
Große Kreisstadt Eichstätt

12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sondergebiet 'Sportanlagen Seidlkreuz'

Begründung nach § 5 Abs. 5 BauGB

Stand: Vorentwurf vom 30.04.2014

Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Eichstätt

.....
(Steppberger, A.)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt



A. Rieder
.....
A. Rieder

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	2
2.	Grundlagen.....	2
3.	Anlass der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	3
4.	Bedarfsermittlung	4
5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.....	5
5.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10) (Fassung vom 01.03.2008)	6
5.3	Waldfunktionsplan.....	7
6.	Ziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
7.	Gegenstand der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
8.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
9.	Natur und Landschaft	8
10.	Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen.....	9

1. Vorbemerkungen

Die Große Kreisstadt Eichstätt hat in seiner Sitzung vom 25.04.2013 den Beschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eichstätt für den Teilbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst:

- **Sondergebiet 'Sportanlagen Seidlkreuz' Eichstätt:** Teilfläche der Flurnummern 1158/16, 1192/6, 1192/127, 1192/233, 1329/3, 1330/3, 1330/8, 1330/11, 1330/12, 1330/13, 1330/14, und 1333 der Gemarkung Eichstätt bzw. der Gemarkung Preith zur Darstellung von Flächen für ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Sportanlagen' in Erweiterung der bestehenden Sportanlagen Seidlkreuz.

Der zu ändernde Bereich umfasst ca. 6,47 ha.

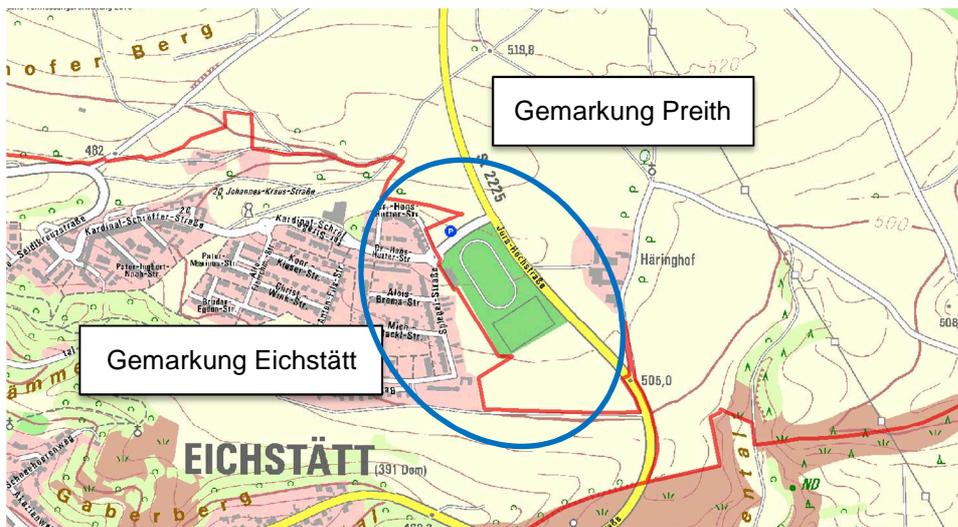


Abb. 1: Ausschnitt <http://www.lfu.bayern.de>, Gemarkungsgrenze

2. Grundlagen

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 bildet zusammen mit den bisher erfolgten Änderungen die Grundlage für die hier gegenständliche 12. Änderung.

Im Osten des Stadtgebiets Eichstätt ist auf der Anhöhe des Juras, zwischen der Seidlkreuzstraße und der Staatsstraße 2225, das Baugebiet 'Seidlkreuz Ost' als reine Wohnbaufläche dargestellt. Innerhalb der Wohnbaufläche sowie nordöstlich sind öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Östlich an das Wohngebiet 'Seidlkreuz Ost' grenzen die Sportanlagen der Universität als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Sportanlagen Universität' an. Nördlich des Wohngebiets 'Seidlkreuz Ost' sowie zwischen den Sportanlagen und der Wohnbebauung, sowie südlich der Sportanlagen befindet sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflur. Darüber hinaus grenzen die Ackerflächen im Süden an ein Landschaftsschutzgebiet, ein EU-Vogelschutzgebiet, ein FFH-Gebiet sowie an Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung.

