



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Große Kreisstadt Eichstätt  
Postfach 1344  
85067 Eichstätt

- per E-Mail [poststelle@eichstaett.bayern.de](mailto:poststelle@eichstaett.bayern.de); [bauleitplanung@eichstaett.de](mailto:bauleitplanung@eichstaett.de) -

<b>Bearbeitet von</b> [REDACTED]	<b>Telefon/Fax</b> +49 (89) 2176-2790 +49 (89) 2176-402790	<b>Zimmer</b> 4321 [REDACTED]	<b>E-Mail</b> [REDACTED]@reg-ob.bayern.de
-------------------------------------	------------------------------------------------------------------	-------------------------------------	----------------------------------------------

<b>Ihr Zeichen</b>	<b>Ihre Nachricht vom</b> 06.08.2025	<b>Unser Geschäftszeichen</b> ROB-2-8314.24_01_EI-9-14-3	<b>München,</b> 26.08.2025
--------------------	-----------------------------------------	-------------------------------------------------------------	-------------------------------

## **Große Kreisstadt Eichstätt; Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 "Freiwasser"; Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

### **Planung**

Die große Kreisstadt Eichstätt beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines urbanen Gebietes zu schaffen. Hierfür soll in zentraler Lage des Stadtgebietes auf der Fläche des früheren Baustofflagers des Bauunternehmens Martin Meier, ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Schaffung eines in sich geschlossenen Stadtquartiers vorsieht. So sind im ca. 1,1 ha großen Plangebiet (Fl.-Nr. 1730 und 1732), das zwischen dem Altarm der Altmühl, der Freiwasser-Straße und der Weißenburger Straße liegt, die Errichtung von Geschosswohnungsbau und der neue Betriebshof der Feuerwehr Eichstätt geplant. Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage realisiert werden. Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet größtenteils als landwirtschaftliche Fläche bzw. die Flächen entlang des Altmühl-Arms als Grünland dargestellt. Nach Aufstellung des Bebauungsplans soll der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt werden und eine Darstellung als gemischte Baufläche oder konkret als urbanes Gebiet erfolgen.

**Dienstgebäude**  
Maximilianstraße 39  
80538 München

U4/U5 Lehel  
Tram 16/19 Maxmonument

**Telefon Vermittlung**  
+49 89 2176-0

**Telefax**  
+49 89 2176-2914

**E-Mail**  
[poststelle@reg-ob.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ob.bayern.de)

**Internet**  
[www.regierung.oberbayern.bayern.de](http://www.regierung.oberbayern.bayern.de)



## **Bewertung**

### 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.

### Flächensparen

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.

### Regionaler Grünzug

Das Plangebiet liegt vollständig im regionalen Grünzug Nr. „Altmühltal mit Anlautertal, Schwarzachtal, Sulztal und Ottmaringer Trockental“ (RP10 7.1.9.2 (Z)). Gemäß RP10 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 Einzelfall möglich 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 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 Grünzuges 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.

#### Biotopverbundachse

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.

#### Überschwemmungsgebiet

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. Verlorene 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.

### Standort Feuerwehr

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.

### **Ergebnis**

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 substanzieller Ausführungen zu der Biotopverbundachse den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen  
gez.



Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung  
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)