

# STADT EICHSTÄTT



## 17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT EICHSTÄTT FÜR DAS GEWERBEGEBIET

### „LÜFTEN WEST“

### BEGRÜNDUNG

Geänderter Entwurf i. d. F. vom 12.11.2020

*[Hinweis: Wesentliche Änderungen zum Entwurf i. d. F. vom 24.10.2019 in roter Schriftfarbe]*

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de  
Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsraums.....	3
1.3	Verfahren .....	4
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben</b> .....	<b>5</b>
2.1	Regionalplanung .....	5
2.2	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	6
<b>3</b>	<b>Begründung der Planungsinhalte</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>8</b>
4.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele .....	8
4.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9
4.2.1	Schutzgüter Boden und Wasser .....	10
4.2.2	Schutzgut Klima/Luft.....	10
4.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange .....	11
4.2.4	Schutzgut Mensch .....	13
4.2.5	Schutzgut Landschaft und Erholung .....	14
4.2.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	15
4.2.7	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	15
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	15
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich .....	16
4.4.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	16
4.4.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	17
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	17
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	18
<b>5</b>	<b>Aufstellungsvermerk</b> .....	<b>19</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eichstätt wird in einem Teilbereich am nördlichen Rand des Gemeindegebietes geändert. Ziel ist, den FNP mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 67 für das Gewerbegebiet „Lüften West“ in Übereinstimmung zu bringen. Hierfür wird innerhalb des Änderungsbereichs die Darstellung einer bisher landwirtschaftlichen Fläche in ein Gewerbegebiet (GE) einschließlich Bauflächeneingrünung abgeändert. Rund 85 m südlich davon wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und Tierhaltung“ dargestellt; zwischen den beiden Bauflächen verbleibt eine landwirtschaftliche Fläche als „Pufferzone“.

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eichstätt (und der parallelen Bauaufstellungsplanung) soll primär die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes geschaffen werden, um auch in Zukunft gewerbliche Bauflächen in der Stadt Eichstätt anbieten zu können. Da die Bauflächen in den bestehenden Gewerbegebieten weitgehend bebaut bzw. in privater Hand sind, ist die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen dringend nötig, um die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt auch langfristig zu fördern und zu stärken.

Städtebauliches Ziel der FNP-Änderung ist die Konzentration von Gewerbeflächen in einem bereits stark von Gewerbe, Infrastruktur und Kalksteinabbau geprägten Gebiet. Der Standort eignet sich vor allem aufgrund seiner Lage an den überregionalen Verkehrsachsen der St 2225 und der El 49 sowie aufgrund der nördlich angrenzenden, geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Zachenäcker“ auf dem Gemeindegebiet Pollenfeld.

Die Aufnahme des Sondergebietes „Landwirtschaft und Tierhaltung“ in die Planung erfolgte als Ergebnis der frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung, nachdem der Landwirt im östlich angrenzenden Weiler „Lüften“ Bedenken hinsichtlich seiner Entwicklungsmöglichkeiten vorgebracht und einen Bauantrag zur Errichtung eines Mastschweinstalls unmittelbar angrenzend an das Gewerbegebiet eingereicht hatte. Zur Entzerrung des Konfliktpotenzials zwischen der geplanten landwirtschaftlichen Nutzung und dem Gewerbegebiet wurde daraufhin der Änderungsbereich um das Sondergebiet „Landwirtschaft und Tierhaltung“ sowie eine landwirtschaftliche Fläche als Abstandspuffer zwischen Gewerbe- und Sondergebiet erweitert. Auf diese Weise können potenzielle Immissionskonflikte zwischen der geplanten Tierhaltungsanlage und dem Gewerbegebiet als auch mit den vorhandenen Nutzungen im Weiler Lüften (Wohnen und Gastronomie) deutlich vermindert werden.

## 1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsraums

Das Planungsgebiet liegt im Westen des Weilers Lüften, am Rand der Jura-Hochfläche, ca. 1,5 km nördlich/nordöstlich der Altstadt von Eichstätt.

Der räumliche Geltungsbereich der 17. FNP-Änderung umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 423, sowie eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 425 ~~und 425/1~~, Gemarkung Wintershof, Stadt Eichstätt mit einer Fläche von ca. 6,8 ha. Der Änderungsbereich ist damit etwas kleiner als der Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 67, weil bei letzterem Teilflächen der Kreisstraße und eines landwirtschaftlichen Weges enthalten sind, die bereits der Darstellung im FNP entsprechen und damit keiner Änderung bedürfen.



## 2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

### 2.1 Regionalplanung

Die Stadt Eichstätt befindet sich im Nordwesten der Region Ingolstadt (Region 10) und ist im Regionalplan als Mittelzentrum eingestuft. Sie liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ und bildet mit der Stadt Ingolstadt eine Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung (vgl. Zielkarte 1 zur Raumstruktur, Regionalplan Ingolstadt). Naturräumlich liegt das Planungsgebiet in der „Südlichen Frankenalb“ (1.1.4).

Das Planungsgebiet überschneidet sich im nördlichen und westlichen Randbereich mit einem Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk (vgl. Abbildung 2).

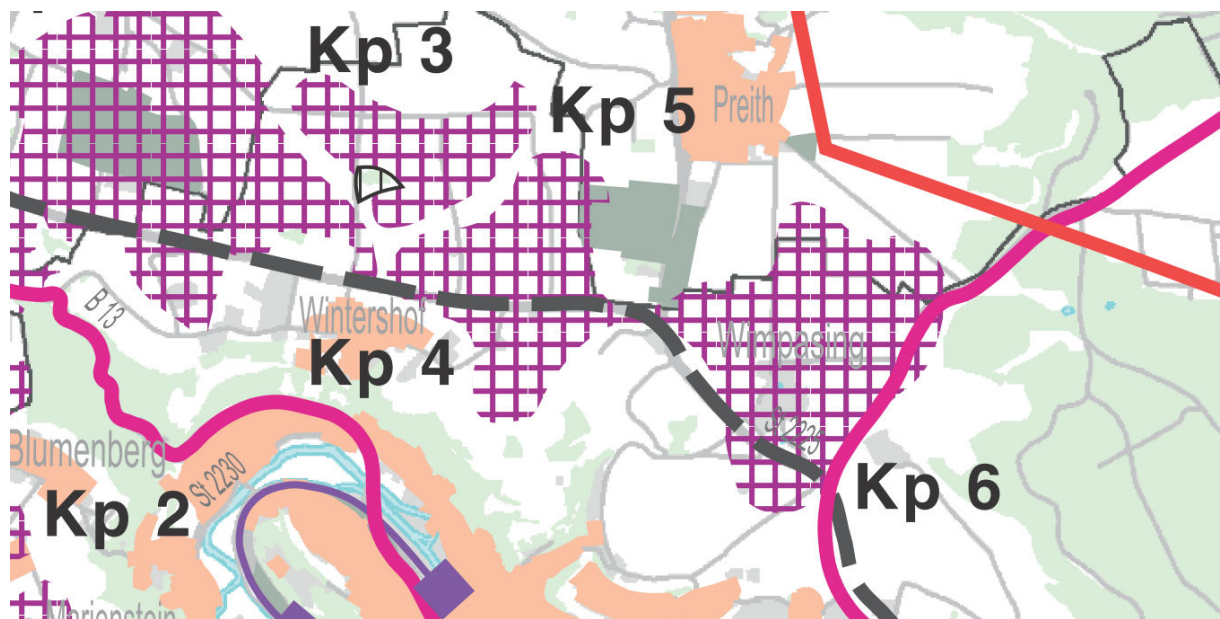


Abbildung 2: Vorranggebiete für den Abbau von Bodenschätzen im Planungsgebiet, Regionalplan Ingolstadt, Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (Stand 04.11.2015)

Eine Beeinträchtigung der Belange der Rohstoffsicherung ist aufgrund fehlender Abbaurelevanz nicht gegeben. Für das Grundstück Fl.-Nr. 423, Gemarkung Wintershof, wurde bereits im Jahr 2003 vom Landratsamt Eichstätt eine Genehmigung für die Errichtung eines Steinbruchs für Solnhofer Platten mit anschließender Auffüllung erteilt. Ein Gesteinsabbau hat dort jedoch nicht stattgefunden. Nach der Anlage von drei Probeschürfen hat die damalige Grundstückseigentümerin (EISO Naturstein GmbH) festgestellt, dass eine Abbaufähigkeit der Rohstoffvorkommen nicht gegeben ist. Die Firma gab daraufhin die Abbaugenehmigung zurück und verkaufte das Grundstück an die Stadt Eichstätt.

Zur Bestätigung der damaligen Erkenntnisse wurden nach Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt (LfU) im Jahr 2020 im westlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes zwei Kernbohrungen mit einer Teufe von jeweils 20 m durchgeführt. Nach Begutachtung der Bohrkerns hat das LfU bestätigt, dass ein wirtschaftlicher Abbau zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist und somit keine Konflikte mit den Belangen der Rohstoffsicherung bestehen.

Die Stadt Eichstätt beantragt dementsprechend eine Herausnahme des betreffenden Grundstücks aus dem Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk im Regionalplan der Region Ingolstadt.

## 2.2 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, der besondere Funktionen als Erholungsgebiet aufweist. Weitere Schutzgebietsausweisungen sind innerhalb des Planungsraums nicht vorhanden.

Südöstlich des Änderungsbereichs beginnen die Ausläufer der großräumigen Natura 2000-Schutzgebiete FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (DE 7132-371) und Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ (DE 7132-471). Auch das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ grenzt im Südosten – getrennt durch einen Wirtschaftsweg – an den Änderungsbereich an.

Teilflächen der genannten Schutzgebiete sind in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst. Im unmittelbaren Änderungsbereich sind jedoch keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Detaillierte Aussagen zu Schutzgebieten und dem Schutz von Natur und Umwelt sind dem Umweltbericht in Kapitel 4 zu entnehmen.

## 3 Begründung der Planungsinhalte

### *Änderungsinhalte*

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eichstätt ist das Planungsgebiet bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im südlichen und westlichen Änderungsbereich sind Randbereiche als „Steinbruch“ dargestellt.

Mit der vorliegenden 17. FNP-Änderung wird im nördlichen Änderungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO mit einer Fläche von rund 4,0 ha dargestellt. Im Süden des Änderungsbereichs erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und Tierhaltung“ (ca. 0,7 ha). Der Bereich zwischen den beiden Flächen bleibt als landwirtschaftliche Fläche erhalten (ca. 2,1 ha), was der aktuellen Nutzung entspricht.

An den Rändern des Gewerbegebietes wird eine Bauflächeneingrünung in die Planzeichnung aufgenommen. Hier sind aufgrund der Entstehung neuer Ortsränder Randeingrünungsstrukturen zu schaffen, um eine landschaftsverträgliche Einbindung der neuen Gewerbeflächen zu gewährleisten und Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

### *Begründung der Änderung*

Der Stadt Eichstätt stehen derzeit kaum mehr gewerbliche Bauflächen zum Verkauf zur Verfügung. Die vorhandenen Gewerbeflächen im Talbereich sind nahezu vollständig bebaut; weitere Entwicklungsmöglichkeiten sind hier aufgrund topographischer, wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Randbedingungen kaum gegeben. Insbesondere das Überschwemmungsgebiet der Altmühl, vorhandene FFH- und Vogelschutzgebiete sowie die steil ansteigenden Hänge an den Rändern der Altmühlaua schränken die Bebauungsmöglichkeiten hier stark ein. Um auch zukünftig Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung anbieten zu können, ist deshalb die Ausweisung von Gewerbegebieten außerhalb des Talraums der Altmühl erforderlich. Mit den Bebauungsplänen Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“ und Nr. 60 „Wintershof-Ost“ wurde diese Entwicklung bereits in die Wege geleitet. Bei den darin über-

planten Flächen handelt es sich allerdings um ehemalige Kalksteinabbauflächen, welche vollständig in Privatbesitz sind und derzeit nicht zum Verkauf stehen bzw. für die Stadt nicht verfügbar sind. Der Stadtrat der Stadt Eichstätt hat deshalb beschlossen, westlich des Weilers Lüften ein weiteres Gewerbegebiet auszuweisen, um auch in Zukunft Gewerbebauflächen für interessierte Bauwerber anbieten zu können.

Der geplante Gewerbegebietsstandort eignet sich insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur mit den überörtlichen Verkehrsachsen der St 2225 und der El 49. Durch das bestehende Gewerbegebiet „Zachenäcker“ der Gemeinde Pollenfeld (inklusive geplanter Erweiterung) ist das Planungsgebiet bereits intensiv von gewerblicher Nutzung geprägt und weist ein entsprechend geringes Konfliktpotenzial auf. Städtebauliches Ziel ist die Konzentration zukünftiger Gewerbebetriebe in diesem vorgeprägten Gebiet.

Der gewählte Standort an der Kreisstraße El 49 schließt unmittelbar südlich an das Gewerbegebiet „Zachenäcker – Erweiterung“ an, welches parallel zum vorliegenden Bebauungsplan in interkommunaler Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Pollenfeld und der Stadt Eichstätt entwickelt wird. Diese Gewerbegebietserweiterung (Zachenäcker) ist im Planblatt nachrichtlich dargestellt (vgl. auch Abbildung 1). Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs können infrastrukturelle sowie betriebliche Synergieeffekte genutzt und damit weitere Standortvorteile generiert werden. Darüber hinaus werden durch die gemeindeübergreifende Konzentration gewerblicher Bauflächen auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert, da hiermit einer „Zersiedelung“ durch mehrere separate Gewerbegebiete vorgebeugt wird.

Mögliche Immissionskonflikte bestehen mit der östlich angrenzenden Siedlungsfläche von Lüften. Diese wurden im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens geprüft und werden bei der Bebauungsplanaufstellung in Form einer Emissionskontingentierung berücksichtigt (siehe hierzu auch Kapitel 4.2.4).

Nach dem Aufstellungsbeschluss für die vorliegende FNP-Änderung und den parallel dazu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 67 wurde durch den im Weiler Lüften ansässigen Landwirt ein Bauantrag für den Neubau eines Mastschweinestalls in unmittelbarer Nähe des geplanten Gewerbegebietes eingereicht. Dieser konnte jedoch insbesondere aufgrund offener Fragen hinsichtlich der Erschließung, des Naturschutzes sowie des Immissionsschutzes nicht genehmigt werden. Gleichzeitig wurden von demselben Landwirt im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zur Gewerbegebietsausweisung Bedenken hinsichtlich seiner betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten vorgebracht.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Stadt Eichstätt deshalb auf Grund ihrer gemeindlichen Planungsverantwortung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit auch den Änderungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung zu erweitern und die Belange des im Ortsteil Lüften ansässigen Landwirts in die Bauleitplanung mit einzubeziehen. Im Sinne eines möglichst konfliktfreien Nebeneinanders von Gewerbe, Landwirtschaft und anderen Nutzungen, mit langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für den betreffenden landwirtschaftlichen Betrieb, hält die Stadt Eichstätt es für sinnvoll und zumutbar, wenn der Landwirt den geplanten Mastschweinestall in Bezug auf den ursprünglich von ihm geplanten Standort um ca. 85 m nach Süden bzw. Südwesten verlegt. Mit dieser Verlagerung können potenzielle Immissionskonflikte sowohl mit dem geplanten Gewerbegebiet als auch mit den vorhandenen Nutzungen im Weiler Lüften (Wohnen und Gastronomie) deutlich vermindert werden.

Um diese Konfliktminimierung planungsrechtlich zu verankern, wird das ursprüngliche Planungsgebiet nach Süden bzw. Südwesten erweitert und entsprechend städtebaulich geordnet. Etwa 85 m südlich des Gewerbegebiets wird auf einem ca. 35 m breiten Streifen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft und Tierhaltung“ dargestellt. Das Sondergebiet ist in erster Linie für die Errichtung von Tierhaltungsanlagen vorgesehen, aber auch für andere landwirtschaftliche Anlagen. Damit wird für die langfristige Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes eine ausreichend große Fläche planungsrechtlich gesichert. Durch den Abstand von ca. 85 m zwischen Gewerbegebiets- und Sondergebietsfläche sollen ein konfliktarmes Nebeneinander der verschiedenen Nutzungsansprüche gewährleistet und Immissionskonflikte zwischen der geplanten Mastschweinehaltung und dem Gewerbegebiet als auch der bestehenden Wohn- und Gastronomienutzung im Weiler Lüften weitestgehend minimiert werden.

Gleichwohl sind ab einer gewissen Größenordnung Konflikte zwischen dem Sondergebiet „Landwirtschaft und Tierhaltung“ und den angrenzenden Natura 2000-Gebieten zu erwarten die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend zu untersuchen sind.

## 4 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Hierfür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

### 4.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, der besondere Funktionen als Erholungsgebiet aufweist. Weitere Schutzgebietsausweisungen sind innerhalb des Planungsraums nicht vorhanden.

Südöstlich des Änderungsbereichs beginnen die Ausläufer der großräumigen Natura 2000-Schutzgebiete FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (DE 7132-371) und Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ (DE 7132-471) sowie das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ (siehe Abbildung 3).

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, der Großflächigkeit und der geringen randlichen Tangierung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets zu erwarten. Konflikte zwischen der geplanten gewerblichen Tierhaltung und den angrenzenden Natura 2000-Gebieten sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 67) im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen.

Teilflächen der genannten Schutzgebiete sind in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst. Im unmittelbaren Änderungsbereich sind jedoch keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Der Planungsraum liegt am Rand des Schwerpunktgebiets E „Eichstätter Steinbruchgebiet“ des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) für den Landkreis Eichstätt (Februar 2010). Aus den Zielen und Maßnahmen des ABSP können Leitziele für Ausgleichsmaßnahmen im



weiteren Planungsverlauf auf Ebene des Bebauungsplans abgeleitet werden. Die Artenschutzkartierung weist keine Fundpunkte im Änderungsbereich auf.



Abbildung 3: Luftbild des Änderungsbereichs mit Schutzgebietsabgrenzungen und Biotopkartierung (Bayern-Atlas 28.06.2017)  
 (hellgrüne senkrechte Schraffur = Naturpark  
 grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet  
 rotbraune Schraffur = FFH-Gebiet  
 blaugrüne Schraffur = Vogelschutzgebiet  
 rote, enge Schraffur = Biotopkartierung)

#### 4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. In den nachfolgenden Abschnitten erfolgt für die relevanten Umweltschutzgüter jeweils eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Eine detaillierte Beurteilung des Eingriffs unter Berücksichtigung konkreter Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den aktuellen Bestand erfolgt im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan.

#### 4.2.1 Schutzgüter Boden und Wasser

##### *Bestand:*

Der Änderungsbereich liegt in der geologischen Einheit des Malm (weißer Jura) mit Mergel-, Kalk- und Dolomitstein (Geologische Karte von Bayern, 1:500.000). Der geologische Untergrund im Änderungsbereich ist überwiegend durch tertiäre bis quartäre Alblehme (Verwitterungslehm mit Lößlehm) geprägt. Im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs stehen platte Kalksteine des Jura an (Geologische Karte von Bayern, 1:25.000). Das Planungsgebiet überschneidet sich gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt im Randbereich mit einem Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk.

Als Boden haben sich auf diesem Untergrund überwiegend Braunerden aus Lößlehm und Residualton über verwitterten Carbonatgesteinen des Malm gebildet. Gering verbreitet finden sich auch Rendzinen (Übersichtsbodenkarte, 1:25.000). Bodenformen mit regional besonderer Standortfaktorenkombination sowie topographische Besonderheiten trifft man im Planungsgebiet nicht an. Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Die Grundwasserverhältnisse werden durch geschichteten bis massig ausgebildeten Kalk- und Dolomitstein mit mergelbetonten Abschnitten geprägt, sodass Kluft-Karst-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Gebirgsdurchlässigkeiten vorherrschen. Im Bereich der Mergelsteine besteht die Tendenz zu Grundwassergeringleitern. In der Regel besteht nur ein geringes bis sehr geringes Filtervermögen gegenüber möglichen Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Natürliche Oberflächengewässer oder wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

##### *Bewertung:*

Durch die Änderung des FNPs und die geplante gewerbliche Nutzung können bei einer gewerbegebietstypischen Grundflächenzahl von 0,8 bis zu 80 % der Fläche des Gewerbegebiets dauerhaft versiegelt werden. Auch im Bereich des Sondergebiets sind Flächenversiegelungen durch bauliche Anlagen zu erwarten. Auf den versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt, Vegetationsstandort, etc.) in großen Teilen verloren.

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden anthropogenen Überprägung und Vorbelastungen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser aufgrund der voraussichtlich hohen Versiegelung und des damit verbundenen dauerhaften Verlustes natürlicher Bodenfunktionen als Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

#### 4.2.2 Schutzgut Klima/Luft

##### *Bestand:*

Das Klima der Jurahochfläche kann allgemein als rau charakterisiert werden. Die mittleren Jahresniederschläge im Planungsgebiet liegen bei 750 mm bis 850 mm und damit geringfü-

gig unter dem bayerischen Landesdurchschnitt von ca. 880 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 7 und 8°C, der Trockenheitsindex bei 40 bis 45 mm/C ([www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de)).

Aufgrund der angrenzenden Gewerbeflächen und der Kreis- bzw. Staatsstraße sowie der Kalksteinabbauflächen im weiteren Umfeld sind Vorbelastungen für das Schutzgut Klima / Luft zu verzeichnen (Staub, Abgase).

Kleinklimatisch stellen die Ackerflächen des Änderungsbereichs Kaltluftentstehungsflächen dar. Eine bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktion für bestehende Siedlungsflächen ist aufgrund der Lage nicht gegeben.

#### *Bewertung:*

Durch die geplante Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher als Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu stark überhitzten Siedlungsflächen einzustufen waren. Die entstehenden Versiegelungs- und Dachflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei.

Aufgrund der Vorbelastungen, der Bauflächeneingrünung sowie der verbleibenden Kaltluftentstehungsflächen im Umfeld werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft als gering eingestuft.

Geruchsemissionen durch die geplante Tierhaltung werden im Kapitel 4.2.4 (Schutzgut Mensch) behandelt.

### **4.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange**

#### *Hintergrund Artenschutzbelange:*

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach den §§ 44 und 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Da durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung eine mögliche Beeinträchtigung von geschützten Arten vorbereitet werden könnte, jedoch durch die eigentliche Planung nicht unmittelbar ausgelöst wird, erfolgt an dieser Stelle nur eine Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen aufgrund der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren können dabei die Ergebnisse der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten saP mit einfließen.

#### *Bestand:*

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs wird bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche intensiv genutzt. Säume und Ackerrandstreifen sind nur sehr schmal ausgeprägt und in geringem Umfang vorhanden. Im Norden wird der Änderungsbereich durch die Kreisstraße EI 49 inklusive intensives Straßenbegleitgrün, im Osten bzw. Südosten durch einen Schotterweg mit einem schmalen wegbegleitenden Saum begrenzt. Im Nordwesten schließen landwirtschaftliche Flächen, im Süden und Südwesten ehemalige Kalksteinabbauflächen bzw. Abraumhalden an das Planungsgebiet an.

Die Ackerflächen innerhalb des Änderungsbereichs werden als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Auch intensiv genutzte Ackerflächen können je-

doch Lebensraum und Nahrungshabitat beispielsweise für bodenbrütende Vogelarten, Greifvögel und Fledermäuse darstellen. Im Rahmen der saP wurden durch das Büro Baader Konzept, Gunzenhausen, insgesamt 4 Brutpaare der Feldlerche im unmittelbaren Planungsgebiet festgestellt.

Das intensive Straßenbegleitgrün, der Schotterweg und der schmale Saum werden als Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet.

Höherwertige Biotop- und Nutzungsstrukturen oder Gehölzbestände sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

In der näheren Umgebung westlich und südlich des Änderungsbereichs haben sich auf den Kalkschutt- und Abraumhalden der ehemaligen Steinbrüche zum Teil wertvolle Biotope entwickelt. Südöstlich des Änderungsbereichs sind im angrenzenden FFH-Gebiet die Lebensraumtypen 6210 (Naturnahe Kalk-Trockenrasen), 6510 (Magere Flachland-Mähwiesen und 8160\* (Kalkschutthalden) anzutreffen.

#### *Bewertung:*

Die geplante Nutzung als Gewerbe- und Sondergebiet ist mit Verlust und Überformung der vorkommenden Biotop- und Nutzungsstrukturen verbunden. Damit gehen auch Lebensräume und Nahrungshabitate für die vorkommenden Tierarten verloren. Die Beeinträchtigungen sind voraussichtlich ausgleichbar. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist die Eingriffsschwere zu ermitteln und ein entsprechendes Ausgleichskonzept zu erarbeiten.

Mit der Gewerbegebietsfläche wird auch eine Bauflächeneingrünung an den Außenrändern des Änderungsbereichs vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplans sollten hier nach Möglichkeit Heckenstrukturen unter Verwendung heimischer, standortgerechter Arten vorgesehen werden. Störungsunempfindliche Hecken- und Gehölzbrüter könnten somit im Laufe der Zeit in den neuen Gehölzen Lebensraum und Nahrungsquelle finden.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich geschützter Arten geeignete Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen entsprechend den Ergebnissen der saP festzusetzen. Hierbei ist insbesondere ein Ausgleich für die verlorengehenden Brutplätze der Feldlerche zu schaffen.

Stickstoffeinträge aus der geplanten Tierhaltung könnten in den Lebensraumtypen des östlich angrenzenden FFH-Gebiets theoretisch zu einer Eutrophierung und damit zur Verschlechterung des Erhaltungszustands führen. Entsprechende Stickstoffausbreitungsrechnungen wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt und im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsstudie bewertet. Hierbei wurde deutlich, dass durch entsprechende technische Maßnahmen (z. B. Abluftreinigungsanlagen) die Stickstoffdepositionen in das FFH-Gebiet soweit verringert werden können, dass erhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet nicht zu befürchten sind.

Aufgrund des geringwertigen Ausgangszustands der unmittelbar von der Planung betroffenen Flächen, der Kompensier- bzw. Vermeidbarkeit der Beeinträchtigungen und der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

#### 4.2.4 Schutzgut Mensch

##### *Bestand:*

Der Änderungsbereich sowie die westlich und südwestlich angrenzenden Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Am nördlichen Rand des Planungsgebiets verläuft die Kreisstraße EI 49. Östlich liegt der Ortsteil Lüften mit einem Restaurant und einem landwirtschaftlichen Betriebsstandort inklusive für die Pferdehaltung verpachteten Stallungen und Pferdekoppel der Stallgemeinschaft Lüften. Die Zufahrt des landwirtschaftlichen Betriebs erfolgt über den bestehenden Wirtschaftsweg am östlichen Rand außerhalb des Änderungsbereichs (Flur 422, Gmkg. Wintershof).

Aufgrund der Kreisstraße und der östlich verlaufenden Staatsstraße St 2225 sowie der südöstlich liegenden Abbauf Flächen bestehen für den Änderungsbereich und den Ortsteil Lüften bereits Vorbelastungen durch Lärm- und Geruchsmissionen sowie optische Beeinträchtigungen.

##### *Bewertung:*

Im Vorfeld der Flächennutzungsplanänderung wurde von der IBN Bauphysik GmbH & Co. KG, Theresienstraße 28, 85049 Ingolstadt, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In dem Gutachten wurde unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet „Zachenäcker“, sowie der Vorhaltung eines Kontingentes für dessen geplante Erweiterung, eine Emissions- / Geräuschkontingentierung für die Gewerbeflächen „Lüften West“ erarbeitet. Die Ergebnisse sind in das Planblatt und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen. Aufgrund der Emissionskontingentierung im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass in der schutzwürdigen Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes (insbesondere im Weiler Lüften) keine gesundheitsschädlichen Lärmeinwirkungen verursacht werden.

Mögliche Geruchsmissionen aus dem Sondergebiet **Landwirtschaft und** Tierhaltung sind ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen eines Immissionsgutachtens zu untersuchen. Durch das Abrücken des Sondergebiets nach Süden werden Geruchsmissionen im Gewerbegebiet sowie im Weiler Lüften weitestgehend minimiert. Dennoch sind – in Abhängigkeit von Größe und Ausführung zukünftiger Tierhaltungsanlagen – Geruchseinwirkungen im künftigen Gewerbegebiet „Lüften West“ zu erwarten. Ein wirksamer Schutz kann z. B. durch einen Teilausschluss von Betriebsleiterwohnungen im südlichen Gewerbegebiet auf der Ebene des Bebauungsplans erreicht werden.

Für die bestehende Wohn- und Gastronomienutzung in Lüften sind aufgrund der Vorbelastungen durch die dort bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Anlagen voraussichtlich keine erheblichen Verschlechterungen zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen des Planungsgebietes sowie der Festsetzung von Emissionskontingenten und eines Teilausschlusses von Betriebsleiterwohnungen im Rahmen des Bebauungsplans werden die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen für den Menschen und die menschliche Gesundheit als gering bewertet.

#### 4.2.5 Schutzgut Landschaft und Erholung

##### *Bestand:*

Das Planungsgebiet liegt zwischen den Ortsteilen Wintershof und Lüften zwischen der Kreisstraße EI 49 und dem Abbaugelände für Plattenkalk bei Wintershof.

Im Norden wird der Änderungsbereich durch die Kreisstraße EI 49 begrenzt. Nördlich der Kreisstraße wird zurzeit die Erweiterung des Gewerbegebiets „Zachenacker“ im Ortsteil Preith der Gemeinde Pollenfeld geplant.

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich und der näheren Umgebung wird maßgeblich geprägt durch eine intensive landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung. Vorbelastungen bestehen durch die Kreis- und die Staatsstraße, die nördlich liegenden Gewerbeflächen der Gemeinde Pollenfeld, den Wasserturm, ein Umspannwerk mit mehreren Hochspannungsleitungen sowie südwestlich des Änderungsbereichs die Abbauflächen für Plattenkalk bei Wintershof.

Der Änderungsbereich liegt in einer Region mit besonderer Erholungsfunktion (Naturpark Altmühltal). Im unmittelbaren Änderungsbereich sind jedoch keine Erholungsfunktionen vorhanden. Eine Betroffenheit besteht damit lediglich über Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds.

Die Stallgemeinschaft Lüften nutzt die Stallungen und den angrenzenden Sandplatz südöstlich des Gewerbegebiets.

##### *Bewertung:*

Aufgrund seiner Lage im Kreuzungsbereich Staats-/Kreisstraße südlich von Preith, wird das neue Gewerbegebiet in Verbindung mit den bestehenden und geplanten Gewerbeflächen der Gemeinde Pollenfeld deutlich das Landschaftsbild westlich von Lüften prägen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der angestrebten Konzentration gewerblicher Flächen weist der Standort jedoch ein vergleichbar geringes Konfliktpotenzial im Hinblick auf das Landschaftsbild auf.

Um mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren ist für die neuen Außenränder der Bauflächen eine Bauflächeneingrünung vorgesehen. Des Weiteren können Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des Gebiets sowie gestalterische Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Gebäudehöhen im Rahmen des Bebauungsplans die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild reduzieren.

Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion entstehen vor allem über die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Auch für Reitnutzung der Stallgemeinschaft Lüften ist nicht mit über die Vorbelastungen hinausgehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der geplanten Eingrünungsmaßnahmen sind voraussichtlich Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### **4.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### *Bestand:*

Innerhalb des Änderungsbereichs sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Gut 50 m östlich des Änderungsbereichs befindet sich die „Lüftenkapelle“ (D-1-76-123-313), die ebenso wie die beiden flankierenden Feldkreuze (D-1-76-123-314 und D-1-76-123-358) und das nördlich liegende Wegekreuz (D-1-76-123-357) als Baudenkmal eingetragen ist. Die Baudenkmäler sind durch den Wirtschaftsweg vom Änderungsbereich getrennt und von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

Teile des Änderungsbereichs überschneiden sich randlich mit einem Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt.

##### *Bewertung:*

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kulturgüter z. B. in Form von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden zu Tage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde. Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten.

Die geringfügige Überschneidung mit einem Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk bedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Gewinnung von Bodenschätzen, da in der Umgebung weiterhin große Gebiete für den Kalksteinabbau vorhanden sind und abbau-fähige Vorkommen innerhalb des Änderungsbereichs ausgeschlossen wurden (siehe hierzu auch Kapitel 2.1).

Sofern im Planungsgebiet keine bislang unbekanntes Bodendenkmäler zu Tage treten, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

#### **4.2.7 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

Aufgrund des bestehenden Gewerbegebiets und der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets „Zachenäcker“ (Gemeinde Pollenfeld) nördlich der Kreisstraße sowie der im vorliegenden Verfahren geplanten Ausweisung des Gewerbegebiets „Lüften West“ wird es insgesamt zu einer großflächigen Ansiedlung von Gewerbebetrieben inklusive daraus entstehender anlage- und betriebsbedingter Auswirkungen kommen. Durch die Bündelung der Gebiete in einem bereits stark vorbelasteten Raum und Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur sind jedoch geringere Auswirkungen zu erwarten als bei verstreut liegenden Einzelflächen.

#### **4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche fortgesetzt. Die Stadt Eichstätt würde voraussichtlich an anderer Stelle Bauland für die Entwicklung eines Gewerbegebiets ausweisen, um die vorhandene Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen zu erfüllen. Aufgrund der topographischen Lage der Stadt Eichstätt

im Altmühltal mit den beiderseits ansteigenden Hängen und den bestehenden naturschutzfachlichen Schutzgebieten stehen jedoch kaum Standortalternativen zur Verfügung.

#### **4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich**

Die Verpflichtung zur Eingriffsvermeidung/-minimierung gemäß § 15 BNatSchG macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig. Ziel der Planung ist es, mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf ein Minimum zu begrenzen. Die vorbereitende Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch kann diese einen möglichen Eingriff vorbereiten.

Entsprechend der Planungsebene können nachfolgend lediglich übergeordnete Hinweise auf geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben werden. Im nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplanaufstellung) sind die bautechnischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen zu konkretisieren. Des Weiteren sind im Rahmen des Bebauungsplans der Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

##### **4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen**

###### *Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft und Erholung*

Die Darstellung einer Bauflächeneingrünung dient der Einbindung der Bauflächen in die Landschaft und der Schaffung von Lebensraum für euryöke Tiere und Pflanzen. Es wird empfohlen, im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Arten in Verbindung mit den eingrünenden Pflanzungen zu treffen.

Des Weiteren können Festsetzungen zur inneren Durchgrünung des Gebiets sowie gestalterische Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Gebäudehöhen im Rahmen des Bebauungsplans die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild reduzieren.

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu erarbeiten und als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

###### *Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft*

Durch eine sinnvolle Begrenzung der überbaubaren Fläche kann im Rahmen des Bebauungsplans die Flächenversiegelung begrenzt werden.

Nicht belastetes Oberflächenwasser sollte auf möglichst kurzem Weg in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden (Entwässerung im Trennsystem). Eine Empfehlung zur Errichtung von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen kann zudem helfen, die natürlichen Trinkwasserressourcen zu schonen.