Östlich der Sportanlagen der Universität verläuft die Staatsstraße 2225 mit einer Anbauverbotszone von 20 m. Im Osten verläuft von Norden nach Süden eine Freileitung. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind im Norden, angrenzend an die Wohnbaufläche, Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Bei den dargestellten Flächen handelt es sich um angedachte Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Diese sind noch nicht im Ökokonto der Stadt Eichstätt.

Ein Teil der Vorhabengrundstücke wird bereits sportlich genutzt, sowie als Parkplatzfläche die den Sportanlagen zugewiesen ist. Die Grundstücke auf denen sich keine Sportanlagen befinden werden landwirtschaftlich genutzt, bzw. weisen eine extensive Grünlandnutzung auf.

Westlich der bestehenden Sportanlage grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Seidlkreuz Ost“ an den zu ändernden Planumgriff an. Der Bebauungsplan „Seidlkreuz Ost“ beinhaltet bereits Flächen für eine sportliche Nutzung, so sind im Bebauungsplan Tennisplätze, sowie ein Umkleidegebäude festgesetzt.

Der aktuelle Flächennutzungsplan weist im genannten Bereich, zwischen Wohnbebauung und bestehender Sportfläche „Universität“, einen redaktionellen Fehler auf, welcher zugleich mit der vorliegenden 12. Flächennutzungsplanänderung korrigiert wird.

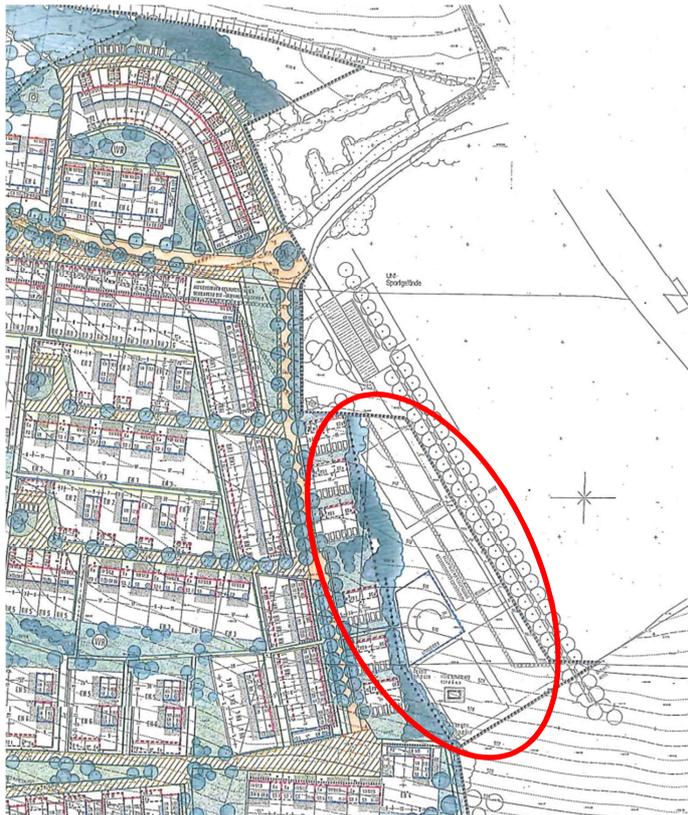


Abb. 2: Ausschnitt Bebauungsplan „Seidlkreuz Ost“

3. Anlass der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus folgenden Sachverhalten:

Für den im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren ein Bebauungs- und Grünordnungsplan erstellt werden, um ein Sondergebiet Zweckbestimmung 'Sportanlagen' auszuweisen.

