

# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

**Gemeinde Eitensheim**





Die  
Bundesregierung



Gefördert im Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt"  
mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern



# Gemeinde Eitensheim

## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Germering im Februar 2018

Gemeinde Eitensheim  
vertreten durch den 1. Bürgermeister  
Michael Stampfer  
Eichstätter Straße 8, 85117 Eitensheim

Bearbeitung:  
**AKFU** Architekten und Stadtplaner  
von Angerer Konrad Fischer Urbaniak  
Friedenstraße 21b, 82110 Germering  
Tel.: 089/6142400 Fax: 089/614240066  
mail@akfu-architekten.de

Titel: Blick in die Eichstätter Straße



# Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	7
1.1	Anlass und Ziel der Untersuchung	7
1.2	Lage und Größe des Untersuchungsgebietes	8
2	Planerische Grundlagen	9
2.1	Lage im Raum und regionalplanerische Einordnung	9
2.2	Siedlungsgeschichte	10
2.3	Bevölkerungsstruktur, Prognose	12
2.4	Wirtschaftsstruktur und Einzelhandel	14
2.5	Gemeinbedarfs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen	15
2.6	Planungsrechtliche Vorgaben	16
2.7	Bau- und Bodendenkmäler	18
2.8	Eigentumsverhältnisse	19
3	Bereits durchgeführte Maßnahmen	21
4	Bestandserhebungen und Analyse	22
4.1	Art der baulichen Nutzung	22
4.2	Verkehrsstruktur	24
4.3	Bestandsanalyse	27
4.3.1	Qualitäten und Potentiale	27
4.3.2	Mängel und Konfliktbereiche	30
5	Bürgerbeteiligung	36
6	Sanierungsziele	39
6.1	Ziele zur Nutzung und Infrastruktur	39
6.2	Ziele zur Ortsgestalt und -struktur	40
6.3	Ziele zum Verkehr	40
6.4	Ziele zum sozialen und kulturellen Leben	41
6.5	Ziele zur Grünstruktur	41
6.6	Ziele zu Klima und Umweltschutz	41
7	Maßnahmenkonzept	42
8	Abschließende Beurteilung	47
9	Anhang	48
9.1	Auflistung der Bau- und Bodendenkmäler	48
9.2	Quellen	53



Luftbild mit Darstellung des Untersuchungsgebietes, o.M.

# 1 Einführung

## 1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Die Gemeinde Eitensheim hat bereits im Jahr 2006 Vorbereitende Untersuchungen in Form eines städtebaulichen Rahmenplanes durchgeführt und eine Sanierungsatzung für den Ortskern erlassen.

In den folgenden Jahren wurde das Gutshaus des Carlshofs, eines ehemaligen Gutshofes in der Ortsmitte, saniert und zum Rathaus umgebaut. Auch wurde am Bahnhof ein P&R-Platz angelegt sowie eine Fahrradhalle errichtet.

Die Gemeinde Eitensheim möchte in den kommenden Jahren die gestalterische und funktionale Aufwertung der Ortsmitte mit der Neugestaltung der Ortsdurchfahrt und der Renovierung weiterer Gebäude sowie der Neugestaltung der Freiflächen des Carlshofs fortsetzen. Besondere Bedeutung kommt hier der Barrierefreiheit und der Schaffung von Begegnungsräumen zu. Darüber hinaus bestehen Überlegungen zur Sanierung der Wirtschafts- und Nebengebäude des Carlshofs.

Voraussetzung für die Umsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist die Ausarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden 2006 fertig gestellt. Als Ergebnis dieser Untersuchungen erfolgte am 01.03.2006 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern" mit einer Größe von ca. 33 ha. Da die Sanierungsatzung gem. § 235 Abs. 4 BauGB spätestens bis zum 31.12.2021 aufzuheben ist, muss je nach Bedarf der Durchführungszeitraum der Sanierung per Beschluss verlängert werden.

Zur Belebung und Aufwertung des Ortskerns sind zahlreiche Maßnahmen erforder-

lich. Besonders problematisch sind die überbreiten ungestalteten öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen und das Fehlen von Treffpunkten in der Ortsmitte.

Mit der Ausarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sollen nun das bisherige Maßnahmenkonzept, die bestehenden Sanierungsziele sowie der Umgriff des Sanierungsgebietes für Eitensheim überprüft, aktualisiert und ergänzt werden.



Rathaus mit ehemaligem Wirtschaftsgebäude im Carlshof



Fahrradabstellplätze am Bahnhof

## 1.2 Lage und Größe des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet für die Ausarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes umfasst das bestehende Sanierungsgebiet "Ortskern" wie im Kartenausschnitt unten dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von knapp 33 ha.



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes u.M.

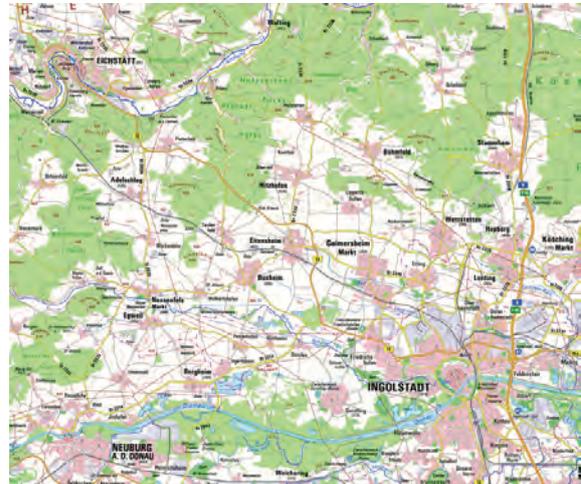
## 2 Planerische Grundlagen

### 2.1 Lage im Raum und regionalplanerische Einordnung

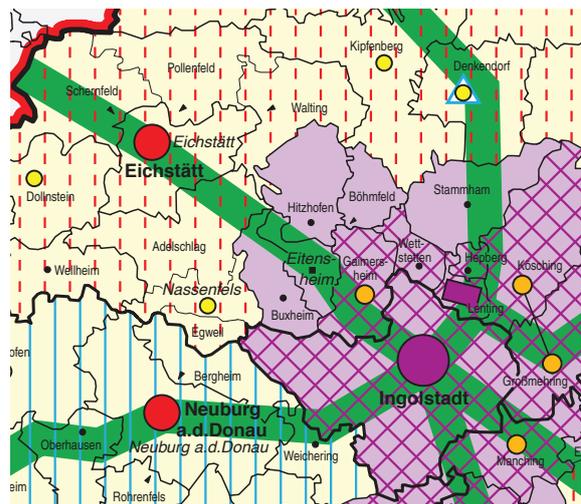
Die Gemeinde Eitensheim liegt im Landkreis Eichstätt in der Region 10 - Ingolstadt, Regierungsbezirk Oberbayern. Eitensheim befindet sich nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern im allgemeinen ländlichen Raum. Im Regionalplan der Region 10 liegt Eitensheim an der Entwicklungsachse Ingolstadt - Eichstätt sowie in der äußeren Verdichtungszone des Oberzentrums Ingolstadt. Zum Kleinzentrum Eichstätt sind es gut zehn, zum Oberzentrum Ingolstadt nur neun Kilometer.

Die verkehrsgünstige Lage an der Bundesstraße 13, Eichstätt - Ingolstadt, und weiter zur Autobahn A9 sowie an der Bahnlinie Ingolstadt - Treuchtlingen trug zum Wachstum der Gemeinde bei. Im Ortskern kreuzen sich die Kreisstraße EI5 nach Buxheim und Gaimersheim mit der Eichstätter Straße und Bahnhofstraße. Heute leben in Eitensheim 3.124 Menschen (Stand 31.12.17) auf einer Fläche von 1.571 ha.

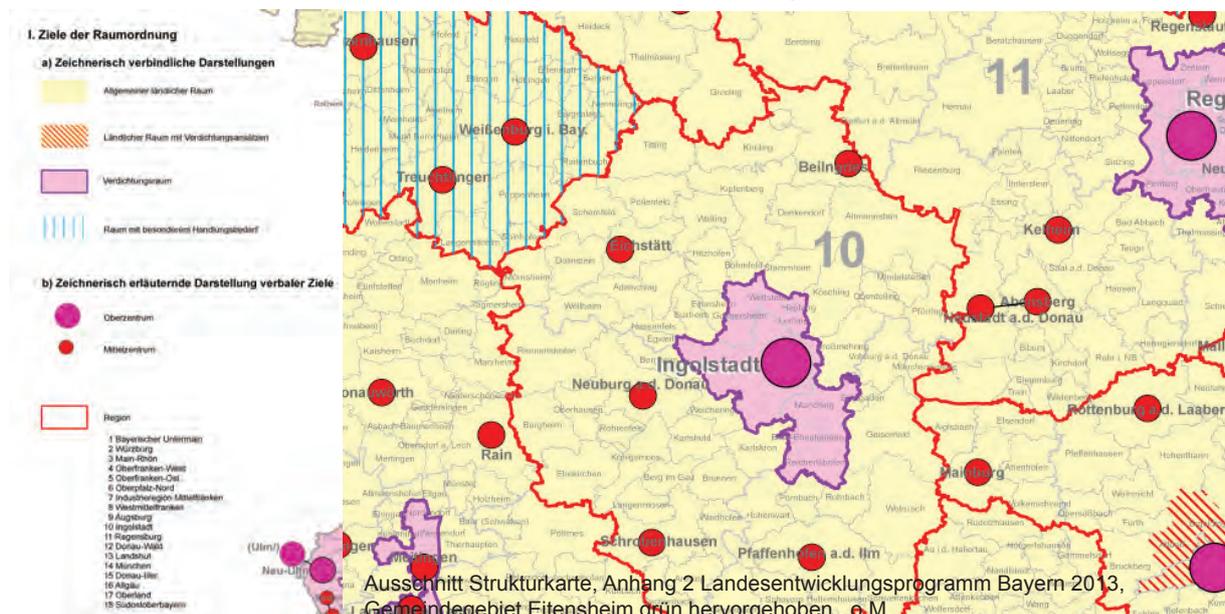
Das Gemeindegebiet von Eitensheim liegt auf einer Höhe von 402 m ü.NN im Naturpark Altmühltal. Naturräumlich gehört es zur Einheit Südliche Frankenalb und grenzt südlich an das Donautal an.



Topographische Karte o.M.



Ausschnitt Regionalplan 10 o.M.



## 2.2 Siedlungsgeschichte

"Der schreitende Löwe stammt aus der Heraldik des Domkapitels Eichstätt, das bis zur Säkularisation 1803 als Grundherrschaft in Eitensheim eine Rolle spielte. Eitensheim gehörte als großer Meierhof wohl schon zur Grundausstattung der Eichstätter Bischofskirche im 8. Jahrhundert und wird als Itensheim 908 erstmals genannt. Das Gemeindegebiet unterstand bis Anfang des 19. Jahrhunderts der Landesherrschaft des Hochstifts Eichstätt. Das Andreaskreuz im Schildhaupt versinnbildlicht das Patrozinium der zwischen 1182 und 1197 vom Eichstätter Bischof geweihten Pfarrkirche."

(@ Haus der bayerischen Geschichte, Bayer. Staatsministerium für Bildung, Kultus, Wissenschaft und Kunst)



In der Säkularisation ab 1802 wird Eitensheim mit kurzer Unterbrechung bayerisch. Mit dem Bau der Bahnstrecke Ingolstadt-Treuchtlingen erhält auch Eitensheim im Jahr 1889 eine Bahnhaltestelle.

Bis zum Ende des zweiten Weltkrieges lebten weniger als 1.000 Menschen in Eitensheim. Nach Kriegsende stieg die Zahl durch Heimatvertriebene und Flüchtlinge auf 1.500 Einwohner an. Aufgrund des Angebotes an Wohnbauflächen und die verkehrsgünstige Anbindung ist die Einwohnerzahl auf 3.124 (Stand 31.12.17) gestiegen.

Ursprünglich ein von stattlichen landwirtschaftlichen Anwesen geprägter Ort mit Kirche und Pfarrhaus, entstanden an der wichtigen Wegekreuzung mit Anger, vergrößerte sich Eitensheim mit der Bevölkerungszunahme an den Rändern: Wohnbauflächen wurden ausgewiesen, Gewerbeflächen entwickelt. Der Bau der Bahnstrecke sowie der Abriss von Gebäuden im Ortskern für die Straßenkreuzung hatte den historischen Ortsgrundriss bereits verändert. Nun entstanden flächige nur teilweise bebauete Wohngebiete.

Von 104 landwirtschaftlichen Betrieben im Jahr 1939 verringerte sich die Zahl auf 26 im Jahr 2010. Mit dieser Entwicklung einher geht eine bauliche Veränderung des Ortskerns, große ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude stehen leer, werden umgenutzt oder abgerissen.

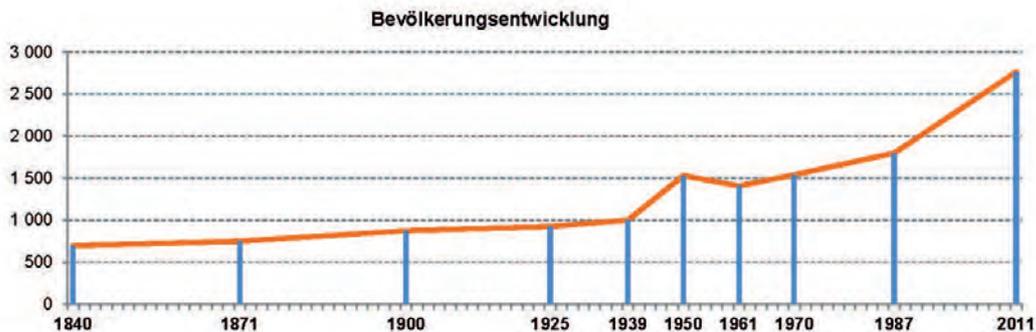
Mit der Umfahrung der B 13 und damit einer deutlichen Verkehrsentslastung des Ortskerns sind die ehemals autofreundlich aufgeweiteten Verkehrsfächen im Ortskern überdimensioniert.



historische Aufnahme Kirchplatz ca. 1955



## 2.3 Bevölkerungsstruktur, Prognose



aus: Statistik kommunal 2015, Bayerisches Landesamt für Statistik

In der Gemeinde Eitensheim lebten nach aktueller Angabe des Bayerischen Landesamtes für Statistik zum 31.12.17 ca. 3.124 Einwohner. Die Bevölkerungszahl hat sich seit 1840 nahezu stetig positiv entwickelt. In o.a. Graphik ablesbar ist der Bevölkerungsanstieg durch Vertriebene nach 1945 sowie die kontinuierliche Zunahme der Bevölkerung bis heute.

