

---

**Große Kreisstadt Eichstätt  
Landkreis Eichstätt**

## **2. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**und**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan  
Nr. 48 „Sollnau Quartier IV und V“**

## **Umweltbericht nach § 2a BauGB**

Stand: 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 26.03.2020**

---

**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

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung.....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Schutzgut Mensch .....</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Schutzgut Pflanzen und Tiere .....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Schutzgut Boden .....</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Schutzgut Wasser .....</b>	<b>4</b>
<b>7.</b>	<b>Schutzgut Klima/Luft .....</b>	<b>4</b>
<b>8.</b>	<b>Schutzgut Landschaft.....</b>	<b>5</b>
<b>9.</b>	<b>Kultur- und sonstige Sachgüter:.....</b>	<b>5</b>
<b>10.</b>	<b>Naturschutzfachliche Belange .....</b>	<b>6</b>
<b>11.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange.....</b>	<b>6</b>

## 1. Vorbemerkung

Den vorangegangenen Schritten der Bauleitplanung lag der Umweltbericht des Büros Irene Burkhardt, München vom 23.04.2007 zu Grunde.

Da die Erschließung der Quartiere IV und V inzwischen baulich realisiert wurde und die Einzelgrundstücke mit Ausnahme der Flurnummern 1355 und 1355/2 fast vollständig bebaut sind ergeben sich mit der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft. Eine umfangreiche Analyse und verbal-argumentative Bewertung der einzelnen Schutzgüter mit Erarbeitung eines Umweltberichtes nach dem 'Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung' ergänzte Fassung vom Januar 2007 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz ist somit entbehrlich. Die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter ist nachfolgend zusammenfassend beschrieben.

## 2. Bestandsbeschreibung

Die nördlich des Plangebietes, in West-Ost-Richtung fließende Altmühl und ihr Vorlandbereich ist gemäß des LfU als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ ausgewiesen. Im Plangebiet selbst liegen mehrere Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung der Stadt Eichstätt. Die Biotopflächen (Biotoptyp: naturnahe Hecke) befinden sich in den südlichen Randbereichen des im Zusammenhang bebauten Industrie- und Gewerbegebietsflächen.

