

Stadt Eichstätt



Abwägungstabelle zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Freiwasser“ der Stadt Eichstätt für die Stadtratssitzung am 26.03.2026

Behandlung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Einwendungen
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

| | | |
|-----------|---|--|
| A | Eingegangene Hinweise, Anregungen und Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | Abwägungsergebnis |
| | Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise eingegangen. | - |
| B | Eingegangene Hinweise, Anregungen und Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | Abwägungsergebnis |
| 01 | Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde | 26.08.2025 |
| | 1) Bedarfsnachweis | |
| | Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, muss bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen der entsprechende Bedarf, in Form eines Bedarfsnachweises, konkret und nachvollziehbar dargelegt werden (vgl. LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), § 1 Abs. 3 BauGB). Dabei sollten neben den Bevölkerungszuwächsen auch die durch den demographischen Wandel veränderte Altersstruktur sowie die unterschiedlichen Raumansprüche der Wohnbevölkerung berücksichtigt werden. Der daraus resultierende Flächenbedarf ist den im gesamten Stadtgebiet bereits vorhandenen Potenzialflächen, unter Berücksichtigung ihrer Verfügbarkeit, gegenüberzustellen. Zu den Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen verweisen wir auf die Auslegungshilfe des StMWi Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen (Stand 05.12.2023). Ein solcher Bedarfsnachweis fehlt bislang noch gänzlich in der Begründung und ist entsprechend zu ergänzen. | Wird berücksichtigt. Die Begründung des Bebauungsplans wird um einen Bedarfsnachweis ergänzt. |
| | 2) Flächensparen | |

| | |
|---|---|
| <p>Im Zuge der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (vgl. Schreiben StMWi vom 08.05.2019) wird gefordert, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und vorhandene Flächenpotentiale effizient genutzt werden sollen. Zudem sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1, Regionalplan Ingolstadt RP 10 3.1.1. (G)). Die vorliegende Planung sieht die Nachnutzung einer bislang komplett versiegelten Fläche mit Geschosswohnungsbau und einem Betriebsgebäude der Feuerwehr, welches ebenfalls mit einer Wohnnutzung überbaut wird, vor. In Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung (LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), RP10 3.1.1 (G), RP10 3.2.1 (Z)) und den Erfordernissen des Flächensparens kann die Planung als positiv bewertet werden.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>3) Regionaler Grünzug</p> | |
| <p>Das Plangebiet liegt vollständig im regionalen Grünzug Nr. „Altmühltal mit Anlautertal, Schwarzachtal, Sulztal und Ottmaringer Trockental“ (RP10 7.1.9.2 (Z)). Gemäß RP 10 7.1.9 (Z) sollen Regionale Grünzüge der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen. Regionale Grünzüge sollen durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfallmöglich sein, soweit die jeweilige Funktion [...] nicht entgegensteht. Gemäß der Begründung zu 7.1.9.2 (Z) sind die tief in die Hochfläche der Südlichen Frankenalb eingeschnittenen Täler besonders inversions- und kaltluftstaugefährdet. Die Freiräume entlang der Bach- und Flussläufe haben deshalb große Bedeutung für klimatische Ausgleichsleistungen. Die hohe klimatische Bedeutung wird auch in der Schutzgutkarte Klima Luft des LfU deutlich und weist im Bereich des Plangebietes Belastungsstufe 5 auf. Diese Stufe bezeichnet Flächen, die bereits heute eine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweisen. Zudem verläuft an dieser Stelle im Altmühltal eine für die hochbelasteten innerstädtischen Flächen bedeutende lineare Kaltluftleitbahn. In diesem Zusammenhang wird auf die Notwendigkeit der Anpassung an den Klimawandel verwiesen. So sollen gem. LEP 1.3.2 (G) in allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten und von Versiegelung freigehalten werden. Mit der Festsetzung von Grünflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses innerhalb des kompakt geplanten Quartiers wird diesem Grundsatz nachgekommen. In der Begründung wird bezüglich des regionalen Grünzuges angeführt, dass aufgrund der</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zum Regionalen Grünzug und zur stadtklimatischen Situation sind grundsätzlich nachvollziehbar. Durch die dichtere und höhere Bebauung des Plangebietes sind nachteilige Auswirkungen auf das Stadtklima (wie Einschränkung der Kaltluftschneise) nicht auszuschließen. Andererseits liegt das Plangebiet am Rand des bebauten Stadtgebietes im Altmühltal und nicht in einer offenen Naturlandschaft, so dass die Auswirkungen der Neubebauung begrenzt sein dürften. Bei alleiniger Berücksichtigung der Belange des Grünzuges und seiner Funktion für das Stadtklima müsste man die verkehrsgünstig gelegene und bereits bebaute Fläche entsiegeln und als naturnahe mögliche Überschwemmungsfläche gestalten. Hierzu müsste die in privatem Besitz befindliche Fläche von der öffentlichen Hand erworben werden. Gleichzeitig müsste eine andere Fläche für die Feuerwehr- und Wohnbebauung in Anspruch genommen werden. Eine solche Fläche steht im innerstädtischen Bereich von Eichstätt aber nicht zur Verfügung. Im Zuge einer Gesamtabwägung wird daher einer weiteren baulichen Nutzung der zentral gelegenen und voll erschlossenen Fläche gegenüber einer möglichen Stärkung des Regionalen Grünzuges durch die Entsigelung der Fläche den Vorzug gegeben. Um auf die nachvollziehbare Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes einzugehen, wird die Begründung des Bebauungsplans um Aussagen zur Bedeutung des Regionalen Grünzuges und seinen klimatischen Funktionen ergänzt.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Nutzung einer vorhandenen Siedlungsfläche und der bestehenden Vorbelastung kein erheblicher Konflikt bei dieser Planung gesehen wird. Aufgrund der bestehenden Nutzung kann diese Einschätzung hinsichtlich der Erholungs- bzw. und Siedlungsgliederungsfunktion aus landesplanerischer Sicht mitgetragen werden. Hier ist jedoch anzuführen, dass die Fläche bislang im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht als Siedlungsfläche, sondern als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Vor diesem Hintergrund ist eine Auseinandersetzung mit den klimatischen Funktionen des Regionalen Grünzugs vorzunehmen und auch zu konkretisieren, wie in den vorliegenden Planungen, die ja durchaus eine Verdichtung und Erhöhung/Vergrößerung der Kubatur vorsehen, die bioklimatische Ausgleichsfunktion aufgegriffen wird und zukünftig gewährleistet werden soll. Auch eine Prüfung alternativer Standorte für die Realisierung des Vorhabens sollte ergänzt werden.</p> | |
| | <p>4) Biotopverbundachse</p> | |
| | <p>Gem. RP10 7.1.5.3 (Z) sollen als Schwerpunktgebietes eines regionalen Biotopverbundes nach Möglichkeit die Tal- und Auenlandschaft von Altmühl mit Nebentälern, Schutter, Donau, Sandrach, Paar und Ilm sowie das Wellheimer Trockental vernetzt werden. Der regionale Biotopverbund soll durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und den Artenaustausch unmöglich machen. Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an ein Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbunds Altmühl mit Nebentälern. Auch diesbezüglich wird in der Begründung nur auf die bereits versiegelte Siedlungsfläche verwiesen und sich nicht weiter mit den Auswirkungen der deutlich höheren baulichen Dichte auf das unmittelbar angrenzende Biotopverbundsystem befasst. Dies sollte noch vorgenommen werden und zudem eine Abstimmung mit der naturschutzfachlich zuständigen Fachbehörde erfolgen.</p> | <p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wird um Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten deutlich höheren baulichen Dichte auf das unmittelbar angrenzende Biotopverbundsystem ergänzt. Da das Plangebiet selbst keine hochwertigen Biotope beinhaltet und auch keine Biotope trennt oder isoliert, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Biotopverbundsystem auszugehen. Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt wurden dementsprechend auch keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans vorgebracht (siehe Stellungnahme Nr. 9 in der vorliegenden Abwägungstabelle).</p> |
| | <p>5) Überschwemmungsgebiet</p> | |
| | <p>Im Norden des Plangebietes grenzt ein Überschwemmungsgebiet der Altmühl unmittelbar an. Gem. RP10 7.1.3.3 (Z) sollen die Überschwemmungsgebiete der Flüsse und Bäche in ihrer Funktion im Naturhaushalt erhalten werden. Verlorengegangene Retentionsräume sollen, soweit möglich, wiederhergestellt werden. Vor diesem Hintergrund sollte geprüft werden, welche Bedeutung die bereits versiegelte Fläche als auch die Planung samt ihrer Tiefgarage auf die Überschwemmungssituation entlang der Altmühl hat. Wir empfehlen auch hier eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung des Bebauungsplans wird ausführlich auf die Überschwemmungssituation im Plangebiet eingegangen. Die Grundlage hierfür bilden die hydraulischen Gutachten von Goldbrunner Ingenieure GmbH, Ingolstadt, aus den Jahren 2013 und 2014. Diese zeigen, dass eine Neubebauung des Plangebiets keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss hat. Eine vollständige Entsiegelung und Renaturierung des bereits bebauten Plangebiets könnte zwar positive Auswirkungen auf den Hochwasserrückhalt haben. Allerdings ist diese Option unrealistisch, da sich das Grundstück in Pri-</p> |

