



Stadt Eichstätt

Flächennutzungsplan, 15. Änderung

**Im Parallelverfahren zum
Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet
Wintershof“, 1. Änderung und Teilaufhebung**

Rechtswirksame Fassung
Stand: 29.09.2016

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Eichstätt
vertreten durch
den ersten Oberbürgermeister
Andreas Steppberger

Marktplatz 11
85072 Eichstätt

Planverfasser: TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pillenreuther Straße 34
90459 Nürnberg
Tel.: (0911) 999 876 – 0
Fax: (0911) 999 876 – 54

Alte Schule Burg
86470 Thannhausen
Tel.: (08281) 999 40 – 0
Fax: (08281) 999 40 – 40

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung : Matthias Fleischhauer
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
Stadtplaner

Björn Schiffmann
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekt

Datum: Rechtskräftige Fassung
Stand: 29.09.2016

Inhaltsverzeichnis

<u>A.</u>	<u>Planteil</u>	4
A.1	Verfahrensvermerke	4
A.2	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	6
A.3	Flächennutzungsplan – Zeichenerklärung	7
A.4	Änderung des Flächennutzungsplans	8
<u>B.</u>	<u>Begründung</u>	9
B.1	Anlass und Erfordernis	9
B.2	Ziele und Zwecke der Planung	9
B.2.1	Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
B.2.2	Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB	10
B.2.3	Naturschutzrecht	13
B.2.4	Wasserhaushalt	14
B.2.5	Denkmalschutz	14
B.3	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans	15
B.4	Änderung des Flächennutzungsplan	15
B.4.1	Räumlicher Geltungsbereich	15
B.4.2	Nutzungsänderungen	15
B.4.3	Wesentliche Auswirkungen	15
<u>C.</u>	<u>Umweltbericht</u>	17
<u>D.</u>	<u>Verzeichnis der Anlagen</u>	17
<u>E.</u>	<u>Rechtsgrundlagen</u>	17

A. Planteil

A.1 Verfahrensvermerke

- 1) Der Stadtrat der Stadt Eichstätt hat in der Sitzung vom **31.07.2014** die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **24.10.2014** ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **17.06.2015** hat am **07.10.2015** im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **17.06.2015** hat in der Zeit vom **26.08.2015** bis **28.09.2015** stattgefunden.
- 4) Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **10.12.2015** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.06.2016** bis **01.08.2016** beteiligt.
- 5) Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **10.12.2015** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.07.2016** bis **10.08.2016** öffentlich ausgelegt.
- 6) Die Stadt Eichstätt hat mit Beschluss des Stadtrates vom **29.09.2016** die Änderung des Flächennutzungsplans der Fassung vom **29.09.2016** festgestellt.

Eichstätt, den

(Siegel)

.....
Oberbürgermeister

- 7) Die Regierung von Oberbayern hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Eichstätt, den

(Siegel)

.....
Oberbürgermeister

8) Ausgefertigt
Eichstätt, den

(Siegel)

.....
Oberbürgermeister

9) Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde am
..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die
Flächennutzungsplanänderung Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Eichstätt, den

(Siegel)











































.....
Oberbürgermeister

A.2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Abbildung 1 : Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche im Maßstab 1:5000

A.3 Flächennutzungsplan – Zeichenerklärung

LEGENDE	
	Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung
Bauflächen	
	Wohnbaufläche
	Mischgebiet
	Sondergebiet
Flächen für den Gemeinbedarf	
	Verwaltungsgebäude
	Schule
	Kindergarten/-tagesstätte
	Kulturelle Einrichtungen
	Sport- und Turnhalle
	Jugendheim / -herberge
	Einrichtung der Altersbetreuung
	Studentenwohnheim
Denkmalschutz	
	Gebäude oder Gebäudeteil unter Denkmalschutz
	Umgrenzung einer Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Versorgungsleitungen	
	Oberirdische Stromleitung 20kV
	Oberirdische Stromleitung 110kV mit Schutzzone je 35m beiderseits der Leitungsachse
	Oberirdische Stromleitung 220/380kV mit Schutzzone je 45m beiderseits der Leitungsachse
	Unterirdische Ferngasleitung
	Richtfunkverbindung mit Trassenbereich
Flächen für den Verkehr	
	Hauptverkehrsstraße mit anbaufreier Zone und Ortsdurchfahrtsgrenze (OD)
	Von der Stadt gewünschte Verlegung der Bundesstrasse der Ortsumgebung B 13
	Parkplatz
	Fläche für Bahnanlagen
	Rad-/Wanderweg
Grünflächen	
	Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB oder sonstige für das Ortsbild bedeutsame Grün- bzw. Freiflächen
Zweckbestimmung:	
	Sportplatz, Bolzplatz
	Freibad
	Kinderspielplatz
	Freidhof
Wasserwirtschaft	
	Wasserflächen
	Überschwemmungsbereichsgrenze
	Grenze lt. Büro Goldbrunner + Grad v. 13.10.2010
Flächen für die Landwirtschaft und den Wald (§5 (2) Nr. 9 und (4) BauGB)	
	Fläche für die Landwirtschaft, Außenbereich
	Waldfläche
Waldflächen entsprechend dem bestehenden Wald funktionsplan	
	Wald mit besonderer Bedeutung für Biotopschutz (B) und/oder Landschaftsbild (L)
Flächen und Objekte für den Schutz und die Pflege von Natur und Landschaft (§5 (2) Nr. 10 und (4) BauGB)	
	Allee, Baumreihe
	Trockenrasen
	Halbtrockenrasen, verbuscht
Hinweise	
	Gemarkungsgrenze
	Baubestand aus der Digitalen Flurkarte (DFK) mit Haupt- und Nebengebäuden
	Flurweg
	Höhenlinien

A.4 Änderung des Flächennutzungsplans



Abbildung 3 : Ausschnitt zur Änderung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1:5000

B. Begründung

B.1 Anlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“ wurde Anfang der 1990er Jahre von der Stadt Eichstätt aufgestellt und ist seit dem 17.03.2000 rechtskräftig.

Die Bauflächen im Geltungsbereich sind in privater Hand. Größere zusammenhängende Flächen dienten der Gewinnung von Natursteinen. Einige der Eigentümer dieser Flächen traten mit Bauwünschen an die Stadt Eichstätt heran. Zugleich war es der in den 1990er Jahren der feste Wille der Stadt ein neues Gewerbegebiet auszuweisen, da sich das bisherige Gewerbegebiet in absehbarer Zeit nicht in ausreichendem Maß erweitern ließ (vgl. Begründung, Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 18.08.1993).

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst einen Bereich ehemaliger Steinbruchflächen, auf denen mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Jahr 2000 die Nachfolgenutzung als Gewerbegebiet mit einer Erschließungsstraße geregelt werden sollte. Aufgrund der schwierigen geologischen Bodenbeschaffenheit, ausgelöst durch die großflächig erfolgten Steinbrucharbeiten und die unsachgemäß erfolgten Wiederverfüllungsmaßnahmen, scheiterten erste Versuche einer Planungs- und Vermarktungsoptimierung des „Gewerbegebietes Wintershof“.

Im Jahr 2012 unterbreitete der Stadtrat alternative Entwicklungs- und Vermarktungswege des Gewerbegebietes in Form der Teilnutzung „Freiflächenphotovoltaik“. Im Jahr 2013 stellte die Verwaltung die neue Entwicklung des Gewerbegebietes anhand eines konkreten Baugesuchs im Stadtrat vor. Mitte 2013 wurde die beantragte Freiflächenphotovoltaikanlage gebaut und Ende 2013 in Betrieb genommen. Anfang 2014 wurde ein Abgrabungsantrag zum Betrieb eines Steinbruchs im Nordwesten, des seit 2000 gültigen Bebauungsplans, gestellt und gemeindliches Einvernehmen erteilt.

Um den Steinabbau in einer Teilfläche des Plangebietes zu ermöglichen, wird eine Teilaufhebung des Bebauungsplans erforderlich. Weiterhin wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, um die bereits genehmigte und errichtete Freiflächenphotovoltaikanlage zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt entwickelbar und macht daher dessen Änderung erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

B.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zur Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans an die geplanten Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 1. Änderung und Teilaufhebung. Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

B.2.1 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet von Eichstätt, westlich des Ortsteils Wintershof und nördlich der Altmühlschleife in Eichstätt. Das Plangebiet im Wesentlichen wird gewerblich genutzt sowie durch eine Freiflächenphotovoltaikanlage als Folgenutzung ehemaliger Abbauf Flächen. Im Nordwesten, in dem Bereich für den die Darstellung von gewerblicher Baufläche zugunsten der Darstellung von Abbauf Flächen erfolgt ist zum Teil bereits eine Abbautätigkeit erfolgt.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Kreisstraße EI49, im Osten durch die Straße Steingrub und im Süden durch die Straße Hohes Kreuz erschlossen.

B.2.2 Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

B.2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. (LEP 1.1.2, Ziel)
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (LEP 1.1.3, Grundsatz)
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch die Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (LEP 1.4.1, Grundsatz)
- Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Gewinnung von Bodenschätzen sollen so gering wie möglich gehalten werden. (LEP 5.2.2, Grundsatz)
- Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältige strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden. (LEP 5.4.1, Grundsatz)
- Land- und forstwirtschaftliche genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (LEP 5.4.1, Grundsatz)
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten. (LEP 7.1.6, Ziel)

B.2.2.2 Regionalplan Ingolstadt (2006)

Das Stadtgebiet wird im Regionalplan als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Der Stadt wird die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Eichstätt liegt auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ingolstadt – Ansbach.

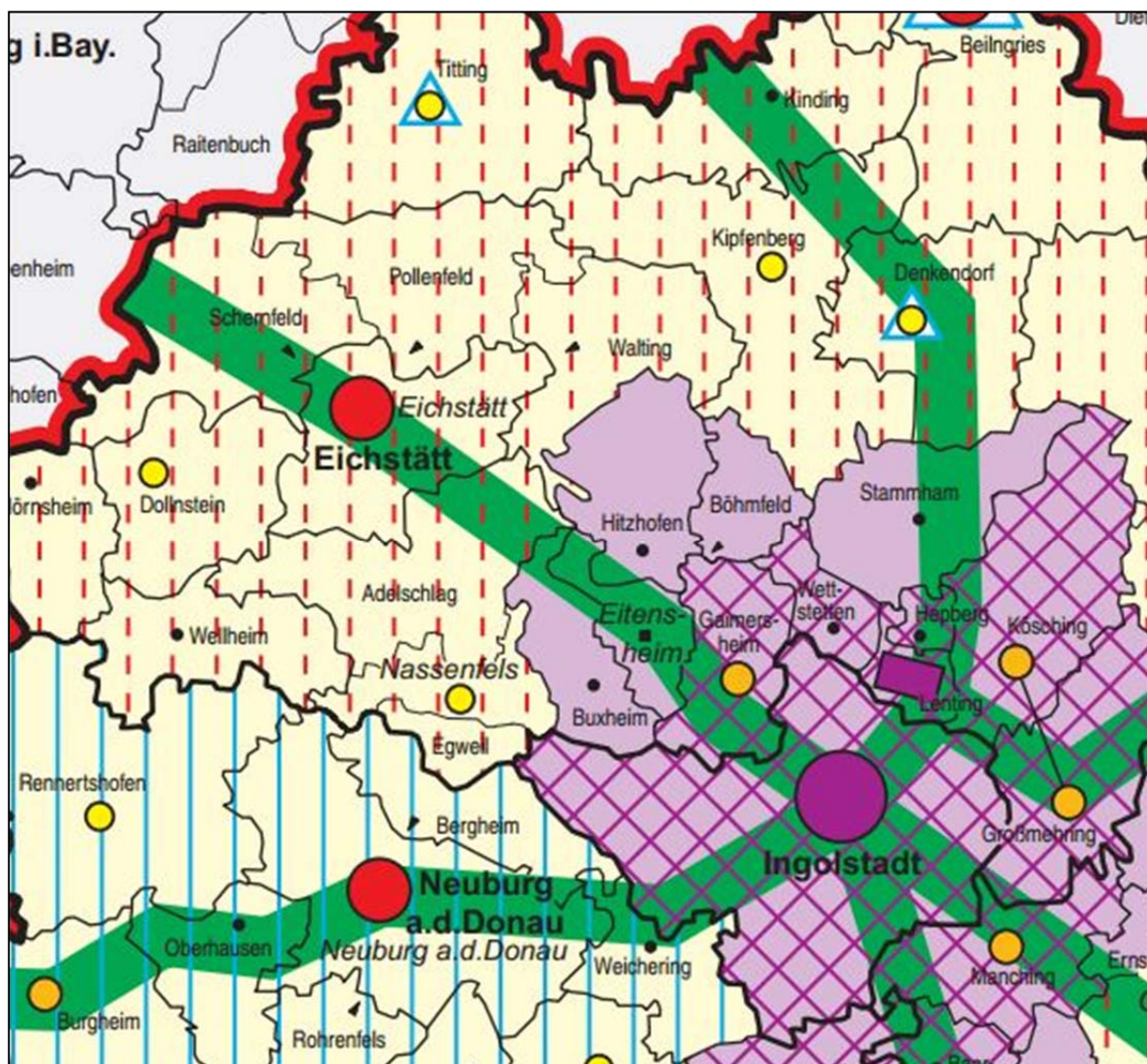


Abbildung 1 Darstellung aus dem Regionalplan Ingolstadt

Das Stadtgebiet wird im Regionalplan als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt und der Stadt wird die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Eichstätt liegt auf einer überregional bedeutsamen Entwicklungsachse.

Ziele und Grundsätze des Regionalplans, die für den Planungsraum relevant sind:

- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukünftigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen; die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und das Kulturerbe bewahrt wird.[...] (RP A I, Grundsatz)
- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden. (RP B I 2.1, Grundsatz)

- Die vielfältigen ökologischen, land- und forstwirtschaftlichen Funktionen des Bodens sollen erhalten und, wo erforderlich, wieder hergestellt werden. Nachhaltig bodenschädigende Maßnahmen sollen vermieden werden. Altlasten sollen erfasst und entsprechend ihrer Dringlichkeit saniert werden. (RP B I 2.2, Grundsatz)
- In Gebieten mit hohen Anteilen naturnaher und halbnatürlicher Lebensräume sollen vordringlich Sicherungs- und Entwicklungsmaßnahmen zum Aufbau eines regionalen Biotopverbundes durchgeführt werden. (RP B I 5.2, Grundsatz)
- Folgende regional charakteristische Biotoptypen sollen vorrangig im Rahmen des Biotopverbundes gesichert und entwickelt werden: [...] Die Hangquellaustritte am Fuß der südlichen Frankenalb. (RP B I 5.4, Ziel)
- Die Attraktivität und Erreichbarkeit der Orts- und Stadtteilzentren soll erhalten, gestärkt und verbessert werden. Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Ort- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen (RP B IV 3.3, Ziel)
- Es ist anzustreben, die Flächen, die für die Landwirtschaft gut geeignet sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorzusehen. (RP B II 1.1, Grundsatz)
- Die Bodenschätze der Region sollen für die langfristige regionale und überregionale Rohstoffversorgung gesichert werden. (RP B IV 5.1.1, Grundsatz)
- Dabei kommt folgenden oberflächennahen Bodenschätzen besondere Bedeutung zu: Nassabbau Kies und Sand (Ki), Trockenabbau Sand (Sa), Bentonit (Bt), Lehm und Ton (Le), Kieselserde (Ke), Plattenkalk (Kp), Juramarmor (Kj), Dolomit (Do), Quarzsand (Qs). (RP B IV 5.1.2, Grundsatz)
- Die großflächige Gewinnung der oberflächennahen Bodenschätze Kies, Sand, Bentonit, Lehm, und Ton, Kieselserde, Plattenkalk, Juramarmor, Dolomit und Quarzsand soll durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten geordnet werden. (RP B IV 5.2.1, Ziel)
- Die großflächige Gewinnung soll grundsätzlich innerhalb der dargestellten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete erfolgen. (RP B IV 5.2.2, Ziel)
- In den Vorranggebieten kommt der Gewinnung [...] von Plattenkalk [...] bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Vorrang zu (RP B IV 5.2.4.1, Ziel)
- Vorranggebiete für Plattenkalk (Kp): [...] Stadt Eichstätt und Gemeinde Schernfeld, nordwestlich Blumenberg, östlich Schernfeld und südlich Workerszell (Kp 2), Stadt Eichstätt, nördlich Wintershof (Kp 3), [...] Stadt Eichstätt, westlich Preith (Kp 5) [...]. (RP B IV 5.2.4.6, Ziel)
- Bei benachbarten Abbauvorhaben soll die Rohstoffentnahme nach einem abgestimmten Abbaukonzept erfolgen. (RP B IV 5.3.2, Ziel)
- Bei allen Abbaumaßnahmen soll unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher, landschaftlicher, fremdenverkehrswirtschaftlicher und landwirtschaftlicher Belange und von Belangen der Flugsicherheit auf einen möglichst vollständigen Abbau der Rohstoffe hingewirkt werden. (RP B IV 5.3.3, Ziel)
- Es soll darauf hingewirkt werden, dass unter dem Gesichtspunkt der Raum- und Umweltverträglichkeit, die im Zusammenhang mit dem Rohstoffabbau errichteten

baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen nach Beendigung des Abbaus umgehend beseitigt und die restlichen Rekultivierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

- Zur Vermeidung von Langzeitbeeinträchtigungen sollen Abbaumaßnahmen zeitlich gestrafft durchgeführt und die Flächen zügig rekultiviert werden. (RP B IV 5.3.6, Grundsatz)
- In allen Vorranggebieten soll jeder Nachfolgefunktion eine ökologische Gesamtkonzeption zugrunde gelegt werden. (RP B IV 5.4.1.1, Ziel)
- Die Abbauf Flächen sollen insbesondere unter Berücksichtigung des Grundwasserschutzes nach Möglichkeit ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt werden. Dabei sollen jedoch nach Beendigung des Abbaus eine Bereicherung des Landschaftsbildes und neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden. (RP B IV 5.4.1.2, Ziel)
- Als Nachfolgefunktion für das Vorranggebiet Kp2 ist gemäß RP B IV 5.4.3.2 (Ziel) die Nachfolgefunktion „Landwirtschaftliche Nutzung mit Kleinstrukturen“ und Forstwirtschaftliche Nutzung, standortgemäße Mischbestände“ bestimmt.
-

B.2.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt im Naturpark Altmühltal, jedoch außerhalb dessen Schutzzone. Im südlichen Plangebiet, der nicht, ragt ein Teilstück der Natura 2000 Gebiete „FFH-7132-371 Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ sowie „SPA-7132-471 Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“. Da in diesem Bereich keine Veränderungen der Bestandslage geplant sind, sind die Erhaltungsziele der beiden Natura 2000 Gebiete nicht gefährdet.

Zudem befinden sich folgende vier Teilstücke des amtlich kartierten Biotops „7032-0082-007 Plattenkalksteinbrüche bei Wintershof“ im Gebiet des Bebauungsplans (TF -002, -004, -007, -015).

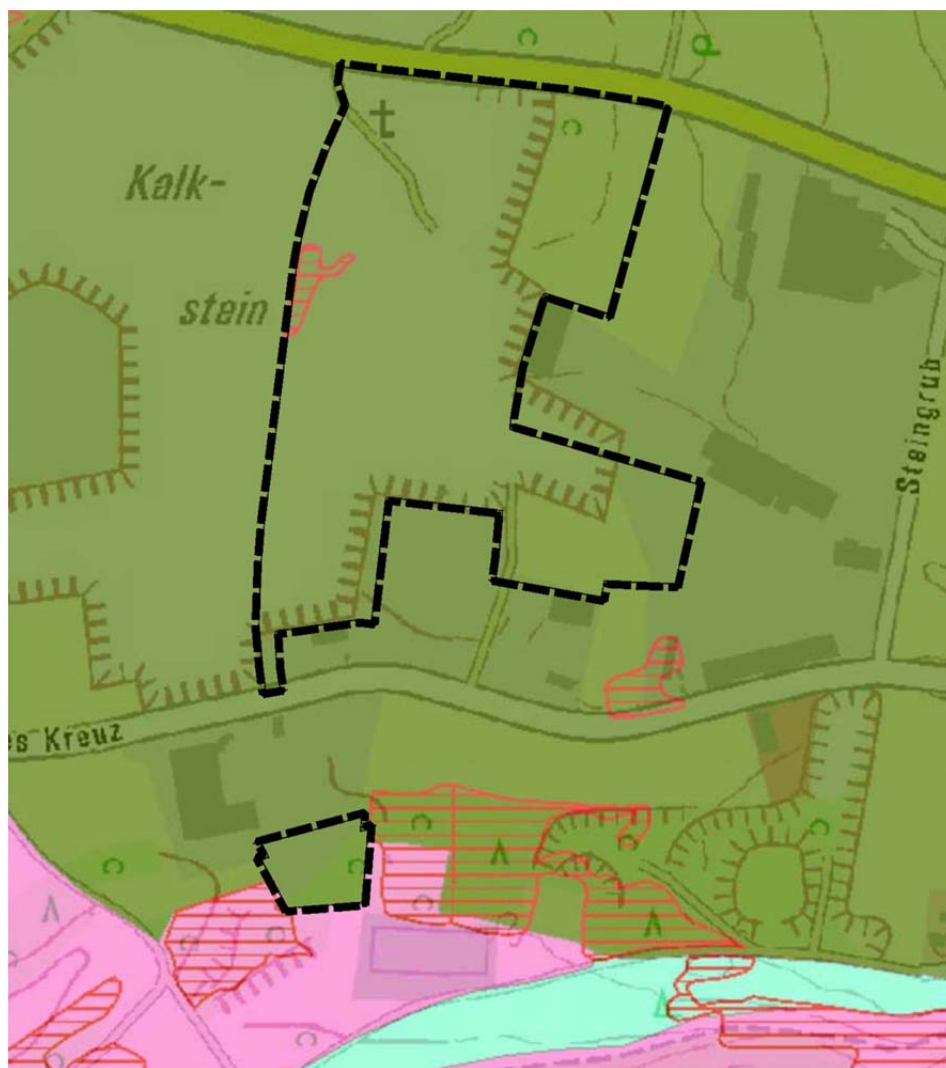


Abbildung 2: Übersichtslageplan Schutzgebiete im Planungsumgriff (unmaßstäblich)
 schwarz umrandet = räumlicher Geltungsbereich
 rot schraffiert = Amtlich kartierte Biotope
 dunkel grün = Naturpark Altmühltal
 türkis = SPA-Gebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“
 pink = FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“

B.2.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

B.2.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler im Plangebiet sind nicht bekannt. Auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

B.3 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt, rechtsverbindlich seit dem 06.06.2006 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Westlich und südlich grenzen Flächen für den Abbau von Gestein (Plattenkalk-Steinbruch) an.

B.4 Änderung des Flächennutzungsplan

B.4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Grundstücke Flst.-Nrn. 36, 37, 38, 331/2, 327, 328, 327/2, 327/3, 327/6, 328/5, 329/3, 330/1, 333/2, 335/4, 332, 331/3, 347/6 bzw. Teilflächen. Einbezogen sind diejenigen Flächen, deren Änderung zur Anpassung an die geplanten Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 1. Änderung und Teilaufhebung.

B.4.2 Nutzungsänderungen

Wesentliche Änderung ist die geringfügige Erweiterung der gewerblichen Baufläche nach Süden, um aktuelle bauliche Veränderungen des auf dem Grundstück Flst.-Nr. 347/6 ansässigen Betriebes zu ermöglichen, die Darstellung einer Sonderbaufläche „Photovoltaik“ zur Anpassung an die bereits bestehende Freiflächenphotovoltaikanlage sowie die Rücknahme von gewerblicher Baufläche im Nordwesten zugunsten von Flächen für den Abbau von Bodenschätzen.

Der Regionalplan

B.4.3 Wesentliche Auswirkungen

B.4.3.1 Gewerbliche Wirtschaft/Handwerk

Im Stadtgebiet Eichstätt besteht ein Mangel an geeigneten Flächen für Handwerk und Gewerbebetriebe. Dies ist auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 (ISEK) der Stadt Eichstätt dokumentiert.

Durch die 15. Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine teilweise Zurücknahme von gewerblicher Baufläche im Ortsteil Wintershof, die der Darstellung nach gegenwärtig auch für handwerkliche/gewerbliche Betriebe zur Verfügung stünde. Durch die Planung wird somit das Flächenangebot für Handwerksbetriebe formell reduziert. De-facto stellt sich das Gewerbegebiet Wintershof jedoch als wenig attraktiver und durch Handwerks- und Gewerbebetriebe aufgrund der Baugrundverhältnisse (Auffüllungen) nur bedingt nutzbarer Standort dar, sodass der gewerblichen Nutzung eigentlich keine Fläche entzogen wird. Auch 15 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans blieben diese Flächen ungenutzt. Geeignete Flächen für gewerbliche Entwicklung sind daher an anderer Stelle zu suchen und planungsrechtlich zu sichern.

Der Stadtrat erachtete es daher als folgerichtig an der geplanten Darstellung an der geplanten Festsetzung einer Sonderbaufläche Photovoltaik anstellen von Gewerbefläche festzuhalten. Innerhalb dieser Flächen ist bereits in jüngerer Zeit eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet worden und stehen somit bis auf weiteres für eine anderweitige gewerbliche handwerkliche Nutzung nicht zur Verfügung.

Mit der Planung wird weiterhin das Ziel verfolgt, für Flächen im Nordwesten des räumlichen Geltungsbereiches die Gewerbefläche zugunsten der Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche zu ändern. Hiermit soll eine Fortsetzung des Abbaus von Plattenkalk in diesen Bereichen ermöglicht werden. Dies dient ebenfalls der Sicherung eines bestehenden Abbaubetriebes. Die Belange der gewerblichen Wirtschaft erscheinen aus dieser Warte mit ausreichendem Gewicht berücksichtigt.

Nachdem sich die Vermarktung des Gewerbegebietes Wintershof als problematisch herausgestellt hat, ist es aus Sicht des Stadtrates somit begrüßenswert, dass die bislang nicht durch Gewerbebetriebe genutzten Flächen einer Nutzung (Freiflächenphotovoltaikanlagen/ Gesteinsabbau) zugeführt werden konnten bzw. zugeführt werden.

Würde dies nicht erfolgen, würden die zur Umnutzung anstehenden Flächen weiterhin eine Flächenreserve für gewerbliche Siedlungstätigkeit darstellen, die gleichzeitig aber aufgrund der Lage, der Topographie und der Baugrundverhältnisse schlecht bis gar nicht aktivierbar wäre. Dies stände dann der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen an anderer, geeigneterer Stelle im Stadtgebiet entgegen. Sofern die Nutzung der Freiflächenphotovoltaikanlagen, die noch am Anfang ihrer technischen Lebensdauer steht, eines Tages aufgegeben wird, könnte dann erforderlichenfalls eine gewerbliche Nachnutzung erfolgen; der Flächennutzungsplan/Bebauungsplan wäre dann ggf. zu ändern.

B.4.3.2 Rohstoffsicherung

Das Plangebiet grenzt an das regionalplanerisch festgesetzte Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk Kp2 an. Im Grenzbereich wird die geplante Sonderbaufläche sowie Teile der gewerblichen Bauflächen durch das Vorranggebiet überlagert. Nach Ziel RP 10 B IV ist eine Bauleitplanung für Bereiche innerhalb dieses Vorranggebietes unzulässig, wenn nicht zweifelsfrei festgestellt werden kann, dass dort der Abbau von Plattenkalken endgültig beendet wurde.

Festzuhalten ist, dass auf den Flächen, die mit der Sonstigen Sonderbaufläche überplant werden sollen, bereits ein Abbau von Plattenkalken mit anschließender Rekultivierung erfolgt ist. Seitens des regionalen Planungsverbands wurde in Frage gestellt, ob sich das im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Grundstück Flst.-Nr. 36 nicht doch innerhalb des Vorranggebietes des Regionalplans befände. Der seit dem Jahr 2000 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“ stellt das Grundstück Flst.-Nr. 36 vollständig als Gewerbegebiet dar. In etwa die westliche Hälfte dieses Grundstückes fällt in den Bereich, für den der Bebauungsplan aufgehoben werden soll. Die östliche Hälfte dieses Grundstückes verbleibt entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als Gewerbegebiet. Das regionalplanerisch festgesetzte Vorranggebiet schließt westlich daran an.

Eine Überschneidung des regionalplanerisch festgesetzten Vorranggebietes mit dem räumlichen Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung ist nicht gegeben. Das Vorranggebiet wird in Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans im Maßstab 1:100.000 dargestellt, mit einer nach außen hin offenen Schraffur. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt lediglich eine, in Ost-West-Richtung ca. 70 Meter breite, Teilfläche des Grundstückes Flst.-Nr. 36. Diese Teilfläche umfasst insgesamt ca. 1,2 ha. Selbst wenn diese Teilfläche gänzlich im regionalen Vorranggebiet liegen würde, würde die 70 Meter breite Teilfläche des Grundstück im Maßstab 1:100.000 mit 0,7 mm dargestellt mithin weniger als eine Strichstärke.

Eine Überschneidung des Geltungsbereichs der 15. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Vorranggebiet kann somit allenfalls im Bereich der zeichnerischen Unschärfe des Regionalplans liegen.

Nachdem weiterhin mit den Grundstücken Flst.-Nrn. 36 (Teilfläche), 37, 38, 327, 331/2 alle weiteren Flächen, auf denen der Abbau von Plattenkalken noch nicht gänzlich abgeschlossen wurde, aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden, erachtet der Stadtrat die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

C. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist gem. § 2 ff. BauGB eigenständiger Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange. Als systematische Darstellung der Umweltaspekte dient er der Optimierung des Abwägungsmaterials und zur Information der Öffentlichkeit und der Behörden. Die Stadt legt hierbei für jede Flächennutzungsplanänderung den Umfang und Detaillierungsgrad der zu ermittelnden und voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, der für die Abwägung erforderlich ist, einzeln fest.

Da 15. Änderung des Flächennutzungsplans gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 1. Änderung und Teilaufhebung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt, ist es zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen sachgerecht, nur eine Umweltprüfung durchzuführen, sodass in diesem Fall der Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 1. Änderung und Teilaufhebung auch für vorliegende Flächennutzungsplanänderung gilt und als Anlage beigefügt wird.

D. Verzeichnis der Anlagen

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 1. Änderung und Teilaufhebung

E. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.06.2013 (BGB1. S. 1548)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geänd. (§ 1 G v. 17.11.2014, 478)
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S.136).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.02.2011 (GVBl. Nr. 04/2011)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I

S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

- 7. Bayerisches Denkmalschutzgesetz Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG vom 25. Juni 1973 (GVBl S. 328), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)

aufgestellt:

Nürnberg, 19.09.2016

TB|Markert – Stadtplaner und Landschaftsarchitekten

i.V. Matthias Fleischhauer

Stadtplaner