



**Stadt Eichstätt**

---

**Bebauungsplan Nr. 63  
„Berufsschule Eichstätt - Jugendherberge“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung mit Umweltbericht**

Rechtskräftige Fassung  
Stand: 12.05.2016

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Stadt Eichstätt  
Vertreten durch den  
Oberbürgermeister Andreas Steppberger

Marktplatz 11  
85072 Eichstätt

**Planverfasser:** **TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg  
Tel.: (0911) 999 876 – 0  
Fax: (0911) 999 876 – 54

Alte Schule Burg  
86470 Thannhausen  
Tel.: (08281) 999 40 – 0  
Fax: (08281) 999 40 – 40

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

**Bearbeitung :** **Matthias Fleischhauer**  
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung  
Stadtplaner

**Pauline-Antonia Bolle**  
Dott.ssa MA in Pianificazione Territoriale  
Urbanistica e Paesaggistico-Ambientale

**Björn Schiffmann**  
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitekt

**Datum:** **Rechtskräftige Fassung**  
Stand: 12.05.2016

## Inhaltsverzeichnis

<b><u>A. Begründung zur Änderung des Bebauungsplans</u></b>	<b>6</b>
<b>A.1 Anlass und Erfordernis</b>	<b>6</b>
<b>A.2 Ziele und Zwecke</b>	<b>7</b>
<b>A.3 Verfahren</b>	<b>7</b>
<b>A.4 Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
A.4.1 Lage im Stadtgebiet	7
A.4.2 Planungsumgriff	7
A.4.3 Eigentumsanteile	7
A.4.4 Städtebauliche Bestandsanalyse	7
<b>A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
A.5.1 Übergeordnete Planungen	8
A.5.2 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	11
A.5.3 Angrenzende Bebauungspläne	13
A.5.4 Naturschutzrecht	13
A.5.5 Wasserhaushalt	14
A.5.6 Altlasten	14
A.5.7 Geologie und Hydrogeologie	14
A.5.8 Fachplanungen und –gutachten	15
A.5.9 Denkmalpflege	15
<b>A.6 Planinhalt</b>	<b>17</b>
A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich	17
A.6.2 Art der baulichen Nutzung	18
A.6.3 Maß der baulichen Nutzung	18
A.6.4 Höhe der baulichen Anlagen	19
A.6.5 Abgrabungen, geplante Geländeoberfläche	20
A.6.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	20
A.6.7 Bauweise	21
A.6.8 Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB	21
A.6.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB	24
A.6.10 Grünordnung	25
A.6.11 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	26
A.6.12 Erschließung	26
<b>A.7 Flächenbilanz</b>	<b>29</b>
<b>A.8 Wesentliche Auswirkungen</b>	<b>29</b>
A.8.1 Willibaldsburg	29
A.8.2 Weitere Landschaftsprägende Denkmale	30
A.8.3 Bodendenkmäler	31
A.8.4 Flächeninanspruchnahme, Grünflächen	31
A.8.5 Immissionsschutz	31
A.8.6 Planbedingter Verkehr	32

A.8.7 Feinstaub durch zweite Parkplatzabfahrt	32
A.8.8 Schattenwurf/Bedrängende Wirkung der Bebauung im Nordwesten der Gemeinbedarfsfläche Gbd1 auf die Nachbarbebauung	33
A.8.9 Sichtbeziehungen von und zur Willibaldsburg	34

<b><u>B.</u></b>	<b><u>Umweltbericht</u></b>	<b><u>35</u></b>
<b>B.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>35</b>
B.1.1	Kurzdarstellung von Inhalten und Zielen des B-Plans	35
B.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und übergeordneten Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	35
B.1.3	Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013	35
B.1.4	Regionalplan „Ingolstadt“	35
B.1.5	Flächennutzungsplan Eichstätt	36
<b>B.2</b>	<b>Bestand und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>36</b>
B.2.1	Topografie	36
B.2.2	Orts- und Landschaftsbild	36
<b>B.3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter</b>	<b>37</b>
B.3.1	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Tiere und Pflanzen	37
B.3.2	Schutzgut Boden	40
B.3.3	Schutzgut Wasser	40
B.3.4	Schutzgut Klima und Luft	41
B.3.5	Schutzgut Mensch	42
B.3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	42
B.3.7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	43
<b>B.4</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern</b>	<b>44</b>
<b>B.5</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>46</b>
<b>B.6</b>	<b>Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>46</b>
<b>B.7</b>	<b>Prognose Umweltzustand bei Nichtdurchführung (Nullvariante)</b>	<b>46</b>
<b>B.8</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>47</b>
B.8.1	Vermeidung und Verringerung	47
B.8.2	Festlegung des Ausgleichsbedarfes	48
	Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	50
B.8.3	Ausgleichsflächen- und Ausgleichsmaßnahmen	50
B.8.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	51
<b>B.9</b>	<b>Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b>	<b>52</b>
<b>B.10</b>	<b>Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)</b>	<b>52</b>
<b>B.11</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>52</b>
<b><u>C.</u></b>	<b><u>Verzeichnis der Anlagen</u></b>	<b><u>54</u></b>
<b><u>D.</u></b>	<b><u>Rechtsgrundlagen</u></b>	<b><u>55</u></b>

## **A. Begründung zur Änderung des Bebauungsplans**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

Die beiden Berufsschulstandorte Burgberg und Gemmingenstraße bzw. deren Gebäudebestand stellten sich in jüngerer Vergangenheit als sanierungsbedürftig dar. Der Standort Burgstraße der Berufsschule wurde bereits im Jahr 2013 durch einen Erweiterungsbau in der Reichenaustraße 13a ergänzt. Gegenwärtig folgt in einem zweiten Bauabschnitt die Generalsanierung und Aufstockung des Gebäudebestandes in der Burgstraße 22.

Der Standort Gemmingenstraße mit seinen Werkstätten stellt sich in seinem Grundriss in Bezug auf aktuelle sicherheits- und gesundheitstechnische Anforderungen sowie an moderne und zukunftsorientiert berufliche Lernorte als nicht zu ertüchtigen dar. Insbesondere erfordern zeitgemäße Beschulungskonzepte ein unmittelbares Nebeneinander von Werkstätten und Klassenräumen, damit Schüler einer Klasse zeitgleich an mehreren Lernorten lernen können unter Berücksichtigung der Gewährleistung der erforderlichen Aufsichtspflichten. So muss ein sofortiges Wechseln von einem Lernort zum nächsten auch innerhalb der Lehreinheiten gewährleistet sein. Auch darüber hinaus bekundet die Staatliche Berufsschule einen Bedarf für ein erweitertes Raumprogramm das in der Summe in den bestehenden Gebäudekubaturen der beiden Berufsschulstandorte nicht unterzubringen ist.

Der Landkreis als Schulträger der staatlichen Berufsschule Eichstätt beabsichtigt nun, den Standort der Berufsschulwerkstätten in der Gemmingerstraße am Berufsschulstandort Burgstraße neu zu errichten. Für die entsprechende Erweiterung des Berufsschulstandortes Burgstraße wurde hierzu im Auftrag des Landkreises ein städtebauliches Konzept durch das Planungsbüro Krug Grossmann Architekten erarbeitet. Zur Realisierung sollen hierzu Flächen genutzt werden, die westlich an den Gebäudebestand der Berufsschule am Burgberg anschließen.

Mit Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) durch den Stadtrat hat dieser sich auch an das darin verankerte Ziel der Entwicklung und Sicherung des Schulstandortes Eichstätt gebunden. Nachdem eine rein bestandsorientierte Entwicklung beider Standorte im Funktionszusammenhang unmöglich ist, der Standort Gemmingenstraße allein nicht die erforderliche Flächengröße umfasst verbleiben für die Stadt nur die beiden Möglichkeiten der Findung eines gänzlich neuen Standortes oder die Erweiterung des Standortes Burgstraße. Nachdem bereits erhebliche öffentliche Mittel in die Sanierung der Berufsschule am Burgberg geflossen sind und nicht zuletzt im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Ressourcen sowie zur Sicherung und Entwicklung der Stadt Eichstätt als Schulstandort, erachtete der Stadtrat daher eine Erweiterung des Berufsschulstandortes „Burgberg“ als erforderlich.

Mittelfristig sind auch für die nordwestlich der Berufsschule an der Reichenaustraße gelegene Jugendherberge bauliche Veränderungen zu erwarten.

Der Osten des Plangebiets ist bauplanungsrechtlich im Bereich der bestehenden Schulbauten sowie im Bereich der Jugendherberge als unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB einzustufen. Die westlich gelegenen Flächen, die für die Erweiterung der Berufsschule in Anspruch genommen werden sollen, stellen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB dar. Für die Erweiterung der Berufsschule besteht somit gegenwärtig kein Baurecht.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Berufsschulstandortes Burgstraße nach Westen sowie zur Gewährleistung einer

---

Stadt Eichstätt

**Bebauungsplan Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt – Jugendherberge“,**

Rechtskräftige Fassung, Stand 12.05.2016 – Begründung mit Umweltbericht

geordneten städtebaulichen Entwicklung - insbesondere im Hinblick auf die Lage des Plangebietes in einem für das Orts- und Landschaftsbild sensiblen Bereiches - wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **A.2 Ziele und Zwecke**

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel, die Zusammenführung der beiden Berufsschulstandorte Gemmingerstraße und Burgstraße am Standort Burgstraße zu ermöglichen, sowie die Entwicklungsperspektiven der Jugendherberge in der Reichenauer Straße zu sichern.

## **A.3 Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Eichstätt hat in seiner Sitzung am 26.09.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt – Jugendherberge“ aufzustellen.

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 16.09.2014 ein Erörterungstermin durchgeführt.

Mit Schreiben vom 08.08.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Die Frist zur Stellungnahme endete am 12.09.2014.

Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 30.04.2015 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und abgewogen. In gleicher Sitzung wurde der geänderte Planentwurf in der Fassung vom 30.04.2015 gebilligt und beschlossen die förmliche Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

## **A.4 Ausgangssituation**

### **A.4.1 Lage im Stadtgebiet**

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

### **A.4.2 Planungsumgriff**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 1700 (Teilfläche), 1701 (Teilfläche), 1702/2, 1679/4, 1679 und 1699 der Gmkg. Eichstätt mit einer umfassten Fläche von insgesamt 31.801 m<sup>2</sup>.

### **A.4.3 Eigentumsanteile**

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

### **A.4.4 Städtebauliche Bestandsanalyse**

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

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

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

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

## **A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**

### **A.5.1 Übergeordnete Planungen**

#### **A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern von Relevanz:

- In allen Teilräumen Bayern sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (LEP 1.1.1, Ziel) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 1.1.1, Grundsatz)
- Die räumliche Entwicklung Bayerns [...] in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (LEP 1.1.2, Ziel)
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3, Grundsatz)
- Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. Hierzu sollen die Möglichkeiten der multifunktionalen Verwendung von Einrichtungen verstärkt genutzt werden. (LEP 1.2.4, Grundsatz)
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten [...] genutzt werden. (LEP 1.2.2, Grundsatz)
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
  - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
  - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie
  - den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase. (LEP 1.3.1, Grundsatz)

- Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen. (LEP 2.1.1, Grundsatz)
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
  - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [..]
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann, [..] (LEP 2.2.5, Grundsatz)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1, Grundsätze)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [..] (LEP 3.2, Ziel)
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten. (LEP 8.1, Ziele)
- Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (LEP 8.3.1, Ziele)
- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

#### **A.5.1.2 Regionalplan Ingolstadt**

Das Stadtgebiet wird im Regionalplan als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Der Stadt wird die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Eichstätt liegt auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ingolstadt – Ansbach.

Weitere Ziele des Regionalplans, die für den Planungsraum relevant sind:

- Die Region Ingolstadt ist [..] in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird, [..], die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, [..], der Landschaftsverbrauch verringert und das Kulturerbe bewahrt wird. [..] (RP A I, Grundsatz)
- [..] Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen. (RP A II, Grundsatz)
- Im [..] Mittelzentrum Eichstätt [..] sollen zur Förderung der Durchlüftung Grünzüge und Freiflächen erhalten und entwickelt werden. (RP B I 4.4, Grundsatz)

- Es ist von besonderer Bedeutung, dass die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens den Raum unter Wahrung ihrer ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale zu entwickeln. (RP A IV 1, Grundsatz)
- Das Landschaftsbild soll in seiner naturgeographisch und kulturhistorisch begründeten charakteristischen Eigenart erhalten werden. (RP B I 6.1, Grundsatz)
- Es ist anzustreben, die Flächen, die für die Landwirtschaft gut geeignet sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorzusehen. ( RP B II 1.1, Grundsatz)
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparen auszuführen. (RP B III 1.1.1, Grundsatz)
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden. (RP B III 1.1.2, Ziel)
- [...] 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. (RP B III 1.4, Grundsatz)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden. (B III 1.5, Ziel)
- Der Erholungswert der Region soll erhalten und weiter entwickelt werden. Die Möglichkeiten der Erholung sollen gesichert und ausgebaut werden. Deshalb sind die Landschaftsschönheiten, die kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteile, Denkmäler und die Siedlungsstruktur auch bei Neubaugebieten und Einzelbauten in ihrer Charakteristik zu erhalten [...]. ( RP B IV 4.1, Grundsatz)
- Die Belange des Tourismus und der Erholung sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden. [...] (RP B IV 4.9.4, Grundsatz)
- [...] Parkplätze sollen nur schwerpunktmäßig und so angelegt werden, dass ökologische Funktionen, das Landschaftsbild und insbesondere Uferbereiche nicht beeinträchtigt werden und eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Sie sollen möglichst mit Zusatzeinrichtungen kombiniert und am Ausgangspunkt von Rundwander- und Radwanderwegen geschaffen werden. (RP B IV 4.9.5, Grundsatz)
- Es ist von besonderer Bedeutung, dass durch die Ausstattung mit Bildungs- und Sozialeinrichtungen eine nachhaltige Chancengleichheit bei gesunden und attraktiven Lebensbedingungen in der Region erhalten und weiter verbessert wird. Das reiche Kulturerbe ist möglichst zu bewahren und soweit sinnvoll in moderne Entwicklungen einzubeziehen. (RP B VI 1, Grundsatz)
- Es ist vorzusehen, das Netz der beruflichen Schulen, der betrieblichen und überbetrieblichen Ausbildungsmöglichkeiten zu erhalten. Dabei sind die Berufsschulen möglichst zu fachlich gegliederten Kompetenzzentren weiter zu entwickeln. Schwerpunkte sind vor allem in der Elektronik, im Leichtbau und Kraftfahrzeugbau anzustreben. (RP B 3.1.5, Grundsatz)
- Die Versorgung mit Sportstätten soll erhalten und weiter verbessert werden. (RP B 3.1.10, Grundsatz)

### A.5.1.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Eichstätt – rechtsverbindlich seit dem 06.06.2006) stellt den östlichen Teil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ bzw. „Jugendherberge“ dar. Der westliche Teil des Plangebietes wird als Grünfläche z. T. mit der Zweckbestimmung „Sport“ ausgewiesen.

Im Norden grenzt eine gemischte Baufläche unmittelbar an das Plangebiet an, im Osten Wohnbauflächen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt entwickelbar und macht somit eine Änderung des Flächennutzungsplans im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt-

### A.5.2 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Die Stadt Eichstätt verfügt über ein integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Die formulierten fachlichen Ziele des ISEK umfassen auch die Stärkung des Bildungsstandortes.