| | | |
|-----------|---|---|
| | | <p>vatbesitz befindet und eine vollständige Nutzungsaufgabe nicht im Interesse des Eigentümers ist. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen einer „Renaturierung“ aufgrund der geringen Flächen- und Retentionsraumgröße nur von geringer Erheblichkeit für die Hochwassersituation an der Altmühl wären. Insbesondere bei größeren Hochwasserereignissen mit hohem Schadenspotenzial dürften die Auswirkungen kaum einen spürbaren Einfluss auf die Hochwassersituation in Eichstätt und entlang der Altmühl haben. Es wurden vertiefende Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und Abteilung Wasserrecht am Landratsamt Eichstätt) durchgeführt. Beide Fachbehörden haben keine Einwände gegen den Bebauungsplan vorgebracht.</p> |
| | Standort Feuerwehr | |
| | <p>Bezüglich der Bewertung des Vorhabens wird berücksichtigt, dass eine Feuerwehr einige Anforderungen an einen Standort stellt. Neben Lärmimmissionen spielt eine gute Erreichbarkeit eine wichtige Rolle. Letzteres ist durch die Lage in Innenstadtnähe gegeben. Hinsichtlich der Lärmimmissionen wird eine Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde empfohlen, um die erforderlichen Lärmschutzbereiche hinsichtlich Wohnbebauung einzuhalten.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der vorliegende Bebauungsplan enthält ausreichende und auf der Grundlage eines gesonderten Gutachtens erarbeitete Festsetzungen zum Lärmschutz.</p> |
| | Ergebnis | |
| | <p>Es ist festzustellen, dass bei der Planung die aufgeführten kritisch zu bewertenden Aspekte wie die Lage im regionalen Grünzug und die hohe klimatische Bedeutung des Plangebietes hinter den Aspekten des Flächensparens und der Innen- vor Außenentwicklung zurückstehen. Die Planung steht bei Ergänzungen des Bedarfsnachweises, einer umfangreicheren Auseinandersetzung mit dem Regionalen Grünzug und einer angemessenen planerischen Reaktion zum Erhalt dessen klimatischer Ausgleichsfunktion sowie der Ergänzung substantieller Ausführungen zu der Biotopverbundachse den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p> | s.o. |
| 02 | Regierung von Oberbayern – Planungsverband Region 10 | 20.08.2025 |
| | 1) Bedarfsnachweis | |
| | <p>Um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, ergibt sich aus LEP 3.1 (G), LEP 3.2 (Z), § 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLPIG und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) die Anforderung für die Bauleitplanung, dass der Flächenbedarf konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Wir bitten daher die Gemeinde, Aussagen zum erwarteten Wachstum der Stadt, zum daraus resultierenden Flächenbedarf für Wohnzwecke sowie eine Auf-</p> | <p>Wird berücksichtigt. Die Begründung des Bebauungsplans wird um einen Bedarfsnachweis ergänzt.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>stellung zu vorhandenen Potenzialflächen und ggf. deren Verfügbarkeit in den Planunterlagen zu ergänzen. Die noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete sowie im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Flächen sind dabei dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Wohnflächenausweisung gegenüberzustellen. Zu beachten ist, dass das gesamte Gemeindegebiet hierfür betrachtet werden muss. Zu den Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen verweisen wir auch auf die Auslegungshilfe des StMWi Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand 15.09.2021).</p> | |
| | <p>Das Vorhaben kann grundsätzlich als Nachverdichtungsmaßnahme einer bereits weitgehend versiegelten und in Teilen bebauten Fläche im Hinblick auf die Erfordernisse einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (LEP 3.1 (G), LEP 3.2. (Z), RP10 3.1.1 G, RP10 3.2.1 Z) angesehen werden. Auch im Hinblick auf die Anforderungen des demographischen Wandels wird die Berücksichtigung vielfältiger Wohnformen, die breite Zielgruppen ansprechen, wie beispielsweise barrierefreie und altersgerechte Wohneinheiten in stärker verdichteten Siedlungsformen, wie Mehrfamilienhäusern. Diesbezüglich ist die Planung grundsätzlich durchaus positiv zu bewerten. Der konkrete Standort ist jedoch aus nachstehend ausgeführten Gründen zu hinterfragen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Weitere Ausführungen s.u.</p> |
| | <p>3) Regionaler Grünzug</p> | |
| | <p>Der Planumgriff liegt vollständig im gem. RP 10 7.1.9.2 Z festgelegten Regionalen Grünzug Nr.: 10 - Altmühltal mit Anlautertal, Schwarzachtal, Sulztal und Ottmaringer Trockental. Gem. RP 10 7.1.9.1 Z sollen Regionale Grünzüge der Verbesserung des Klimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume, der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen dienen. Regionale Grünzüge sollen durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht. Gem. Begründung Zu 7.1.9.2 Z sind die tief in die Hochfläche der Südlichen Frankenalb eingeschnittenen Täler besonders inversions- und kaltluftstaugefährdet. Die Freiräume entlang der Bach- und Flussläufe haben deshalb große Bedeutung für klimatische Ausgleichsleistungen. Im Hinblick auf die klimatische Bedeutung sei auf die Schutzgutkarte Klima Luft des LfU verwiesen. Diese weist im Bereich des Planumgriffs Belastungsstufe 5 aus, welche Flächen bezeichnet, die bereits heute eine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweisen. Darüber hinaus verläuft an dieser Stelle im Altmühltal eine für die hochbelasteten innerstädtischen Flächen bedeutende lineare Kaltluftleitbahn. Auf die Notwendigkeit der Anpassung an den Klimawandel wird in diesem Zusammenhang ebenfalls verwiesen. Gemäß LEP 1.3.2 (G) sollen in</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen zum Regionalen Grünzug und zur stadtklimatischen Situation sind grundsätzlich nachvollziehbar. Durch die dichtere und höhere Bebauung des Plangebietes sind nachteilige Auswirkungen auf das Stadtklima (wie Einschränkung der Kaltluftschneise) nicht auszuschließen. Andererseits liegt das Plangebiet am Rand des bebauten Stadtgebietes im Altmühltal und nicht in einer offenen Naturlandschaft, so dass die Auswirkungen der Neubebauung begrenzt sein dürften. Bei alleiniger Berücksichtigung der Belange des Grünzuges und seiner Funktion für das Stadtklima müsste man die verkehrsgünstig gelegene und bereits bebaute Fläche entsiegeln und als naturnahe mögliche Überschwemmungsfläche gestalten. Hierzu müsste die in privatem Besitz befindliche Fläche von der öffentlichen Hand erworben werden. Gleichzeitig müsste eine andere Fläche für die Feuerwehr- und Wohnbebauung in Anspruch genommen werden. Eine solche Fläche steht im innerstädtischen Bereich von Eichstätt aber nicht zur Verfügung. Im Zuge einer Gesamtabwägung wird daher einer weiteren baulichen Nutzung der zentral gelegenen und voll erschlossenen Fläche gegenüber einer möglichen Stärkung des Regionalen Grünzuges durch die Entseigelung der Fläche den Vorzug gegeben. Um auf die nachvollziehbare Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes einzugehen, wird die Begründung des Bebauungsplans um Aussagen zur Bedeu-</p> |

