

---

# Große Kreisstadt Eichstätt

## Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 62 „Weinleite West“

### Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Eichstätt

.....  
(Steppberger, A.)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

.....

Mang und Zellner Architekten BDA  
Griesmühlstraße 8  
85049 Ingolstadt

---

**WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN**

---

Stand: Vorentwurf vom 28.02.2013  
Entwurf vom 22.07.2013  
Planfassung zum Satzungsbeschluss vom 24.10.2013

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

<b>1.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Lage, Größe, Beschaffenheit</b> .....	<b>3</b>
2.1	Lage des Plangebiets.....	3
2.2	Beschaffenheit des Grundstücks.....	4
<b>3.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsbindungen</b> .....	<b>5</b>
4.1	Übergeordnete Planungen .....	5
<b>5.</b>	<b>Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung</b> .....	<b>9</b>
5.1	Anlass der Planung und Standortwahl .....	9
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Städtebaulicher Entwurf, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	10
5.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.....	11
5.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	11
5.6	Alternative Planungen.....	12
<b>6.</b>	<b>Belange von Kindern und Jugendlichen</b> .....	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Grünordnung</b> .....	<b>14</b>
7.1	Private Grünflächen .....	14
7.3	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche .....	14
7.4	Öffentliche Grünflächen .....	14
<b>8.</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b> .....	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Umwelt- und naturschutzfachliche Belange, Forstwirtschaftliche Belange</b> .....	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>17</b>
10.1	Verkehrliche Erschließung und Verkehrsflächen .....	17
10.2	ÖPNV .....	18
10.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	18
10.4	Abfallentsorgung.....	18
10.5	Energieversorgung.....	18
10.6	Entwässerung .....	19
<b>11.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>20</b>
<b>12.</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>21</b>
<b>13.</b>	<b>Bodendenkmäler</b> .....	<b>21</b>
<b>14.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>22</b>

Anlage:  
Plan Baurechtsreserven Stadt Eichstätt – ohne Maßstab

## **Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 62 „Weinleite West“ Rebdorf**

Räumlicher Geltungsbereich: Flurnummern 214 und 222/3 Gemarkung Marienstein. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,3 ha.

### **1. Verfahren**

Am 19.07.2012 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eichstätt in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 62 „Weinleite West“ Rebdorf gefasst. Demnach soll südlich der Kinderdorfstraße in westlicher Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung „Rebdorf“ ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Zur Vorabstimmung der vorliegenden Planung mit den wesentlich betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde am 08.11.2012 ein Scopingtermin nach § 5 UVPG abgehalten. Daran haben die Vertreter folgender Behörden teilgenommen:

- Landratsamt Eichstätt, technischer Umweltschutz
- Stadtwerke Eichstätt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt

Die Ergebnisse des Scopingtermins sind in die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes eingeflossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum zwischen 02.04.2013 bis 02.05.2013 statt. Die Bürgerschaft wurde am 22.04.2013 zu einer öffentlichen Bürgerversammlung geladen und über das Vorhaben Weinleite West informiert.

## 2. Lage, Größe, Beschaffenheit

### 2.1 Lage des Plangebiets



Das Plangebiet liegt im Naturpark Altmühltal und grenzt an den östlichen Rand des bebauten Ortsbereiches des Stadtteils Rebdorf an. Im Süden sowie im Westen grenzt das Vorhabengebiet an bewaldete Flurstücke, welche als EU-Vogelschutzgebiet, als FFH-Gebiet, sowie als Landschaftsschutzgebiet (Schutzzone im Naturpark Altmühltal) ausgewiesen sind. Ein Teil des Landschaftsschutzgebietes sowie des FFH-Gebietes befindet sich, am südöstlichen Gebietsrand, innerhalb des Geltungsbereiches. Am Fuße der Weinleite verläuft die Staatsstraße 2230. Am Nordrand grenzt das Plangebiet an die nach Westen ansteigende Kinderdorfstraße, sowie darüber hinaus an landwirtschaftlich intensiv genutzte Flurstücke, in dessen Mitte ein weiterer Teil der Landschaftsschutzgebiete „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ hineinragt. Des Weiteren liegen zwei amtlich kartierte Biotope in direkter Nachbarschaft, sowie ein weiteres innerhalb des Plangebietes, am südöstlichen Gebietsrand.

An das Plangebiet grenzt folgender Bebauungsplan:

- im Osten: Nr. 8 „Weinleite“ (rechtskräftig seit 16.07.1973, geändert am 11.08.2006)



Quelle: Stadt Eichstätt, Stadtbauamt

## 2.2 Beschaffenheit des Grundstücks

Im Geltungsbereich ist das Flurstück Nr. 214 im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet, sowie das Flurstück 222/3, Gemarkung Marienstein, als Verkehrsfläche (Kinderdorfstraße) dargestellt. Derzeit wird das Vorhabengebiet noch landwirtschaftlich bewirtschaftet. Das Grundstück weist eine äußerst bewegte Topographie auf, und fällt von Norden bzw. von Nordwesten von 462 müNN auf 425 müNN nach Süden, sowie nach Südosten. Eine Kessellage zeigt sich von der Mitte des Geltungsbereiches zum östlichen Rand, die sich in die bereits bestehende Bebauung nach Osten hin weiter fortsetzt. Die südlich angrenzende, bewaldete Hangleite der Altmühl fällt mit teilweise offen anstehendem Fels stark von Norden nach Süden, zur Staatstraße 2230 ab.

Der innerhalb des FFH- und Landschaftsschutzgebietes, mit Gehölzbeständen liegende, südöstliche Teilbereich (Fl.-Nr. 214), befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches. Ebenso liegt das dortige Biotop Nr. 7132-0074-17 innerhalb des Planungsraumes

Die feintopographischen Gegebenheiten können auch aus vergangenen Schuttablagerungen des Steinbruches Blumberg herrühren. Es ist möglich, dass Material aus dem Steinbruch Blumberg in der Vergangenheit Altschutt am östlichen Gebietsrand, angrenzend an das benachbarte Wohngebiet, abgelagert wurde. Die KP Ingenieurgesellschaft mbH wurde damit beauftragt, die Untergrundverhältnisse zu untersuchen. Das gutachterliche Ergebnis zeigt, dass im Bereich der Schürfe 3 erhöhte Chrom, Nickel und Thallium Werte festgestellt wurden (vgl. Ziff. 12). Weitere Altlasten konnten nicht nachgewiesen werden.

Die am Nordrand des Geltungsbereiches verlaufende Kinderdorfstraße steigt von Osten nach Westen um 26 m von 436 m ü. NN auf 462 m ü. NN an. Das Querprofil der Kinderdorfstraße ist dabei nach Norden hin geneigt, wodurch sich gegenüber dem südlich angrenzenden Vorhabengebiet eine bis zu 3 m hohe Straßenböschung ergibt.

Das Plangebiet wird am westlichen Grundstücksrand, von Nordwesten nach Süden, von einer 20 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH Nürnberg gequert. Hier besteht die Vorgabe, zur geplanten Bebauung einen Schutzabstand von mindestens 9 m einzuhalten.



Blick Nord - Süd



Blick Nordwesten - Südosten



Blick West - Ost

### **3. Bodenordnende Maßnahmen**

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegenden Grundstücke (Flur-Nr. 214, 222/3) befinden sich im Besitz der Stadt Eichstätt. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht veranlasst.