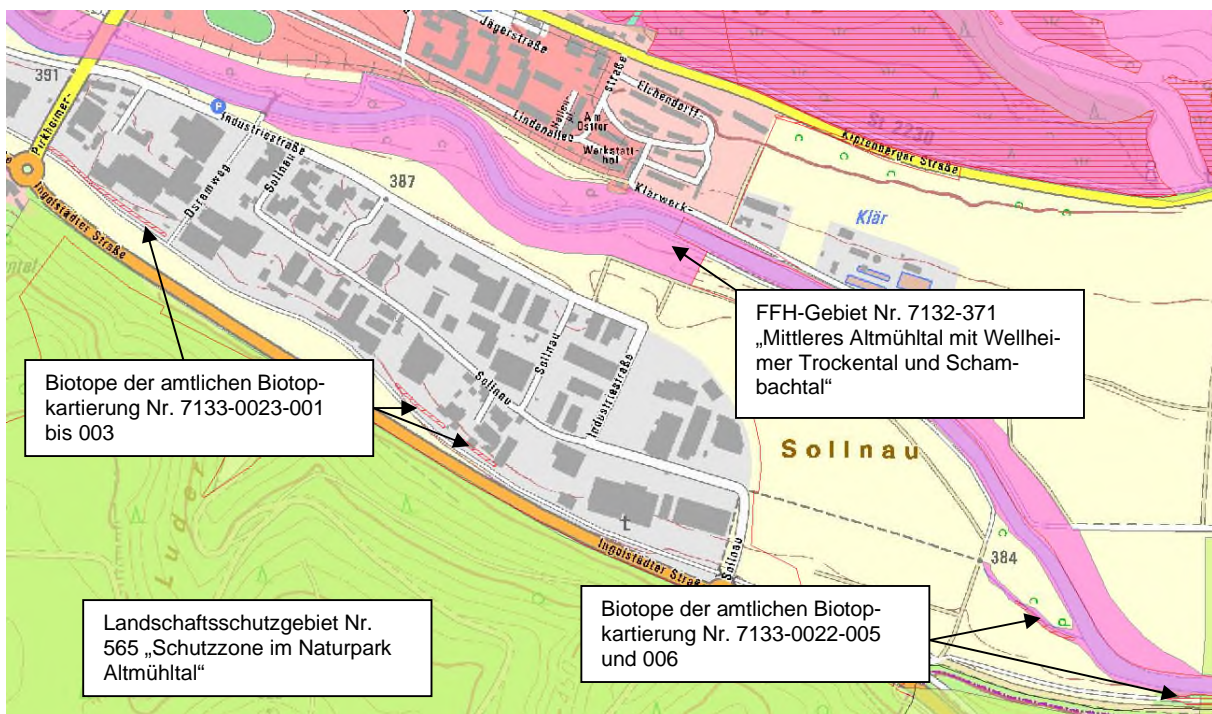


Abbildung 1 Auszug Schutzgebiete, Quelle: lfu.bayern.de, aufgerufen 03.03.2017

Das Industrie- und Gewerbegebiet Sollnau liegt am südöstlichen Stadtrand der Großen Kreisstadt Eichstätt, südlich der Altmühl, nördlich der Bundesstraße 13 (Ingolstädter Straße). An den Geltungsbereich bzw. zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftlich

intensiv und extensiv genutzte Flächen, sowie als naturschutzfachlich und wasserwirtschaftlich festgesetzte Ausgleichsfläche.

Als nächstgelegenes FFH-Gebiet (Nr. 7132-371) ist die nördlich des Gewerbegebiets verlaufende Altmühl und ihr Vorland zu nennen. Der südlich an die Bundesstraße 13 angrenzende Wald ist gemäß LfU als Landschaftsschutzgebiet (Nr. 565) „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ ausgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches, an die südliche Bebauung angrenzend, befinden sich mehrere Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung.

Biotop-Nr. 7133-0023-001 bis 003 (Biotoptyp: Hecke, naturnah)

„3 Hecken am ehemaligen Bahndamm östlich von Eichstätt“

Verteilung von W nach O

- TF 1 Gemischte gleichmäßige Baum-Strauchhecke mit Berg- und Feldahorn als kennzeichnende Arten.
- TF 2,3 Dichte Feldahornreihen, 6m hoch, mit einzelnen Sträuchern

Biotop-Nr. 7133-0022-005 und 006

Gehölzsäume und Feldgehölze an der Altmühl und an Altmühltalwässern zwischen Eichstätt und Pfünz

....

Die Biotopflächen sind nicht nach Art 6d (1) BayNatSchG (alte Fassung) geschützt.

### 3. Schutzgut Mensch

Aufgrund des bereits derzeit durch Gewerbebetriebe (u. a. auch großflächiger Einzelhandel in entsprechenden Sondergebieten) bebauten Gebietes am südöstlichen Stadtrand von Eichstätt kommt es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 zu keinen wesentlichen Veränderungen des Ortsbildes.

Die zusätzlich bebaubaren Flächen der Flurnummer 1355 und 1355/2 liegen verdeckt zwischen der Bundesstraße 13 und dem bestehenden Rand der Gewerbebebauung, so dass keine weitergehende Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht.

Die Festsetzung des zulässigen Warensortiments berücksichtigt dabei in Abstimmung mit den Planungszielen „ISEK Eichstätt 2020“, dass innenstadtrelevante Nutzungen bzw. Kaufkraftverlagerungen entsprechend dem Einzelhandelskonzept Eichstätt ausgeschlossen werden. Durch die Sicherung des Gewerbe- und Sondergebietsstandortes können die vorhandenen Betriebe zukunftsorientiert gesichert und die bestehenden Arbeitsplätze erhalten werden. Das geplante Vorhaben löst auch eine Verbesserung des Einzelhandelsangebotes für das Einzugsgebiet des Planbereiches aus. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher positiv zu bewerten.

Um zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen aus dem Gewerbegebiet durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles (= Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte) führen, wurde das Bebauungsplangebiet gemäß der DIN 45691 so kontingentiert, dass es mit den angrenzenden Gewerbegebieten und dem nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet verträglich ist (vgl. Schalltechnische Untersuchung der TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 20.12.2018).

Ebenso wurde für die innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes auch ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung der Verkehrslärm durch die B13 gemäß DIN 18005 beurteilt. Entsprechend der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung durch die TÜV Süd Industrie Service

GmbH vom 06.09.2019 ergeben sich teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, so dass in der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen bezüglich der zu berücksichtigenden Schalldämm-Maße für die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Büroräume zu treffen sind.

#### **4. Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Da innerhalb der bebaubaren Flächen des Geltungsbereiches keinerlei wertvolle Lebensräume bzw. naturnahe Strukturen vorhanden sind und die Aufstellung des Bebauungsplanes vorrangig Art und Maß der baulichen Nutzung der einzelnen bereits bebauten Grundstücke betrifft, werden keine für den Naturhaushalt wertvollen Flächen beeinträchtigt.

Durch die zusätzliche Bebaubarkeit der Flurnummern 1355 und 1355/2 entsteht ebenfalls keine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Lebensräume, da es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche handelt die an allen vier Seiten von Bebauung oder Verkehrsanlagen umgeben ist:

- Nordseite: Gewerbe- und Sondergebiet SO 2
- Ostseite: Abfahrtsrampe der Straße „Sollnau“ von der B 13 nach Norden
- Südseite: Geh- und Radweg Eichstätt – Kipfenberg in Parallellage mit B 13
- Westseite: Sondergebiet SO 3

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist daher als gering einzustufen (vgl. auch Artenschutzrechtliche Belange unter Ziffer 11).

#### **5. Schutzgut Boden**

Der Boden innerhalb der bebaubaren Teilflächen des Geltungsbereiches ist bereits durch die bestehende Bebauung versiegelt. Es werden mit Ausnahme der zusätzlich zu bebauenden Flurnummern 1355 und 1355/2 keine bislang unversiegelten Flächen überbaut. Altlastenverdachtsflächen sind keine zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes als gering einzustufen.

Die Betroffenheit des Schutzgutes Boden im Bereich der zusätzlich zu überbauenden Flächen Flurnummer 1355 und 1355/2 ist als mittel einzustufen, da die Fläche bisher unversiegelt ist.

#### **6. Schutzgut Wasser**

Eine flächige Versickerungsmöglichkeit ist im Plangebiet, durch die zum Großteil versiegelte Fläche, nicht vorhanden. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über das bestehende Trennsystem mit Rückhaltebecken im Vorland der Altmühl abgeleitet. Eine Erweiterung des ursprünglichen Gebietes (gemäß Plan von 1998) erfolgt abgesehen von den genannten Arrondierungen nach Süden (2008 / 2009) nicht.

Die umgebenden Flächen inklusive des Überschwemmungsgebietes der Altmühl bleiben unverändert. Das Überschwemmungsgebiet der Altmühl ist durch die zusätzliche Bebaubarkeit der Flurnummern 1355 und 1355/2 nicht betroffen, da diese Hangfläche oberhalb des Überschwemmungsgebietes liegt. Die Auswirkungen durch die Änderung und Aktualisierung des Bebauungsplanes Nr. 48, auf das Schutzgut Wasser, sind daher als gering einzustufen.

#### **7. Schutzgut Klima/Luft**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 kommt es aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung zu keinen weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

## 8. Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandene Bebauung des insgesamt sehr großflächigen Industrie- und Gewerbegebietes in der Sollnau sowie durch das vorhandene Straßennetz geprägt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches entsteht daher keine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Elemente und Objekte der Landschaft.

## 9. Kultur- und sonstige Sachgüter:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 48 liegt das Bodendenkmal Nr. 743000, Aktennummer D-1-7133-0409 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“ im Bereich der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen. Aufgrund der Lage des Bodendenkmals außerhalb der gewerblich nutzbaren Flächen ist mit Bodenausgriffen für Bauvorhaben nicht zu rechnen. Für Bodeneingriffe aus landschaftspflegerischen Maßnahmen im Bereich des Bodendenkmals ist eine denkmalsrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Für Bodeneingriffe außerhalb des Bodendenkmals (bebaubare Flächen des Gewerbegebietes) gilt die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG.

Weitere Nachweise innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich aus dem GeoFachdaten-Atlas nicht.

Aus dem GeoFachdatenAtlas ergeben sich keine Nachweise für Bau- und Kulturdenkmäler.

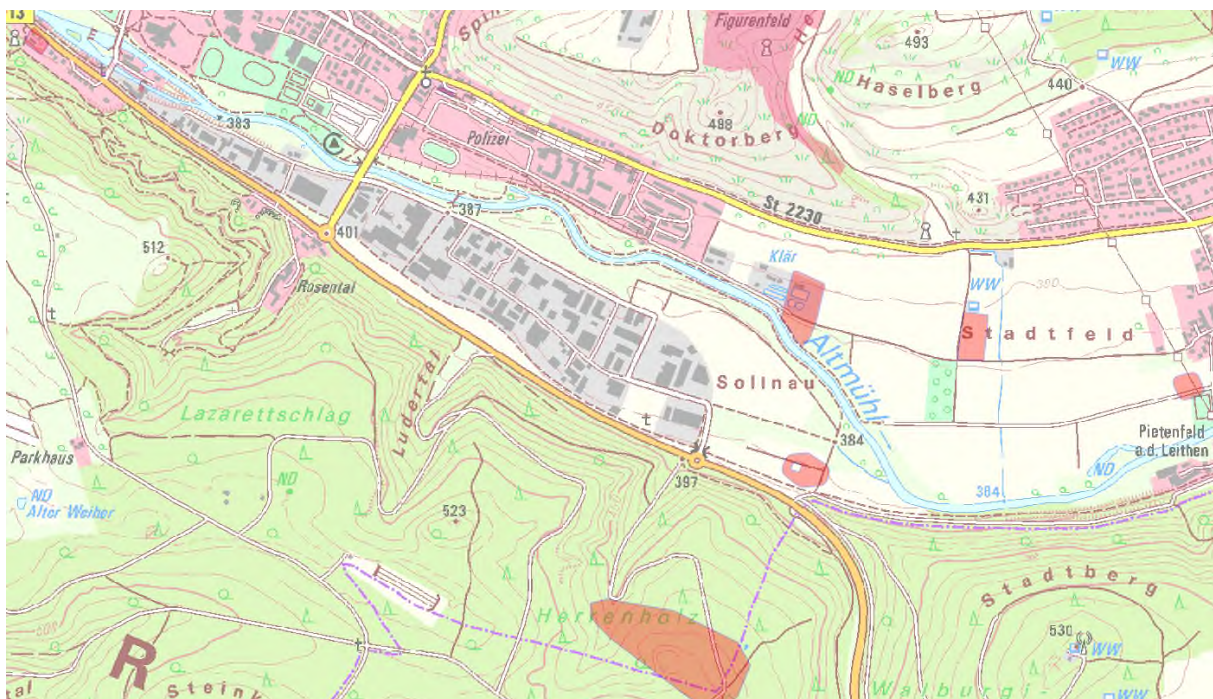


Abbildung 1: GeoFachdatenAtlas, Bodendenkmäler, Quelle: <http://www.bis.bayern.de>, aufgerufen: 03.03.2017

## 10. Naturschutzfachliche Belange

Das Gewerbe- und Sondergebiet ist fast auf der gesamten Fläche mit den Werksanlagen vorhandener Betriebe bebaut bzw. versiegelt. Da der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 nicht verändert wird ist eine über das Gebiet hinausgehende Versiegelung nicht möglich. Eine Veränderung von Grund und Boden bzw. ein neu entstehender, nachhaltiger Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild die die Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erforderlich machen, entsteht somit nicht.

Die entgegen der Urfassung des Planes vom 20.05.1998 (= vor der Festsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) zwischenzeitlich erfolgten Erweiterungen der Gewerbeflächen nach Süden (2008 / 2009 d. h. nach Einführung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) sind bezüglich des erforderlichen Ausgleichsbedarfes bereits gewürdigt. Im Plan sind daher die Flurnummern 1372/1 (3.044 m<sup>2</sup>) und 1374 (3.104 m<sup>2</sup>) als Ausgleichsflächen festgesetzt:

- Die Erweiterung der Gewerbeflächen um die Flurnummern 1362, 1363, 1366 und 1368 wurde in der Planfassung vom 22.01.2008 naturschutzfachlich bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf von 3.036 m<sup>2</sup> auf der Flurnummer 1372/1 (3.044 m<sup>2</sup>) erbracht.
- Die nunmehr zusätzlich vorgesehene Erweiterung der Gewerbeflächen um die Flurnummern 1355 und 1355/2 wurde in der Änderung vom 17.12.2009 ebenfalls bereits naturschutzfachlich bewertet und der erforderliche Ausgleichsbedarf auf der Flurnummer 1374 (3.104 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

## 11. Artenschutzrechtliche Belange

Die stark besonnten Böschungsbereiche mit Kalkscherbenauflage der Abfahrtsrampe der Straße „Sollnau“ von der B 13 nach Norden sind geeignete Lebensräume für die Schlingnatter und die Zauneidechse. Im Rahmen von Ortsbegehungen (Dipl.-Biol. Georg Waeber, ÖFA Schwabach 2015) wurde im westexponierten Böschungsbereich eine Zauneidechse angetroffen.

Da der Böschungsbereich der Erschließungsstraße unverändert erhalten bleibt, kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden können.

Ingolstadt, 11.04.2019, 18.07.2019, 26.03.2020

Alois Rieder  
Landschaftsarchitekt

L:\A302-3\_BP-Änderung Nr. 48\Text\Berichte\Begründung BP\20200326\_UB\_Entwurf.docx