| | |
|--|--|
| <p>allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden. Die Festsetzung von Grün- und Wasserflächen innerhalb des kompakt geplanten Quartiers wird diesbezüglich positiv gewertet. Die Begründung bezieht sich relativ lapidar darauf, dass es sich bereits um eine Siedlungsfläche handeln würde und daher den Zielen des Regionalplans entsprochen würde. Aus regionalplanerischer Sicht wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bislang um einen nicht als Siedlungsfläche dargestellten Bereich handelt. Es wird daher dringend empfohlen zu überprüfen und kritisch zu hinterfragen, inwieweit der Verzicht auf eine Darstellung einer Siedlungsfläche an dieser Stelle die Klimafunktion des Regionalen Grünzugs an dieser Stelle positiv beeinflussen würde. Eine Auseinandersetzung mit den Argumenten eines Verzichts von Siedlungsentwicklung an dieser Stelle und einer damit einhergehenden Entsiegelung wird angeregt. Alternative Standorte für das Vorhaben sollten geprüft werden und die Unterlagen ggf. entsprechend ergänzt werden.</p> | <p>tung des Regionalen Grünzugs und seinen klimatischen Funktionen ergänzt.</p> |
| <p>4) Biotopverbundachse</p> | |
| <p>Gem. RP 10 7.1.5.3 Z sollen als Schwerpunktgebiete eines regionalen Biotopverbundes nach Möglichkeit die Tal- und Auenlandschaften von Altmühl mit Nebentälern, Schutter, Donau, Sandrach, Paar und Ilm sowie das Wellheimer Trockental vernetzt werden. Der regionale Biotopverbund soll durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und den Artenaustausch unmöglich machen. Der Planumgriff grenzt im Norden an den gem. Karte 3 Landschaft und Erholung, Tektur 3, Natur und Landschaft dargestellten Biotopverbund Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes Altmühl mit Nebentälern. Auch bezüglich der Funktion des Biotopverbundes verweist die Begründung auf eine bereits versiegelte Siedlungsfläche, die zur Überplanung vorgesehen ist. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass aufgrund dessen eine Vereinbarkeit mit den Belangen des Biotopverbundes grundsätzlich gegeben ist. Eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der deutlichen Zunahme baulicher Dichte auf den direkt angrenzenden Biotopverbund sollte dennoch stattfinden, in den Unterlagen dargelegt werden. Darüber hinaus wird eine Abstimmung mit der naturschutzfachlich zuständigen Fachbehörde empfohlen.</p> | <p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wird um Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten deutlich höheren baulichen Dichte auf das unmittelbar angrenzende Biotopverbundsystem ergänzt. Da das Plangebiet selbst keine hochwertigen Biotope beinhaltet und auch keine Biotope trennt oder isoliert, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Biotopverbundsystem auszugehen. Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Eichstätt wurden dementsprechend auch keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans vorgebracht (siehe Stellungnahme Nr. 9 in der vorliegenden Abwägungstabelle).</p> |
| <p>5) Überschwemmungsgebiet</p> | |
| <p>Des Weiteren grenzt im Norden das Überschwemmungsgebiet an der Altmühl unmittelbar an den Planumgriff. Gem. RP 10 7.1.3.3 Z sollen die Über-</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung des Bebauungsplans wird ausführlich auf die Über-</p> |

