

---

**Große Kreisstadt Eichstätt  
Landkreis Eichstätt**

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

**VORABZUG Stand: 08-04-2019**

**Begründung nach § 2a BauGB**

Oberbürgermeister von Eichstätt

.....  
(Steppberger, Andreas)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

.....  
(Alois Rieder)

Stand: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 08.04.2019

---

**WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITECTEN**

---

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 und Beschaffenheit</b> .....	<b>2</b>
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	2
2.2	Beschaffenheit der Grundstücke .....	3
2.3	Ver- und Entsorgung .....	4
2.4	Natur, Landschaft und Umwelt .....	5
2.5	Freizeit und Erholung .....	5
<b>3.</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsbindungen</b> .....	<b>7</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.....	7
4.2	Regionalplan .....	8
4.3	Flächennutzungsplan .....	10
4.4	Sonstige städtebaulichen Planungen der Gemeinde (Rahmenplan) - Informelles Planwerk .....	12
4.4.1	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Eichstätt 2020.....	12
4.4.2	Einzelhandelskonzept Eichstätt.....	12
<b>5.</b>	<b>Ziele, Zweck und Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>13</b>
5.1	Anlass der Planung und Standortwahl .....	13
5.2	Bedarfsanalyse .....	13
5.3	Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauliche Ordnung.....	13
5.4	Grünplanung .....	15
5.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	16
<b>6.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>18</b>
6.1	Straßen und Wege .....	18
6.2	ÖPNV .....	18
6.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	18
6.4	Entwässerung .....	18
6.5	Energieversorgung.....	19
6.6	Gasversorgung .....	19
6.7	Abfallentsorgung .....	19
<b>7.</b>	<b>Umwelt- und naturschutzfachliche Belange</b> .....	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>Denkmalpflege</b> .....	<b>21</b>
<b>11.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>21</b>

## 1. Verfahren

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

Größe des Geltungsbereiches: 7,8 ha

## 2. Lage und Beschaffenheit

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet für neue Wohnbauflächen liegt ca. 2 km westlich des Stadtkerns von Eichstätt und ca. 300 m südlich des bestehenden Siedlungsgebietes Blumenberg des Eichstätter Stadtteils Marienstein. Es liegt zwischen der Blumenberger Straße und der Kinderdorfstraße, südöstlich des Kinderdorfes „Marienstein“. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Gesamtfläche der Flurnummern 155 (landwirtschaftliche Fläche), 156/2 und 158 (jeweils Flurweg im Süden des Areals) sowie eine Teilfläche der Flurnummer 55/2 (Hecke südlich des Flurweges) der Gemarkung Marienstein und somit eine Fläche von ca. 7,8 ha. Die genaue Fläche des räumlichen Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

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

Von Süden führt die Kinderdorfstraße zum Plangebiet, das östlich des Straßenverlaufs liegt. Westlich des Straßenverlaufs, etwas nördlich des Plangebiets, befindet sich die private Volksschule mit der Erziehungshilfe Kinderdorf Marienstein als Komplex verschiedener baulicher Anlagen. Direkt nördlich daran angrenzend liegt der Fossiliensteinbruch Blumenberg als Freizeit- und Kultureinrichtung zur Ausübung nichtprofessioneller archäologischer Tätigkeiten für Erholungssuchende.

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

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



Abb. 1. Panorama Baugebiet – rechter Bildrand Kinderdorfstraße

## 2.2 Beschaffenheit der Grundstücke

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

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

Mittig in Flurnummer 155 stehen eine dominante Kastanie und ein begleitender Birnbaum. Südlich davon stockt eine Schlehenhecke, die als amtlich kartiertes Biotop eingetragen ist (Nr.: 7132-0074-009).

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches sind an der Kinderdorfstraße in Reihen Oberbodenmieten aufgeschüttet und gelagert – der Bereich wird zur An- und Ablieferung der Mieten befahren.