### **4. Planungsbindungen**

#### **4.1 Übergeordnete Planungen**

##### **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Große Kreisstadt Eichstätt liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2006) auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ansbach – Ingolstadt – Landshut, innerhalb dem allgemein ländlichen Raum, wobei Eichstätt als Mittelzentrum ausgewiesen ist. Bezüglich

der nachhaltigen Siedlungsentwicklung gibt das LEP 2006 Teil B VI in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

*B I 1.2.2:*

*(Z) Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. Soweit möglich und zumutbar soll der Boden entsiegelt und regeneriert werden.*

Im Plangebiet: Entsiegelung des bestehenden Weges am Ostrand des Geltungsbereiches.

*B I 3.2.1.2:*

*(G) Die Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch Beschränkung der Bodenversiegelung, ist anzustreben.*

*B VI Ziff. 1:*

*(G) Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.*

*B VI 1.1:*

*(Z) Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig (...)*  
– *flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.*

*(G) Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.*

*(Z) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.*

Im Plangebiet: Durch die Festsetzung der Garagenstandorte sowie der Festsetzung dass die Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Material hergestellt werden dürfen, wird der Versiegelungsgrad reduziert.

*B VI 1.3:*

*(Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden.*

Im Plangebiet: Die Bebauung des Vorhabengebietes ist als Weiterentwicklung der bestehenden benachbarten Bebauung „Weinleite“ zu sehen.

*B VI 1.5:*

*(G) Siedlungsgebiete (...) sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden.*

*(Z) Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Dies gilt neben unter besonderem gesetzlichen Schutz stehenden Gebieten für*  
– *besonders bedeutende oder weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen*

Im Plangebiet: Durch die der Topografie folgenden Erschließungsstiche, die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen, sowie der grünordnerischen Festsetzungen wird Rücksicht auf das Landschaftsbild und die topografischen Gegebenheiten genommen. Das Plangebiet fügt sich in den vorhandenen Bestand ein.

*B VI 2.1:*

*(G) Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, ist der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland (...) möglichst Rechnung zu tragen.*

**B V 3.1.3:**

*(G) Auf allen Ebenen und Sektoren sind ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und –verbrauchstechnologien anzustreben.*

**BV 3.6:**

*(G) Es ist anzustreben, erneuerbare Energien – Wasserkraft, Biomasse, direkte und indirekte Sonnenenergienutzung, Windkraft und Geothermie – verstärkt zu erschließen und zu nutzen.*

Im Plangebiet: Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird ausdrücklich erwünscht. Die Trafostation wurde aus dem Grund der Einspeisung von erneuerbaren Energien an einen zentralen und gut erreichbaren Ort im Plangebiet platziert. Bereits bei der am 22.04.2013 stattgefundenen Bürgerversammlung wurde deutlich, dass ein Interesse der Versorgung durch erneuerbare Energien besteht. Zur besseren Ausrichtung der Gebäude, in Hinblick auf regenerativer Energien, sowie zur Bestandsanpassung an die benachbarte Bebauung wurden als zulässige Dachformen flachgeneigte Pultdächer und Flachdächer gewählt.

## **Regionalplan Ingolstadt (Region 10)**

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 05.03.2012) formuliert der Regionalplan Ingolstadt folgende Ziele und Grundsätze:

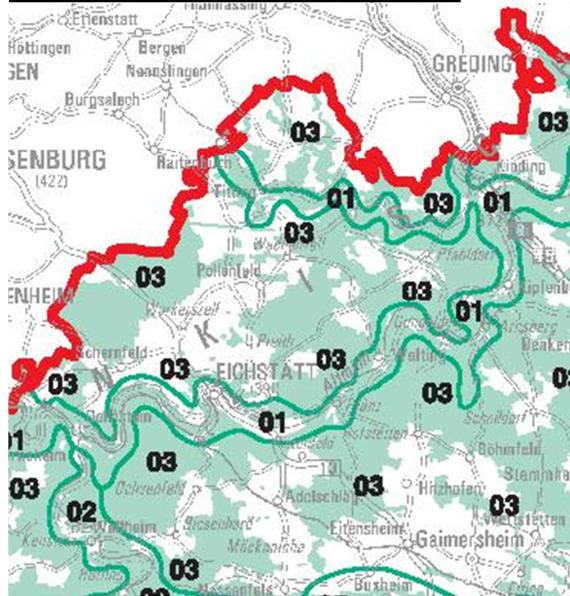
*(G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.*

*(Z) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern (BIII, Ziff. 1.4)*

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

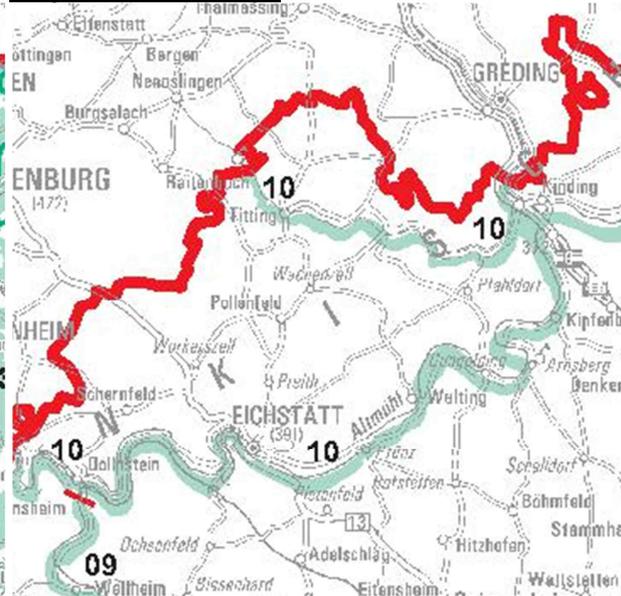
Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Regionale Grünzüge, sowie regionalplanerisch festgelegte Erholungsgebiete sowie Erholungseinrichtungen von überregionaler und regionaler Bedeutung werden vom Vorhaben tangiert. So liegt der Vorhabenbereich oberhalb des Altmühltales direkt am Nordrand des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Altmühltal mit Seitentälern (01)“ und des Regionalen Grünzuges „Altmühltal mit Anlautertal, Schwarzachtal, Sulztal und Ottmaringer Trockental“ (10). Das Altmühltal ist auch als Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes.

