf an der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Geländeauffüllungen für Grundstücke, die oberhalb der Haupteerschließung liegen sind bis 1,50 m zulässig, welche zum Straßenrand abzuböschten sind.

Geländeauffüllungen sind straßenseitig bis auf das Anschlussniveau der Haupteerschließung zulässig. Sonstige Aufschüttungen sind mit Böschungen bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Mit dem Böschungsfuß ist bei Auffüllungen ein Abstand von mindestens 1,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Abgrabungen sind straßenseitig bis auf das Anschlussniveau der Haupteerschließung zulässig. Sonstige Abgrabungen sind mit Böschungen bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Abgrabungen zum freien Gelände und zu Nachbargrundstücken hin, müssen minimiert und dem Geländere relief der Umgebung angepasst und zur Grundstücksgrenze hin auslaufen. Mit dem Böschungskamm ist bei Abgrabungen ein Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Diese Festsetzungen sind getroffen, um eine Gartengestaltung im hängigen Gelände zu ermöglichen, aber gleichzeitig den Geländeverlauf zu erhalten und in das Baugebiet miteinzu binden.

Auf dem Grundstück sind Stützmauern zur Gartengestaltung bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. An den Grundstücksgrenzen sind keine Stützmauern zulässig, ausgenommen zur Unterfangung grenzständiger Garagen oder Carports sowie deren Zufahrten.

Hierdurch sollen hohe Stützmauern vermieden werden, da diese das städtebauliche Erscheinungsbild stark beeinträchtigen und auch die Fernwirkung des Baugebietes negativ beeinträchtigen. Nur notwendige Stützmauern für Garagen oder Carports sowie deren Zufahrten werden unbegrenzt zugelassen, um diese Bauten im hängigen Gelände zu ermöglichen.

Regenwasserrückhaltung/Zisternen

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 40 Liter pro m² projizierte Dachfläche betragen. Die Zisterne muss mit einem

Notüberlauf an den Revisionsschacht angeschlossen. Ziel ist es einerseits die zukünftige Bewohnerschaft zur Nutzung von Regenwasser zu animieren.

5.4 Grünplanung

Öffentliche Grünflächen umgeben das Baugebiet und binden es somit in die Landschaft ein. Im Osten geht die Grünfläche in Wald über und bildet somit einen harmonischen Übergang und ausreichenden Abstand zum Landschaftsschutzgebiet. Im Norden wird durch die Umsetzung des landschaftsplanerischen Ziels der Entbuschung für die Biotopfläche 7132-0076-002 ein ehemals vorhandener Trockenrasenbestand wieder gefördert (anrechenbare Ausgleichsfläche). Im Süden wird einerseits der biotopkartierte Gehölzstreifen (Biotopfläche 7132-0074-008) entlang des Wirtschaftsweges erhalten und verstärkend dazu nördlich des Weges abschnittsweise eine Baumreihe angelegt. Entlang der Kinderdorfstraße (Baumreihe) und am Nordrand des Geltungsbereichs wird eine Ortsrandeingrünung angelegt.

In den öffentlichen Grünflächen im Südosten werden im weiteren Planungsverlauf der Erschließungsplanung Versickerungsflächen vorgesehen, soweit dies aufgrund der topographischen Lage möglich ist.

Öffentliche Grünflächen und Bepflanzung

Das Baugebiet wird durch die Planung von öffentlichen Grünflächen als Bestandteil der Siedlungsentwicklung qualitativ hochwertig entwickelt. Den Grünflächen kommen in der Planung mehrere Funktionen zu.

- Sie sorgen für die Regulierung des Mikroklimas und haben eine kühlende Funktion der durch die baulichen Anlagen entstehenden Wärme.
- Sie binden das Siedlungsgebiet in die umliegende Landschaft und den bestehenden Naturraum ein.
- Durch öffentliche Grünflächen steigt die Freiraum- und Aufenthaltsqualität. Sie dienen der Naherholung der Menschen.
- Mit den Grünflächen lassen sich innerörtliche Wegebeziehungen gestalten und aufrechterhalten sowie das Siedlungsgebiet gliedern und geordnet entwickeln.
- Innerörtliche Grünflächen bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- Darüber hinaus können Grünflächen sowie einzelne oder gruppenartig angeordnete Gehölze für gestalterische Akzente sorgen und die Attraktivität des Siedlungsraumes steigern.