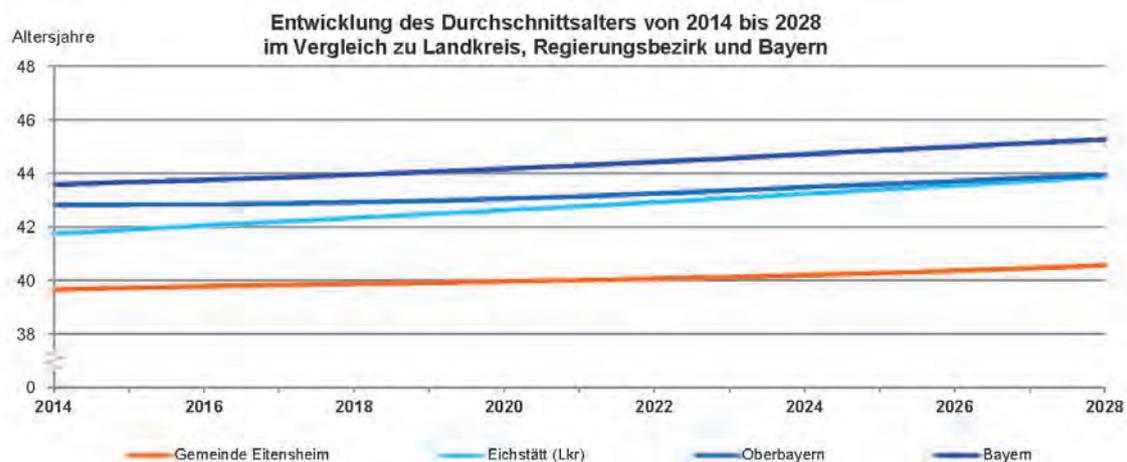
Bemerkenswert ist das geringe Durchschnittsalter von 39,6 Jahren der Einwohner, das auf einen hohen Anteil Kinder und dieser wiederum auf die jungen Familien in den neuen Wohnbaugebieten zurückzuführen ist.

Der deutschlandweit feststellbare demografische Wandel, hier speziell der Trend zur

zunehmenden Alterung der Gesellschaft, macht allerdings auch vor Eitensheim nicht halt: so ist das Durchschnittsalter der Bevölkerung von 37,1 Jahren in 2005 auf 39,6 Jahren in 2014 gestiegen.

Die aktuelle amtliche Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik erwartet für Eitensheim eine Bevölkerungszunahme bis 2028 von 20,5 %. Neben den bekannten Gründen Verkehrsgunst und Angebot an Wohnbaufläche spielt hier die Nähe zu den Ballungszentren Eichstätt und Ingolstadt eine große Rolle.

Den Bedürfnissen der alternden Bevölkerung aber auch der Kinder und Jugendlichen soll zukünftig Rechnung getragen werden.



aus: Demographie-Spiegel Bayern, April 2016, Bayerisches Landesamt für Statistik

Im Jahr 2014 waren 232 Personen am Arbeitsort beschäftigt, im Vergleich zu 1.178 Beschäftigten am Wohnort. Dies führt zu einem negativen Pendlersaldo von -949 Beschäftigten. Zu erklären ist dies durch die Nähe zu den gewerbestarken Städten Ingolstadt und Eichstätt, zu denen die Bewohner Eitensheims pendeln.

Die Arbeitslosenzahlen sind in der Gemeinde Eitensheim unterdurchschnittlich niedrig. Sie lag im Jahr 2015 mit 18 Personen bei 0,6 % im Vergleich zum Land Bayern mit 2,0 %.

Ähnliches gilt für Sozialhilfeempfänger, deren Anteil mit 1,0 % in Eitensheim im Vergleich zu 2,1 % in Bayern im Jahr 2015 sehr niedrig war.

Der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung lag mit 4,7 % im Jahr 2011 ebenfalls deutlich unter den vergleichenden 8,2 % in Bayern. Im Zuge der Flüchtlingswelle im Jahr 2015 stieg der Anteil der nichtdeutschen

Bevölkerung auf 7,8 % im Herbst 2017 an. Am Ortsrand wurde eine Unterkunft für die Neuankömmlinge errichtet. Es bleibt abzuwarten, wieviele Flüchtlinge dauerhaft in der Gemeinde bleiben werden.

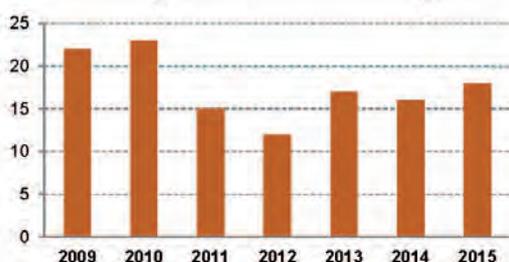
Quelle: Statistik Kommunal 2015, Gemeindedaten Eitensheim, Bayerisches Landesamt für Statistik.

Keine der sozialen Indikatoren "nichtdeutsche Bevölkerung", "Sozialhilfeempfänger" oder "Arbeitslose" sind auffällig, im Gegenteil sind die Anteile an der Gesamtbevölkerung unterdurchschnittlich niedrig. Handlungsbedarf entsteht nicht.

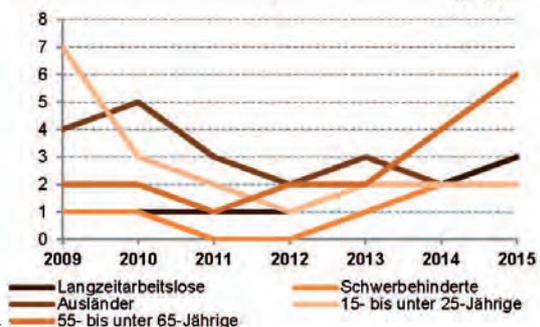
### 7. Arbeitslosenzahlen seit 2009

Jahr	Arbeitslose (Jahresdurchschnitt)	und zwar				
		Langzeitarbeitslose	Schwerbehinderte	Ausländer	15- bis unter 25-Jährige	55- bis unter 65-Jährige
2009	22	1	1	4	7	2
2010	23	1	1	5	3	2
2011	15	1	—	3	2	1
2012	12	1	—	2	1	2
2013	17	2	1	3	2	2
2014	16	2	2	2	2	4
2015	18	3	2	2	2	6

Entwicklung der Arbeitslosenzahlen insgesamt



Arbeitslosenzahlen von ausgewählten Personengruppen



aus: Statistik kommunal 2015, Bayerisches Landesamt für Statistik

## 2.4 Wirtschaftsstruktur und Einzelhandel

Eitensheim vollzog über die Jahre eine Entwicklung weg vom landwirtschaftlich geprägten Ort hin zu einem Wohnort mit Auspendlern in die benachbarten Städte. 26 landwirtschaftliche Betriebe existierten noch im Jahr 2010.

Südlich der Bahnlinie gibt es ein Ziegelwerk, in den beiden Gewerbegebieten südlich der Bahnlinie und am nördlich Ortseingang befinden sich mittelständische Handwerksbetriebe, Dienstleister und großflächiger Einzelhandel. 232 Personen waren in der Gemeinde im Jahr 2014 sozialversicherungspflichtig beschäftigt.

An der Eichstätter Straße ist lediglich ein Gewerbebetrieb für Metallbau mit Ladengeschäft situiert. Darüber hinaus befindet sich hier Einzelhandel wie eine Metzgerei, eine Bäckerei, eine Apotheke. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Dienstleister wie Banken, Friseur, Fahrschule, etc. und die öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus und Kirche. Derzeit wird die Eichstätter Straße stark frequentiert. Insbesondere Bäckerei und Metzgerei wirken als Magnet im Ortszentrum - trotz hoher Verkehrsbelastung, mangelnder Aufenthaltsqualität und ungeordnetem Parken.

Bedauerlicherweise bestehen Überlegungen, dass die Metzgerei ihren Standort in das nördliche Gewerbegebiet verlagert. Dort befindet sich bereits ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel mit Bäckerei und Post. Bei dem dann leer stehenden Gebäude handelt es sich um das ehemalige Wirtshaus, das nicht mehr betrieben wird und lediglich von einigen Vereinen genutzt wird. Der einzige gastronomische Betrieb befindet sich ganz am Ende der Bahnhofstraße nördlich des Bahnhaltepunktes.

Derzeit herrscht gerade noch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Läden, Dienstleistern, Betrieben, öffentlichen Einrichtungen und reinen Wohngebäuden. Ei-

ne Gastronomie in der Ortsmitte fehlt. Einer Abwanderung von Einzelhandel sollte entgegengewirkt werden. Im Gegenteil sollten Bemühungen angestellt werden, in den leer stehenden Gebäuden und Länden Ortskern relevanten Einzelhandel anzusiedeln.



Einzelhandel in der Eichstätter Straße



leer stehender Laden in der Eichstätter Straße



Gewerbegebiet Nord

## 2.5 Gemeinbedarfs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen

Die Gemeinde Eitensheim verfügt über folgende Einrichtungen (die Nummerierung bezieht sich auf die nebenstehende Karte):

Öffentliche Verwaltung, Behörden:

- 1 Rathaus und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft

Schulen und Kinderbetreuung:

- 2 Grundschule
- 3 Kindergarten St. Andreas
- 4 Kindertagesstätte St. Sebastian

Soziales und Kulturelles:

- 5 Heimatmuseum
- 6 Sport- und Schützenheim

Kirchliche Einrichtungen:

- 7 Pfarrkirche St. Andreas mit Pfarrsaal

8 Katholisches Pfarramt St. Andreas

9 Kapelle St. Sebastian

Sicherheit:

10 Feuerwehr

Friedhof:

11 Friedhof mit Aussegnungshalle und Kapelle St. Salvator

Ver- und Entsorgung:

12 Bauhof (Neubau 2018/19)

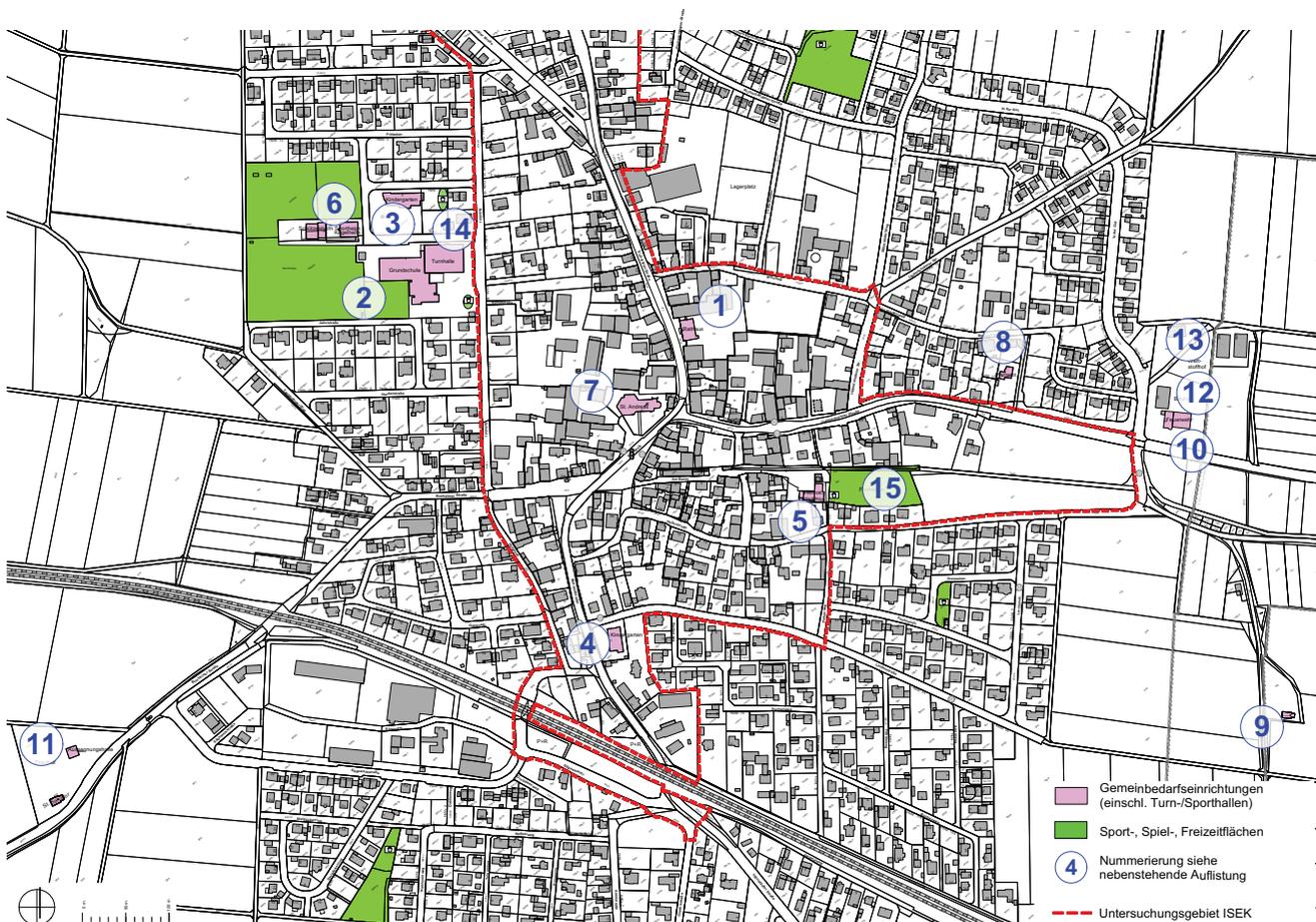
13 Wertstoffhof

Sport-, Spiel-, Freizeiteinrichtungen:

14 Sporthalle

15 Festwiese

oN verschiedene Kinderspielplätze



Karte öffentliche Einrichtungen, o.M.

## 2.6 Planungsrechtliche Vorgaben

Der geltende Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet von Eitensheim wurde im Jahr 1977 genehmigt und zwischenzeitlich mehrmals geändert.

Das Untersuchungsgebiet und damit der Ortskern ist im geltenden Flächennutzungsplan zum überwiegenden Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Am nördlichen Ortsrand und südlich der Bahn sind gewerbliche Flächen ausgewiesen.