„3.4 Kirche, Bildung, Soziales, Kultur und Sport (...)“

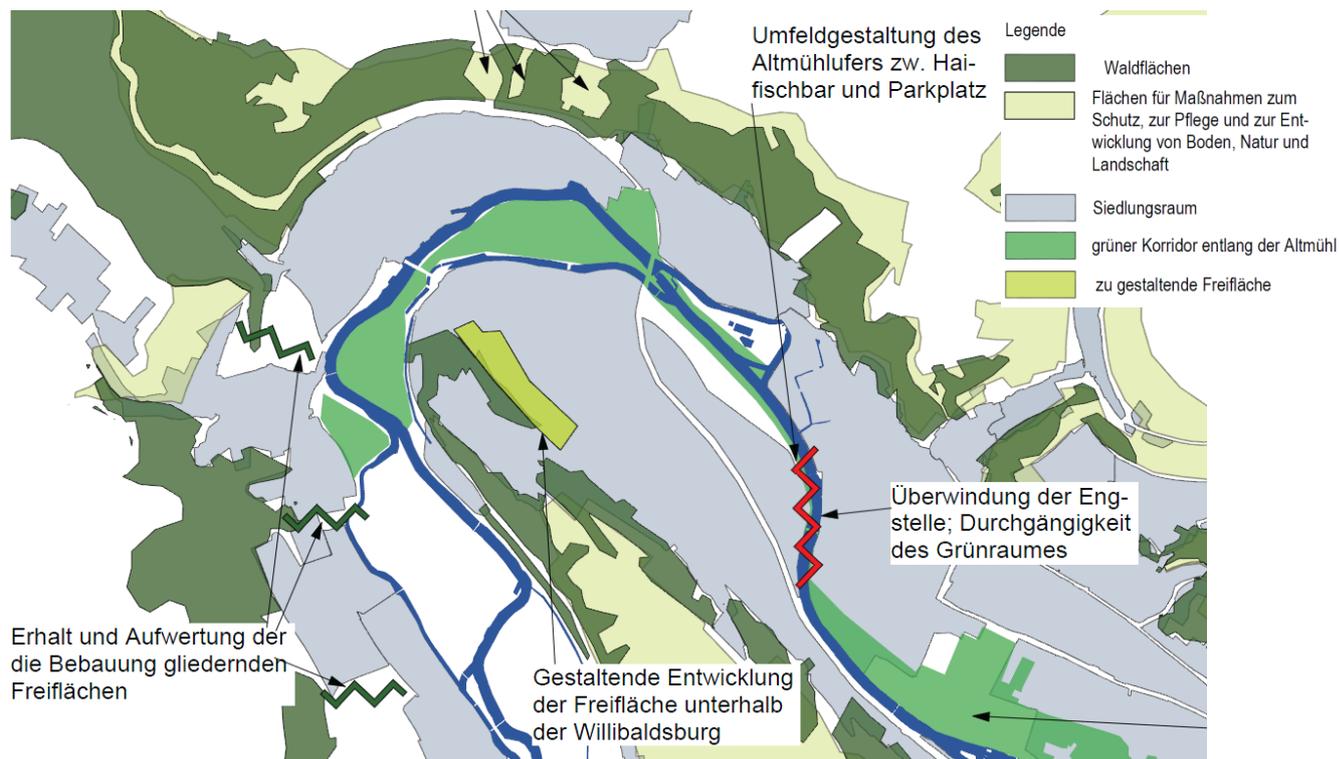
#### Ziele

1. Das Bildungsangebot begründet eine besondere Standortqualität, die es zu erhalten und auszubauen gilt. Schüler und Studenten sind ein wichtiger Teil des Stadtlebens und in dieses aktiv zu integrieren.(...)“<sup>1</sup>

Weiterhin ist in den fachlichen Zielen und Grundsätzen verankert, die Grünzüge des Altmühltals von weiterer Bebauung freizuhalten. In der Abbildung L 1 wird für die

<sup>1</sup> ISEK Eichstätt 2020- S. 102 (Arbeitsgemeinschaft Architekten Franke und Messmer Emskirchen/ Geo-Plan Bayreuth, April 2014)

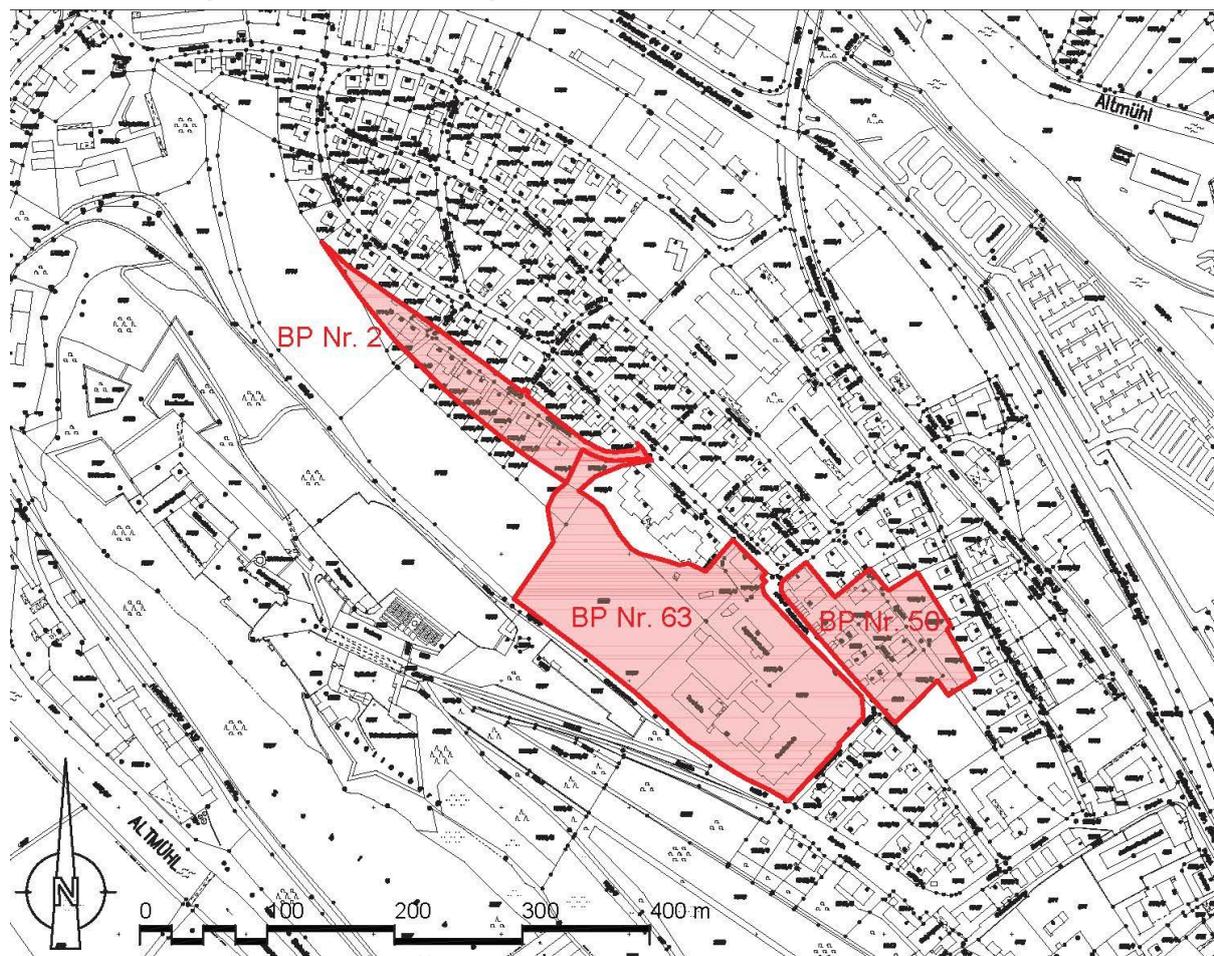
Grünflächen unterhalb der Willibaldsburg folgende Aussage getroffen: „Gestaltende Entwicklung der Freifläche unterhalb der Willibaldsburg“<sup>2</sup>



**Abbildung 2: Ausschnitt ISEK Eichstätt 2020- S. 99 L1 (Arbeitsgemeinschaft Architekten Franke und Messmer Emskirchen/ Geo-Plan Bayreuth, April 2014)**

<sup>2</sup> ISEK Eichstätt 2020- S. 99 Abb. L1 (Arbeitsgemeinschaft Architekten Franke und Messmer Emskirchen/ Geo-Plan Bayreuth, April 2014)

### A.5.3 Angrenzende Bebauungspläne



**Abbildung 3: Lageplan Umgriffe Bebauungsplan Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt – Jugendherberge“ und angrenzende Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 50**

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

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

### A.5.4 Naturschutzrecht

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

Innerhalb des Planungsumgriffes, liegt das Geotop Nr. 176R017 (ID: 7133OF0003) „Pliozäne Schotterterrasse Eichstätt“, welches gleichzeitig als flächiges Naturdenkmal 447 „Pliozäne Schotterterrasse“ geschützt ist. Es handelt sich um einen kleinen Aufschluss von verfestigtem pliozänem Schotter. Bei sämtlichen Bautätigkeiten ist darauf zu achten, dass

es nicht zu negativen Auswirkungen in Zusammenhang mit diesem Geotop und Naturdenkmal kommt.

#### **A.5.5 Wasserhaushalt**

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

#### **A.5.6 Altlasten**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten, Altablagerung oder schädliche Bodenveränderungen vorhanden.

#### **A.5.7 Geologie und Hydrogeologie**

Im Jahr 2009 erfolgte eine Baugrunduntersuchung durch das Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka & Partner GmbH, im Rahmen der Erweiterung der Berufsschule (Erweiterungsbau und Pausenhalle bzw. Mensa).

Als Ergebnis einer Baugrunderkundung, die mittels fünf Bohrungen durchgeführt wurde, konnten künstliche Auffüllungen in allen Bohrungen gefunden werden. Diese bestehen zunächst aus der Oberflächenbefestigung, wenn vorhanden, darunter wurden weiche Schluffe, sandige Kiese mit Schluffeinlagerung sowie kiesige Sande und sandige Kiese, vermutlich als Baugrubenhinterfüllung erbort. Auf die künstlichen Auffüllungen folgen sandige, schwach kiesige, tonige Schluffe und schwach schluffige bis stark schluffige, teilweise kiesige Sande in Wechsellagerung. Ab Tiefen zwischen rd. 404 müNN und 401 müNN wurde Dolomitgestein erbort. Der Dolomitsteinfels reicht bis zur jeweiligen Bohrendtiefe.

Als Folgerung bestehen keine geologisch/ hydrogeologische Bedenken gegen eine Flachgründung mit Gründungssohle im bzw. knapp über dem Dolomitsteinfels, wenn folgende Maßnahmen beachtet werden:

- Die Gründungssohlen sind mittels Beton auf ausreichend tragfähige Schichten tieferzuführen
- Im Fels ergibt sich ggf. eine unebene Aushubsole, welche ggf. eine Verstärkung der Sauberkeitsschicht erforderlich macht
- Beim Übergang von unterschiedlichen Gründungstiefen ist eine Lastausbreitung unter 30° zu berücksichtigen
- Die frostsichere Gründungstiefe beträgt 1 m
- Die Gründungssohlen sind durch den Baugrundgutachter abzunehmen

Freies Wasser wurde zum Zeitpunkt der Untersuchungen im Oktober 2009 in keiner Bohrung angetroffen. Es ist jahreszeitlich bzw. niederschlagsbedingt mit dem Auftreten von Hang- bzw. Schichtwasser zu rechnen.

Der Bemessungswasserstand ist in Höhe der geplanten Geländeoberkante anzusetzen. Geplante Gebäude sind bis zum Bemessungswasserstand gegen von außen drückendes Wasser abzudichten und gegen Auftrieb zu sichern. Die Arbeitsräume sind mit gut wasserdurchlässigem, sandigem oder kiesigem Material zu hinterfüllen, so dass ein

---

Ausgleich des Wasserspiegels im Arbeitsraum möglich ist und ein hangseitiger Wasseraufstau verhindert wird. Alternativ wäre eine Drainage zur Begrenzung des Bemessungswasserstandes denkbar.

### **A.5.8 Fachplanungen und –gutachten**

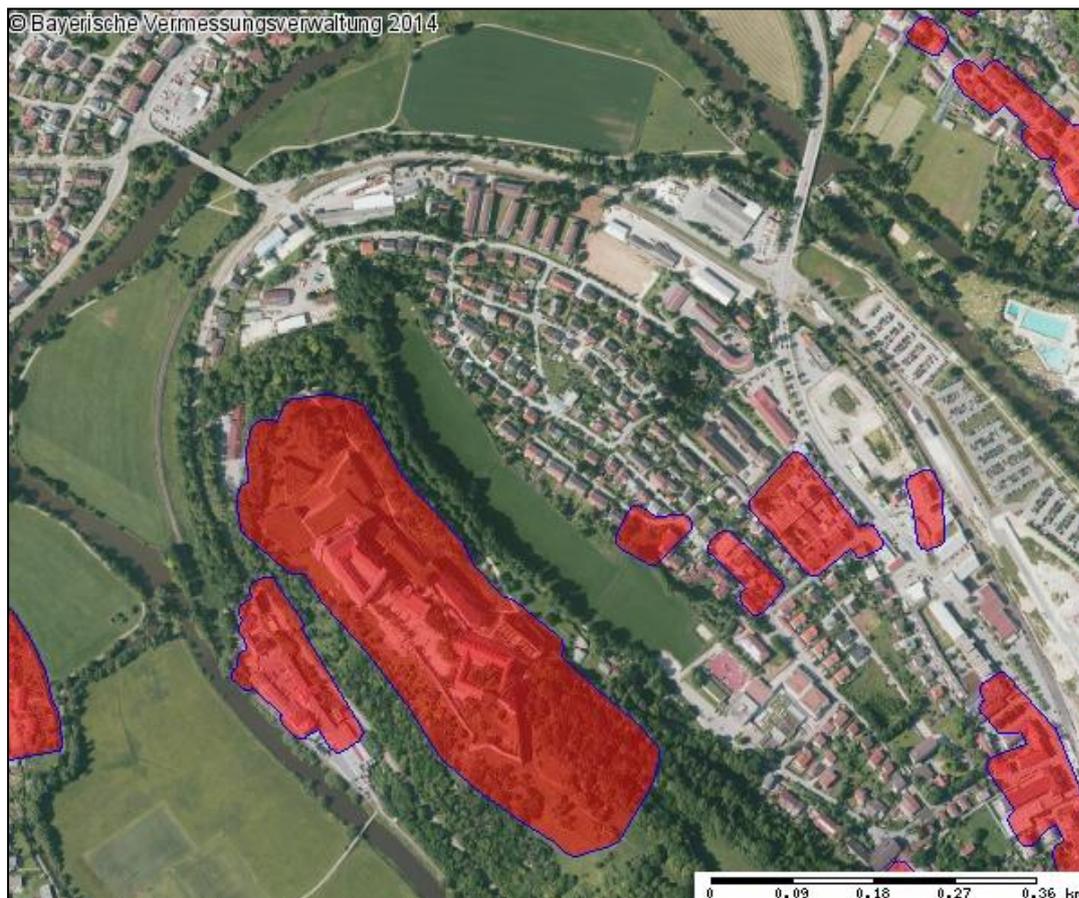
Bei Umsetzung des Bebauungsplans ist mit zusätzlichen planbedingten Verkehren und neuen Schallimmissionsquellen zu rechnen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden von der Stadt Eichstätt entsprechende Fachgutachten beauftragt; die Ergebnisse dieser Gutachten wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

### **A.5.9 Denkmalpflege**

#### **A.5.9.1 Bodendenkmäler**

Auf die Meldepflicht gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



**Abbildung 4: Bodendenkmäler im Plangebiet**

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

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

#### **A.5.9.2 Bau- und Kunstdenkmäler**

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

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

„(...) Die Willibaldsburg repräsentiert den Typ einer Höhenburg, die mit ihrer exponierten Lage auf einer Bergzunge und der damit verbundenen, strategisch günstigen Orientierung mit einer umlaufenden Befestigungsanlage, bestehend aus verschiedenen Bastionen mit Kurtinen ausgestattet wurde. Diese Funktion als Verteidigungsanlage konnte die Burg nur aufgrund ihrer Alleinlage mit einem unbebauten Hangfuß erfüllen. Auch für das heutige Erscheinungsbild und die Anschaulichkeit der Funktion der Anlage, ist es entscheidend, dass diese Situation ablesbar und erfahrbar bleibt.(...)“<sup>3</sup>

Um das historische Erscheinungsbild der Willibaldsburg weiterhin zu wahren und damit auch die Funktion der Anlage erfahren zu können, ist deshalb die nähere Umgebung der Burg einschließlich ihrer Bastionen und Einfriedungen von weiterer Bebauung freizuhalten. Dies kann nur über eine ausreichende Bewahrung der Grünzone gewährleistet werden. (...)<sup>4</sup>

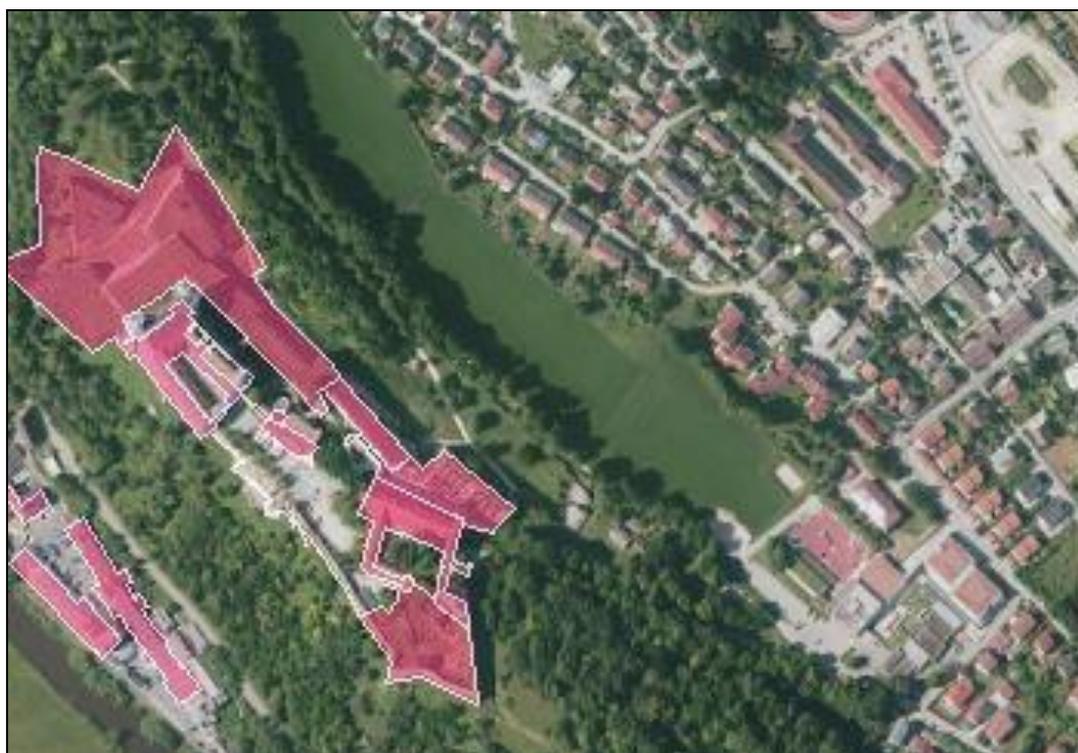


Abbildung 5: Darstellung des Baudenkmals Willibaldsburg<sup>4</sup>

## A.6 Planinhalt

### A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Flächen einbezogen, die für die Erweiterung der Berufsschule vorgesehen sind sowie diejenigen Flächen, die bereits heute durch die Jugendherberge genutzt werden und auf denen deren Entwicklungsperspektiven gesichert werden sollen.