Südlich des Dorfplatzes, hinter liegend zur Bebauung, entsteht ein zentraler Spielplatz. Dieser wird für alle Altersklassen von 0-3, 4-6 und 7-12 angelegt, da in der näheren Umgebung keine weiteren Spielplätze vorhanden sind.

Bei Baumpflanzungen ist das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ zu beachten. Zwischen Baumstandort und Versorgungsleitungen ist somit ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

Private Grünflächen

Gartenanlagen sind insektenfreundlich zu gestalten und vorwiegend zu begrünen und wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Flächige Schotterungen privater Grünflächen sind nicht zulässig. Ziel ist eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen und die Anforderungen des nachhaltigen Naturschutzes zu erfüllen.

Straßenbegleitgrün

Entlang der Erschließungsstraßen sind einzelne Bäume im Bereich der Kfz-Stellplatzflächen als Standortvorschlag im Plan dargestellt.

Entlang der Kinderdorfstraße und des Flurweges am Südrand des Geltungsbereiches sind Baumreihen zur Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum vorgeschlagen.

Flächen für den Wald

Der vorhandene Wald bleibt erhalten und wird im Rahmen der Bebauung nicht verändert. Ausnahme bildet die Kanaltrasse Richtung Blumenberger Straße, für die eine 10 m breite Trasse als Baufeld gerodet werden muss. Dauerhaft muss hier ein 3 m breiter Streifen zur Unterhaltung des Kanals freigehalten werden. Der seitlich baubedingt erforderliche Rodungsbereich kann wieder begrünt werden.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches kann ein Teil des erforderlichen Kompensationsbedarfes zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild erbracht werden:

A1: Ausgleichsfläche am Nordostrand durch Aufwertung der dortigen Flächen (verbuschte Trockenrasen gemäß Entwicklungsziel ABSP und Landschaftsplan Stadt Eichstätt): ca. 0,4 ha

A2: Ausgleichsfläche im Osten durch sukzessive Waldneubegründung: ca. 0,03 ha

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorhandene Gehölzbiotope sind als zu erhalten festgesetzt. Siehe Umweltbericht Ziffer 5.2

5.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der verbindlichen Bauleitplanung wird für das im Flächennutzungsgebiet bereits dargestellte Allgemeine Wohngebiet ein Bebauungsplan aufgestellt. Die verbindliche Planung ermöglicht eine bauliche Entwicklung des Gebietes zur Wohnnutzung. Das Gebiet wird entsprechend der Ziffer 5.3 mit Einzelhäusern, aber auch Doppelhäusern und Reihen- sowie Mehrfamilienhäusern bebaut.

Die Entwicklung des Gebietes hat naturschutzfachliche Auswirkungen. Sie stellt einen Eingriff in Grund und Boden dar. Dabei ist vor allem die Versiegelung des Bodens zu nennen, womit dieser seine natürlichen Funktionen (Wasserspeicher, Filter, Lebensraum) verliert.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich drei amtlich kartierte Biotope, welche alle erhalten werden. Zudem ist das Schutzgebiet Naturpark Altmühltal mit dem Landschaftsschutzgebiet 00565.01 durch die anzulegende Kanalableitung zur Blumenbergstraße betroffen. Die naturschutzfachlichen Auswirkungen sind im Umweltbericht mit Abarbeitung der Eingriffsregelung dargestellt. Ebenso wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (ÖFA Roth vom August 2021), deren Ergebnisse in den Bebauungsplan und den Umweltbericht eingearbeitet wurden.