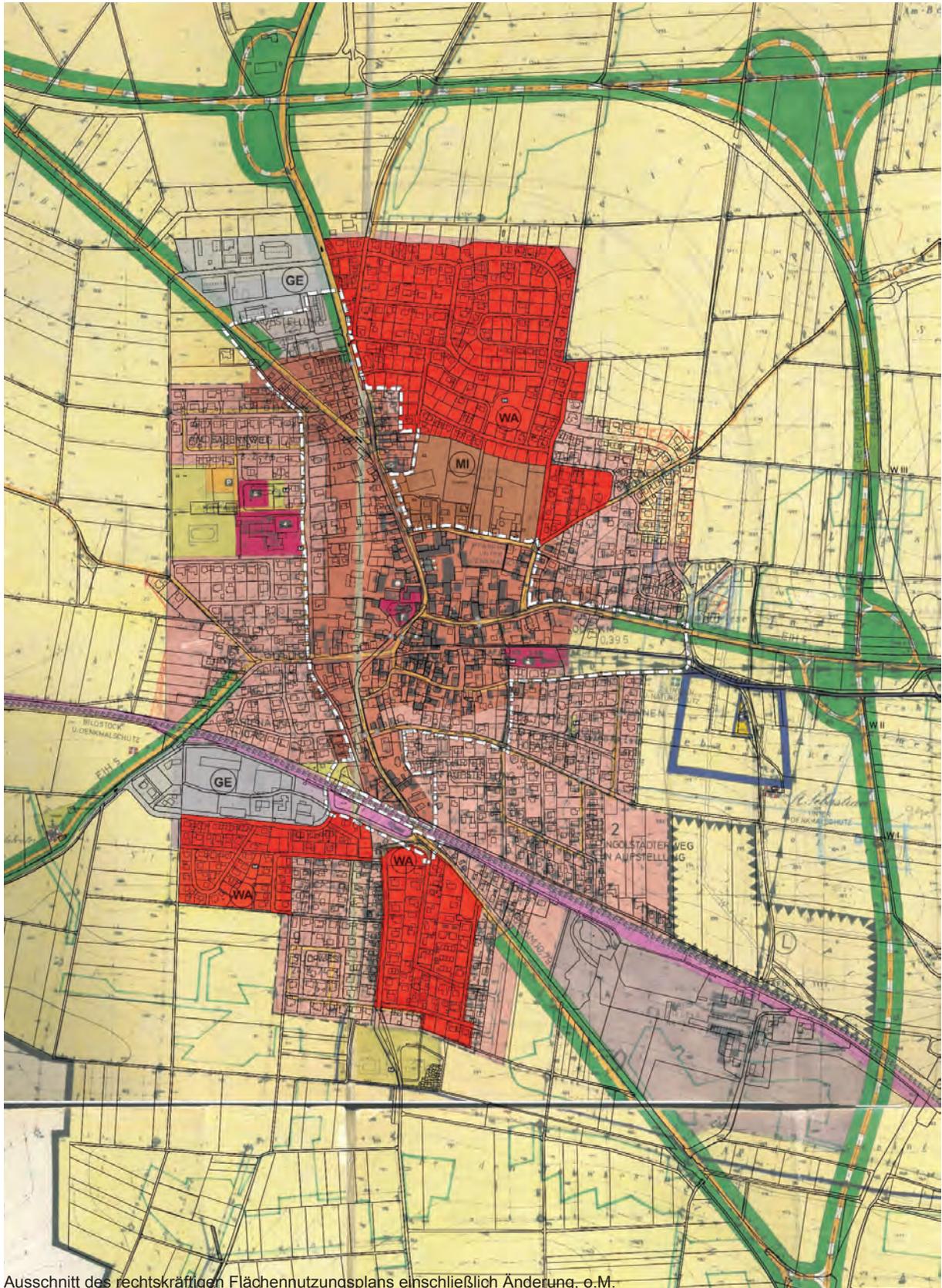
Als Flächen für Gemeinbedarf sind im Bereich des Untersuchungsgebietes

das Rathaus und die Festwiese eingetragen und direkt westlich angrenzend Schule, Sportplatz Turnhalle und Kindergarten und ein Bolzplatz am südlichen Ortsrand.

Zu den Ortsrändern hin sind im Flächennutzungsplan große Wohnbauflächen ausgewiesen. Innerhalb der Wohnquartiere im Norden von Eitensheim bestehen derzeit noch in größerem Umfang Baulücken. Für diesen Bereich der noch nicht bebauten Flächen liegt der Bebauungsplan "Eitensheim Nord" vor.



Luftbild mit Darstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne in der Gemeinde Eitensheim



Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans einschließlich Änderung, o.M.

## 2.7 Bau- und Bodendenkmäler

Die in der Denkmalliste aufgeführten Bau- und Bodendenkmäler sind in der nebenstehenden Karte dargestellt, die Karte ist dem Bayerischen Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege entnommen. Ein Auszug aus der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mit vollständige Listentext ist im Anhang zu finden.

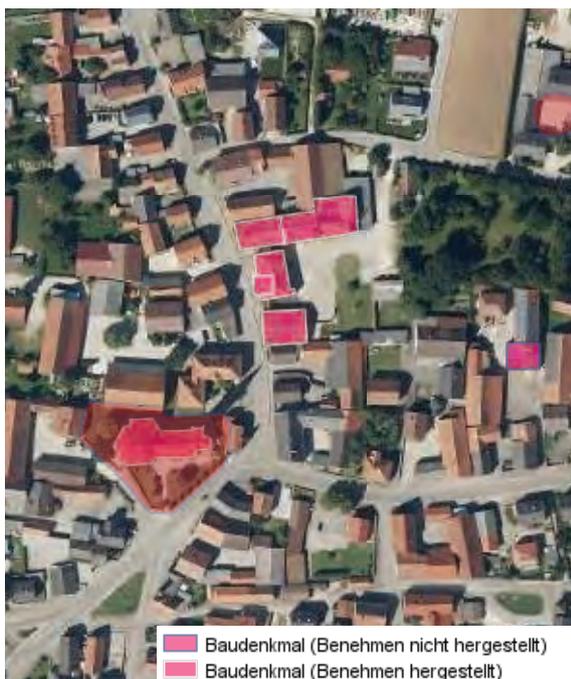
Die Baudenkmäler der Gemeinde konzentrieren sich auf den Ortskern mit der Pfarrkirche St. Andreas, dem Carlshof mit Gutshaus, Wirtschaftsgebäude und Sudhaus und dem ehemaligen Wirtshaus in der Gaimersheimer Str. 9. Die Friedhofskapelle St. Salvator, die Feldkapelle Sebastiacker sowie Feldkreuz, Kreuzstein und Bildstock finden sie darüber hinaus im Gemeindegebiet.

Die Denkmalliste hat nach Art. 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz nachrichtlichen Charakter. Der aktuelle Stand der Eintragungen kann im Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und in der Unteren

Denkmalschutzbehörde eingesehen werden. Ergänzungen und Änderungen zur gedruckten Fassung der Denkmalliste müssen gegebenenfalls abgefragt werden. Der Denkmalcharakter wird nach dem Denkmalschutzgesetz nicht durch die Denkmalliste begründet. Sie stellt vielmehr ein Verzeichnis der bisher bekannten Denkmäler dar. Die Denkmaleigenschaft gilt grundsätzlich, wenn die Denkmalbedeutung im Sinne des bayerischen Denkmalschutzgesetzes Art. 1 gegeben ist.

Für jede Art von Veränderung an Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG.



Luftbilder mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, o.M.

## 2.8 Eigentumsverhältnisse

Im Eigentum der Gemeinde befinden sich mit Ausnahme der Kreisstraße alle Straßen und öffentlichen Einrichtungen sowie insbesondere im Untersuchungsgebiet der Kirchplatz, der Carlshof, die Grundstücke der Apotheke, des ehemaligen Feuerwehrhauses und des Heimatmuseums mit Festwiese.



### 3 Durchgeführte Maßnahmen

Die Gemeinde Eitensheim wurde nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen und der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes für den Ortskern im Jahr 2007 in das Städtebauförderungs-Bund-Länder-Programm aufgenommen und 2008/09 im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm geführt. In dieser Zeit wurde eine Feinuntersuchung zur Revitalisierung des Carlshofes erarbeitet. Da die Gemeinde keine weiteren Förderanträge stellte, wurde sie 2011 gesamtabgerechnet.

In der Folgezeit wurde das Gutshaus des Carlshofs, des ehemaligen Gutshofes in der Ortsmitte, saniert und zum Rathaus umgebaut. Nach dem Umzug der Verwaltung aus dem Obergeschoss des Gebäudes Eichstätter Str. 1, stehen die Räumlichkeiten noch leer.

Am Bahnhof wurde ein P&R-Platz angelegt sowie eine Fahrradhalle errichtet.

Im Jahr 2015 konnte eine neue Bahnunterführung an der Kreisstraße E15 nach Buxheim eröffnet werden. Zusammen mit der Bahnunterführung am Bahnhof gibt es nun zwei schrankenlose Übergänge, die die zäsiierende Wirkung der Bahngleise abschwächen.

Derzeit plant die Gemeinde den Bauhof von seiner beengten Lage am Heimatmuseum an den östlichen Ortsrand zu verlegen.

Im Jahr 2017 wurde Eitensheim in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt" aufgenommen und wird nun die Sanierung des Ortskerns weiterführen.



Neu angelegter P&R-Parkplatz mit Fahrradhalle.



bestehende Bahnunterführung am Bahnhof



neue Bahnunterführung an der Kreisstraße E15

## **4 Bestandserhebungen und Analyse**

Die Bestandserhebungen für das Untersuchungsgebiet erfolgten durch eigene Begehungen vor Ort und Auswertung vorhandener Daten.

## 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Ortskern von Eitensheim ist auch heute noch geprägt von seinen landwirtschaftlichen Hofstellen, auch wenn ein großer Teil der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude als Nebengebäude genutzt wird oder leer steht.

An der Eichstätter Straße und in Verlängerung am Kirchplatz und an der Bahnhofstraße befinden sich verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen wie das Rathaus, die Pfarrkirche St. Andreas und eine Kindertagesstätte. Auch Dienstleister wie die Raiffeisenbank, die Sparkasse, ein Friseur und die Fahrschule liegen dort an. In der Hauptsache werden jedoch Wohngebäude, teilweise diejenigen von landwirtschaftlichen Hofstellen, von der Ortsdurchfahrt erschlossen.

Nur wenig Einzelhandel befindet sich an der Eichstätter Straße: eine Apotheke mit leer stehendem Obergeschoss, eine Bäckerei mit Stehcafé, eine Metzgerei im ehemaligen Wirtshaus sowie ein Haushaltswarenladen mit Landtechnik- und Metallbaubetrieb im rückwertigen Teil des Grundstücks.

Leider stehen auch einige Gebäude in der Ortsmitte leer: die Gebäude Kirchplatz 5 und 1, Teilflächen des ehemaligen Wirtshauses, Eichstätter Straße 2, das Obergeschoss der Apotheke und einige ehemalige Ladenflächen im Erdgeschoss sowie das hohe Lagerhaus am Bahnhof. Besonders unangenehm fällt der Leerstand des Sudhauses und des Wirtschaftsgebäudes neben dem kürzlich renovierten Gutshaus des Carlshofes auf.

Am Ende der Bahnhofstraße gibt es eine Kneipe, neben der Sportgaststätte im Sportheim die letzte Gastronomie im Ort.

Die von der Ortsdurchfahrt abgewandten Bereiche im Untersuchungsgebiet sind geprägt von einer Mischung aus Landwirt-

schaft und Wohnen.

Am Nordende des Untersuchungsgebietes beginnt das Gewerbegebiet Nord, geprägt von mittelständischen Gewerbebetrieben. Nördlich an das Untersuchungsgebiet anschließend befindet sich ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit Bäckerei. Dieser ist für die Grundversorgung der Bewohner Eitensheim wichtig, steht allerdings in Konkurrenz zum schwach besetzten Ortskern.

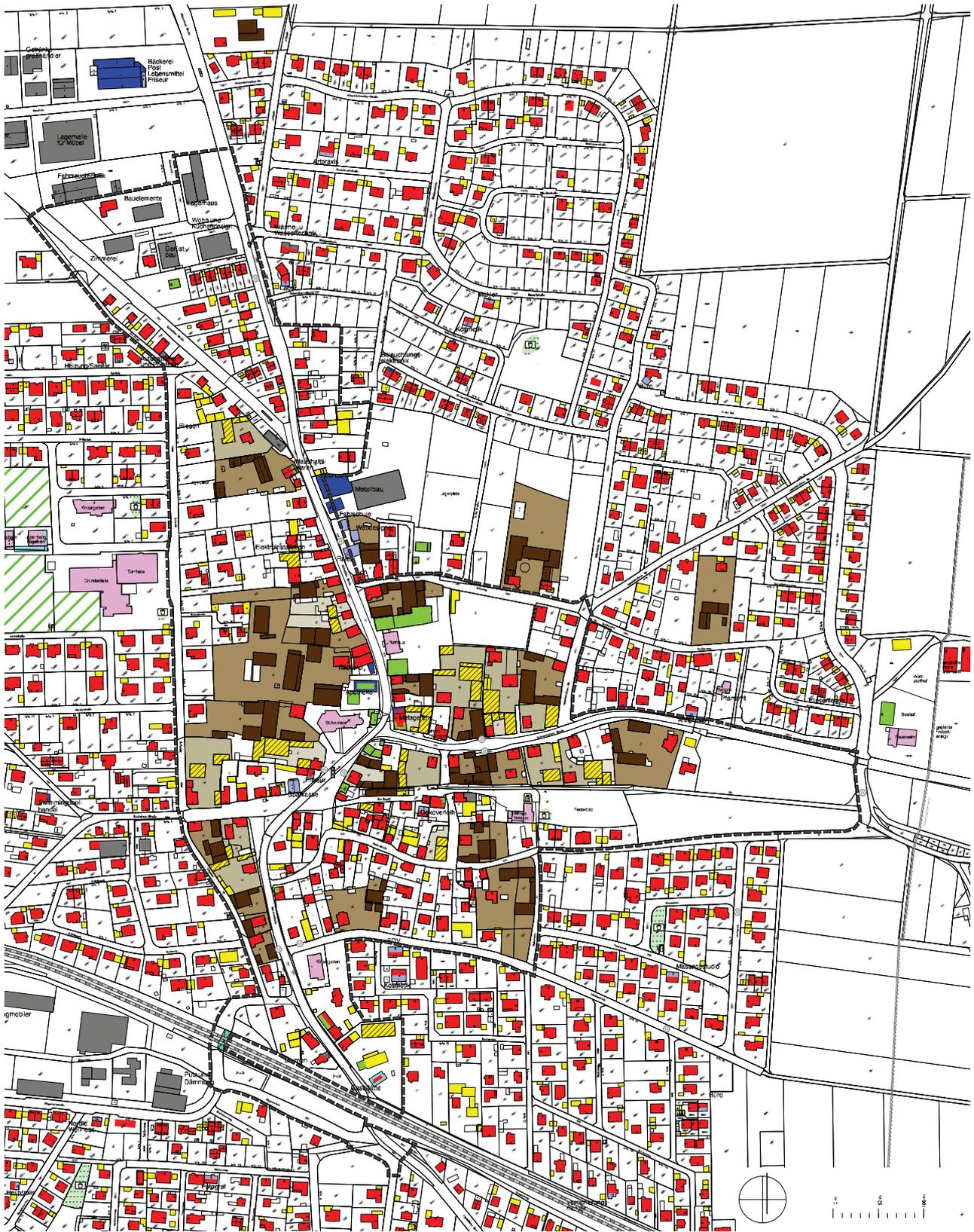
Am heute kaum mehr wahrnehmbaren Graben befindet sich das Heimatmuseum und östlich daran die Festwiese. Westlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend liegen die Grundschule mit Turnhalle, der Sportplatz, das Sportheim mit Gastronomie und der Kindergarten St. Andreas.

Vom Ortskern radial nach außen schließen Wohngebiete an.

Südwestlich etwas abgesetzt vom Ort befindet sich der Friedhof mit denkmalgeschützter Kapelle.



Apotheke, Bäckerei links, Metzgerei, Rathaus rechts



- |                  |   |                               |                     |
|------------------|---|-------------------------------|---------------------|
| Gemeinbedarf     | Landwirtschaft  | leerstehendes Wohngebäude     | Friedhof            |
| Wohnen           | Handwerk / Gewerbe  | leerstehender Laden           | Spielplatz          |
| Handel           | Nebengebäude  | Trafogebäude                  | Sportplatz          |
| Dienstleistungen | ehemaliges landwirtschaftliches Nebengebäude, teilweise als Abstellfläche genutzt | landwirtschaftliche Hoffläche | Untersuchungsgebiet |
| Gastronomie      | ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle   |                               |                     |

Art der baulichen Nutzungen, o.M.