Um eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes im Norden über die Elias-Holl-Straße zu ermöglichen, werden weitere Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

<sup>3</sup> Auszug aus der Stellungnahme des Bay. Landesamt für Denkmalpflege Referat A vom 27.03.2014

<sup>4</sup> Auszug aus Bayernviewer Denkmal des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege.

### **A.6.2 Art der baulichen Nutzung**

Die vorgesehene Nutzung „Berufsschule“ entspricht keinem Baugebietstypus gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO. Eine Schule als kulturelle wäre bauplanungsrechtlich auch allgemein in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO oder in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässig, dies wird regelmäßig jedoch nur bei kleineren kulturellen Einrichtungen, die der Bildung dienen der Fall sein, z. B. eine Ausbildungsstätte für Gehörlose mit 20 bis 30 Schülern. Auch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Berufsschule“ gemäß § 11 BauNVO wurde in Betracht gezogen; hiervon wurde jedoch Abstand genommen, da die geplante normalgroße Schule keine Größe aufweist, die städtebaulich einen eigenen Quartierscharakter aufweisen würde, die die Normierung eines Sonstigen Sondergebietes rechtfertigen würde. Für die Staatliche Berufsschule Eichstätt kommt insofern nur die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der gewählten Zweckbestimmung in Betracht.

Den Darstellungen des FNP entsprechend werden zwei Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Berufsschule“ festgesetzt.

In den Gemeinbedarfsflächen „Berufsschule“ ist die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen zulässig, die schulischen Zwecken dienen oder für den schulischen Betrieb erforderlich sind. Stellplätze sollen außerhalb der Schulzeiten auch durch Besucher der Willibaldsburg genutzt werden können. Hiermit soll die Erreichbarkeit und der Erlebbarkeit der Burg erheblich gesteigert werden.

In der Gemeinbedarfsfläche Gbd1 können Sportanlagen und Gebäude für den Sport (Turnhalle) außerhalb der Schulzeiten auch durch Vereine genutzt werden.

Für den östlich hangabwärts angrenzenden Bereich wird ein Mischgebiet festgesetzt. Die bisherige Nutzung der Jugendherberge gemeinsam mit der angrenzenden Wohnnutzung erzeugt einen zusammenhängenden Gebietscharakter, der von beiden Nutzungen geprägt wird.

Zur Wahrung des Gebietscharakters im Umfeld der umgrenzenden Wohngebiete werden im Mischgebiet MI die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetrieben sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als unzulässig festgesetzt; die Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der überwiegend von gewerblicher Nutzung geprägter Teile des Mischgebietes zulässig sind, werden aus diesem Grund ebenfalls als unzulässig festgesetzt.

### **A.6.3 Maß der baulichen Nutzung**

In den Baugebieten werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.

In den Gemeinbedarfsflächen beträgt die zulässige Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6).

Die für die Gemeinbedarfsflächen festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Der § 17 BauNVO ist zwar nicht auf Gemeinbedarfsflächen anzuwenden und sieht keine Obergrenzen für eine Gemeinbedarfsfläche vor, kann dem Plangeber aber auch hier als Maßstab dienen. Nachdem in Mischgebieten u. a.. Anlagen für Verwaltungen oder kulturelle Einrichtungen zulässig sind, kann davon ausgegangen werden, dass mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 auch für Schüler und Lehrer in der geplanten Gemeinbedarfsfläche gesunde und sichere Lern- und Arbeitsbedingungen gegeben sind.

Betrachtet man darüber hinaus die durch Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Flächen, wird deutlich, dass diese Grundflächenzahl durch die Errichtung der Gebäude bei Weitem nicht ausgeschöpft werden kann. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß BauNVO u. a. auch die Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten hinzuzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gemeinbedarfsflächen die zulässige Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.

Auch der für Gemeinbedarfsflächen nicht anzuwendende § 17 Abs. 2 BauNVO ermöglicht eine Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO aus städtebaulichen Gründen sofern die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden; weiterhin darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO auch durch Garagen Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut um bis zu 50 vom 100 überschritten werden.

Die Außenfunktionsbereiche der Berufsschule (Werkhof, Sportfläche, etc.) sowie die vorgesehene Anzahl der Stellplätze, die eine in Bezug auf die überbaubaren Flächen hinausreichende relativ große Versiegelung bedingen sind für den Betrieb der Schule erforderlich.

Bei einer Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl, könnte dieser Stellplatzbedarf nicht mehr gedeckt werden mit den hiermit verbundenen und zu erwartenden negativen Auswirkungen durch umfangreichen Parksuchverkehr und wildem Parken. Im Umkehrschluss würde ein geringerer Versiegelungsgrad durch Stellplätze und Gebäude die Inanspruchnahme weiterer Flächen des unbebauten Burghangfußes erfordern.

Nachdem der unbebaute Hangfuß zur Wahrung des Denkmalcharakters in möglichst großem Umfang von Bebauung freizuhalten ist und zur Ermöglichung eines funktionalen Raumprogramms für die Berufsschule sowie zur Gewährleistung der Leichtigkeit des Verkehrs in den umliegenden Verkehrswegen bzw. Quartieren wird daher die relative hohe Dichte in Bezug auf die GRZ erforderlich.

Nachdem Stellplätze, Außenfunktionsbereiche der Berufsschule usw. nicht obertägig in Erscheinung treten, ist sichergestellt, dass durch die Planung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weder in der künftigen erweiterten Berufsschule noch in der angrenzenden Wohnlage beeinträchtigt werden. Der relativ hohe Versiegelungsgrad stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird.

Im Mischgebiet beträgt die zulässige Grundflächenzahl 60 vom 100 (GRZ 0,6)

#### **A.6.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Oberkante (OK) von Gebäuden und baulichen Anlagen darf im Mischgebiet sowie in den Gemeinbedarfsflächen jeweils die in der Planzeichnung baufensterbezogenen vermerkten Höhen in Metern über NN nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile, die diese Höhen überschreiten, sind zulässig.

Für den Gebäudebestand im Osten sowie für das Mischgebiet mit der Jugendherberge entsprechen diese maximalen Höhen für die Oberkante baulicher Anlage dem jeweiligen

Gebäudebestand. Für die noch nicht bebauten Flächen werden maximale Oberkanten der Gebäude von 417,0 Metern üNN im Nordwesten bzw. 423,5 m üNN entlang des Mondscheinweges (Werkstätten) ermöglicht. Dies entspricht talseitig Wandhöhen von ca. 6,0 m bzw. 9,5 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche.

Insbesondere dient die verhältnismäßig rigide Begrenzung der maximalen Höhe der Gebäude in Kombination mit den zwingend festgesetzten Flachdächer der bestmöglichen Einbindung in das sensible Orts- und Landschaftsbild; die Gebäudekubaturen sollen sich im Kontext der denkmalgeschützten Willibaldsburg möglichst gering abzeichnen, auch im Hinblick auf (Fern-)Sichtbeziehungen zur Burg.

Mit den Regelungen zur Höhenentwicklung werden keine Gebäude ermöglicht, die zu Nachbargrundstücken kleinere als die nach Art. 6 BayBO einzuhaltenden Abstände einzuhalten hätten.

#### **A.6.5 Abgrabungen, geplante Geländeoberfläche**

Innerhalb der als Fläche für Abgrabungen festgesetzten Fläche sind Abgrabungen zur Herstellung der geplanten Geländeoberfläche zulässig. Hierdurch werden zum Teil Abgrabungen des anstehenden Geländes um mehrere Meter ermöglicht.

Die Regelungen zur geplanten Geländeoberflächen ermöglichen in Kombination mit der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude (s. Kap. A.6.4) eine Bebauung, die sich bergseitig in den stark geneigten Nord-Ost-Hang eingräbt und sich somit in ihrer Gestalt und Dimension, der auf dem Schellenberg thronenden Willibaldsburg unterordnet.

Die Festsetzungen zur geplanten Geländeoberfläche ermöglichen weiterhin die Anlage von ebenen, den Gebäuden zugeordneten Freiflächen sowie von terrassierten Stellplätzen.

Die ermöglichten Abgrabungen stellen zweifelsohne eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes dar und einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Terrassierung des Geländes ermöglicht aber gleichzeitig die Errichtung von Gebäuden, die sich in den Hang eingraben und in Bezug auf ihre Gestalt möglichst wenig in Erscheinung treten. Nachdem eine Kompensation des Eingriffes durch die Abgrabung möglich ist, wird dem Belang der Denkmalpflege, dem durch das Abgraben hier entsprochen wird, deutlich mehr Gewicht beigemessen.

#### **A.6.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Für die erweiterte Berufsschule wurde von Schule bzw. vom Schulträger ein Bedarf an 246 PKW-Stellplätzen für Schüler und Lehrer ermittelt. Um eine Deckung dieses Bedarfes zu ermöglichen, verortet der Bebauungsplan entsprechende Anzahl von Stellplätzen. 33 Stellplätze finden sich in der bestehenden Tiefgarage an der Reichenaustraße, weitere 11 Stellplätze als Senkrechtparker an der Reichenaustraße. Insgesamt weitere 204 Stellplätze sind im Süden bzw. Nordwesten des Geltungsbereiches als zusammenhängende Parkplatzfläche vorgesehen. Die Errichtung oberirdischer Stellplätze, die auch Schallquellen darstellen ist innerhalb Gemeinbedarfsflächen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig mit dem Ziel, den Schalleintrag in benachbarte schutzbedürftige Baugebiete soweit möglich zu vermeiden und zu minimieren.

Die Errichtung von oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen wird innerhalb der Gemeinbedarfsflächen als unzulässig festgesetzt um zu ermöglichen, dass der unbebaute Hangfuß des Burgberges über die Baukörper hinaus, die für die Berufsschule vorgesehen sind, von obertägigen Bauwerken freigehalten wird.

In den Gemeinbedarfsflächen sind Sportfreianlagen ausschließlich innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung „Sport“ festgesetzten Fläche zulässig.

Mit der zwingenden räumlichen Verortung Sportfreianlage, die auch eine Schallquelle darstellt, wird das Ziel verfolgt, durch deren Ausrichtung und Anordnung den Schalleintrag in benachbarte schutzbedürftige Baugebiete zu vermeiden und zu minimieren.

#### **A.6.7 Bauweise**

Für die Gemeinbedarfsfläche Gbd 2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von bis zu 70 m; hierbei wird es als zulässig festgesetzt, dass diese Gebäude in einzelnen Geschosslagen mit offenen oder geschlossenen Brückenbauwerken oder im jeweils untersten Geschoss mit Gebäudeteilen baulich miteinander verbunden werden. Mit der Festsetzung dieser abweichenden Bauweise soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die einzelnen Schulbauten im organisatorischen und funktionellen Ablauf des Schulbetriebs in engem Zusammenhang stehen. Durch die Beschränkung des Zusammenwachsens der Gebäude auf einzelne Geschosslagen bzw. auf untersten Geschosse wird dennoch ermöglicht, dass sich in der Gesamtschau ein noch offener Gesamtcharakter des Baugebietes ergeben wird, der zu einer harmonischen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild beiträgt.

Die festgesetzte maximale Länge der Gebäude entspricht im Weiteren auch dem baulichen Bestand in der östlichen Hälfte des Plangebietes.

Für die Gemeinbedarfsfläche Gbd1 sowie für das Mischgebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hiermit werden Gebäudelängen von bis zu 50 Metern Länge ermöglicht.

#### **A.6.8 Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB**

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

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen, im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gemeinbedarfsfläche diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung außerhalb des Plangebietes hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden.

Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt,

wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA Lärm vom 26.08.1998 und die Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV, 12. Juni 1990) zurückgegriffen werden. In der TA Lärm wird für besondere Situationen unter "Gemengelage Punkt 6.7" eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. In der Verkehrslärmschutzverordnung werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben. Die sich an der "Enteignungsschwelle" orientierenden Werte für das Immissionsniveau von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts sollen in der Bauleitplanung nicht herangezogen werden, da hier die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt ist.

Für die schützenswerten Nutzungen außerhalb des Plangebietes in Bereichen ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der Stadt Eichstätt von der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebiets ausgegangen.

#### **A.6.8.1 Bewertung der Lärmemissionen – Gewerbelärm**

Es werden durch den geplanten Betrieb der relevanten Nutzungen im Plangebiet (Berufsschule und Jugendherberge) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten. Die Immissionsrichtwerte stimmen mit den Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005 überein.

Somit sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Lärmimmissionen verbunden. Die auftretenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

#### **A.6.8.2 Bewertung der Lärmemissionen – Gewerbelärm**

Es werden durch den geplanten Betrieb der relevanten Nutzungen im Plangebiet (Berufsschule und Jugendherberge) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten. Die Immissionsrichtwerte stimmen mit den Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005 überein.

Somit sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Lärmimmissionen verbunden. Die auftretenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

#### **A.6.8.3 Bewertung der Lärmemissionen – Sportlärm**

Es ist der Bau eines Sportplatzes im Plangebiet vorgesehen. Des Weiteren befindet sich auf dem Gelände der Jugendherberge ein Bereich mit einem Korb zum Basketball spielen. Es werden die Immissionsrichtwerte der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18. Juli 1991 an den relevanten Immissionspunkten eingehalten.

Die achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV), vom 18. Juli 1991 ist hier im Bebauungsplanverfahren unmittelbar anzuwenden, da in allen nachfolgenden Verfahren

diese zur Bewertung von schädlichen Umwelteinwirkungen als Rechtsverordnung angewendet wird.

Somit werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 erfüllt. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG 26. September 2002 gehen von der Sportanlage nicht aus.

Somit sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Lärmimmissionen verbunden. Die auftretenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

*Entsprechend dem Beschluss des BVerwG vom 11.2.2003 – 7 B 88.02 – (VGH Mannheim) werden Bolzplätze nicht von der Sportanlagenlärmenschutzverordnung erfasst. Entsprechend dem Urteil des BayVGH vom 25.11.2002 – M 9 K 95.3102 sind für Bolzplätze die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmenschutzverordnung (18. BImSchV) als Anhaltspunkte heranzuziehen; die Bestimmungen über die Ermittlung- und Beurteilungsverfahren sind entsprechend anzuwenden.*

Es ist zudem der Bau einer Sporthalle vorgesehen. Die Sporthalle ist derzeit zur ausschließlichen Nutzung durch die Berufsschule und die ansässigen Sportvereine vorgesehen. Ein zusätzlicher Parkverkehr der Besucher der Sporthalle wurde deshalb im Gutachten nicht berücksichtigt. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die vorgesehene Nutzung der Sporthalle selbst relevante Lärmemissionen verursacht werden. Auf eine Berücksichtigung des Sportlärms der Sporthalle im Lärmgutachten wurde deshalb verzichtet. Es wurde jedoch bei der Prüfung nach der TA Lärm ein pauschaler Wert für die Turnhalle angesetzt um etwaige Gebäudetechnik zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Sporthalle ist nachzuweisen, dass durch die eingesetzte Gebäudetechnik und die angestrebte Nutzung der Sporthalle keine unzumutbaren Lärmimmissionen an den schützenswerten Nutzungen im Umfeld entstehen. Da die Immissionsrichtwerte für Sportlärm durch die Nutzung des Sportplatzes derzeit deutlich unterschritten werden, ist davon auszugehen, dass später auch durch die zusätzlichen Lärmemissionen der geplanten Sporthalle die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

#### **A.6.8.4 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**

Das Plangebiet ist über die Burgstraße und über die Herbergshöhe (mit Reichenaustraße bzw. Elias-Holl-Straße) an die Bundesstraße B 13 angebunden. Es wurde für die zu erwartenden Verkehrszahlen auf eine vom Büro „Stadt Land Verkehr“ durchgeführte Verkehrsuntersuchung (mehrere Varianten) zurückgegriffen.

