

STADT EICHSTÄTT



BEBAUUNGSPLAN NR. 77 „FREIWASSER“

BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN
VERFAHREN NACH § 13A BAUGB OHNE
UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB

BEGRÜNDUNG GEM. § 2A BAUGB

Vorentwurf i.d.F. vom 07.05.2025

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Plangebiet	3
1.3	Planverfahren	3
2	Übergeordnete Planungen	4
2.1	Raumordnung	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
3	Planerische Konzeption	5
4	Festsetzungen des Bebauungsplans	6
4.1	Baugebiet	6
4.2	Grünfläche	8
4.3	Hochwasserschutz	8
4.4	Artenschutz	9
4.5	Lärmschutz	9
4.6	Flächennutzung (Bilanz)	15
5	Erschließung und Versorgung	15
6	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	15
6.1	Gebiete zum Schutz von Natur und Landschaft	16
6.2	Abiotische Schutzgüter	16
6.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume, einschließlich Artenschutz	17
6.4	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	18
6.5	Schutzgut Mensch und sonstige Schutzgüter	19
7	Aufstellungsvermerk	20

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Bebauungsplan „Freiwasser“ der Stadt Eichstätt (ÖkoloG Richard Radle, Roth, 27.01.2025)

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Freiwasser“ der Stadt Eichstätt (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, München, 25.03.2025)

1 Einleitung

1.1 Planerfordernis

Im nördlichen Talbereich der Stadt Eichstätt liegt das ehemalige Baustofflager des Bauunternehmens Martin Meier. Das über ein Hektar große, voll erschlossene Gelände ist mit einer aus den 1960er Jahren stammenden Lagerhalle und ergänzenden Nebengebäuden bebaut. Nachdem das Bauunternehmen im Jahr 2023 ein neues Betriebsgelände im Gewerbegebiet Zachenacker am nördlichen Gemeindegebietsrand von Eichstätt bezogen hat, steht das Gelände des früheren Baustofflagers im Talbereich von Eichstätt für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Da die baulichen Anlagen auf dem Gelände nicht mehr benötigt werden und die zentrale Lage im Stadtgebiet eine höherwertige Nachnutzung des Geländes nahelegt, strebt die Stadt Eichstätt eine Neubebauung des Geländes an. Weil sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben auf dem Gelände derzeit nach § 34 BauGB richtet und das „Einfügungsgebot“ nach § 34 BauGB allenfalls eine Neubebauung in der bisherigen Form (freistehende Gewerbehallen) ermöglicht, hat die Stadt Eichstätt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 77 „Freiwasser“ beschlossen.

Aufgrund § 1 Abs. 3 BauGB ist die Stadt zur Aufstellung des Bebauungsplans verpflichtet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in einem zentralen Bereich ihres Stadtgebietes zu gewährleisten. Mit dem Bebauungsplan wird das bisher gewerblich genutzte Gelände in ein verdichtetes urbanes Gebiet mit Wohnungen und dem neuen Betriebshof der Feuerwehr Eichstätt umgewandelt. Damit wirkt der Bebauungsplan zwei städtebaulichen Defiziten in der Stadt Eichstätt entgegen: Dem Mangel an Wohnraum und der ungünstigen räumlichen Lage des bisherigen Betriebshofs der Feuerwehr am Rand der dicht bebauten Altstadt.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 77 „Freiwasser“ liegt zwischen dem Altarm der Altmühl (dem „Freiwasser“), der Freiwasser-Straße (zugleich Kreisstraße EI 13) und der Weißenburger Straße (zugleich Bundesstraße 13), welche die Altmühl östlich des Plangebietes überquert.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die

- bebauten Flurstücke Nr. 1730 und Nr. 1732

der Gemarkung Eichstätt, Stadt Eichstätt.

Im Plangebiet sind aktuell die Adressen Freiwasser Nr. 2 und 4 vergeben. Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und mit den Gebäuden des früheren Baustofflagers des Bauunternehmens Martin Meier bebaut.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 1,08 ha.

1.3 Planverfahren

Aufgrund der räumlichen Lage und begrenzten Ausdehnung des Plangebietes erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird entsprechend den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4

BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Talbereich der Altmühl und der damit verbundenen besonderen Anforderungen des Natur- und Hochwasserschutzes wird von dem im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB möglichen Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung angepasst sein (Anpassungsgebot). Maßgeblich für die Ziele der Raumordnung sind im vorliegenden Verfahren der im Jahr 1989 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Regionalplan Ingolstadt und das im Jahr 2013 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), an das der Regionalplan anzupassen ist.

Regionalplan

Der Regionalplan Ingolstadt (Stand 05.02.2024) stellt die Stadt Eichstätt als Mittelzentrum im „allgemeinen ländlichen Raum“ dar, der in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden soll. In Kapitel 3 (Siedlungsstruktur) gibt der Regionalplan die vorrangige Innenentwicklung und das Flächensparen als Ziel vor. Für die Siedlungsentwicklung sind vorrangig die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete zu nutzen (3.2.1 Z). Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region sind ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (3.4.1 G). Weitergehende Vorgaben für die Entwicklung des Plangebietes lassen sich aus dem Regionalplan nicht ableiten.

Die Flächen entlang der Altmühl sind im Regionalplan (Karte 3 „Landschaft und Erholung“) als Regionaler Grünzug mit dem Ziel, zusammenhängende Freiräume vor einer stärkeren Siedlungsentwicklung und Infrastrukturtätigkeit zu schützen, ausgewiesen. Dabei sind insbesondere klimaökologische Ausgleichsfunktionen, die Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs und die Gliederung der Siedlungsräume zu berücksichtigen. Des Weiteren bildet das Altmühltal mit seinen Nebentälern ein raumübergreifendes Biotopverbundsystem mit Bedeutung als Wanderkorridor.

Da der vorliegende Bebauungsplan eine vorhandene Siedlungsfläche innerhalb des Siedlungsgebietes nutzt und eine Fläche für wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitstellt, entspricht dieser den Zielen des Regionalplans. Ein erheblicher Konflikt mit den Ausweisungen als Regionaler Grünzug und Biotopverbundsystem wird aufgrund der Vorbelastungen nicht gesehen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das LEP (Stand 01.06.2023) legt für die Siedlungsentwicklung in Bayern das allgemeine Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fest. Gemäß LEP 3.2 Z sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Gemäß LEP 3.3 G sollen eine Zersiedelung der Land-

schaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Gemäß LEP 3.3 Z sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Da der vorliegende Bebauungsplan eine bereits bebaute und angebundene Fläche überplant, entspricht die vorliegende Planung den Zielen des LEP.

2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Maßgeblich für das vorliegende Verfahren ist der seit dem 14.07.2006 wirksame und seitdem mehrfach geänderte FNP der Stadt Eichstätt.