Die Zielsetzung der Stadt Eichstätt ist es, die bestehenden Sportanlagen am Seidlkreuz weiter auszubauen und somit dem vorhandenen Defizit an Sporteinrichtungen Rechnung zu tragen. Die sich bislang von der Universität Eichstätt betriebenen Sportflächen am Seidlkreuz werden teilweise (Trainingsplatz) durch die Stadt Eichstätt übernommen.

4. Bedarfsermittlung

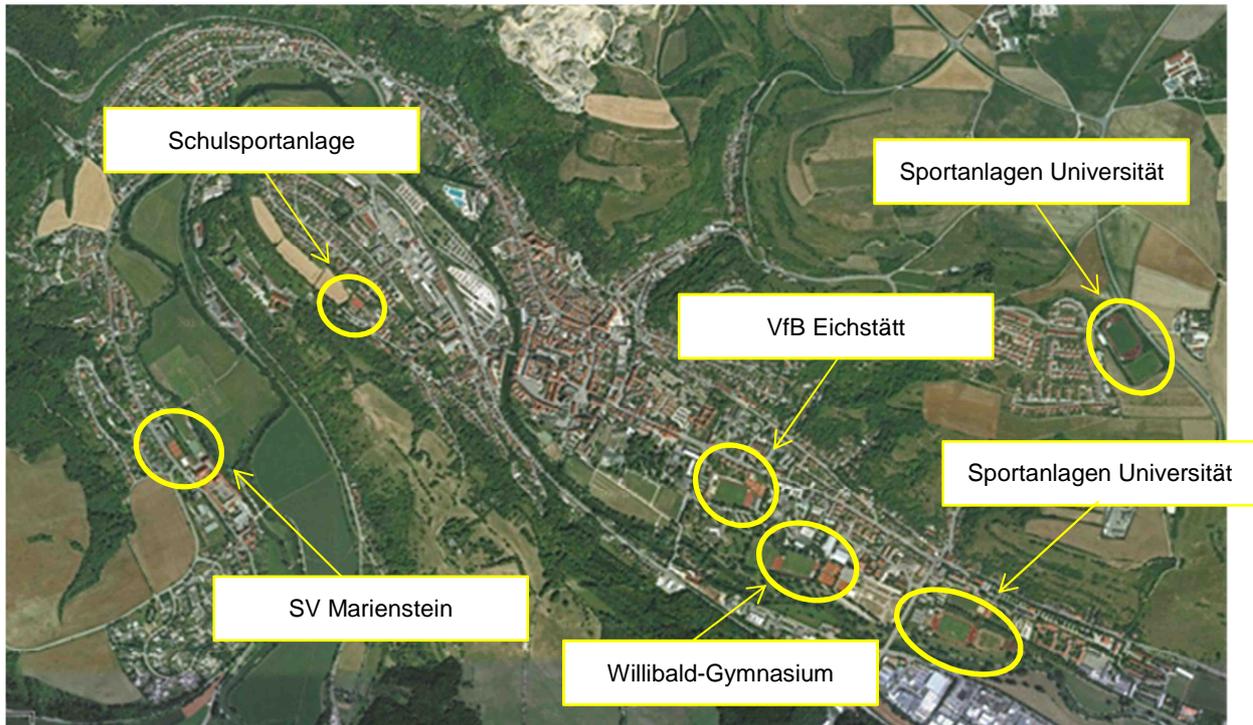


Abb. 3: Google Luftbild, Übersicht Sporteinrichtungen

Zur Förderung der sportlichen Aktivitäten übernehmen Vereine eine wichtige Rolle im Bereich der Kinder und Jugendarbeit. Da die Stadt Eichstätt derzeit ein Defizit an Sporteinrichtungen aufweist, und um die daraus folgende, zunehmende Platzproblematik der Vereine, Schulen und Sporttreibenden zu lösen, sieht die Planung eine Erweiterung der bereits bestehenden Sportanlagen „Am Seidlkreuz“ vor. Es besteht ein konkreter Bedarf an einem Kunstrasenplatz, einem Trainingsplatz sowie an Kleinspielfeldern für Kinder- und Jugendfußball. Die Arbeitsgruppe zur Erarbeitung der Leitziele für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept „ISEK Eichstätt 2020“ hat das bestehende Defizit an Sporteinrichtungen der Stadt Eichstätt erkannt und die Entwicklung weiterer Sportanlagen angeregt. Die bisherige Situation an Sporteinrichtungen in Eichstätt umfasst die Sportflächen bzw. Sportanlagen der Universität Eichstätt-Ingolstadt, des SV Marienstein, des VfB Eichstätt sowie der Schulsporteinrichtungen. Die geplante Sportanlagenerweiterung am Seidlkreuz soll sowohl für die Sportvereine zusätzlichen Platz für Training und Wettkampfbetrieb schaffen, sowie für die am Seidlkreuz ansässige Montessori-Schule Sportflächen für den Schulunterricht bieten.

Für das Vorhaben bestehen am geplanten Standort folgende äußerst günstige Voraussetzungen:

- Erweiterungsmöglichkeit und direkte Anbindung an die bestehenden Sportanlagen der Uni Eichstätt sowie bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen wie z.B. KfZ-Stellplätze.
- Gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.
- Gute Erreichbarkeit durch bestehende Anbindung an das öffentliche Straßennetz (St2225)
- Verfügbarkeit der Grundstücke

Nach Prüfung weiterer Alternativstandorte,

- Blumenberg (keine ÖPNV-Anbindung – daher schlechte Erreichbarkeit, PKW ist erforderlich)
- östlich der Staatsstraße 2225 (Flurstücke in Privatbesitz, keine Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen möglich, keine geeignete Erschließung vorhanden)

- Tallagen (innerhalb des Stadtgebietes in Tallage, ergeben sich im Bereich der bestehenden Sportflächen keine Erweiterungsmöglichkeiten)

ist festzustellen, dass im Stadtgebiet derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen zur Verfügung stehen.