## 4.2 Verkehrsstruktur

### Straßen

Ursprünglich kreuzten sich vier nahezu gleichberechtigte Straßen in der Ortmitte, diejenigen aus Eichstätt, Gaimersheim, Ingolstadt und Buxheim und schufen die räumlich angerartige Situation am Kirchplatz. Mit der Dominanz der Bundesstraße B 13 Eichstätt - Ingolstadt wurde auch der Straßenraum verkehrsgerecht angepasst: die Straßenführung durch Gebäudeabbruch begradigt, Fahrbahnen maximal verbreitert. Mit dem Bau der Bahnstrecke und der Umfahrung der B13 sind die Straßenräume im Ortskern überdimensioniert und entsprechen nicht mehr den Fahrbeziehungen.

Die Kreisstraße EI 5 kreuzt den Ort weiterhin von Gaimersheim unter der neuen Bahnunterführung nach Buxheim führend. Die Eichstätter Straße von Norden stößt im Ortskern auf die EI5, die Ingostädter Straße von Süden wird am Bahnhof nach Westen zur EI 5 geführt. Die Bahnhofstraße ist heute lediglich ein Zubringer zum Bahnhof und den südlichen Wohngebieten.

Alle weiteren Straßen dienen der Erschließung der Baugebiete.

Der Bereich der Buxheimer Straße zur Schulstraße wurde aufgrund der Schülerfrequenz mit Tempo 30 begrenzt. Die Lindenstraße ist an der Kindertagesstätte als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.



Plakat in der Eichstätter Straße

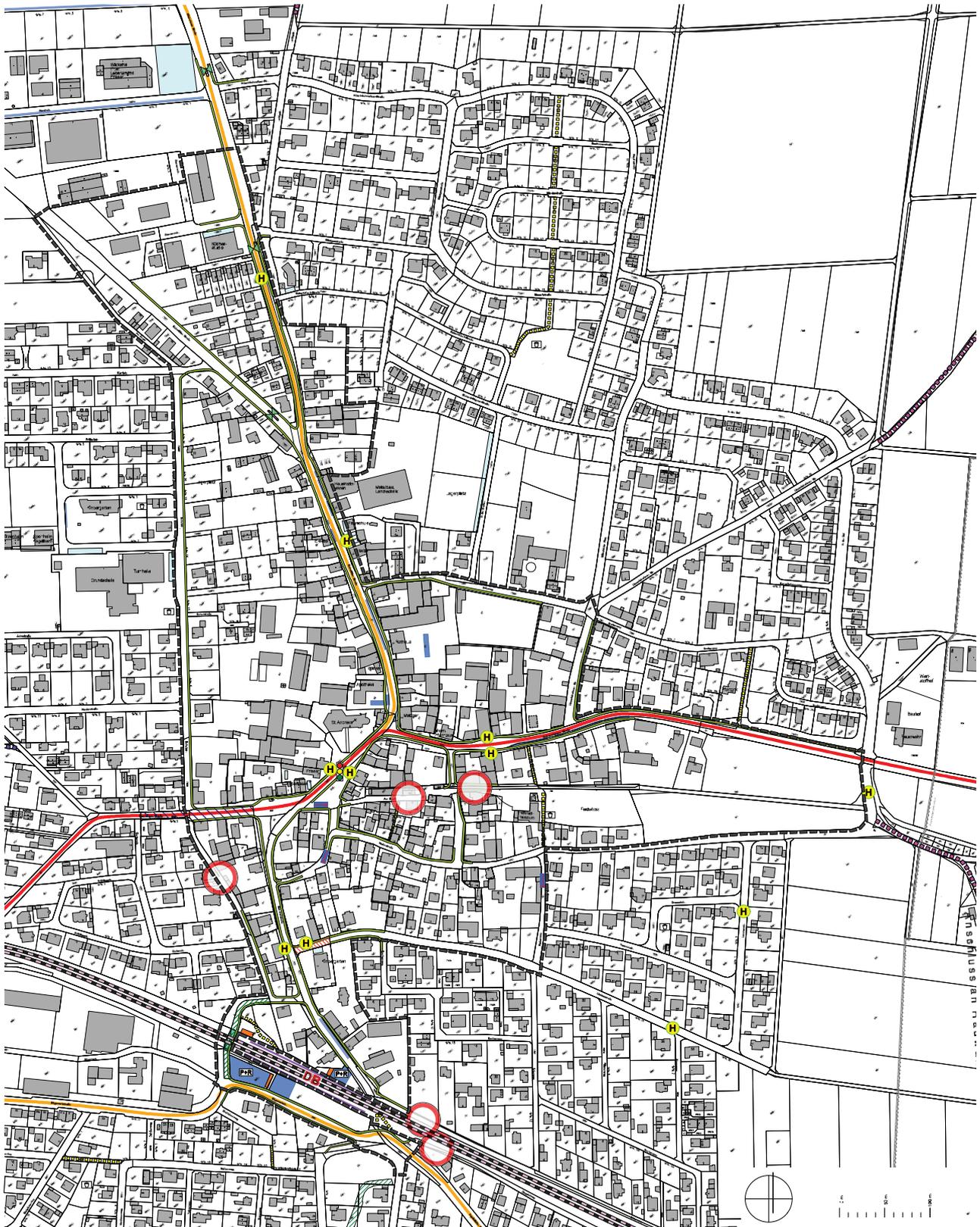
Viele der engen Straßen im historischen Ortskern wurden als Anlieger- oder Einbahnstraßen ausgewiesen.

### Fuß- und Radwege

Entlang der Ortsdurchfahrten existieren straßenbegleitende Gehwege, auch zum Bahnhofpunkt, zur Schule und zum Gewerbegebiet Nord. Zahlreiche straßenbegleitende Gehwege im historischen Ortskern sind zu schmal und nicht barrierefrei begehbar.

Straßenunabhängige Fußwege gibt es von der Gaimersheimer Straße und Am Bachl je nach Süden zur Haderstraße bzw. von der Gaimersheimer Straße nach Norden zum Breitenweg oder außerhalb des Untersuchungsgebietes im Baugebiet Eitensheim Nord. Von den Ortsrändern führen Feldwege zu den benachbarten Dörfern.

Eine beampelte Fußgängerquerung existiert am Kirchplatz. Mittelinseln als Querungshilfen gibt es an der Eichstätter und Hitzhofener Straße. Im stark frequentierten Bereich von Rathaus zu Metzgerei fehlt jedoch jegliche Querungshilfe. Dabei trägt eine gute und sichere Fußwegvernetzung viel zur Attraktivität des Ortskerns als Standort für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie als Wohnstandort bei.



- |   |   |  |                         |
|---|---|--|-------------------------|
| Kreisstraße   | verkehrsberuhigter Bereich                  | Fußgängerquerung Insel                     | Park & Ride Stellplätze |
| Hauptstraße   | Durchfahrt verboten, Anlieger und Radfahrer | straßenbegleitender Fußweg                 | Fahrradabstellplätze    |
| Tempo 30 Bereich                                      | Einbahnstraße                               | straßenunabhängiger Fuß-/Radweg            | Haltestelle             |
| alle Nebenstraßen Geschwindigkeitsbegrenzung Tempo 30 | Bahnlinie                                   | Feldweg: Landwirtschaft und Radfahrer frei | öffentlicher Parkplatz  |
| Tempo 10 Bereich                                      | Bahnhofpunkt                                | öffentlicher Parkplatz                     | Untersuchungsgebiet     |
|   | Fußgängerquerung Ampel                      | Kunden- / Mitarbeiterparkplatz             |                         |

Verkehrsstruktur, o.M.

## ÖPNV

Mit dem Bahnhofpunkt an der Strecke In-  
golstadt - Treuchtlingen ist Eitensheim in  
engem Takt an die benachbarten Städte  
angeschlossen. Gerade dieser ÖPNV-An-  
schluss macht Eitensheim als Wohnstand-  
ort für Arbeitnehmer der umliegenden  
Städte attraktiv.

Das Bahnhofsumfeld wurde in den letzten  
Jahren mit einem neuen P+R-Parkplatz,  
überdachten Fahrradabstellplätzen und der  
Bahnunterführung aufgewertet.

Entlang der Ortsdurchfahrt befinden sich  
Bushaltestellen, meist ohne Überdachung  
oder Sitzgelegenheit und in die Jahre ge-  
kommen. Angefahren werden die benach-  
barten Orte.

## Ruhender Verkehr

Im Ortskern gibt es entlang der Eichstätter  
straße vor dem Rathaus, der Metzgerei und  
der Apotheke einige öffentliche Parkplätze  
sowie im nördlichen Bereich auf Höhe des  
Haushaltswarenladens. Zusätzlich wird der  
noch nicht gestaltete Carlshof provisorisch  
als Parkplatz bei Veranstaltungen genutzt.  
Weitere öffentliche Stellplätze befinden sich  
am Ende der Bahnhofstraße.

Einige wenige Kundenparkplätze finden  
sich bei den Banken und der Fahrschule.  
Mitarbeiterparkplätze gibt es an der Schule,  
den Kindergärten und in der Breiten für die  
Mitarbeiter von Metallbau Brandl.

Bei der Neugestaltung der Ortsdurch-  
fahrten sollte darauf geachtet werden, für  
die öffentlichen Einrichtungen und Läden  
ausreichend Kurzparkplätze miteinzuplan-  
nen.



Fußweg zwischen Am Bachl und Haderstraße



Bahnhofpunkt Eitensheim



Bushaltestelle, Gaimersheimer Straße

## 4.3 Bestandsanalyse

In der Bestandsanalyse wurden die heute vorhandenen städtebaulichen Qualitäten und Potentiale sowie die städtebaulich, strukturellen Mängel und Problembereiche erfasst, um eine Grundlage für die Durchführung der Sanierung zu erhalten.

### 4.3.1 Qualitäten und Potentiale

Eitensheim verfügt mit der Eichstätter, der Gaimersheimer, der Buxheimer Straße und dem Kirchplatz über teilweise gut erhaltene historische Straßenzüge mit denkmalgeschützten Gebäuden wie das Ensemble des Carlshofes und der weithin sichtbaren Pfarrkirche sowie den ortsbildprägenden Gebäuden der Apotheke und des ehemaligen Pfarrhauses.

In besonderem Maße prägend für das Orts-

bild ist hierbei die Gebäudestellung: die Baukörper stehen teils mit der First-, teils mit der Traufseite auf der Grundstücksgrenze und präsentieren sich selbstbewußt im Straßenraum. Räumlich gefasste Bereiche entstehen dadurch an der Eichstätter Straße, Am Bachl, aber auch im Innenhof des Carlshofes.

Der historische Ortsgrundriss ist auch noch im Quartier südlich der Gaimersheimer Straße und östlich und südlich des Kirchplatzes ablesbar. Haupt- und Nebenbaukörper, aber auch Mauern bilden Raumkanten und gut gefasste Straßenräume aus. Vernetzt werden diese durch straßenunabhängige Fußwege. Mit dem Heimatmuseum und der Festwiese mit Kinderspielplatz gibt es hier bereits einen wenn auch noch ungenügend qualitativ gestalteten Treffpunkt.



Auch im Quartier nördlich der Gaimersheimer und östlich der Eichstätter Straße wird noch der historische Ortsgrundriss deutlich, obgleich hier größere Anwesen zu finden sind. Das renovierte Gutshaus des Carlshofs zeigt, welches Potential hier enthalten ist. Ein weiteres Baudenkmal, ein ehemaliges Wirtshaus in der Gaimersheimer Str. 9, ist zwar genutzt, aber in mangelhaftem Bauzustand.

Als ortsbildprägend wurde auch das Geschäftsgebäude der Fa. Brandl kartiert. Gebäudestellung und Körnung sind ein gutes Beispiel, wie sich im historischen Bestand zeitgemäß weiterbauen lässt.

Östlich des Carlshofes liegt eine große ortsbildprägende Obstwiese. Baulich eng gefasste Räume und offene Obstwiesen wechseln sich im historischen Ortskern spannungsreich ab. Besonders westlich der Eichstätter Straße finden sich in den rückwertigen Hofbereichen großzügige Obstwiesen. Hier entlang der Schulstraße findet bereits ein informeller Umstrukturierungsprozess statt: die großen Grundstücke werden mit Einfamilienhäusern nachverdichtet.

Im Straßenraum findet sich wenig Begrünung. In der Gabelung von Eichstätter und Hitzhofener Straße befinden sich zwei schöne ortsbildprägende Bäume mit einer Bank, ebenso in der Gaimersheimer Straße vor HsNr. 4. Ein schönes Ensemble bildet auch der ortsbildprägende Laubbaum neben dem weithin sichtbaren Mailbaum an der Kreuzung Buxheimer Straße und Eichstätter Straße.

Die am Graben liegende Festwiese bietet zum Auftakt gleich eine Reihe stattlicher Bäume auf. Der Kinderspielsplatz ist hierunter errichtet, er wirkt etwas trostlos und könnte wie das Umfeld des Heimatmuseums attraktiver gestaltet werden.

Der westliche Bahnhofsbereich ist mit den neu gestalteten P&R-Plätzen, der Fahrradhalle und der Unterführung bereits gut gestaltet.