Der FNP der Stadt Eichstätt stellt das Plangebiet trotz der bestehenden Bebauung größtenteils als Fläche für Landwirtschaft / Außenbereich dar. Die Flächen entlang des Altmühl-Altarms werden als Grünlandnutzung mit der Funktion eines Pufferstreifens entlang von Fließgewässern dargestellt. Um den FNP mit den Zielen des vorliegenden Bebauungsplans in Übereinstimmung zu bringen, ist der FNP im Bereich des Plangebietes teilweise anzupassen. Hierbei ist die Fläche für Landwirtschaft / Außenbereich als gemischte Baufläche oder konkret als urbanes Gebiet darzustellen. Die im Bereich des Plangebiets im FNP bislang dargestellte Grünlandnutzung mit der Funktion eines Pufferstreifens kann unverändert gelassen werden. Die Anpassung des FNP erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach der Aufstellung des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung.

3 Planerische Konzeption

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Konzept aus dem Jahr 2023 (Verfasser: Architekturbüro Weiss, Eichstätt) zugrunde.

Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung eines in sich geschlossenen, über die bestehenden Straßenzüge (Freiwasser-Straße und Weißenburger Straße) erschlossenen Stadtquartiers vor. Geplant ist eine Kombination aus hochwertigem Geschosswohnungsbau im westlichen Bereich des Plangebiets und dem neuen Betriebshof der Feuerwehr Eichstätt im östlichen Bereich des Plangebietes. Über den Betriebsräumen der Feuerwehr ist zusätzlicher Geschosswohnungsbau vorgesehen. Insgesamt sollen im Plangebiet rund 90 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 7.600 qm Wohnfläche und Betriebsräume für die Feuerwehr mit ca. 1.800 qm Nutzfläche entstehen.

Im Einzelnen sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung von vier, quer zur Freiwasser-Straße angeordneten Wohnzeilen vor. Die Wohnzeilen umfassen vier Geschosse, von denen das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist. Östlich davon liegt der aus einer Fahrzeughalle, einem zweigeschossigen Verwaltungsgebäude und einem vorgelagerten Hofraum bestehende Betriebshof der Feuerwehr. Der Baukörper der Feuerwehr bildet den Unterbau für zwei weitere, die Wohnbebauung auf der Ebene des dritten und vierten Geschosses nach Osten weiterführende und im Süden über den Baukörper der Feuerwehr teilweise auskragende Wohnzeilen.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Stadtquartiers erfolgt über mehrere Zufahrten von der Freiwasser-Straße. Für den ruhenden Verkehr entsteht unter der Wohn- und Feuerwehrbebauung eine ca. 5.800 qm große Tiefgarage. Diese bietet Platz für rund 160 Stellplätze. Weitere Stellplätze sind oberirdisch im Westen des Plangebietes und im Bereich des Betriebshofs der Feuerwehr vorgesehen. Der bisher weitgehend ver-

siegelte Uferbereich entlang des Altmühl-Altarms wird als private Grünfläche von Bebauung freigehalten und naturnah gestaltet.

Mit diesem städtebaulichen Konzept wird gleichzeitig den Erfordernissen der Schaffung von Wohnraum, der Schaffung eines neuen Betriebshofs für die Feuerwehr Eichstätt sowie des Natur- und Gewässerschutzes Rechnung getragen. Das bisher großflächig versiegelte, aber nur eingeschossig bebaute Gelände wird in dichter Form neu bebaut, womit ein Beitrag zum flächensparenden Bauen geleistet wird. Der Versiegelungsgrad des Geländes, das im potenziellen Überschwemmungsgebiet der Altmühl liegt, wird mit der geplanten Neubebauung reduziert.

4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Baugebiet

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im zentralen, zur Bebauung vorgesehenen Teil des Plangebiets ist als urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Damit wird die planerische Voraussetzung für die Realisierung eines vielfältig genutzten, städtisch geprägten Gebiets geschaffen.

Neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Einzelhandelsbetrieben sind im urbanen Gebiet unter anderem auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Da Einrichtungen der Feuerwehr (konkret: Feuerwehrgerätehäuser) nach aktueller Rechtsprechung zu den Anlagen für Verwaltungen im Sinne der BauNVO gehören und mit angrenzender Wohnnutzung vereinbar sind (siehe Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 29.03.2022, Az. 4 C 6.20), ist auch der geplante Betriebshof der Feuerwehr Eichstätt im urbanen Gebiet zulässig. Die im urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen (dieses sind Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Um die Wohnnutzung in den oberen Geschossen des urbanen Gebiets von Konflikten mit anderen Nutzungen freizuhalten, bestimmt der Bebauungsplan, dass oberhalb des ersten Geschosses in den vier westlichen Baufeldern und oberhalb des zweiten Geschosses in den übrigen Baufeldern (Baukörper des Feuerwehrbetriebshofs mit aufgesetzten Wohnzeilen) nur Wohnungen zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

Die Grundflächenzahl ist entsprechend dem Orientierungswert für urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO mit 0.8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept für den Baukörper des Betriebshofs der Feuerwehr Eichstätt mit II und für die insgesamt sechs Zeilenbauten mit IV als Höchstmaß festgesetzt. Treppenhäuser dürfen überall mit IV Vollgeschossen errichtet werden. Die geplanten Staffelgeschosse der vier westlichen Zeilenbauten gelten gemäß BayBO als Vollgeschosse.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind entsprechend dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept durch Baugrenzen bestimmt.

Aus den Baugrenzen ergeben sich vier, jeweils 14,25 m breite Baufelder für Zeilenbauten und ein 41,95 m breites Baufeld für den Baukörper der Feuerwehr mit zwei „aufgesetzten“ und 9,10 m breiten Zeilenbauten. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz privater Belange (ausreichender Abstand zur Nachbarbebauung, ausreichende Belichtung).

Um die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Baukörper zu ermöglichen, dürfen die festgesetzten Baugrenzen an den Ost- und Westseiten der Baufelder in den oberen Geschossen durch Balkone und außenliegende Erschließungswege (Laubengänge) mit einer Breite von bis zu 2,10 m überschritten werden. Durch die Ermöglichung der Balkone und außenliegenden Erschließungswege als Ausnahme nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird die Festsetzung von über 18 m breiten Baufenstern vermieden und das dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde gelegte städtebauliche Konzept festgeschrieben.

Aus den überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich – in Verbindung mit der vorgesehenen Tiefgarage (siehe unten) – im Plangebiet eine realisierbare GRZ (ohne Nebenanlagen) von ca. 0.6. Aus der Verbindung der oberirdisch überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Geschossigkeit ergibt sich im Plangebiet eine realisierbare Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 1.2. Das durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Maß der baulichen Nutzung bleibt damit unter den von § 17 BauNVO für ein urbanes Gebiet als Orientierungswerte vorgesehenen Obergrenzen für die GRZ von 0.8 und für die GFZ von 3.0.

Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des urbanen Gebietes einschließlich der Abstandsflächen nach BayBO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und bauliche Anlagen nach Art. 6 Abs. 7 BayBO mit der Ausnahme von Garagen zulässig. Die Festsetzung ermöglicht insbesondere auch die Errichtung von technischen Anlagen, die für den Betrieb der Feuerwehr notwendig sein können.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Für den ruhenden Verkehr im Plangebiet setzt der vorliegende Bebauungsplan eine eingeschossige Tiefgarage mit rund 5.800 qm Grundfläche fest. Die Tiefgarage bildet zugleich die bauliche Basis für fast die gesamte geplante oberirdische Bebauung. Gemäß dem zugrunde gelegten städtebaulichen Konzept enthält die Tiefgarage Raum für rund 160 Stellplätze.