Es werden bei der von der Stadt Eichstätt gewählten Variante die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 an einem Immissionspunkt zur Tagzeit um 1 dB(A) überschritten. Der betroffene Immissionspunkt liegt in der Burgstraße. In dieser Variante des Verkehrsgutachtens wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der PKW über die Burgstraße an- und abfährt. Es ist jedoch auf Grundlage der geplanten Wegführung für die Benutzer des Parkplatzes der Berufsschule möglich, dass die Herbergshöhe in einem größeren Umfang zur An- und besonders zur Abfahrt zusätzlich genutzt werden kann. Die Überschreitung des Orientierungswertes zur Tagzeit stellt somit ein „Worst Case“ für die Burgstraße dar, der so nicht zwingend eintreten muss.

Es werden zudem die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16.BImSchV) deutlich unterschritten.

Es sind somit keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen vorhanden. Die auftretenden Lärmeinwirkungen werden demnach als zumutbar angesehen.

An den relevanten Immissionspunkten für den Bereich der geplanten Neuschaffung von Verkehrswegen werden die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16.BImSchV) deutlich unterschritten. Es sind für den Einwirkungsbereich des geplanten Neubaus des Verkehrsweges keine Schallschutzmaßnahmen an der vorhandenen oder zukünftigen Wohnbebauung erforderlich.

#### **A.6.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**

In den Gemeinbedarfsflächen sind Dächer von Gebäuden als Flachdach auszuführen. In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung soll hiermit erreicht werden, dass die neu ermöglichte Bebauung möglichst kleine Sichtflächen aufweist. Im Mischgebiet sind Dächer von Gebäuden als Flachdach oder als Sattel- oder Walmdach auszuführen.

Die zulässige Dachneigung bei Flachdächern beträgt maximal 5° sowie bei Sattel- und Walmdächern maximal 30° bezogen auf die Horizontale.

Bauliche Einfriedungen sind als offene Zäune auszuführen; die Höhe von Zaunsockeln darf eine Höhe von 0,1 m nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Zaunsockel über 10 cm Höhe sind nicht zulässig.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Gbd1 sind die Fassaden der zulässigen Gebäude auf allen Gebäudeseiten transparent auszuführen. Der transparente Fassadenanteil muss hierbei je Gebäudeseite mindestens 70 % betragen. In der überbaubaren Fläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Gbd2, die mit „Werkstatt“ betitelt ist, sind die Fassaden der zulässigen Gebäude auf allen Gebäudeseiten transparent auszuführen. Der transparente Fassadenanteil muss hierbei je Gebäudeseite mindestens 50 % betragen.

Um dem für das Landschaftsbild sensiblen Kontext Rechnung zu tragen, wird weiterhin festgesetzt, dass in den Gemeinbedarfsflächen die geschlossenen Fassadenanteile aus regionaltypischen Baumaterialien herzustellen sind. Hierfür sind ausschließlich Putz, Naturstein und Holz zulässig. Fassadenmaterialien und –anstriche in greller, dunkler oder metallisch-reflektierender Ausführung werden als unzulässig festgesetzt.

Mit der gestalterischen Festsetzung von transparenten Fassadenanteilen soll eine gegliederte Fassadengestaltung ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen die Gebäude hierdurch ein „leichtes“ Erscheinungsbild aufweisen. Die vorgegebenen Materialien (Putz, Glas, Holz, Naturstein ermöglichen eine Gestaltung der Gebäudekörper, die dem sensiblen Standort im Denkmalkontext gerecht wird. Die Leichtigkeit und Transparenz der neuen Berufsschulbauten soll für den Außenstehenden Betrachter genauso erlebbar sein, wie für die künftigen Nutzer der Berufsschule. Entsprechend ist darauf zu achten, dass das für die transparenten Fassadenanteile verwendete Material in beide Richtungen durchsichtig sein. Insbesondere ist von verspiegeltem Glas u. ähnlichem abzusehen.

Im Bereich der Bebauung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Gbd1 könnte es aufgrund des großen Anteils transparenter Fassaden Anlass zur Befürchtung geben, dass ein Risiko für Spiegelungen und Blendung auf die benachbarte Wohnbebauung gegeben sein könnte. Dieses Risiko einer Spiegelungs- und Blendwirkung die von den Fassaden auf die benachbarte Wohnbebauung ausgehen könnte ist jedoch nicht gegeben. Eine Sonneneinstrahlung in die geplanten der nördlich angrenzenden Wohnbebauung

zugewandten Fassaden kann durch die Orientierung der Gebäude nur in den frühen Morgenstunden erfolgen würde dann aber stets in den freien Himmel reflektiert werden, sofern die Sonnenstrahlen je astronomisch bedingten Einfallswinkel nicht bereits schon durch weiter östlich gelegene Baukörper gebrochen werden. Andere im Norden liegende Lichtquellen, die im Norden liegen und für störende Reflexionen und Blendungen sorgen könnten sind nicht vorhanden.

## **A.6.10 Grünordnung**

### **A.6.10.1 Allgemein**

In den Gemeinbedarfsflächen sind die zulässigen Flachdächer extensiv zu begrünen.

Die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke, der öffentlichen Grünanlagen und der öffentlichen Verkehrsflächen ist entsprechend den Darstellungen der Planzeichnung vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen. Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind die Pflanzenarten und -qualitäten der folgenden Artenlisten.

Innerhalb der als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.

Eine Versiegelung des Bodens ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

### **A.6.10.2 Artenliste Sträucher**

Zum Anpflanzen von Sträuchern sind folgende Straucharten zu verwenden (Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm):

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

### **A.6.10.3 Artenliste Bäume**

Zum Anpflanzen von Bäumen sind ausschließlich die folgenden Laubbaumarten zu verwenden (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 14-20 cm):

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

- Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Wildbirne (*Pyrus communis*)
- Gewöhnliche Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

#### **A.6.10.4 Artenliste für extensivbegrünte Flachdächer**

Die Flachdächer sind mit der gräserreichen Saatgutmischung RSM (Regel-Saatgut-Mischung) 6.1 , extensive Dachbegrünung zu begrünen. Das breite Artenspektrum wird geprägt von den Gräsern *Agrostis capillaris*, *Anthoxanthum odoratum*, *Festuca brevipila*, *Festuca nigrescens*, *Festuca trichophylla*, *Poa compressa* und *Poa pratensis*.

#### **A.6.10.5 Baumpflanzungen im Bereich von Telekommunikationsanlagen**

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Sollten im Näherungsbereich zu bestehenden Kabel- und Rohranlagen Schutzmaßnahmen notwendig werden, sind die hierdurch entstehenden Kosten durch den Veranlasser der Baumpflanzung zu übernehmen.

#### **A.6.11 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

Der erforderlich naturschutzfachliche Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den vorliegenden Bauleitplan ermöglicht werden wurden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“<sup>5</sup> des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) ermittelt und bewertet. Ermittlung und Bewertung können dem Teil B Umweltbericht (s. Kap. B.8.2) entnommen werden.

Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich von Eingriffen im Umfang von 12.400 m<sup>2</sup> erfolgt planextern auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 302 Gmkg. Pfalzpaint, Gde. Walting. Es handelt sich hierbei um eine Fläche aus dem Flächenpool eines Ökokontos des Landkreises Eichstätt. Die Ausgleichsmaßnahme ist bereits vollzogen. Es erfolgt eine entsprechende Abbuchung bzw. Anrechnung. Die Lage der Ausgleichsflächen ist der Planzeichnung zu entnehmen, Entwicklungsziele und Maßnahmen sind im Umweltbericht im Kap. B.8.3 aufgeführt.

#### **A.6.12 Erschließung**

##### **A.6.12.1 Verkehr**

Das Mischgebiet wird über die Reichenaustraße bzw. über die Elias-Holl-Straße verkehrlich erschlossen

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des dann erweiterten Berufsschulstandortes untersucht und bewertet<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Quelle: [http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf\\_oe.pdf](http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf), Zugriff am 11.03.14

<sup>6</sup> s. Anlage zur Begründung: Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH: „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt – Jugendherberge“, 18.11.2014

Die geplante Berufsschule erzeugt im Endausbau unter Berücksichtigung der Maximalansätze ein Verkehrsaufkommen von ca. 680 Kfz-Fahrten/Tag, wovon gerundet ca. 130-140 Kfz-Fahrten/Tag auf die Stellplätze an der Reichenaustraße (Tiefgarage + Außenstellplätze) und ca. 540 Kfz-Fahrten/Tag auf den neu geplanten Parkplatz an der Burgstraße entfallen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens und die darauf fußende Abwägung des Stadtrates für die geplante Anbindung des Plangebietes (Zufahrt über die Burgstraße sowie zusätzliche Abfahrt vom Parkplatz im Norden zur Oettingen Str./Elias Holl-Straße wiedergeben:

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens bestanden Bedenken ob die Burgstraße und der Knotenpunkt an der Weißenburger Straße die durch die Planung verursachten verkehrlichen Mehrbelastungen verkraften können. Der zusätzliche Verkehr entsteht durch die Erweiterung des Parkraumangebotes von derzeit 64 Stellplätzen auf dann 202 Stellplätze. Untersucht wurde als Planfall 0 die bestehende Erschließungssituation über die Burgstraße unter Berücksichtigung der Topografie und der Straßenquerschnitte. Im Planfall 1 wurden neben der bestehen Anbindung über die Burgstraße eine zusätzliche neue Ausfahrt in Einbahnrichtung zur Herbergshöhe über die Elias-Holl-Straße betrachtet. Der Planfall 2 berücksichtigt als Ausfahrt nur die neuzubauende Ausfahrt und damit Zu- und Ausfahrt des Parkplatzes nur in Einbahnrichtung. Im Planfall 3 wird unterstellt, dass der Schaumbergweg so ausgebaut wird, dass er als zusätzliche Abfahrtsmöglichkeit, vor allem in Richtung Nord-West genutzt werden kann. Im Ergebnis des Gutachtens konnte festgehalten werden, dass alle 4 Erschließungsvarianten auch in Bezug auf die beiden Knotenpunkte grundsätzlich umsetzbar sind, d.h. „Der Mehrverkehr der geplante Berufsschule kann unabhängig von den Erschließungsvarianten (Planfällen) leistungsfähig abgewickelt werden.

Naturgemäß würde der Planfall 0 zu den höchsten Verkehrszunahmen in der Burgstraße führen (status-quo);

nach Planfall 1 (mit zusätzliche Zu- und Abfahrt im Norden) würde sich der Verkehr relativ gleichmäßig auf die Burgstraße und die Herbergshöhe verteilen.

Planfall 2 (Zufahrt über die Burgstraße und alleinige Ausfahrt über die E.-Holl-Straße sorgt für die größten Entlastungen der Burgstraße und damit für die größte Verkehrszunahme in der Herbergshöhe.

Für Planfall 2 wird vom Gutachter zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und für die Verbesserung der Sicht empfohlen, in der Burgstraße entweder ganz oder vor allem in den Kurvenbereichen und an den Einmündungen das Parken und ggf. auch das Halten am Straßenrand zu unterbinden

Bei Planfall 3 wird gegenüber Planfall 1 auf eine zusätzliche Ausfahrt des Parkplatzes verzichtet, allerdings wird durch den Ausbau des Schaumbergweges, vor allem in den Kurvenbereichen an dem Burgberg und an der Reichenaustraße eine zusätzliche Abfahrtsmöglichkeit zur Herbergshöhe geschaffen. Dadurch kommt es wie im Planfall 1 zur fast gleichmäßigen Mehrbelastung der Burgstraße und der Herbergshöhe um 140 bzw. 130 Kfz-Fahrten/Tag.

Nachdem sich alle Erschließungsszenarien als umsetzbar erwiesen, erachtete der Stadtrat die geplante zusätzliche Ausfahrt über die E.-Holl-Straße als erstrebenswert, da sich hier die durch die Berufsschule zu erwartenden Verkehre mit den damit verbunden Auswirkungen gleichmäßiger im Quartier verteilen und gleichzeitig verkehrsrechtliche

Maßnahmen entbehrlich werden. Mit den Festlegungen im Bebauungsplan wird somit der hier aufgezeigte Planfall 1 umgesetzt.

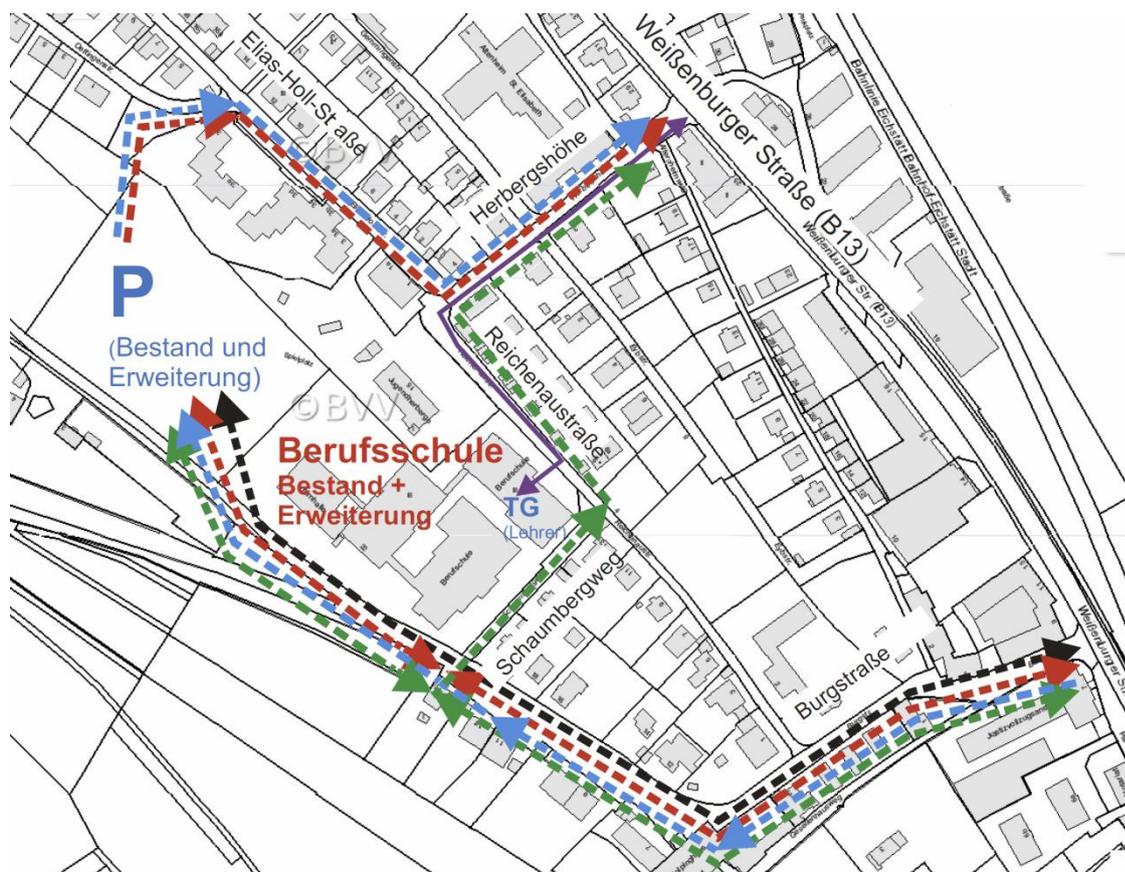


Abbildung 6: Darstellung der Erschließungsvarianten<sup>7</sup>

#### A.6.12.2 Abwasser, Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird an das bestehende Kanalsystem angeschlossen. Schmutzwasser wird der Kläranlage Eichstätt zugeführt. Niederschlagswasser ist dezentral breitflächig über die belebte Oberbodenschicht zu versickern oder einem Sammelbehälter zuzuführen. Für die Versickerung gesammelten Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landrastamt Eichstätt erforderlich. Die Bemessung der Versickerungsanlagen muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen (z.B. DWA Merkblatt M 153, A 138, A 117).

Für den Bereich, der bereits mit der Berufsschule bebaut ist liegt ein Baugrundgutachten vor. Eine dezentrale Versickerung über die belebte Oberbodenbodenschicht ist demnach möglich, die geologischen Verhältnisse stehen dem nicht entgegen

Zur Versickerung stehen Flächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung, in denen keine oder nur in geringfügige Eingriffe in den Boden erfolgen werden.

Die Ableitungsmenge von Schmutz- und Regenwasser ist zu ermitteln; im Zuge der Baugenehmigung ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit den Stadtwerken abzustimmen, es wird empfohlen die Entwässerungsplanung auch mit dem

<sup>7</sup> Quelle: Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH: „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt – Jugendherberge“, 18.11.2014

Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen. Je nach konkreter Ausgestaltung der Hochbauplanung sind ggf. zusätzlich Sammelbehälter vorzusehen.