| | | | |
|------------------|---|---|--------------------------|
| | <p>schwemmungsbereiche der Flüsse und Bäche sollen in ihrer Funktion im Naturhaushalt erhalten werden. Verlorene Retentionsräume sollen, soweit möglich, wiederhergestellt werden. Auch vor diesem Hintergrund sollte geprüft werden, welche Bedeutung der bereits versiegelten zur Nachnutzung geplanten Fläche für die Überschwemmungssituation entlang der Altmühl zukommt und welche Wirkung eine Entsiegelung entfalten könnte. Insbesondere die vorgesehene bauliche Dichte in Kombination mit einer Tiefgarage birgt auf den ersten Blick die Gefahr, die Überschwemmungssituation und die Retentionsmöglichkeiten entlang der Altmühl negativ zu beeinflussen. Auf die Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde wird verwiesen.</p> | <p>schwemmungssituation im Plangebiet eingegangen. Die Grundlage hierfür bilden die hydraulischen Gutachten von Goldbrunner Ingenieure GmbH, Ingolstadt, aus den Jahren 2013 und 2014. Diese zeigen, dass eine Neubebauung des Plangebiets keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss hat.</p> <p>Eine vollständige Entsiegelung und Renaturierung des bereits bebauten Plangebiets könnte zwar positive Auswirkungen auf den Hochwasserrückhalt haben. Allerdings ist diese Option unrealistisch, da sich das Grundstück in Privatbesitz befindet und eine vollständige Nutzungsaufgabe nicht im Interesse des Eigentümers ist. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen einer „Renaturierung“ aufgrund der geringen Flächen- und Retentionsraumgröße nur von geringer Erheblichkeit für die Hochwassersituation an der Altmühl wären. Insbesondere bei größeren Hochwasserereignissen mit hohem Schadenspotenzial dürften die Auswirkungen kaum einen spürbaren Einfluss auf die Hochwassersituation in Eichstätt und entlang der Altmühl haben. Es wurden vertiefende Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und Abteilung Wasserrecht am Landratsamt Eichstätt) durchgeführt. Beide Fachbehörden haben keine Einwände gegen den Bebauungsplan vorgebracht.</p> | |
| <p>Ergebnis</p> | | | |
| | <p>In der Gesamtschau sollte aus regionalplanerischer Sicht den Planungen grundsätzlich nur zugestimmt werden, wenn o.g. Hinweise in Bezug auf die Betroffenheit des Regionalen Grünzug beachtet bzw. berücksichtigt werden. Eine kritische Hinterfragung der Standortwahl sollte dringend erfolgen und in die Abwägung einfließen.</p> | <p>s.o.</p> | |
| <p>03</p> | <p>Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern</p> | | <p>04.09.2025</p> |
| | <p>Aus Sicht des Bergamtes Südbayern bestehen keine Einwendungen gegen die im Betreff genannten Vorhaben. Bergrechtliche Belange werden durch die Maßnahme nicht berührt.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> | |
| <p>04</p> | <p>Staatliches Bauamt Ingolstadt</p> | | <p>11.09.2025</p> |
| | <p>Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Ingolstadt keine Einwendungen, wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden:</p> | | |
| <p>Bauverbot</p> | | | |

| | | |
|------------------|--|---|
| | <p>Das Bauleitplangebiet befindet sich in den straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen eines Verknüpfungsbereichs. Entlang der freien Strecke und Verknüpfungsbereiche von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 20.11.2025 hat das Staatliche Bauamt Ingolstadt einer Überschreitung der Anbauverbotszone entlang der B13 für die Garagen der Feuerwehr zugestimmt. Die Anbauverbotszone wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.</p> |
| <p>Sonstiges</p> | | |
| | <p>Eine Feuerwehrezufahrt zur B13 darf nicht angelegt werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist die Zufahrt nicht genehmigungsfähig.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wird ohne eine Zufahrt von der B13 verkehrlich erschlossen.</p> |
| | <p>Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>05</p> | <p>Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt</p> | <p>16.09.2025</p> |
| | <p>1) Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet der Altmühl</p> | |
| | <p>In gewisser Weise wurden im Bebauungsplan schon Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt. Wir halten es jedoch für erforderlich, noch folgendes anzugeben:</p> | |
| | <p>Wir bitten die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten Hochwasserhöhen nochmals zu überprüfen.</p> | <p>Wird berücksichtigt. Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurden die Hochwasserhöhen aus der hydraulischen Berechnung des Büros Goldbrunner Ingenieure GmbH aus dem Jahr 2013 zu Grunde gelegt. Dieses weicht jedoch von den amtlich berechneten Wasserspiegellagen ab. Die im Bebauungsplan genannten Hochwasserhöhen werden entsprechend korrigiert.</p> |
| | <p>Das gesamte Gelände sollte entweder durch Hochwassermauern geschützt oder auf eine entsprechend sichere Höhe angehoben werden.</p> | <p>Wird berücksichtigt. Das gesamte Gelände wird auf eine Höhe von 388,75 m ü. NN angehoben (= maximale Wasserspiegelhöhe bei HQ100). Der Bebauungsplan wird um eine entsprechende Festsetzung ergänzt.</p> |
| | <p>Der Verlust an Rückhalteraum soll auf Ebene des Bebauungsplanes beziffert werden und der Ausgleich planerisch dargestellt werden.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit der Abteilung Wasserrecht am Landratsamt Eichstätt kann auf einen Ausgleich des Rückhalteriums verzichtet werden, da das Überschwemmungsgebiet als funktionslos einzustufen ist. Dies wurde in den hydraulischen Gutachten des Büros Goldbrunner Ingenieure GmbH nachgewiesen.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Der „Freibord“ von 25 cm für die Wohngebäude (Lage der Erdgeschoßoberkante über HW100) wird grundsätzlich als zu gering angesehen. Abweichungen vom Standard sollten ggf. ausreichend begründet werden.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Durch die Auffüllung der Bauflächen auf das Höhenniveau HW100 kann Wellenschlag weitestgehend vermieden werden. Die Höhenlage der Erdgeschoßoberkante wird im Bebauungsplan mit mindestens 25 cm über HW100 festgesetzt. Dies wird grundsätzlich für ausreichend erachtet, wobei ein größerer Abstand im Rahmen der technischen Möglichkeiten empfohlen wird.</p> |
| | <p>Auf Grundlage des hydraulischen Gutachtens der Goldbrunner Ingenieure GmbH, Ingolstadt sollte die Aussage getroffen werden, ob sich durch die Maßnahmen des Bebauungsplanes nachteilige Auswirkungen bei Hochwasser sich ergeben.</p> | <p>Wird berücksichtigt. Das hydraulische Gutachten kommt zu dem Schluss, dass sich durch die Auffüllung und Bebauung des Geländes keine nachteiligen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss ergeben. Die Begründung wird um eine entsprechende Aussage ergänzt. Das hydraulische Gutachten wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.</p> |
| | <p>Nach der aktuellen Planung wird sich künftig die Bebauung im Hochwasserfall auf einer „Insel“ befinden, da die umgebenden Straßen vom Höhenniveau her tiefer liegen und überströmt werden können. Die Zufahrt wird im Hochwasserfall nicht bzw. nur erschwert möglich sein. Dies sollte aus Sicht der öffentlichen Sicherheit bzw. des Katastrophenschutzes berücksichtigt werden.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Wassertiefen bei HQ100 im Bereich der Zufahrtstraßen liegen überwiegend im Bereich von 0,20 bis 0,40 m. Diese Wassertiefen können von den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr im Regelfall noch hinreichend gut befahren werden. Im Übrigen liegt bei dem zu Grunde gelegten HW100 auch der Standort des jetzigen Feuerwehrhauses am Residenzplatz vollständig Hochwassergefahrenbereich.</p> |
| | <p>Für die weitere Bauleitplanung empfehlen wir eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt (Hinweis: Die wasserrechtliche Einordnung bzw. die Zulässigkeit der Bauleitplanung im faktischen Überschwemmungsgebiet wird nicht vom Wasserwirtschaftsamt geprüft).</p> | <p>Wird beachtet. Es fand zwischenzeitlich eine vertiefende Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt statt, deren Ergebnisse vollumfänglich in den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf eingeflossen sind.</p> |
| | <p>2) Grundwasser- und Bodenschutz</p> | |
| | <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Altlasten-, Bodenschutz- und Daten-informationssystem des LfU Bayern (ABuDIS) keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Auf Grund der Vornutzung als ehemaliges Gewerbegrundstück ist nicht ausgeschlossen, dass Untergrundverunreinigungen vorhanden sind.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert. Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind bislang nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch kontaminierte Bodenbereiche festgestellt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt sowie das Landratsamt Eichstätt unverzüglich zu verständigen.</p> |
| | <p>3) Abwasserbeseitigung</p> | |
| | <p>Das anfallende Schmutzwasser der Wohnbebauung und des Betriebshofes der Feuerwehr muss zukünftig an die kommunale Abwasseranlage (Mischwasserkanalisation) angeschlossen werden. Die Weiternutzung einer Kleinkläranlage, wie bisher, ist nicht mehr zulässig.</p> | <p>Wird im Rahmen der Gebietserschließung entsprechend beachtet. Das Schmutzwasser des Plangebietes wird an die kommunale Abwasseranlage (Mischwasserkanalisation) angeschlossen.</p> |
| | <p>Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser muss, nach entsprechender Vorreinigung, in die Altmühl, bzw. in den Hechtstau eingeleitet werden, wenn eine Versickerung nicht möglich ist. Hierfür ist eine wasserrechtliche</p> | <p>Wird im weiteren Planungsverlauf entsprechend beachtet. Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser wird erforderlichenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Die Entwässerungspla-</p> |

| | | |
|-----------|---|--|
| | Erlaubnis erforderlich. Es wird empfohlen, die hierfür erforderliche Planung rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abzustimmen. | nung wird zu gegebener Zeit mit dem WWA Ingolstadt abgestimmt. |
| 06 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten | |
| | | 14.08.2025 |
| | Aus landwirtschaftlicher und forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die o.g. Planung. | Wir zur Kenntnis genommen. |
| 07 | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege | |
| | | 12.09.2025 |
| | Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange | |
| | Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 77 Freiwasser liegt in einem aus denkmalfachlicher Perspektive sensiblen Bereich zwischen der Willibaldsburg und der Altstadt von Eichstätt, die als Baudenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2-3 BayDSchG mit den Aktenzeichen D-1-76-123-46 und E-1-76-123-1 in die Bayerische Denkmalliste eingetragen sind. Die vorgelegte Planung entspricht jedoch in ihren Grundzügen einer bereits im Jahr 2022 sowohl mit der Denkmalpflege als auch mit der Stadtheimatpflege vorab besprochenen Planung. Aus denkmalfachlicher Perspektive werden deshalb keine grundlegenden Einwände erhoben. Auf die Wichtigkeit der äquivalenten Abstände zwischen den Gebäuden, die ebenerdige Durchblicke von der bzw. zur Altmühl erlauben, und die abfallende Staffelung der Geschosshöhe nach Osten wird jedoch noch einmal ausdrücklich hingewiesen. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| | Bodendenkmalpflegerische Belange | |
| | Mit dem bestehenden Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG sind die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend abgebildet. | Wir zur Kenntnis genommen. |
| 08 | Bayerische Verwaltung der staatlichen Schlösser, Gärten und Seen | |
| | | 08.09.2025 |
| | Grundsätzlich begrüßen wir die Transformation des ehemaligen Baustofflagers zu einem neuen Stadtquartier und die damit verbundene Neuordnung einer städtebaulichen Situation, die derzeit stark von einem großen Hallenbaukörper und versiegelten Flächen geprägt ist. Das Plangebiet ist von der Willibaldsburg aus gut zu erkennen, weshalb unsere Belange insbesondere die fernwirksame Gestaltung möglicher zukünftiger Baukörper betreffen. | |

| | | |
|-----------|---|--|
| | <p>Gem. Festsetzung II. Nr. 9 des Bebauungsplans sind für die neu zu errichtenden Gebäude ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 10° Neigung zulässig. In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass sich westlich des Plangebiets, im Bereich der Gundekarstraße, eine Zeilenbebauung befindet, deren Baukörper über Satteldächer verfügen. Um die zukünftige Wohnbebauung von den industriell geprägten Flachdachbauten des östlich anschließenden Gewerbegebiets abzugrenzen und typologisch stärker der übrigen, umgebenden Wohnbebauung zuzuordnen, sollte aus unserer Sicht auch eine Errichtung der Baukörper mit klassischem Satteldach ermöglicht werden. Satteldächer wären insbesondere im Hinblick auf die Fernwirkung vom Standort Willibaldsburg aus grundsätzlich vorzuziehen.</p> | <p>Wird nicht berücksichtigt. Grundsätzlich spricht nichts gegen die Errichtung von Satteldächern im Plangebiet. Da die Baukörper aber von verschiedenen Bauherren errichtet werden können und der Plangeber eine einheitliche bauliche Erscheinung des Plangebietes wünscht, ist eine verbindliche Vorgabe der Dachform erforderlich. Aufgrund der im Plangebiet gewünschten zeitgemäßen Architektur werden durchgehend Flachdächer mit einer Neigung von 0 bis 10° Grad festgesetzt. Durch die Festsetzung von Gründächern wird die Fernwirkung der Dächer in Richtung Willibaldsburg reduziert, so dass sich hier sogar ein Vorteil gegenüber Satteldächern ergibt.</p> |
| | <p>Für die Flachdächer wird festgesetzt, dass diejenigen Teile, die nicht zur Gewinnung solarer Energie genutzt werden mit einer Dachbegrünung versehen werden sollen. Hinsichtlich der Anlagen zur Nutzung solarer Energie wäre aus unserer Sicht darauf zu achten, dass diese so ausgeführt werden, dass Blendeffekte in Richtung der Willibaldsburg möglichst vermieden werden.</p> | <p>Wird nicht berücksichtigt. Der Wunsch nach einer Vermeidung von Blendeffekten in Richtung der Willibaldsburg ist grundsätzlich nachvollziehbar. Da mögliche Blendeffekte aber von der Jahres- und Tageszeit sowie dem Sonnenstand abhängen, kann eine zeitweise Blendwirkung von Solaranlagen aus dem Plangebiet in Richtung der Willibaldsburg aber nicht ausgeschlossen werden. Eine vollständige Vermeidung möglicher Blendwirkung kann nur durch einen Ausschluss von Solaranlagen im Plangebiet erreicht werden, der den übergeordneten Zielen der Energiesicherheit und des Umwelt- und Klimaschutzes entgegensteht.</p> |
| | <p>Aus unserer Sicht wünschenswert wäre darüber hinaus die Aufnahme einer Festsetzung, dass die Fassaden der zukünftigen Baukörper weder in grellen noch in stark farbigen Anstrichen ausgeführt werden dürfen.</p> | <p>Wird nicht berücksichtigt. Der Wunsch nach einer Vermeidung von grellen und stark farbigen Anstrichen in einer Sichtachse zur Willibaldsburg ist grundsätzlich nachvollziehbar. Da das Plangebiet aber nicht Teil eines geschlossenen städtebaulichen oder denkmalgeschützten Ensembles ist und auch nicht an eine solches angrenzt, sind Festsetzungen zur Farbigkeit im Rahmen auf Grundlage des Bau- und Planungsrechts rechtlich problematisch. Da das Plangebiet voraussichtlich nur von zwei Bauherren (darunter der Stadt Eichstätt) bebaut wird, kann die Farbigkeit der Bebauung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt werden. Der Plangeber verzichtet daher im vorliegenden Bebauungsplan auf eine entsprechende Festsetzung.</p> |
| | <p>Abgesehen von den o.g. Hinweisen bestehen seitens der Bayerischen Schlösserverwaltung keine Vorbehalte gegenüber dem Vorhaben.</p> | |
| 09 | Landratsamt Eichstätt | 15.09.2025 |
| | <p>Sachgebiet Umweltschutz</p> | |
| | <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken in Sachen Lärmschutz. Es fehlen aber noch Aussagen in der Begründung über</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Gegenwärtig gibt es im Plangebiet keine Anhaltspunkte für das Vorhanden-</p> |

| | | |
|-----------|--|--|
| | <p>Altlasten (Vorentwurf i.d.F. vom 07.05.2025), da es sich um ein gewerbliches Grundstück handelt, welches einer neuen Nutzung (Wohnen/Feuerwehr) zugeführt werden soll, ist dies zwingend erforderlich. Nach dem Vorliegen belastbarer Informationen zum Themenbereich Altlasten ist das SG Umweltschutz hierzu nochmals zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> | <p>sein von Altlasten. Das Plangebiet wurde, soweit bekannt, in der Vergangenheit als Baustofflager genutzt, woraus sich kein unmittelbarer Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten ergibt. Ergeben sich im Zuge der Erschließung des Baugebietes Anhaltspunkte für Altlasten, wird mit diesen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften verfahren.</p> |
| | <p>Sachgebiet Naturschutz</p> | |
| | <p>Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken. Mit dem eingereichten Artenschutzgutachten besteht Einverständnis. Die exakte Umsetzung der geforderten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (V-M 1 7 und CEF-M 3) ist Grundvoraussetzung um artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG entgegenzuwirken. Die erforderlichen Flächen für die CEF-Maßnahmen sind im weiteren Verfahren in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht darzustellen. Die CEF-Maßnahmen sind zwingend vor Erschließungsbeginn umzusetzen.</p> | <p>Wird berücksichtigt. Die möglichen Flächen für die erforderlichen CEF-Maßnahmen entlang des Altmühl-Altarms werden in der Begründung zum Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.</p> |
| | <p>Sachgebiet Wasserrecht (nachgereichte Stellungnahme vom 27.10.2025)</p> | |
| | <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des neu ermittelten Überschwemmungsgebiets der Altmühl. Aufgrund der von Ihnen mitgeteilten Lage im Innenbereich gilt § 77 des Wasserhaushaltsgesetzes. Demnach sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Neubebauung des Plangebiets erfolgt aufgrund überwiegender Gründe des Wohls der Allgemeinheit: Alternative Bauflächen im Stadtgebiet von Eichstätt stehen nicht bzw. nur sehr begrenzt zur Verfügung und die Stadt hat nachweislich einen hohen Wohnraumbedarf. Der Verzicht auf eine Nachnutzung und die Wiederherstellung (naturnaher) Rückhalteflächen würde die Inanspruchnahme alternativer, bislang unbebauter Flächen im Außenbereich zur Folge haben. Aus diesen Gründen wird der Neubebauung der (bereits bebauten) Fläche der Vorzug gegenüber einer Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Rückhalteflächen gegeben. Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz vor negativen Auswirkungen auf die Hochwassersituation sind nicht erforderlich, da die hydraulische Untersuchung des Büros Goldbrunner Ingenieure GmbH, Ingolstadt, aus dem Jahr 2013 gezeigt hat, dass das Plangebiet keine maßgebliche hydraulische Bedeutung für den Hochwasserabfluss besitzt und damit als funktionslos eingestuft werden kann.</p> |
| 10 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr | |
| | | 05.09.2025 |
| | <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Ein-</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | | |
|-----------|---|--|
| | wände. | |
| | Das Plangebiet liegt im Bereich einer militärischen Hubschraubertiefflugstrecke. Es kann hier zu Bauhöhenbeschränkungen kommen. | Wird zur Kenntnis genommen. Da keine konkreten Bauhöhenbeschränkungen übermittelt werden, wird davon ausgegangen, dass die Hubschraubertiefflugstrecke keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung hat. |
| 11 | DFS Deutsche Flugsicherung GmbH | 11.08.2025 |
| | Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 12 | Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg | 01.09.2025 |
| | Das Eisenbahn-Bundesamt teilt mit, dass das Plangebiet etwa 17 m nordwestlich der Strecke Treuchtlingen – Nürnberg liegt und die Belange des Amtes somit berührt werden. Das Amt übermittelt allgemeine rechtliche und technische Hinweise zu Baumaßnahmen im Umgriff von Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes. | Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist durch die Freiwasser-Straße von den Betriebsanlagen der DB AG (Strecke Eichstätt - Eichstätt Stadt) räumlich getrennt. Der Abstand zwischen dem Plangebiet und den Betriebsanlagen der DB AG beträgt mindestens 10,00 m, sodass durch die Bebauung des Plangebietes keine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs zu erwarten ist. |
| 13 | Deutsche Bahn AG | 14.08.2025 |
| | Die DB AG teilt mit, dass sich im Plangebiet und seinem Umgriff keine Flächen und Leitungen des Unternehmens befinden. Das Unternehmen übermittelt allgemeine rechtliche und technische Hinweise zu Baumaßnahmen und bahnbedingten Immissionen im Umgriff seiner Betriebsanlagen. | Wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist durch die Freiwasser-Straße von der gegenüberliegenden Bahnstrecke 5323 (Stichbahn zum Bahnhof Eichstätt Stadt) getrennt. Der Abstand zwischen dem Plangebiet und den Betriebsanlagen der DB AG beträgt mindestens 10,00 m, sodass durch die Bebauung des Plangebietes keine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs zu erwarten ist. Bei der Bahnstrecke 5323 handelt es sich um eine wenig befahrene Strecke für den Personenverkehr. Der Plangeber geht davon aus, dass aus dem Betrieb der Strecke und der Bebauung des Plangebietes keine über den Schallschutz hinausgehenden und im Rahmen der Bauleitplanung zu bewältigende Konflikte bestehen. Sollten sich Bauherren im Plangebiet durch andere Einwirkungen des Bahnverkehrs (wie Luftdruck, Abgase, Funkenflug, Abrieb oder magnetische Felder) gestört fühlen, müssen sie sich auf eigene Kosten dage- |

| | | |
|-----------|--|---|
| | | gen abschirmen. Die Begründung des Bebauungsplans wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. |
| 14 | Bayerische Eisenbahngesellschaft | 09.09.2025 |
| | Als Besteller der Schienenpersonennahverkehrsleistungen in Bayern haben wir keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 77 „Freiwasser“. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 15 | Immobilien Freistaat Bayern | 08.08.2025 |
| | Durch das Aufstellen des o.g. Bebauungsplanes Nr. 77 „Freiwasser“ sind keine Grundstücke, Rechte oder Interessen des von unserem Büro verwalteten Einzelplanes 13 berührt. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 16 | N-ERGIE Netz GmbH | 06.08.2025 |
| | Nach Einsicht der Planunterlagen haben wir festgestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH sowie keine von uns betreuten Anlagen vorhanden oder geplant sind. Es bestehen aus unserer Sicht keine Anregungen und Bedenken. | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 17 | PLEdoc GmbH für OEG | 14.08.2025 |
| | Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen [...] von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 18 | Deutsche Telekom Technik GmbH | 07.08.2025 |
| | Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. [...] Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. | Wird zur Kenntnis genommen. Die bestehenden TK-Linien im Plangebiet werden im Zuge der Neubebauung des Plangebietes beseitigt. |
| | Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. | Wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. |

| | | |
|--|--|--|
| | Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. | Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet. |
| | Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. | Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet. |
| | Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. | Wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. |
| | Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. | Wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen für Baumpflanzungen, aus denen eine Beeinträchtigung von Telekommunikationswegen zu erwarten ist. |
| | Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. i Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen. | Wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet werden keine Verkehrsflächen festgesetzt. |
| | Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüberfrühzeitig zu informieren. | Wird zur Kenntnis genommen. Wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet. |

| | | | |
|-----------|---|---|-------------------|
| 19 | Geschäftsstelle der Zweckverbände zur Wasserversorgung Altmühltal | | 06.08.2025 |
| | Das BB „Freiwasser“ liegt außerhalb unseres Versorgungsgebietes. Hier sind die Stadtwerke EI für die Wasserversorgung zuständig. | Wird zur Kenntnis genommen. | |
| 20 | Stadtwerke Eichstätt | | 11.08.2025 |
| | Abwasserentsorgung | | |
| | Das Grundstück ist nicht an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen. Der Anschlusspunkt liegt derzeit im Gehwegbereich der Gundekarstraße. Im Kreuzungsbereich (Bahn/B13) kann in Abhängigkeit von der erforderlichen Dimensionierung ggfs. auf ein Leerrohr zurückgegriffen werden. Hierfür ist jedoch mit den Stadtwerken Eichstätt ein Erschließungskonzept zu erarbeiten. Grundsätzlich ist eine Entwässerung im Freispiegel nicht möglich, sondern muss über eine ausreichend dimensionierte Abwasserhebeanlage bzw. Druckleitung erfolgen. | Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsverlauf entsprechend beachtet. Vor Baubeginn wird ein Erschließungskonzept für das Plangebiet erstellt und mit den Stadtwerken Eichstätt abgestimmt. | |
| | Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt/Landratsamt in die Altmühl einzuleiten. | Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsverlauf entsprechend beachtet. Die Entwässerungsplanung wird mit dem WWA Ingolstadt abgestimmt. Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser wird zu gegebener Zeit eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Eichstätt beantragt. | |
| | Stromversorgung | | |
| | Das Bebauungsplangebiet „Freiwasser“ ist derzeit über zwei parallel verlaufende Niederspannungskabel aus der Trafostation Stadtwerke Nr. 25 versorgt. Für die Versorgung der geplanten Bebauung ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Eine Fläche für die Trafostation ist im Bebauungsplan mit aufzunehmen. Der Anschlusspunkt für die mittelspannungsseitige Einbindung der neuen Trafostation liegt an der östlichen Seite des Gebietes im Gehweg der Weißenburger Straße. | Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsverlauf entsprechend beachtet. Die erforderliche Trafostation kann entweder im Bereich des geplanten Feuerwehrgeländes oder im öffentlichen Straßenraum, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, errichtet werden. Der konkrete Standort der Trafostation sollte erst im Zuge der konkreten Vorhabenplanung festgelegt werden und wird deshalb im Bebauungsplan nicht festgesetzt. | |
| | Nach der Festlegung der erforderlichen Anschlussleistungen für das Bebauungsplangebiet ist eine separate Erschließungsvereinbarung und ein Erschließungskonzept mit den Stadtwerken Eichstätt zu vereinbaren. | Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsverlauf entsprechend beachtet. Vor Baubeginn wird ein Erschließungskonzept für das Plangebiet erstellt und mit den Stadtwerken Eichstätt abgestimmt. | |
| | Wasserversorgung | | |
| | Das Grundstück ist über eine neu zu erstellende Versorgungsleitung an das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Eichstätt anzuschließen. Die vorhandene Versorgungsleitung verläuft überwiegend über private Grundstücke und | Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsverlauf entsprechend beachtet. Vor Baubeginn wird ein Erschließungskonzept für das Plangebiet erstellt und mit den Stadtwerken Eichstätt abgestimmt. Hierbei ist auch die | |

| | |
|--|--|
| <p>ist für die Versorgung nicht mehr geeignet. Der Anschlusspunkt für die neue Versorgungsleitung liegt im Gehweg der Weißenburger Straße gegenüber der Einfahrt „Gundekarstraße“. Ein 2019 errichtetes Leerrohrsystem kann für den Neuanschluss hierfür teilweise genutzt werden. Die erforderliche Anschlussleistung ist vor der Erschließung zu ermitteln und den Stadtwerken Eichstätt mitzuteilen. Durch die Neuerschließung ist über die öffentliche Wasserversorgung der Grundsatz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 sichergestellt. Ein darüberhinausgehender Objektschutz kann nicht zur Verfügung gestellt werden. Vor Baubeginn ist ein Erschließungskonzept für die Gesamtbaufäche zu erstellen. Arbeiten an Versorgungsanlagen dürfen nur von den Stadtwerken Eichstätt ausgeführt werden.</p> | <p>Löschwasserversorgung zu betrachten und sicherzustellen.</p> |
| <p>Fernwärmeversorgung</p> | |
| <p>Ein Anschluss an das Fernwärmenetz des Heizwerkes „Spitalstadt“ ist grundsätzlich möglich. Der Anschlusspunkt liegt unmittelbar am Heizwerk in der Freiwasserstraße. Die erforderliche Anschlussleistung ist vor der Erschließung zu ermitteln und den Stadtwerken Eichstätt mitzuteilen. Vor Baubeginn ist ein Erschließungskonzept für die Gesamtbaufäche zu erstellen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsverlauf entsprechend beachtet. Vor Baubeginn wird ein Erschließungskonzept für das Plangebiet erstellt und mit den Stadtwerken Eichstätt abgestimmt.</p> |