In der exponierten Lage des Gebietes wird es zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild kommen. Das Gebiet befindet sich im Südwesthang zur im Tal fließenden Altmühl. Der Hang liegt im direkten Blick zur östlich gelegenen Willibaldsburg, dem „Wahrzeichen“ der Kreisstadt Eichstätt. Die neue Siedlungsentwicklung wird in der Fernwirkung von der Willibaldsburg aus erkennbar sein und eine Veränderung des gewohnten Landschaftsbildes bewirken. In der Abwägung wird der Siedlungsentwicklung der Vorrang eingeräumt, da mit der Siedlungsentwicklung gemäß Flächennutzungsplan keine direkte Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Burg in der Nahwirkung und keine besonders negative Veränderung in der Fernwirkung von der Burg aus, entsteht.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und im beiliegenden Umweltbericht beschrieben, worin die Umweltauswirkungen aufgezeigt werden.

Das Verkehrsgutachten (PSLV – Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 02.09.2021) kommt zu dem Schluss, dass insgesamt 2.230 Fahrten täglich entstehen werden. Hiervon führen 242 Fahrten zur B 13 und damit weder über die Kinderdorfstraße oder die Blumenberger Straße. Rund 230 Fahrten führen über die Blumenberger Straße und insgesamt

rund 1.600 Fahrten über die Kinderdorfstraße. Diese Verkehrszahlen wurden der anschließenden Erstellung des Schallgutachtens zugrunde gelegt (siehe Ziffer 8).

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wege

Das Baugebiet ist an die westlich verlaufende Kinderdorfstraße angebunden. Diese führt von Süden über den Eichstätter Stadtteil Marienstein/Rebdorf hangaufwärts in Richtung des Plangebietes und bindet weiter im Norden die bestehende Siedlung Blumenberg verkehrlich an.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße. Diese bindet an die Kinderdorfstraße im Westen an und führt nach Norden hin durch das Wohngebiet. Die Sammelstraße ist so dimensioniert, dass sie von einem Bus für den öffentlichen Personennahverkehr in eine Richtung mit Haltestelle passiert werden kann. Von der Sammelstraße zweigen Wohnstraßen ab, welche als Schlaufen ausgestaltet sind. Nur wenige hinter liegende Grundstücke müssen mit Stichstraßen erschlossen werden. Aufgrund der kurzen Stiche wird hier auf Wendeanlagen verzichtet; Müllbehälter dieser Anwohner müssen an der nördlichen Erschließungsstraße bereitgestellt werden.

Da die Wanderwege Main-Donau-Weg und der Altmühltal-Panoramaweg am Gebiet vorbeiführen, ist auch eine fußläufige Verbindung dieser überregionalen Wanderwege innerhalb des Gebietes gegeben.

6.2 Zufahrten und Garagenstandorte

Auf den Wohnbauflächen, auf denen Einzel- Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden, wird für jedes Grundstück ein Standort für Garage oder Carport festgesetzt (bei Reihenmittelhäusern bestehen die Grundstücke aus jeweils 2 Teilen für Haus und Garage/Carport). Auf den Wohnbauflächen für Mehrfamilienhäusern werden Flächen für Tiefgaragen und eine Zufahrt festgesetzt. Die Zufahrt befindet sich am topografisch niedrigsten Punkt des Grundstücks, um aufwändige Rampenbauwerke zu vermeiden.

6.3 ÖPNV

Das Planungsgebiet an der Kinderdorfstraße oberhalb von Eichstätt ist in die „*Stadtlinie*“ des ÖPNV der Stadtwerke Eichstätt bislang nicht eingebunden – eine Netzausweitung wäre erforderlich; dazu sind innerhalb des Geltungsbereiches zwei mögliche Haltepunkte entlang der Haupteerschließung vorgesehen. Im überregionalen Linienangebot besteht derzeit eine Haltestelle der Buslinie 410 von Eichstätt nach Schernfeld direkt an der Kinderdorfstraße am Caritas-Kinderdorf Marienstein.

6.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die erforderliche Trinkwasserkapazität und die daraus resultierenden Maßnahmen für die Netzerweiterung werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Anbieter (Sappenfelder Gruppe) erarbeitet.