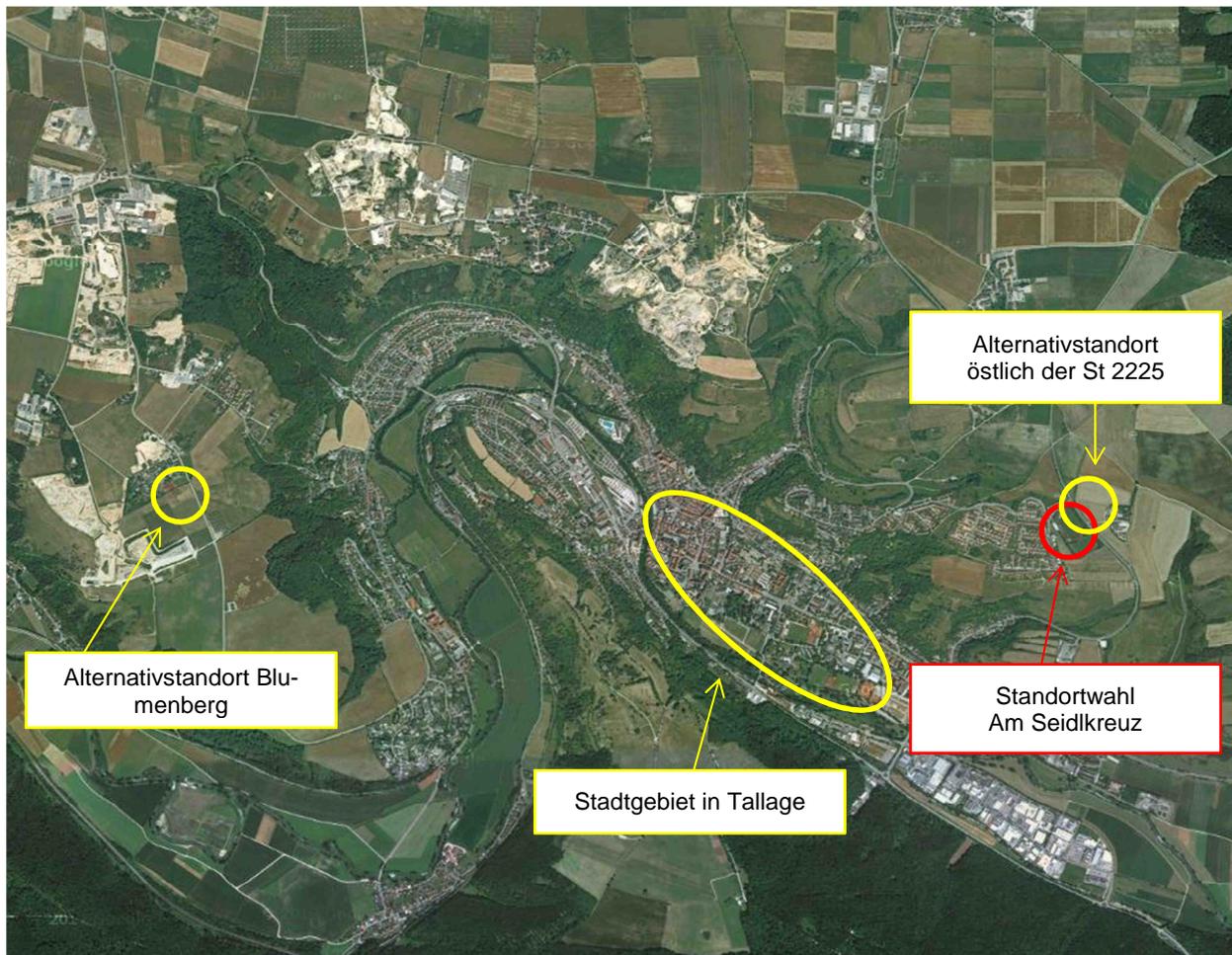


Abb. 4: Google Luftbild, Lageplan Alternativstandorte

5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Die Große Kreisstadt Eichstätt liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ansbach – Ingolstadt, innerhalb dem allgemein ländlichen Raum, wobei Eichstätt als Mittelzentrum ausgewiesen