#### **A.6.12.3 Stromversorgung**

Die geplanten Erweiterungsbauten der Berufsschule können aus der abnehmereigenen Trafostation Berufsschule versorgt werden.

#### **A.6.12.4 Gas- und Fernwärmeversorgung**

Die geplanten Erweiterungsbauten der Berufsschule können über die bestehenden Grundstücks- und Hausanschlüsse versorgt werden.

#### **A.6.12.5 Wasserversorgung**

Die geplanten Erweiterungsbauten der Berufsschule kann über den bestehenden Grundstücks- und Hausanschluss versorgt werden. Für den Brandschutz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 stehen die vorhandenen Hydranten des öffentlichen Trinkwassernetzes als Grundschutz zur Verfügung. Ein darüber hinausgehender Objektschutz kann durch die Stadtwerke nicht zur Verfügung gestellt werden.

### **A.7 Flächenbilanz**

Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Berufsschule	24.494 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	5.917 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	435 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	955 m <sup>2</sup>
<b>Summe (Räuml. Geltungsbereich des Bebauungsplans)</b>	<b>31.801 m<sup>2</sup></b>

### **A.8 Wesentliche Auswirkungen**

#### **A.8.1 Willibaldsburg**

Zu Bedenken ist die exponierte Lage der Willibaldsburg auf einem Höhenrücken in Alleinlage mit vorgelagerten Freiflächen und die damit verbundene Wirkung auf das Landschaftsbild hervorgehoben. Der unbebaute Hangfuß ist somit wesentlich für den Denkmalcharakter der Burg, da er ermöglichte, dass die Höhenburg ihre Verteidigungsfunktion ausüben konnte.

Hierbei ist zu berücksichtigen, von welchen Teilen der Burg im Wesentlichen eine Orts- und Landschaftsbildprägende Wirkung ausgeht. Der nördliche Teil der Burg (Hauptanlage) mit seinen beiden Türmen liegt auf der Befestigung auf und zeigt somit eine starke Präsenz im Landschaftsbild. Die übrigen Gebäude und Befestigungen besitzen eine untergeordnete Wirkung (geringere Bauhöhe, weniger exponierte Lage, Verdeckung durch Gebäude).

Der Hangfuß an der Auffahrt Burgstraße liegt verhältnismäßig weit entfernt vom Hauptgebäude der Burganlage. Der Burg vorgelagert befinden sich zahlreiche ähnlich dimensionierte gewerbliche Bauten in deutlich geringerer Entfernung, sodass hier durch die geplante Berufsschülerweiterung keine wesentlich bedrängendere Wirkung ausgeht.

Durch die Biegung der drei vorgelagerten landwirtschaftlichen Flächen auf der Ostseite des Hangfußes, trägt insbesondere das nördlichste zu einer Alleinlage der Burg bei bzw. führt zur Freilegung der Blickbeziehungen. Die Wirkung der südlich anschließenden Flächen nimmt in dieser Hinsicht ab, sodass die geplante Erweiterung der Berufsschule, die sich auf

den südlichsten Bereich beschränkt, die geringstmögliche Beeinträchtigung für die Wirkung des Hangfußes darstellt, wenn an dem Standort für die Berufsschule festgehalten werden soll.

Eine markante, akzentuierende Wirkung im Zusammenhang mit den Freiflächen entlang des Hangfußes besitzt der Waldrand. Diese Wirkung nimmt ebenfalls in südlicher Richtung ab, da einerseits der Bewuchs im nördlichen Bereich stärker ausgeprägt ist und andererseits hier ein durchgängiger Bewuchs vorhanden ist, der eine deutliche Abgrenzung markiert. Im Bereich des südlichen Feldes stellt sich die Wald-Feld-Grenze deutlich diffuser dar.

Die verbleibenden Auswirkungen müssen zwar im Verhältnis zur übrigen Bebauung betrachtet und relativiert werden, rufen jedoch eine Beeinträchtigung hervor. Durch verschiedene Maßnahmen kann gewährleistet werden, dass sich die Bebauung in das Landschaftsbild weitgehend einfügt). Die Begrenzung der Bauhöhe sowie Regelung der Körnigkeit der Bebauung ermöglicht aus hiesiger Sicht eine akzeptable Einfügung in die umliegende Bebauung bzw. in das Orts- und Landschaftsbild. Durch eine extensive Begrünung der Dachflächen kann ein fließender Übergang in den begrünten Hang geschaffen werden.

Eine Erweiterung der Berufsschule am Standort Burgberg bzw. eine Zusammenführung der beiden Berufsschulstandorte ist nur am Hangfuß der Willibaldsburg möglich. Basierend auf der ursprünglichen städtebaulichen Studie des Landkreises als Bauherrn wurde die Planung auch im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild optimiert. Der Entwurf des Bebauungsplans ermöglicht eine Bebauung die weitmöglichst von der Willibaldsburg abgerückt wird, unter Berücksichtigung angemessener Abstände der geplanten Gebäude zur angrenzenden Wohnbebauung. Auch die Ausbildung der Berufsschulbauten mit extensiv begrüneten Flachdächern minimiert die genannten negativen Auswirkungen.

Der Stadtrat erachtete den Belang des auch im ISEK verankerten Zieles des Ausbaus der Stadt Eichstätt als Bildungsstandort bzw. die Erweiterung der Berufsschule als gewichtiger als die Auswirkungen auf das Baudenkmal Willibaldsburg und sieht die denkmalpflegerischen Belange durch das weitest mögliche Abrücken der Bebauung von der Willibaldsburg und den gestalterischen Vorgaben als ausreichend bzw. bestmöglich berücksichtigt, zumal auch nur eine Teilfläche des unbebauten Hangfußes einer Bebauung zugeführt werden soll und der Denkmalcharakter somit auch weiterhin ablesbar ist. Weiterhin wird durch die Planung das Parkraumangebot bedarfsgerecht für die erweiterte Schule vergrößert. Nachdem heute am Standort Burgberg Stellplätze für Lehrkräfte und Schuler nicht in ausreichender Zahl angeboten werden können, verbessern sich somit indirekt auch die Parkmöglichkeiten für die Besucher der Willibaldsburg. Insbesondere wird durch das ausreichend bemessene Parkraumangebot der Parksuchverkehr eingeschränkt. Eine Nutzung der Stellplätze der Berufsschule für die Besucher außerhalb der Schulzeiten ist möglich.

### **A.8.2 Weitere Landschaftsprägende Denkmale**

Vom Landesamt für Denkmalpflege wurden auch negative Auswirkungen auf Blickbeziehungen zu/mit den Denkmälern St. Walburg und Dominikanerkloster sowie dem Ensemble Altstadt befürchtet. Durch eine Begrenzung der Bauhöhen im Plangebiet weit niedriger als die Höhe der Bäume entlang des Hangfußes kann eine direkte Verstellung von möglichen Blickbeziehung zwischen Willibaldsburg und Altstadt bzw. den beiden Klöstern weitgehend ausgeschlossen werden. Lediglich St. Walburg liegt erhöht an der gegenüberliegenden Hangkante, sodass hier vereinzelt Blickbeziehung entstehen können. Durch die Vermeidung größerer monolithischer Baukörper im Plangebiet bleiben diese

Blickbeziehungen jedoch im maßstäblichen Rahmen der umgebenden Bebauung und deutlich gegenüber Schellenberg mit Willibaldsburg untergeordnet.

### **A.8.3 Bodendenkmäler**

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der erweiterten Spitalvorstadt von Eichstätt (Inv.Nr. D-1-7133-0196). Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Dieses Bodendenkmal wird im Plan nachrichtlich gekennzeichnet. Der etwaige Eingriff in das Bodendenkmal beschränkt sich auf die nördliche Anbindung an die Oettingen Straße und zwar auf einen Abschnitt von ca. 40 m Länge und 5 m Breite. Diese Ausfahrt des Parkplatzes wird als erforderlich für eine Optimierung der Verkehrsbewegungen am Burgberg erachtet.

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

### **A.8.4 Flächeninanspruchnahme, Grünflächen**

Bei den Flächen, die für die Erweiterung der Berufsschule vorgesehen sind, handelt es sich gegenwärtig um landwirtschaftliche Flächen. Von der Elias-Holl-Straße verläuft eine fußläufige Wegeverbindung zum Mondscheinweg. Diese wird auch künftig vorhanden sein.

Das ISEK 2020 sieht für den unbebauten Hangfuß eine Gestaltung der Freifläche vor, um diese erlebbar zu machen. Gleichzeitig ist es aber auch erklärtes Ziel der Stadt, den Schulstandort zu stärken. Nachdem sich nur am Standort Burgberg die Möglichkeit zur Erweiterung der Berufsschule bietet, besteht ein gewisser Zielkonflikt. Beide Ziele erscheinen bestmöglich vereinbar, in dem wie vorgesehen nur eine Teilfläche des Hangfußes durch die Berufsschule überbaut wird.

Die fußläufige Verbindung entlang der Grundstücksgrenze wird auch künftig vorhanden sein bzw. ist für die Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche erforderlich, sodass eine Erlebarkeit des unbebauten Hangfußes als Naherholungsraum auch weiterhin gegeben ist.

### **A.8.5 Immissionsschutz**

Der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan liegen die zu erwartenden Verkehrsbelastungen zugrunde, die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelt wurden.

Im Ergebnis kommt es lediglich an einem Immissionspunkt zu Überschreitungen von 1 dB(A) der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005. Dieser Immissionspunkt liegt in der Burgstraße. Diese Überschreitung tritt nur in einem „worst-case“ Szenario auf, für den nicht zwingend eintreten Fall, dass nach Vollzug der Planung weiterhin ein Großteil der anfahrenen Kfz über die Burgstraße zur erweiterten Berufsschule zu und abfährt. Sofern ein Teil der Besucherfahrzeuge auch über die neu geplante Erschließung, die an die Elias-Holl-Straße anbindet vom Parkplatz abfährt, lässt sich die nicht gänzlich vermeidbare Zunahme von Verkehrslärm in der Burgstraße nochmals minimieren.

Grundsätzlich wäre die Lärmeinwirkung an dem betroffenen Immissionspunkt zwar grundsätzlich zumutbar, da die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzgesetze deutlich unterschritten werden.

Nachdem durch die Ermöglichung einer zweiten Abfahrt vom Parkplatz der Lärmeintrag an dem betroffenen Immissionspunkt in der Burg Straße minimiert würde, erachtete der Stadtrat die zweite Abfahrt vom Parkplatz der Berufsschule auch aus Gründen des Immissionsschutzes und einer gerechteren Verteilung des planbedingten Verkehrslärms für erforderlich. Hierbei wurde insbesondere auch berücksichtigt, dass im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung auch mit der zweiten Abfahrt die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den relevanten Immissionsorten im Umfeld der zusätzlichen Parkplatzabfahrt eingehalten würden.

#### **A.8.6 Planbedingter Verkehr**

Die durch die Planung induzierten zusätzlichen Verkehre wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht und bewertet.

Für das Gutachten konnte auf Verkehrszählergebnisse zurückgegriffen werden, die im Jahr 2012 im Zuge des Verkehrsentwicklungsplans erhoben wurden. Die aktuelle Verkehrsbelastung der Herbergshöhe und damit auch der Elias-Holl-Straße liegt im unteren Bereich der nach RaSt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) vorgesehen Maximalbelastungen für Wohnstraßen von 400 Kfz/Stunde bzw. 4.000 Kfz/Tag. Durch das Bauvorhaben der Berufsschule wird zusätzliches Verkehrsaufkommen hervorgerufen. Auf Basis der Hochbauplanung des Landkreises, des durch die Berufsschule ermittelten Stellplatzbedarfs, des vorhandenen Stellplatzangebotes an den Berufsschulstandorten Gemmingen Straße und Burgberg wurde ein Gesamtstellplatzbedarf für Schüler und Lehrer von 246 Stellplätzen für den erweiterten Berufsschulstandort insgesamt ermittelt. Für diese Stellplatzanzahl konnte die Gutachterin auf Basis empirischer Werte für Vergleichsobjekte unter Berücksichtigung von Maximalansätzen ein Verkehrsaufkommen von 680 Kfz-Fahrten/Tag ermitteln, welches sich weiterhin auf die bestehenden Außen- und Tiefgaragenstellplätze an der Reichenaustraße (130-140 Kfz-Fahrten) und auf den Parkplatz an der Burgstraße (540-550 Kfz-Fahrten) verteilt.

Im Weiteren wurden in insgesamt 4 untersuchten Planfällen das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Straßennetz prognostiziert. Im Rahmen der Abwägung wurde dem Planfall 1 der Vorrang gegeben, der eine zusätzliche Ausfahrt vom Parkplatz am Burgberg über die Oettingenstraße/Elias-Holl-Straße vorsieht. Im Ergebnis des Gutachtens erwies sich diese Verkehrserschließung nach Planfall 1 als aus verkehrlicher Sicht ebenso machbar wie die anderen untersuchten Planfälle. Konkret wurde für die Elias-Holl-Straße nach Planfall 1 eine Zunahme des Verkehrsaufkommens um 100 Kfz-Fahrten/24 Stunden ermittelt. Die Elias-Holl-Straße ist ausreichend leistungsfähig um diesen geringen zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

#### **A.8.7 Feinstaub durch zweite Parkplatzabfahrt**

Durch die Realisierung einer zweiten Parkplatzabfahrt kommt es zu einer Verkehrszunahme in der Oettingen Straße Elias-Holl Straße bzw. in der Herbergshöhe. Durch die zusätzlichen Fahrzeugbewegungen wird es auch ein Mehr an Feinstaub geben.

Nachdem die Elias-Holl-Straße und die Herbergshöhe auch einschließlich des planbedingten Fahrverkehrs sehr deutlich unterhalb der nach RaSt 2006 vorgesehen Maximalbelastungen von Wohnstraßen von bis zu 4.000 Kfz/Tag liegen wird, kann davon ausgegangen werden, dass die durch die zusätzlichen max. 140 Kfz/Tag verursachte Feinstaubbelastung nicht zu einer unzumutbaren Situation führt, zumal keinerlei Anlass besteht für die Vermutung, dass es in diesem Bereich bereits heute erhöhte

Feinstaubbelastungen gibt. Durch die bedarfsgerechte Erweiterung des Parkraumangebotes für die Berufsschule wird sich im Weiteren auch der Parksuchverkehr erheblich gegenüber der heutigen Situation verringern mit entsprechenden mindernden Auswirkungen auf die Feinstaubbelastung. Weiterhin ist anzuführen, dass sich der Verkehr durch die zweite Ausfahrt gleichmäßiger in den Quartieren um die Berufsschule verteilen wird, mit einer entsprechenden „gerechteren“ Verteilung von Lärm- und Feinstaubbelastungen. Die lokale Zunahme an Feinstaub ist als geringfügig einzuschätzen. In Abwägung mit den Belangen einer optimierten Verkehrsführung, den Belangen einer räumlich gerechteren räumlichen Verteilung von Feinstaubbelastungen durch den planbedingten Verkehr und der durch die zweite Parkplatzabfahrt ermöglichten Reduzierung des Lärmeintrags an einem Immissionspunkt in der Burgstraße (vgl. Schalltechnische Untersuchung) hat der Stadtrat der lokal allenfalls geringfügigen Zunahme von Feinstaub geringere Bedeutung zugemessen. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass diese etwaige lokale Zunahme zumindest in Teilen auch durch Aufgabe des Berufsschulstandortes Gemmingenstraße kompensiert wird.

#### **A.8.8 Schattenwurf/Bedrängende Wirkung der Bebauung im Nordwesten der Gemeinbedarfsfläche Gbd1 auf die Nachbarbebauung**

Der Bebauungsplan ermöglicht keine Bebauung, die kleinere als die nach Art. 6 BayBO einzuhaltenen Abstandsflächen einzuhalten hätte. Beeinträchtigungen durch Schattenwurf oder eine bedrängende Wirkung durch die Bebauung im Nordwesten des Plangebietes auf die angrenzende Wohnbebauung an der Elias-Holl-Straße ist somit nicht zu befürchten.

Dennoch erachtete der Stadtrat eine rigide Begrenzung der maximalen Höhe dieser Gebäude in Kombination mit den zwingend festgesetzten Flachdächer als erforderlich um eine bestmögliche Einbindung in das sensible Orts- und Landschaftsbild zu erzielen.

Die ermöglichte Bebauung hält die nach BayBO einzuhaltenen Abstandsflächen nicht nur ein, sondern rückt darüber hinaus weiter als erforderlich von der Wohnbebauung an der Elias-Holl-Straße ab.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine etwaige Verschattung der Stadtkellerbebauung von einzelnen Anwohnern befürchtet.