### Landschaftliche Vorbehaltsgebiete



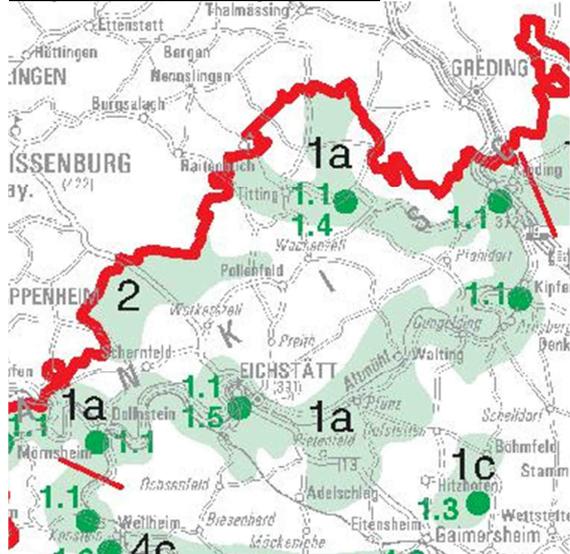
- 01 / 02 Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete
- Grenze der Region

### Regionale Grünzüge



- 01 / 02 Abgrenzung der regionalen Grünzüge
- Grenze der Region

### Regionale Erholungsgebiete



- 1.2 Einzelmaßnahme (Nr. gemäß B IV 4.9.7 - Begründung)
- 1a/1b Erholungsgebiet (Nr. gemäß B IV 4.9) nachrichtliche Darstellung gem. Karte 2 b Siedlung und Versorgung Tourismus- und Erholungsgebiete
- Grenze der Region

Quelle: Regionalplan Ingolstadt

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich im Tourismusgebiet Nr. 26 Altmühltal (= Fläche des Naturparks Altmühltal; gemäß LEP Begründungskarte zu B II 1.3) sowie innerhalb des Erholungsgebietes Nr. 1a „Oberes Altmühltal und Seitentäler (insbesondere Gailachthal, Kipfenberger Schambachtal, Anlautertal und Sulztal)“ gemäß B IV 4.9 des Regionalplanes. Dabei liegt die Willibaldsburg als überregional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt in direkter Sichtbeziehung zum geplanten Baugebiet. In den Tourismus- und Erholungsgebieten kommt der Erholungsfunktion grundsätzlich hohe Bedeutung vor anderen Raum beanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu.

Für den Landkreis Eichstätt sind folgende Einzelmaßnahmen formuliert:

*Ziff. 1.1: Im Naturpark Altmühltal, der sich aufgrund seiner vielseitigen Voraussetzungen als großräumiger ökologischer Ausgleichsraum eignet, sollen vor allem die folgenden Gemeinden zur Erfüllung ihrer Freizeit- und Erholungsfunktionen Erholungseinrichtungen anbieten (u. a. Eichstätt).*

## 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.

Die zur Entwicklung als Wohnbauflächen vorgesehene Fläche im Westen der bestehenden Wohnbebauung des Ortsteiles Rebdorf ist Bestandteil des gültigen Flächennutzungsplanes vom 01.06.2006. Der Stadtrat Eichstätt hat auf dieser Grundlage in der Sitzung vom 29.09.2011 den Erwerb und die Entwicklung geeigneter Wohnbauflächen, unter anderem der Gebietsausweisung „Weinleite West“ beschlossen.



Quelle: Flächennutzungsplan 2006, Stadt Eichstätt

## 5. Ziele, Zwecke und Auswirkung der Planung

### 5.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Das westlich von Rebdorf gelegene Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung erfolgte aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation und die damit verbundenen bereits, laut Liegenschaftsamt Eichstätt vorliegenden 160 Bauanfragen, als bedarfsgerechte Entwicklung unter wirtschaftlicher Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Die 160 vorliegenden Vormerkungen beziehen sich auf die Neubaugebiete Weinleite West und Landershofen Nord. Durch das Vorhabengebiet kann jedoch der vorhandene Bedarf an Wohnbauland nicht gedeckt werden.

Die enorme Nachfrage an Bauland, welche sich auch in der Bürgerversammlung am 22.04.2013 durch die Anwesenheit vieler Bauinteressenten gezeigt hat, sowie durch das für den Planbereich durch die Stadt auferlegte Baugebot, ebenso durch die gesamtheitliche Herstellung

der Erschließung lässt auf eine rasche und gleichmäßige Siedlungsentwicklung schließen. Von einer Festsetzung, das Plangebiet in Bauabschnitten zu entwickeln wird daher abgesehen.

Im Stadtgebiet sind gemäß beiliegendem Plan „Baurechtsreserven“ (siehe Anlage) der Gebiets-typen Wohnen, Gewerbe, Mischgebiet und Wohn-/Mischgebiet vorhanden. Aufgrund dessen, dass sich die nicht bebauten Wohnbaugrundstücke in privater Hand befinden, stehen diese für eine Nachverdichtung nicht zur Verfügung.

## **5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird in Ergänzung der bestehenden Bebauung am Ortsrand des Stadtteils Rebdorf ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, mit ca. 71 neuen Baugrundstücken entstehen. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen zielen auf eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern, Doppelhaus- sowie auf eine Reihenhausbauung ab.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Weiterentwicklung des bestehenden, östlich angrenzenden Bebauungsplanes (Nr. 8 „Weinleite“, 16.01.1991), in verdichteter Form, nach § 19 BauNVO festgesetzt. Für die nördlich geplanten Reihenhäuser und Hausgruppen ist eine GRZ von 0,4, sowie eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Für die freistehenden Einfamilienhäuser, sowie für die Doppelhäuser ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Für die sich entlang der parallel zur Kinderdorfstraße verlaufende Sammelstraße (Bügelerschließung) geplanten Reihenhäuser ist eine Geschossigkeit von II Vollgeschossen zulässig. Für die übrige Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, sowie für die Doppelhäuser sind ebenfalls II Vollgeschosse zulässig. Mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe wird eine raumverträgliche Höhenentwicklung festgelegt. Die maximale Wandhöhe für die freistehenden Einfamilienhäuser, für die geplanten Doppelhäuser sowie für die Reihenhausbauung und Hausgruppen beträgt 6,50 m. Für die talseits der öffentlichen Erschließungsstraße liegenden Grundstücke gilt als Maß der Höhe der baulichen Anlagen der Bezugspunkt, die Straßenhinterkante. Für die berg-seits der öffentlichen Erschließungsstraße liegenden Grundstücke gilt als Wandhöhe das Maß von der natürliche Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der topografisch höchsten Stelle der überbauten Fläche.

In Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebiets „Weinleite“, sind für die Reihenhäuser und Hausgruppen im Plangebiet Flachdächer zulässig. Für Einzel- und Doppelhäuser sind sowohl Flachdächer, als auch flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig. Die Pultdächer müssen nach Westen bzw. nach Süden orientiert sein, so dass das Anbringen von erneuerbaren Energien in Form von z. B. Photovoltaik- oder Solaranlagen möglich ist.

## **5.3 Städtebaulicher Entwurf, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 BauNVO definiert. Vorgesehen ist es, dass sich die zweigeschossigen, freistehenden Einfamilienhäuser, sowie die Doppelhäuser entlang den Stichstraßen orientieren, und den Straßenraum einrahmen. Die sich im nördlichen Planbereich befindlichen Gebäude werden durch eine Baulinie an die öffentliche Verkehrsfläche herangerückt. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sind für die Grundstücke des südlichen Plangebietes keine Baulinien festgesetzt. Die Gebäude können sich dadurch der Topografie anpassen.

Aufgrund der Topografie, und der sich daran orientierten Stichstraßen ergeben sich im Plangebiet teilweise beträchtliche Grundstücksgrößen. Um eine möglichst optimale Ausnutzung des Nettobaulandes zu gewähren wurden die entsprechenden Bereiche durch eine Anordnung von Wohnhöfen verdichtet. Um die geplanten Wohnhöfe gruppieren sich jeweils vier freistehende Einfamilienhäuser.

Die Grundstücke der im Norden dargestellten Reihenhausbebauung sind so ausgelegt, dass bei einer verstärkten Nachfrage an freistehenden Einfamilien- bzw. Doppelhäusern, die Grundstücke entsprechend geteilt werden können, also anstatt eines Reihenhausriegels ein Doppelhaus bzw. zwei freistehende Einfamilienhäuser Platz finden. Dies gilt für die beiden westlichen Reihenhausgrundstücke. Die zwei östlichen Grundstücke sehen eine Bebauung mit je 4 Reihenhausparzellen, bzw. mit je einem Mehrfamilienhaus (Geschosswohnungsbau) vor. Je dargestelltes Baufenster ist ein Geschosswohnungsbau mit maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

#### **5.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Zur Vermeidung von Parkplatzproblemen innerhalb des Wohnquartiers, wird ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohneinheit vorgesehen. Die Stellplätze können in Form von Garagen oder Carports auf dem Grundstück errichtet werden. Im Entwurf des Bebauungsplanes Weinleite West sind Standorte für Garagen und Carports sowie für die jeweiligen Zufahrten festgesetzt. Weitere nicht öffentliche Stellplätze sind auch außerhalb des dafür vorgesehenen Bereiches auf dem privaten Grundstück zulässig.

Zwischen der Kinderdorfstraße und der Sammelstraße (Bügelerschließung) entsteht eine ca. 20 m breite Park- sowie öffentliche Grünzone. Innerhalb dieser Zone sind öffentliche Parkplätze, sowie Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze, die der Reihenhausbebauung bzw. den Geschosswohnungsbauten zuzuordnen sind, geplant. Besucherstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum, sowie auf den ausgewiesenen Parkplatzflächen vorgesehen.

Nebenanlagen in Form von z.B. Nebengebäude für Gartengeräte oder ähnliches sind auf dem gesamten Grundstück zulässig, mit Ausnahme eines 1,5 m breiten Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

#### **5.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Der bisher als Acker genutzte Bereich der Flurstücke im Geltungsbereich wird einer wohnbaulichen Nutzung, sowie an den Randbereichen einer Nutzung als öffentliche Grünfläche zugeführt. Die damit verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 15 BNatSchG werden entsprechend den gesetzlichen Regelungen ausgeglichen (siehe Umweltbericht).

## 5.6 Alternative Planungen



Städtebauliches Konzept B

Alternativ zum vorliegenden städtebaulichen Konzept wurde ein weiteres Konzept ausgearbeitet. Die Planungsvariante B sieht eine direkte Anbindung durch zwei Stichstraßen an die Kinderdorfstraße vor. An den Stichstraßen, mit am Ende befindlichen Wendeanlagen, hängen Wohnhöfe, um welche sich jeweils vier freistehende Einfamilienhäuser gruppieren. Das städtebauliche Konzept B sieht eine Wohnbebauung ausschließlich mit freistehenden Einfamilienhäusern vor. Durch die Ausbildung der Wohnhöfe ergibt sich eine klare gut ablesbare städtebauliche Struktur, jedoch geht dadurch die technische Infrastruktur nicht auf die Geländegegebenheiten ein. Eine Entwässerung aller Grundstücke im Freispiegel ist aufgrund dessen nicht möglich.

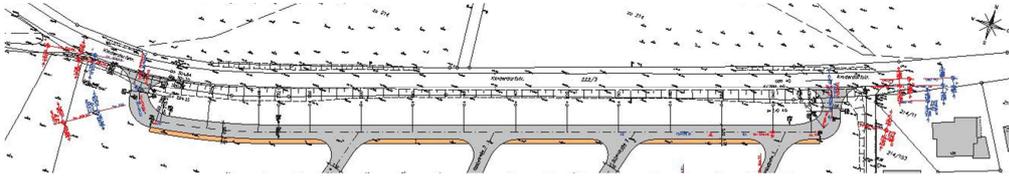
### Alternative Erschließungsmöglichkeiten

Aufgrund der stark bewegten Topografie, und der damit verbundenen Böschung im Bereich der Kinderdorfstraße, wurde das Ingenieurbüro Goldbrunner GmbH beauftragt, unterschiedliche Anbindungsmöglichkeiten an die Kinderdorfstraße zu untersuchen. Es wurden vier Erschließungsmöglichkeiten erarbeitet, sowie die Vor- und Nachteile dieser aufgezeigt.

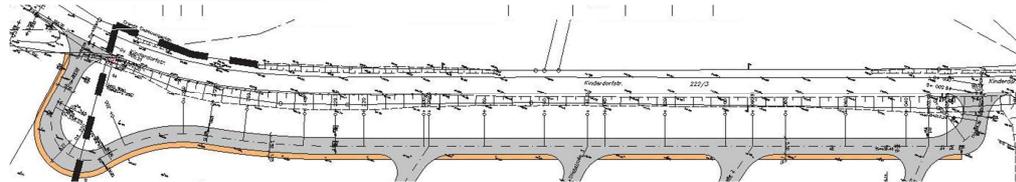
Die Erschließungsvariante 1 sieht eine Anbindung an die Kinderdorfstraße am östlichen und westlichen Gebietsrand vor. Die Umsetzung dieser Erschließungsvariante würde aufgrund der Straßenböschung zu einer sehr hohen, in Dammlage (ca. 3 m über natürlichem Gelände) geführten Anbindung führen. Aufgrund dessen wurden weitere Erschließungsmöglichkeiten untersucht. Die Variante 2 sieht eine Anbindung an einer aus topografischer Sicht günstigen Stelle, im Kurvenbereich, vor. Die Ausbildung einer Schleifeneinfahrt ermöglicht über eine größere Länge eine sanfte Anbindung des Gebiets an die Kinderdorfstraße, jedoch befindet sich dieser Teil der Erschließung außerhalb des Geltungsbereiches. Um eine möglichst flache Einfahrt in das Plangebiet zu gewähren, wurde der westliche Anbindungspunkt möglichst weit in Richtung Osten verschoben. Die Varianten 3 und 4 zeigen diese Möglichkeit der Erschließung. Nachteil der Variante 4 ist der geringe Abstand der beiden Anschlusspunkte, aber auch, dass zwei der fünf Stichstraßen an nur einem Anbindungspunkt angebunden sind. Eine weitere Erschließungsvariante sieht die Anpassung (Tieferlegung) der Kinderdorfstraße vor. Der Anpassungs-

bereich beläuft sich auf rund 400 m, und würde zu einem erhöhten Kostenaufwand der Erschließung führen. Im Vergleich aller Erschließungsvarianten hat sich die Variante 3 als topografisch günstigste, mit gleichzeitig verträglichem Kostenaufwand erwiesen.

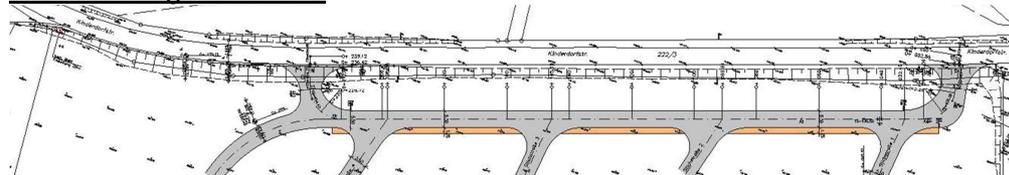
### Erschließungsvariante 1



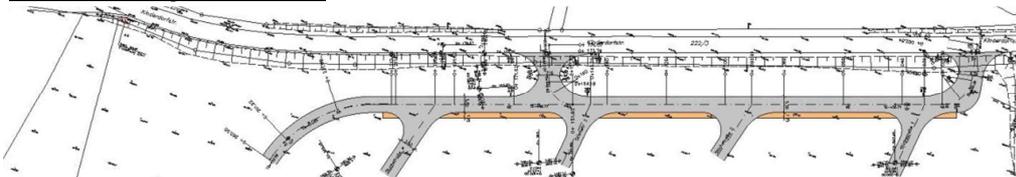
### Erschließungsvariante 2



### Erschließungsvariante 3



### Erschließungsvariante 4



Quelle: Goldbrunner Ingenieure GmbH

## 6. Belange von Kindern und Jugendlichen

Für Kinder der Altersgruppe von 0 – 11 Jahre wird ein ca. 800 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz am östlichen Gebietsrand, als Verbindungs- und Treffpunkt zwischen geplantem und bestehendem Wohngebiet, festgesetzt. Ein weiterer Spielplatz, für Kinder der Altersgruppe ab 12 Jahre, ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche am südöstlichen Gebietsrand geplant. Ebenso werden mit den Verkehrsflächen der Stichstraßen und den Wendeanlagen zusätzliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche in direkter Wohnungsnähe für Kinder und Jugendliche geschaffen. Da die Verkehrsflächen ausschließlich von Anwohnern und deren Besucher genutzt werden, und Durchgangsverkehr ausgeschlossen ist, entsteht ein qualitätsvoller Spiel- und Aufenthaltsraum im öffentlichen Raum.

## 7. Grünordnung

### 7.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Bebauungsplan sieht eine Pflanzung von Bäumen auf Privatgrund vor (mindestens ein Laubbaum je 400m<sup>2</sup> Grundfläche). Diese sollten durch die einzelnen Bauherren im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben gepflanzt werden.

Mit der vorgegebenen Pflanzliste, die standortgerechte Pflanzen enthält, soll eine angemessene Einbindung in das Landschaftsbild erreicht werden.

#### Private, mittelbar an das FFH-Gebiet angrenzende, Grundstücke

In Grundstücken, welche an das im Süden liegende FFH-Gebiet angrenzen, liegt aus Gründen einer Umsturzgefahr der Gehölzbestände, die Baugrenze mindestens 6 m innerhalb der südlichen Grundstücksgrenze. Innerhalb des 6 m-Bereiches dürfen lediglich Garagen und Carports errichtet werden.

### 7.3 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

Am südöstlichen Gebietsrand grenzt eine Grünfläche der Stadt Eichstätt an die Ausgleichsfläche des Plangebietes an. Die von der Bebauung freizuhaltende Grünfläche fällt in den Umfang des FFH- und Landschaftsschutzgebiet.

Um das geplante Wohngebiet an den bestehenden Mischwasserkanal anzuknüpfen wird am östlichen Rand des Geltungsbereiches eine Abwasserleitung zum Schacht Nr. M2442 hergestellt.

### 7.4 Öffentliche Grünflächen

Entlang der Kinderdorfstraße, sowie am südlichen, westlichen und östlichen Gebietsrand sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Am südlichen Rand des Plangebietes, entsteht gegenüber dem FFH-Schutzgebiet, eine mindestens 10 m breite öffentliche Schutzzone. Die Fläche wird als Gras-Krautsaum mit Einzelbaumpflanzungen entlang des Waldrandes entwickelt und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, und als natur-schutzfachliche Ausgleichsfläche angerechnet.

Ein unterirdisches Regenrückhaltebauwerk innerhalb der öffentlichen Grünfläche, am südöstlichen Gebietsrand, mit Ableitung zum Schacht Nr. M2442, ist im Plan nachrichtlich dargestellt.

Die sich am östlichen Gebietsrand befindliche öffentliche Grünfläche dient zum einen der Eingrünung des geplanten Wohngebiets, zum anderen entsteht durch diese Fläche ein entsprechender Abstand zum benachbarten Wohngebiet.

Entlang der nördlichen Sammelstraße, des mittigen Fußweges, der Zufahrten zu den Wohnhöfen, sowie am Ende der Planstraßen an den Wendeanlagen sind punktuelle Wegebegleitende Grünflächen mit Einzelbaumpflanzungen geplant.

Am südöstlichen, sowie am östlichen Gebietsrand entstehen Spielräume für Kinder, sowie für Jugendliche. Der östlich an das benachbarte Wohngebiet angrenzende Kinderspielplatz um-

fasst eine Fläche von knapp 800 m<sup>2</sup> und fungiert an dieser Stelle als Verbindungs- und Treffpunkt sowohl für das geplante Wohngebiet, als auch für das bereits bestehende Gebiet „Weinleite“

## 8. Flächen für Versorgungsanlagen

Im Geltungsbereich ist in zentraler, und gut erreichbarer Lage innerhalb der öffentlichen Grünfläche, an die Planstraße C angrenzend, eine Trafostation geplant. Der Standort wurde, auch in Hinblick auf mögliche Photovoltaik-Einspeisungen aus den einzelnen Wohngebäuden mit den Stadtwerken Eichstätt abgestimmt.

## 9. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange, Forstwirtschaftliche Belange

Zur Berücksichtigung der umwelt- und naturschutzfachlichen Belange wurde ein Umweltbericht nach § 2 BauGB verfasst, der Teil dieser Begründung ist.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen und ist im beiliegenden Umweltbericht dargestellt.

Die grundsätzlichen Überlegungen zum Ausgleichsflächenkonzept wurden bereits am 05.03.2013 mit der Unteren Naturschutzbehörde Eichstätt abgestimmt. Der gesamte Ausgleichsbedarf beträgt 21.361 m<sup>2</sup>. Dabei ist die Entsiegelung des vorhandenen Asphaltweges am Ostrand des Geltungsbereiches und Entwicklung der Fläche als öffentliche Grünfläche mit 310 m<sup>2</sup> in der Bilanzierung berücksichtigt. Ein Teil des Ausgleichs (6.085 m<sup>2</sup>) kann innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Der darüber hinausgehende Ausgleichsbedarf von 14.966 m<sup>2</sup> erfolgt auf dem Gemarkungsgebiet Wasserzell, Flurnummer 216. Die für den Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen der Ausgleichsfläche 1 und 2 wurden bereits mit der UNB Eichstätt abgestimmt.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurden darüber hinaus eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, sowie eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit für das Bauleitplanverfahren erarbeitet. Gemäß Gutachten vom 20.06.2013 ist für das benachbarte Wohngebiet sowie für die angrenzende Hangleite ein Fledermausvorkommen den ASK-Daten zu entnehmen. Da vom Vorhaben selbst jedoch nur Ackerflächen betroffen sind, ist eine Beeinträchtigung von Fledermausquartieren auszuschließen. Weiter ist dem Gutachten zu entnehmen, dass sich durch die Pufferzone zum FFH-Gebiet (Ausgleichsfläche) ein möglicherweise günstiges Nahrungsangebot als auf den Ackerflächen entstehen kann. Die gutachterliche Beurteilung zu Lebensräumen für Reptilien, hier Zauneidechsen, lässt auf ein mögliches Vorkommen entlang der Straßenböschung der Kinderdorfstraße schließen. Bei allen drei Besichtigungsterminen konnte jedoch kein Artennachweis erbracht werden. Ebenso wurden bei den Begehungen im Frühjahr sowie im Sommer 2013 nur weit verbreitete und ungefährdete Vogelarten nachgewiesen, deren Wirkungsempfindlichkeit projektspezifisch so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Zur Anbindung an den bestehenden Abwasserkanal (Schacht M2442 am südöstlichen Gebietsrand) wird ein Teil des geplanten Kanals durch den östlichen Randbereich des FFH- und Landschaftsschutzgebietes geführt. Dabei entstehen nur temporär baubedingte Auswirkungen auf die Schutzgebiete, die zu keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen der vorhandenen Arten führen. Zusammenfassend hat die Untersuchung ergeben, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs.

1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Weinleite West“ für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie bei Berücksichtigung der in Kapitel 3 der speziellen artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung formulierten Maßnahme zu Vermeidung und Ausgleich nicht erfüllt sind. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Ebenso kommen die Unterlagen zur FFH-Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass mit der geplanten Bebauung keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebietes gegeben sind. Im Weiteren führt die geplante Leitungsverlegung, am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches, an den Schacht Nr. M2442 zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele, da das Baufeld nach Abschluss der Kanalverlegung wieder rekultiviert wird und eine dauerhafte Offenhaltung des Schutzstreifens nicht vorgesehen ist.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat bei dem am 08.11.2012 erfolgten Scopingtermin darauf hingewiesen, dass gegenüber des angrenzenden Waldstücks ein entsprechender Abstand (eine Baumfalllänge) eingehalten werden sollte.

Die Anregungen wurden in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt. So sieht die Planung gegenüber des bewaldeten FFH- und Vogelschutzgebietes einen Abstand von 21 m vor. 10 m davon sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Angrenzend an diese Fläche folgt ein 5 m breiter Bereich, welcher in Teilen als Wiesenweg bzw. als befestigten Verbindungsweg ausgebaut wird. An diesen 5 m breiten öffentlichen Grün bzw. Erschließungsbereich schließen die privaten Grundstücke, welche im Süden mit der Bebauung um 6 m von der Grundstücksgrenze abrücken, mit den jeweiligen Baugrenzen an. Innerhalb dieses 6 m breiten privaten Bereichs sind als bauliche Anlagen lediglich Garagen und Carports zulässig.

Die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Eichstätt hat ergeben, dass ein Abstand von 10,0 m zwischen Waldrand und südlichem Weg des Baugebietes als Puffer zum FFH- und Vogelschutzgebiet ausreichend ist, zumal sich die Hanglage des Schutzgebietes vom geplanten Wohngebiet weg neigt. Da der Waldrand an der Grundstücksgrenze in erster Linie von Schlehengebüsch und Brennnesselsaum gebildet wird und hohe Waldbäume nur in Einzelexemplaren vorhanden sind, deren Fallrichtung eher hangabwärts gerichtet ist, wird kein erhöhtes Gefährdungspotenzial für die neu zu schaffenden Wohngebäude im Mindestabstand von 21 m gesehen.

## 10. Erschließung

### 10.1 Verkehrliche Erschließung und Verkehrsflächen



Kinderdorfstraße Blumberg – Rebdorf



Bestehender Fußweg des östlich angrenzenden Wohngebiets „Weinleite“

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch die bestehende, im Norden angrenzende, Kinderdorfstraße gegeben. Das geplante Wohngebiet wird durch eine Bügelschließung an zwei Stellen an die Kinderdorfstraße angebunden. Der Ausbau dieser Sammelstraße erfolgt mit einem Querschnitt von 5,50 m Fahrbahn + 1,75 Gehweg am südlichen Straßenrand.

An die Sammelerschließung (Bügelschließung) werden fünf, der Topografie folgenden, Stichstraßen angebunden. Der Ausbau der Stichstraßen B bis E erfolgt mit einem Querschnitt von 5,50 m Verkehrsmischfläche, sowie am südlichen Ende der Stiche mit einem Wendepunkt  $r = 6$  m. Der Ausbau der Stichstraße A erfolgt in Verlängerung der Bügelschließung nach Westen, im selben Querschnitt wie die Bügelschließung 5,50 m Fahrbahn + 1,75 Gehweg. Am Südrand des Gebietes entsteht ein einspuriger, befahrbarer, 3,50 m breiter, Verbindungsweg, welcher je zwei Wendepunkte miteinander verbindet. Durch diesen Weg sind die Erreichbarkeit der öffentlichen Grünfläche sowie das Erreichen der dort geplanten Entsorgungsleitungen gesichert.

Für das gesamte Plangebiet soll durch verkehrsrechtliche Anordnung ein Tempolimit von 30 km/h festgelegt werden. Die im öffentlichen Straßenraum zu situierenden Parkplätze werden soweit erforderlich im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert.

Die Erschließungsstraße der Wohnhöfe erfolgt in einem Straßenquerschnitt von 3,50 m Breite, wobei die begleitenden Einfriedungen in diesem Bereich 0,30 m von der Erschließung abrücken müssen.

Die zwischen der Reihenhausbebauung liegenden privaten Grünwege, sind direkt den Reihenhausparzellen zugeordnet und erfolgen in einem Querschnitt von 3,50 m. Die privaten Fußwege sind als Wiesenwege herzustellen. Da in den beiden Fußwegen die Leitungen für der Ver- und Entsorgung verlegt werden, und somit für die Versorgungs- und Entsorgungsbetriebe frei zugänglich sein muss, werden die Flächen mit einem Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB belegt.

Um eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Kinderdorfstraße bereits vor den Einmündungen in das Plangebiet zu erreichen, sowie um den Anregungen aus der Bürgerversammlung am 22.04.2013 nachzukommen, soll im westlichen Bereich der Kinderdorfstraße ein Verengung, durch einen Fahrbahnteiler mit Einzelbaumpflanzungen, hergestellt werden.

Ein geplantes Fußwegenetz knüpft an den bestehenden Fußweg des östlich angrenzenden Wohngebietes an, und führt mittig, innerhalb der Geländesenke, durch das Vorhabengebiet. Am

westlichen Rand des Plangebietes wird der bereits bestehende Waldweg aufgenommen, und ebenfalls an den geplanten Gehweg angebunden. Der Ausbau des geplanten Fußweges erfolgt mit einem Querschnitt von 3,50 m.

Die für das Erreichen des Abwasserkanals Schacht M2200 notwendige, am östlichen Gebietsrand befindliche Stichstraße, wird zurückgebaut, und als öffentliche Grünfläche angelegt. Der an die beiden Wohngebiete angrenzende Zugang des Abwasserkanals ist zukünftig über den neu geplanten Fußweg erreichbar.

## **10.2 ÖPNV**

Aufgrund der bestehenden Anbindung des benachbarten Wohngebietes „Weinleite“ an das ÖPNV-Netz, wird das Plangebiet zunächst nicht an den öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestellen sind durch den geplanten Fußweg und die Anbindung an das Fußwegenetz des angrenzenden Wohngebiets in knapp 500 m (Haltestelle Kilian-Leib-Straße) erreichbar. Gegebenenfalls wird das Plangebiet Weinleite West zu einem späteren Zeitpunkt an das ÖPNV-Netz angebunden. Für einen möglichen Standort einer Bushaltestelle würde sich eine öffentliche Grünfläche an der Südseite der Sammelstraße (Fahrtrichtung des Busses nach Osten gerichtet) eignen.