ist. Bezüglich der Sporteinrichtungen enthält das Landesentwicklungsprogramm 2013, im Gegensatz zum Landesentwicklungsprogramm 2006, keine speziellen Ziele und Grundsätze mehr.

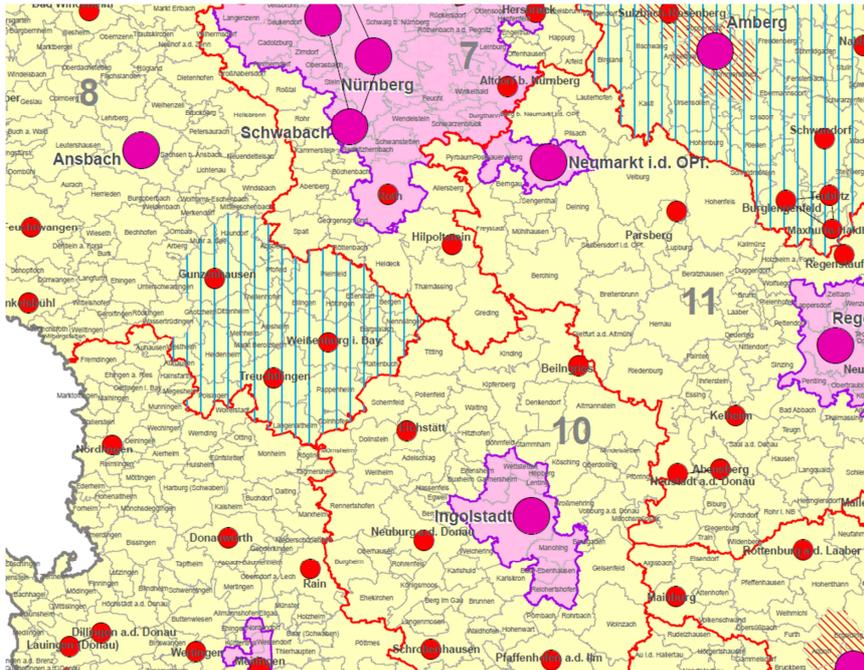


Abb. 5: Quelle: Auszug LEP 2013 Karte Raumstruktur

4.1.3 (G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.