Ein- und Ausfahrten

Um den Verkehrsfluss an der Kreuzung Weißenburger Straße / B13 und Freiwasser-Straße nicht zu beeinträchtigen, sind Ein- und Ausfahrten am südöstlichen Randbereich des Plangebiets nicht zulässig. Am nördlichen Rand des Plangebiets ist an der Weißenburger Straße / B13 eine Notzufahrt für die Feuerwehr (Einsatzfahrt) zulässig.

Dachgestaltung

Entsprechend dem zugrunde gelegten städtebaulichen Konzept sind im Plangebiet nur Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 10 Grad zulässig. Um eine bessere Einbindung der Baukörper in die Altmühl-Aue zu erzielen, sind die Dachflächen, die nicht durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Strom oder Wärme) genutzt werden, zu begrünen. Gründächer erfordern einen Substrataufbau von mindestens 10 cm, um eine Rückhalte- und Pufferfunktion für Niederschlagswasser zu erreichen.

4.2 Grünfläche

Der nördliche Bereich des Plangebietes und ein 5 m breiter Streifen entlang des Altarms der Altmühl sind als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Landschaft mit Retentionsfunktion“ festgesetzt. Die Grünfläche kann den Bewohnern und Nutzern des Baugebietes als naturnahe Erholungsfläche dienen. Sie bildet einen Puffer zwischen der Bebauung und dem Biotop und dient bei Hochwasserereignissen als Retentionsraum. Gemäß dem Bebauungsplan sind am nördlichen Rand der Grünfläche 10 großkronige standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von versiegelten Wegen, Sport- und Spielflächen sowie Beleuchtung sind innerhalb der naturnahen Grünfläche nicht zulässig.

4.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im faktischen, nicht förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Altmühl. Die mögliche Betroffenheit des Plangebiets durch Hochwasser, die Auswirkung einer Hochwasserfreilegung des Plangebietes und der mögliche Ausgleich des bei einer Bebauung verlorengehenden Retentionsraums innerhalb des Plangebiets wurden im Vorfeld der Bauleitplanung mittels einer 2D-Wasserspiegelberechnung untersucht (Verfasser: Goldbrunner Ingenieure GmbH, Ingolstadt, mit Datum vom 20.11.2013 und 27.08.2014 2014). Die mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmten Gutachten wurden im Zuge einer geplanten gewerblichen Neubebauung des Plangebietes erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten können auf die aktuell geplante Form der Bebauung übertragen werden.

Aus der Berechnung des Hochwasserabflusses geht hervor, dass sich auch bei einer fast vollständigen Hochwasserfreilegung des Plangebietes keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss an der Altmühl ergeben. Innerhalb des Plangebiets wurde für das hundertjährige Hochwasser (HQ₁₀₀) ein mittlerer Wasserspiegel von bis zu 388,97 m ü. NHN ermittelt. Zum Schutz der geplanten Bebauung setzt der vorliegende Bebauungsplan für die Fußbodenoberkanten von Aufenthaltsräumen, die Abfahrtspodeste von Tiefgaragen und sonstige überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen im Plangebiet eine Höhe von mindestens 389 m ü. NHN fest. Da aus wasserwirtschaftlicher Sicht zusätzlich ein Freibord einzuhalten ist, sind in der detaillierten Vorhabenplanung weitere Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Sinne einer hochwasserangepassten Bauweise zu ergreifen (z.B. weitere Erhöhung der Fußbodenoberkante, Schotte, Fluttore etc.). Entsprechende Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise sind im Bauantrag zu konkretisieren und nachweisen.

Die Berechnung des Retentionsraumausgleichs geht hervor, dass die geplante gewerbliche Neubebauung des Plangebiets ohne einen Verlust von Retentionsraum möglich war. Die Voraussetzung hierfür war eine mit der Bebauung einhergehende Tieferlegung von Teilen des Geländes. Unter der Berücksichtigung der aktuell geplanten, großflächigeren Bebauung kann dieser Retentionsausgleich voraussichtlich ebenfalls innerhalb des Plangebiets erreicht werden, wenn das Niveau der festgesetzten Grünfläche im Norden des Plangebiets (aktuelle mittlere Höhenlage ca. 388 m ü. NHN.) im Mittel um rund 1,20 m gegenüber dem bisherigen Höhenniveau abgesenkt wird. Bei einer solchen Tieferlegung entstünde rechnerisch ein Retentionsraumgewinn von ca. 66 m³.¹

1

Überschlägige Berechnung Retentionsraumausgleich	Planung 2014	Planung 2025
Gewinn Retentionsraum durch Abbruch	+ 1.100 m ³	+ 1.100 m ³
Gewinn Retentionsraum durch Tieferlegung ¹	+ 741 m ³	+ 3.091 m ³
Verlust Retentionsraum durch Neubau ²	- 1.815 m ³	- 4.125 m ³
Bilanz Gewinn / Verlust Retentionsraum	+ 26 m ³	+ 66 m ³
¹ Annahme 2025: Komplette Tieferlegung Grünfläche, 2.530 m ² x 1,20 m Wassertiefe		
² Annahme 2025: Komplette Hochwasserfreiheit Baugebiet MU, 8.250 m ² x 0,50 m Wassertiefe (gemittelt)		

Um einen Ausgleich des durch die aktuelle Bebauung verlorengehenden Retentionsraums im Plangebiet zu ermöglichen, setzt der vorliegende Bebauungsplan die festgesetzte private Grünfläche im Plangebiet zusätzlich als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Retentionsfläche) fest. Zusätzliche Flächen für den Retentionsraumausgleich können außerhalb des Plangebiets umgesetzt werden.

Da auf der Ebene des Bebauungsplans eine exakte Bilanzierung technisch nicht durchführbar ist, muss der Ausgleich des durch die künftige Bebauung verlorengehenden Retentionsraums mit den Bauantragsunterlagen nachgewiesen werden. Der Retentionsraumausgleich muss dabei zeitgleich erfolgen, das heißt spätestens bei Beginn des Bauvorhabens wirksam umgesetzt sein.

4.4 Artenschutz

Der vorliegende Bebauungsplan enthält, auf Grundlage einer begleitend zur Planaufstellung erstellten artenschutzrechtlichen Einschätzung (ÖkoloG, Dipl-Biol. Richard Radle, Roth, 27.01.2025, vgl. Anlage 1), mehrere Maßnahmen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Außer des Erhalts eines Höhlenbaums an der Freiwasser-Straße, werden vor allem zeitliche Beschränkungen für die Baufeldräumung sowie Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfronten und zur Reduzierung von Lichteinwirkungen auf die nördlich angrenzenden Flächen entlang des Altmühl-Altarms festgesetzt. Darüber hinaus sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität in den Gehölzen entlang des Altmühl-Altarms im Norden des Gebiets vier Fledermaus-Spaltenkästen anzubringen. Auch die Pflanzung von 10 großkronigen, standortgerechten einheimischen Laubbäumen auf der Grünfläche im nördlichen Teil des Plangebiets bietet Lebensraum, fördert den Biotopverbund und stellt eine gewisse Abschirmung für die naturnäheren Bereiche des Altmühl-Altarms gegenüber der Bebauung dar. Weiterführende Aussagen zum Artenschutz sind dem Kapitel „Auswirkungen auf Natur und Umwelt“ der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

4.5 Lärmschutz

In einer dem vorliegenden Bebauungsplan als Anlage beigefügten schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, München, 25.03.2025) wurde die schalltechnische Situation für den Bebauungsplan Nr. 77 „Freiwasser“ in Eichstätt, analysiert, prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV und TA Lärm beurteilt.

Verkehrsgeräusche – Einwirkungen auf das Plangebiet

Relevante Verkehrslärmgeräusche treten im vorliegenden Fall durch die Straße Freiwasser und die Bahnstrecke 5323 (Eichstätt – Beilngries) jeweils südlich des Plangebietes sowie der B13 östlich des Plangebietes und durch den östlich liegenden Parkplatz auf öffentlichen Verkehrsflächen auf.

Nach Errichtung des Planvorhabens betragen die höchsten Verkehrslärmpegel bis zu 68/61 dB(A) tags / nachts am östlichen Plangebäude entlang des Kreuzungsbereichs. An Plangebäude 1 und 2 im Westen des Plangebietes sind Beurteilungspegel von bis zu 66/59 dB(A) tags / nachts zu erwarten. An Plangebäude 3 im Zentrum des Plangebietes sind Beurteilungspegel von bis zu 65/58 dB(A) tags / nachts zu erwarten. An Plangebäude 4 im Zentrum des Plangebietes sind Beurteilungspegel von bis zu 67/60 dB(A) tags / nachts zu erwarten. An Plangebäude 5 und 6 im Osten des Plangebietes sind Beurteilungspegel von bis zu 66/59 dB(A) zu erwarten. Im Bereich der Räumlich-

keiten der FFW (Verwaltung) treten Beurteilungspegel bis zu 68/61 dB(A) tags / nachts auf.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete von 60/50 dB(A) tags / nachts werden damit im Plangebiet weitestgehend überschritten. Die Überschreitungen betragen dabei bis zu 8/11 dB(A) tags / nachts. Die höchsten Überschreitungen sind entlang der Straßenverkehrswege im Kreuzungsbereich zu erwarten.

Auf ebenerdigen Freiflächen werden die Anforderungen von 60 dB(A) tags im urbanen Gebiet ca. 15 m weit von der südlichen Plangebietsgrenze sowie ca. 35 m weit von der östlichen Plangebietsgrenze überschritten. Die Überschreitungen betragen am äußerst östlichen Plangebietsrand bis zu 12 dB(A) tags.

Verkehrsrgeräusche – Schallschutz für den Baukörper

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für urbane Gebiete 64/54 dB(A) tags / nachts. Für nachts schutzbedürftige Schlafräume wird aufgrund des besonderen nächtlichen Ruhebedürfnis 49 dB(A) nachts herangezogen.

Die Grenze von beginnenden Gesundheitsgefährdungen liegt bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 70/60 dB(A) tags/nachts. Gerade im Nachtzeitraum entspricht der gesundheitsgefährdende Lärmpegelwert von 60 dB(A) dem Grenzwert der Lärmsanierung gemäß VLärmSchR 97 (für Wohngebiete), der bei Neuplanungen keinesfalls überschritten werden sollte, da andernfalls unmittelbar ein Lärmsanierungsfall entstehen würde.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster, usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe April 2021, ist der Bauherr verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Nr. 7 der DIN 4109-1, Januar 2018, im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

In Bereichen des Plangebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV müssen weitergehende aktive und / oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

Die Ostfassaden der östlichen Plangebäude sind Verkehrslärmpegeln von 70/60 dB(A) tags / nachts ausgesetzt. An den betroffenen Fassaden muss durch Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohn- bzw. wohnähnlichen Nutzungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer etc.) an die dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten reagiert werden. Ist dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht generell möglich, so müssen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch spezielle Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (wie verglaste Schallschutzloggien, vorgehängte oder mehrschalige Fassaden, Schallschutzerker, ggfs. teilöffnbare Kastenfenster, Laubengang etc.) so geschützt werden, dass vor deren Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit 64/54 dB(A) tags / nachts und an Räumen, die dem nächtlichen Ruhebe-

dürfnis dienen 49 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Bei der Grundrissgestaltung ist zu beachten, dass mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume jeder Wohnung bzw. wohnähnlichen Nutzung über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann. Sofern eine Belüftung der schutzbedürftigen Räume nicht über ein Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite möglich ist, wird zusätzlich eine fensterunabhängige Belüftungseinrichtung erforderlich. Bei offenen Vorbauten darf die Schalldämmung des Vorbaus bei der Ermittlung des Schalldämm-Maßes der inneren Begrenzungsbauteile nicht berücksichtigt werden. Von diesen Maßnahmen betroffen ist die Ostfassade von Plangebäude 6, entlang der B13. Die Überschreitungen betragen bis zu 0,4 dB(A).

In den Bereichen mit Pegeln > 64/54 dB(A) tags / nachts im urbanen Gebiet an schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohn- bzw. dem Wohnen ähnlichen Nutzungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Beherbergungsbetriebe, Dienstwohnungen etc.) und entsprechend dem nächtlichen Ruhebedürfnis mit Beurteilungspegeln > 49 dB(A) nachts werden passive Schallschutzmaßnahmen inkl. fensterunabhängiger Belüftungseinrichtungen erforderlich. In diesen Bereichen ist primär durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile, in Verbindung mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung, zu reagieren. Fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen werden in diesen Bereichen notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur im geschlossenen Zustand wirksam ist. Gerade im Nachzeitraum, in dem Stoßlüften nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenem Fenstern gewährleistet werden, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht.

Für den Fall des Neubaus von schutzbedürftigen Büroräumen (Büro-, Verwaltungs- und Konferenzräume etc.) werden passive Maßnahmen erforderlich. Es existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. An den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64 dB(A) tags müssen Fenster von Büroräumen mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Der Verzicht von Büro- und Verwaltungsräumen ist aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich, da die potenziellen Konflikte durch o.g. Maßnahmen gelöst werden können. Ausnahmen können davon zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Verkehrslärm – Schallschutz für Frei- und Außenwohnbereiche

Auch für Freibereiche können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i.d.R. einen gewichtigen Hinweis auf vorliegende gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse darstellt. Der maßgebliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete beträgt 64 dB(A) am Tag. Im Nachzeitraum (22-6 Uhr) entsteht auf Freiflächen i.d.R. keine Betroffenheit.

Dieser Zielwert wird entlang der Straße Freiwasser bzw. Weißenburger Straße an den südlichen bzw. östlichen Fassaden überschritten. Im Falle des Neubaus oder der wesentlichen Änderung von schutzbedürftigen Außenwohn- und Freibereichen an den Gebäudefassaden (Balkone, Loggien, Terrassen etc.) sind diese daher zum Schutz vor Verkehrslärm durch weitere Maßnahmen (wie Loggien-Verglasung, verschiebbare Glaselemente, einseitig zum Lärm geschlossene Ausführung, Wintergarten, Wände, Wälle, Nebengebäude etc.) zu schützen sofern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm

von 64 dB(A) tags in der Mitte des schutzbedürftigen Außenbereichs und in einer Höhe von $h = 2$ m über Oberkante Nutzfläche überschritten wird.

Die Anforderungen an ebenerdige Freibereiche werden ca. 20 m ausgehend von der östlichen Plangebietsgrenze und ca. 10 m ausgehend von der südlichen Plangebietsgrenze überschritten. Ebenerdige schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche sind in diesen Bereichen nur zulässig, wenn gewährleistet wird, dass ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von maximal 64 dB(A) tags in der Mitte des schutzbedürftigen Außenbereichs und in einer Höhe von $h = 2$ m über Oberkante Nutzfläche nicht überschritten wird.

Verkehrsgeräusche – Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die verkehrliche Auswirkung auf die Nachbarschaft darzustellen und zu bewerten. Das Planvorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen und aufgrund des Ziel-/Quellverkehrs zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Dabei wurde für die Berechnungen auf der sicheren Seite für die Plan- und Bestandsbebauung ein Absorptionsverlust von $D_{\text{refl}} = 1$ dB für Gebäude angesetzt, wenngleich der tatsächliche Absorptionsverlust voraussichtlich höher ist.

Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen in Folge eines Bebauungsplanes. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden daher im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm als wesentlich, wenn eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:

- a) Erhöhung des Pegels um 2,1 dB(A) oder mehr bei Verkehrslärm-Beurteilungspegeln größer dem jeweiligen Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in mindestens einem Beurteilungszeitraum oder
- b) Erhöhung des Pegels $\geq 0,1$ dB(A) bei Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von $> 70/60$ dB(A) Tag/Nacht in mindestens einem Beurteilungszeitraum (dieses Kriterium gilt nicht in Gewerbegebieten).

Zu Gesamt-Verkehrslärmbetrachtungen im Rahmen von Umweltprüfungen ist die Rechtsprechung jedoch nicht so weitreichend wie bei Planfeststellungen zum Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen. Insofern sind diese allgemeinen, nicht einem einzelnen Verursacher zuzuordnenden Erhöhungen eher abwägungsfähig.

Die Berechnungen zeigen, dass durch Reflexionen an den Plangebäuden sowie durch den Ziel-/Quellverkehr keine wesentlichen Erhöhungen ausgelöst werden. Die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm im Prognose-Planfall werden um maximal 0,1/0,1 dB(A) tags / nachts erhöht. Da die gesundheitsgefährdenden Pegel von 70/60 dB(A) tags / nachts nicht erreicht oder überschritten werden, besteht kein Anspruch dem Grunde nach.

Anlagengeräusche – Betriebe außerhalb des Plangebiets (Vorbelastung)

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich gewerbliche Anlagen. Dazu gehören Lagerflächen südlich des Plangebiets, das Schnellrestaurant „McDonalds“ sowie die Supermärkte „Lidl“ und „Edeka“ südöstlich des Plangebiets.

Die Berechnungen zeigen, dass die Vorbelastung zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete mit 63/45 dB(A) tags / nachts führt. Die höchsten Beurteilungspegel sind mit bis zu 54/39 dB(A) tags / nachts an der Südfassade von Plangebäude 4 und mit bis zu 53/40 dB(A) tags / nachts an den Südfassaden der Plangebäude 5 und 6 zu erwarten.

Mit Hinblick auf kurzzeitige, durch gewerbliche Parkplatznutzungen (Kofferraumschlagen) hervorgerufene Geräuschspitzen zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm für urbane Gebiete mit 93/65 dB(A) tags / nachts ab einem Mindestabstand von 0/22 m tags / nachts eingehalten werden können.

Mit Hinblick auf kurzzeitige, durch Lkw-Bewegungen (Betriebsbremse) hervorgerufene Geräuschspitzen zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm für urbane Gebiete mit 93/65 dB(A) tags / nachts ab einem Mindestabstand von 3/57 m tags / nachts eingehalten werden können. Konflikte im Nachtzeitraum können durch gewerbliche Nutzungen südlich des Plangebietes nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, jedoch können aufgrund der Nutzung als vorrangige Lagerstätte, ein unmittelbar angrenzendes Wohnhaus sowie der Sicherung des Grundstückes durch ein elektrisches Tor Rangiervorgänge durch Lkw > 3,5 t im Nachtzeitraum als unüblich eingestuft werden.

Anlagengeräusche – Anlagen (Freiwillige Feuerwehr) innerhalb des Plangebiets (Zusatzbelastung)

Die geplante Feuerwache befindet sich im östlichen Plangebäude. Die Freiwillige Feuerwehr soll über Verwaltungsräume sowie Umkleiden und Technikräume im EG und OG1 verfügen. Zudem soll eine große Fahrzeughalle im EG mit Erschließung über den Vorplatz im Südosten des Plangebietes realisiert werden.

Allgemein stellen Feuerwachen keine gewerblichen Anlagen im Sinne der TA Lärm dar. Zur Beurteilung des Normalbetriebs, den Übungen auf dem Vorplatz sowie dem allgemeinen Fahrverkehr der freiwilligen Feuerwehr wird jedoch dem Stand der Technik entsprechend, die TA Lärm angewendet. Der Einsatzbetrieb unterliegt nicht den Bestimmungen der TA Lärm, sodass die Ausnahmeregelung für Notsituationen nach Abschnitt 7.1 der TA Lärm gilt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nicht bekannt in welcher Form stationäre haustechnische Gebäudeausrüstung (Raum- und Klimatechnik, Lüftung etc.) vorgesehen ist. Zum Schutz der umliegenden Nachbarschaft ist daher im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes bei deren Planung, der Ausführung sowie dem Betrieb darauf zu achten, dass tagsüber und nachts in Summe mit den anderen Geräuschquellen die Anforderungen der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden und die Bedingung $IRWA = IRW - 6 \text{ dB(A) tags / nachts}$ erfüllt ist. Diese Bedingung dient auch dazu, mögliche Zuschläge für tonhaltige Geräusche sowie Vorbelastungen ausreichend zu berücksichtigen (der Nachtwert gilt nur für den Fall, dass ein Betrieb der stationären, haustechnischen Anlagen im Nachtzeitraum 22-6 Uhr erforderlich ist).

Zur Einschätzung einer maximal möglichen Schallemission der stationären haustechnischen Anlagen wurde auf dem Dach der Fahrzeughalle eine Punktschallquelle in einer Höhe von 1 m über Dachoberkante angenommen. Die Ersatzschallquelle wird dabei im Bereich der südlichen Dachfläche des Plangebäudes angenommen, da dort der Abstand zum nächstgelegenen Immissionsort am kleinsten ist. Mit Hilfe dieser Ersatzschallquelle wurde in einem iterativen Prozess die maximal mögliche Schallleistung der stationären haustechnischen Anlagen zu folgender Schallemission ermittelt, sodass die Bedingung von $IRWA = IRW - 6 \text{ dB(A) tags / nachts}$ für diese einzelne Dachtechnikanlage erfüllt ist. Diese beträgt $L_{WA} = 78/60 \text{ dB(A) tags/nachts}$.

Die genaue Lage der stationären haustechnischen Anlagen ist derzeit nicht bekannt, sodass bei kürzeren Abständen oder auch niedrigeren Gebäude-/Aufbauhöhen weitaus geringere Schallemissionen denkbar sind.

Die Berechnungen zeigen, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den eigenen Plangebäuden nicht ausgeschlossen werden können. In der Nachbarschaft am nächstgelegenen Immissionsort (Weißenburger Str. 45) werden die

Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete mit 60/45 dB(A) zuverlässig eingehalten.

Die durchgeführten Berechnungen zur Zusatzbelastung haben gezeigt, dass aufgrund des Regel- und Übungsbetriebes der FFW Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der geplanten Baukörper nicht ausgeschlossen werden können. Aufgrund dieser Überschreitungen an den Plangebäuden mit Wohnungen setzt der Bebauungsplan fest, die Tore der Südfassade der Fahrzeughalle während geräuschintensiven Arbeiten geschlossen zu halten. Die Tore sind mit einer Schalldämmung von mindestens $R'_w = 25$ dB zu versehen.

Hinweis zu Einsätzen

Die im Einsatz- und Notfall durch Fahrzeugbewegungen, Alarmsignale, Martinhörner etc. verursachten Geräuschimmissionen unterliegen in der Regel keinen Reglementierungen oder konkreten Immissionsgrenzwerten. Es gilt der Minimierungsgrundsatz.

Der Einsatz des Martinhorns stellt einen schalltechnischen Sonderfall dar. Geräuschimmissionen durch Notfälle sind zwar in Punkt 7.1 der TA Lärm ausdrücklich von einer immissionsschutzrechtlichen Beurteilung ausgeschlossen. In der Nähe von Feuerwachen treten diese Geräusche allerdings aus naheliegenden Gründen sehr viel häufiger auf als am eigentlichen Einsatzort. Im Interesse der Anwohner sollten daher diese Geräuscheinwirkungen soweit wie möglich gemindert oder vermieden werden, sofern dem nicht andere, wichtigere Vorgaben (z. B. Wegerecht nach § 38 StVO) entgegenstehen.

Bei Einsätzen treten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sehr hohe Pegel auf, so dass mit Blick auf die angrenzende Nachbarschaft insbesondere zur Nachtzeit (22-6 Uhr) der Einsatz des Martinhorns auf das verkehrsrechtlich unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden sollte. Um bei der Ausfahrt aus der Feuerwache weitestgehend auf das Horn verzichten zu können, sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung eine Lichtzeichenanlage dahingehend unterstützend sein kann.

Über den Betrieb der Freiwilligen Feuerwehr hinaus setzt der Bebauungsplan Folgendes fest: Innerhalb des Plangebiets ist der Neubau oder die wesentliche Änderung von gewerblichen Betrieben und Anlagen nur zulässig, sofern im Rahmen der baulichen Ausführung nachgewiesen werden kann, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm innerhalb des Plangebiets für urbane Gebiete bzw. außerhalb des Plangebiets entsprechend der benachbarten Gebietskategorie, 0,5 m vor offenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume eingehalten werden können.

Hinweise zu Emissionen durch Wohnverkehr

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sowie des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm infolge des Wohnverkehrs können nicht ausgeschlossen werden. Im Sinne einer Optimierung wurde die Einhausung der Tiefgaragenzufahrt untersucht. Infolgedessen können die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Zum Lärmschutz für die unmittelbar oberhalb sowie seitlich an die Tiefgaragenrampen angrenzenden Wohnnutzungen setzt der Bebauungsplan fest, dass die Tiefgaragenrampen in die Gebäude integriert werden bzw. einzuhausen sind sowie an den Innenwänden und -decken schallabsorbierend ausgekleidet werden. Dabei sind die inneren Seitenwände und die Decke (angenommene Fläche 75 m²) der eingehausten bzw. in die Gebäude integrierten Rampen mit schallabsorbierendem Material zu verkleiden (z. B. Tektalan oder technisch vergleichbares Material). Als akustische Mindestanforderung wird ein Absorptionskoeffizient $\alpha_{500\text{Hz}} = 0,7$ bei 500 Hz festgesetzt.

Die Geräusche beim Öffnen und Schließen der Garagenrolltore und das Überfahren von Regenrinnen sind bei lärmarmen Ausbildung akustisch nicht auffällig und vernach-

lässigbar. Es ist davon auszugehen, dass beim Neubau der Tiefgaragenabfahrten der Stand der Lärminderungstechnik beachtet wird und die Garagenrolltore sowie die Regenrinnen lärmarm ausgeführt werden.

4.6 Flächennutzung (Bilanz)

Festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Plangebietes:

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Baugebiet (urbanes Gebiet)	76 %	8.209 m ²
Private Grünfläche	24 %	2.576 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	100 %	10.785 m²

5 Erschließung und Versorgung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden, unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen (Freiwasser-Straße und Weißenburger Straße), die für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert sind. Es wird nicht erwartet, dass sich aus der Lage der Zufahrten in das Plangebiet eine negative Wirkung auf den Verkehrsfluss im Bereich der angrenzenden Kreuzung von Freiwasser-Straße und Weißenburger Straße ergibt.

Die technische Versorgung des Plangebietes kann vollständig durch das in den angrenzenden öffentlichen Straßen bestehende Leitungsnetz für Wasser, Abwasser, Elektrizität und Telekommunikation erfolgen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann – erforderlichenfalls nach vorheriger Behandlung – in die unmittelbar angrenzende Altmühl abgeleitet werden.

6 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB. Hierbei gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im vorliegenden Planverfahren als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit entfällt die formelle Abarbeitung der Eingriffsregelung. Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Das nachfolgende Kapitel enthält daher nur eine kurze Bestandsaufnahme und Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht. Eine artenschutzrechtliche Einschätzung zur Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurde durch Herrn Dipl.-Biol. Richard Radle, ÖkoloG, Roth durchgeführt und ist als Anlage 1 Teil dieses Bebauungsplans. Die Ergebnisse fließen in die Beschreibung und Bewertung des Schutzguts Tiere, Pflanzen und Lebensräume mit ein.

6.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung lässt die geplante Bebauung des Plangebiets keine Auswirkungen auf die besondere Erholungsfunktion des Naturparks, insbesondere auf die Nutzung der Frei- und Grünflächen zwischen Altmühl und Altwasser nördlich des Plangebiets, erwarten.

Weitere Schutzgebiete liegen außerhalb des Plangebiets. Die Altmühl ist Teil des großräumigen Natura-2000-Schutzgebiets „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“. Im Stadtgebiet Eichstätt ist lediglich der direkte Flussbereich in das Schutzgebiet einbezogen. Die nächstliegende Schutzgebietsgrenze liegt etwa 40 m nordöstlich des Plangebiets. In diesem Bereich bestehen durch die, mit einem Brückenbauwerk, querende Weißenburger Straße (B13) bereits Vorbelastungen. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung lässt die geplante Bebauung keine Verschlechterung für die Erhaltungsziele des Schutzgebiets erkennen. Die festgesetzte Grünfläche im nördlichen Plangebiet sowie artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf die Beleuchtung minimieren Auswirkungen auf das Schutzgebiet.

Der im Norden an das Plangebiet angrenzende Altwasserarm „Freiwasser“ ist einschließlich der Uferbegleitgehölze als Biotop-Nr. 7133-0011, Teilfläche -004 „Altwasser im Ortsbereich von Eichstätt“ in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst. Der Abschnitt weist einen schmalen Röhrichtsaum (Wasserschwaden) und einen beidseitigen Gehölzsaum auf. Der Anteil an nach § 30 BNatSchG geschützten Strukturen ist in diesem Teilabschnitt sehr gering. Das Biotop liegt außerhalb des Plangebiets und wird erhalten. Die festgesetzte Grünfläche im nördlichen Teil des Plangebiets dient u.a. als Pufferstreifen gegenüber der Siedlungsfläche.

Aussagen zum Überschwemmungsgebiet sind Kapitel 4.3 zu entnehmen.

6.2 Abiotische Schutzgüter

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung fast vollständig bebaut bzw. versiegelt. Gemäß der planerischen Konzeption ist für das Plangebiet künftig eine effektive Nutzung und flächensparende Bebauung, verbunden mit der Entsiegelung von Teilflächen v.a. im nördlichen Bereich des Plangebiets, vorgesehen.

Aussagen zu Retentionsausgleich und Hochwasserschutz sind Kapitel 4.3 zu entnehmen. Die festgesetzte Dachbegrünung für Dachbereiche, die weder als Dachterrasse noch zur Belichtung genutzt werden, trägt über eine gewisse Rückhalte- und Pufferfunktion für Niederschlagswasser zur Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bei.

Fast unter der gesamten Baufläche liegt die geplante Tiefgarage. Mögliche Maßnahmen zur weiteren Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, beispielsweise durch Verwendung von Rasenfugenpflaster oder versickerungsfähiger Beläge oder dem Bau von Regenwasserzisternen sind im Rahmen der weiteren Planung vor diesem Hintergrund zu prüfen und nach Möglichkeit mit vorzusehen.

Versiegelte Flächen tragen stark zur sommerlichen Aufheizung und zur Überhitzung von Stadtflächen bei. Im Vergleich zur heutigen Nutzung und Bebauung ist durch die Entsiegelung von Teilflächen sowie die festgesetzte Dachbegrünung eine geringe Reduzierung der Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der viergeschossigen, quer zur Aue geplanten Bebauung wird der Luftaustausch in den Randbereichen entlang der Altmühlaue behindert. Im weiteren Planungsverlauf sind zur Reduzierung der Aufheizung insbesondere im Bereich oberirdischer Stellplätze und der Erschließungsflächen

Baumpflanzungen vorzusehen, die sowohl über Beschattung, als auch über Verdunstung eine Reduzierung der sommerlichen Aufheizung bewirken können.

6.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume, einschließlich Artenschutz

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurden durch Herrn Diplom-Biologen R. Radle, ÖkoloG, Roth bei einer Begehung am 05.12.2024 die artenschutzrechtlich relevanten Strukturen erfasst. Die daraus resultierende artenschutzrechtliche Einschätzung legt Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen fest, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Die Unterlage ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Ziffer 5 auf dem Planblatt).

Das Plangebiet ist heute fast vollständig bebaut und versiegelt. Sowohl in den Randbereichen des Plangebiets als auch angrenzend im Verkehrsbegleitgrün entlang der Straße Freiwasser als auch der Weißenburger Straße wachsen abschnittsweise Bäume und Gehölze. Markant ist eine alte Esche (*Fraxinus excelsior*) mit über 50 cm Stammdurchmesser, die Astausbrüche, Spalten und mind. eine Höhle aufweist. Die artenschutzrechtliche Einschätzung (saP) wertet den Baum als Höhlenbaum mit möglichen Niststandorten für höhlenbrütende und freibrütende Vogelarten sowie mit möglichen Quartierstrukturen für Fledermäuse. Der Baum wird als Erhalt festgesetzt. Damit können die in der saP genannten CEF-Maßnahmen 1 und 2 entfallen. Aufgrund der erforderlichen Gebietszufahrten, sind die weiteren Gehölze entlang der Straße Freiwasser voraussichtlich nicht erhaltbar. Die Gehölze entlang der Weißenburger Straße liegen überwiegend angrenzend an das Plangebiet innerhalb des Verkehrsbegleitgrüns. Sie sind damit nicht direkt betroffen und können voraussichtlich erhalten werden.

Auf einer kleinen Böschung nördlich der Halle sowie im nordöstlichen Randbereich wachsen ebenfalls Gehölze. Neben standortheimischen Arten wie Birke, Esche, Haselnuss, Hainbuche, wachsen teilweise auch Lebensbäume (*Thuja*) u.a. standortfremde Arten in dem Bestand. Sie liegen teilweise innerhalb der geplanten Grünfläche und können in diese integriert werden. Die Gehölze bieten in dem städtisch überprägten Plangebiet einen Lebensraum für ubiquitäre Arten. Die zu erhaltende Esche sowie weitere erhaltbare Gehölze im Verkehrsbegleitgrün sowie entlang des Altmühl-Altarms sind während angrenzender Bautätigkeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Entlang des biotopkartierten Altmühl-Altarms Freiwasser wachsen randlich außerhalb des Plangebiets Ufergehölze mit Eschen, Feld- und Spitz-Ahorn, Bruch-Weiden, Rotem Hartriegel, Liguster, Waldrebe und anderen Arten. Erwähnenswert sind eine alte Bruch-Weide mit Stammdurchmesser > 80 cm und eine mehrstämmige Bruch-Weide mit mehreren Höhlen. Die Gehölze bieten Brutstandort sowie Quartiere und Nahrungshabitat für Brutvögel und Fledermäuse. Des Weiteren dient das Altwasser einschließlich Ufervegetation und uferbegleitendem Gehölzsaum, zusammen mit der nördlich fließenden Altmühl als Vernetzungsstruktur und Wanderleitlinie. Die Gehölze und Uferbereiche werden erhalten. Durch die geplante Grünfläche entsteht einerseits ein Pufferstreifen zwischen der neuen Bebauung und den wertvollen Biotopstrukturen und Lebensräumen. Andererseits kann die geplante Grünfläche den Bewohnern und Nutzern des Baugebietes als naturnahe Erholungsfläche dienen. Damit sind Störungen für die angrenzenden Lebensräume nicht vollständig auszuschließen. Beleuchtung sowie die Anlage von versiegelten Wegen, Sport- und Spielflächen innerhalb der naturnahen Grünfläche sind nicht zulässig. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen ist insgesamt keine Erhöhung der Beeinträchtigungen zu erwarten. Die festgesetzte Pflanzung von 10 großkronigen standortgerechten, heimischen Laubbäumen innerhalb der Grünfläche fördert die Pufferwirkung und Abschirmung gegenüber der Bebauung und bietet Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Arten. Der genaue

Standort sowie Arten sind im Rahmen der weiterführenden Planung festzulegen und im Rahmen des Bauantrags darzustellen. Es ist eine Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm vorzusehen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung wurden die Gebäude, Schuppen und weitere Strukturen wie Totholzhaufen oder Holzstapel auf mögliche Habitate, insbesondere von Fledermäusen und Gebäudebrütern sowie Reptilien, untersucht. Hinter den Verkleidungsplatten der großen Halle können Nischen und Spalten zum Übertagen durch Fledermäuse genutzt werden. Auch in dem Brennholzschuppen und den Holzstapeln können übertagende Tiere nicht ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden mehrere zeitliche Auflagen für die Fällung, Abbrucharbeiten und die Beräumung von Brennholzstapeln u.ä. festgesetzt. Des Weiteren sind bei Gebäuden mit große Fenstern oder Glasfronten Maßnahmen gegen Vogelschlag vorzusehen. Konkrete Hinweise auf mögliche Vorkehrungen gegen Vogelschlag können den Veröffentlichungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt entnommen werden.

Außerdem werden Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtverschmutzung festgesetzt. In der festgesetzten Grünfläche ist Beleuchtung nicht zulässig. Für die Beleuchtung des Baugebiets sind insektenfreundliche Leuchtmittel (d.h. rötlich-gelbes Lichtspektrum, geringe Wärmeentwicklung) zu verwenden. Nach oben abstrahlende Beleuchtung ist nicht zulässig.

Darüber hinaus sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität in den Gehölzen entlang des Altmühl-Altarms im Norden des Gebiets 4 Fledermaus-Spaltenkästen als CEF-Maßnahme anzubringen. Die Kästen müssen vor Beginn der Abrissarbeiten und Baufeldräumung funktionsfähig bereitgestellt werden.

Die festgesetzte Dachbegrünung kann Nahrungshabitat für Insekten sowie teilweise für störungsunempfindliche Vogelarten und damit in der Folge für insektenfressende Vogelarten und Fledermäuse bieten.

Im Rahmen der weiteren Planungsschritte sind durchgrünende Pflanzungen und die Anlage von gliedernden Grünflächen vorzusehen. Diese sind im Bauantrag zu konkretisieren und nachzuweisen. Hierfür sollten weitestgehend standortheimische Arten verwendet werden, welche die Lebensraumfunktion für störungsunempfindliche Arten erhöhen und stärken. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht zulässig. Dabei sind die schwierigen Standortbedingungen für Baumpflanzungen aufgrund des eingeschränkten Wurzelraums durch die Tiefgarage und die beengten Standortverhältnisse zwischen den Gebäuden sowie die durch Abstrahlung mikroklimatisch wärmeren Bedingungen zu berücksichtigen. Deswegen sind in untergeordneten Anteilen Sorten und sog. Klimabäume südeuropäischer Herkunft zulässig.

6.4 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild im Planungsgebiet ist durch die bestehende Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebiets, die Straße Freiwasser mit Bahnlinie, Lager-schuppen und Wohngebäuden im Süden sowie die Bundesstraße (Weißburger Straße) einschließlich Brückenbauwerk und Kreuzungsbereich im Osten und Südosten städtisch-gewerblich geprägt. Positive Elemente für das Ortsbild stellen die Gehölze am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets sowie insbesondere die Ufergehölze im Übergang zur Altmühlau dar.

Etwa 500 m südwestlich thront die Willibaldsburg als langgestreckte Burganlage weit-hin sichtbar auf einer Bergzunge. Die Burganlage einschließlich Ringmauern und Befestigung ist als landschaftsbildprägendes Baudenkmal klassifiziert.

Wie erwähnt wird die markante Esche am südwestlichen Rand des Plangebiets aus artenschutzrechtlichen Gründen als Erhalt festgesetzt. Der markante Baum stellt außerdem eine positive Struktur für das Orts- und Landschaftsbild dar. Die weiteren Gehölze entlang der Straße Freiwasser sind voraussichtlich aufgrund der Gebietszufahrten nicht erhaltbar. Die Gehölze am östlichen Rand stehen zumindest teilweise auf den straßenbegleitenden Flächen und sind damit durch die geplante Bebauung nicht direkt betroffen. Sie können somit abschnittsweise die künftigen Feuerwehrgerätehäuser eingrünen sowie eine gewisse, visuelle Abschirmung zwischen Baugebiet und Bundesstraße darstellen.

Die Ufergehölze liegen randlich außerhalb des Plangebiets und werden damit erhalten. Die festgesetzte Grünfläche stellt eine Pufferzone zu den Gehölzstrukturen dar. Zusammen mit den festgesetzten Baumpflanzungen auf der Grünfläche wird damit aus nördlicher Richtung, d.h. von den Spazierwegen und Gärten in der Aue sowie den nördlich der Altmühl liegenden Wohngebieten aus, eine gute Eingrünung der neuen Bebauung erreicht. Das Verbot von Beleuchtungsanlagen innerhalb der festgesetzten Grünfläche sowie das Verbot nach oben abstrahlender Beleuchtungskörper reduziert die Lichtverschmutzung für angrenzende Flächen.

Wie oben beschrieben, sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung von vier, quer zur Freiwasser-Straße angeordneten Wohnzeilen vor. Das oberste Geschoss der viergeschossigen Gebäude ist als Staffelgeschoss ausgebildet. Auf der östlichen Teilfläche liegen die Fahrzeughalle und das zweigeschossige Verwaltungsgebäude der Feuerwehr einschließlich des vorgelagerten Hofraums. Der Baukörper der Feuerwehr bildet den Unterbau für zwei weitere, die Wohnbebauung auf der Ebene des dritten und vierten Geschosses nach Osten weiterführende Baukörper. Damit entsteht eine städtisch geprägte, in sich geschlossen wirkende Bebauung, welche die Fläche des Plangebiets effektiv nutzt. Aufgrund der Staffelgeschosse werden die Baukörper aufgelockert und die massive Wirkung der viergeschossigen Wohnzeilen gemindert. Die optische Bedeutung der Dachbegrünung ist aufgrund der Gebäudehöhen gering und lediglich von höherliegenden Punkten der weiteren Umgebung (z.B. Willibaldsburg) aus positiv wahrnehmbar. Insbesondere aus den oberen Etagen sind, je nach Lage innerhalb des Gebiets, attraktive Sichtbeziehung zur Willibaldsburg im Süden, Richtung Innenstadt (Domtürme etc.) im Osten oder auf die grünen Hänge am nördlichen Rand des Altmühltals zu erwarten.

6.5 Schutzgut Mensch und sonstige Schutzgüter

Aussagen zum Lärmschutz und damit Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden in Kapitel 4.5 dargelegt. Die Festsetzungen in Bezug auf die Beleuchtung reduzieren die Auswirkungen durch Lichtverschmutzung und Blendeffekte für die Bewohner.

Das Plangebiet weist heute keine Erholungsnutzung auf. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung ist künftig ein Spielplatz innerhalb des Gebiets vorzusehen. Die Wege nördlich des Altmühl-Altarms in der Aue können heute und künftig für Spaziergänge, zum Fahrradfahren und damit für die Naherholung genutzt werden.

Sonstige Schutzgüter, wie Bau- und Bodendenkmale sind nicht direkt betroffen. Indirekte Beeinträchtigungen durch Auswirkungen auf Sichtbeziehungen sind unter dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild mit betrachtet.

7 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 77 „Freiwasser“ der Stadt Eichstätt wurde ausgearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: noch nicht erfolgt
geändert: 07.05.2025

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Eichstätt, den

Josef Grienberger
Oberbürgermeister