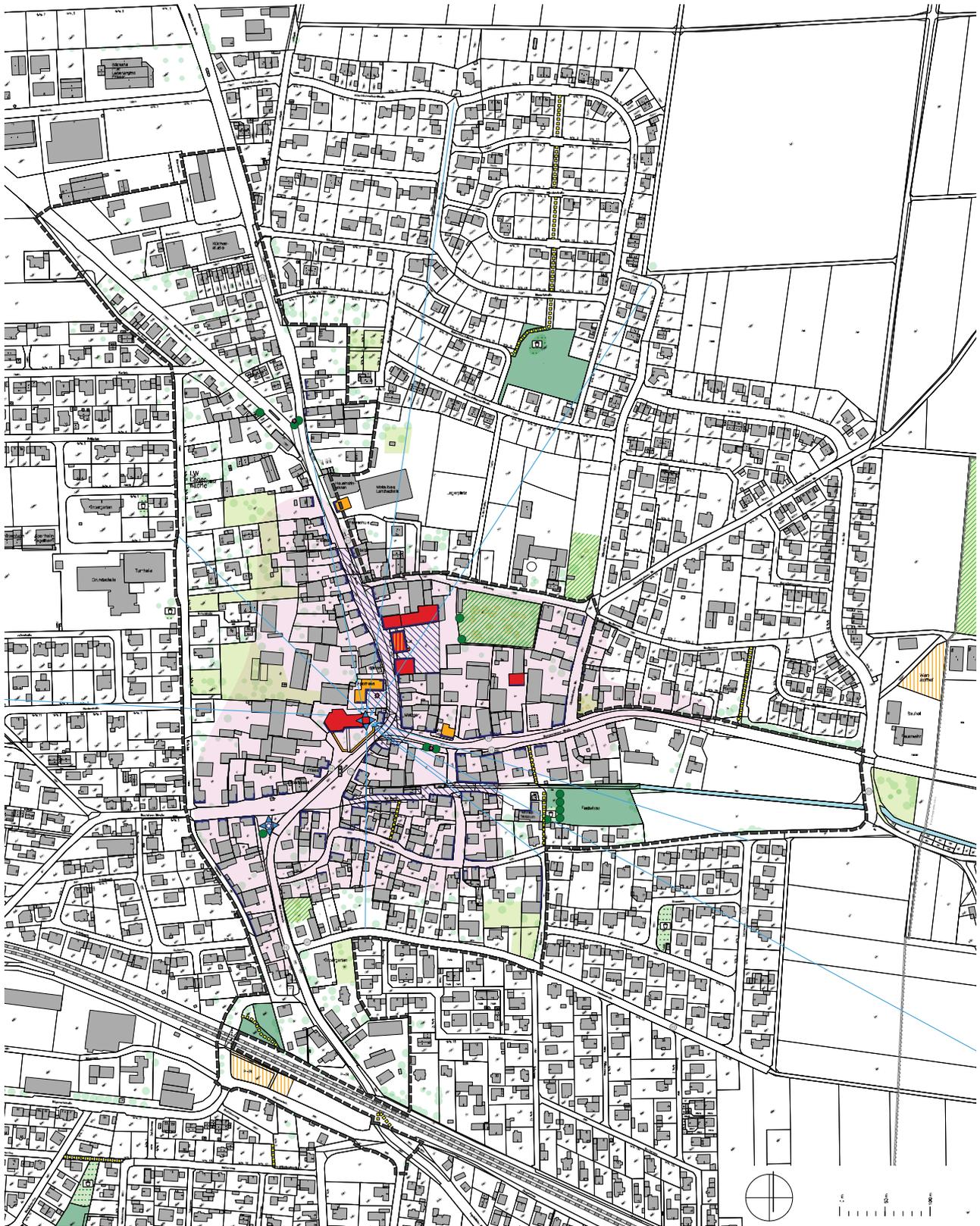
ortsbildprägende Obstwiese



ortsbildprägende Bäume an der Festwiese



ortsbildprägende Bäume mit Bank, Gaimersheimer Straße



- |                            |   |                               |                        |
|----------------------------|---|-------------------------------|------------------------|
| Baudenkmal                 | neu gestalteter Bereich / neu renoviertes Gebäude | Obstwiese                     | ortsbildprägender Baum |
| ortsbildprägendes Gebäude  | Sitzbank im öffentlichen Raum                     | Spielplatz                    | fernwirksames Element  |
| ortsbildprägendes Element  | straßenunabhängiger Fußweg                        | Graben                        | Blickbeziehung         |
| Raumkante                  | öffentliche Grünflächen                           | sonstige Bäume, Gehölzgruppen | historischer Ortskern  |
| räumlich gefasster Bereich | größerer Grünbereich                              | Obstbäume                     | Untersuchungsgebiet    |

Qualitäten und Potentiale o.M.

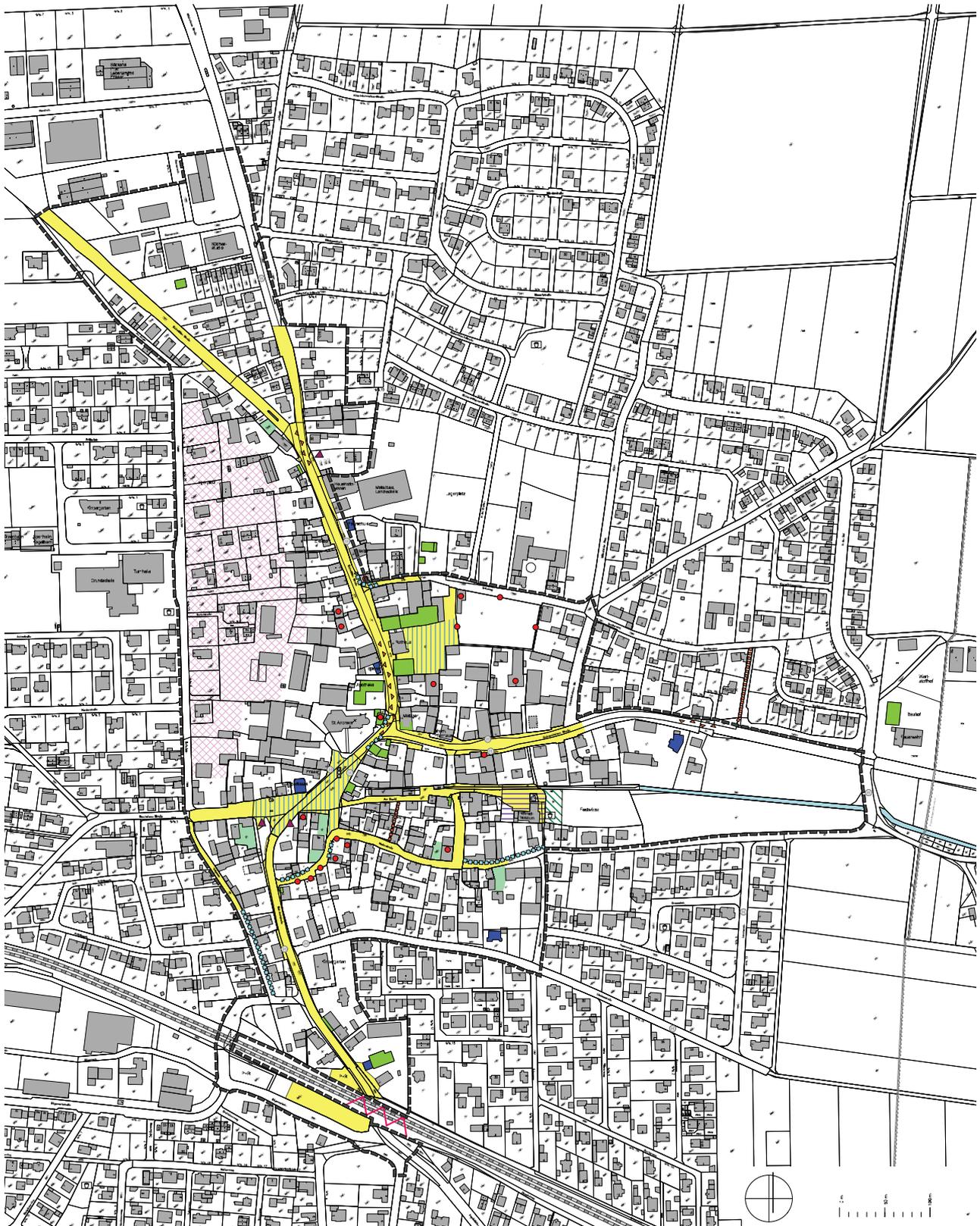
### 4.3.2 Mängel und Konfliktbereiche

Die maßgeblichen Probleme im Ortskern von Eitensheim sind in den öde wirkenden verkehrsgerechten Straßenräumen in Zusammenhang mit dem geringen Einzelhandelsbesatz und der damit verbundenen niedrigen Frequenz zu sehen.

Die überbreiten, asphaltierten Verkehrsflächen der Ortsdurchfahrten weisen keinerlei Aufenthaltsqualität auf und beeinträchtigen das Ortsbild erheblich. Für die Verkehrsmengen sind sie überdimensioniert, gleichzeitig fehlen öffentliche Parkplätze im Ortskern. Trotz vorhandener Flächen wie am Kirchplatz existieren quasi keine öffentlichen Plätze mit Aufenthaltsqualität.

Die Belange von Fußgängern und Radfahren sind nicht berücksichtigt: Es fehlen wie beispielsweise in der Eichstätter Straße ausreichend breite und begehbbare durchgängige Gehwege.





- |   |  |   |                                      |
|---|--|---|--------------------------------------|
| Gebäudeleerstand                                | mangelhafte gestalteter / übermäßig versiegelter Straßenraum | öffentliche Grünfläche mit fehlende Aufenthaltsqualität               | Retzgraben nicht zugänglich          |
| leer stehender Laden                            | nicht zonierter öffentlicher Raum ohne Aufenthaltsqualität   | übermäßig versiegelte Freifläche mit Wirkung in den öffentlichen Raum | fehlende sichere Querungsmöglichkeit |
| Maßstabssprung / Neubau der Ortstypologie fremd | ungeordneter Bereich   | fehlende räumliche Fassung  | Barrierewirkung Bahnlinie            |
| Gebäude mit größeren Mängeln im Zustand         | bauliche Dichte / Nutzung der Ortsmitte nicht angemessen     | fehlender / zu schmaler Gehweg  | Untersuchungsgebiet                  |
| Gebäude mit kleineren Mängeln im Zustand        | öffentliche Grünfläche mit fehlende Aufenthaltsqualität      | Fußweg in mangelhaftem Zustand  |                                      |

Mängel und Konfliktbereiche, o.M.

Das Queren der Straße ist insbesondere für Kinder und visuell oder physisch eingeschränkte Personen eine Herausforderung. Gerade in dem Bereich zwischen Rathaus und Kirche fehlen Querungsmöglichkeiten. Aber auch am östlichen Ortseingang sowie an der Kreuzung Eichstätter und Hitzhofer Straße.

Zwei der kartierten, straßenunabhängigen Fußwege weisen Mängel im Zustand und der Begehrbarkeit auf.

Auch die wenig befahrenen Haderstraße, Am Bachl oder Hofgasse sind von Hauskante zu Hauskante asphaltiert, die vorhandenen Gehwege sind oft zu schmal. Durch das bestehende Hochbord ist der Wechsel von Gehweg zu Fahrbahn für Ältere mühsam. Im Zusammenspiel mit mangelhaften



Mauern oder Gebäuden entsteht eine teils trostlose Atmosphäre. Diese wird noch verstärkt, wenn übermäßig versiegelte private Flächen in den öffentlichen Raum wirken. Hier wäre eine gestalterische Aufwertung mit einer Reduzierung der Versiegelung ebenfalls wünschenswert wie Am Kirchplatz 9 und 9a, Haderstraße 8 oder Buxheimer Str. 1a.

Die ehemals historische Mitte Eitensheims, der Kirchplatz, stellt sich heute als große unzonierte Asphaltwüste dar. Verstärkt wird der Eindruck durch die fehlende Raumkante an der Einmündung der Bahnhofstraße. Die Gebäude wurden damals für eine verkehrsgerechte Straßenführung der B13 abgerissen. Heute besetzt der Maibaum hilflos diese Fläche.

Auch die leer stehenden und teilweise sanierungsbedürftigen Gebäude beeinträchtigen das Ortsbild wie Kirchplatz 1, 2 oder 5. Hier wäre eine Einzelhandelsnutzung oder öffentliche Einrichtung wünschenswert.

Die Nebengebäude des Gutshaus am Carlshof befinden sich in schlechtem Gebäudezustand, auch hier besteht Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, ein entsprechendes Nutzungskonzept fehlt. Auch der Innenhof ist noch ungestaltet und versiegelt, er muss in das Neuordnungskonzept des Carlshofes mit einbezogen werden.

Bedenklich ist die große Anzahl von ehe-



zu enge Gehsteige Am Bachl, Mauer mit Mängeln



überdimensionierte Bahnhofstraße



mangelhafte Oberflächen in der Eichstätter Straße



ungenutzte Flächen am Kirchplatz

mals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die heute nur noch als Abstellflächen genutzt werden oder leer stehen. Konzepte für die Umstrukturierung der Anwesen müssen dringend aufgezeigt werden, damit diese baulich so prägende Struktur mit neuen Nutzungen erhalten werden kann.

Im Ortskern wurden einige Gebäude und Mauern mit kleineren Mängeln im Zustand kartiert. Es ist anzumerken, dass die Beurteilung des Gebäudezustandes nur von außen erfolgte, eine Begehung der Gebäude fand nicht statt.

Einige der neu entstandenen Gebäude sind der vorhandenen Ortstypologie fremd oder stellen einen Maßstabssprung dar, wie die Gebäude der Fahrschule, der Sparkasse, der Bäckerei oder des Lagerhauses am Bahnhof. Die dem Bahnhofsteil nördlich vorgelagerte Fläche ist ungestaltet und ungeordnet und bildet zusammen mit dem leer stehenden Lagerhaus einen denkbar schlechten Ankunftsort für Bahnnutzer.

Das Quartier zwischen Eichstätter Straße und Schule befindet sich im Umbruch. Beginnend mit nahezu geschlossener Bauweise an der Eichstätter Straße, gefolgt von stattlichen Hofstellen folgt eine lose Mischung aus teils noch landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und neu entstandenen Einfamilienhäusern. Diese besitzen eher die Anmutung der flächigen Wohngebiete am Ortsrand. Hier fehlen Konzepte zur Umstrukturierung oder Nachverdichtung, die



Maßstabssprung im Verkaufsgebäude der Bäckerei



Leerstand und mangelhafter Gebäudeszustand, Kirchplatz 2 und übermäßig asphaltierte Flächen



ortsbildprägendes ehem. Wirsthaus mit Mängeln im Gebäudezustand und mit übermäßig asphaltiertem Vorfeld



ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen in der Haderstraße, Mängel in Gebäude und Vorfeld

die Lage innerhalb des historischen Ortsgrundrisses besonders berücksichtigen sollten.

Das Umfeld des Heimatmuseums ist derzeit gestalterisch wie funktional ungeordnet. Die Bauhofnutzung ist störend, der Vorplatz ist ungegliedert und nicht gestaltet. jegliche Aufenthaltsqualität fehlt. Dabei hätte die Kombination aus Museum, geschützter Vorfläche und Auftakt zur öffent-

lichen Grünfläche auf der Ostseite großes Potential. Doch auch der Kinderspielplatz weist in Bezug auf Ausstattung und Zustand Mängel auf.

Nördlich der Festwiese befindet sich der Retzgraben, der kaum in Erscheinung tritt. Ob eine Verbesserung der Erlebbarkeit des Bachlaufs möglich ist, wäre wünschenswert und sollte geprüft werden.



## 5 Bürgerbeteiligung

Die Bürgerschaft der Gemeinde wurde mit neben stehendem Plakat zur Bürgerwerkstatt im Schützenheim eingeladen, um Ideen, Vorstellungen und Wünsche in das Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) einzubringen. Nahezu 80 Personen folgten dieser Einladung. Nach der Begrüßung durch den Ersten Bürgermeister der Gemeinde, Michael Stampfer, folgte ein Impulsvortrag zu Städtebauförderung, Vorgehensweise und Ablauf des ISEK für den Ortskern von Eitensheim sowie dessen inhaltliche Vorstellung durch Frau Urbaniak, AKFU Architekten: Planungsgrundlagen, Bestandsausnahme, Analyse mit Qualitäten und Mängel, sowie geplante Maßnahmen mit erläuternden Bildern. Unten dargestelltes Schema veranschaulicht, welche Lebensbereiche bzw. Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen zu einem lebendigen Ortskern beitragen.



### Was finden Sie gut?

Mobilität und Verkehrssicherheit, Einkaufen, Betreuungseinrichtungen, etc.

Mobilität, sich treffen, Freizeit, Wohnen, etc.

Wohnformen, mobil sein, Barrierefreiheit, sich versorgen, Dienstleistungsangebote, etc.

