

---

# **Große Kreisstadt Eichstätt Landkreis Eichstätt**

## **2. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **„Gewerbe- und Industriegebiet Sollnau“**

## **Begründung**

Fassung: Vorentwurf nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.04.2019  
Entwurf nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 18.07.2019  
Planfassung zum Feststellungsbeschluss vom xx.xx.xxxx

---

**WOLFGANG  
WEINZIERL  
LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN**

---

Wolfgang Weinzierl  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Parkstraße 10  
85051 Ingolstadt

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

## Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen .....	3
2.	Grundlagen .....	4
3.	Anlass der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	6
3.1	Bedarfsermittlung .....	6
4.	Ziele der Raumordnung und der Landesplanung .....	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013.....	7
4.2	Regionalplan Ingolstadt (Region 10) .....	8
5.	Gegenstand und Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	9
6.	Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	9
7.	Natur und Landschaft.....	10
8.	Immissionsschutz.....	10
9.	Zur erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen.....	11

## Abbildungen

Abbildung 1	Luftbild - Verortung des Plangebiets, Quelle Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 01.03.2017 .....	4
Abbildung 2	Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für den Bereich der Änderung .....	5
Abbildung 3	Kartenausschnitt - Überschwemmungsgebiet, Hochwassergefahrenfläche, Quelle:LfU Bayern, aufgerufen: 01.03.2017.....	6
Abbildung 4	Verkehrslärm ausgehend von der Bundesstraße .....	10

## 1. Vorbemerkungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Eichstätt soll entsprechend der tatsächlichen Nutzung und zur Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes „Sollnau“ geändert werden.

Am 16.05.2013 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eichstätt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur Änderung, Aktualisierung und Zusammenlegung der, das Industrie- und Gewerbegebiet „Sollnau“ abdeckenden, Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 48 unter Berücksichtigung der planungsrechtlich anvisierten Einzelhandelssteuerung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Imakomm Akademie GmbH, Aalen, gefasst.

Abweichend davon hat der Stadtrat von Eichstätt mit Beschluss vom 05.03.2015 beschlossen die beiden Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 48 doch nicht in einem Planwerk zusammenzufassen, sondern die Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung möglicher Erweiterungsflächen für die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne getrennt zu betreiben und die erforderliche Anpassung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes jeweils im Parallelverfahren durchzuführen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt (Fassung 2006) ist der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 13 als Industriegebiet nach § 9 BauNVO dargestellt. Die im Bestand bebauten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 48 sind im gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, sowie teilweise als Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO dargestellt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Industriegebiet (Sollnau)“ war nach Umsiedelung des OBI-Baumarktes in den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 48 zwischenzeitlich auf der Flurnummer 1368/3 die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in der derzeit als Industriegebiet gewidmeten Fläche vorgesehen, für dessen Zulässigkeit bereits ein Vorbescheid vorliegt. Da der Interessent diese Planungsabsicht mittlerweile nicht mehr verfolgt, hat der Stadtrat Eichstätt beschlossen, die Fläche nicht in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel umzuwidmen, sondern die ursprüngliche Widmung als Industriegebiet entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 zu belassen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher im Hinblick auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Industriegebiet Sollnau“ nicht erforderlich.

Da im Rahmen der im Parallelverfahren betriebenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 auf der Flurnummer 1370 die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (Umsiedlung OBI-Baufachmarkt) in der im Flächennutzungsplan derzeit als Gewerbegebiet gewidmeten Fläche vorgesehen ist, für dessen Zulässigkeit bereits ein gültiger Bescheid vorliegt und die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen nach Süden bereits mit Änderungsbeschluss vom 22.01.2008 als 2. Flächennutzungsplanänderung (Errichtung eines Postzustellstützpunktes und Ausweisung eines SO „Baumarkt mit Gartencenter“) beschlossen wurde, wird der Flächennutzungsplan mit Hinblick auf die Abweichungen durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 48 „Sollnau Quartier IV und V“ mit Änderung Nr. 2 im Parallelverfahren geändert. Die mit Änderungsbeschluss vom 23.03.2009 beschlossene 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweitung weiterer Gewerbeflächen am Südostrand des Gebietes wird eigenständig nicht weiterverfolgt, sondern in die 2. Änderung aufgenommen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft folgende Flurnummern:

- 1355, 1355/2, 1370, 1370/2 1366 (Teilfläche), 1368/1 (Teilfläche), jeweils der Gemarkung Eichstätt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht vor, die auf Flurnummer 1370 (Teilfläche) und 1370/2 dargestellte Gewerbefläche (ehemals auf Fl. Nr. 1370 TF, 1356/2 TF, 1356 TF

dargestellt = frühere Flurnummern gem. FNP) und die auf 1370 (TF) dargestellte Landwirtschaftsfläche (ehemals Fl. Nr. 1358, 1356/2, 1356, 1355/2 TF und 1355 TF = frühere Flurnummern gem. FNP) in eine Sondergebietsfläche mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ umzuwidmen (= neuer Standort Baumarkt OBI, bereits realisiert).

Die Flächen für die Landwirtschaft auf Fl. Nr. 1355, 1355/2, 1366 TF, 1368/1 TF (ehemals Fl. Nr. 1368, 1366, 1363 TF, 1362 TF, 1355/2 TF, 1355 TF = frühere Flurnummern gem. FNP) sollen in eine zusätzliche Gewerbegebietsfläche umgewidmet werden. Damit wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche des Gewerbegebiets „Sollnau“ in Richtung Südwesten erweitert.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der 2. Flächennutzungsplanänderung der Großen Kreisstadt Eichstätt beträgt ca. 2,1 ha.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Sollnau“ aufgestellt und die bauliche Nutzung festgesetzt.

## 2. Grundlagen

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (Abb. 2) bildet die Grundlage für die hier gegenständliche 2. Änderung.

Der Geltungsbereich der Änderung liegt im südöstlichen Bereich des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes „Sollnau“ der Großen Kreisstadt Eichstätt. Das Industrie- und Gewerbegebiet ist etwa 2 Kilometer vom Siedlungskern der Stadt Eichstätt in südöstlicher Richtung entfernt. Südlich davon verläuft die Bundesstraße 13 an die das Gewerbegebiet angeschlossen ist. 500 Meter nördlich fließt die Altmühl. Die seitlich der Altmühl gelegenen Hochwassergefahrenflächen der Stufe HQ100 reichen nördlich und östlich bis an das Gewerbe- und Industriegebiet Sollnau heran.



Abbildung 1 Luftbild - Verortung des Plangebiets, Quelle Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 01.03.2017

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich im südöstlichen Randbereich des Gewerbegebietes Sollnau, wobei der nördliche Teil als Gewerbefläche (Teil des Gewerbegebietes Sollnau Quartier IV und V) und der südliche Teil als Landwirtschaftsfläche dargestellt ist. Die südliche Grenze verläuft parallel der Bundesstraße 13 (Ingolstädter Straße). Nach Norden schließen sich die weiteren Gewerbe- und Sondergebietsflächen des Gewerbegebietes Sollnau Quartier IV und V an.

Die Fläche der Flurnummer 1370 (derzeit als Gewerbe- und Landwirtschaftsfläche dargestellt) ist im Bestand schon mit einer Anlage des großflächigen Einzelhandels (OBI-Baumarkt) bebaut. Die Flächen der Fl. Nr. 1366 und 1368/1 sind ebenfalls bereits bebaut und werden gewerblich genutzt. Die Flächen der Fl. Nr. 1355 und 1355/2 sind unbebaut und werden der Darstellung entsprechend noch landwirtschaftlich genutzt (Acker).

Südlich angrenzend zwischen der Bundesstraße 13 und dem Rand des Gewerbegebietes liegen weitere Landwirtschaftsflächen sowie ein Fuß- und Radweg.



Abbildung 2 Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für den Bereich der Änderung

Die nördlich und südöstlich an den bebauten Bestand angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind laut Überschwemmungskarte des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt als festgesetztes Überschwemmungsgebiet (01.09.2000), als Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub> (02.07.2013), als Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>häufig</sub> (18.10.2013), als Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>extrem</sub> (08.07.2013) ausgewiesen.

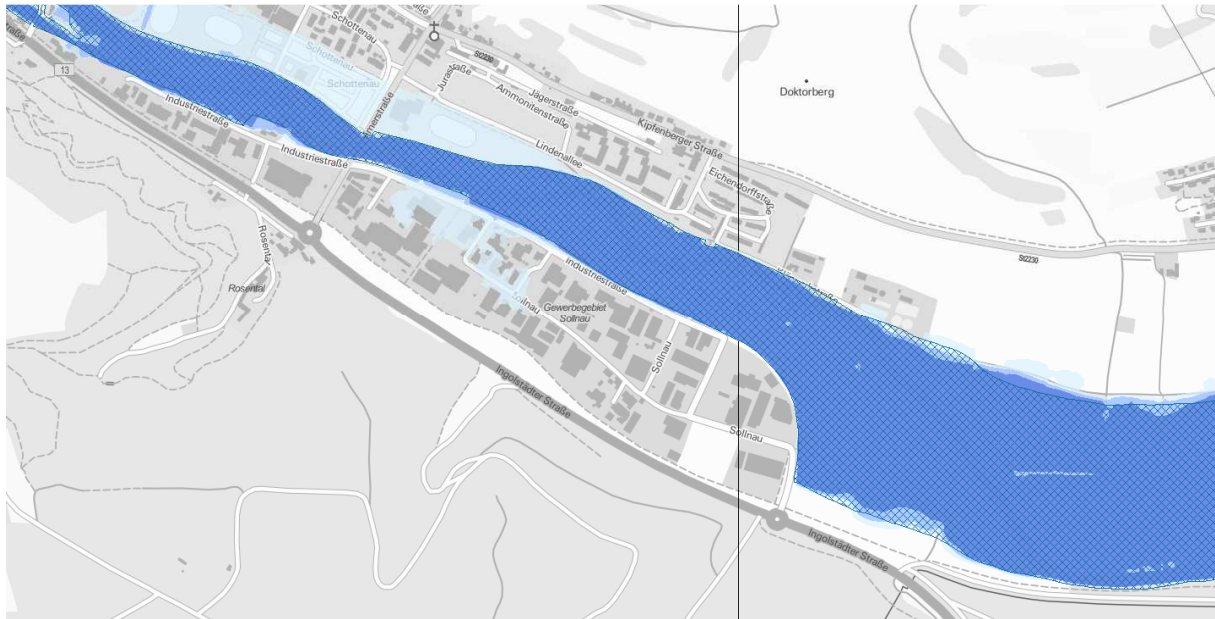


Abbildung 3 Kartenausschnitt - Überschwemmungsgebiet, Hochwassergefahrenfläche, Quelle:LfU Bayern, aufgerufen: 01.03.2017

### 3. Anlass der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Lauf der letzten Jahre hat sich in der baulichen wie auch in der gewerblichen Nutzungsstruktur des Industrie- und Gewerbegebiets Sollnau vieles verändert. Daher sollen die Flächen entweder ihrem Zweck entsprechend umgewidmet werden, da sie z. T. schon bebaut sind und gewerblich genutzt werden oder entsprechend der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung künftig baulich nutzbar gemacht werden sollen.

Zusätzlich wurde im Rahmen eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Eichstätt ISEK 2020“ ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Eichstätt entwickelt. Nach Analyse der Datenerhebung wurden zur positiven Entwicklung der Innenstadt Verkaufsstandorte für einzelne Warengruppen („Eichstätter Liste“) definiert. Die Umsetzung des erarbeiteten Stadtentwicklungskonzepts inklusive integriertem Einzelhandelskonzept ist darüber hinaus Anlass zur hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48.

Im Geltungsbereich ist die Fläche der Flurnummer 1370 bereits bebaut und wird als Standort für ein großflächiges Einzelhandelsgewerbe genutzt. Der nördliche Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt, der südliche als Fläche für die Landwirtschaft. Die gesamte Fläche der Flurnummer 1370 soll gewerblich als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ nutzbar gemacht werden. Die weiteren Flächen des Geltungsbereiches der Änderung sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft darstellt und sollen in Gewerbeflächen umgewidmet werden. Die westliche Teilfläche der im Flächennutzungsplan noch als Landwirtschaft dargestellten Fläche ist schon bebaut und wird bereits gewerblich genutzt.

#### 3.1 Bedarfsermittlung

Zur Bedarfsermittlung sämtlicher städtischer Belange wurde ein mit den Bürgern partizipativ durchgeführtes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Da die Stadt Eichstätt in der Kessellage der Altmühl neben dem bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet „Sollnau“ keine weiteren gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten hat, in den Kernstädten der Region 10 jedoch ein hoher Bedarf an Gewerbeflächen besteht, ist der bestehende Standort zu sichern und soweit als möglich zu stärken.

Neben dem Bedarf der Flächenumwidmung zur Aktualisierung der Bauleitplanung an heutige Tatbestände, wurde mit dem Stadtentwicklungskonzept der Bedarf an langfristig ausgerichteter wirtschaftlicher Entwicklung zur Aktivierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt ermittelt. Das beinhaltet die Festlegung von Verkaufsstandorten für verschiedene Warengruppen („Eichstätter Liste“). Zur Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts und Vorbereitung der Flächen für die bauliche Nutzung wird der Flächennutzungsplan geändert.

## **4. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013**

Die Große Kreisstadt Eichstätt liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 im allgemein ländlichen Raum der Region Ingolstadt (10). In der Landesplanung nimmt die Kreisstadt die räumlich strukturelle Funktion eines Mittelzentrums ein.

Für den Bereich der 2. Flächennutzungsplanänderung gibt das LEP folgende relevante Grundsätze (G) und Ziele (Z) vor.

#### *2 Raumstruktur*

##### *2.1 Zentrale Orte*

###### *2.1.1 Funktion der zentralen Orte*

*(G) Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemein-den wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.*

###### *2.1.2 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte*

*(G) Alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten.*

*(G) Mittel- und Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs vorhalten.*

###### *2.1.4 Konzentration von Einrichtungen*

*(Z) Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.*

###### *2.1.7 Mittelzentren*

*(G) Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teil-räumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.*

## 5 Wirtschaft

### 5.1 Wirtschaftsstruktur

*(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

### 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

#### 5.3.1 Lage im Raum

*(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.*

## 4.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Laut Regionalplan Ingolstadt (Region 10) liegt die Große Kreisstadt Eichstätt innerhalb des Allgemein ländlichem Raum. Die Große Kreisstadt Eichstätt nimmt die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums ein und liegt auf Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung ausgehend von Ingolstadt in Richtung Weißenburg.

Im Regionalplan (Stand vom 04.11.2015) werden für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung folgende, hier relevante Ziele und Grundsätze für die Entwicklung formuliert.

### B III Siedlungswesen

#### 1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

*1.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.*

#### 3 Gewerbliche Siedlungstätigkeit

*3.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern.*

### BIV Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Tourismus

#### 2 Ausbau der regionalen Wirtschaftsstruktur und der regionalen Arbeitsmärkte

*2.3 (G) Großbetriebe sollen möglichst im Oberzentrum, in den Mittelzentren, in zentralen Orten des Stadt- und Umlandbereiches sowie in zentralen Orten an Entwicklungsachsen angesiedelt werden.*

#### 3 Handel

*3.1 (G) In der Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft angestrebt werden.*

*3.2 (G) Die Warenversorgung der Bevölkerung soll wohnortnah auf der jeweiligen Bedarfsstufe gewährleistet sein. Die dezentrale Versorgungsstruktur mit ihrer großen Vielfalt des Angebots soll erhalten bleiben und gestärkt werden.*

*3.2.1 (Z) In allen Gemeinden soll die örtliche Grundversorgung mit Waren gewährleistet werden.*

*3.2.2 (Z) Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten – einschließlich Ansammlungen von Einzelhandelsbetrieben mit der Wirkung eines Einzelhandelsgroßprojektes – sollen die Funktionsfähigkeit zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen.*



*3.3 (Z) Die Attraktivität und Erreichbarkeit der Orts- und Stadtteilzentren soll erhalten, gestärkt und verbessert werden. Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen grundsätzlich städtebaulich und verkehrlich integriert werden.*

Mit der kleinflächigen Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebiets Sollnau werden Flächen für die gewerbliche Siedlungstätigkeit bereitgestellt, die der gewerblichen Funktion eines Mittelzentrums und dessen Entwicklung entsprechen. Mit der Umwidmung von bestehenden Flächen für Gewerbe und Industriegebiete wird die Nutzbarkeit von Flächen an bestehende Bedürfnisse und sich ändernde gewerbliche Strukturen der Stadt Eichstätt angepasst.

## **5. Gegenstand und Ziel der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die Flächen an bestehende bauliche Nutzungsverhältnisse angepasst und die ermittelten Bedürfnisse der Bewohner und Gewerbetreibenden der Stadt Eichstätt in die Planung aufgenommen werden. Dazu wurde im Rahmen des ISEK Eichstätt 2020 ein Einzelhandelskonzept erarbeitet, das als Grundlage zur geordneten gewerblichen Siedlungsentwicklung der nächsten Jahre dienen soll. Ziel ist es auf die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts hinzuwirken. Mit den im Einzelhandelskonzept definierten Warengruppen „Eichstätter Liste“ und den zugehörigen Verkaufsstandorten, sind die Flächen gemäß den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung nutzbar zu machen. Aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan wird in einem im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren die bauliche Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 entwickelt und verbindlich festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 2. Flächennutzungsplanänderung umfasst die in Ziffer 1 genannten Flurnummern in einer Gesamtgröße von 2,1 ha

Die betroffenen Flächen werden im Bestand als Flächen für die Landwirtschaft (Acker) und als Gewerbeflächen genutzt. Erschlossen sind die Flächen über die Straße „Sollnau“. Für potentielle Gewerbevorhaben auf den noch als Acker genutzten Flächen der Fl. Nr. 1355 und 1355/2 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Fl. Nr. 1370/1 oder 1355/3 zu erteilen.

## **6. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Das Industrie- und Gewerbegebiet Sollnau liegt nördlich der Bundesstraße 13 (Ingolstädter Straße) und ist über diese an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Zufahrten zum Industrie- und Gewerbegebiet markieren zwei auf der B13 gelegene Verkehrskreisel, die eine Zufahrt in die „Pirkheimer Straße“ (westlicher Kreisel) oder in die „Sollnau“ ermöglichen. Von Norden ist das Gebiet ebenfalls über die „Pirkheimer Straße“ zu erreichen. Die Innenerschließung wird über die bereits genannte Industriestraße und die Straße Sollnau geregelt.

Parallel zum südlichen Gebietsrand und der Bundesstraße 13 verläuft der Geh- und Radweg „Eichstätt - Kipfenberg“ durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie nördlich entlang der Altmühl der Altmühltal-Radweg. Der Standort ist daher auch für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer gut zu erreichen.

Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, ist durch die fünf Bushaltestellen Industriestraße/ Osram, Industriestraße/ TÜV, Sollnau/ Farben, Sollnau/ Meier Halle und Sollnau/ Metzgerei Schneider gegeben.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung der umzuwiddenden Flächen kann vollständig aus dem Bestand heraus entwickelt werden bzw. ist bereits gegeben.

## 7. Natur und Landschaft

Das Gebiet liegt im Naturpark Altmühltal, wobei der südlich der B13 anschließende Wald als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Die Altmühl und die umliegenden Uferbereiche sind als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (7132-371: „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“) ausgewiesen. Weiter nördlich ist ein Vogelschutzgebiet (7132-471: „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“) ausgewiesen.

Westlich des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes liegt im südlichen Randbereich des Industriegebietes Sollnau ein amtlich kartiertes Biotop (7133-0023: „Hecken am ehemaligen Bahndamm von Eichstätt“). Weitere Biotop sind nicht vorhanden.

Da die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung lediglich die Umwidmung einer Gewerbefläche in eine Sondergebietsfläche sowie kleinflächige Arrondierungen der Gewerbeflächen am Südrand des Gebietes umfasst, sind mit der FNP-Änderung keine nachhaltigen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden.

## 8. Immissionsschutz

Das Gebiet ist von der Verkehrslärmentwicklung der Bundesstraße 13 betroffen.

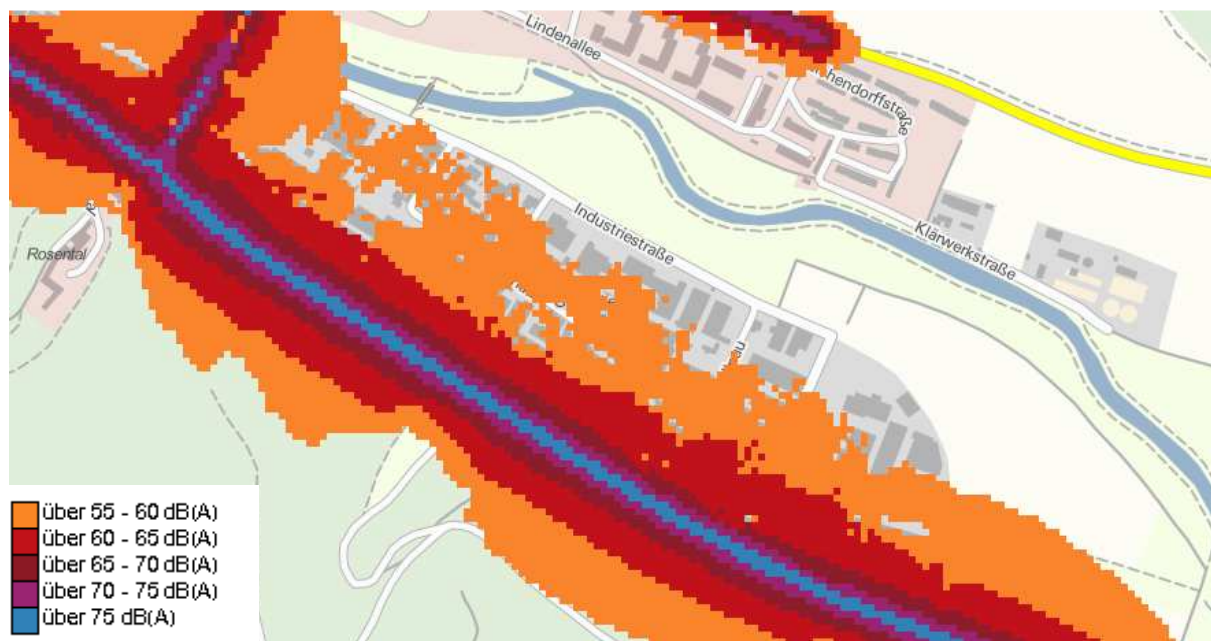


Abbildung 4 Verkehrslärm aus der Bundesstraße

Durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH wurde zudem für die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 48 im Parallelverfahren eine schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 20.12.2018 (Bericht Nr. 2776709-02) erstellt. Im Ergebnis wurde eine Kontingentierung flächenbezogener Schallleistungspegel für 21 unterschiedliche Teilflächen (Aufteilung entsprechende der bestehenden Firmen und gegebener Aufteilung der Flurstücke) gemäß der DIN 45691 errechnet um eine Verträglichkeit mit den angrenzenden Gewerbegebieten und dem nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet zu erreichen.

## **9. Zur erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen**

Mit der 2. Flächennutzungsplanänderung werden die Flächen des Geltungsbereiches in Gewerbegebietsflächen und Sondergebietsflächen umgewidmet. Bis auf die beiden Flurnummern 1355 und 1355/2 sind die Flächen schon bebaut und werden entsprechend der geplanten Darstellung genutzt. Für die unbebauten Flächen für die Landwirtschaft im südöstlichen Bereich wird eine künftige bauliche Nutzung für gewerbliche Zwecke ermöglicht.

Zur Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 48 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Es ist zu erwarten, dass mit der Änderung des Flächennutzungsplans die städtebauliche Ordnung in Beziehung zum durchgeführten Stadtentwicklungskonzept mit integriertem Einzelhandelskonzept fortgeführt wird, was eine Regelung der Verkaufsstandorte für spezifische Warengruppen beinhaltet.

Naturschutzfachliche Auswirkungen sind mit der Flächennutzungsplanänderung aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht zu erwarten.

Auf der Grundlage der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung können im aufzustellenden Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich des Lärmschutzes für den Gesamtumgriff des Gewerbe- und Industriegebietes „Sollnau“ getroffen werden.

Ingolstadt, 11.04.2019, 18.07.2019

Alois Rieder  
Landschaftsarchitekt

*L:\A302-3\_BP-Änderung Nr. 48 Sollnau\Text\Berichte\Begründung FNP\20190718\_Begründung FNP\_Entwurf.docx*