Das Plangebiet ist durch die Haltestelle Seidlkreuz Ost „Uni-Sportanlage“, welche von Montag bis Samstag im 30-Minutentakt angefahren wird, an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden, und somit gut für die Bevölkerung der Stadt Eichstätt erreichbar.

4.2 (G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

Östlich des Plangebiets verläuft die Staatsstraße 2225 von Richtung Eichstätt nach Pollenfeld. Der Vorhabenstandort ist somit an das öffentliche Straßennetz angebunden und gut erreichbar.

6.2.1 (Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

7.1.3 (G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

Am Vorhabenstandort ist es geplant die bereits bestehende Sportanlage der Universität weiter auszubauen um die Attraktivität des Standortes zu steigern und ein ausreichend breites Angebot an Sportstätten zu sichern.

8.1 (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

5.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10) (Fassung vom 01.03.2008)

Gemäß den weiteren Vorgaben des Regionalplans liegt das Planungsgebiet

- im Landschaftsraum Südliche Frankenalb
- außerhalb Landschaftlicher Vorbehaltsgebiete

- außerhalb Regionaler Grünzüge
- innerhalb des Naturpark Altmühltal
- außerhalb Erholungsgebiete

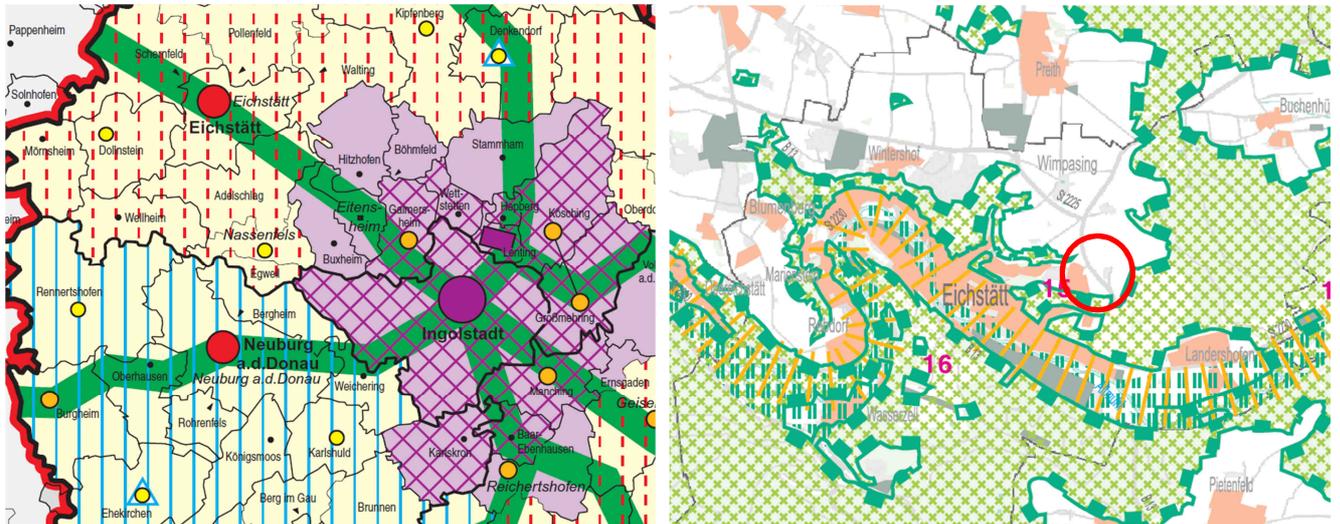


Abb.6 und 7: Quelle: Auszug Regionalplan Region 10 Ingolstadt, Strukturkarte und Karte 3 Landschaft und Erholung

Das Plangebiet grenzt jedoch im Süden an das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet 03 „Hochalb“, sowie an das Landschaftsschutzgebiet 565.01 Schutzzone im Naturpark Altmühltal.

Der Regionalplan Ingolstadt schlägt das südlich angrenzende Schutzgebiet ebenfalls als Naturschutzgebiet Nr. 15 (Hänge über Eichstätt mit Hessental) vor. Der Regionalplan formuliert folgende Ziele:

B I 10.8 (Z) Geplante Naturschutzgebiete

Insbesondere in den Landschaftsräumen Südliche Frankenalb, Donautal und Donaumoos sowie Donau-Isar-Hügelland sollen weitere Naturschutzgebiete ausgewiesen werden

Für den Sektor Kultur und Soziales verfasst der Regionalplan folgendes:

B VI Kultur und Sozialwesen

2 (G) Die Angebote und Einrichtungen des Sozialwesens und der Kultur sind – soweit möglich – in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand zu erhalten und bedarfsgerecht zu erweitern. Der Bereitstellung von dauerhaften Angeboten und Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.....

3.1.10 Die Versorgung mit Sportstätten soll erhalten und weiter verbessert werden.

Mit der vorliegenden Planung wird den Zielen des Regionalplans Ingolstadt entsprochen.

5.3 Waldfunktionsplan

Der Waldfunktionsplan der Region Ingolstadt für den Landkreis Eichstätt (1996) enthält keine Aussagen zum Vorhabenstandort und dessen Umfeld.

6. Ziel der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die in Ziffer 1 genannten Flurstücke bzw. deren Teilflächen der Gemarkungen Eichstätt und Preith östlich der bestehenden Wohnbebauung „Seidlkreuz Ost“ und westlich der Staatsstraße 2225, entsprechend beiliegender Plandarstellung, soweit die Flächendarstellung des geltenden Flächennutzungsplanes korrigiert werden soll.

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen:

- die Umwidmung der Flächen für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ vorbereitet werden um das Angebot an Sporteinrichtung in der Stadt Eichstätt zu sichern und weiter auszubauen.

7. Gegenstand der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundfläche bzw. Teilflächen der in Ziffer 1 genannten Flurnummern in einer Gesamtgröße von insgesamt

- ca. 4,69 ha für die Umwidmung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung „Sportanlagen“
- ca. 0,16 ha für die Umwidmung einer Fläche für den Verkehr (Parkplatzfläche) in ein Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung „Sportanlagen“
- ca. 0,41 ha für die Umwidmung einer im Landschaftsplan vorgeschlagenen Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Realnutzung landwirtschaftliche Fläche) in ein Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung „Sportanlagen“
- ca. 1,21 ha für die Umwidmung einer Grünlandfläche in ein Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung „Sportanlagen“

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die notwendige Erschließung sowie Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) kann für das Plangebiet aus dem Bestand heraus hergestellt werden. Die Erschließung des Vorhabenstandortes erfolgt über die bestehende Staatsstraße 2225. Gegebenenfalls ist im südlichen Planbereich eine weitere Linksabbiegerspur notwendig, um den Zielverkehr über die Staatsstraße abzuwickeln.

Die dargestellte Änderung führt zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Staatsstraße 2225 und ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich zu untersuchen.

9. Natur und Landschaft

Die Ausweisung von Bau- und Erschließungsflächen stellt in der Regel einen Eingriff in Natur und Landschaft nach §§ 14, 15 BNatSchG dar. So unterliegt der Änderungsbereich „Sportanlagen Seidlkreuz“, der 12. Flächennutzungsplanänderung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Nachfolgend sind die bestehenden Verhältnisse des Änderungsbereichs beschrieben; im Detail wird auf die Darstellungen im Umweltbericht verwiesen.

Zur Beurteilung der Betroffenheit vorhandener Arten wird, aufbauend auf vorhandenen Daten, einzelnen Ortsbegehungen, sowie aus Erkenntnissen des Scopingtermins am 05.11.2013 eine Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange erarbeitet. Die Ergebnisse dieser werden im weiteren Verfahren in die Planung einfließen.

Die zur Ausweisung als Sondergebiet vorgesehenen Flächen liegen weder in einem Regionalen Grünzug noch innerhalb eines Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Die Betroffenen Grundstücke grenzen im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“, an das FFH-Gebiet 7132-371 „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“, an das EU-Vogelschutzgebiet 7132-471 „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ sowie an diverse Biotopflächen, zum Teil geschützt nach § 30 BNatSchG, an. Im Norden schneidet der Geltungsbereich der 12. Flächennutzungsplanänderung eine im Landschaftsplan vorgesehene Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Aus dem am 05.11.2013 stattgefundenen Scopingtermin im Rathaus der Stadt Eichstätt, hat sich bzgl. einer FFH-Vorprüfung ergeben, dass diese erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich ist. Gegebenenfalls kann, laut Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt, auf eine FFH-Vorprüfung verzichtet werden, wenn vorab feststeht, dass sich aus dem Betrieb der Sportanlagen keine wesentlichen Störungen (z.B. durch Lärm, Blendwirkung) ergeben.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Eichstätt enthält für den direkten Umgriff keine Aussagen, jedoch grenzt der Umgriff im Süden an ein Schwerpunktgebiet mit entsprechenden Ziel und Maßnahmenformulierungen. Die Ziel-Nr. A.11 formuliert für die Halbtrockenrasenhänge bei Eichstätt Erhaltungs- und Optimierungsziele.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm weist den südlich angrenzenden Bereich als überregional bedeutsamen Trockenbiotopkomplex am Schelmenberg aus.

Die Artenschutzkartierung des LfU enthält für den direkten Umgriff keine Nachweise, jedoch für das nähere und weitere Umfeld. Die Arten und Lagebeschreibung wird detailliert im Umweltbericht aufgeführt und behandelt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird detailliert im nachfolgend aufzustellenden Bauungs- und Grünordnungsplänen entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003) erarbeitet und die notwendigen Ausgleichsflächen festgesetzt.

10. Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 2 BauGB ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB aufzustellen, der einen gesonderten Teil der Begründung des Bauleitplanes bildet.

Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (vorhandenes Straßen- und Wegesystem, Weiterführung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen) ist die geplante Sondergebietserweiterung aus dem gültigen Flächennutzungsplan heraus entwickelbar.

Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes löst für die im Steigungsbereich der Hangleite 3-spurig ausgebaute Staatsstraße 2225 eine Zunahme der Verkehrsbelastung mit den mittelbaren Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs aus. Das bestehende Straßennetz ist so ausgebaut, dass die Verkehrszunahme von diesem aufgenommen werden kann. Gegebenenfalls wird am südöstlichen Gebietsrand eine weitere Linksabbiegerspur hergestellt, um so den südlichen Teil des Plangebietes zu erschließen, und den Verkehr bereits im Bereich der Staatsstraße in das Plangebiet zu leiten. Die innere Erschließung muss entsprechend der zukünftigen Nutzungen ausgebaut werden.

Im Bereich der 12. Flächennutzungsplanänderung befinden sich innerhalb sowie im näheren und weiteren Umfeld des Geltungsbereiches keine bekannten Bodendenkmäler. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich rund 400 m nordöstlich des Geltungsbereiches D-1-7133-0182, Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.



Abb. 8. Bodendenkmäler, Geofachdatenatlas Bayern (10.2013)

Ingolstadt, 30.04.2013

Iris Haas

Iris Haas
B. Eng. Stadtplanung

L:\A279_12. FNP-Änderung Seidlkreuz\Text\Berichte\Begründung FNP\20131105_Begründung_FNP Vorentwurf.docx