Plätze / Treffpunkte für ALLE, Aufenthaltsqualität / Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, Fuß-/Radwege, Veranstaltungen

Bevölkerung  
Familien und Kinder  
Jugendliche  
Senioren

Ortskern  
Eitensheim

Freizeit,  
Kultur,  
soziales Leben

Ortsgestalt /  
Baustruktur

ortsbildprägende Gebäude und Plätze, Leerstand  
Identifikationsorte, Aufenthaltsqualität / Barrierefreiheit

### Wo sehen Sie Mängel?

ÖPNV / Verkehrssicherheit  
Parken / Barrierefreiheit

Mobilität

Wohnqualität  
Freiräume  
Wohnformen

Wohnen

Einzelhandel /  
Gewerbe

Entwicklung,  
Arbeitsplätze,  
Leerstand,  
Umnutzung,  
Gastronomie, etc.

### VISION 2040 - Wie wünschen Sie sich den Ortskern?

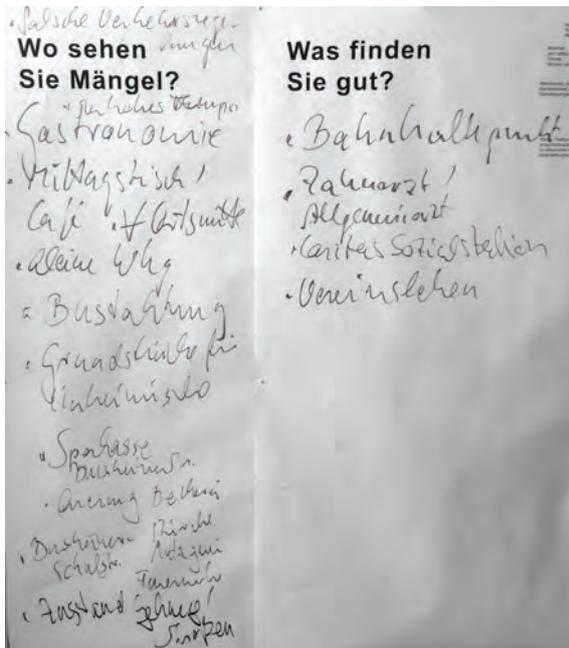
Die anschließende, intensive und konstruktive Diskussion brachte folgende Ergebnisse zu den Fragen

- Was finden Sie gut?
- Wo sehen Sie Mängel?
- Welche Nutzungen sind im Carlshof vorstellbar?
- Vision 2040: Wie wünschen Sie sich den Ortskern?

Aus der Bürgerschaft kamen folgende Antworten:

### Wo sehen Sie Mängel?

- fehlende Ortsmitte
- fehlende Gastronomie
- kein Mittagstisch, kein Café/ etc.
- zu hohes Verkehrstempo
- falsche Verkehrsregelungen (Geschwindigkeit, Vorfahrt, etc.)
- fehlende Querungshilfen wie im Bereich der Bäckerei, Kirche, Feuerwehr, Metzgerei, Schulstr, etc.



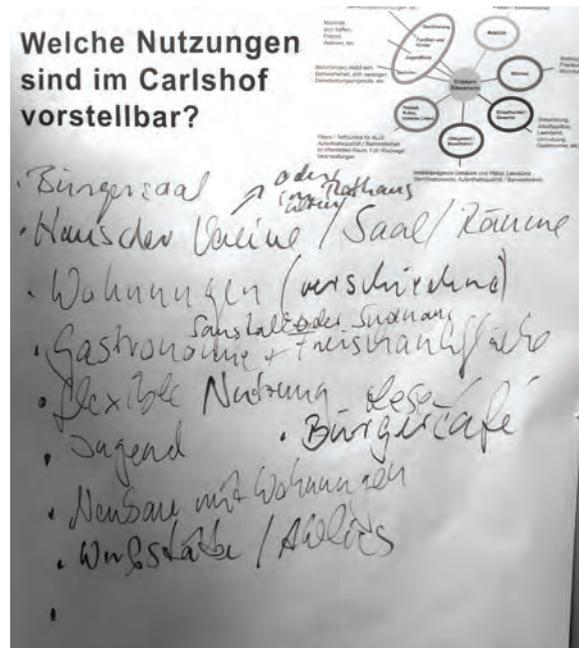
- mangelhafter Zustand von Straßen, Gehwegen und Bushaltestellen, auch in Bezug auf die Barrierefreiheit
- zu geringe Taktung des ÖPNV
- Fehlen von kleinen Wohnungen
- Fehlen von Grundstücken für Einheimische

### Was finden Sie gut?

- Vereinsleben in der Gemeinde
- Bahnhof
- Versorgung mit Zahn-, Allgemeinmed
- Betreuung der Caritas-Sozialstation in Gaimersheim

### Welche Nutzungen sind im Carlshof vorstellbar?

- Bürgersaal
- Haus der Vereine
- flexibel nutzbare Säle und Räume
- Gastronomie mit Freischankfläche
- Lesecafé
- Räume für die Jugend
- Werkstätten, Ateliers
- verschiedenartige Wohnungen



## Vision 2040: Wie wünschen Sie sich Ihren Ortskern?

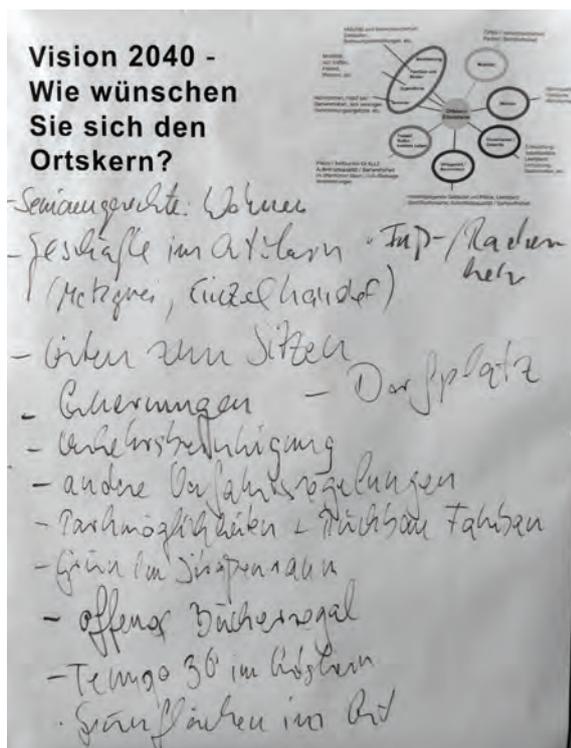
- einen Dorfplatz
- Orte zum Sitzen
- Einzelhandel im Ortskern
- Seniorengerechtes Wohnen
- offene Bücherregale
- Verkehrsberuhigung
- Tempo 30 im Ortskern
- sichere Querungen für Fußgänger
- sichere Flächen für Fußgänger und Radfahrer
- veränderte Vorfahrtsregelungen (z.B. Kirchplatz - Buxheimer Straße)
- Mehr Parkmöglichkeiten durch Rückbau der Fahrbahn
- mehr Grün im Straßenraum
- öffentliche Grünfläche im Ortskern

Insgesamt ist sich die Bürgerschaft einig, dass Eitensheim durch die bauliche Struktur, die vorhandene Nutzung von Gemeinbedarfseinrichtungen, Einzelhandel und Wohnen in Zusammenhang mit dem Vereinsleben eine solide Basis und ein vielversprechendes Aufwertungspotential aufweist.

Maßgebend für den Erfolg scheint es jedoch zu sein, die zahlreichen Defizite beim Themenkomplex Verkehr zu bewältigen.

Der Bürgermeister Michael Stampfer bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen bei den BürgerInnen und lobt deren hervorragendes Engagement:

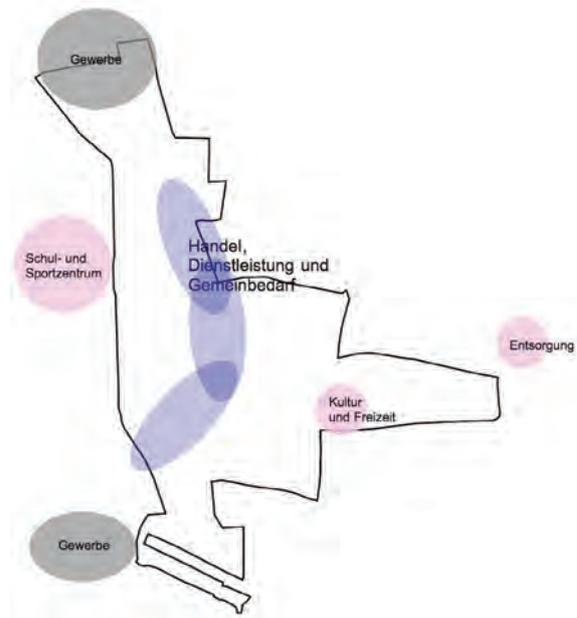
**Herzlichen Dank an alle Beteiligte!**



## 6 Sanierungsziele

Aufbauend auf der Bestandsanalyse und den Ergebnissen der Bürgerwerkstatt wurden für das Untersuchungsgebiet Zielvorstellungen entwickelt und folgenden Handlungsfeldern zugeordnet:

- Nutzung und Infrastruktur
- Ortsgestalt und -struktur
- Verkehr
- Soziales und kulturelles Leben
- Grünstruktur
- Klima und Umweltschutz.



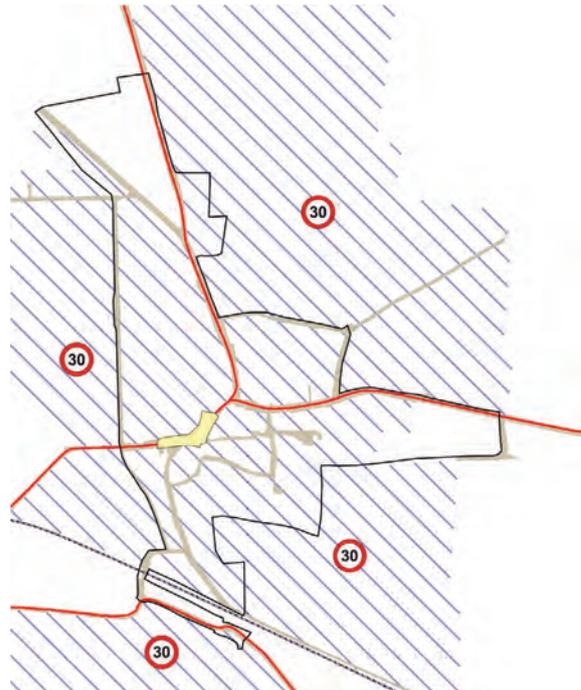
### 6.1 Ziele zur Nutzung und Infrastruktur

- Erhalt und Ausbau der bestehenden Nutzungsvielfalt im Ortskern
- Sicherung und Ausbau von Gemeinbedarfseinrichtungen im Ortskern
- Sicherung und Ausbau der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Stärkung des Ortskerns als sozialen und kulturellen Mittelpunkt
- Reaktivierung der ehemaligen Gaststätte oder Schaffen eines neuen Gastronomieangebotes
- Entwicklung von Nutzungskonzepten für ungenutzte Gebäude / ungeordnete Bereiche
- Ausbau der ärztlichen Grundversorgung und Pflege
- Stärkung des Ortskerns als attraktiven Wohnstandort und Bereitstellung eines Wohnungsangebotes für alle Bevölkerungsgruppen
- Umsetzung der Barrierefreiheit



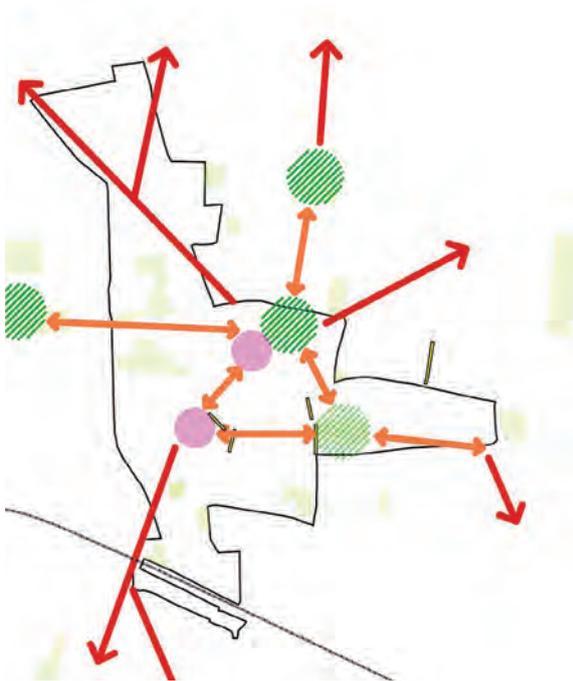
## 6.2 Ziele zur Ortsgestalt und -struktur

- Erhalt des historischen Ortskerns hinsichtlich Ortsgrundriss und Baustruktur bei Neugestaltung und Umbau von Straßen und Gebäuden
- Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter Gebäude
- Anlage öffentlicher Plätze und Grünbereiche: Kirchplatz, Carlshof mit Obstwiese
- Gestalterische und funktionale Verbesserung von Straßen- und Platzräumen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Sichern und Schaffen von Treffpunkten im öffentlichen Raum
- Schließen von Baulücken und Ergänzung fehlender Raumkanten zur Verbesserung der Raumstruktur
- Sanierung von Gebäuden und Fassaden in mangelhaftem Zustand bzw. Abbruch nicht mehr benötigter und nicht erhaltenswerter Bausubstanz
- Neuordnung ungeordneter Bereiche
- Erhalt wichtiger Sichtbeziehungen



## 6.3 Ziele zum Verkehr

- Gestaltung der Straßenräume entsprechend ihrer Funktion
- Reduzierung der Fahrbahnbreiten
- Reduzierung der Barrierewirkung der Ortsdurchfahrt, Schaffen von Querungsmöglichkeiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen
- Ausweisung und Gestaltung gemischter Verkehrsflächen bei untergeordneten Straßen
- Verbesserung des Angebotes an Parkplätzen und Fahrradabstellplätzen im Ortskern
- Sicherung und Verbesserung der Fußwegverbindungen
- Entwicklung bzw. Ausbau eines attraktiven Fußwegenetzes bzw. Fuß- und Radwegenetzes unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit
- Erhalt und Ausbau des ÖPNV
- Bereitstellen ausreichende P&R-Plätze und Fahrradabstellplätze am Bahnhaltepunkt



#### 6.4 Ziele zu Grünstruktur

- Erhalt, Schaffung ortsbildprägender Grünstrukturen, Obstwiesen, Bäume
- Verbesserung der Straßenraumbegrünung
- Erhalt, Aufwertung und Neuanlage von öffentlichen Grünflächen als Treffpunkte für alle Bevölkerungsgruppen
- Vernetzung der öffentlichen Grünflächen über Fuß- und Radwege
- Vernetzung des Ortsbereichs mit der Landschaft über Straßenraumbegrünung und Fußwege
- Verbesserung der Erlebarkeit und Zugänglichkeit von Gewässern

#### 6.5 Ziele zu Klima und Umweltschutz

- Energetische Sanierung von Gebäuden unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes
- Bereitstellung alternativer Energiearten, insbesondere für öffentliche Gebäude,

aber auch für private Anwesen bei Interesse der Eigentümer

- Reduzierung der versiegelten Flächen

#### 6.6 Ziele zum sozialen und kulturellen Leben

- Einbeziehung der Bürger in die Ortsentwicklungsplanung
- Bereitstellen von Treffpunkten im öffentlichen Raum für alle Bevölkerungsgruppen
- Ausbau des sozialen und kulturellen Angebots unter Berücksichtigung aller Bevölkerungsgruppen
- Förderung der Zusammenarbeit von Vereinen, Gruppierungen, etc.
- Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie bei öffentlichen Einrichtungen

## 7 Maßnahmenkonzept

Einer der zentralen Punkte zur Stärkung des Ortskerns ist die Neugestaltung der Ortsdurchfahrt. Die Fahrbahn muss verringert, öffentliche Parkplätze angelegt und ausreichend und qualitätvolle Flächen und Aufenthaltsmöglichkeiten für Fußgänger geschaffen werden. Insbesondere die Barrierewirkung ist durch sichere Querungsmöglichkeiten und Maßnahmen zur Verlangsamung des Verkehrs zu reduzieren. Bushaltestellen sind in die Neugestaltung mit einzubeziehen. Die Bedürfnisse von Kindern und Älteren sind in Bezug auf Barrierefreiheit und vor dem Hintergrund der Bevölkerungszusammensetzung Eitensheim besonders zu berücksichtigen. An zwei Stellen ist die Verkehrsführung zu überprüfen: an der Einmündung der Gaimersheimer Straße in den Kirchplatz und der Hitzhofener Straße in die Eichstätter Straße.

In diesem Zusammenhang bietet sich auch die Chance einen "Kirchplatz" als identitätsstiftenden zentralen Platz und Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung neu anzulegen.

Die Bahnhofstraße ist ihrer Funktion gemäß zurückzubauen, die Raumkante zum Kirchplatz zu schließen. Das südliche Ende der Bahnhofstraße ist als Ankunftsort für Bahngäste neu zu gestalten. Bei Bedarf sollten P&R-Parkplätze auf der Südseite des Bahnhaltepunkts neu angelegt werden.

Die untergeordneten Straßenräume im historischen Ortskern sollten als gemischte Verkehrsflächen ausgewiesen und dementsprechend mit höhengleichen Fahrbahnmarkierungen und ausreichend breiten und barrierefrei begehbaren Flächen für Fußgänger gestaltet werden.

Darüberhinaus ist der Erhalt und die Sicherung der Nutzungsvielfalt im Ortskern maßgeblich. Leere Gebäude müssen reaktiviert werden, Nutzungskonzepte - auch alterna-

tiver Art - entwickelt werden.

Eine weitere wichtige Maßnahme ist die Sanierung und Revitalisierung des Sudhauses und des Wirtschaftsgebäudes im Carlshof sowie des Innenhofs als Begegnungsstätte für alle Bevölkerungsgruppen. Die erforderlichen Nutzungskonzepte sollten mit der Bevölkerung erarbeitet und realisiert werden.

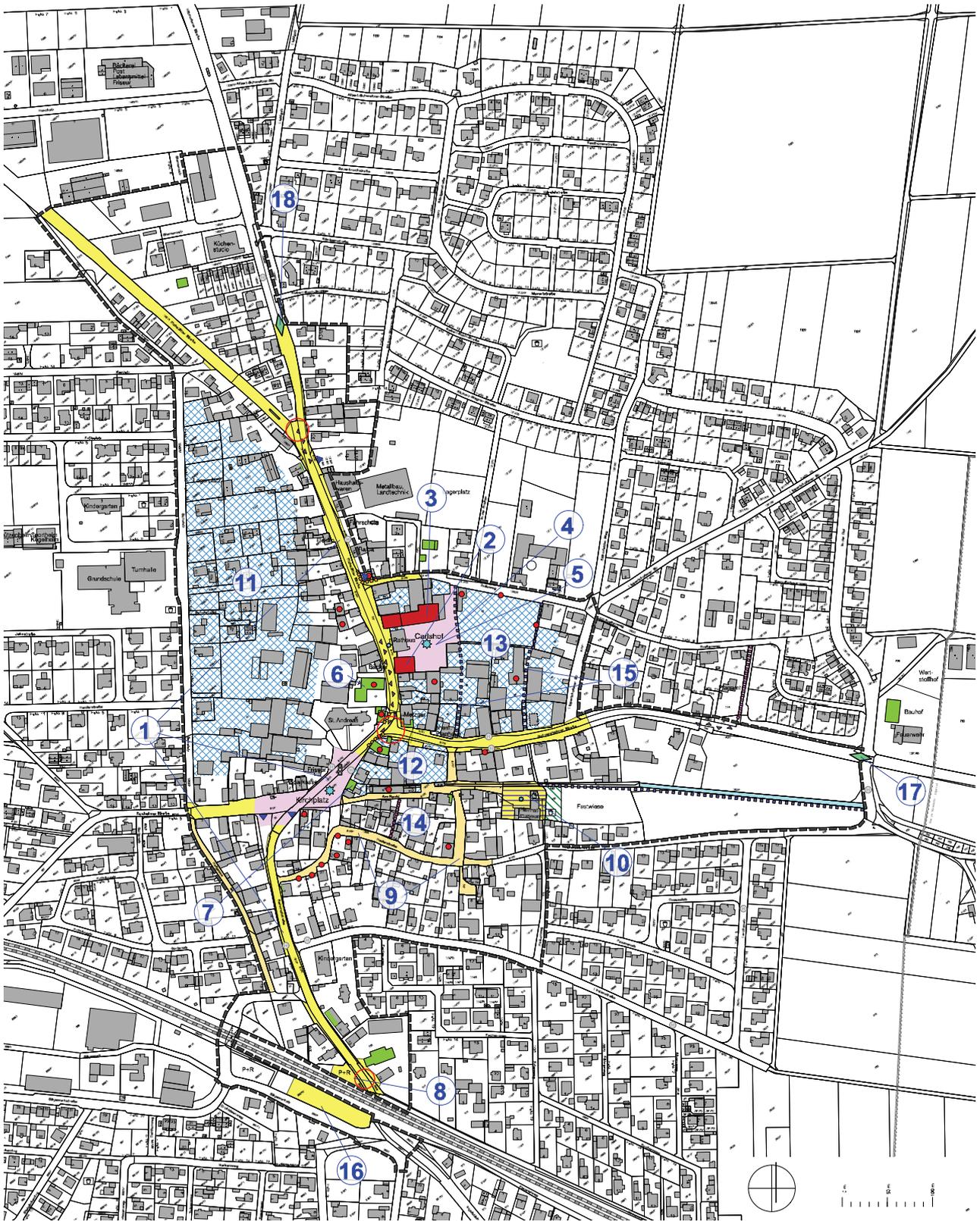
Mit der Verlagerung des Bauhofs bietet sich die Möglichkeit das Umfeld des Heimatmuseums neu zu gestalten. Eine Freifläche könnte dem Museum zugeordnet werden, der Vorbereich qualitativ gestaltet werden. Auf der Ostseite sollte der Zugang zur Festwiese in die Neugestaltung mit einbezogen und der Kinderspielplatz aufgewertet werden.

Für drei Quartiere müssen Konzepte zur Lenkung der städtebaulichen Entwicklung erarbeitet werden: Westlich der Eichstätter Straße, östlich der Eichstätter und nördlich der Gaimersheimer Straße sowie südlich der Gaimersheimer Straße.

Die Begehbarkeit der bestehenden Fußwege sollte verbessert, die Neuanlage von Fußwegbeziehungen geprüft werden.

Das Auflegen eines kommunalen Förderprogramms könnte Anreize geben, private Gebäude im Sinne der Sanierung zu renovieren.

Die für die Aufwertung und Stärkung des Ortskerns vorgeschlagenen Maßnahmen wurden in der Maßnahmenliste zusammengefasst und soweit möglich in einer Karte verortet. Die nachfolgende Liste umfasst die wichtigsten Maßnahmen und sollte im Laufe der Umsetzungsprozesses ergänzt und konkretisiert werden.



- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| Sanierung / Umnutzung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde    | Neugestaltung von Straßenräumen                                | Begehbarkeit verbessern                            | Konzept zur Lenkung der städtebaulichen Entwicklung                        |
| Reaktivierung / Umnutzung leer stehender Gebäude               | Neugestaltung von Straßenräumen als verkehrsberuhigter Bereich | Neuanlage Fußweg prüfen                            | Steigerung der Aufenthaltsqualität   |
| Beseitigung von Mängeln im Gebäudebestand                      | Neugestaltung von Plätzen                                      | Neugestaltung Vorbereich und Freifläc Heimatmuseum | ökologische und gestalterische Aufwertung der Uferbereiche des Retzgrabens |
| Schaffen von Raumkanten, Verbesserung der räumlichen Situation | Anlage eines Treffpunktes                                      | Betonung der Orteseingangs                         | Maßnahmennummerung   |
|  | Anlage Fußgängerquerung prüfen                                 | Vehrkehrsführung prüfen                            | Untersuchungsgebiet  |
|  | Gehweg aufweiten   |  |  |

Maßnahmen, o.M.

Im Maßnahmenkonzept sind die Maßnahmen nach ihrer Dringlichkeit geordnet. Maßnahmen der Priorität 1 sollten sofort, diejenigen der Priorität 2 möglichst bald umgesetzt werden. Priorität 3 enthält sonstige wünschenswerte Maßnahmen, die längerfristig umgesetzt werden können.

Das Maßnahmenkonzept ist laufend fortzuschreiben.

Nr.	Maßnahme	Beschreibung der Maßnahme	Priorität	Zeitraum	Investitionen / Investor / Fördermöglichkeiten	förderfähige Kosten Städtebauförderung
1.	Neugestaltung der Ortsdurchfahrten Nord-Süd und Ost-West	Vorbereitende Maßnahme: Vergabeverfahren gem. Vergabeverordnung (VgV 2016)  Ordnungsmaßnahme: Neugestaltung in Bauabschnitten: - Kirchplatz - Eichstätter Straße - Gaimersheimer Straße - Buxheimer Straße - Bahnhofstraße	1	2018  2019-2024	20.000,- € StBauFörderung  3.500.000,- € GVFG- / FAG-Förderung; Abstimmung Straßenbaulasträger;	20.000,- €  3.000.000,- €
2.	Sanierung des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes im Carlshof	Vorbereitende Maßnahmen: Bausubstanzuntersuchung  Nutzungskonzept  Baumaßnahme: Sanierung des Gebäudes mit Nutzungen für die Allgemeinheit	1	2018  2019-2020	25.000,- € Bayer. Landesamt für Denkmalpflege  25.000,- € StBauFörderung  1.750.000,- € Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, EFRE;	25.000 €  1.500.000,- €
3.	Sanierung des ehemaligen Sudhauses im Carlshof	Vorbereitende Maßnahmen: Bausubstanzuntersuchung  Nutzungskonzept  Baumaßnahme: Teilabbruch / Sanierung abhängig von Ergebnis Machbarkeitsstudie	2	2019  2021 ff	25.000,- € Bayer. Landesamt für Denkmalpflege  25.000,- € StBauFörderung  4.000.000,- € Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, EFRE;	25.000 €  3.500.000 €
4.	Nachverdichtung Carlshof	Seniorenrechtliches, barrierefreies Wohnen im Carlshof  Baumaßnahme: Neubau von Wohnungen	2	2019 ff	4.500.000,- € Gemeinnütziger Träger, Verband der freien Wohlfahrtspflege; StBauFörderung;	500.000,- €  Anteil Einrichtung bzw. Nutzung für die Allgemeinheit;
5.	Innenhof Carlshof	Ordnungsmaßnahme: Neugestaltung des Innenhofs	2	2021 ff	450.000,- € Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	300.000,- € nach Abschluss Baumaßnahmen
6.	Revitalisierung ehemaliges Rathaus	Baumaßnahme: Sanierung Gebäude, Neugestaltung Vorfeld	1	2018 ff	150.000,- € StBauFörderung	30.000,- €

Anm.: Die Setzung der Prioritäten erfolgte mit den Gemeinderäten in einer gemeinsamen Sitzung am 22.02.2018, in der die Maßnahmenvorschläge hinsichtlich ihrer Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft wurden.

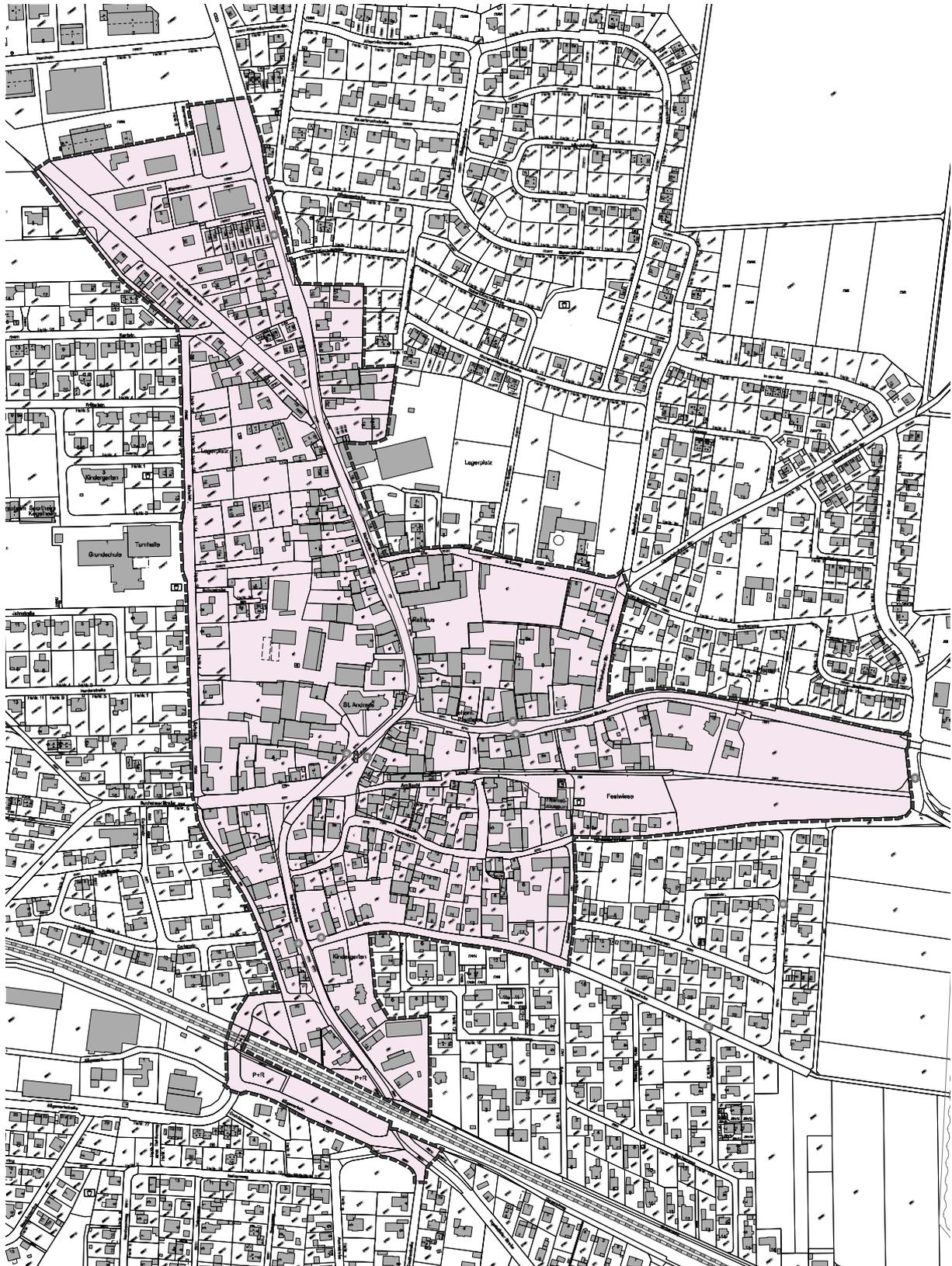
StBauFörderung Städtebauförderungsprogramm, hier "Soziale Stadt"  
 GVFG Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz  
 FAG Finanzausgleichsgesetz  
 EFRE Europäischer Fonds für regionale Entwicklung

