

STADT EICHSTÄTT



21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

PARALLELVERFAHREN ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 75 „GEWERBEGEBIET ZACHENÄCKER III“

BEGRÜNDUNG GEM. § 5 ABS. 5 BAUGB

Entwurf i.d.F. vom 10.04.2025

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

1	Einleitung	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Plangebiet	3
1.3	Planverfahren	5
2	Übergeordnete Planungen	5
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	6
3	Planungsinhalte und wesentliche Auswirkungen	6
3.1	Änderungsinhalte	6
3.2	Städtebauliche Aspekte und wesentliche Auswirkungen	7
3.3	Landschaftsplanerische Auswirkungen	8
4	Umweltbericht	9
4.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	9
4.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
4.2.1	Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft	10
4.2.2	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung	12
4.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange	14
4.2.4	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	16
4.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
4.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	17
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	17
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	18
4.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	18
4.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	18
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
5	Aufstellungsvermerk	21

1 Einleitung

1.1 Planerfordernis

Die Stadt Eichstätt verfolgt das Ziel, den auf der Jura-Hochfläche nördlich des Altmühltals gelegenen, interkommunalen Gewerbestandort Zachenäcker / Lüften weiter zu entwickeln. Dabei soll der Gewerbestandort in westliche Richtung erweitert werden. Die Erweiterungsfläche soll große, räumlich zusammenhängende Parzellen für produzierende Unternehmen schaffen. Zur Realisierung dieser Planung hat die Stadt Eichstätt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Gewerbegebiet Zachenäcker III“ beschlossen.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 „Gewerbegebiet Zachenäcker III“ Flächen umfasst, die im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eichstätt mit einer von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichenden Art der beabsichtigten Bodennutzung dargestellt sind, ergibt sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans das Erfordernis zur vorliegenden, nunmehr 21. Änderung des FNP der Stadt Eichstätt.

1.2 Plangebiet

Räumliche Lage

Das Plangebiet der 21. Änderung des Flächennutzungsplans liegt ca. 1,5 km nordöstlich der Kernstadt von Eichstätt in der Gemarkung Wintershof am Rand der Jura-Hochfläche zwischen den Ortschaften Wintershof (Stadt Eichstätt) und Preith (Gemeinde Pollenfeld).

Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an das bestehende, überwiegend im Gebiet der Gemeinde Pollenfeld gelegene Gewerbegebiet „Zachenäcker“, das durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans nach Westen erweitert wird (vgl. Abbildung 1). Im Norden, Süden und Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Überplante Flächen und Größe

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans

- die landwirtschaftlich bzw. für Wirtschaftswege und Feldhecken genutzten Flurstücke Nr. 116 (Teilfläche), 118, 119 (Teilfläche), 123, 124 und 126 (Teilfläche)

der Gemarkung Wintershof, Stadt Eichstätt.

Im Gegensatz zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Zachenäcker III“ werden mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans keine Flächen im Gebiet der Gemeinde Pollenfeld überplant.

Die Gesamtfläche des Plangebietes der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans beträgt rund 6,39 ha.

Der im Vergleich zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Zachenäcker III“ geringere Flächenumfang des Plangebietes resultiert daraus, dass der am westlichen Gebietsrand vorhandene Wirtschaftsweg im Flächennutzungsplan nicht geändert werden muss und die im Bebauungsplan für die östliche Zufahrt des neuen Gewerbegebietes überplanten Flächen auf dem Gebiet der Gemeinde Pollenfeld im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.



Abbildung 1: Lage des Gewerbegebiets „Zachenäcker“ einschließlich geplanter Erweiterung „Zachenäcker III“ nördlich von Eichstätt (TK25, ohne Maßstab)

Bisherige Nutzung und Bestand

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wurden bislang überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Am westlichen Rand des Änderungsbereichs befindet sich eine naturnahe Feldhecke mit einem dahinterliegenden Feldweg. Im Osten des Änderungsbereichs befinden sich am Rand des bestehenden Gewerbegebiets „Zachenäcker“ ebenfalls Feldwege. Ein weiterer, unbefestigter Feldweg auf der Fl.-Nr. 123 quert das Plangebiet im nördlichen Drittel in Ost-West-Richtung.

Im Süden wird das Plangebiet von einer 110 kV- sowie einer 20 kV-Freileitung gequert. Jeweils ein Mast der beiden Freileitungen steht innerhalb des Änderungsbereichs.

Topographie

Das Gelände fällt in der südlichen Hälfte des Änderungsbereichs von Süden nach Norden und in der nördlichen Hälfte von Osten nach Westen. Tiefpunkt der natürlichen Topographie ist im Westen bzw. Nordwesten, was auch der natürlichen Entwässerungsrichtung entspricht.

1.3 Planverfahren

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eichstätt erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Gewerbegebiet Zachenäcker III“.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung

Die Stadt Eichstätt befindet sich im Nordwesten der Region Ingolstadt (Region 10). Die Große Kreisstadt ist im Regionalplan als Mittelzentrum eingestuft und liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ (vgl. Zielkarte 1 zur Raumstruktur, Regionalplan Ingolstadt).

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

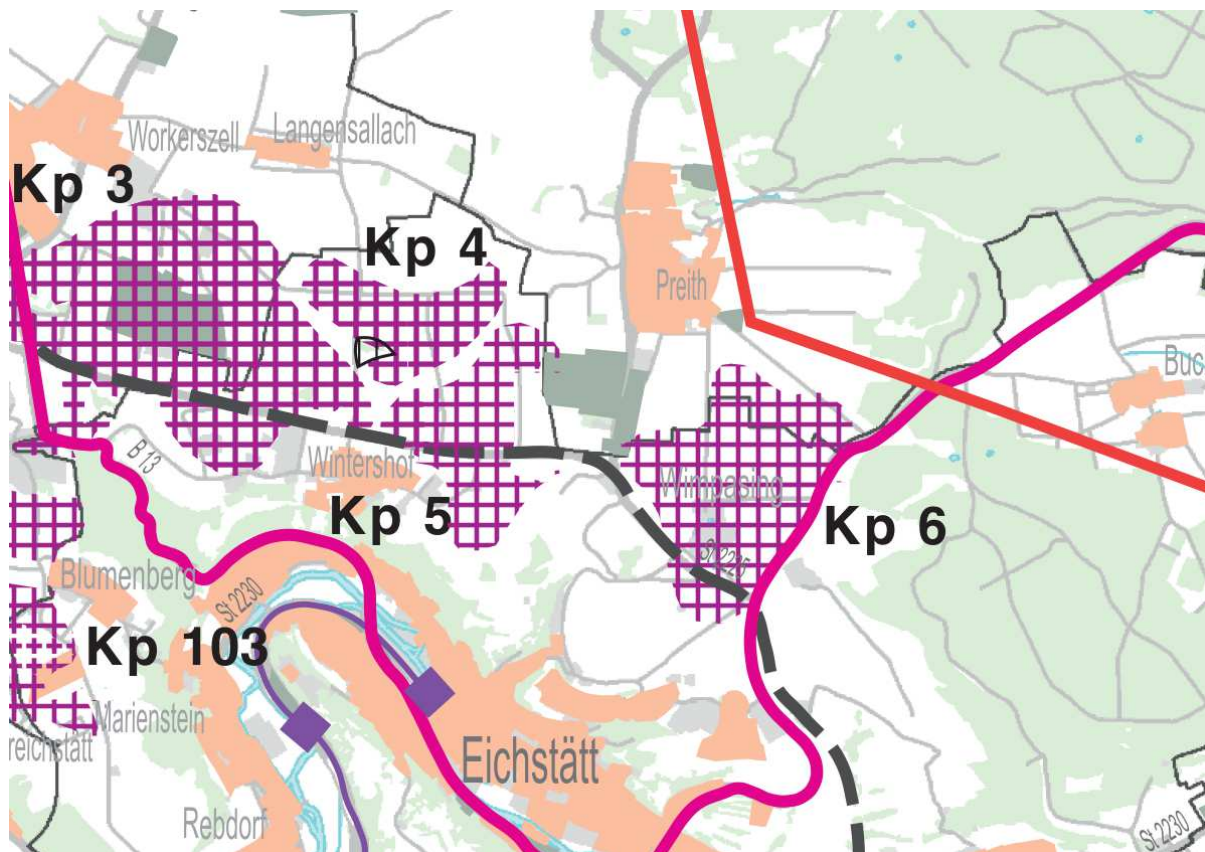


Abbildung 2: Vorranggebiete für den Abbau von Bodenschätzen, Regionalplan Ingolstadt, Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (Stand 12.12.2023)

Aus der Darstellung des Regionalplans ergibt sich jedoch kein Zielkonflikt mit der vorliegenden Planung. Im Jahr 2020 hat die zuständige Fachbehörde (LfU Augsburg, Referat 105/AH) auf der Grundlage von mehreren Erkundungsbohrungen festgestellt, dass im Plangebiet kein abbauwürdiges Vorkommen von Plattenkalk besteht. Das Plangebiet wurde daraufhin aus dem Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk im Regionalplan herausgenommen.

Die Erkundungsbohrungen erfolgten u.a. in der Nordwestecke des zentralen Flurstücks Nr. 124, so dass hieraus auch Aussagen über den nördlichen Randbereich des Plangebietes (Flurstücke Nr. 118 und 123) abgeleitet werden können. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Darstellung des Regionalplans (Maßstab 1:100.000) nicht parzelscharf ist.

2.2 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum der „Südlichen Frankenalb“ (1.1.4), innerhalb des Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Weitere Schutzgebietsausweisungen sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Rund 430 m 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““. Aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet und der dazwischenliegenden Gewerbegebietsflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele zu erwarten. Auf die Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung kann verzichtet werden.

In der Topographischen Karte (TK 25) ist die Feldhecke am westlichen Rand des Änderungsbereichs als Naturdenkmal dargestellt. Im Fachinformationssystem Naturschutz FIS-Natur Online (FIN-Web) beginnt das flächenhafte Naturdenkmal „Alte Feldhecke westlich von Preith auf Fl.-Nr. 109 und 116, Stadt Eichstätt“ (Naturdenkmal-ID 1593) jedoch erst ca. 270 m nördlich des Geltungsbereichs. Auswirkungen auf das Naturdenkmal sind aufgrund der gegebenen Entfernung nicht zu erwarten. Auf der Ebene des Bebauungsplans soll die Hecke innerhalb des Plangebiets größtenteils als Randeingrünung erhalten werden.

Amtlich kartierte Biotopflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Detaillierte Aussagen zu den Schutzgebieten und dem Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen werden im Umweltbericht in Kapitel 4 getroffen.

3 Planungsinhalte und wesentliche Auswirkungen

3.1 Änderungsinhalte

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im bislang wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eichstätt ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Süden des Änderungsbereichs sind die vorhandene 110 kV-Freileitung einschließlich Schutzbereich sowie die 20 kV-Freileitung als oberirdische Stromleitungen (Hauptversorgungsleitungen) dargestellt.

In der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs wird im bislang gültigen FNP mit integriertem Landschaftsplan durch den Eintrag „L2“ auf folgende Maßnahme der Landschaftsplanung im Bereich Landwirtschaft hingewiesen: „Gliederung der landschaftsfremden Windschutzhecken“.

Geplante Änderung

Mit der vorliegenden 21. FNP-Änderung wird im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Die Darstellung entspricht der Festsetzung im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Zachenäcker III“.

Im Norden, Westen und Süden der Gewerbegebietsfläche wird eine Bauflächeneingrünung dargestellt. 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.

Im Norden und Süden wird lediglich die symbolhafte Darstellung der Randeingrünung gewählt, da hier mittelfristige Erweiterungen des Gewerbegebiets möglich und städtebaulich sinnvoll wären. Im Westen wird dagegen zusätzlich die flächenhafte Darstellung einer „Grünfläche im engeren Siedlungsbereich“ in die Planzeichnung aufgenommen. Hiermit soll der vorhandenen Feldhecke Rechnung getragen werden, die möglichst vollständig als künftige Siedlungsrandeingrünung erhalten werden soll. Da eine weitere Gewerbegebietsentwicklung in westlicher Richtung eher unwahrscheinlich ist, ist hier die Randeingrünung entsprechend umfangreicher vorgesehen.

Die vorhandenen Freileitungen der N-ERGIE Netz GmbH (110 kV und 20 kV) werden nachrichtlich übernommen und im Änderungsbereich wie bisher als linienhafte Hauptversorgungsleitungen dargestellt.

Übersicht der innerhalb des Änderungsbereichs dargestellten Flächen:

Gewerbegebiet	6,01 ha
<u>Grünfläche i. e. Siedlungsbereich</u>	<u>0,38 ha</u>
Gesamtfläche	6,39 ha

3.2 Städtebauliche Aspekte und wesentliche Auswirkungen

Die vorhandenen Gewerbeflächen im Talraum von Eichstätt 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 steilen Hänge an den Rändern der Altmühlauie schränken die Bebauungsmöglichkeiten hier stark ein.

Die Stadt Eichstätt hat deshalb bereits mit dem interkommunalen Gewerbegebiet „Zachenäcker – Erweiterung“ sowie dem Gewerbegebiet „Lüften West“ die Entwicklung neuer Gewerbeflächen auf der Jura-Hochfläche nördlich von Eichstätt eingeleitet. Der gewählte Standort ist bereits stark von gewerblicher Nutzung geprägt, verkehrlich gut angebunden und weist somit eine gute Eignung für die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen auf.

Das vorhandene Gewerbegebiet „Zachenäcker“ (I+II) umfasst gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Gebiet „Lüften West“ eine Fläche von rund 34 ha und wächst durch die geplante westliche Erweiterung auf rund 40 ha an. Langfristig wären zusätzliche Erweiterungen nach Norden und Süden auf Eichstätter Gemeindegebiet sowie nach Norden auf Pollenfelder Gemeindegebiet denkbar, um eine Abrundung des Gesamt-Gewerbegebiets zu erreichen.

Städtebauliches Ziel ist die Konzentration zukünftiger Gewerbebetriebe in diesem vorgeprägten Gebiet. Durch die bestehenden Gewerbegebietsflächen weist das Gebiet ein entsprechend geringes Konfliktpotenzial im unmittelbaren Umfeld auf. Zudem ist bereits von einer gewissen Akzeptanz in den umliegenden Ortschaften auszugehen. Aufgrund der Entfernung von mehr als 500 m zu den nächstgelegenen, von Wohnnutzung geprägten Ortsbereichen sind keine erheblichen Lärmkonflikte zu erwarten. Durch die Entwicklungsrichtung nach Westen wird insbesondere die Schallausbreitung in Richtung Lüften und Preith abgeschirmt und minimiert.

Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs mit den bestehenden Gewerbeflächen 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.

3.3 Landschaftsplanerische Auswirkungen

Durch die geplante Gewerbegebietserweiterung werden die bestehenden Siedlungsränder nach Westen verschoben. An den Rändern des Gewerbegebiets ist dementsprechend eine Randeingrünung vorzusehen, um eine gute Einbindung in die Landschaft zu erzielen und Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermindern.

Im bisherig gültigen FNP war mit dem Symbol „L2“ eine landschaftsplanerische Maßnahme am nordwestlichen Rand des Änderungsbereichs dargestellt. Im Erläuterungsbericht zum FNP mit integriertem Landschaftsplan heißt es hierzu:

L2 Gliederung der landschaftsfremden Windschutzhecke

Von der Kreisstraße El 49 erstreckt sich etwa Gegenüber dem Ortsteil Wintershof eine ca. 800 m lange ungegliederte Windschutzhecke nach Norden. Sie stellt die einzige Windschutzhecke in diesem Landschaftsteil dar und wirkt in ihrer Struktur monoton, landschaftsfremd und monumental. Durch kürzere, versetzte Heckenabschnitte, stärkere Gliederung des Querschnitts etc. lässt sich eine landschaftsästhetisch wesentlich verträglichere, ökologisch wertvollere und lokalklimatisch wirkungsvollere Hecke erzielen.

Da der Siedlungsrand nun bis an diese Hecke heranrückt, erfüllt sie entlang des Gewerbegebiets nun gleichzeitig die Randeingrünungsfunktion. Eine Längs-Gliederung macht in diesem Bereich nun landschaftsplanerisch keinen Sinn mehr, wäre aber weiter nördlich noch denkbar.

In diesem Zusammenhang ist aber zu berücksichtigen, dass ebendiese Windschutzhecke ab ca. 270 m nördlich des Änderungsbereichs als Naturdenkmal geschützt ist. („Alte Feldhecke westlich von Preith auf Fl.-Nr. 109 und 116, Stadt Eichstätt“; Naturdenkmal-ID 1593).

Möglich bleibt eine stärkere Gliederung des Querschnitts der Hecke am Gewerbegebietsrand. Die Änderung des Flächennutzungsplans steht diesem Ziel nicht entgegen.

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. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

[Hinweis: Der Umweltbericht wurden im Vergleich zum Vorentwurf i. d. F. vom 25.04.2024 vollständig ergänzt. Auf Rotfärbung des nachfolgenden Kapitels 4 wird aufgrund der besseren Lesbarkeit verzichtet.]

4.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Wie in Kapitel 2.2 dargelegt, sind für die Natura-2000-Gebiete im Umfeld keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele zu erwarten.

Auch der Schutzzweck des Naturparks „Altmühltal“ sowie der Schutzzone Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“ werden durch das geplante Gewerbegebiet aufgrund der angrenzenden bestehenden Gewerbeflächen und der Entfernung zur Schutzzone nicht beeinträchtigt.

Nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Änderungsbereichs sowie im Umfeld nicht vorhanden. Auch sonstige in der bayerischen Biotopkartierung erfasste Flächen sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Wie erwähnt wächst am westlichen Rand des Änderungsbereichs eine Feldhecke, deren 270 m nördlich des Planungsgebiets liegende Abschnitte als flächenhaftes Naturdenkmal „Alte Feldhecke westlich von Preith auf Fl.-Nr. 109 und 116, Stadt Eichstätt“ (Naturdenkmal-ID 1593) geschützt sind. Der aktuell gültige FNP legt als landschaftsplanerische Maßnahme für die Hecke eine Aufwertung durch stärkere Gliederung u.a. fest (vgl. Kapitel 3.3). Die Änderung des Flächennutzungsplans steht diesem Ziel nicht entgegen.

Mit der vorliegenden 21. FNP-Änderung wird die Hecke als „Grünfläche im engeren Siedlungsbereich“ inkl. einer symbolhaften Darstellung als Randeingrünung aufgenommen. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Zachenäcker III“ setzt die Hecke innerhalb des Geltungsbereichs fast vollständig als Erhalt zur Randeingrünung fest.

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. Maßgeblich für die Beurteilung im Rahmen der FNP-Änderung ist der Vergleich der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan mit der geplanten Ausweisung, nicht der Urzustand.

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

4.2.1 Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft

Bestand:

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet in der Südlichen Frankenalb. Die geologischen Verhältnisse werden überwiegend durch die geologische Einheit des Malm (weißer Jura) mit Mergel-, Kalk- und Dolomitstein bestimmt (Geologische Karte von Bayern, 1:500.000). Der geologische Untergrund ist überwiegend durch tertiäre bis quartäre Alblehme (Verwitterungslehm mit Lößlehm) sowie im östlichen Teil durch ungegliederte Obere Süßwassermolasse geprägt. (Geologische Karte von Bayern, 1:25.000). Aus diesem Untergrund haben sich fast ausschließlich Braunerden aus Schluff bis Schuffton (Lößlehm) gebildet (Übersichtsbodenkarte, 1:25.000).

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. In der Regel besteht nur ein geringes bis sehr geringes Filtervermögen gegenüber möglichen Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Natürliche Oberflächengewässer oder wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Klima der Jurahochfläche kann allgemein als rau charakterisiert werden. Die mittleren Jahresniederschläge im Planungsgebiet liegen bei 750 mm bis 850 mm und damit geringfügig 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). Über die Altmühlhänge kann Kaltluft ins Altmühltal abfließen und für die Stadt Eichstätt im Sommer eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion darstellen.

Kleinklimatisch stellen die Ackerflächen des Änderungsbereichs und der Umgebung Kaltluftentstehungsflächen, die wenigen Gehölzflächen Frischluftentstehungsflächen dar. Aufgrund der angrenzenden Gewerbeflächen und der Kreis- bzw. Staatsstraße sowie der Kalksteinabauflächen im weiteren Umfeld sind Vorbelastungen für das Schutzgut Klima/Luft zu verzeichnen (Staub, Abgase). Eine klimatische Ausgleichsfunktion für die östlich angrenzenden Gewerbeflächen und die Umgebung ist aufgrund der Reliefverhältnisse gering.

Bewertung:

Die Darstellung als Gewerbegebiet, an Stelle der bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft ist vor allem mit Verdichtung und Versiegelung von Bodenflächen verbunden. Damit gehen die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort verloren. Das Retentionsvermögen, die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung werden eingeschränkt, der Oberflächenabfluss wird erhöht. Kaltluftentstehungsflächen gehen verloren, zusätzlich tragen Versiegelungs- und Dachflächen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei. Größere Baukörper können den Luftaustausch einschränken. Da Boden

ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen.

In der weiteren Planung sollten u.a. die nachfolgend genannten Maßnahmen geprüft und in Abhängigkeit der konkreten Gestaltung des Gewerbegebiets festgesetzt werden, um Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft zu minimieren:

- Sinnvolle Beschränkung der Bodenversiegelung und Überbauung über eine angemessene Grundflächenzahl,;
- Förderung von extensiven Dachbegrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer, um einerseits den Niederschlagsabfluss zu verzögern und andererseits die Aufheizung von Flächen zu minimieren,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Splitt- oder Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von privaten Hofflächen, Wegen und Stellflächen,
- Entwässerung im Trennsystem,
- Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken bzw. Rückführung von nicht belastetem Oberflächenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf auf möglichst kurzem Weg,
- Sammlung und Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser beispielsweise zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung u.ä.,
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie von Baumpflanzungen zur Beschattung z.B. von Stellplatzflächen als Beitrag zur Luftreinhaltung und zur Verringerung kleinklimatischer Aufheizungseffekte,
- Förderung der Nutzung regenerativer Energien.

Für die geplante Gewerbegebietserweiterung ist voraussichtlich durch eine hohe, für Gewerbegebiete übliche, GRZ bis 0,8, mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen.

Die entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Außenseiten dargestellte Eingrünung des Änderungsbereichs minimiert Auswirkungen auf den Boden, Wasser- und Klimahaushalt. Eine gute Durchgrünung mit schattenspendenden mittel- bis großkronigen Laubbäumen ist aufgrund der hohen GRZ und einer möglichst effektiven Flächennutzung für Gewerbeflächen voraussichtlich nur eingeschränkt möglich, sollte jedoch insbesondere im Bereich von Stellplätzen und entlang der Erschließungsstraßen nach Möglichkeit berücksichtigt werden.

Minimierende Maßnahmen zur Niederschlagswasserableitung, Versickerungsmulden, Dachbegrünungen, mögliche Reduzierung versiegelter Flächen u.ä. werden auf der Ebene des Bebauungsplans geregelt.

Betriebsbedingte Auswirkungen können über Vorschriften zur Nutzung regenerativer Energien, zur Behandlung von Niederschlagswasser sowie über Regelungen zum Immissionsschutz minimiert werden. Konkrete Festsetzungen diesbezüglich müssen ebenfalls auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgen.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets auf der Jura-Hochfläche zwischen den Ortschaften Wintershof (Stadt Eichstätt) und Preith (Gemeinde Pollenfeld) sind insgesamt mittlere bis (versiegelungsbedingt) hohe Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter zu erwarten.

4.2.2 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt zwischen den Ortschaften Preith im Nordosten und Wintershof im Südwesten. Es schließt westlich an das bestehende Gewerbegebiet „Zachenäcker“ bzw. „Zachenäcker Erweiterung“ an. Etwa 250 m südlich verläuft die Kreisstraße EI 49, an deren Südseite das Gewerbegebiet „Lüften-West“ angrenzt. Weiter südlich liegen etliche Plattenkalksteinbrüche.

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich und im direkten Umfeld wird geprägt durch die landwirtschaftliche und die gewerbliche Nutzung sowie die Gewinnung von Bodenschätzen (Kalkstein). Vorbelastungen bestehen vor allem durch die bestehenden gewerblichen Bauten im Osten, die querende Hochspannungsleitung und die Kreisstraße im Süden sowie Abbauhalden des südlich liegenden Steinbruchs. Positive Bedeutung für das Landschaftsbild hat die Hecke am westlichen Rand des Änderungsbereichs, die nach Norden abschnittsweise als Naturdenkmal klassifiziert ist und sich nach Süden bis an die Kreisstraße fortsetzt.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, der in seiner Gesamtheit besondere Funktionen als Erholungsgebiet aufweist. Dafür spielen insbesondere ein intaktes Landschaftsbild sowie eine lärmarme Umgebung eine Rolle. Der Änderungsbereich und die Umgebung sind durch die landwirtschaftliche Nutzung, den Steinabbau, die bestehenden Gewerbeflächen und die Kreisstraße stark vorbelastet, sodass für diesen Landschaftsausschnitt keine nennenswerte Bedeutung für die Erholungsnutzung vorliegt. Der Wirtschaftsweg am westlichen Rand kann, trotz der Vorbelastungen, zum Spazieren, Wandern und Radfahren genutzt werden.

Bewertung:

Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion besteht vor allem über die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, spielt jedoch im vorliegenden Fall aufgrund der Vorbelastungen keine Rolle.

Die Ausweisung von Bauflächen führt insbesondere an den Ortsrändern zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Bauflächeneingrünungen dienen der Ortsrandeingrünung und bewirken einen guten Übergang in die freie Landschaft. Staub- und Lärmimmissionen sowie Straßenverkehr können das Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholung ebenfalls beeinträchtigen.

Über nachfolgend genannte Maßnahmen können Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion minimiert werden. Sie sollten im Rahmen der weiteren Planungsebenen geprüft und in Abhängigkeit der konkreten Planung festgesetzt werden:

- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze in Verbindung mit ein- und durchgrünenden Pflanzungen sowie Ausschluss einzelner

fremdländischer Gehölzarten zur Förderung eines kulturlandschaftstypischen Bildes. Des Weiteren stellen diese Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ansprechende und vielfältige Strukturen im Landschafts- und Ortsbild dar.

- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadengestaltung vermeiden überdimensionierte, unpassende Baukörper,
- Vermeidung von hohen, geschlossenen, straßenseitigen Einfriedungen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung im Verkehrsraum zu vermeiden.
- Vermeidung von angestrahnten und selbstleuchtenden Werbeanlagen, um die Lichtverschmutzung und Blendungen zu minimieren.

Die Darstellung von Gewerbegebiet im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet verschiebt den Siedlungsrand weiter nach Westen. Die künftigen Baukörper werden den Ortsrand und das Landschaftsbild insbesondere aus südlicher, westlicher und nördlicher Richtung deutlich prägen. Durch die Konzentration gewerblicher Nutzung in einem bereits vorbelasteten Bereich werden potenzielle Beeinträchtigungen in anderen, unbelasteten Landschaftsteilen vermieden.

Landschaftsbildprägende Elemente werden durch das geplante Gewerbegebiet nicht überformt. Die Hecke entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereichs wird als „Grünfläche im engeren Siedlungsbereich“ und als Bauflächeneingrünung dargestellt. Wie erwähnt setzt der parallel aufgestellte Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Zachenacker III“ die Hecke innerhalb des Geltungsbereichs fast vollständig als Erhalt zur Randeingrünung fest.

Entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Änderungsbereichs wird ebenfalls eine Bauflächeneingrünung dargestellt. Diese erfolgt wie in Kapitel 3.1 dargelegt lediglich symbolhaft, da hier mittelfristige Erweiterungen des Gewerbegebiets möglich und städtebaulich sinnvoll wären. Dennoch sollten auch bei einer künftigen Erweiterung diese eingrünenden Strukturen als Grünzäsur und zur Durchgrünung erhalten werden. Aufgrund der querenden Freileitungen sind für die südliche Bauflächeneingrünung Beschränkungen in der Höhenentwicklung zu berücksichtigen.

Durch die dargestellten Bauflächeneingrünungen können die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert werden. Aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand ist trotz der bestehenden Vorbelastungen gestalterischen Festsetzungen zu Gebäudegröße und -höhe, Fassadengestaltung, Einfriedungen und Werbeanlagen im Bebauungsplanverfahren besondere Bedeutung beizumessen.

Aufgrund der Lage der geplanten Gewerbeflächen in einem stark vorbelasteten Bereich am westlichen Ortsrand werden unter Berücksichtigung der Größe, der bestehenden Vorbelastungen, der dargestellten Eingrünung, möglicher baurechtlicher Festsetzungen und der weitreichenden Sichtbarkeit die Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes einschließlich der Erholungsfunktion insgesamt als mittel bewertet.

4.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange

Hintergrund Artenschutzbelange:

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (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 vorliegenden Flächennutzungsplanänderungen 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.

Im Rahmen künftiger, konkreter Vorhabenplanungen sind die artenschutzrechtlichen Belange genauer zu prüfen und gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen festzusetzen.

Eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung mit Festlegung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurde für den Bebauungsplan Nr.75 „Gewerbegebiet Zachenacker III“ von Herrn Diplom-Biologen Dieter Jungwirth, Büro für naturschutzfachliche Gutachten bereits erstellt und ist dem parallel aufgestellten Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Bestand:

Die Fläche des Änderungsbereichs wird im aktuell gültigen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auch in der Realnutzung wird der Änderungsbereich landwirtschaftlich genutzt und als Ackerflächen intensiv bewirtschaftet. Am westlichen und östlichen Rand sowie im nördlichen Teil des Änderungsbereichs verlaufen unversiegelte Wirtschaftswege. Am westlichen Rand des Plangebiets wächst zwischen Weg und Ackerfläche eine Feldhecke. Wie erwähnt wird für diese Hecke im aktuell gültigen FNP eine landschaftsplanerische Maßnahme „L2 - Gliederung der landschaftsfremden Windschutzhecke“ dargestellt, mit dem Ziel „eine landschaftsästhetisch wesentlich verträglichere, ökologisch wertvollere und lokalklimatisch wirkungsvollere Hecke“ zu entwickeln.

Trotz der bestehenden Vorbelastungen wurden im Rahmen der saP zum parallel aufgestellten Bebauungsplan ein Feldlerchenrevier nachgewiesen sowie einige planungsrelevante Nahrungsgäste und mehrere sog. „Allerweltsarten“ als Brutvögel und Nahrungsgäste in der Heckenstruktur erfasst.

Bewertung:

Damit sind durch die Überplanung überwiegend Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen. Dennoch stellt die geplante Bebauung der Flächen einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG dar, der im Rahmen der Bebauungsplanebene ermittelt und ausgeglichen werden muss. Die Darstellung einer Bauflächeneingrünung dient der Einbindung der Bauflächen in die Landschaft und der Schaffung von Lebensraum für euryöke Tiere und Pflanzen. Die Darstellung steht einer Aufwertung gemäß dem landschaftsplanerischen Ziel L2 des aktuell gültigen FNPs nicht entgegen.

Die detaillierte und abschließende artenschutzrechtliche Prüfung kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erfolgen, wurde jedoch im parallel aufgestellten Bebauungs-

plan bereits durchgeführt. Im Bebauungsplan werden auch gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Konflikte (Auslösen von Verbotstatbeständen) sind unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht zu befürchten.

Nachfolgend genannte Maßnahmen können Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen minimieren und sollten im Rahmen der weiteren Planungsebenen geprüft und in Abhängigkeit der konkreten Planung festgesetzt werden:

- weitest gehender Erhalt der Feldhecke am westlichen Rand;
- Schutz zu erhaltender, angrenzender Gehölze während der Bauzeit;
- Anlage von Pufferstreifen zwischen Gewerbefläche und Hecke;
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze in Verbindung mit ein- und durchgrünenden Pflanzungen sowie Ausschluss einzelner fremdländischer Arten mit geringem ökologischen Wert,
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer, so dass anstelle versiegelter „toter“ Dachflächen blütenreiche Flächen gefördert werden,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- Maßnahmen zur Verminderung von Vogelschlag an großen Glasfronten,
- Vermeidung von Sockeln und Einfriedungsmauern, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten,
- Vermeidung von angestrahlten und selbstleuchtenden Werbeanlagen, um die Lichtverschmutzung und negative Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten zu minimieren,
- bauzeitliche Regelungen für die Baufeldfreiräumung.

Die Ausweisung als Gewerbefläche hat den Verlust der genannten Biotop- und Nutzungsstrukturen und der damit verbundenen Lebensraumfunktion zur Folge. Die Hecke am westlichen Rand ist während angrenzender Bautätigkeiten effektiv vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bedeutung als Habitatstruktur z.B. für Gehölzbrüter nimmt aufgrund zu erwartender Störungen und des künftig angrenzenden Gewerbegebiets ab.

Die dargestellte Gebietseingrünung im Norden und Süden kann für störungsunempfindliche Arten eine gewisse Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat bieten. Sie sollte auch bei einer möglichen künftigen Gebietserweiterung als Zäsur und Trittstein erhalten werden. Über Festsetzungen zu standortheimischen Arten kann die Bedeutung gefördert werden. Eine Durchgrünung mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen ist aufgrund der hohen GRZ, einer möglichst effektiven Flächennutzung für Gewerbeflächen und der querenden Stromleitungen voraussichtlich nur eingeschränkt möglich.

Wie erwähnt, wurde im Rahmen der saP zum parallel aufgestellten Bebauungsplan ein Feldlerchenrevier erfasst. Erforderliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt. Sie dienen auch dem Schutz sog. „Allerweltsarten“.

Insgesamt sind durch die Ausweisung einer Gewerbefläche westlich des bestehenden Gewerbegebiets, trotz der Vorbelastungen, Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

4.2.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Die Flächen des Änderungsbereichs werden aktuell überwiegend als Ackerflächen landwirtschaftlich intensiv genutzt. Damit können für die angrenzenden Flächen temporäre Lärm- und Staubimmissionen durch die reguläre landwirtschaftliche Nutzung auftreten. Im Osten schließen die bestehenden Gewerbegebiete „Zachenäcker“ bzw. „Zachenäcker Erweiterung“ an. Die Flächen südlich der Kreisstraße EI 49, etwa 230 m südlich des Plangebiets, werden ebenfalls als Ackerfläche sowie östlich als Gewerbegebiet und westlich als Abbaufläche (Plattenkalk) genutzt.

Die nächsten Siedlungsflächen mit Wohnnutzung liegen in größerer Entfernung in den Ortschaften

- Preith, ca. 670 m nordöstlich,
- Wintershof, ca. 700 m südwestlich und
- Lüften, ca. 580 m südöstlich

des Plangebiets.

Bewertung:

In Bezug auf die Ortschaften Preith und Lüften liegt die geplante Gewerbegebietserweiterung auf der ortsabgewandten Seite der bestehenden Gewerbeflächen Zachenäcker (I+II) und Lüften West, sodass die Schallausbreitung in Richtung Ortschaft durch die dazwischenliegenden Gewerbegebietsflächen deutlich gehemmt wird und Immissionen minimiert werden. Das südwestlich liegende Wintershof liegt südlich der Kreisstraße und wird aufgrund des Geländereiefs ebenfalls abgeschirmt. Auch optische Beeinträchtigungen z.B. durch Lichtemissionen werden reduziert.

Damit sind voraussichtlich keine schädlichen Lärmeinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. Im weiteren Verfahren sind bei Bedarf Aussagen zum Schutz von Betriebsleiterwohnungen zu treffen.

Des Weiteren können Immissionskonflikte durch Beleuchtung, Werbeanlagen, Strahler u.ä. im Gewerbegebiet entstehen. Hierzu sind im Bebauungsplan Festsetzung aufzunehmen, um Beeinträchtigungen, insbesondere Blendeffekte, zu minimieren.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen des Planungsgebietes sowie der Lage der nächstliegenden Wohnbebauung werden nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit erwartet.

4.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Bewertung:

Die Ausweisung als Siedlungsflächen ist mit Bodeneingriffen verbunden. Innerhalb des Änderungsbereichs sowie im näheren Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Die nächstgelegenen Baudenkmäler gut 400 m südwestlich bzw. im Ortsteil Lüften liegen außerhalb des Wirkungsbereichs und werden weder direkt noch indirekt aufgrund von Sichtbeziehungen beeinträchtigt.

Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Das Plangebiet wird von einer 20 kV- und einer 110 kV-Freileitung (Versorgungsträger: N-ERGIE Netz GmbH) gequert. Daraus resultierende Einschränkungen und bauliche Auflagen sind im weiteren Verfahren als Festsetzungen aufzunehmen.

Das Plangebiet überschneidet sich im nördlichen Randbereich geringfügig mit einem Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt (vgl. Abbildung 2). Wie in Kapitel 2.1 ausgeführt, ist kein Zielkonflikt zwischen der vorliegenden Planung und dem Vorranggebiet mehr erkennbar.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als nachrangig bewertet.

4.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

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 Standortalternativen nur eingeschränkt zur Verfügung. Vorteile durch die gute Anbindung und die Betroffenheit von naturschutzfachlich überwiegend geringwertigen und damit gut geeigneten Flächen durch den vorliegenden Standort würden entfallen.

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, vorhandene Eingriffe in 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 im Rahmen der FNP-Änderung 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 der Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Bezüglich des Artenschutzes sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festzulegen, die das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermeiden. Können Verbotstatbestände nicht verhindert werden, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Hinweise auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (vgl. Kapitel 4.2) gegeben.

4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges wird der neue Bayerische Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung Dezember 2021) herangezogen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können hierzu jedoch nur grobe Aussagen gemacht werden. Über den naturschutzfachlichen Wert der Fläche in Verbindung mit der möglichen Überbauung aufgrund der Grundflächenzahl, ist im Rahmen des Bebauungsplans ein Ausgleichsbedarf in Wertpunkten zu ermitteln. Durch eingriffsreduzierende Vermeidungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser usw. kann über einen sog. Planungsfaktor den Kompensationsbedarf reduziert werden. Je nach Gestaltung können die dargestellten Eingrünungen eine Aufwertung gegenüber der Realnutzung darstellen und als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.

Als Ergebnis der saP entwickelte CEF-Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen und können je nach Art der Maßnahmen ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.

Der bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Änderungsbereich wird in der Realnutzung bislang überwiegend als Ackerfläche bewirtschaftet. Am östlichen Rand und innerhalb des nördlichen Abschnitts verlaufen unversiegelte Wirtschaftswege. Damit sind überwiegend Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen. Lediglich am westlichen Rand erstreckt sich zwischen Ackerfläche und Weg eine Hecke mit mittlerer Bedeutung. Diese Hecke wird als Bauflächeneingrünung dargestellt und erhalten.

Aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet ist von einem hohen Versiegelungsgrad mit einer voraussichtlichen GRZ von 0,8 auszugehen.

Damit ergibt sich anhand des oben genannten Leitfadens für die ca. 6,39 ha Fläche ein Kompensationsbedarf von etwa 150.000 Wertpunkten. Über die Anrechnung des Planungsfaktors ist eine Reduzierung um bis zu 20 % möglich. Die Ausgleichsmaßnahmen sind voraussichtlich außerhalb des Änderungsbereiches vorzusehen.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Wie bereits erwähnt sind die vorhandenen Gewerbeflächen im Talraum von Eichstätt nahezu vollständig bebaut; weitere Entwicklungsmöglichkeiten sind hier aufgrund topographischer, wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Randbedingungen kaum gegeben. Der gewählte Gewerbestandort ist aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung bereits stark vorbelastet. Aufgrund der Bündelung als großer Gewerbestandort auf der Hochfläche, der bereits vorhandenen verkehrlichen Anbindungen und der bestehenden Biotop- und Nutzungsstrukturen mit überwiegend geringer naturschutzfachlicher Bedeutung ist eine grundsätzliche Eignung der Fläche für die Ausweisung eines Gewerbegebiets gegeben.

Die bestehende Hecke im Westen wird als Randeingrünung im Änderungsbereich dargestellt. Durch geeignete Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) können Auswirkungen auf abiotische Schutzgüter, Tiere und Pflanzen sowie das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden. Nicht vermeidbare Eingriffe insbesondere durch Versiegelung der naturschutzfachlich geringwertigen Flächen, sind voraussichtlich ausgleichbar. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können nach erster Einschätzung durch Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Andere sinnvolle Planungsalternativen zur vorliegenden Planung konnten nicht ermittelt werden.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden 21. Änderung wird der Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt etwa 1,5 km nordöstlich der Kernstadt, am Rand der Jura-Hochfläche zwischen den Ortschaften Wintershof (Stadt Eichstätt) und Preith (Gemeinde Polenfeld) geändert. Die Siedlungsfläche erhält an den Außenseiten eine Bauflächeneingrünung. Die Fläche wurde im bisherigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft – Ackerfläche - dargestellt.

Mit der Realisierung des Gewerbegebiets ist die Versiegelung und Überformung bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen verbunden. Damit geht ein Verlust von natürlichen Bodenfunktionen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung sowie in Bezug auf klimatische Ausgleichsfunktionen einher. Die betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen können überwiegend als Strukturen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet werden.

Konkrete Aussagen zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie bezüglich des Artenschutzes sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu treffen.

Unter Berücksichtigung im Bebauungsplan festzusetzender Vermeidungs-, Eingrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen können die Flächen für die FNP-Änderungen aus naturschutzfachlicher Sicht als geeignet eingestuft werden.

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

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umwelt-Auswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden, Wasser, Klima/Luft	mittel bis hoch
Orts- und Landschaftsbild, Erholung	mittel
Tiere und Pflanzen	mittel
Mensch und menschliche Gesundheit	gering
Kultur- und Sachgüter	nachrangig

5 Aufstellungsvermerk

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eichstätt wurde planerisch bearbeitet von der

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

aufgestellt: 25.04.2024

geändert: 10.04.2025

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Eichstätt, den

Josef Grienberger
Oberbürgermeister