Abb. 2. Humusmiete östlich Kinderdorfstraße



Abb. 3. Kinderdorfstraße

### 2.3 Ver- und Entsorgung

In Nord-Süd-Richtung verläuft eine Hochspannungsfreileitung der N-Ergie (Main-Donau-Netz) und quert dabei auch die Flurstücke 55/2, 158 und 155 des Geltungsbereiches; mit Maststandort in Flurnummer 155. Die Freileitung wird nach Aussagen der MDN Main-Donau-Netzgesellschaft im Scopingverfahren (Stellungnahme vom 03.09.2018) durch ein Erdkabel ersetzt und im Jahr 2019 abgebaut. Das neue Erdkabel verläuft im Bereich des Bebauungsplans westlich der Kinderdorfstraße und damit außerhalb des Geltungsbereichs.



Abb. 4. Hochspannungsfreileitung

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

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

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

Die Trinkwasserversorgung ist über die Sappenfelder Gruppe mit einem Wasserleitungsschacht am Kinderdorf gegeben.

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

## **2.4 Natur, Landschaft und Umwelt**

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

Innerhalb der als Wohngebiet zu entwickelnden Fläche der Flurnummer 155 ist das Gelände wellig mit zwei nach Osten auslaufenden Mulden ausgeprägt und fällt von der Kinderdorfstraße aus (ca. 510 m ü NN) bis zum östlichen Waldrand (ca. 485 m ü NN) um 25 m ab.

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

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

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

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

Nördlich des Waldes ist zur Blumenberger Straße hin eine weitere steil abfallende Geländemulde mit Gebüschsukzession und verbuschtem Trockenrasenbestand ausgebildet.

Aus den genannten Beständen sind in der amtlichen Biotopkartierung erfasst:

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

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

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

## **2.5 Freizeit und Erholung**

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

Ebenso ist das Gebiet mit zwei überregional bedeutsamen Wanderwegen durchzogen:

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

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

### **3. Eigentumsverhältnisse**

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

## 4. Planungsbindungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

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

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

#### 3.1 Flächensparen

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

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

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

#### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

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

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

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

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

## 4.2 Regionalplan

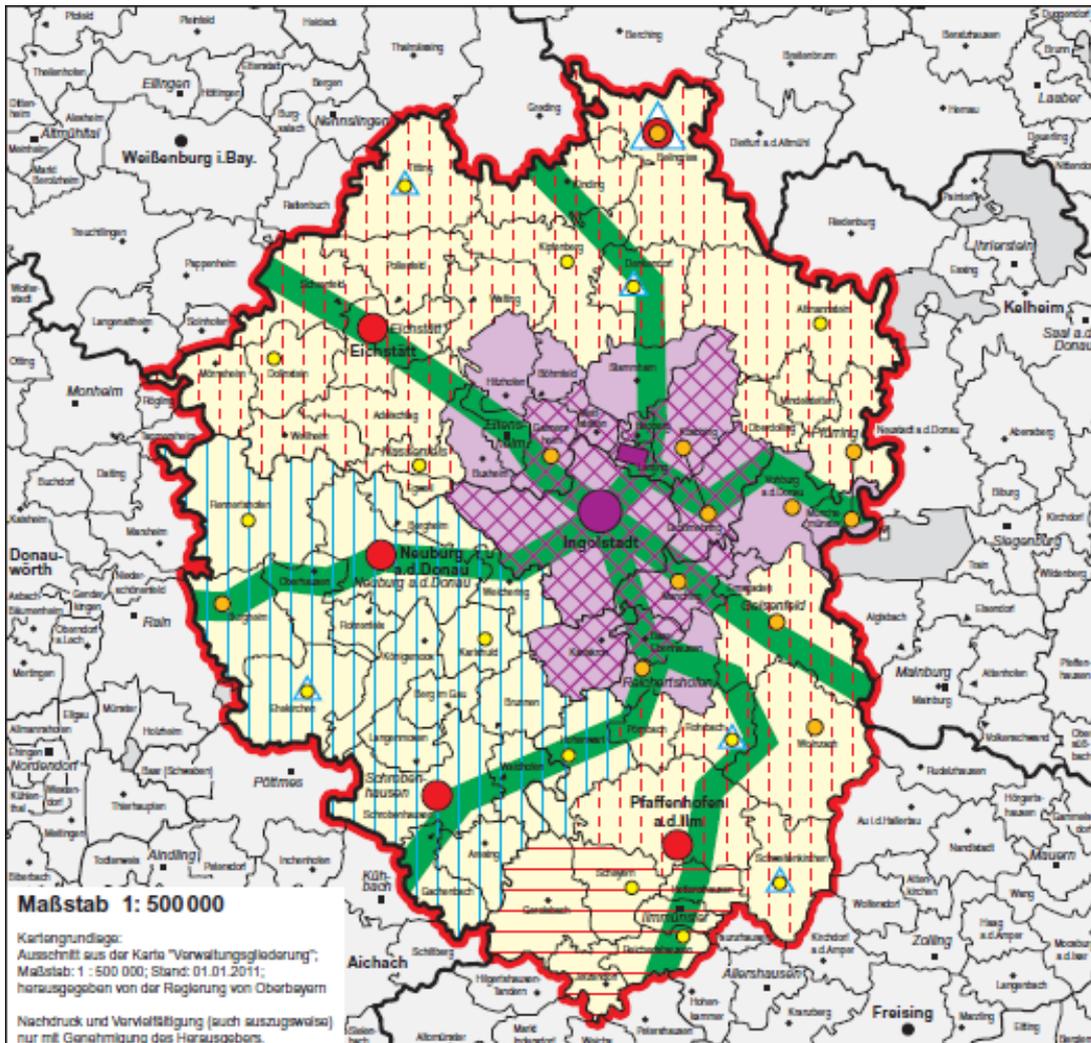


Abb. 5. Regionalplan Karte Raumstruktur

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

### BI Natur und Landschaft

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

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

### BIII Siedlungswesen

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

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

*1.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden.*

*Ausreichende Freiflächen und Trenngrüns zwischen Siedlungseinheiten sollen erhalten bleiben.*

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

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

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

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

#### *BIV Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus*

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

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

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

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

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

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

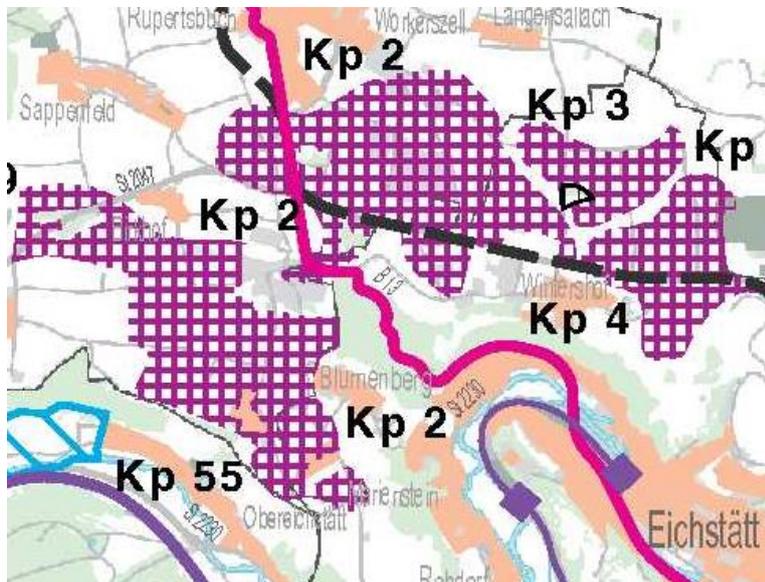


Abb. 6. Auszug Regionalplan Ingolstadt, Region 10, Karte 2b „Siedlung und Versorgung“

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

Die Stadt Eichstätt beabsichtigt daher in einem Parallelverfahren die Rücknahme der Vorrangflächen für den Abbau von Bodenschätzen beim Regionalen Planungsverband zu beantragen.

### 4.3 Flächennutzungsplan

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

Der Großteil der Flächen im Süden von Blumenberg ist als Wohnbaufläche gekennzeichnet, die zur Kinderdorfstraße und zum östlichen Wald hin von großflächigen Grünflächen (z. B. Spielplatz) eingerahmt sind. Die südliche Wohnbaufläche ist am Westrand als Fläche mit erforderlichen *Immissionsschutzmaßnahmen (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen oder Nutzungsbeschränkungen)* gekennzeichnet, da direkt im Westen der Kinderdorfstraße auch das Vorranggebiet für den Abbau von Bodenschätzen (hier: Plattenkalk) laut Regionalplan dargestellt ist.

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

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

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



Abb. 7. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

## **4.4 Sonstige städtebaulichen Planungen der Gemeinde (Rahmenplan) - Informelles Planwerk**

### **4.4.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Eichstätt 2020**

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

Als Ziel ist dabei genannt: *Bei Bedarf sind neue Wohnbauflächen in städtebaulich geeigneten Lagen außerhalb des Talgrundes der Altmühl sowie vorrangig in Arrondierung bestehender Wohnsiedlungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.*

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

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

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

### **4.4.2 Einzelhandelskonzept Eichstätt**

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

## 5. Ziele, Zweck und Auswirkungen der Planung

### 5.1 Anlass der Planung und Standortwahl

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 69 „Blumenberg West“ sollen die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur weiteren Nutzung rechtlich festgesetzt werden. Die Planung lässt eine geordnete Entwicklung der Fläche zu. Ein Zusammenschluss des bestehenden Siedlungsgebietes der Siedlung Blumenberg und der Neubebauung wird für das gesamte Gebiet in der Weiterentwicklung nach Norden angestrebt.

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

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

### 5.2 Bedarfsanalyse

Der Bedarf neue Bauflächen zu erschließen und verbindlich zu beplanen ergibt sich aus dem prognostizierten Bevölkerungswachstum der Kreisstadt Eichstätt sowie des Landkreises Eichstätt<sup>1</sup>. Dabei wird ein Bevölkerungswachstum des Landkreises Eichstätt zwischen 2014 und 2034 von 7,5 Prozent oder mehr angenommen.

Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs ist auf die wirtschaftlich starke Region um Ingolstadt zurückzuführen und die damit verbundene positive Wanderungsbewegung in die Region. Mit einer prognostizierten jährlichen Wachstumsrate der Bruttowertschöpfung von 2,1 bis 3,2 Prozent des Landkreises Eichstätt zwischen 2010 und 2030<sup>2</sup> stellt sich der Landkreis Eichstätt weiterhin als attraktiver Wohnstandort dar. Wesentlichen Anteil daran hat die regional bedeutsame Kraftfahrzeugbranche.

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

### 5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauliche Ordnung

#### Städtebauliche Rahmenplanung

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet (Büro nbundm, Ingolstadt vom 26.07.2018) der vom Stadtrat Eichstätt in der Sitzung vom 26. Juli 2018 als Grundlage für die Bauleitplanung gebilligt wurde. Darin ist, bezogen auf den

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

<sup>2</sup> Biermann, et al (2013): Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung bis 2030 in Bayern und Deutschland. S. 38. (HWWI)

Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans, die mögliche städtebauliche Ordnung unter den vorgegebenen Bedingungen dargestellt. Insgesamt beruht der städtebauliche Entwurf auf dem Leitbild der Gartenstadt. Die Haupteerschließungsstraße zweigt von der Kinderdorfstraße nach Ost und im weiteren Verlauf nach Nord ab um eine Weiterführung nach Blumenberg zu gewährleisten. Von dieser zweigen die Nebenerschließungsstraßen in Schlaufenform mit innenliegenden Hofräumen ab. Entlang der Haupteerschließungsstraße wird verdichtetes Wohnen verwirklicht und in den randlichen Bereichen der Nebenerschließungsstraßen private Einfamilienhäuser in straßenbeleitender Bebauung. Um eine geschlossen einheitliche Siedlungsentwicklung zu erreichen, die auch in der Fernwirkung mit Blickbeziehung von der Willibaldsburg her einsehbar wird, ist im städtebaulichen Entwurf eine giebelständige Stellung der Gebäude zu den Straßen hin sowie eine einheitliche Dachform als Satteldach vorgegeben.

### Bauleitplan:

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden nach Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Im WA 1 - 5 ist die gemäß § 4 Abs. 3 Satz 4 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung `Gartenbaubetriebe´ und gemäß § 4 Abs. 3 Satz 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung `Tankstellen´ nicht zulässig. Im WA 1 - 4 ist die gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässige Nutzung "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe" nicht zulässig. Somit steht der Wohncharakter für das Gebiet im Vordergrund und die ruhige Ortsrandlage innerhalb der Stadt Eichstätt soll gewahrt bleiben. Allerdings soll am entstehenden Dorfplatz die Möglichkeit einer Nahversorgungseinrichtung möglich sein. Alternativ zur südlichen Bebauung des Dorfplatzes ist auch ein Kindergarten möglich. Abbildung 8 verortet den möglichen Standort.



Abb. 8. möglicher Kindergartenstandort

Im Gebiet sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.

Die Grundflächenzahl wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auf 0,35 begrenzt.

Die Geschossflächenzahl wird im WA 1 und WA 2 auf 0,6 begrenzt. Es sind 2 Vollgeschosse zulässig. Hier wird eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern umgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird im WA 3, WA 4 und WA 5 auf 1,2 begrenzt. Im WA 3 und WA 5 sind 3 Vollgeschosse zulässig, im WA 4 sind mindestens 3 höchstens 4 Vollgeschosse zulässig. Hier wird eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern umgesetzt.

Das höhere Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Bebauung durch Mehrfamilienhäuser begründet. Somit soll einerseits bezahlbarer Wohnraum geschaffen und andererseits sparsam mit dem Schutzgut Boden umgegangen werden. Zudem können hierdurch mehr Wohneinheiten geschaffen werden, was die Wohnungssituation in Eichstätt entspannt. Im Baugebiet sind Wohngebäude als Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO zu beachten.

Aufgrund der vorliegenden Topographie werden für die Allgemeinen Wohngebiete Höhenfestsetzungen getroffen, um eine einheitliche Höhenentwicklung in den einzelnen Bereichen zu gewährleisten. Für bergseitig der Haupteinschließung liegende Gebäude ist der Höhenbezugspunkt das natürliche Gelände entlang der straßenseitigen Bauflucht an topografisch höchster Stelle. Im WA 1 und WA 2 darf die straßenzugewandte Wandhöhe 7,5 m nicht überschreiten. Im WA 3 und WA 5 darf die straßenzugewandte Wandhöhe 10,5 m nicht überschreiten. Im WA 4 darf die straßenzugewandte Wandhöhe 13,5 m nicht überschreiten. Für talseitig der Haupteinschließung liegende Gebäude darf im WA 1 und WA 2 die straßenzugewandte Wandhöhe 6,5 m über mittlerer Straßenhinterkante nicht überschreiten. Im WA 3 und WA 5 analog 9,5 m, im WA 4 12,5 m.

Insgesamt wird entlang der Haupt- und Nebeneinschließungsstraßen straßenseitig eine Baulinie festgesetzt, um eine straßenbegleitende Bebauung zu erreichen. Dabei sind die Einzelgebäude giebelständig zur Straße zu errichten um ein einheitliches Erscheinungsbild dieser im Landschaftsraum völlig neu entstehenden Siedlung zu gewährleisten. Um auch in der Fernwirkung eine einheitliche Dachlandschaft zu erreichen (Blick von der Willibaldsburg!) sind zudem nur Satteldächer in roter Ziegeldeckung zulässig. Bei größeren Baukörpern längs der Straßen (Mehrfamilienhäuser) ist eine Gliederung des Daches vorzunehmen um eine dementsprechende Gebäudegestaltung zu erreichen. Die Baufenster sind groß genug gefasst, um auch unter diesen Vorgaben eine individuelle Ausgestaltung der Baukörper zu ermöglichen. Die Standorte für Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb der Wohngebiete festgesetzt.

## 5.4 Grünplanung

Öffentliche Grünflächen umgeben das Baugebiet und binden es somit in die Landschaft ein. Im Osten geht die Grünfläche in Wald über und bildet somit einen harmonischen Übergang und ausreichenden Abstand zum Landschaftsschutzgebiet. Im Norden wird durch die Umsetzung des landschaftsplanerischen Ziels der Entbuschung für die Biotopfläche 7132-0076-002 ein ehemals vorhandener Trockenrasenbestand wieder gefördert (anrechenbare Ausgleichsfläche). Im Süden wird einerseits der biotopkartierte Gehölzstreifen (Biotopfläche 7132-0074-008) entlang des Wirtschaftsweges erhalten und verstärkend dazu nördlich des Weges eine Baumreihe angelegt. Entlang der Kinderdorfstraße (Baumreihe) und um die Flurstücke Nummer 163/5 und 163/13 wird eine Ortsrandeingrünung angelegt.

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

### Öffentliche Grünflächen und Bepflanzung

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

- Sie sorgen für die Regulierung des Mikroklimas und haben eine kühlende Funktion der durch die baulichen Anlagen entstehenden Wärme.
- Sie binden das Siedlungsgebiet in die umliegende Landschaft und den bestehenden Naturraum ein.
- Durch öffentliche Grünflächen steigt die Freiraum- und Aufenthaltsqualität. Sie dienen der Naherholung der Menschen.

- Mit den Grünflächen lassen sich innerörtliche Wegebeziehungen gestalten und aufrecht erhalten sowie das Siedlungsgebiet gliedern und geordnet entwickeln.
- Innerörtliche Grünflächen bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere.
- Darüber hinaus können Grünflächen sowie einzelne oder gruppenartig angeordnete Gehölze für gestalterische Akzente sorgen und die Attraktivität des Siedlungsraumes steigern.

#### Straßenbegleitgrün

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

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

#### Flächen für den Wald

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

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

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

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

Siehe Umweltbericht Ziffer 5.2

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

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

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

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

Innerhalb des Plangebiets befinden sich drei amtlich kartierte Biotope, welche alle erhalten werden. Zudem ist das Schutzgebiet Naturpark Altmühltal mit dem Landschaftsschutzgebiet 00565.01 durch die anzulegende Kanalableitung zur Blumenbergstraße betroffen. Die naturschutzfachlichen Auswirkungen sind im Umweltbericht mit Abarbeitung der Eingriffsregelung dargestellt. Ebenso wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet, deren Ergebnisse in beiliegender saP (ÖFA Schwabach vom November 2018) dargestellt sind.

In der exponierten Lage des Gebietes wird es zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild kommen. Das Gebiet befindet sich im Südwesthang zur im Tal fließenden Altmühl. Der Hang liegt im direkten Blick zur östlich gelegenen Willibaldsburg, dem „Wahrzeichen“ der Kreisstadt Eichstätt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und im beiliegenden Umweltbericht beschrieben, worin die Umweltauswirkungen aufgezeigt werden. Mit dem Ausbau des Gebietes und der Erschließungsstraßen kommt es zu einer Zunahme des Individualverkehrs. Besonders der Pendelverkehr in den Morgenstunden und Nachmittag- bis Abendstunden wird für einen Verkehrsanstieg sorgen. Davon wird vor allem die Kinderdorfstraße betroffen sein. Die in südöstlicher Richtung aus dem Siedlungsgebiet Blumenberg herausführende Blumenbergstraße wird aufgrund der topographischen Verhältnisse (starke Steigung – im Winter z. T. nicht befahrbar) kaum betroffen sein und stellt daher eine unattraktive sehr umwegige Zufahrt zum geplanten Gebiet dar.

## 6. Erschließung

### 6.1 Straßen und Wege

Das Baugebiet ist an die westlich verlaufende Kinderdorfstraße angebunden. Diese führt von Süden über den Eichstätter Stadtteil Marienstein/Rebdorf hangaufwärts in Richtung des Plangebietes und bindet weiter im Norden die bestehende Siedlung Blumenberg verkehrlich an. Wenn die weiteren Bauabschnitte Richtung Norden entwickelt sind, wird auch eine die Haupterschließungsstraße innerhalb des Gesamtgebietes bis zur Willibaldstraße/Blumenberger Straße durchgeführt und erhält somit einen zweiten Anschluss. Die Haupteerschließung erfolgt jedoch aufgrund der topographischen Verhältnisse über die Kinderdorfstraße.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße. Diese bindet an die Kinderdorfstraße im Westen an und führt nach Norden hin durch das Wohngebiet. Die Sammelstraße ist so dimensioniert, dass sie von einem Bus für den öffentlichen Personennahverkehr in eine Richtung mit Haltestelle passiert werden kann. Von der Sammelstraße zweigen Wohnstraßen ab, welche als Schlaufen ausgestaltet sind. An zwei Stellen erfolgt eine Erschließung über eine Stichstraße mit Wendehammer: Somit wird eine ruhige und zurückgezogene Wohnlage erreicht.

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

### 6.2 ÖPNV

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

### 6.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Wasserversorgung über Sappfelder Gruppe.

Abwasserentsorgung: Anschluss an bestehenden Kanal in der Blumenberger Straße mit erforderlicher Zuleitung über den bewaldeten, mit offenem Fels bestandenen, Steilhang östlich des Geltungsbereiches.

Erschließungsplanung noch ausstehend.

### 6.4 Entwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Nicht zu versickerndes Oberflächenwasser ist zu sammeln und über ein herzustellendes Trennsystem mit Regenwasserkanal in die vorgesehenen Sickerbecken (keine Ableitung in Vorflut möglich) abzuleiten und dort zu versickern. Zur Entwässerungsplanung wurde ein externes Ingenieurbüro zur beauftragt.

wild abfließendes Oberflächenwasser zu beachten!

Entwässerungsplanung noch ausstehend.

## 6.5 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Stadtwerke Eichstätt. Eine Trafostation befindet sich nördlich des Plangebietes und kann für die Stromverteilung genutzt werden. Die notwendigen Maßnahmen werden frühzeitig vor Baubeginn mit den Netzbetreibern geklärt. Innerhalb des Geltungsbereiches ist in zentraler Lage am nördlichen Wendehammer eine Trafostation zur Gebietsversorgung vorgesehen.

Eine bestehende 20 kV-Freileitung der MDN Main-Donau-Netzgesellschaft verläuft derzeit noch durch das Plangebiet. Diese Freileitung wird durch den Leitungsbetreiber abgebaut und als Erdkabel an den Rand der Kinderdorfstraße verlegt.

## 6.6 Gasversorgung

Anbindung an bestehende Gasleitung im Süden mit Gas-Druck-Regelstation

## 6.7 Abfallentsorgung

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

## 7. Umwelt- und naturschutzfachliche Belange

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

## 8. Immissionsschutz

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

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

Verkehrlich ist mit einer Mehrbelastung der Kinderdorfstraße zu rechnen. Eine Verkehrsmehrbelastung der bestehenden Siedlung Blumenberg ist durch die Entwicklung des hier

behandelten Bebauungsplangebietes „Blumenberg West“ nicht zu erwarten da eine Zuwegung über die Blumenbergstraße unattraktiv und umwegig ist.

Das Landratsamt Eichstätt – Abteilung 4 / Sachgebiet 44 Umweltschutz – hat in seiner Stellungnahme zum Scopingverfahren vom 28.08.2018 darauf hingewiesen dass es bei 80 km/h und 20 m von der Fahrbahnmitte und ohne Zufahrt in das Baugebiet wohl zu einer Überschreitung der Abwägungswerte der DIN 18005 kommen würde und auch die 16. BImSchV nicht zu halten wäre. Eine schalltechnische Untersuchung des Fahrverkehrs ist daher für die Abwägungsdiskussion erforderlich und wurde von der Stadt Eichstätt in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden im weiteren Bauleitplanverfahren eingearbeitet.

## 9. Altlasten

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

Gemäß Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung (KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH vom 13.03.2017) sind in den Schürfen 1 – 3 Bodenbelastungen festgestellt worden. In den Schürfen 1 und 3 wurde Thallium, in der Schürfe 2 Nickel festgestellt. Die Belastung ist nach den Grenzwerten der LAGA als Z 1.1 einzustufen und steht damit für den eingeschränkt offenen Einbau zur Verfügung.

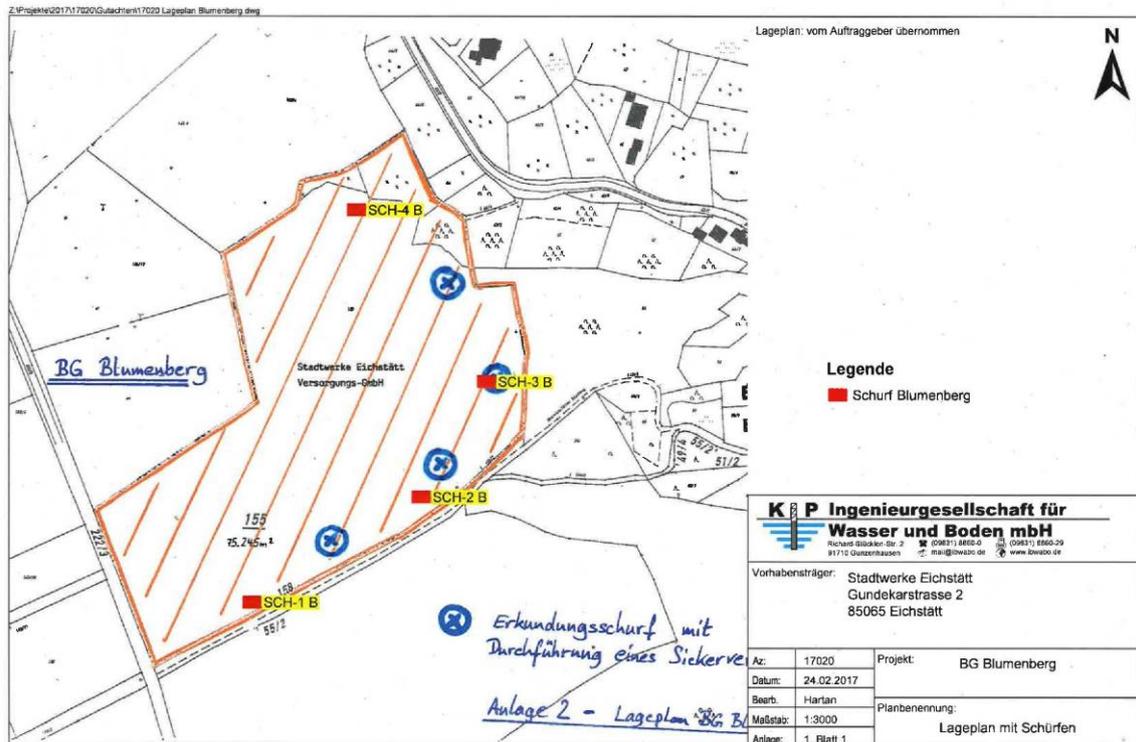


Abb. 9. Schürfpunkte Baugebiet Blumenberg

## 10. Denkmalpflege

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

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



Abb. 10. Baudenkmal südlich des Geltungsbereiches

## 11. Flächenbilanz

Flächenermittlung aus digitaler Plangrundlage in CAD:

Nettobauland (Summer der Baugrundstücke WA):	37.949 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	21.248 m <sup>2</sup>
Wald (inkl. Kanaltrasse)	2.717 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	12.336 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen	4.074 m <sup>2</sup>
Bruttofläche Geltungsbereich B-Plan	<u>78.324 m<sup>2</sup></u>

Ingolstadt, 08.04.2019

Volker Schindler  
B. Sc. Raumplanung

20170628L:\A415\_BP\_Blumenberg\_West\Text\Berichte\Begründung BP\20170628\_Begründung\_Vorentwurf.docx