Nr.	Maßnahme	Beschreibung der Maßnahme	Priorität	Zeitraum	Investitionen / Investor / Fördermöglichkeiten	förderfähige Kosten Städtebauförderung
7.	Grundstück ehemaliges Feuerwehrhaus	Baumaßnahme: Abbruch und Neubau (z.B. kleiner Wohnungen)	3	2019 ff	400.000,- € KfW-Programm, Wohnungsbauförderung, StBauFörderung	30.000,- €
8.	Neugestaltung Bahnhofsumfeld Nord	Ordnungsmaßnahme: Neugestaltung eines Bahnhofplatzes als ÖPNV-Knotenpunkt, P&R-Plätzen, Fahrradstellplätzen, Wartemöglichkeit	3	2021	300.000,- € StBauFörderung, GVFG-/FAG-Förderung	130.000,- €
9.	Neugestaltung von historischen Straßenzügen	Ordnungsmaßnahme: Neugestaltung als verkehrsberuhigter Bereich: Am Bachl / Haderstraße / Hofgasse	3.	2022 ff	850.000,- € StBauFörderung;	850.000,- €
10.	Sanierung und Neugestaltung Umfeld Heimatmuseum	Baumaßnahme Sanierung und Erweiterung  Ordnungsmaßnahme: Neugestaltung Freiflächen, Schaffen eines Treffpunktes, Aufwertung öffentlicher Grünflächen;	3	2020	100.000,- € Heimatverein;  220.000,- € StBauFörderung; Heimatverein;	220.000,- € nach Verlagerung Bauhof möglich
11.	Entwicklungskonzept Bereich westlich Eichstätter Straße	Vorbereitende Maßnahme: Entwicklungskonzept / Bebauungsplan	3	2019	50.000,- €  StBauFörderung	50.000,- €  inhaltlich hohe Priorität
12.	Entwicklungskonzept Bereich südlich Gaimersheimer Straße	Vorbereitende Maßnahme: Entwicklungskonzept / Bebauungsplan	3	2019	10.000,- € StBauFörderung	10.000,- €  inhaltlich hohe Priorität
13.	Entwicklungskonzept östlich Eichstätter, nördlich Gaimersheimer Straße	Vorbereitende Maßnahme: Entwicklungskonzept / Bebauungsplan	3	2019	35.000,- €  StBauFörderung	35.000,- €  inhaltlich hohe Priorität
14.	Fußweg zwischen Haderstraße und Am Bachl	Ordnungsmaßnahme: Neugestaltung Fußweg	3	2022	15.000,- €  StBauFörderung	15.000,- €  in Zusammenhang mit Nr. 7;
15.	Neuanlage Fußweg zwischen Gaimersheimer Straße und Bräuweg	Machbarkeit prüfen.  Ordnungsmaßnahme: Neugestaltung Fußweg	4	langfristiges Ziel	50.000,- €  Grundstückserwerb: 100.000,- €	50.000,- €  ev. in Zusammenhang Neuordnung Pkt. 11

StBauFörderung	Städtebauförderungsprogramm, hier "Soziale Stadt"
GVFG	Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz
FAG	Finanzausgleichsgesetz
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung

Nr.	Maßnahme	Beschreibung der Maßnahme	Priorität	Zeitrahmen	Investitionen / Investor / Fördermöglichkeiten	förderfähige Kosten Städtebauförderung
16.	Neuanlagen von P&R-Parkplätzen südl. der Bahn	Ordnungsmaßnahme: Neuanlage von P&R-Parkplätzen	4		250.000,- € GVFG-/FAG-Förderung	nach Bedarf
17.	Betonung östlicher Ortseingang	Ordnungsmaßnahme: Neuanlage Querungshilfe, Baumtor	4		50.000,- € StBauFörderung, GVFG-/FAG-Förderung	30.000,- ev. mit Pkt. 1
18.	Betonung des nördlichen Ortseingangs	Ordnungsmaßnahme:	4		50.000,- € StBauFörderung, GVFG-/FAG-Förderung	30.000,- ev. mit Pkt. 1
19.	Kommunales Förderprogramm	private Modernisierungsmaßnahmen: - Erneuerung von Fassaden, Dächern, Fenstern (á 100.000,- €); - Mauern zur Straße (á 10.000,- €); - private Freiflächen zur Straße (á 30.000,- €);	2	2019 ff	1.500.000,- € Private: KfW-Programm, Wohnungsbauförderung, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, StBauBörderung.	150.000,- €  inhaltlich hohe Priorität
20.	Private Modernisierungsmaßnahmen	private Modernisierungsmaßnahmen (á 500.000,- €)	2	2019 ff	4.000.000,- € Private: KfW-Programm, Wohnungsbauförderung, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, StBauBörderung	1.000.000,- €
21.	Revitalisierung minder genutzter landwirtschaftlicher Hofstellen	private Baumaßnahmen: Umnutzung von Gebäuden auf nicht mehr genutzten Hofstellen;	2	2019 ff	6.000.000,- €  Private: KfW-Programm, Wohnungsbauförderung,	
	<b>Sanierung</b>	<b>Ortskern Eitensheim</b>		<b>ca.</b>	<b>29.000.000,- €</b>	<b>12.000.000,- €</b>





Umriss des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes "Ortskern" o.M.

## 8 Abschließende Beurteilung

Als Ergebnis dieser Untersuchungen ist festzuhalten, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes erhebliche städtebauliche und strukturelle Mängel vorliegen.

Handlungsbedarf besteht vor allem in Hinblick auf die hohe Verkehrsbelastung im Ortskern, die damit verbundene Barrierewirkung der Ortsdurchfahrtsstraßen sowie die fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und den Mangel an Treffpunkten, insbesondere einer erlebbaren Ortsmitte.

Wichtige Bedeutung bei der Sanierung des Ortskerns kommt dem Erhalt und der Nutzung der historischen Baustruktur zu. Ein maßgeblicher Baustein ist hier die weitere Revitalisierung des Carlshofes, seiner Nebengebäude und Freiflächen, auch im Hinblick auf das Fehlen von unterschiedlichen Wohnungsangeboten, wie barrierefreie oder seniorengerechte Wohnungen.

Auch für die ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen sollten zukunftsfähige Konzepte entwickelt werden.

Die Versorgung mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im Ortskern kann vor allem auch wegen des bestehenden Lebensmittelmarktes am nördlichen Ortsrand noch als befriedigend eingestuft werden. Die Läden sind aufgrund der fehlenden Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und der hohen Verkehrsbelastung stark beeinträchtigt. Im Hinblick auf die bereits bestehenden Leerstände ist dem entgegenzuwirken, um für Neuansiedelungen im Ortskern ein attraktives Umfeld anbieten zu können.

Es wird vorgeschlagen, das bestehende gem. § 142 Abs. 4 BauGB förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Ortskern" entsprechend dem Umgriff des Untersuchungsgebietes aufgrund er dort beste-

henden städtebaulichen und strukturellen Mängel zu belassen, die Frist für die Durchführung der Sanierung zu verlängern und mit Maßnahmen zur Sanierung des Ortskerns zeitnah zu beginnen.

Germering, im Februar 2018

**AKFU** Architekten und Stadtplaner

## 9 Anhang

### 9.1 Auflistung der Bau- und Bodendenkmäler



Regierungsbezirk Oberbayern

Eichstätt

Eitensheim

#### Eitensheim

#### Baudenkmäler

- D-1-76-124-5**      **Breitenweg 2.** Kreuzstein, mittelalterlich; bei Breitenweg 2.  
**nachqualifiziert**
- D-1-76-124-1**      **Eichstätter Straße 8.** Gutshof, rechteckige Hofanlage; zweigeschossiges Gutshaus mit Schopfmansarddach, 1774; nördlich ehem. Brauereigebäude, bestehend aus Malz- und Sudhaus, dreigeschossiger Satteldachbau mit zwei Zwerchgiebeln (bez. 1901), daran angebaut ehem. Sudhaus, traufständiger Steildachbau mit zwei großen Toröffnungen, östlich quer dazu anschließend ehem. Lager- und Wohngebäude, zweigeschossiger Steilgiebelbau, 1. Hälfte 19. Jh.; Nebengebäude, ehem. Tanzsaal, zweigeschossiger Satteldachbau, 19. Jh, nördlich des Gutshauses; Wirtschaftsgebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Segementbogenfenstern, 19. Jh., südlich des Gutshauses; Torbögen zwischen Gutshaus, Wirtschaftsgebäude und Nebengebäude.  
**nachqualifiziert**
- D-1-76-124-12**      **Gaimersheimer Straße 9.** Gasthaus, breitgelagerter, giebelseitig erschlossener zweigeschossiger Flachsatteldachbau, spätes 18. Jh., teilweise überformt im 19. Jh.  
**nachqualifiziert**
- D-1-76-124-9**      **Grenzstein.** Grenzstein, Steinfeiler mit fürstbischöflichem Wappen, bez. 1615; nördlich der Straße nach Eichstätt im Gemeindewald Eitensheim.  
**nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert**
- D-1-76-124-11**      **Hofwiesenstraße.** Feldkreuz, Kalksteinfeiler mit Gusseisenkruzifix, bez. 1848 und 1909; südlich der Straße nach Gaimersheim unter zwei Linden.  
**nachqualifiziert**
- D-1-76-124-2**      **Kirchplatz 4.** Kath. Pfarrkirche St. Andreas, Saalkirche mit Steildach, im Kern um 1859, Neubau und Erweiterung unter Einbezug von Teilen des neugotischen Vorgängerbaus 1959/60; mit historischer Ausstattung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-76-124-6**      **Kreuzstein.** Kreuzstein, mittelalterlich; an der Straße nach Eichstätt vor Abzweigung zum Heiligenfeld, im Wald.  
**nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert**

- D-1-76-124-7**      **Kreuzstein.** Kreuzstein, bez. 1535; am Lippertshofener Weg beim Grenzacker.  
**nicht nachqualifiziert, im Bayerischen Denkmal-Atlas nicht kartiert**
- D-1-76-124-8**      **Salvatoräcker.** Bildstock, Steinpfeiler mit tabernakelförmigem Abschluss und  
Reliefdarstellungen, bez. 1589; nordöstlich vom Friedhof an der Buxheimer Straße.  
**nachqualifiziert**
- D-1-76-124-4**      **Sebastiäcker.** Kath. Feldkapelle St. Sebastian, Steildachbau mit Zwielturmdachreiter,  
erbaut 1713; mit Ausstattung; südlich der Straße nach Gaimersheim.  
**nachqualifiziert**
- D-1-76-124-3**      **St. Salvator.** Kath. Friedhofskapelle St. Salvator, Steildachbau mit  
Zwiebelturmdachreiter, erbaut 1590; mit Ausstattung; an der Buxheimer Straße.  
**nachqualifiziert**

**Anzahl Baudenkmäler: 11**

## Eitensheim

## Bodendenkmäler

- D-1-7133-0051** Silexschlagplatz des Neolithikums, Villa rustica und Brandgräber der römischen Kaiserzeit.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7133-0052** Siedlung des Alt- und Mittelneolithikums.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7133-0269** Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Andreas in Eitensheim.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7133-0271** Frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kapelle St. Salvator.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7133-0272** Grabhügel der Hallstattzeit.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7133-0274** Freilandstation des Jungpaläolithikums.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7133-0275** Siedlung vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7133-0276** Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7133-0280** Viereckiges Grabenwerk und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7133-0281** Viereckiges Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7133-0282** Freilandstation des Paläolithikums, Siedlung des Neolithikums.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7133-0284** Silexschlagplatz des Neolithikums.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7133-0285** Siedlung der Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit.  
**nachqualifiziert**
- D-1-7133-0286** Silexschlagplatz des Neolithikums.  
**nachqualifiziert**

<b>D-1-7133-0288</b>	Siedlung der frühen Latènezeit. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7133-0289</b>	Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7133-0291</b>	Silexschlagplatz des Neolithikums. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7133-0294</b>	Siedlung des Neolithikums und der Frühbronzezeit. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7133-0295</b>	Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7133-0296</b>	Siedlung und Körpergräber des Neolithikums. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7133-0300</b>	Straße der römischen Kaiserzeit und des Mittelalters. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7133-0301</b>	Villa rustica der römischen Kaiserzeit. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7133-0304</b>	Römische Villa rustica. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7133-0305</b>	Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums und der Latènezeit, Brandgräber der römischen Kaiserzeit. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7133-0330</b>	Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7133-0336</b>	Siedlung des Neolithikums. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7133-0337</b>	Gräber, Siedlung und Grabenwerk des Neolithikums, Siedlung der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7133-0412</b>	Siedlung und Gräber der Glockenbecherzeit, Siedlung der frühen Bronzezeit und der Urnenfelder- bis Hallstattzeit. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7134-0138</b>	Siedlung des Neolithikums. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7134-0140</b>	Siedlung des Neolithikums und vor- und frühgeschichtlicher

	Zeitstellung. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7134-0141</b>	Steingebäude frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7134-0142</b>	Siedlung des Neolithikums, der Hallstatt- und frühen Latènezeit. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7134-0144</b>	Siedlung des Endneolithikums. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7134-0232</b>	Siedlung und Altweg vor- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7134-0264</b>	Siedlung des Neolithikums und der Bronzezeit, Siedlung und Grabenwerk der späten Hallstatt- und frühen Latènezeit, Gräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7233-0166</b>	Siedlung der Späthallstatt- und Frühlatènezeit. <b>nachqualifiziert</b>
<b>D-1-7233-0388</b>	Steingebäude frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung. <b>nachqualifiziert</b>

**Anzahl Bodendenkmäler: 37**

## 9.2 Quellen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2013
- Regionalplan 10 der Region Ingolstadt
- Bayerischer Denkmatalas  
Internetseite des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de))
- Internetseite BayernAtlas  
Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (<https://geoportal.bayern.de>)
- Bayerisches Landesamt für Statistik Statistik kommunal 2015 "Gemeinde Eitensheim 09176124" Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, August 2016
- - Bayerisches Landesamt für Statistik Statistik kommunal 2015 "Bayern 09" Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, August 2016
- Bayerisches Landesamt für Statistik Demographie-Spiegel früh Bayern, Berechnung für die Gemeinde Eitensheim bis 2028, August 2016
- Internetseite der Gemeinde Eitensheim ([www.eitensheim.de](http://www.eitensheim.de))



Gemeinde Eitensheim, Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept