

# STADT EICHSTÄTT



## BEBAUUNGSPLAN NR. 77 „FREIWASSER“

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

### BEGRÜNDUNG GEM. § 2A BAUGB

Entwurf i.d.F. vom 26.03.2026

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planerfordernis .....	3
1.2	Plangebiet .....	3
1.3	Planverfahren .....	3
<b>2</b>	<b>Bedarfsbegründung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Raumordnung.....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
<b>4</b>	<b>Besondere Planungsaspekte</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planerische Konzeption</b> .....	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>7</b>
6.1	Baugebiet .....	7
6.2	Grünfläche.....	9
6.3	Maßnahmen zum Hochwasserschutz .....	9
6.4	Maßnahmen zum Artenschutz .....	10
6.5	Maßnahmen zum Lärmschutz .....	10
6.6	Flächennutzung (Bilanz) .....	16
<b>7</b>	<b>Erschließung und Versorgung</b> .....	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Auswirkungen auf Natur und Umwelt</b> .....	<b>16</b>
8.1	Gebiete zum Schutz von Natur und Landschaft.....	17
8.2	Abiotische Schutzgüter .....	17
8.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume, einschließlich Artenschutz .....	18
8.4	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	21
8.5	Schutzgut Mensch und sonstige Schutzgüter .....	22
<b>9</b>	<b>Aufstellungsvermerk</b> .....	<b>23</b>

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

**Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Freiwasser“ der Stadt Eichstätt (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, München, 19.03.2026)**

**Anlage 3: 2D-Berechnung Freiwasser, hydraulische Nachweise, Berechnung der Wasserspiegellagen (Goldbrunner Ingenieure, Ingolstadt, 20.11.2013)**

# 1 Einleitung

## 1.1 Planerfordernis

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

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

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

## 1.2 Plangebiet

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

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die

- bebauten Flurstücke Nr. 1730 und Nr. 1732

der Gemarkung Eichstätt, Stadt Eichstätt.

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

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

## 1.3 Planverfahren

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

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

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

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

## 2 Bedarfsbegründung

Der Bedarf für die Feuerwehr im Plangebiet ergibt sich aus der Lage des bestehenden Feuerwehrhauses am Rand der dicht bebauten Altstadt, die verkehrlich ungünstig ist und keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten bietet.

Der Bedarf für die weiteren Bauflächen im Plangebiet sich aus dem Mangel an Wohnungen in der Stadt Eichstätt. Aktuell vorgesehen ist dort die Ansiedlung einer Einrichtung für betreutes Wohnen, möglich sind aber auch andere Wohnformen und andere urbane Nutzungen.

Für die Stadt liegt eine aktuelle Analyse des zusätzlichen Wohnungsbedarfs vor, der im Zeitraum 2022 bis 2027 auf 602 WE und im Zeitraum 2027 bis 2032 auf 665 WE geschätzt wird (Sozialraumanalyse, Bevölkerungsprognose, Wohnungsbedarf, Bedarfsplanung Kindertagesstätten und Prognose der Schülerzahlen für die Stadt Eichstätt, 2023). Dies entspricht einem Gesamtbedarf von zusätzlich 1267 Wohnungen in Eichstätt im Zeitraum von 2022 bis 2032.

Dem ermittelten Bedarf stehen im Stadtgebiet von Eichstätt aktuell (Stand Januar 2026) folgende Baupotentiale gegenüber:

- 280 WE (davon 174 im Geschößwohnungsbau) über Bebauungsplan im neu erschlossenen Wohngebiet „Blumenberg West“
- 70 WE (Geschößwohnungsbau) in der Freiwasser-Straße 13 nach § 34 BauGB (Bauvorbescheid)
- 30 WE im Nachnutzungsgebiet „Fränkisches Überlandwerk“ über Bebauungsplan an der Westenstraße

Auf Immobilienportalen im Internet werden im Stadtgebiet von Eichstätt (Stand Januar 2026) zwei private Bauplätze für Wohnungsbau nach § 34 BauGB angeboten.

Durch die Realisierung der im Plangebiet vorgesehenen Wohnungen kann ein Beitrag zur Verminderung der Lücke zwischen dem Bedarf und dem Angebot an zusätzlichen Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Eichstätt geleistet werden.

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Raumordnung

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

getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Regionalplan Ingolstadt (RP), der an das Landesentwicklungsprogramm anzupassen ist.

### **Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Das LEP (Stand 01.06.2023) legt für die Siedlungsentwicklung in Bayern das allgemeine Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fest. Gemäß LEP 3.2 Z sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Gemäß LEP 3.3 G sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Gemäß LEP 3.3 Z sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Da der vorliegende Bebauungsplan eine bereits bebaute und angebundene Fläche überplant, entspricht die vorliegende Planung den Zielen des LEP.

### **Regionalplan Ingolstadt**

Der RP (Stand 05.02.2024) stellt die Stadt Eichstätt als Mittelzentrum im „allgemeinen ländlichen Raum“ dar, der in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden soll. Im Kapitel 3 (Siedlungsstruktur) gibt der RP die vorrangige Innenentwicklung und das Flächensparen als Ziel vor. Für die Siedlungsentwicklung sind vorrangig die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete zu nutzen (3.2.1 Z). Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region sind ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (3.4.1 G). Hinsichtlich dieser Punkte entspricht die vorliegende Planung den Zielen des RP.

Zugleich verortet der RP das Plangebiet am Rand des Regionalen Grünzugs „Altmühltal mit Anlautertal, Schwarzachtal, Sulztal und Ottmaringer Trockental“. Dieser dient dem Schutz zusammenhängender Freiräume, der Sicherung des Luftaustauschs und der Erholungsvorsorge (7.1.9.1 Z). Der Freiräume im Bereich des tief eingeschnittenen Altmühltals werden eine große Bedeutung für klimatische Ausgleichsleistungen zugeschrieben (7.1.9.2 Z). Entlang des Flusstals stellt der RP das Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbunds „Altmühl mit Nebentälern“ dar (7.1.5.3 Z). Dort sollen bauliche Maßnahmen unterbleiben, wenn diese zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und den Artenaustausch unmöglich machen.

Aufgrund des Planungsmaßstabs des RP ist eine parzellenscharfe Abgrenzung der Darstellungen nicht möglich. Das Plangebiet liegt innerhalb bzw. am Rand des Regionalen Grünzugs und Biotopverbunds. Das Plangebiet ist jedoch bereits bebaut und fast vollständig versiegelt, so dass eine positive Bedeutung der Fläche für den Grünzug und Biotopverbund aktuell nicht gegeben ist. Weitere Aussagen zur Eignung der Fläche sowie eine Beschreibung möglicher Auswirkungen auf den Grünzug und Biotopverbund durch die geplante Bebauung werden im Kapitel „Auswirkungen auf Natur und Umwelt“ der vorliegenden Begründung getroffen.

Im Zuge der Gesamtabwägung wird einer dichten baulichen Nachnutzung der bereits bebauten und fast vollständig versiegelten Fläche, gegenüber einer weniger dichten Bebauung oder einem vollständigen Verzicht auf eine bauliche Nutzung zu Gunsten des Landschaftsschutzes, des Luftaustausches und der Erholungsvorsorge der Vorzug gegeben. Durch die angrenzenden Freiflächen sind die Funktionen des Grünzugs und des Biotopverbunds im betroffenen Talabschnitt weiterhin gewährleistet. Durch eine dichte bauliche Nachnutzung entfällt die Notwendigkeit, weitere Freiflächen im Stadtgebiet bzw. am Stadtrand zu überbauen. Da sich das Plangebiet in privatem Besitz befindet, ist eine Renaturierung zudem wirtschaftlich kaum darstellbar. Ein erheblicher Konflikt mit den Zielen des RP durch die vorliegende Planung wird nicht gesehen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

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

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

## 4 Besondere Planungsaspekte

### Immissionsschutz

Das zentral im Talraum von Eichstätt gelegene Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kreuzung der Weißenburger Straße (zugleich B13) und der Freiwasserstraße. Parallel zum Plangebiet verläuft an der Südseite der Freiwasserstraße zudem die Bahnstrecke 5323 (Eichstätt – Beilngries), die wenige hundert Meter östlich am Bahnhof Eichstätt Stadt endet. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert daher eine vertiefende Betrachtung des Schallschutzes, die in einem gesonderten und in der Anlage der vorliegenden Begründung beigefügten Gutachten erfolgt. Neben der Einwirkung des Straßen- und Bahnverkehrs werden darin auch der gewerblichen Lärmimmissionen aus dem Umgriff des Plangebietes betrachtet.

### Einwirkungen des Bahnverkehrs

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 untersuchende mögliche 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 dagegen abschirmen.

### Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im faktischen Überschwemmungsgebiet der Altmühl, so dass der Hochwasserschutz im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans vertiefend betrachtet werden muss. Die Grundlage hierfür bietet ein hydrologisches Gutachten, das im Jahr 2013 im Zusammenhang mit einer geplanten gewerblichen Neubebauung des Plangebietes erstellt und mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt wurde. Die Ergebnisse des Gutachtens können auf die aktuell geplante Bebauung übertragen werden. Das Gutachten liegt der vorliegenden Begründung teilweise als Anlage bei.

## 5 Planerische Konzeption

Das städtebauliche, der vorliegenden Bauleitplanung zugrundeliegende Konzept sieht die Schaffung eines in sich geschlossenen, über das bestehende Straßennetz (Freiwasser-Straße) erschlossenen und durch zeitgemäße Architektur geprägten Stadtquartiers vor. Geplant ist eine Kombination aus Geschosswohnungsbau (geeignet für betreutes Wohnen) und dem neuen Betriebshof der Feuerwehr Eichstätt.

Im Einzelnen sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung von drei viergeschossigen und quer zur Freiwasser-Straße angeordneten Wohnzeilen im westlichen Bereich des Plangebiets vor. Zwischen den östlichen beiden Wohnzeilen ist ein zweigeschossiger Verbindungsbau für den Bedarf betreuten Wohnens geplant.

Östlich dieser Wohnzeilen liegt der aus einer Fahrzeughalle, einem zweigeschossigen Verwaltungsgebäude und einem umgebenden Hofraum bestehende Betriebshof der Feuerwehr. Der Baukörper der Feuerwehr bildet den Unterbau für zwei weitere, die Wohnbebauung auf der Ebene des dritten und vierten Geschosses nach Osten weiterführende Wohnzeilen. Den markanten und weithin sichtbaren Hochpunkt der Feuerwehrbebauung soll ein bis zu 27,00 m hoher Feuerwehrturm bilden, der als „Landmarke“ im Stadtraum wirkt und an die historischen Turmbauten im Stadtgebiet von Eichstätt anknüpft.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Stadtquartiers erfolgt über die Freiwasser-Straße. Für den ruhenden Verkehr kann unter der Wohn- und Feuerwehrbebauung eine bis zu 6.125 qm große Tiefgarage entstehen. Diese bietet Platz für bis zu 170 Stellplätze, kann jedoch in Abhängigkeit von der realisierten baulichen Nutzung auch kleiner ausfallen oder vollständig entfallen. Weitere Stellplätze können oberirdisch zwischen den Baufronten im Westen des Plangebietes und im Bereich des Betriebshofs der Feuerwehr entstehen. Der bisher weitgehend versiegelte Uferbereich entlang des Altmühl-Altarms wird als private Grünfläche von Bebauung freigehalten und naturnah gestaltet.

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

## 6 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 6.1 Baugebiet

#### Art der baulichen Nutzung

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

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

Gebiet zulässig. Die im urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen (dieses sind Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Um die Wohnnutzung in den oberen Geschossen des urbanen Gebiets von Konflikten mit anderen Nutzungen freizuhalten, bestimmt der Bebauungsplan, dass dort oberhalb des zweiten oberirdischen Geschosses nur Wohnungen zulässig sind.

### **Maß der baulichen Nutzung**

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

Die GRZ ist entsprechend dem Orientierungswert für urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO mit 0.8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept für den Baukörper des Betriebshofs der Feuerwehr Eichstätt mit II und für die fünf Zeilenbauten mit IV als Höchstmaß festgesetzt. Treppenhäuser dürfen überall mit IV Vollgeschossen errichtet werden.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die festgesetzten Baugrenzen und die ergänzenden textlichen Festsetzungen ermöglichen die Errichtung von fünf bis zu 16,50 m breiten und bis zu 53,00 m langen Zeilenbauten und eines bis zu 53,00 m breiten und bis zu 53,00 m langen Baukörpers für die Feuerwehr. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz privater Belange (ausreichender Abstand zur Nachbarbebauung, ausreichende Belichtung).

Aus den überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich im Plangebiet eine realisierbare GRZ (ohne die Berücksichtigung möglicher Tiefgaragen und Nebenanlagen) von ca. 0.6. Aus der Verbindung der oberirdisch überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Geschossigkeit ergibt sich im Plangebiet (ohne die Berücksichtigung des Feuerwehrturms) eine realisierbare GFZ von ca. 1,7. Das durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichte Maß der baulichen Nutzung bleibt damit unter den von § 17 BauNVO für ein urbanes Gebiet als Orientierungswerte vorgesehenen Obergrenzen für die GRZ von 0.8 und für die GFZ von 3.0.

### **Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

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

### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Für den ruhenden Verkehr im Plangebiet setzt der vorliegende Bebauungsplan eine Fläche für eine Tiefgarage mit bis zu 6.125 qm Grundfläche fest. Wenn diese Tiefgarage (denkbar auch in Form getrennter Einheiten) realisiert wird, bildet sie die bauliche Basis für die geplante oberirdische Bebauung.

### **Ein- und Ausfahrten**

Um den Verkehrsfluss an der Weißenburger Straße (zugleich B13) und ihrer Kreuzung mit der Freiwasser-Straße nicht zu beeinträchtigen, sind in einem Abstand von 30,00 m zur Weißenburger Straße keine Ein- und Ausfahrten in das Plangebiet zulässig.

## Dachgestaltung

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

## 6.2 Grünfläche

Der nördliche Bereich des Plangebietes einschließlich eines 5,00 m breiten Streifens entlang des Altarms der Altmühl wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Landschaft mit Retentionsfunktion“ festgesetzt. Die Grünfläche kann den Bewohnern und Nutzern des Baugebietes als naturnahe Erholungsfläche dienen. Sie bildet einen Puffer zwischen der Bebauung und dem Biotop und dient bei Hochwasserereignissen als Retentionsraum. Gemäß dem Bebauungsplan sind am nördlichen Rand der Grünfläche 10 großkronige standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von versiegelten Wegen, Sport- und Spielflächen sowie Beleuchtung sind innerhalb der naturnahen Grünfläche nicht zulässig.

## 6.3 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im faktischen, nicht förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Altmühl. Die mögliche Betroffenheit des Plangebiets durch Hochwasser und die Auswirkungen einer Hochwasserfreilegung des Plangebietes wurde im Jahr 2013 mittels eines hydrologischen Gutachtens untersucht, das der vorliegenden Begründung als teilweise als Anlage beigefügt ist (2D-Berechnung Freiwasser, hydraulische Nachweise, Berechnung der Wasserspiegellagen, Goldbrunner Ingenieure, 20.11.2013). Das Gutachten ist für die vorliegende Planung weiterhin aktuell.

Aus der Berechnung des Hochwasserabflusses geht hervor, dass sich auch bei einer fast vollständigen Hochwasserfreilegung (z.B. durch Geländeauffüllung über  $HW_{100}$ ) des Plangebietes keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss an der Altmühl ergeben. Das Plangebiet kann damit im Hinblick auf das Überschwemmungsgebiet als funktionslos eingestuft werden. Wasserrechtliche Aspekte stehen damit der geplanten Bebauung nicht entgegen. Nach Einschätzung der Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Eichstätt ist kein Retentionsraumausgleich erforderlich.

Unbeschadet dessen ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht großer Wert auf einen ausreichenden Schutz vor Hochwasser für die künftige Bebauung zu legen. Alle Gebäude und baulichen Anlage im Plangebiet sind daher hochwasserangepasst auszuführen. Insbesondere ist das Gelände der baulich genutzten Flächen im Plangebiet (MU) auf ein durchgehendes Höhenniveau von mindestens 388,75 m ü. NN aufzufüllen. Dies entspricht dem laut Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu berücksichtigenden Wasserspiegel  $HQ_{100}$  im Plangebiet.

Durch die Anhebung des Geländes auf dieses Niveau erfolgt eine Freilegung der Bauflächen und der inneren Erschließung. Um außerdem einen ausreichenden Schutz für das Gebäudeinnere zu erreichen, wird die Höhe von Gebäudeöffnungen nochmal mindestens 25 cm über dem vorgenannten Höhenniveau festgesetzt. Das heißt, die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss der Hauptgebäude, die Abfahrtspodeste von Tiefgaragenzufahrten sowie sonstige überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen im Plangebiet müssen mindestens auf einer Höhe von 389,00 m ü. NN liegen. Zur besseren

Nachvollziehbarkeit der vorgenannten Höhenfestsetzungen ist auf dem Planblatt ein Systemschnitt mit Angabe der genannten Höhenkoten dargestellt.

In der Gesamtbetrachtung lässt sich feststellen, dass sich durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen bei Hochwasser innerhalb des Plangebiets oder in dessen Nachbarschaft ergeben.

#### **6.4 Maßnahmen zum Artenschutz**

Der vorliegende Bebauungsplan enthält, auf Grundlage einer begleitend zur Planaufstellung erstellten artenschutzrechtlichen Einschätzung (siehe Anlage), mehrere Maßnahmen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

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

#### **6.5 Maßnahmen zum Lärmschutz**

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Bericht Nr. 700-02598-3 vom 19.03.2026) wurde die schalltechnische Situation für den Bebauungsplan Nr. 77 „Freiwasser“ in Eichstätt, analysiert, prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV und TA Lärm beurteilt.

##### **Verkehrsrgeräusche – Einwirkungen auf das Plangebiet**

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

Nach Errichtung des Planvorhabens betragen die höchsten Verkehrslärmpegel bis zu 67/60 dB(A) tags/nachts am östlichen Plangebäude entlang des Kreuzungsbereichs. An Plangebäude 1 und 3 im Westen des Plangebietes sind Beurteilungspegel von bis zu 67/60 dB(A) tags/nachts zu erwarten. An Plangebäude 2 im Zentrum des Plangebietes sind Beurteilungspegel von bis zu 66/59 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Am Plangebäude a zwischen Plangebäude 2 und 3 sind Beurteilungspegel von bis zu 62/55 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Am Plangebäude b sind Beurteilungspegel von bis zu 66/59 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Am Plangebäude c sind Beurteilungspegel von bis zu 67/60 dB(A) tags/nachts zu erwarten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete von 60/50 dB(A) tags/nachts werden damit im Plangebiet weitestgehend überschritten. Die Überschreitungen betragen dabei bis zu 7/10 dB(A) tags/nachts. Die höchsten Überschreitungen sind entlang der Straßenverkehrswege im Kreuzungsbereich zu erwarten.

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

### **Verkehrsgeräusche – Schallschutz für den Baukörper**

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

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

Allgemein gilt, dass die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster, usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe April 2021, ist der Bauherr verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Nr. 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 [18], im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

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

In Bereichen mit Überschreitung der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle von 70/60 dB(A) tags/nachts muss durch Grundrissorientierung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohn- bzw. wohnähnlichen Nutzungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer etc.) an die dem Lärm abgewandten Gebäude reagiert werden. Ist dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht generell möglich, so müssen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen durch spezielle Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Schallschutzloggien, vorgehängte oder mehrschalige Fassaden, Schallschutzerker, (ggfs. teilöffnbare) Kastenfenster, Laubengang o. Ä.) so geschützt werden, dass vor deren Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit 64/54 dB(A) tags/nachts und an Räumen, die dem nächtlichen Ruhebedürfnis dienen 49 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Bei der Grundrissgestaltung ist zu beachten, dass mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume jeder Wohnung bzw. wohnähnlichen Nutzung über Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann. Sofern eine Belüftung der schutzbedürftigen Räume nicht über ein Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite möglich ist, wird zusätzlich eine fensterunabhängige Belüftungseinrichtung erforderlich. Bei offenbaren Vorbauten darf die Schalldämmung des Vorbaus bei

der Ermittlung des Schalldämm-Maßes der inneren Begrenzungsbauteile nicht berücksichtigt werden. Von diesen Maßnahmen betroffen ist die Ostfassade von Plangebäude 5, entlang der B13. Die Überschreitungen betragen bis zu 0,2 dB(A). Nachfolgende Abbildung stellt die notwendigen Schallschutzmaßnahmen dar.

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

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

Im Rahmen einer Realisierungsreihenfolge wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Planbebauung (anhand des aktuellen Bebauungskonzeptes) überprüft, sofern einzelne Gebäude nur teilweise oder gänzlich nicht realisiert werden. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch die fehlende Abschirmung an dahinterliegenden Fassaden zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen wären. Die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen vor Verkehrslärm sind im Bericht ausführlich im Abschnitt 6 aufgeführt.

### **Verkehrslärm– Schallschutz für Frei- und Außenwohnbereiche**

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

Dieser Zielwert wird entlang der Straße Freiwasser bzw. B13 an den südlichen bzw. östlichen Fassaden überschritten. Im Falle des Neubaus oder der wesentlichen Änderung von schutzbedürftigen Außenwohn- und Freibereichen an den Gebäudefassaden (Balkone, Loggien, Terrassen etc.) sind diese daher zum Schutz vor Verkehrslärm durch weitere Maßnahmen (Loggien-Verglasung, verschiebbare Glaselemente, einseitig zum Lärm geschlossene Ausführung, Wintergarten, Wände, Wälle, Nebengebäude) zu schützen sofern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64 dB(A) tags in der Mitte des

schutzbedürftigen Außenbereichs und in einer Höhe von  $h = 2$  m über Oberkante Nutzfläche überschritten wird.

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

### **Verkehrsräusche – Auswirkungen auf die Nachbarschaft**

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

Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen in Folge eines Bebauungsplanes. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden daher im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV [8] bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm als wesentlich, wenn eine der folgenden Bedingungen erfüllt ist:

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

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

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

### **Anlagengeräusche – Betriebe außerhalb des Geltungsbereiches (Vorbelastung)**

Im Umfeld der Planung befinden sich gewerbliche Anlagen. Dazu gehören Lagerflächen südlich des Plangebietes, ein McDonalds, ein Lidl und ein Edeka südöstlich des Plangebietes.

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

Mit Hinblick auf kurzzeitige Geräuschspitzen hervorgerufen durch gewerbliche oberirdische Parkplatznutzungen (Kofferraumschlagen) zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm für Urbane Gebiete mit 93/65 dB(A)

tags/nachts ab einem Mindestabstand von 0/14 m tags/nachts eingehalten werden können. Dieser Abstand kann eingehalten werden.

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

### **Anlagengeräusche – Anlagen (Freiwillige Feuerwehr) innerhalb des Plangebietes (Zusatzbelastung)**

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

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

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

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

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

Die Berechnungen zeigen, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den eigenen Plangebäuden nicht ausgeschlossen werden können. In der Nachbarschaft am nächstgelegenen Immissionsort (Weißenburger Str. 45) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete mit 60/45 dB(A) zuverlässig eingehalten.

Die durchgeführten Berechnungen zur Zusatzbelastung haben gezeigt, dass aufgrund des Regel- und Übungsbetriebes der FFW Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der geplanten Baukörper nicht ausgeschlossen werden können. Aufgrund dieser Überschreitungen an den Plangebäuden mit Wohnungen wird folgende Maßnahme vorgeschlagen:

Die Tore der Südfassade der Fahrzeughalle sind während geräuschintensiven Arbeiten geschlossen zu halten. Die Tore sind mit einer Schalldämmung von mindestens  $R'W = 25$  dB zu versehen.

### **Hinweis zu Einsätzen**

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

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

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

### **Hinweise zu Emissionen durch Wohnverkehr**

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

Zum Lärmschutz für die unmittelbar oberhalb sowie seitlich an die Tiefgaragenrampen angrenzenden Wohnnutzungen wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampen in die Gebäude integriert werden bzw. einzuhausen sind sowie an den Innenwänden und decken schallabsorbierend ausgekleidet werden. Dabei sind die inneren Seitenwände und die Decke (angenommene Fläche  $75 \text{ m}^2$ ) der eingehausten bzw. in die Gebäude integrierten Rampen mit schallabsorbierendem Material (z.B. Tektalan oder vergleichbares Material) zu verkleiden. Als akustische Mindestanforderung wird ein Absorptionskoeffizient  $\alpha_{500\text{Hz}} = 0,7$  bei 500 Hz festgesetzt.

Die Geräusche beim Öffnen und Schließen der Garagenrolltore und das Überfahren von Regenrinnen sind bei lärmarmen Ausbildung akustisch nicht auffällig und vernachlässigbar. Es ist davon auszugehen, dass beim Neubau der Tiefgaragenabfahrten der Stand der Lärminderungstechnik beachtet wird und die Garagenrolltore sowie die Regenrinnen lärmarm ausgeführt werden.

## 6.6 Flächennutzung (Bilanz)

Festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Plangebietes:

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Baugebiet (MU)	83 %	8.966 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	17 %	1.820 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>100 %</b>	<b>10.786 m<sup>2</sup></b>

## 7 Erschließung und Versorgung

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

Die technische Versorgung des Plangebietes kann vollständig durch das in den umliegenden öffentlichen Straßen bestehende Leitungsnetz für Wasser, Abwasser, Elektrizität und Telekommunikation erfolgen.

Bislang war das Plangebiet nicht an die kommunale Abwasseranlage angeschlossen. Das wenige anfallende Schmutzwasser wurde über eine Kleinkläranlage gereinigt. Künftig ist ein Anschluss an das Abwassernetz und Reinigung des Abwassers in der zentralen Kläranlage von Eichstätt vorgesehen. Für die Schmutzwassereinleitung in das örtliche Kanalisationssystem ist in diesem Zuge die Errichtung eines Schmutzwasserpumpwerks erforderlich.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit weitestgehend dezentral oberflächlich versickert werden. Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts wird empfohlen, offene Stellplätze und innere Erschließungswege in versickerungsfähiger oder teildurchlässiger Bauweise ausgeführt werden (z. B. Pflaster mit aufgeweiteten Fugen, Rasengittersteine etc.).

Sofern eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, kann das Oberflächenwasser – erforderlichenfalls nach vorheriger Behandlung – in den unmittelbar angrenzenden Altarm der Altmühl (Freiwasser) eingeleitet werden.

Das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in die Altmühl oder in das Grundwasser ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen und bei Bedarf mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

## 8 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

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

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

## 8.1 Gebiete zum Schutz von Natur und Landschaft

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

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

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

Aussagen zum Überschwemmungsgebiet sind dem Kapitel „Maßnahmen zum Hochwasserschutz“ der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

## 8.2 Abiotische Schutzgüter

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

Gegenwärtig gibt es im Plangebiet keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten. Das Plangebiet wurde, soweit bekannt, in der Vergangenheit als Baustofflager genutzt, woraus sich kein unmittelbarer Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten ableiten lässt. Ergeben sich im Zuge der Erschließung des Baugebietes Anhaltspunkte für Altlasten, wird mit diesen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften verfahren.

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

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

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

Wie im Kapitel „Raumordnung“ beschrieben liegt das Plangebiet am Rand des Regionalen Grünzugs „Altmühltal mit Anlautertal, Schwarzachtal, Sulztal und Ottmaringer Trockental“ mit Bedeutung für den Schutz zusammenhängender Freiräume, die Sicherung des Luftaustauschs und der Erholungsvorsorge. Im Bereich des tief eingeschnittenen und Altmühltals haben die Freiräume entlang der Altmühl zudem eine große Bedeutung für klimatische Ausgleichsleistungen (7.1.9.2 Z).

Der Geltungsbereich ist jedoch bereits bebaut und fast vollständig versiegelt, sodass eine positive Bedeutung der Fläche für den Grünzug und das Lokalklima aktuell nicht gegeben ist. Die nordöstlich liegende Weißenburger Straße (B 13) mit Brückenbauwerk stellt ebenfalls eine Vorbelastung und eine gewisse Barriere für den Luftaustausch dar. Die geplanten Baukörper liegen im auslaufenden Dammbereich des Brückenbauwerks, sodass die zusätzliche Barrierewirkung im Bereich der bestehenden Abflussbarriere liegt. Über die festgesetzte Dachbegrünung für Teilflächen der Dächer werden Versiegelung und damit verbundene Aufheizung reduziert. Zwischen den geplanten Baukörpern und den nördlich anschließenden Freiflächen wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnahe Landschaft mit Retentionsfunktion“ festgesetzt. Damit werden die Grundsätze der Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs und der Gliederung der Siedlungsräume berücksichtigt.

Die Altmühl sowie der Altmühl-Altarm und die dazwischen liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen und können weiterhin als klimarelevante Freiflächen wichtige Funktionen für den Luftaustausch übernehmen. Die Möglichkeit zur Erholungsnutzung der Flächen zwischen Altmühl und dem Altmühl-Altarm bleibt ebenfalls weiterhin bestehen.

### **8.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume, einschließlich Artenschutz**

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des regionalen Biotopverbunds „Altmühltal mit Nebentälern“. Der Geltungsbereich ist jedoch bereits bebaut und fast vollständig versiegelt, sodass eine positive Bedeutung der Fläche für den Biotopverbund aktuell nicht gegeben ist. Wie nachfolgend beschrieben sind relevante Biotopstrukturen mit Bedeutung als

Lebensraum, für Wanderbeziehungen und den Biotopverbund aufgrund der bestehenden Bebauung nur in dem Randbereich zum Altmühl-Altarm vorhanden. In diesem Bereich wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnahe Landschaft mit Retentionsfunktion“ festgesetzt. Damit wird der bislang geringe Wert für den Biotopverbund erhalten und durch die festgesetzten Baumpflanzungen erhöht. Die festgesetzte Dachbegrünung kann Nahrung insbesondere für Insekten und damit für insektenjagende Vögel und Fledermäuse bieten. Über Vermeidungsmaßnahmen zu Glasfronten und Beleuchtung werden negative Auswirkungen der Bebauung am Rand des Biotopverbunds minimiert.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass es durch eine höhere bauliche Dichte im Plangebiet zu einer Beeinträchtigung der nördlich angrenzenden Biotopflächen kommt. Eine Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume sowie eine Barrierewirkung innerhalb des Wanderkorridors entlang der Altmühl durch eine höhere bauliche Dichte im Plangebiet ist nicht zu erwarten. Durch die Aufwertung des nördlichen Randbereichs des Plangebietes und Maßnahmen des Artenschutzes entsteht ein Pufferstreifen zwischen der neuen Bebauung und den angrenzenden Biotopflächen.

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

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

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

standortgerechten, heimischen Laubbäumen innerhalb der Grünfläche fördert die Pufferwirkung und Abschirmung gegenüber der Bebauung und bietet Lebensraum und Nahrungshabitat für störungsunempfindliche Arten. Der genaue Standort sowie Arten sind im Rahmen der weiterführenden Planung festzulegen und im Rahmen des Bauantrags darzustellen. Es ist eine Mindestpflanzgröße Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm vorzusehen.

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

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

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

Darüber hinaus sind zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität in den Gehölzen entlang des Altmühl-Altarms im Norden des Gebiets 4 Fledermaus-Spaltenkästen als CEF-Maßnahme anzubringen (vgl. Abbildung 1). Eigentümer des angrenzenden Flurstücks-Nr. 1734, Gmkg. Eichstätt ist der Anglerverein Eichstätt. Erforderliche Abstimmungen und Regelungen zwischen der Stadt Eichstätt und dem Anglerverein laufen bzw. werden getroffen. Die genaue Lage der Kästen ist vor Ort abzustimmen und festzulegen. Die Kästen müssen vor Beginn der Abrissarbeiten und Baufeldräumung funktionsfähig bereitgestellt werden.



Abbildung 1: Mögliche Standorte für 4 Fledermaus-Spaltenkästen nördlich des Geltungsbereichs (Luftbild-Grundlage Bayern-Atlas plus 12.03.2026)

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

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

#### 8.4 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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

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

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

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

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

## **8.5 Schutzgut Mensch und sonstige Schutzgüter**

Aussagen zum Lärmschutz und damit Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im Kapitel „Maßnahmen zum Lärmschutz“ der vorliegenden Begründung getroffen. Die Festsetzungen in Bezug auf die Beleuchtung reduzieren die Auswirkungen durch Lichtverschmutzung und Blendeffekte für die Bewohner.

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

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

## 9 Aufstellungsvermerk

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

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

aufgestellt: 22.05.2025

geändert: 26.03.2025

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

---

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Eichstätt, den

---

Josef Grienberger

Oberbürgermeister