Löschwasserversorgung

Die Versorgungssicherheit, unter Berücksichtigung der von der Freiwilligen Feuerwehr Eichstätt-Stadt angegebenen Löschwassermengen wurde zwischenzeitlich rechnerisch überprüft. Die Nachweisführung ist möglich. Der Anschluss des Baugebietes an die vorhandene Leitung im Bereich der Blumenberger Straße ist ausreichend, um die erforderlichen Löschwassermengen in den angegebenen Zeiträumen im Baugebiet Blumenberg BA 1 zur Verfügung zu stellen. Im Sinne einer redundanten Anbindung ist geplant, zusätzlich einen Ringanschluss zur vorhandenen Leitung an der Kinderdorfstraße baulich auszubilden.

Schmutzwasser

Die Ableitung von Schmutzwasser soll grundsätzlich in das bestehende Abwassersystem der Stadt Eichstätt erfolgen. In Eichstätt werden Schmutzwasser aus Trenngebieten sowie Mischwasserableitungen über ein bestehendes Netz der Kläranlage Eichstätt zugeführt. Gemäß Aussage des Betreibers stehen hier für die Behandlung des Schmutzwassers aus dem Baugebiet Blumenberg West ausreichend Kapazitäten zur Verfügung.

Im Baugebiet soll Schmutzwasser über Einleitungsschächte auf den Grundstücken einem öffentlichen Freispiegelkanal zugeschlagen werden. Dieser Sammelkanal wird letztlich durch eine Ableitung über ein Hanggrundstück nach Nordosten zur Blumenberger Straße geführt. Dort ist die Einleitung in ein bestehendes Mischwassersystem möglich.

Gemäß erster Vorabsprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sollen im weiteren Verlauf die einzelnen Entlastungsanlagen des Mischwassersystems auf die zusätzliche Einleitung hin geprüft werden. Ggf. sind hier zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

Die Ableitung im Hanggrundstück erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches durch bewaldetes Gelände, z.T. mit oberflächlich anstehendem Fels. Die entsprechenden naturschutzfachlichen Betrachtungen erfolgen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Die weitere Erschließungsplanung wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vorangetrieben.

6.5 Entwässerung

Entsprechend den Vorgaben des WHG ist Oberflächenwasser gesondert zu fassen und möglichst dezentral dem Untergrund zuzuführen. Dies ist im vorliegenden Gelände, es handelt sich um ein Karstgebiet mit klüftigem Fels und darüber liegenden bindigen Schichten, nicht ohne weiteres möglich. Nachdem die dichten Deckschichten vermuten lassen, dass im Bereich der privaten Baugrundstücke eine dezentrale Versickerung nicht dauerhaft gesichert möglich sein wird, wurde im Entwässerungskonzept festgelegt, das Oberflächenwasser über Einleitungsschächte einem Freispiegelkanal zuzuführen und im Umfeld der geplanten Bebauung, im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, Sickeranlagen anzulegen.

Diese Sickeranlagen müssen aufgrund der topografischen Gegebenheiten vor Ort im Hangbereich situiert werden.

Für die Bemessung dieser Sickeranlagen werden die Ergebnisse des Geotechnischen Berichts (Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH vom 21.09.2021) herangezogen. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 ergibt sich nach erfolgter Korrektur ein Bemessungs-k-Wert von 2×10^{-5} .

Eine planmäßige Versickerung von Oberflächenwasser ist den Untersuchungsergebnissen nach möglich. Bei einer Versickerung von Oberflächenwasser ist Folgendes zu beachten:

- Zur Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit müssen ggf. anstehende bindige Deckschichten durchstoßen und gegen ausreichend durchlässiges Bodenmaterial ausgetauscht werden.
- Die Sohle der Versickerungsanlagen ist durch den Baugrundgutachter abnehmen zu lassen.
- Bei einer Versickerung in klüftigem Untergrund gelten besondere Vorgaben für die Versickerung, um eine Verunreinigung des Grundwassers bei direkter, ungefilterter Einleitung zu verhindern. Hierzu ist zusätzlich das Merkblatt Nr. 4.4/22 des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft: „Anforderungen an die Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser“, Stand März 2008 (Kapitel 5) zu beachten.
- Bei der Planung und Ausführung der Versickerungsanlagen sind die Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes A 138 sind zu beachten.