## **10.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an das im Wohngebiet Rebdorf bestehende Trinkwasser- und Kanalnetz im Mischsystem. Zur Gewährleistung der Ableitung des zusätzlich anfallenden Abwassers und Niederschlagswassers sind bauliche Veränderungen an den bestehenden Anlagen notwendig. Das Plangebiet wird an zwei Anschlusspunkte (Schacht M2200 und M2442) des benachbarten Siedlungsgebietes angebunden. Im südöstlichen Bereich wird an den Kanalschacht Nr. M2442 mit einer Leitung angebunden, welche durch die geplante öffentliche Grünfläche/Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie durch das FFH- und Landschaftsschutzgebiet verlegt wird. Dabei ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein unterirdisches Rückhaltebauwerk vorgesehen, um bei Spitzenlast eine Rückhaltung zu gewährleisten.

Um das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser zu speichern, dürfen auf den privaten Grundstücken Zisternen errichtet werden.

## **10.4 Abfallentsorgung**

Da die Wohnhöfe 1 bis 3 sowie die Planstraße A nicht von den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden können, sind die Abfallsammelbehälter der Wohnhöfe 1 bis 3 und der Stichstraße „Planstraße A“ auf den mit „Mü“ gekennzeichneten Flächen zur Abholung bereitzustellen.

## **10.5 Energieversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Eichstätt. Die notwendigen Maßnahmen werden mit dem Netzbetreiber geklärt. Ebenfalls sehen die Stadtwerke Eichstätt eine Gasversorgung, und demnach den Aufbau eines Gasnetzes, für das geplante Wohngebiet vor.

Die westlich des Vorhabengebiets verlaufende 20kV-Freileitung der N-ERGIE Nürnberg wird innerhalb des Geltungsbereiches in den Untergrund, entlang der westlichen Flurgrenze, verlegt.

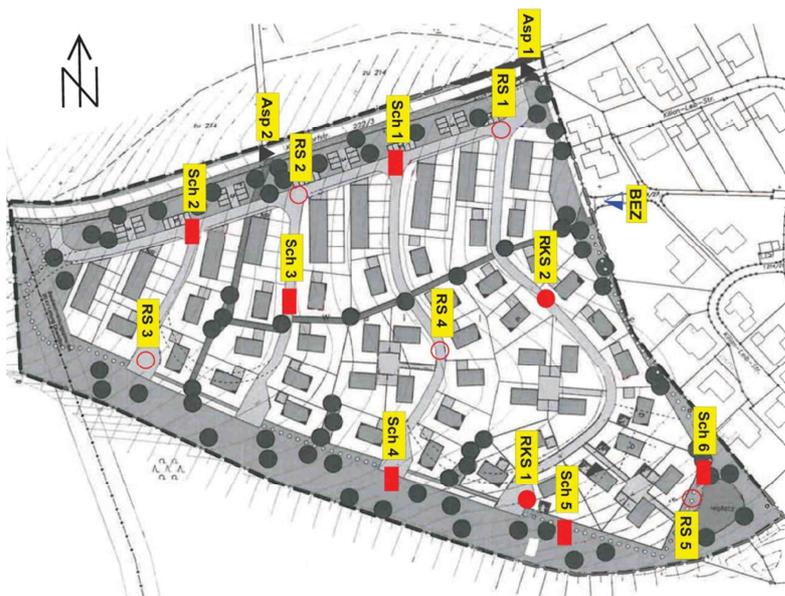
Die Nutzung von Solarenergie ist wünschenswert. Eine ausschließliche Südorientierung aller Gebäude ist jedoch aus topografischen Gründen nicht sinnvoll. Der Entwurf sieht unter anderem aus diesen Gründen eine Bebauung mit Flach- sowie flachgeneigten Pultdächern vor, auf welchen Solar- und Photovoltaikanlagen aufgeständert werden können.

## 10.6 Entwässerung

Das zukünftige Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

Die KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH wurde beauftragt, den Baugrund des Plangebietes auf Altlasten sowie auf die Versickerungsfähigkeit zu untersuchen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden an mehreren Stellen Erdbohrungen vorgenommen. Die gutachterliche Untersuchung hat ergeben, dass innerhalb des Vorhabengebietes nur vereinzelt sickerfähige Böden vorkommen. Gemäß Gutachten eignen sich lediglich die Schürfe 5 und 6, am nordöstlichen Gebietsrand, zur Versickerung von Oberflächenwasser. Das Oberflächenwasser kann auf den einzelnen Baugrundstücken nicht versickert werden und wird daher in das bestehende Mischwassersystem eingeleitet.



Quelle: KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Lageplan Baugebiet

Für das wildabfließende Oberflächenwasser des oberhalb liegenden Hangs finden derzeit noch Untersuchungen und Berechnungen statt. Die Thematik wildabfließendes Wasser wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens Weinleite West, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt weiterentwickelt..

## 11. Immissionsschutz

Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit Geruchsmissionen (Gülle, Mist, Pflanzenschutzmittel), Staubmissionen (Ernte-Drusch, Trockenheit) und Lärmmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen.

Das geplante Baugebiet löst für die Kinderdorfstraße eine Zunahme der Verkehrsbelastung mit den mittelbaren Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs aus. Der Ausbauzustand der Kinderdorfstraße ist ausreichend dimensioniert, um die Mehrbelastung aufzunehmen. Dabei ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen verkehrsbedingten Geräuschemissionen unterhalb der zulässigen Grenzwerte zur Tag- und Nachtzeit liegen werden, so dass die Belange des Immissionsschutzes dem geplanten Vorhaben nicht entgegenstehen und auch die benachbarte bestehende Bebauung nicht unzulässig belastet wird.

Bei dem am 08.11.2012 erfolgten Scopingtermin wurde auf die vermutliche Lärmbelastung durch die an dem gegenüberliegenden südlichen Hang verlaufende Bahnlinie hingewiesen. Durch die TÜV SÜD Industrie Service GmbH wurde zum Bebauungsplan „WeinleiteWest“ eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 12.07.2013 erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die innerhalb des Plangebietes wirksamen Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr auf der südlich des Plangebietes verlaufenden Staatsstraße St2230 (Pater-Moser-Straße) und der unmittelbar nördlich an das Gebiet anschließenden Kinderdorfstraße sowie durch den Schienenverkehr auf den südlich an der Hangleite der Altmühl verlaufenden Bahnstrecken Eichstätt Bahnhof Eichstätt Stadt und Stammstrecke Treuchtlingen - Eichstätt ermittelt und beurteilt.

Hinsichtlich der Geräuschemissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr wurde als Ergebnis der Untersuchungen ermittelt, dass innerhalb des Tagzeitraumes der für Allgemeine Wohngebiete anzusetzende Orientierungswert der Norm DIN 18005 in Höhe von 55 dB(A) im gesamten Bereich des Plangebietes in dem eine schutzbedürftige Wohnbebauung realisiert werden soll eingehalten bzw. unterschritten wird. Eine Überschreitung des Orientierungswertes ist lediglich im Norden des Plangebietes im Bereich der Stellplatzflächen und Garagen gegeben (keine schutzbedürftige Bebauung). Der gegenüber dem Orientierungswert der DIN 18005 um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird ebenso im gesamten Bereich des Plangebietes in dem eine schutzbedürftige Wohnbebauung realisiert werden soll eingehalten bzw. unterschritten.

Innerhalb des Nachtzeitraumes wird für Allgemeine Wohngebiete anzusetzende Orientierungswert der Norm DIN 18005 in Höhe von 45 dB(A) im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes in dem eine schutzbedürftige Wohnbebauung realisiert werden soll in insgesamt 25 Bauparzellen entweder vollständig oder zumindest z. T. überschritten. Das Maß der Überschreitung ist dabei jedoch als geringfügig zu bezeichnen und beträgt 52 dB(A). Der gegenüber dem Orientierungswert der DIN 18005 um 4 dB(A) höhere Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird im gesamten Bereich des Plangebietes in dem eine schutzbedürftige Wohnbebauung realisiert werden soll eingehalten bzw. unterschritten.

Da im vorliegenden Fall die nächtlichen Überschreitungen nur in Teilbereichen des Plangebietes auftreten und lediglich 52 dB(A) betragen, können diese Überschreitungen aus fachtechnischer Sicht im Rahmen der Abwägung bewältigt werden.

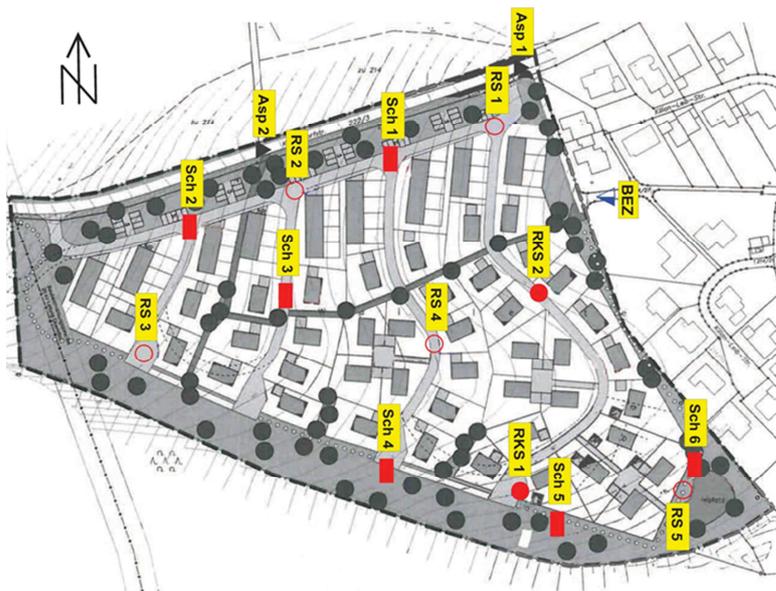
Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Fassaden, Dächer und insbesondere Fenster bzgl. der notwendigen Schallschutzklasse) sind an allen innerhalb des Plangebietes zu errichtenden Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen die Anforderungen nach Tabelle 8 der in Punkt 1 zitierten Norm DIN 4109 einzuhalten.

Für die Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile sind dabei die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (ermittelt aus der Größe des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ = errechneter Beurteilungspegel + 3 dB(A)) unter Berücksichtigung der Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Für die innerhalb der Baugrenzen des Plangebiets zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen sind dabei entsprechend der Darstellung in Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 12.07.2013 die Lärmpegelbereiche I und II anzusetzen.

## 12. Altlasten

Es besteht der Verdacht, dass in der Vergangenheit Schutt des Steinbruches Blumberg innerhalb des Geltungsbereiches abgelagert wurde. Im weiteren Verfahren wurde diesem Verdacht durch ein Baugrundgutachten nachgegangen. Im Plangebiet wurden an mehreren Stellen, Rammkernbohrungen sowie Baggerschurfe vorgenommen. Im Bereich der Schurf 3 „Sch3“ (Planstraße C), sind erhöhte Werte (Z 1.1, Einstufung nach LAGA) von Chrom, Nickel und Thallium festgestellt. Laut Gutachten werden hinsichtlich des Einbaus/Aushubs als Recyclingstoff in technischen Bauwerken die RW 1 Werte nicht überschritten, so dass ein offener Einbau möglich wäre. Ein Bodenaustausch ist erst ab einem erhöhten Wert > Z 1.1 erforderlich. Es wurden im Plangebiet keine weiteren Altlasten nachgewiesen.



Quelle: KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Lageplan Baugebiet

## 13. Bodendenkmäler

Gemäß dem Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (2012) sind im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 62 „Weinleite West“ Rebdorf keine Bodendenkmäler vorhanden.

Aufgrund des räumlichen Umfelds wird der Vorhabenstandort vom Landesamt für Denkmalpflege als begründete Verdachtsfläche eingestuft. Das Landesamt für Denkmalpflege wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten begleitend hinzugezogen. Da der städtebauliche Entwurf ein dichtes öffentliches Verkehrsnetz durch Erschließungsstraßen, Verbindungswege sowie Fußwege aufweist, kann bereits im Zuge der Erschließungsarbeiten ein Großteil der Fläche archäo-

logisch begutachtet werden. Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Auf die Meldepflicht ist hingewiesen.

Die nächstgelegenen bekannten Bodendenkmäler befinden sich rund 0,8 km östlich und ca. 1,0 km nördlich des Plangebiets:

Nr. D-1-7133-0185; *Kloster des Mittelalters und der Neuzeit*. Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Nr. D-1-7132-0023; *Siedlung frühgeschichtlicher oder mittelalterlichen Zeitstellung*. Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.

Baudenkmäler und sonstige Kulturdenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ebenfalls nicht bekannt.

Die nächstgelegenen Baudenkmäler liegen östlich und nördlich des Vorhabengebiets:

Nr. D-1-76-123-330; Ehem. Augustiner-Chorherrenstift Rebdorf, begründet 1156, Verfahrensstand: Benehmen hergestellt.

Nr. D-1-76-123-440; Feldscheune, stattlicher, streng symmetrischer Kalksteinquaderbau mit flach geneigtem Satteldach Mitteldurchfahrt und gekuppelten schlitzartigen Lüftungsöffnungen, um 1860. Verfahrensstand: Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert

## 14. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland:	42.978 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen:	10.963 m <sup>2</sup>
Fläche von Bebauung freizuhalten	444 m <sup>2</sup>
Kompensationsfläche:	6.085 m <sup>2</sup>
Entsiegelung Asphaltweg am Ostrand	310 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen:	10.425 m <sup>2</sup>
<u>Öffentliche Verkehrsfläche (Kinderdorfstraße, Stichstr.)</u>	<u>1.270 m<sup>2</sup></u>
Bruttobaufläche WA / Geltungsbereich B-Plan	72.475 m <sup>2</sup>

Ingolstadt, 28.02.2013, 22.07.2013, 24.10.2013

Iris Haas  
B. Eng. (FH) Stadtplanung

L:\A259\_BP Weinleite West Eichstätt\Text\Berichte\Begründung BP\Genehmigungsfassung\_Begründung\_20131024.docx