Eine intensive Ein- und Durchgrünung der geplanten Bauflächen kann einen Beitrag zur Luftreinhaltung leisten und durch die Beschattung versiegelter Flächen kleinklimatische Aufheizungseffekte verringern.



#### 4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges ist der Bayerische Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung maßgeblich. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können hierzu jedoch nur grobe Aussagen gemacht werden.

Aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet ist von einem hohen Versiegelungsgrad mit einer voraussichtlichen GRZ von 0,8 auszugehen. Nach überschlägiger Schätzung anhand des oben genannten Leitfadens ist für die überplanten Flächen ein Ausgleichsbedarf von rund 1,7 ha zu erwarten.

Um eine effektive Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen und aufgrund der bestehenden und zu erwartenden Beeinträchtigungen durch Straßen-, Liefer- und Mitarbeiterverkehr werden voraussichtlich keine Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs umgesetzt. Zur Kompensation des ermittelten Ausgleichsbedarfs sind deshalb externe Maßnahmen nötig.

Als Ergebnis der saP entwickelte Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Für das Sondergebiet **Landwirtschaft und Tierhaltung** ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans vorgesehen, so dass in diesem Fall die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung vorzunehmen ist. Eine konkrete Aussage hierzu kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht getroffen werden.

#### 4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Geeignete Standorte für ein Gewerbegebiet mit ausreichendem Entwicklungspotenzial sind im Talraum der Altmühl aufgrund topographischer, wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Randbedingungen kaum gegeben. Insbesondere das Überschwemmungsgebiet der Altmühl, vorhandene FFH- und Vogelschutzgebiete sowie die steil ansteigenden Hänge an den Rändern der Altmühlaufläue schränken die Bebauungsmöglichkeiten hier stark ein.

Aufgrund der Bündelung mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet „Zachenäcker“ der Gemeinde Pollenfeld (einschließlich geplanter Erweiterung), des geringen Vorwertes und der bestehenden Vorbelastungen kann der gewählte Standort städtebaulich und naturschutzfachlich als geeignet eingestuft werden. Durch die Konzentration gewerblicher Nutzung in einem bereits von Gewerbe, Infrastruktur und Kalksteinabbau vorbelasteten Bereich werden potenzielle Beeinträchtigungen in anderen, unbelasteten Landschaftsteilen vermieden.

Es konnten ansonsten keine sinnvolleren Alternativen zur Entwicklung eines Gewerbegebiets ermittelt werden.

Hinsichtlich des Standorts für das Sondergebiet **Landwirtschaft und Tierhaltung** kämen aufgrund der landwirtschaftlichen Privilegierung im Außenbereich theoretisch zahlreiche Standorte auch ohne Bauleitplanung in Frage. Der ursprünglich vom Bauherrn geplante Standort für einen Mastschweinestall lag ca. 85 m nördlich des nun für diesen Zweck ausgewiesenen Sondergebiets und damit näher am geplanten Gewerbegebiet und an der Wohn- und Gastromienutzung in Lüften, so dass erheblich größere Konflikte durch Geruchsbelastungen zu erwarten gewesen wären.

Weitere Standorte wurden im Rahmen der Alternativenprüfung nicht untersucht.

#### 4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 17. FNP-Änderung der Stadt Eichstätt wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Lüften West“ und eines Sondergebiets für **Landwirtschaft und** Tierhaltung geschaffen. Der Änderungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Die FNP-Änderung sieht westlich von Lüften die Darstellung eines Gewerbegebietes (GE) einschließlich einer Bauflächeneingrünung vor. Zur Entzerrung von Nutzungskonflikten wird im Abstand von ca. 85 m südlich des Gewerbegebiets eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „**Landwirtschaft und** Tierhaltung“ dargestellt.

Mit der (Teil-)Versiegelung von bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen geht ein Verlust von natürlichen Bodenfunktionen, auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung, einher. Die geplante Bebauung ist mit einem Verlust an Biotop- und Nutzungsstrukturen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft verbunden, welcher durch geeignete Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich ausgeglichen werden kann.

Durch die Konzentration gewerblicher Nutzung in einem bereits stark von Gewerbe, Infrastruktur und Kalksteinabbau geprägten Gebiet ist mit verhältnismäßig geringen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen. Diese können durch eine wirkungsvolle Randeingrünung weiter minimiert werden.

Mögliche Konflikte zwischen der geplanten Tierhaltung und den Erhaltungszielen der angrenzenden Natura 2000-Gebieten sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen.

Bei Realisierung der Bebauung ist aufgrund der geringen Bedeutung des Planungsbereichs für den Naturhaushalt sowie der bestehenden Vorbelastungen in Verbindung mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen insgesamt von Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für die geprüften Umweltschutzgüter auszugehen.

Die nachstehende Tabelle 1 gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse des Umweltberichtes.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch	gering
Landschaft und Erholung	gering
Kultur- und Sachgüter	nachrangig

## 5 Aufstellungsvermerk

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eichstätt wurde planerisch bearbeitet vom

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Klos GmbH & Co. KG  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt

aufgestellt: 20.07.2017  
geändert: 24.10.2019  
12.11.2020



---

Manfred Klos, Dipl.-Ing.

Eichstätt, den

---

Josef Grienberger  
Oberbürgermeister