Die dafür in Frage kommenden Bereiche sind im Bebauungsplan dargestellt.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wird wild abfließendes Außenhangwasser von Nordwesten her auf die geplante Bebauung zufließen. Zur Dimensionierung der erforderlichen Anlagen wurde daher der anzusetzende Einzugsbereich ermittelt und ein darauf aufbauendes Rückhaltekonzept entwickelt. So ist vorgesehen am Nord- und Westrand der geplanten Bauflächen eine 2 m breite Sickermulde auf öffentlichen Grünflächen herzustellen.

Private Regenwasserrückhaltung

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet eine Zisterne zur Regenwasserrückhaltung und Verminderung des Wasserbedarfs auf dem Grundstück herzustellen. Hier wird das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen durch ein getrenntes Leitungsnetz der Zisterne zugeführt. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 40 Liter pro m² projizierter Dachfläche betragen. Weiterhin muss die Zisterne mit einem Notüberlauf an den Revisionschacht angeschlossen werden.

6.6 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Eichstätt. Das Stromnetz wird so ausgelegt, dass der in Spitzenstunden einzuspeisende Strom, sowie der ggf. zusätzlich benötigte Strom zum z.B. Aufladen von E-Autos bereitgestellt werden kann.

Eine Trafostation befindet sich nördlich des Plangebietes und kann für die Stromverteilung genutzt werden. Die notwendigen Maßnahmen werden frühzeitig vor Baubeginn mit den Netzbetreibern geklärt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind mehrere Trafostationen zur Gebietsversorgung vorgesehen.

Eine ehemals bestehende 20 kV-Freileitung der MDN Main-Donau-Netzgesellschaft wurde durch den Leitungsbetreiber abgebaut und als Erdkabel an den Rand der Kinderdorfstraße verlegt.

6.7 Gasversorgung

Entlang der Kinderdorfstraße und dem im südlichen Bereich des Geltungsbereichs verlaufenden Flurwegs verläuft eine Gasleitung. Die Stadtwerke Eichstätt haben sich dazu entschlossen im Gebiet ein Gasversorgungsnetz aufzubauen.

6.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann über die zu errichtenden Erschließungsstraßen abgewickelt werden. Die Straßen werden ausreichend dimensioniert geplant. Für die Müllabfuhr zeichnet sich das Landratsamt Eichstätt (bei pflanzlichen Abfällen ist die Kreisstadt Eichstätt) verantwortlich. Entsprechende Behälter für die Abfalltrennung werden vom Landkreis Eichstätt (Kreisstadt) zur Verfügung gestellt. Die Behälter werden von verschiedenen Entsorgungsunternehmen geleert, der Inhalt verwertet und/oder entsorgt.

7. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Blumenberg West“ wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Sie bildet einen eigenständigen Teil der Begründung und ist beigelegt. Ein weiterer Teil der Unterlagen ist eine spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. In § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 15 BNatSchG ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung beschrieben. Demnach ist für Eingriffe in die Natur und Landschaft ein Ausgleich zu erbringen. Der zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Umweltbericht dargestellt.

8. Immissionsschutz

Mit einer Immission von Staub, Geruch oder Lärm muss durch die in der Umgebung vorkommenden Steinabbauflächen für Kalkgestein gerechnet werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist westseits entlang der Kinderdorfstraße ein entsprechendes Symbol für die „Um-grenzung von Flächen [...] für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ dargestellt.

Aufgrund der örtlichen Situation (Lage inmitten landwirtschaftlich genutzter Grundstücke) wird generell darauf hingewiesen, dass von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen können, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

Aufgrund der Verkehrsmengen auf der Kinderdorfstraße (siehe Ziffer 5.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung) werden entlang der Kinderdorfstraße Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Stadt Eichstätt hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 20.10.2021, Auftrags-Nr. 6538.0 / 2018 - FB bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen: Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten bzw. teilweise überschritten. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt. Die Grafiken hierzu sind im Anhang 1 abgebildet.

Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen sind keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm gegeben, sodass keine schalltechnischen Anforderungen festzusetzen sind.

Zusätzlich wird der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb der Wärmepumpe ausgehenden Geräusche zur Tag- und Nachtzeit eingeschränkt, um zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft zu führen.

9. Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches sind derzeit keine Altlastenfälle bekannt und auch nicht zu erwarten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch Altlasten innerhalb des Gebietes erkannt werden, sind das dafür zuständige Landratsamt Eichstätt sowie das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu benachrichtigen.

In der Historischen Erkundung/Luftbilddauswertung zur Einschätzung möglicher Kampfmittelbelastungen (PD Bohr- und Sondiergesellschaft mbH vom 12.05.2021) lassen sich „weder in den ausgewerteten Schriftquellen noch in den vorliegenden Luftbildern Hinweise auf eine mögliche Kampfmittelbelastung“ finden.

Boden

Im Geotechnischen Bericht (Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH vom 21.09.2021) wurden die 16 entnommenen Bodenproben analysiert und bewertet und folgende Schlussfolgerung gezogen:

Aufgrund der ermittelten unterschiedlichen abfallrechtlichen relevanten Belastungen wird im Falle einer angedachten Entsorgung bzw. erforderlichen Entsorgung des Aushubmaterials im Zuge von Baumaßnahmen gem. LAGA sowie EEP beim Aushub soweit möglich eine Separierung der gegebenen Z0, Z1.1 sowie Z1.2-Teilchargen empfohlen, um die Entsorgungskosten zu minimieren. Hierbei empfiehlt sich eine fachgutachterliche Begleitung/Überwachung der Maßnahme, um die jeweiligen Teilchargen bestmöglich trennen bzw. die entsprechenden Massen zu minimieren.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass eine endgültige abfallrechtliche Deklaration i.d.R erst nach Aushub in Form von Haufwerksprobenahmen gem. LAGA PN 98 mit entsprechender Deklarationsanalytik erfolgen kann.

10. Denkmalpflege

Laut Bayerischen Denkmal-Atlas sind innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmale vorhanden. Sollten im Zuge von Bauarbeiten im Plangebiet liegende Bodendenkmäler zu Tage treten ist Art. 8 DschG entsprechend anzuwenden.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf in der Fassung vom 08.04.2019 wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege jedoch mitgeteilt (Stellungnahme vom 26.06.2019):

„Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Unmittelbar nordwestlich des Planungsgebiets, im Flurstück Nr. 163/13 Gmgk. Marienstein, deutet ein Luftbildbefund aus dem Jahr 1992 auf das Vorhandensein vorgeschichtlicher Grabhügel hin. Dieses wohl weitgehend verebnete Grabhügelfeld sowie mögliche zugehörige Flachgräber aus urgeschichtlicher Zeit können sich durchaus in das Planungsgebiet hinein erstrecken...“

Aus diesem Grund wurde mit den anstehenden Feldarbeiten zum vertiefenden Baugrundgutachten auch eine Voruntersuchung dieser Verdachtsflächen durchgeführt um zu klären ob es sich bei dem Luftbildbefund um mögliche Bodendenkmäler oder oberflächennah anstehenden Fels handelt. Es konnten im Rahmen der Voruntersuchung keine archäologischen Befunde angetroffen werden und die Denkmalvermutung hat sich somit nicht bestätigt.

Baudenkmäler sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich 350 m südlich des Plangebiets (D-1-76-123-440: Feldscheune, Stadel). Das Baudenkmal ist in seiner Typologie und durch sein Baumaterial charakteristisch für das Gebiet in Zusammenspiel mit dem dort vorkommenden Gesteinsabbau. Es kann als Referenz zu weiteren Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes dienen.



Abb. 8. Baudenkmal südlich des Geltungsbereiches

11. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland (Summer der Baugrundstücke WA):	56.765 m ²
Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte)	2.526 m ²
Versorgungsflächen	170 m ²
Öffentliche Grünfläche	27.485 m ²
Wald (inkl. Kanaltrasse)	2.388 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	19.028 m ²
Ausgleichsflächen	4.949 m ²
Bruttofläche Geltungsbereich B-Plan	113.311 m ²

Ingolstadt, 08.04.2019, 25.03.2021, 14.10.2021, 16.12.2021

Volker Schindler

Volker Schindler
B. Sc. Raumplanung

20211216_Begründung Satzungsbeschluss.docx

Anhang 1:











