

Die Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Regionaler Planungsverband Ingolstadt
Bahnhofstr. 16
85101 Lenting

- per E-Mail rpv-in@ira-ei.bayern.de -

Bearbeitet von Dr. Katharina Winter	Telefon/Fax +49 (89) 2176-2794	Zimmer 4423	E-Mail Regionalplanung.Ingolstadt@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen RPV	Ihre Nachricht vom 06.08.2025	Unser Geschäftszeichen ROB-2-8314.24_01_EI-9-14-4	München, 20.08.2025

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

Sehr geehrter Herr Fischer,

die Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Bauleitplanung folgende gutachtliche Äußerung ab:

Vorhaben

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

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



Bewertung

Bedarfsnachweis

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 Aufstellung 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). Diese wurde an alle Gemeinden versandt und ist im Internet unter Flächensparoffensive Bayern: Festlegungen der Landesentwicklung und standardisierter Bedarfsnachweis (flaechensparoffensive.bayern) <https://www.flaechensparoffensive.bayern/werkzeuge/festlegungen-der-landesentwicklung-und-standardisierter-bedarfsnachweis/> veröffentlicht.

Flächensparen

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.

Regionaler Grünzug

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 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.

Biotopverbundachse

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.

Überschwemmungsgebiet

Des Weiteren grenzt im Norden das Überschwemmungsgebiet an der Altmühl unmittelbar an den Planumgriff. Gem. RP 10 7.1.3.3 Z sollen die Überschwemmungsbereiche der Flüsse und Bäche sollen in ihrer Funktion im Naturhaushalt erhalten werden. Verlorengegangene 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 vorgese-

hene 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.

Ergebnis

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.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Katharina Winter