Nach Durchführung einer Ortseinsicht mit Vertretern der Anwohner, der Verwaltung und dem Planungsbüro wurden in der Folge verschiedene Planentwürfe erarbeitet, die unterschiedliche Positionen der Bebauung vorsahen.

Die Verschattungsstudie diente hierbei der Untersuchung dieser Planvarianten, in Bezug auf den Schattenwurf, um hier den Anwohnern insoweit entgegenzukommen, als dass der Schattenwurf - den Gebäude naturgemäß immer erzeugen - über den gesetzlichen Anspruch hinaus deutlich minimiert wird. Im Ergebnis der Schattenstudie zeigte sich, dass ein weiteres Abrücken der Kubaturen von der Stadtkellerbebauung aufgrund des nach Norden geneigten Hanges keinen wesentlichen Effekt auf die Verschattung der Stadtkellerbebauung hat. Als Gegenstand der Abwägung wurde diese Verschattungsstudie dann dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Im Nordwesten des Plangebietes beträgt der Abstand der überbaubaren Flächen zur Grundstücksgrenze bei einer ermöglichten talseitigen Wandhöhe von 7,0 Meter im Minimum 9,0 Meter. An dieser „Engstelle“ befindet sich weiterhin bereits heute ein größerer Baum, der das Nachbargrundstück verschattet. Am nördlichsten Punkt sowie am östlichsten Punkt des Baufensters beträgt der Abstand zur Grenze des Grundstücks Flst.Nr. sogar 18 Meter, mithin das annähernd 2,6fache der nach BayBO einzuhaltenen Abstände.

Auch eine bedrängende Wirkung durch übergroße Baukörper ist nicht zu befürchten. Betrachtet man das Grundstück Flst.-Nr. 1702/1, zeigt sich, dass die Hausgruppen Elias-Holl-Str. 3a bis 3d sowie 3e bis 3f eine Nord-Süd-Ausdehnung von 38 Meter bzw. 35 Meter aufweisen sowie 50 Meter bzw. 35 Meter in West-Ost-Richtung. Durch Staffelung der Gebäudevolumina weisen die einzelnen Wohneinheiten auch nach Westen und Osten Fassadenanteilen mit Fensteröffnungen zur Belichtung und Besonnung auf.

Innerhalb des Baufensters von 75 Meter Länge sind als Hinweis zwei Baukörper von 35 Meter bzw. 32,5 m Länge im Plan dargestellt; es gilt die offene Bauweise. Die maximale zulässige Länge der Gebäude beträgt somit 50 m. Bei einer zulässigen Höhe von bis zu 7 Meter für die Turnhalle bzw. den Klassentrakt, stellen sich die Ausmaße dieser Baukörper somit wesentlich kleiner dar, als die Wohnbebauung im Stadtkeller.

Völlig losgelöst von Erwägungen zum ohnehin zulässigen Schattenwurfes wurde im Bebauungsplanentwurf i. d. Fassung vom 30.07.2015 gegenüber der Vorgängerfassung, um den Belangen des Denkmalschutzes in noch höherem Maße Rechnung zu tragen, die zulässige maximale Höhe der Gebäude in der westlichen Gemeinbedarfsfläche nochmals um 0,5 m reduziert werden. Diese Reduzierung hat als Nebeneffekt eine Verminderung des Schattenwurfes zur Folge auf die benachbarte Bebauung an der Elias-Holl-Straße. Hierbei ist zu betonen, dass diese Höhenreduzierung aufgrund der Würdigung der denkmalpflegerischen Belange und des Landschaftsbildes erfolgte und nicht mit dem Ziel einen Schattenwurf zu vermindern, da dieser sich im zumutbaren Bereich bewegt

#### **A.8.9 Sichtbeziehungen von und zur Willibaldsburg**

Anhand der Darstellungen der Sichtbeziehungen (s. Anlage zur Begründung) wird der Nachweis erbracht, dass die vorhandenen Sichtbeziehungen zum Altstadtensemble Eichstätt sowie zu verschiedenen landschaftsprägenden Denkmälern auch weiterhin vorhanden sind, ohne dass die Sichtbeziehungen hier in irgendeiner Weise beeinträchtigt werden.

Gleiches gilt für die Sichtbeziehungen zur Burg. Gezeigt wird, dass von einem Standpunkt aus dem Siedlungsbereich nahe des Burghangfußes auch an einer ungünstigen Stelle (Wohnbebauung am Stadtkeller) auch über die neu errichtete Turnhalle hinweg weiterhin Teile der Willibaldsburg einsichtig sein werden. Es ist selbsterklärend, dass von Standorten, die weiter nördlich als die Stadtkellerbebauung liegen, vorhandene Blickbeziehungen ebenso aufrechterhalten werden.

---

## **B. Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

#### **B.1.1 Kurzdarstellung von Inhalten und Zielen des B-Plans**

Das Plangebiet befindet sich auf dem Nordosthang des Schellenberges, der von der Altmühl in einer langgezogenen Schleife umflossen wird. Etwa 60 m westlich der westlichen Ecke des Plangebietes erhebt sich 40 m oberhalb des Plangebietes die Willibaldsburg. Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von insgesamt rd. 3,2 ha.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Berufsschulstandortes Burgstraße nach Westen sowie zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung - insbesondere im Hinblick auf die Lage des Plangebietes in einem für das Orts- und Landschaftsbild sensiblen Bereiches - wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Vorgesehen ist die Erweiterung einer bestehenden Berufsschule auf Gemeindebedarfsflächen sowie Mischgebiet.

#### **B.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetze und übergeordneten Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

##### **B.1.2.1 Fachgesetze**

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind das Baugesetzbuch mit seinen Bestimmungen zur Umweltprüfung und die Bestimmungen zum Schutze der Umwelt maßgeblich. Insbesondere ist für das anstehende Bauleitplanverfahren die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) i. V. m. § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i. d. F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 G v. 07.08.2013 | 3154) zu berücksichtigen.

Weiterhin sind für die Bauleitplanung Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung) sowie die TA Lärm wesentlich.

Aus stadtplanerischer Sicht gelten die Vorgaben des Denkmalschutzes (Bau- und Bodendenkmale), sowie aus naturschutzfachlicher Sicht das Wasserrecht (Wasserschutzgebiet, Gewässerrandstreifen, Altlasten etc.) und das Bayerische Naturschutzgesetz (Eingriffs-/Ausgleichsregelung; Artenschutz etc.).

#### **B.1.3 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013**

(s. Kap. A.5.1.1 der Begründung)

#### **B.1.4 Regionalplan „Ingolstadt“**

(s. Kap. A.5.1.2 der Begründung)

### **B.1.5 Flächennutzungsplan Eichstätt**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt weist bisher die Fläche zum einen als eine „Fläche für die Landwirtschaft“, zum anderen als Gemeinbedarfsfläche „Berufsschule“ aus. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Berufsschule Eichstätt – Jugendherberge“ erfolgt die 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche.

## **B.2 Bestand und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **B.2.1 Topografie**

Der bislang noch nicht bebaute nordwestliche Bereich des Plangebietes stellt mit seiner Lage auf einer terrassenartigen Höhe eine Zäsur zwischen der nordöstlich angrenzenden Bebauung und dem im Südwesten etwa 40 m steil heraufragenden Burgberg. Die angrenzenden Bereiche des Schellenberges sind dicht bewaldet. Das Plangebiet kann insgesamt als exponiert bezeichnet werden und ist von der nordöstlich gegenüberliegenden Hangleite der Altmühl aus der Ferne einsehbar.

Insbesondere bei dem unbebauten nordwestlichen Bereich des Plangebietes handelt es sich um eine homogene und gleichmäßig geneigte Terrassenlage am Fuß des Burgbergs.

Im bebauten Bereich, in etwa entlang der Grundstücksgrenze zwischen Berufsschule und Jugendherberge, ist eine Abbruchkante der Schotterterrasse vorzufinden; der Niveauunterschied liegt bei etwa 5 m.

### **B.2.2 Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist landschaftlich ausgeräumt und wird als Grünland genutzt. Wie schon im vorherigen Kapitel angemerkt, handelt es sich bei dem Planungsraum um ein weithin sichtbares, exponiertes Gelände am Fuß der Willibaldsburg. Die gesamte Umgebung, auch die komplette Stadt Eichstätt, liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal.

Der Planungsraum liegt außerhalb der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Schutzzone des Naturparks. Das Landschaftsschutzgebiet beginnt südlich der Burgstraße, liegt also nur getrennt von der Straße neben den Bestandsgebäuden im südlichen Planungsraum und ca. 50 – 100 m entfernt von den nordwestlich gelegenen Erweiterungsflächen des Plangebiets. Entlang der Erweiterungsflächen stellt der westlich angrenzende „Mondscheinweg“ die Grenze zum angrenzenden FFH Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ und dem als amtlich kartiertes Biotop dargestellten „Trockenbiotopkomplex am Frauenberg bei Eichstätt“ dar.

Hier stellt die über dem Plangebiet thronende Willibaldsburg mit der genannten umgebenden Vegetation innerhalb des FFH-Gebiets auch das strukturgebende Objekt im Landschaftsraum dar, so dass das Plangebiet selbst weniger prägnant wirkt.

Der südwestlich des Plangebiets verlaufende „Mondscheinweg“ vom Plangebiet durch eine regelmäßige Baumreihe getrennt, stellt einen historisch gewachsenen Weg dar, dessen Wirkung durch die geplante Bebauung verändert wird. Die Baumreihe selbst bleibt erhalten.

## **B.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter**

### **B.3.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Tiere und Pflanzen**

#### ***Beschreibung***

Das Baugebiet wird aktuell landwirtschaftlich als Grünland genutzt. In den Randbereichen des Plangebietes befinden sich keine wertvollen bzw. naturnahen Strukturen, die seltenen Tier- und Pflanzenarten als Habitat oder Standort dienen können, wohl aber in den durch Burgstraße und Mondscheinweg vom Plangebiet getrennten angrenzenden Bereichen, die als Trockenbiotop geschützt werden (Biotop-Nr. 7133-0009-001). Das Plangebiet selbst kann als strukturarm und als stark anthropogen geprägt (Grünlandnutzung und angrenzende Berufsschule mit Parkplatz und Sportplatz) bewertet werden.

#### ***Schutzgebiete***

Der Vorhabenbereich liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal außerhalb dessen als Landschaftsschutzgebiet dargestellter Schutzzone. Diese Schutzzone beginnt südlich der Burgstraße, südlich des Vorhabenbereichs. Unmittelbar südwestlich an den Vorhabenbereich angrenzend – die Grenze bildet der Mondscheinweg – befindet sich das FFH- Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ sowie, nahezu deckungsgleich, das SPA-Gebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“. Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop, befindet sich ebenso wie das FFH- sowie das SPA-Gebiet südwestlich angrenzend an den Vorhabenbereich:

#### ***Trockenbiotopkomplex am Frauenberg bei Eichstätt (Biotop-Nr. 7133-0009-001):***

Standort ist der zwischen 100 und 1000 m breite Geländerücken der beidseitig steil zum Altmühltal abfällt. (Höhe ca. 100 m über Tal). (...)

Am nordöstlichen Hang wechseln Heckenstrukturen, Baumreihen, Gebüsche, feldgehölzartige Waldstrukturen mit Magerweiden und Magerwiesen; Teilflächen wurden und werden als Gärten genutzt.

Die Hochflächenverebnung ist durch ausgedehnte Magerweiden und Einzelgehölze geprägt. (...)

Das Substrat ist durchgehend lehmig. Im Hang kommt regelmäßig Kalkgestein zum Vorschein, entlang der oberen Hangkante und kleinflächig im Hang treten Kalkschotterflächen auf. Teilweise handelt es sich wohl um Lesesteinhaufen. Fels steht punktuell immer wieder im Hang an. Nur an ganz wenigen Stellen ragen freistehende Felsen auf. (...)

Im offenen Hang sind die Halbtrockenrasen durch Tritterrassen geprägt, wodurch regelmäßig offener Lehm freigelegt wird. Die Randflächen und Zwischenflächen der Gehölzbereiche werden kaum beweidet. Sie sind grasbestimmt mit zunehmendem Anteil an Glatthafer und Fiederzwenke und ersten Saumarten (Kronwicke und Hügelklee). Im Unterhang kommen auch ehemalige Obstbauflächen vor mit selbiger grasreicher Glatthafer-Fiederzwenken-Grasflur. (...)

Am nordostexponiertem Rand der Hochfläche gehen die Magerweiden in grasreichere wiesenähnliche Bestände über, gekennzeichnet durch das stärkere Auftreten von Goldhafer und dem Wiesenschwingel. Gleichzeitig lässt die Beweidungsintensität auf diesen Flächen nach.

Im oberen Nordost-Hang sind zwischen den Gehölzstrukturen grasreiche und versaumte

Ausbildungen magerer (Salbei-) Glatthaferwiesen entwickelt. An Saumarten treten v.a. Kronwicke, Wiesenlabkraut und Vogelwicke (?) auf. Die Unterschiede gehen in erster Linie auf Art und Zeitpunkt ehemaliger Nutzung zurück, Teilflächen werden offensichtlich gelegentlich noch gemäht. (...)

Im Norden unterhalb der Willibaldsburg nehmen den ganzen Hang artenreiche an Feldahorn, Traubeneiche und Schwarzkiefer reiche Laubmischwälder ein mit dichtem Gehölzunterwuchs (viel Hasel) und Gehölzjungwuchs.

Der ganze Unterhang des Zwischenhangs ist verwachsen mit dichtem, artenreichem Gebüsch mit Schlehe und Hartriegel als Hauptgehölze. Zahlreich eingewachsen und durchgewachsen sind Feldahornbäume. Letztere bilden auch kleine Gehölze, bevorzugt auf Kalkschuttlagen. Sie stehen locker und sind zahlreich strauchunterwachsen mit einer durch rudere Arten wie Rupprechtstorchnabel, Nelkwurz, Knoblauchsranke und Veilchen-Arten geprägten Krautschicht. In Randbereichen zu Halbtrockenrasen wachsen Fiederzwenkenfluren. Verteilt kommen auch Altbäume (Linden, ...) vor.

Im oberen Hang sind kleine Gebüschgruppen und Heckenreste entwickelt. In flachgründigen offenen Hanglagen kommen immer wieder Krüppelschlehenbereiche vor.

Unterhalb der Willibaldsburg sind die Blockschutthalden dicht mit Hasel, Waldreben und Schwarzkiefer bestanden. Die anschließenden Laubmischwälder sind waldähnlicher als die

Laubmischwälder des Südwesthangs. Hauptbaumarten sind Linde, Spitz- und Feldahorn. Die Baumschicht besitzt eine hohe Deckung, die Strauchsicht ist weniger dicht ausgebildet. In der Krautschicht herrschen mesophile Arten wie Efeu, Goldnessel und Giersch vor.

Die Gehölzausstattung des weiteren Nordosthangs ist durch die ehemalige Nutzung geprägt.

*So kommen vor:*

- alte Kastanienalleen,
- alte Baumreihen entlang dem terrassierten Hang in der nördlichen Hälfte, v.a. mit
- Feldahorn, Buchen und Hainbuchen,
- artenreiche gemischte Hecken und Gebüsche im kleinparzellierten mittleren Hang und
- edellaubholzreiche Feldgehölzbereiche und Gebüsche im südlichen Hang.

Auf der Hochfläche kommen nur wenige Gehölze vor. Es handelt sich um zahlreiche alte und noch gepflanzte Alleen (v.a. Kastanien, aber auch Linde und Ahorn) und im kleine Hecken und Gehölzgruppen. Letztere sind meist reich an Bäumen (v.a. Eschen und Ahorn-Arten). Daneben stocken stellenweise Einzelbäume. Die Kuppe des Frauenbergs ist schmal längs terrassiert mit eschenreichen Heckenstrukturen.

Die Halbtrockenrasen werden auf der Hochfläche und in den oberen Hängen noch beweidet. Auf der Kuppe stockt eine kleine Kapelle. Randflächen der Hochfläche nach NO werden als Gärten und Pferdeweiden genutzt (nicht erfasst).

Beeinträchtigung: Aufforstung mit Nadelgehölzen am SW-Hang im Anschluss an den Seggen- Buchenwald.

Pflege:

- Entfernen der Aufforstung
- Beweidung
- Einleitung von Gehölzpflegemaßnahmen in den Gebüsch- und Waldflächen unter besonderer Beachtung der Förderung von Saumgesellschaften (vgl. Ifu-online; Biotopbeschreibung, Aufruf 2014)

Folgendes Gebiete von europäischer Bedeutung (**FFH- / SPA-Gebiete**) nach §32 BNatSchG ist betroffen (in unmittelbarer Nähe liegend aber nicht innerhalb des Planungsraums):

***FFH-Gebiet 7132-371 „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“:***

Wichtigster Biotopverbund für Trocken- und Felsstandorte in der südlichen Frankenalb mit wertvollen Waldlebensraumtypen und einem der wenigen Vorkommen der Mannia in Bayern. Die Biotopausstattung zeigt auch potentielle Nahrungshabitate für Rotmilan und Fledermäuse (Nachweis für Großes Mausohr) (vgl. Ifu-online; NATURA 2000 Gebietsrecherche online, Stand 2004, Aktualisierung 2008)

***SPA-Gebiet 7132-471 „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“:***

Mittelbayrisches Dichtezentrum von Wanderfalke und Uhu. Wichtigster Biotopverbund für Trocken- und Felsstandorte in der südlichen Frankenalp in Verbindung mit Buchenwald-Lebensraumtypen und entsprechenden Arten (Spechte, Neuntöter). Weiterhin bekannt sind Brutnachweise von Eisvogel, Schwarzspecht, Wespenbussard und Grauspecht (vgl. Ifu-online; NATURA 2000 Gebietsrecherche online, Stand 2004, Aktualisierung 2008) sowie Sichtungen des Rotmilans (Federschmidt, mdl. Mitt. v. 25.06.2014).

***Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften im Planungsraum durch die Umsetzung des Vorhabens:***

- Verlust einzelner Lebensräume durch Überbauung oder Versiegelung, Verlust von Agrarbiotopen (Grünland) und potentieller Nahrungshabitate u.a. für Rotmilan und Fledermäuse
  - Einschränkung ist hier jedoch hervorzuheben, dass in der Umgebung des Plangebiets mit Trockenbiotopen und wärmeliebenden Säumen sowie Felsstrukturen wesentlich besser geeignete Nahrungshabitate vorliegen als im unmittelbaren Planungsraum. Daher ist die Umgebung auch großflächig als FFH- und SPA- Gebiet sowie Landschaftsschutzgebiet geschützt, der Planungsraum selbst jedoch nicht. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden daher durch das Vorhaben voraussichtlich nicht ausgelöst.
- Mögliche Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit
- Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen

***Erheblichkeit: mittel***

### **B.3.2 Schutzgut Boden**

#### ***Beschreibung***

Der Untergrund im nordöstlichen Untersuchungsraum besteht aus Pararendzinen, Braunerden und Braunerde-Terra fuscae aus Kalksteinhangschutt, Terrassensand und –schotter, der Untergrund im südwestlichen Untersuchungsraum besteht vorherrschend aus Rendzinen, Braunerde-Rendzinen und flachen Braunerden über Terra fuscae aus Kalksteinschutt und Dolomitverwitterung des Malm (Ifu-online; Bodeninformationssystem Bayern; Bodenkarte Planungsregion Ingolstadt; Aufruf 2014).

Im Jahr 2009 erfolgte eine Baugrunduntersuchung durch das Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka & Partner GmbH, im Rahmen der bereits vorhandenen östlich angrenzenden Erweiterung der Berufsschule.

Als Ergebnis einer Baugrunderkundung, die mittels fünf Bohrungen durchgeführt wurde, konnten künstliche Auffüllungen in allen Bohrungen gefunden werden. Diese bestehen zunächst aus der Oberflächenbefestigung, wenn vorhanden, darunter wurden weiche Schluffe, sandige Kiese mit Schluffeinlagerung sowie kiesige Sande und sandige Kiese, vermutlich als Baugrubenhinterfüllung erbort. Auf die künstlichen Auffüllungen folgen sandige, schwach kiesige, tonige Schluffe und schwach schluffige bis stark schluffige, teilweise kiesige Sande in Wechsellagerung. Ab Tiefen zwischen rd. 404 müNN und 401 müNN wurde Dolomitgestein erbort. Der Dolomitsteinfels reicht bis zur jeweiligen Bohrendtiefe.

Eine ähnliche Bodenbeschaffenheit ist für den Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 63 zu erwarten, der bislang unbebaut ist. Nachdem hier in der Vergangenheit keine Bautätigkeit stattgefunden hat, werden keine künstlichen Auffüllungen anzutreffen sein.

Die Fläche wird aktuell intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan sind keine Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Die Versiegelung von Böden durch Überbauung und Befestigung von Flächen reduziert grundsätzlich die Versickerung von Regenwasser und verringert die natürliche Verdunstung. Durch die Versiegelung kommt es zusätzlich zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt, der durch Rückhalteeinrichtungen kompensiert wird.

#### ***Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Umsetzung des Vorhabens:***

- Verlust aller Bodenfunktionen (Puffer-, Speicher- und Filterfunktion) durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche

#### ***Erheblichkeit: mittel***

### **B.3.3 Schutzgut Wasser**

#### ***Beschreibung***

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Altlastenverdachtsflächen sind im Bereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Durch die Lage des Vorhabengebiets, terrassenartig auf Hanglage auf ca. 400 m ü. NN, ist der Flurabstand zum Grundwasser in den meisten Teilen des Baugebiets sicher hoch, sodass das Grundwasser vom Bauvorhaben nicht beeinflusst werden wird, weil die Baukörper nicht ins Grundwasser eindringen werden. Zu dieser Erkenntnis kommt auch die im Oktober 2009 erfolgte Baugrunduntersuchung zu dem benachbarten Erweiterungsgebäude der Berufsschule, die kein freies Wasser in Bohrungen nachweisen konnten (vgl. Kap A.5.6). Eine ähnliche Beschaffenheit ist für den gesamten Planbereich des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 63 zu erwarten.

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan sind keine Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsraum. Regional zu beachten ist die Lage des Planungsraums im Zentrum der Altmühlschleife in Eichstätt. Durch das Vorhaben wird die Altmühl jedoch nicht beeinträchtigt.

Die Versiegelung von Boden durch Überbauung und Befestigung von Flächen reduziert im Allgemeinen die Versickerung von Regenwasser und verringert die natürliche Verdunstung. In der Folge ergibt sich ein erhöhter Oberflächenabfluss. Durch die Versiegelung kommt es zu einem Eingriff in den Wasserhaushalt, der durch Rückhalteeinrichtungen kompensiert werden muss.

Es ist vorgesehen, unverschmutztes Niederschlagswasser dezentral über die belebte Oberbodenschicht innerhalb des Plangebietes zu versickern.

***Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Umsetzung des Vorhabens:***

- Keine gravierenden Auswirkungen auf das Grundwasser,
- Geringe Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate
- Beschleunigung des Niederschlagsabflusses durch die Versiegelung von Flächen

***Erheblichkeit: mittel***

**B.3.4 Schutzgut Klima und Luft**

***Beschreibung***

Die bestehenden Grünlandbereiche unter Dauerbewuchs, die überbaut werden sollen, sind nur in geringem Maße nächtliche Kaltluftproduzenten. Bei Strahlungswetterlagen werden auf diesen Flächen aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung Kaltluft (BAUMÜLLER 1994, S. 77) produziert. Bereits ab 2° Hangneigung wird die Kaltluft abgeführt und kann grundsätzlich in benachbarte, evtl. lufthygienisch belastete Räume fließen und dort zum Ausgleich der Belastungen beitragen. Von besonderer Bedeutung sind daher siedlungsnah gelegene, windgeschützte, geneigte Freiflächen.

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage in zentraler Lage auf der Altmühlschleife und ist, als bisher zumindest im Nordwesten unbebautes Grünland, als gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen zu bewerten.

***Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft durch die Umsetzung des Vorhabens:***

- Erhöhung der Lufttemperatur über den versiegelten Flächen
- Klimatisch besitzt der Planungsraum keine herausragende Funktion für benachbarte Siedlungsbereiche
- Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt

***Erheblichkeit: gering-mittel***

**B.3.5 Schutzgut Mensch**

***Beschreibung***

Durch die Umsetzung des Baugebietes und der damit einhergehenden Sondernutzung Berufsschule sowie der Parkplatznutzung für Besucher der Willibaldsburg, kommt es zu An- und Abfahrtsverkehr sowie zu einer tageweise Belastung (Lärmimmissionen) durch z.B. Pausennutzung Berufsschule etc.

***Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) durch die Umsetzung des Vorhabens:***

- Erhöhung der Lärmemissionen während der Bauphase
- Lärmimmissionen durch die Nutzung als Berufsschule sowie als Besucherparkplatz Willibaldsburg (z.B. An- und Abfahrtsverkehr der Besucher, Pausennutzung usw.) Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den relevanten Immissionsorten im Umfeld der zusätzlichen Parkplatzabfahrt werden eingehalten
- Die Art der Lärmimmission verändert sich von für landwirtschaftliche Nutzung typischen Lärmaufkommens hin zu einer Siedlungsnutzung mit den entsprechenden Lärmquellen.
- Eine durchgeführte Schattenwurfstudie (vgl. Kap. A.8.8), kommt zu der Erkenntnis, dass der Burgberg als Ganzes den wesentlichen Einflussfaktor auf den Schattenwurf darstellt (massive Beschattung). Diese massive Beschattung wird durch die neu geplante Bebauung nicht wesentlich verstärkt werden

***Erheblichkeit: gering-mittel***

**B.3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

***Beschreibung***

Die Morphologie der gesamten Region wird maßgeblich durch die Urdonau geprägt, die bis zu ihrer Verlagerung während der Rißeiszeit ein Durchbruchtal geschaffen hat. Das Vorhabengebiet stellt eine Schotterterrasse an den Gleithängen der Urdonau dar. Das Gelände selbst, also die Terrasse weist sehr geringe Höhenunterschiede auf und ist nahezu eben. Die Einsehbarkeit von der freien Landschaft ist aufgrund der exponierten Hanglage gegeben. Das Baugebiet stellt eine Erweiterung des bestehenden Baugebiets der Berufsschule Eichstätt auf der nordwestlichen Seite dar.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild durch die Umsetzung des Vorhabens:**

- Baugebiet grenzt an eine bestehende Siedlung im Südosten an (Berufsschule)
- Veränderung des historisch gewachsenen Ortsbildes durch Bebauung/Versiegelung
- Geplante Eingrünungsmaßnahmen binden das Baugebiet in die Umgebung ein und haben auf historisch gewachsene Sichtbeziehungen zu achten.

**Erheblichkeit: mittel-hoch**

**B.3.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter**

Unmittelbar werden Kultur- und Sachgüter vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

In unmittelbarer Nähe zum Vorhabengebiet befindet sich auf der Spitze des Burgbergs die Willibaldsburg. In Bezug auf die landschaftliche Außenwirkung, kommt es zu negativen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. In Bezug auf Besucherlenkungsfunktionen kommt es durch die geplante Parkplatznutzung auf Teilen des Vorhabengebietes zu positiven Synergieeffekten in Bezug auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter.

Bei der Willibaldsburg handelt es sich um das Baudenkmal mit der Aktennummer „D-1-76-123-46, Benehmen hergestellt“. Gemäß Beschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege handelt es sich um:

*„Ehem. Willibaldsburg, heute Juramuseum; langgestreckte, auf einer Bergzunge gelegene Burganlage, von Befestigungsgürtel umgeben, begründet 1355 durch Fürstbischof Berthold, 1973-76 von Karljosef Schattner zum Museum umgebaut; Vorburg: Erste Anlage Ende 14. Jh., Torbau mit nördlich angeschlossenen Stallbau, Anfang 17. Jh., auf Grundlage des 14. bis 16. Jh., ehem. Spital, wohl 17. Jh., ausgebaut 1784 durch Maurizio Pedetti als Zuchthaus (zwei Mansarddachtrakte), ehem. Zuchthauskapelle, Rundbau, gleichzeitig von Pedetti; ehem. Zeughaus, großer Rechteckbau nördlich des Torhauses, 2. Viertel 17. Jh.; Schaumbergbau (mittlerer Teil der Burg), ehem. (bis 1870) vierseitig geschlossene Anlage, Gebäuderest an der Nordostseite mit Erker erhalten, um 1575, jetzt Burgschänke; rückwärtig Reste des Dirlitzturms, spätmittelalterlich; Gemmingenbau (Westteil der Burg), Hochrenaissanceanlage nach Plänen von Elias Holl 1609 ff., um einen Innenhof geschlossener Dreiflügelbau, Haupttrakt im Westen mit talseitiger Zweitürmefront (vor 1829 mit weiterem Obergeschoss und Turmobergeschossen mit Zwiebelhauben), Südflügel mit erdgeschossigen Hofarkaden, Nordflügel im Kern spätmittelalterlich, bez. 1495, Schildmauer im Osten spätmittelalterlich; Befestigungsgürtel; Gräben, Zwinger, Bastionen (Schellenbergbastion und Schmiedbastion im Osten, Hofmühlbastion und Nordbastion im Westen), Ringmauern, Kurtinen, Lünetten, 14. bis Anfang 18. Jh.*

Gleichzeitig wird der Bereich auch als Bodendenkmal „D-1-7133-0199, Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Willibaldsburg, Benehmen nicht hergestellt nachqualifiziert“ dargestellt.

Während der Burgberg mit Willibaldsburg das nächstgelegene Schutzgut südwestlich des Vorhabengebiets darstellt, stellt das Geotop Nr. 176R017 (ID: 7133OF0003) „Pliozäne Schotterterrasse Eichstätt“ das nächstgelegene Sach- und Kulturgut nordöstlich des Vorhabengebiets dar. Es handelt sich um einen kleinen Aufschluss von verfestigtem pliozänem Schotter von ca. 10 m Länge und 2 m Breite.

---

#### **B.4 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wesentliche Wechselwirkungen gehen von der derzeitigen Nutzungsverteilung aus. Sie sind charakterisiert durch eine intensive Nutzung der Grünlandflächen im Plangebiet.

Im Plangebiet sind negative Wechselwirkungen durch die geplante Bodenversiegelung zu erwarten. Durch die Versiegelung und Ableitung des Regenwassers aus dem Gebiet, wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Dies kann zu Veränderungen des Wasserhaushaltes und somit der Standortbedingungen für die Vegetation führen. Besonders die Vegetation der frischen Standorte kann dadurch verändert werden.

Der Bodenverlust bewirkt ebenfalls den Verlust von Lebensräumen sowie die Veränderung des Mikroklimas.

Weitere negative Auswirkungen resultieren aus dem Wegfall von Lebensräumen (Agrarbiotop, Randstrukturen etc.) Besonders die Austauschfunktion (Biotopverbund) zwischen den einzelnen benachbarten Lebensräumen kann beeinflusst werden.

Wirkfaktor	Arten- und Lebensgemeinschaften	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Mensch	Land-schaftsbild	Kultur- und Sachgüter
<b>Arten- und Lebensgemeinschaften</b>		Standort für (Kultur-) Pflanzen, Lebensraum	Einfluss auf die Vegetation	Einfluss auf Lebensgemeinschaften	Wohnnutzung vs. Lebensraum	Biotopverbund, ökologische Durchgängigkeit	Nicht betroffen
<b>Boden</b>	Dauernde Bodenbedeckung als Schutz vor Erosion		Einflüsse auf die Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozesse	Erosion und Bodenbildungsprozesse	Überbauung, Versiegelung	Topologie und Relief prägen das Landschaftsbild	
<b>Wasser</b>	Dauernde Bodenbedeckung fördert die Filter- und Regenerationsfähigkeit des Bodens	Filter- und Pufferfunktion		Niederschlag, Oberflächengewässer, Grundwasserbildung	Gewässernutzung	Wasser beeinflusst das Landschaftsbild	
<b>Klima/ Luft</b>	Gehölze besitzen Filterfunktion und bieten Windschutz	Wärmeeffekt, Mikroklima	Nebelbildung, Verdunstung		Belastung durch Immissionen		
<b>Mensch</b>	Vielfalt an Strukturen verbessert die Erholungseignung	Standort für (Kultur-) Pflanzen	Erholungsfunktion der Oberflächengewässer	Frischlufzufuhr, Kaltluftentstehung		Erholungsqualität	
<b>Land-schaftsbild</b>	Strukturvielfalt als Parameter für den Landschafts-genuss	Bereits gestört					
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Nicht betroffen						

**Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

## B.5 Zusammenfassung

Schutzgut	Beschreibung
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Boden	mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Wasser	mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Klima und Luft	geringe-mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Mensch	geringe-mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Landschaftsbild	<u>mittlere-hohe</u> Erheblichkeit
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	---

Tabelle 2: Zusammenfassung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Bei Realisierung des Bebauungsplans Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt-Jugendherberge“ auf insgesamt ca. 3,2 ha ist von einer zusätzlichen Versiegelung, einer erhöhten Nutzungsintensität und damit einer Reduzierung der ökologischen Wertigkeit auszugehen.

## B.6 Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gravierende negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope sowie auf den Menschen sind jedoch in der Summe aufgrund der aktuellen, zum großen Teil intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes und der damit verbundenen Strukturarmut nicht zu erwarten.

Es wird nicht verkannt, dass das Landschaftsbild verändert wird. Es besteht jedoch der Bedarf, den Standort der Berufsschulwerkstätten in der Gemmingerstraße an den Berufsschulstandort Burgstraße zu verlegen und somit die über das Stadtgebiet verteilten Berufsschulstandorte zu bündeln.

Neue Baugebiete sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (vgl. Ziele LEP, Kap. B.1.2, S.35 ff). Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt wurde, eignet sich der Standort aufgrund der Lage gut für das geplante Vorhaben.

Der Verlust von Habitatfunktion (Agrotopen) ist ausgleichbar, da sich vergleichbare Elemente in der Nachbarschaft wiederfinden.

Durch die Umsetzung der erarbeiteten und festgesetzten Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Kompensation (vgl. Kap. B.8.1) werden zudem die negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Schutzgut Orts- und Landschaftsbild) eingeschränkt werden können. Die Beeinträchtigungen der Umweltbelange der Schutzgüter können durch die Maßnahmen auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

## B.7 Prognose Umweltzustand bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Ohne die Umwandlung der Flächen in eine Gemeinbedarfsfläche würde die bestehende, Grünlandnutzung im nordwestlichen Vorhabenbereich und die Berufsschulnutzung mit Parkplatzfläche im südöstlichen Vorhabenbereich weitergehen. Eine Zusammenführung der verschiedenen Berufsschulstandorte wäre somit nicht gegeben, eine Vergrößerung des Parkplatzangebotes für Besucher der Willibaldsburg unterbliebe.

## B.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### B.8.1 Vermeidung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebiets „Berufsschule Eichstätt-Jugendherberge nordwestlich im Anschluss an bestehende Gebäude der Berufsschule. Das Gebiet kann gut erschlossen werden und bietet die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten.

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Arten- und Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vereinzelt Eingrünung und starke Durchgrünung der Bauflächen (Grünordnung) ohne Baumpflanzungen um den Landschaftscharakter nicht zu beeinträchtigen</li> <li>▪ Realisierung von Eingrünungsmaßnahmen in mittelbarer z.T. in unmittelbarer Nachbarschaft zum Eingriff.</li> <li>▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft nach Nordwesten hin zur Förderung von Wechselbeziehungen</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschränkung der Bodenversiegelung auf das erforderliche Minimum; sparsamer Umgang mit Grund und Boden</li> <li>▪ Ausführung von Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise, soweit technisch möglich (z.B. Flächen im öffentlichen Raum für den ruhenden Verkehr, private und öffentliche Stellflächen)</li> <li>▪ Standortgerechte Bepflanzung zur Verbesserung des Bodenschutzes und zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen</li> <li>▪ Entwicklung eines hohen Anteils von qualitativ hochwertigen Grünflächen (starke Durchgrünung der Bauflächen)</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mischwassersystem</li> <li>▪ Versickerung von Niederschlag dezentral über die belebte Oberbodenschicht oder gesammelt</li> <li>▪ Geplante Gebäude sind bis zum Bemessungswasserstand gegen von außen drückendes Wasser abzudichten und gegen Auftrieb zu sichern</li> </ul>
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reduzierung der Versiegelung von Flächen auf das notwendige Maß</li> <li>▪ Schaffung möglichst großer und zusammenhängender Grünstrukturen (Luftfilterfunktion, Immissionsschutz) vor allem im Bereich von Emissionsquellen (Straßen)</li> </ul>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Untersuchungen zu Verkehr und Lärmemission um Beeinträchtigungen auf das unbedingt notwendige zu reduzieren</li> </ul>
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vereinzelt Eingrünung und starke Durchgrünung der Bauflächen (Grünordnung) ohne Baumpflanzungen um den Landschaftscharakter nicht zu beeinträchtigen</li> <li>▪ Eingrünung der Bauflächen gegen die freie Landschaft</li> <li>▪ Erhalt von Sichtbeziehungen zur Willibaldsburg sowie geringstmögliche Veränderung des Denkmalcharakters der Willibaldsburg durch Freihalten des nordwestlichen Plangebietes von Bebauung.</li> <li>▪ Möglichst flache Ausformung der Bebauung</li> <li>▪ Verwendung von extensiv begrünten Flachdächern</li> </ul>

### **B.8.2 Festlegung des Ausgleichsbedarfes**

Der Ausgleich für das geplante Vorhaben wurde anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“<sup>8</sup> des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) errechnet.

Anhand der Bestandsaufnahme wurde nach dem Leitfaden der Ausgleichsbedarf ermittelt. Die Realnutzung kann dabei nach dem Leitfaden in die Bewertungskategorie I eingestuft werden:

- Kategorie I: Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, z.B. Ackerflächen, landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen unter Dauerbewuchs etc.

Die Einstufung des Zustands des Plangebietes nach der Bedeutung des wertgebenden Schutzguts Landschaftsbild kann dabei nach dem Leitfaden in die Bewertungskategorie III eingestuft werden:

- Kategorie III: Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, z.B. Bereiche mit landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie Hanglagen; Bereiche mit Ensemblewirkung; historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile, etc.

Entsprechend den Grundsätzen werden die Kompensationsfaktoren nach einer dafür vorgesehenen Matrix für die o.g. Kategorie anhand des Bestandes und des geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrades ermittelt. Für das gesamte Plangebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese fällt gemäß Leitfaden in die Eingriffsschwere Typ A (Schwellenwert GRZ > 0,35) / hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad.

Grundsätzlich gilt, dass Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung eines niedrigen Kompensationsfaktors aus dem jeweiligen Matrixfeld rechtfertigen. Gemäß Abstimmung beim Scoping (25.06.2014) ist im vorliegenden Fall, mit der Verwendung regelmäßig festgesetzter, allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen der mittlere Matrixwert (0,45 und 2) anzusetzen.

Der gesamte Untersuchungsraum ist 3,2 ha groß, er umschließt jedoch auch bereits vorhandene Gebäude und versiegelte Flächen, die daher nicht in die Bilanzierung eingehen. In nachfolgenden Abbildungen wird aufgezeigt, wo Neuversiegelungen bzw. Neuausweisung von Baugebieten geplant sind, die in nachfolgende Ausgleichsermittlung eingehen:

---

<sup>8</sup> Quelle: [http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf\\_oe.pdf](http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf), Zugriff am 11.03.14



**Abbildung 7: Übersicht der Flächen, für die ein Ausgleich zu erbringen ist (orange transparent, unmaßstäblich)**



**Abbildung 8: Übersicht der Flächen, für die Ausgleich zu erbringen ist (orange transparent, unmaßstäblich)**

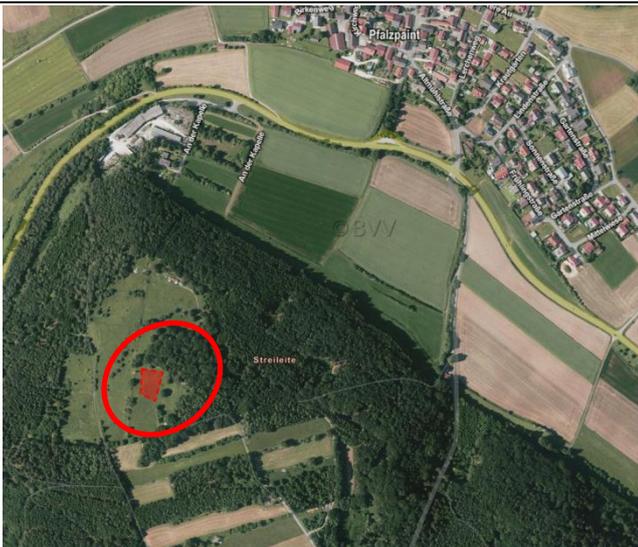
Naturschutzfachliche Bewertung nach Leitfaden	Realnutzung – aktueller Bestand		Bewertung der Eingriffsschwere	Berechnung des Ausgleichsbedarfes	
			Typ A Hoher Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35)		
Abk.	Beschreibung	Kompensationsfaktoren	Betroffene Fläche In ha	Ausgleichsbedarf in ha	
Kategorie I - Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	LA	Intensiv genutztes Grünland	0,3 – 0,6	1,24	
Kategorie III - Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	HK	Historische Kulturlandschaft	1-3	1,24	
Zusammengefasst: Kategorie II Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild			1	1,24	1,24

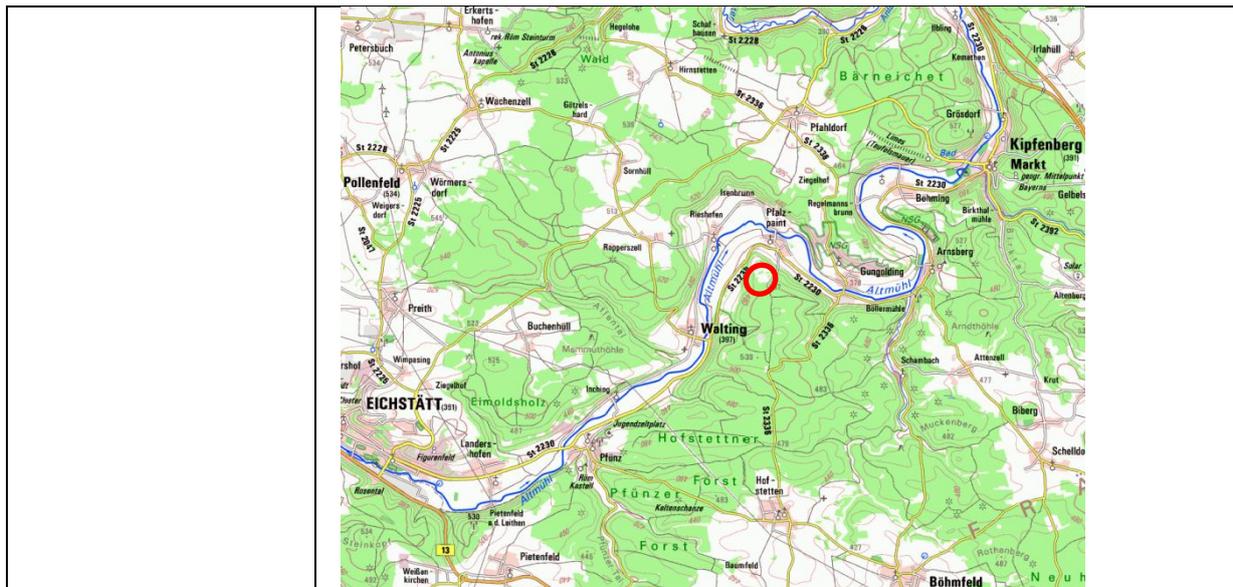
**Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes**

**B.8.3 Ausgleichsflächen- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Flst.-Nr. 302 (Teilfläche), Gmkg. Pfalzpaint, Gemeinde Walting ist bereits realisiert worden, und ist seitdem Teil eines Ökokontos Landkreises Eichstätt.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 12.400 m<sup>2</sup> wird vollständig aus diesem Flächenpool abgebucht.

<p><b>Fl. Nr. 302 (TF)</b> <b>Gmkg. Pfalzpaint,</b> <b>Gde. Walting</b></p>	
<p><b>Abbildung 9: ungefähre Lage der Ausgleichsfläche; Luftbild unmaßstäblich</b></p>	



**Abbildung 10: Lage der Ausgleichsfläche; Übersicht unmaßstäblich**

<b>Lage</b>	Der Flächenpool mit der Ausgleichsfläche befindet sich ca. 2,0 km nordwestlich des Hauptortes Walting und ca. 11,5 km östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt - Jugendherberge“.
<b>Ausgangsbestand</b>	Mäßig intensiv bis intensiv genutzte artenarmes Grünland auf trockenem Standort; vereinzelt Gehölzsukzession.
<b>Größe</b>	Flurstück insgesamt: 20.000 m <sup>2</sup> ; Anrechenbare Größe: 12.400 m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungsziel</b>	Herstellen und entwickeln extensiv genutzten, Mager- und Trocken Grünlandstandorten in einem waldgefassten Hochflächenbereich südlich von Pfalzpaint.
<b>Maßnahmen</b>	Beweidung; Mahd nicht vor 01.09. und nicht nach 01.11. mit Entfernung des Mahdguts. Jegliche Düngung ist zu unterlassen.
<b>Hinweis</b>	Die Maßnahme ist Teil eines Ökokontos welches für vorliegenden Ausgleichsbedarf angerechnet werden kann. Die Flächen können als Ausgleichsflächen an das LfU gemeldet werden. Der nicht verwertete Ausgleichsbedarf kann im Ökokonto verbleiben.

### B.8.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Positiv, im Sinne der Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu werten ist bei der Standortwahl für das vorliegende Vorhaben, der Anschluss der Flächenneuausweisung an bestehende Siedlungseinheiten.

Darüber hinaus trägt die Konzentration auf leistungsfähige Siedlungseinheiten zur langfristigen Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen bei.

Innerhalb des Baugebietes wurden im Rahmen der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption die Grundstücksgrößen optimiert; dies führt z.T. zu einer höheren GRZ, ist aber erforderlich, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Verschiedene Alternativuntersuchungen (Erschließungssysteme, Grundstücksgrößen, Gebäudetypen) führten zum vorliegenden Entwurf, der mit den Zielen einer gesunden und qualitativ hochwertigen Nutzung korrespondiert.

Um die historischen Sichtbeziehungen hin zur Willibaldsburg zu erhalten bzw. um den für den Denkmalcharakter der Willibaldsburg wichtigen unbebauten Hangfuß von einer Bebauung weitest möglich freizuhalten, wurde auf eine Bebauung unmittelbar unterhalb der Burg verzichtet. Hier werden nur Parkplätze und ein Allwetterplatz realisiert.

Die gewählte Variante erscheint unter Aspekten des Schutzes von Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgütern (Einfluss auf die Willibaldsburg) als am besten geeignet.

Da eine Zusammenführung der verschiedenen Berufsschulstandorte gewünscht wird, stellt die 0-Variante keine Alternative dar.

## **B.9 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Besondere technische Verfahren bei der Umweltprüfung waren für das geplante Bauvorhaben nicht erforderlich. Es haben sich auch keine Hinweise auf besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben ergeben.

## **B.10 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)**

Das Monitoring soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt in der Durchführungsphase sicherstellen, vgl. § 4c BauGB. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Stadt die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zur richtigen Zeit zu ergreifen.

Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Stadt Eichstätt. Als Teil des Monitorings soll nach Errichtung der Gebäude geprüft werden, ob sich erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen besonders im Hinblick auf das Landschaftsbild oder auf andere Schutzgüter ergeben.

## **B.11 Zusammenfassung**

Nach den rechtlichen Vorgaben sind Bebauungspläne meist grundsätzlich einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umweltfolgen des Planes zu prognostizieren und zu bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen diese Umweltfolgen zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung zu den Umweltbelangen „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Klima / Luft“, „Landschaftsbild“, „Mensch“, sowie „Kultur- und Sachgüter“. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt werden.

Durch die geplante Bebauung auf einer exponierten Lage innerhalb der Stadt Eichstätt werden die Schutzgüter „Landschaftsbild“, „Kultur- und Sachgüter“ und in geringem Maße die „Arten und Lebensgemeinschaften“, negativ beeinflusst. Um die historisch gefestigten Blickbeziehungen beizubehalten, sollte besonders im nordwestlichen Bereich des Vorhabens auf Bebauung verzichtet werden, genauso wie auf Baumpflanzungen, die dem Offenlandcharakter unterhalb der Willibaldsburg entgegenstehen. Dennoch sollte auf eine dichte und qualitativ hochwertige, sowie aus ökologischen Gesichtspunkten, standortgerechte Eingrünung der Baufelder geachtet werden.

Das Vorhaben besitzt keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft und das Kleinklima.

Das Schutzgut Mensch wird ebenfalls unter Einbeziehung der Minimierung- und Vermeidungsmaßnahmen (Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan) nicht negativ beeinflusst.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die durch den vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen Maßnahmen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen nach sich ziehen.

Die verursachten Eingriffe sind grundsätzlich ausgleichbar; der Bebauungsplan Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt – Jugendherberge“ wird keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen.

Die für den Ausgleich erforderlichen Flächen betragen bei Einhaltung des angegebenen Ausgleichsfaktors ca. 12.400 m<sup>2</sup>.

aufgestellt:

Nürnberg, 12.05.2016

TB|MARKERT – Stadtplaner und Landschaftsarchitekten

i.V. Matthias Fleischhauer  
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung  
Stadtplaner

## **C. Verzeichnis der Anlagen**

- Blickbeziehung von und zur Willibaldsburg
- Schattenwurfstudie
- BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt“ in Eichstätt“ vom 24.03.2015
- Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH (München): Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 63 „Berufsschule Eichstätt – Jugendherberge“, Stand 18.11.2014
- Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH: Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Eichstätt, Burgstraße 22 – Erweiterung der Staatlichen Berufsschule vom 09.12.2009

## D. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.06.2013 (BGBl. S. 1548)
- Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.06.2013 (BGBl. S. 1548)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689))
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S.136).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.02.2011 (GVBl. Nr. 04/2011)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, München 2013
- Regionalplan 10 Ingolstadt (Stand: Mai 2013)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 7. Bayerisches Denkmalschutzgesetz Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG vom 25. Juni 1973 (GVBl. S. 328), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)