

STADT EICHSTÄTT



BEBAUUNGSPLAN NR. 67
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
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

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	4
1.2	Beschreibung des Planungsgebiets.....	5
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	7
2.1	Regionalplanung	7
2.2	Flächennutzungsplan	8
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	9
3	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	10
3.1	Städtebauliche Konzeption	10
3.2	Verkehrerschließung.....	11
3.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	14
3.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	15
3.6	Von der Bebauung freizuhalten Flächen.....	15
3.7	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	16
3.8	Gestalterische Ziele der Grünordnung.....	17
3.9	Flächennutzung.....	18
4	Immissionsschutz	19
4.1	Schallimmissionsschutz	19
4.2	Stickstoffimmissionen/-deposition im angrenzenden FFH-Gebiet	20
4.3	Geruchsimmissionen	22
5	Erschließung und Versorgung	24
5.1	Entwässerung, Abwasserentsorgung.....	24
5.2	Wasserversorgung	25
5.3	Stromversorgung.....	25
5.4	Gasversorgung.....	25
5.5	Telekommunikationsanlagen	26
5.6	Durchführung der Erschließung	26
6	Umweltbericht	27
6.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	27
6.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	29

6.2.1	Schutzgut Boden und Geologie	29
6.2.2	Schutzgut Wasser	30
6.2.3	Schutzgut Klima / Luft.....	31
6.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	32
6.2.5	Schutzgut Mensch.....	34
6.2.6	Schutzgut Landschaft und Erholung.....	35
6.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	37
6.2.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	38
6.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	38
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung).....	38
6.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	39
6.4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung).....	41
6.4.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	42
6.4.4	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	44
6.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	45
7	Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....	46
7.1	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.....	46
7.2	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)	48
8	Aufstellungsvermerk.....	50

Anlagen

Anlage 1: Bestandsplan	M 1 : 1.000
Anlage 2: Bestands- und Eingriffsbewertung	M 1 : 1.000
Anlage 3: Lageplan Ausgleichsmaßnahme A1 und CEF-Maßnahme	M 1 : 1.000
Anlage 4: Lageplan Ausgleichsmaßnahme A2 und CEF-Maßnahme	M 1 : 1.000
Anlage 5: Gutachten Geräuschkontingentierung, Bericht 4740.1/2017 der IBN Bau- physik GmbH & Co. KG, Ingolstadt, mit Datum vom 25.04.2017	
Anlage 6: Immissionsschutz-Gutachten zur Beurteilung der Auswirkungen einer ge- planten Mastschweinehaltung in einem geplanten Sondergebiet am be- nachbarten FFH-Gebiet und geplanten Gewerbegebiet (Ermittlung der Stickstoffdepositions- und Geruchsbelastung), Ingenieurbüro Koch, Fürs- tenfeldbruck, mit Datum vom 30.08.2019	
Anlage 7: FFH-Verträglichkeitsstudie inkl. Bestands- und Maßnahmenplan, Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen, mit Datum vom 08.10.2019	
Anlage 8: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Baader Konzept GmbH, Gunzen- hausen Stand 08.10.2019	

1 Einleitung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

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 stark eingeschränkt. 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 überplanten Flächen handelt es sich allerdings um ehemalige Kalksteinabbauflächen, welche vollständig in Privatbesitz sind und derzeit nicht zum Verkauf stehen. Der Stadtrat der Stadt Eichstätt hat deshalb beschlossen, westlich des Weilers „Lüften“, ein weiteres Gewerbegebiet auszuweisen. Der gewählte Standort an der Kreisstraße EI 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 geplant wurde.

Östlich des geplanten Gewerbebestands grenzt der Weiler „Lüften“ mit einer landwirtschaftlichen Aussiedlerhofstelle und einem Wohnhaus mit Gastronomie an. Nach dem Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch den dort ansässigen Landwirt ein Bauantrag für den Neubau eines Mastschweinestalls (Bauantrag vom 22.05.2017 mit Tektur vom 09.10.2017) 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 Entwicklungsmöglichkeiten vorgebracht.

Zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Stadt Eichstätt deshalb auf Grund ihrer gemeindlichen Planungsverantwortung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen, den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zu erweitern und die Belange des 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 Standort für den geplanten Mastschweinestall auf seinem eigenen Grundstück um mindestens 85 m nach Süden bzw. Südwesten verlegt. Mit der genannten 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 Planungsgebiet erweitert und entsprechend städtebaulich geordnet. Hierfür wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Süden, Südwesten sowie nach geringfügig nach Osten um die Fl.-Nrn. 422, 425 (Teilfläche), ~~425/1 (Teilfläche)~~ und 471/2 (Teilfläche) erweitert. Im südlichen Anschluss an das Gewerbegebiet wird zur Vermeidung von Immissionskonflikten ein im Mittel rund 85 m breiter Streifen des bestehenden Ackers als „Fläche für die Landwirtschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) und als „**Fläche die von immissionsträchtiger Bebauung freizuhalten ist**“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) festgesetzt. Wiederum daran südlich anschließend wird auf einem ca. 35 m breiten Streifen ein Sondergebiet für **Landwirtschaft und** Tierhaltung ausgewiesen. Diese Auswei-

sung erfolgt als einfacher Bebauungsplan ohne qualifizierte Festsetzungen. Damit wird für die langfristige Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes eine ausreichend große Fläche planungsrechtlich gesichert. Außerdem wird durch Einbeziehung des Feldweges zwischen dem Gewerbegebiet und der landwirtschaftlichen Hofstelle die Erschließung für den geplanten Mastschweinestall geregelt und sichergestellt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen und mit dem Sondergebiet **Landwirtschaft und Tierhaltung** ein langfristiges Entwicklungspotenzial für den landwirtschaftlichen Betrieb im Ortsteil Lüften gesichert werden. Auf diese Weise soll ein konfliktarmes Nebeneinander der verschiedenen Nutzungsansprüche gewährleistet und gesichert werden.

1.2 Beschreibung des Planungsgebiets

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Westen des Weilers Lüften, am Rand der Jura-Hochfläche, ca. 1,5 km nördlich/nordöstlich der Altstadt von Eichstätt. Unmittelbar nördlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße El 49, schließt das parallel geplante Gewerbegebiet „Zachenäcker – Erweiterung“ der Gemeinde Pollenfeld und der Stadt Eichstätt an (vgl. Abbildung 1).

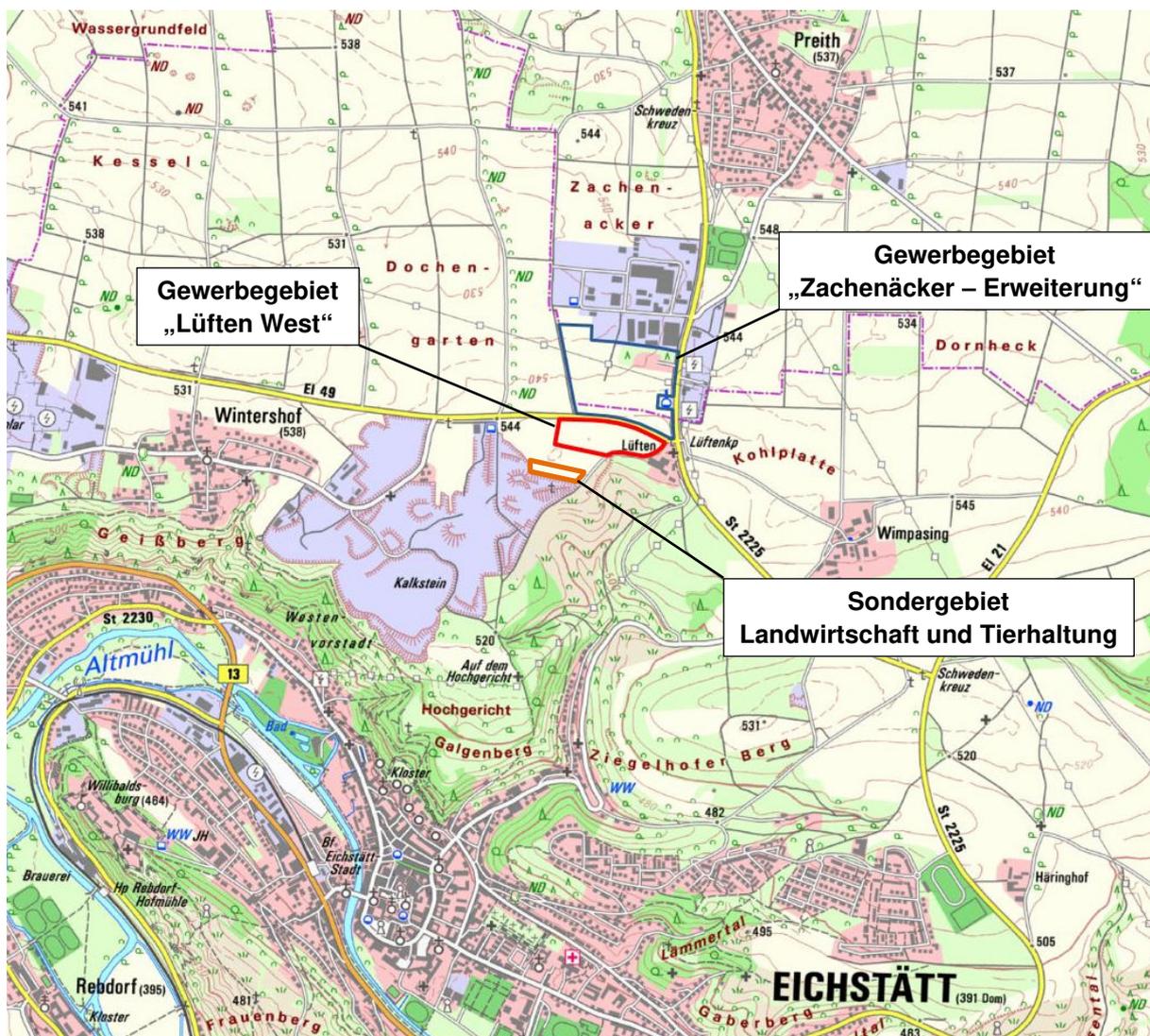


Abbildung 1: Lage der geplanten Bauflächen nördlich von Eichstätt (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 „Lüften West“ umfasst die Flurstücke Fl.-Nr. 65 (Teilfläche Kreisstraße EI 49), 422, 423, 425 (Teilfläche), ~~425/1 (Teilfläche)~~ und 471/2 (Teilfläche), Gemarkung Wintershof, Stadt Eichstätt. Die überplante Fläche wird aktuell größtenteils als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Kreisstraße EI 49 im Norden,
- die Siedlungsfläche von Lüften sowie das FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ im Osten
- landwirtschaftliche Flächen im Nordwesten, sowie
- ehemalige Steinbruchflächen mit Kalkschutt- und Abraumhalden im Westen und Süden

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt **ca. 7,23 ha**.

Das Gelände im Planungsgebiet ist relativ eben bzw. steigt geringfügig nach Süden hin an, bevor es – außerhalb des Geltungsbereichs – zum Talraum der Altmühl hin abfällt. Das mittlere Höhengniveau liegt bei rund 546 m ü. NN. Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt ca. 1,5 - 2,5 %, im Südosten bis zu 4,5 %. Die genauen Höhenverhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenlinien zu entnehmen.

1.3 Verfahrenshinweis – erneute Beteiligung und öffentliche Auslegung

Nach den Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen und planerischer Überlegungen der Stadt Eichstätt nochmals Änderungen am Bebauungsplanentwurf vorgenommen. Diese beinhalten keine Veränderung der Grundzüge und Ziele der Planung, machen aber gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung und Einholung der Stellungnahmen erforderlich.

Im Wesentlichen wurden folgende Teile des Bebauungsplans geändert:

1. Das Sondergebiet für gewerbliche Tierhaltung wurde in ein Sondergebiet für Landwirtschaft und Tierhaltung abgeändert, um einen größeren Spielraum für die zulässigen Nutzungen einzuräumen.
2. Die freizuhaltende Fläche zwischen dem Gewerbe- und dem Sondergebiet wurde im Westen verkleinert (wodurch sich der Geltungsbereich auf 7,23 ha verringert hat); zudem wurde die hier nicht zulässige Bebauung konkretisiert („immissionsträchtig“).
3. Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wurde für die CEF-Maßnahme und Ausgleichsmaßnahme A2 ein anderes Grundstück gewählt.

Darüber hinaus wurden einige klarstellende Korrekturen und redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den als Anlagen 6 bis 8 beiliegenden Gutachten zum Immissionsschutz (Stickstoffausbreitung und Gerüche), zur FFH-Verträglichkeit und zum speziellen Artenschutz die oben unter Nr.1 und 2 genannten Änderungen (insbesondere die zu untersuchende Geltungsbereichsgröße) nicht mehr nachträglich geändert wurden, da sich hieraus keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ergebnisse der Gutachten ergeben.

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).

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

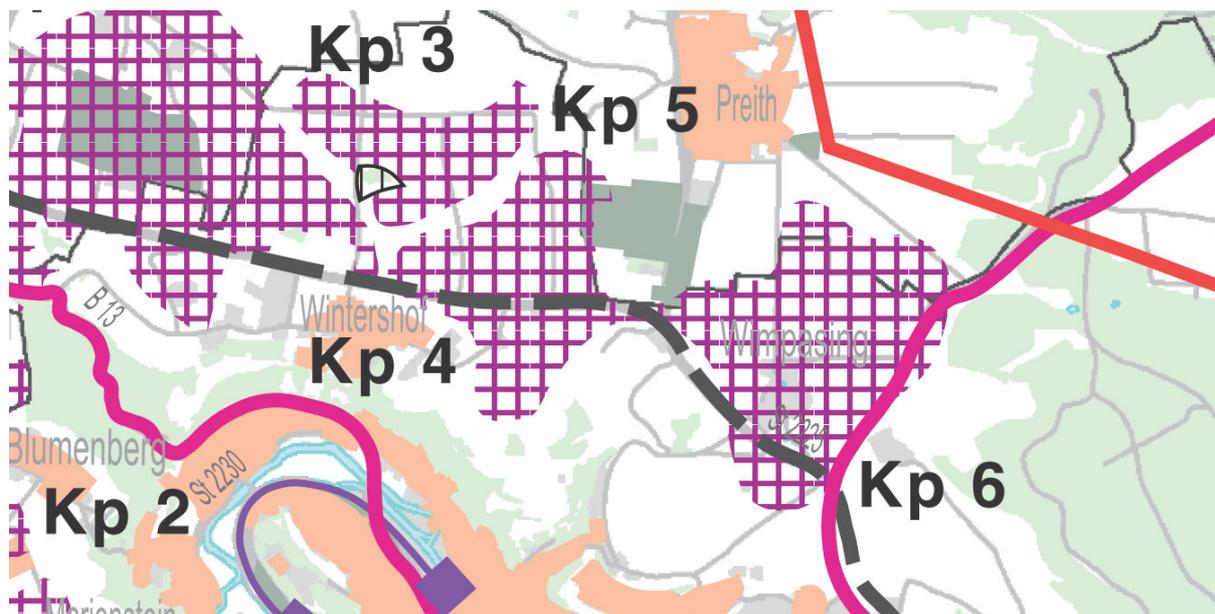


Abbildung 2: Vorranggebiete für den Abbau von Bodenschätzen im Planungsgebiet, Regionalplan Ingolstadt, Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (Stand 04.11.2015)

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 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 Flächennutzungsplan

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

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 1 BauGB grundsätzlich aus dem FNP zu entwickeln. Um den FNP mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Übereinstimmung zu bringen, wird deshalb gleichzeitig mit der Bebauungsplanaufstellung die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eichstätt durchgeführt (vgl. Abbildung 3). Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zur 17. FNP-Änderung zu entnehmen.

Nördlich der Kreisstraße EI 49 erfolgte mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pollenfeld die Ausweisung des ca. 12 ha großen Gewerbegebietes „Zachenäcker – Erweiterung“, welches mit einer südlichen Teilfläche von ca. 1,8 ha auf dem Gemeindegebiet der Stadt Eichstätt liegt. Wegen der gemarkungsnahen Lage zur Gemeinde Pollenfeld kann die Überplanung und Erschließung des Grundstücks im Rahmen der Bauleitplanung und Erschließung von dort aus besser und kostengünstiger erfolgen. Die Stadt Eichstätt hat deshalb der Gemeinde Pollenfeld im Rahmen einer Zweckvereinbarung gemäß Art. 7 ff des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) die Durchführung der Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und der Erschließung der Baugrundstücke (Straße, Abwasser) sowie weiterer damit verbundenen Aufgaben im Sinne des Art. 3 Abs. 1 KommZG übertragen.

Das geplante Gewerbegebiet „Zachenäcker – Erweiterung“ ist in Abbildung 3 nachrichtlich dargestellt.

Bisher wirksamer Flächennutzungsplan



17. Änderung

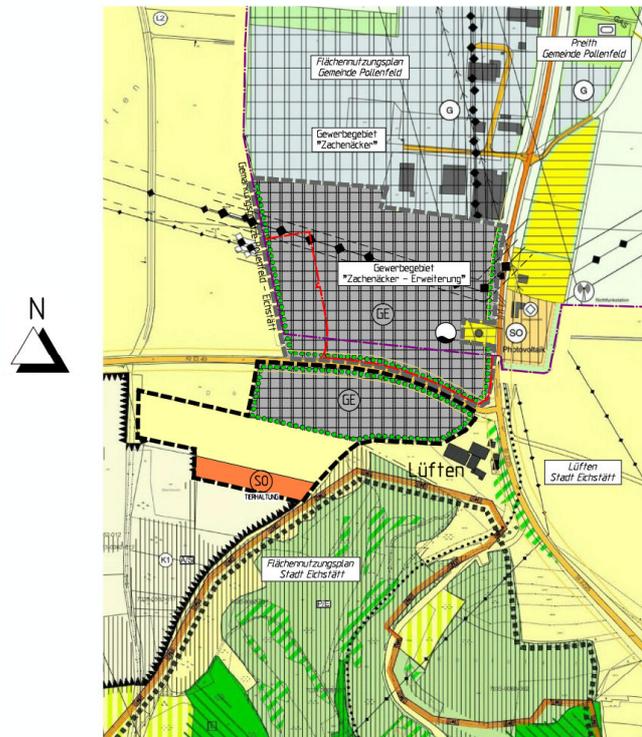


Abbildung 3: Parallel zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführte FNP-Änderung mit aktuell gültigem FNP (links) und Änderung des FNP (rechts); ohne Maßstab

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Das Planungsgebiet 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 Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Südöstlich des Geltungsbereichs 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““.

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

Detaillierte Aussagen zu den Schutzgebieten und dem Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 6 zu entnehmen.

3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

3.1 Städtebauliche Konzeption

Gewerbegebiet

Das geplante Gewerbegebiet liegt an den überregionalen Verkehrsachsen der St 2225 und der El 49 und grenzt im Norden an die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Zachenäcker“ auf dem Gemeindegebiet Pollenfeld an.

Städtebauliches Ziel ist die Konzentration von Gewerbeflächen in einem bereits stark von gewerblicher Nutzung geprägten Gebiet.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden vier „Quartiere“ mit einer Nettobaufläche von rund 3,24 ha als gewerbliche Bauflächen (GE) ausgewiesen. Innerhalb der Quartiere soll eine flexible Parzellierung entsprechend dem Bedarf der Bauwerber ermöglicht werden. Aus diesem Grund werden Grundstückszufahrten und öffentliche Parkplätze mit dem Zusatz „Standort variabel“ festgesetzt. Im Rahmen der Erschließung können diese dann entsprechend den tatsächlichen Baugrundstücksabmessungen in Lage und Anzahl angepasst werden. Dasselbe gilt für die entlang der Erschließungsstraße geplanten Baumpflanzungen des Pflanzgebots A.

Weitreichende Gestaltungsfestsetzungen sind in Gewerbegebieten aus Gründen der Wirtschaftlichkeit in der Regel unerwünscht und erfahrungsgemäß nicht realisierbar, weshalb in diesem Zusammenhang ein eher „schlanker“ Bebauungsplan angestrebt wurde.

*Sondergebiet **Landwirtschaft und Tierhaltung** sowie freizuhaltende Fläche*

Für den Bereich südlich des Gewerbegebietes wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 oder § 35 BauGB.

Zwischen dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet wird ein im Mittel ca. 85 m breiter Streifen des bestehenden Ackers als „Fläche für die Landwirtschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) und als „**Fläche die von immissionsträchtiger Bebauung freizuhalten ist**“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) festgesetzt. In diesem Bereich ist die Errichtung **immissionsträchtiger** baulicher Anlagen unzulässig. Dies betrifft insbesondere landwirtschaftliche Anlagen mit hohem Geruchsemissionspotential wie Stallungen, Silos, Güllegruben. **Für Anlagen und Gebäude mit geringem immissionstechnischen Konfliktpotenzial (z. B. landwirtschaftliche Maschinenhallen) ist eine Bebauung nach § 35 BauGB zulässig, wenn durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen ist, dass unzumutbare Beeinträchtigungen in den nördlich gelegenen Gewerbegebietsflächen nicht auftreten.**

Immissionsträchtige landwirtschaftliche Nutzungen sollen durch diese Ordnung des Planungsgebiets auf das Sondergebiet **Landwirtschaft und Tierhaltung** konzentriert werden.

Auf diese Weise sollen potentielle Immissionskonflikte entzerrt und weitestgehend minimiert sowie ein konfliktarmes Nebeneinander der Nutzungen Landwirtschaft/Tierhaltung und Gewerbe ermöglicht werden. Hierdurch wird einerseits dem öffentlichen Interesse der Bereitstellung dringend benötigter gewerblicher Bauflächen Rechnung getragen, sowie andererseits für die langfristige Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes im Ortsteil Lüften eine ausreichend große Fläche planungsrechtlich gesichert.

3.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets „Lüften West“ ist in direktem Zusammenhang mit dem nördlich der Kreisstraße EI 49 geplanten Gewerbegebiet „Zachenäcker – Erweiterung“ der Gemeinde Pollenfeld zu sehen. Die verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebiets „Lüften West“ an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße EI 49.

Zu berücksichtigen ist dabei auch die geplante Ausweisung eines ca. 12 ha großen Gewerbegebiets der Gemeinde Pollenfeld nördlich der Kreisstraße EI 49. Beide Gewerbegebiete grenzen unmittelbar aneinander an und sollen aus diesem Grund auch verkehrstechnisch miteinander verbunden werden. Der Verkehrsanschluss des Gewerbegebiets „Lüften West“ an die EI 49 wird daher als verkehrsgerechte Kreuzung mit Zufahrtsast zum geplanten, nördlich angrenzenden Gewerbegebiet „Zachenäcker – Erweiterung“ der Gemeinde Pollenfeld ausgeführt. Damit sind beide Gewerbeflächen nördlich und südlich der EI 49 verkehrlich optimal miteinander verknüpft.

Der Straßenanschluss an die EI 49 erfolgt als niveaugleicher Knotenpunkt nach RAL, Abschnitt 6.2, mit beidseitigen Linksabbiegespuren in geschlossener Einleitung. Die beiden Einmündungen werden mit Tropfeninseln und Querungshilfen für die Fußgänger und Radfahrer ausgestattet. Die Anschlusslängsneigungen der untergeordneten Gewerbestraße sollen $s = 2,50 \%$ nicht überschreiten. Die Entwässerung des Knotenpunkts erfolgt über Straßeneinläufe und Bordrinnen in separate Oberflächenwasserkanäle bzw. in den Straßengraben der Kreisstraße. Straßenwasser aus den Baugebieten wird der Kreisstraße im Knotenpunktsbereich nicht zugeführt.

Der Knotenpunkt mit der EI 49 liegt auf der freien Strecke. Die Sichtweiten sind ausreichend; sie betragen in beide Richtungen 3/200 m. Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung mit mehr als 0,80 m Höhe freizuhalten.

Die geplante Verkehrsanbindung der Neubaugebiete an die EI 49 ist mit der Kreisstraßenbehörde des Landratsamtes Eichstätt abgestimmt. Für die verkehrstechnische Erschließung der Baugebiete wird ein gesonderter Bauentwurf erstellt. Eine entsprechende Gestattung der Knotenpunkts-Maßnahme ist beim Landratsamt Eichstätt einzuholen.

Das Baugebiet „Lüften West“ wird fuß- und radläufig über einen vom Landkreis Eichstätt geplanten Geh- und Radweg entlang der EI 49 erschlossen. Der mittelfristig geplante Geh- und Radweg führt von der Bushaltestelle Lüften entlang der Kreisstraße EI 49 und endet vorerst an der westlichen Grenze des Gewerbegebiets. Laut Aussage des Landratsamtes Eichstätt soll der Geh- und Radweg künftig bis zur B 13 verlängert werden. An diesen Geh- und Radweg wird die Gewerbefläche „Lüften West“ über eine 1,50 m breite Fußwegverbindung angeschlossen. Ebenso ist eine Fußwegverbindung zwischen dem Gewerbegebiet „Zachenäcker“ der Gemeinde Pollenfeld und dem Gewerbegebiet „Lüften West“ der Stadt Eichstätt geplant. Die Querung der EI 49 erfolgt mittels einer Querungshilfe.

Die innere Erschließung des Gewerbegebiets „Lüften West“ erfolgt über eine von West nach Ost verlaufende HAUPTERSCHLIEßUNGSACHSE mit abschließendem Wendeplatz für Schwerlastfahrzeuge im Osten.

Nach Westen hin endet die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSE vorerst an der Geltungsbereichsgrenze. Im Hinblick auf eine evtl. mögliche künftige Erweiterung des Gewerbegebiets in westliche Richtung wird auf einen zusätzlichen, flächenintensiven Wendeplatz verzichtet. Ein Wenden von Großfahrzeugen ist in diesem Bereich auf den privaten Bauparzellen zu gewährleisten.

Die jeweilige Erschließung der einzelnen Baugrundstücke hat ausschließlich von der inneren Erschließungsstraße aus zu erfolgen. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße St 2225 sowie zur Kreisstraße EI 49 sind nicht zulässig.

Im Hinblick auf eine in ferner Zukunft ggf. mögliche Erweiterung der Gewerbeflächen in südliche bzw. südwestliche Richtung wird von der Haupteerschließungsachse aus in südlicher Richtung ein 10 m breiter Grünstreifen als Vorsorgefläche für eine mögliche künftige Straßentrasse freigehalten. Bis zum Zeitpunkt einer eventuellen Baugebietserweiterung in südliche Richtung kann die Vorsorgefläche ggf. auch als Versickerungsfläche für das auf den Verkehrsflächen des Gewerbegebietes anfallende Niederschlagswasser genutzt werden (siehe hierzu auch Kapitel 5.1).

Die Erschließungsstraßen erhalten einheitliche Fahrbahnbreiten von 6,00 m mit einem straßenbegleitenden Gehweg von 1,50 m Breite. Zwischen Fahrbahn und Gehweg werden Längsparkbuchten als Pkw-Stellplätze für den ruhenden Verkehr angeordnet. Die Parkbuchten werden durch beschattende Bäume aufgelockert.

Die Befestigung der Fahrbahnen erfolgt mit Asphaltbelägen, der straßenbegleitende Gehweg erhält einen versickerungsfähigen Betonpflasterbelag, die Parkbuchten werden mit einem Beton-Rasenfugenpflaster befestigt.

Insgesamt kann durch das geplante Erschließungsnetz des Gewerbegebietes ein sicherer Verkehrsablauf gewährleistet werden. Die geradlinige und übersichtliche Straßenführung gewährleistet zudem einen sicheren Rettungsdienst sowie einen reibungslosen Müllabfuhr- und Schneeräumverkehr.

Die Erschließung des Sondergebiets für **Landwirtschaft und** Tierhaltung erfolgt über den landwirtschaftlichen Erschließungsweg am östlichen Geltungsbereichsrand. Der Weg ist im Norden der bestehenden Bebauung von Lüften an die Kreisstraße EI 49 angebunden und verbindet die Hofstelle des dortigen landwirtschaftlichen Betriebs mit dem geplanten Sondergebiet. Der Weg ist mit einer wassergebundenen Decke für den landwirtschaftlichen Verkehr ausreichend befestigt. Ein Ausbau des Weges ist nicht vorgesehen.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit nachstehenden Einschränkungen und Ausnahmen festgesetzt.

Betriebsleiterwohnungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in Fabrikations- und Bürogebäude integriert werden. Freistehende Wohngebäude werden ausgeschlossen, um eine verstärkte Wohn-Nutzung und das damit verbundene Konfliktpotenzial zu vermeiden.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, um nächtliche Konflikte mit Betriebsleiterwohnungen zu vermeiden.

In den im Planblatt entsprechend gekennzeichneten Bereichen entlang der Kreisstraße EI 49 sowie im Süden und Osten des Geltungsbereichs sind Betriebsleiterwohnungen aus Gründen des Immissionsschutzes ausgeschlossen (siehe hierzu Kapitel 4).

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Großen Kreisstadt Eichstätt (Juli 2013) werden außerdem folgende Einschränkungen festgesetzt:

Einzelhandelsbetriebe sind nur dann zulässig, wenn sie nach Art, Lage oder Umfang den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Eichstätt soll zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Einzelhandel grundsätzlich nur im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Eichstätts angesiedelt werden. Aus diesem Grund werden nachstehende zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen im Geltungsbereich des Gewerbegebietes ausgeschlossen:

- Genussmittel / Tabakwaren
- Zeitschriften / Zeitungen
- Blumen
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren inkl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung
- Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit, Nähzubehör / Stoffe
- Kleinteilige Sport- und Campingartikel (beispielsweise kleinere Sportgeräte, Sportschuhe, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Kleinteilige Baby- und Kinderartikel (beispielsweise Bekleidung, Spielwaren speziell für Babys und Kleinkinder)
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Kleinteilige Elektrowaren (beispielsweise Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixergeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (beispielsweise Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Haushaltswaren (beispielsweise Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas, Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
- Korb-, Kork- und Flechtwaren
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken / Münzen
- Uhren, Schmuck
- Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf
- Musikalien / Musikinstrumente

Entsprechend dem Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) in der Fassung der Änderungsverordnung vom 21.02.2018 ist die Entstehung von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen. Die o.g. einschränkende Festsetzung macht eine Einzelfallprüfung für Einzelhandelsbetriebe unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung erforderlich. Das Entstehen landesplanerisch unzulässiger Einzel-

handelsagglomerationen ist somit im Einzelfall zu prüfen und kann erforderlichenfalls durch Ablehnung des Bauantrags verhindert werden.

*Sondergebiet **Landwirtschaft und Tierhaltung***

Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird als Sondergebiet für **Landwirtschaft und Tierhaltung** (SO **LANDWIRTSCHAFT UND TIERHALTUNG**) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet **Landwirtschaft und Tierhaltung** dient der Unterbringung von **gewerblichen** Tierhaltungsanlagen, sonstigen landwirtschaftlichen Anlagen sowie der für deren Betrieb erforderlichen Infrastruktur.

Zulässig sind **gewerbliche** Tierhaltungsanlagen und sonstige landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen. Wohnungen und Wohngebäude sind unzulässig.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes in Verbindung mit der nördlich angrenzenden, von **immissionsträchtiger Bebauung freizuhaltenen Fläche**, soll die Ansiedelung von Tierhaltungsanlagen gezielt auf einen Bereich gelenkt werden, der ein geringes Konfliktpotential zu dem geplanten Gewerbegebiet sowie zu den bereits bestehenden Nutzungen Wohnen und Gastronomie (Zur Lüften Hs.-Nr. 9) im Weiler Lüften aufweist. Auf diese Weise sollen Immissionskonflikte weitestgehend minimiert und ein konfliktarmes Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungsansprüche gewährleistet werden.

Durch die Ausweisung des Sondergebiets ohne qualifizierte Festsetzungen (einfacher Bebauungsplan) sollen Einschränkungen für den Bauherrn vermieden und eine hohe Flexibilität bei der Anlagenplanung erhalten werden.

Aufgrund von Stickstoffemissionen weisen größere Tierhaltungsanlagen allerdings ein erhöhtes Konfliktpotential mit den angrenzenden Natura 2000-Gebieten auf. Zulässig sind deshalb im Sondergebiet **Landwirtschaft und Tierhaltung** grundsätzlich nur solche Anlagen, die zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der angrenzenden Natura 2000-Gebiete führen. Zur Konkretisierung der hierfür heranzuziehenden Kriterien und Anforderungen wurden im Rahmen einer planungsbegleitenden FFH-Verträglichkeitsstudie (Anlage 7 zur Begründung) die Auswirkungen auf die konkret im Umfeld des Sondergebiets vorkommenden FFH-Lebensraumtypen vertiefend untersucht. Siehe hierzu im Detail Kapitel 4.2.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Mit der Wahl der Grundflächenzahl an der Obergrenze für Gewerbegebiete laut § 17 BauNVO soll eine möglichst effiziente Nutzung des Baulands im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ermöglicht werden.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Fläche innerhalb des Gewerbegebiets wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Stellung der Hauptgebäude frei wählbar ist. Die Baugrenzen wurden aus städtebaulichen Gründen mit einem Regelabstand von 5,00 m zu den öffentlichen Erschließungsstraßen gewählt. Der Regelabstand der Baugrenzen von den privaten Grünflächen der Randeingrünung beträgt 2,00 m. Entlang der Kreisstraße EI 49 fällt

die Baugrenze mit der Grenze der Anbauverbotszone zusammen (Abstand 15 m vom Fahrbahnrand, siehe hierzu auch Kapitel 3.6).

Innerhalb des Sondergebietes werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt (einfacher Bebauungsplan).

Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten. Für Grenzbebauung durch Garagen gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO. Straßenseitige Grenzbebauung ist nicht zulässig, um eine Einengung oder Beeinträchtigung des Verkehrsraums auszuschließen.

3.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Innerhalb des Gewerbegebietes sind außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Stellplätze sowie Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen. Für Garagen ist dementsprechend auch eine Grenzbebauung – unter Maßgabe der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften – möglich. Zwischen Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch ein Bereich von mindestens 5,0 m freizuhalten, um Behinderungen der öffentlichen Verkehrsflächen während des Öffnens und Schließens der Garagentore zu vermeiden.

Die Anzahl der anzulegenden Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Eichstätt in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung.

3.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Anbauverbotszone zur Kreisstraße EI 49

Entlang der Kreisstraße EI 49 ist eine Bauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnrand einzuhalten. Diese ist grundsätzlich von allen baulichen Anlagen und Pflanzungen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen und Pflanzungen, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig sind.

Sichtflächen zur Kreisstraße EI 49

Um ausreichende Sichtverhältnisse an der geplanten verkehrlichen Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße EI 49 zu gewährleisten, dürfen innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen (beiderseits 3/200 m) außer Zäunen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art (Ausnahme Hochstämme) und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

(Landwirtschaftliche) Fläche die von immissionsträchtiger Bebauung freizuhalten ist

Die landwirtschaftliche Fläche zwischen dem Gewerbegebiet und dem Sondergebiet **Landwirtschaft und Tierhaltung** wird als „**Fläche die von immissionsträchtiger Bebauung freizuhalten**“

ten ist“ festgesetzt. Hierdurch wird ein angemessener Immissionsschutzabstand zwischen Tierhaltungsanlagen im Außenbereich und dem neuen Gewerbegebiet sichergestellt. Auf diese Weise werden potenzielle Konflikte zwischen den geplanten Nutzungen entzerrt und weitestgehend vermieden.

3.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Wie bereits erwähnt, sind weitreichende Gestaltungsfestsetzungen in Gewerbegebieten in der Regel unerwünscht und nicht realisierbar. Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen deshalb lediglich einen grundsätzlichen gestalterischen Rahmen setzen, ohne besonders umfangreiche oder strenge Vorgaben zu treffen.

First- und Wandhöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 18,0 m und einer maximalen Wandhöhe von 13,0 m beschränkt. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die mittlere Höhe der Fahrbahn im Einfahrtsbereich des jeweiligen Gewerbegrundstücks. Die Wandhöhe ist gemäß BayBO definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Städtebauliches Ziel der Höhenregelungen ist ein Kompromiss zwischen einer möglichst hohen Ausnutzung der überbauten Grundfläche im Hinblick auf das Ziel des Flächensparens sowie einer sinnvollen Begrenzung der Gesamthöhe zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Die Wandhöhe von 13,0 m entspricht dabei der festgesetzten Wandhöhe im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet „Zachenäcker“ (inkl. geplanter Erweiterung) der Gemeinde Pollenfeld.

Dachgestaltung

Da in Gewerbegebieten prinzipiell alle denkbaren Dachformen in Frage kommen und im Gegensatz zu Wohngebieten eine einheitliche städtebauliche Gestaltung auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll erscheint, wird im vorliegenden Bebauungsplan auf die Festsetzung konkreter Dachformen verzichtet. Dachform und Dacheindeckung sind damit frei wählbar. Es wird lediglich eine maximale Dachneigung von 20° festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen (s. o.) wird auf diese Weise ein ausreichender Rahmen für die Gestaltung der Dächer vorgegeben.

Werbeanlagen

Aufgrund der exponierten Lage des Planungsgebiets an den überörtlichen Verkehrsachsen EI 49 und St 2225 ist es aus städtebaulicher Sicht notwendig, einschränkende Regelungen für Werbeanlagen zu treffen.

Für Werbeanlagen am Gebäude wird festgesetzt, dass diese den First des Gebäudes nicht überragen dürfen. Freistehende Werbeanlagen (Masten, Pylone, etc.) werden auf eine Höhe von maximal 10,00 m ab Geländeoberfläche begrenzt.

Darüber hinaus werden angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen nur ausnahmsweise zugelassen. Insbesondere dürfen von Leucht- und anderen Werbeanlagen keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke sowie für die St 2225 und die EI 49 ausgehen.

Innerhalb der Anbauverbotszone zur EI 49 sind werbende oder sonstige Hinweisschilder gemäß Art. 23 BayStrWG unzulässig.

Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche wird die Höhe von Zäunen auf maximal 1,80 m, von massiven und gemauerten Einfriedungen auf maximal 1,50 m begrenzt. Hierdurch sollen negative Auswirkungen und eine optisch einengende Wirkung auf den Verkehrsraum vermieden werden. Im Übrigen, d. h. insbesondere für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Geländemodellierung

Bei größeren Baugrundstücken werden in der Regel Geländemodellierungen zur Einebnung des Baugrunds erforderlich. Aufgrund dessen werden im Bebauungsplan Regelungen getroffen, um einen verbindlichen Rahmen für Veränderungen der natürlichen Geländeform zu setzen. Abgrabungen und Böschungen zwischen den Baugrundstücken, zur öffentlichen Erschließungsstraße, zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grünflächen werden mit Böschungshöhen bis maximal 1,50 m zugelassen. Aus Erosionsschutzgründen sind die Böschungflächen zu bepflanzen und die Böschungsneigungen nicht steiler als 1:1,5 anzulegen.

Stützmauern werden nur an den Grenzen zu Nachbargrundstücken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zugelassen. Zur freien Landschaft, zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Erschließungsstraßen sind Stützmauern nicht zulässig, hier sind eventuelle Höhenunterschiede durch Böschungen auszugleichen (siehe oben). Mit der Festsetzung sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch Stützmauern unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur freien Feldflur oder zu öffentlichen Flächen vermieden werden.

3.8 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Ziele der grünordnerischen Gestaltung sind in erster Linie die landschaftsverträgliche Einbindung der Bauflächen sowie eine angemessene innere Durchgrünung des Gewerbegebietes.

Aufgrund der exponierten Lage des Planungsgebietes am Rand der Jura-Hochfläche westlich von Lüften werden an den Geltungsbereichsrändern Pflanzgebote für eine eingrünende Bepflanzung festgesetzt. Im Westen, Süden und Osten wird als äußere Randeingrünung zur freien Feldflur bzw. zum Aussiedlerhof Lüften die Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen festgesetzt (Pflanzgebot B). An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist entlang der Kreisstraße El 49 eine Baumreihe aus hochstämmigen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen erster und zweiter Ordnung auf privaten Flächen zu pflanzen (Pflanzgebot C).

Neben der wichtigen eingrünenden Funktion stellen die geplante Hecke und die Baumreihe auch eine Strukturanreicherung und Aufwertung in der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flur dar und können langfristig neuen Lebensraum und Nahrungsquelle für störungsunempfindliche Arten bieten.

Zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes sowie zur Eingrünung des Verkehrsraumes wird entlang der Erschließungsstraße die Pflanzung von hochstämmigen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen erster und zweiter Ordnung auf öffentlichen Flächen mit Standortbindung festgesetzt (Pflanzgebot A). Diese entfalten außerdem eine Funktion als Schattenbäume für die öffentlichen Parkflächen.

Die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße werden ebenso wie die öffentlichen Parkplätze mit dem Zusatz „Standort variabel“ festgesetzt, um eine flexible Parzellierung der Gewerbeflächen entsprechend dem Bedarf der Bauwerber zu ermöglichen. Im Rahmen der

Erschließung können Parkplätze und Baumstandorte dann entsprechend den tatsächlichen Grundstückszufahrten in Lage und Anzahl angepasst werden.

Darüber hinaus ist zur inneren Durchgrünung auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 1.000 m² mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum ohne Standortbindung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgebot D). Baumpflanzungen der Pflanzgebote B und C werden dabei auf die zu pflanzende Baumanzahl angerechnet.

Während sich die Pflanzgebote A bis D auf das Gewerbegebiet beziehen, wird für die Eingrünung des Sondergebiets **Landwirtschaft und Tierhaltung** ein separates Pflanzgebot zur Randeingrünung festgesetzt (Pflanzgebot E). Da für das Sondergebiet nur ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird und der genaue Standort zukünftiger Tierhaltungsanlagen innerhalb des Sondergebiets variabel ist, wird dieses Pflanzgebot ohne Planzeichen festgesetzt, so dass Lage und Ausgestaltung der Randeingrünung ebenso flexibel wie die Anlagenplanung bleiben. Ziel der Festsetzung ist, dass die späteren Stallgebäude und sonstigen Anlagen nach allen Seiten hin eingegrünt werden. Nach Süden, Osten und Westen hin sind hierbei 3-reihige Hecken zu pflanzen, um Störwirkungen durch die Beleuchtung auf Lebensräume der Fledermäuse zu verringern (vgl. Vermeidungsmaßnahme V6).

3.9 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lüften West“.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Gewerbegebiet	44,2 %	31.960 m ²
Sondergebiet Landwirtschaft und Tierhaltung	9,8 %	7.070 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Vorsorgefläche für mögliche Erweiterung)	10,0 %	7.220 m ²
Landwirtschaftlicher Erschließungsweg zur Erschließung des Sondergebiets Landwirtschaft u. Tierhaltung	3,6 %	2.610 m ²
Fläche für die Landwirtschaft (von immissionsträchtiger Bebauung freizuhaltende Fläche)	29,4 %	21.270 m²
Öffentliche Grünflächen	2,9 %	2.100 m ²
Versorgungsfläche (Fläche für Trafo-Station der Stadtwerke Eichstätt)	0,1 %	70 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	72.300 m²

4 Immissionsschutz

4.1 Schallimmissionsschutz

Um sicherzustellen, dass in der schutzwürdigen Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes keine gesundheitsschädlichen Lärmeinwirkungen (Immissionen) verursacht werden, hat die Stadt Eichstätt gemeinsam mit der Gemeinde Pollenfeld von der IBN Bauphysik GmbH & Co. KG, Theresienstraße 28, 85049 Ingolstadt, eine schalltechnische Untersuchung für das Bebauungsplangebiet durchführen lassen. Der gutachterliche Bericht Nr. 4740.1/2017 vom 25.04.2017 liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Geräuschkontingentierung

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 wurden in das Planblatt und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Für die geplanten Gewerbegebietsflächen werden folgende Festsetzungen zu Emissionskontingenten getroffen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche nachstehende angegebene Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

tags $L_{EK} = 65 \text{ dB}$

nachts $L_{EK} = 50 \text{ dB}$

Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA-Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten nachstehend Bedingung erfüllt.

$$L_r \leq L_{EK} - \Delta L$$

mit:

L_r Beurteilungspegel nach TA-Lärm in dB(A)

L_{EK} Emissionskontingent der Teilfläche in dB(A) / m^2

ΔL Differenz zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent aufgrund der geometrischen Ausbreitung nach DIN 41691 in dB(A) / m^2

Nachstehende Immissionsorte sind zu berücksichtigen.

Tabelle 2: Immissionsorte außerhalb des Plangebietes

Immissionsorte
Wohnhaus, Lüften 9
Bürogebäude, Stadtweg 11

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm an den zu untersuchenden Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Als Immissionsrichtwerte sind für den Immissionsort Lüften 9 die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet und für den Stadtweg 11 für ein Gewerbegebiet heranzuziehen.

Schutz von Betriebsleiterwohnungen innerhalb des Gewerbegebietes

Zum Schutz von Betriebsleiterwohnungen auf benachbarten Gewerbeflächen ist am Rand der Gewerbeflächen der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für ein Gewerbegebiet zu erbringen.

Um Immissionskonflikte aufgrund von Verkehrslärm aus der angrenzenden Kreisstraße EI 49 zu vermeiden, ist darüber hinaus die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen in einem Abstand zur EI 49 von weniger als 25 Metern ist nicht zulässig. Der Beschränkungsbereich mit einem Abstand bis 25 m vom Fahrbahnrand der EI 49 ist im Planblatt mit dem Planzeichen „Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gekennzeichnet.

4.2 Stickstoffimmissionen/-deposition im angrenzenden FFH-Gebiet

Wie bereits erwähnt können Stickstoffemissionen aus Tierhaltungsanlagen zur Verschlechterung des Erhaltungszustands von geschützten Lebensraumtypen im angrenzenden FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (DE 7132-371) führen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Mastschweinehaltung in dem Sondergebiet **Landwirtschaft und** Tierhaltung auf das angrenzenden FFH-Gebiet wurde zunächst durch das Ingenieurbüro Koch, Fürstenfeldbruck eine Ermittlung der Stickstoffdepositionsbelastung vorgenommen. Das Gutachten mit Datum vom 30.08.2019 liegt dieser Begründung als Anlage 6 bei. Auf der Grundlage dieser Stickstoffausbreitungsrechnung wurden im Rahmen einer planungsbegleitenden FFH-Verträglichkeitsstudie die Auswirkungen auf die konkret im Umfeld des Sondergebiets vorkommenden FFH-Lebensraumtypen vertiefend untersucht (Anlage 7).

Zur Ermittlung der Stickstoffemissionen wurde in einem ersten Schritt von einem Mastschweinestall mit 1.440 Tierplätzen mit Auslauf entsprechend dem Bauantrag des betreffenden Landwirts ausgegangen (Bauantrag vom 22.05.2017 mit Tektur vom 09.10.2017). Zur Minimierung der zu erwartenden Stickstoffeinträge in das FFH-Gebiet wurde der Stall im Rechenmodell im Westen des Sondergebiets angeordnet. Zum Vergleich wurde für insgesamt sieben verschiedene Ausführungsvarianten der Tierhaltungsanlage eine Stickstoffausbreitungsrechnung durchgeführt und die zu erwartende Stickstoffdeposition in den angrenzenden Lebensraumtypen des FFH-Gebiets ermittelt. Hierbei wurde immer auch die bestehende Pferdehaltung am bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsstandort Lüften mit berücksichtigt. Tabelle 3 zeigt eine Übersicht der berechneten Varianten.

Tabelle 3: Untersuchte Ausführungsvarianten zur Ermittlung der Stickstoffdeposition

Nr.	Ausführungsvariante
Variante 1	Bestehende Pferdehaltung und geplanter Mastschweinestall in der Baugebietsfläche des geplanten Sondergebietes mit Auslauf.
Variante 2	Bestehende Pferdehaltung und geplanter Mastschweinestall in der Baugebietsfläche des geplanten Sondergebietes ohne Auslauf.
Variante 3	Bestehende Pferdehaltung und geplanter Mastschweinestall in der Baugebietsfläche des geplanten Sondergebietes ohne Auslauf und mit teilweiser Abluftfahnenüberhöhung.
Variante 4	Bestehende Pferdehaltung und geplanter Mastschweinestall in der Baugebietsfläche des geplanten Sondergebietes ohne Auslauf und mit kompletter Abluftfahnenüberhöhung.
Variante 5	Bestehende Pferdehaltung und geplanter Mastschweinestall in der Baugebietsfläche des geplanten Sondergebietes ohne Auslauf und mit Ammoniak-Abluftreinigungsanlage (Minderungsgrad 80 %).
Variante 6	Bestehende Pferdehaltung und geplanter Mastschweinestall in der Baugebietsfläche des geplanten Sondergebietes ohne Auslauf und mit Ammoniak-Abluftreinigungsanlage (Minderungsgrad 85 %).
Variante 7	Bestehende Pferdehaltung und geplanter Mastschweinestall in der Baugebietsfläche des geplanten Sondergebietes ohne Auslauf und mit Ammoniak-Abluftreinigungsanlage (Minderungsgrad 90 %).

Maßgebliches Kriterium bei der Beurteilung der FFH-Verträglichkeit ist die zu erwartende jährliche Stickstoffdeposition in dem nagegelegenen Lebensraumtyp (LRT) 8160* (Kalkschutthalde). Dieser Lebensraumtyp weist im Vergleich mit den anderen anzutreffenden Lebensraumtypen die höchste Empfindlichkeit gegenüber Stickstoffeinträgen auf. Die FFH-Verträglichkeitsstudie kommt zu dem Schluss, dass die jährliche Zusatzbelastung mit Stickstoff im LRT 8160* maximal 1 kg N/ha*a betragen darf, so dass in Verbindung mit der Hintergrundbelastung (10 kg N/ha*a) die Gesamtbelastung von 11 kg N/ha*a nicht überschritten wird (siehe hierzu im Detail FFH-Verträglichkeitsstudie in Anlage 7).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die ursprünglich von dem im Ortsteil Lüften ansässigen Landwirt geplante Anlage aufgrund einer erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebiets nicht genehmigungsfähig wäre. Laut den Berechnungsergebnissen wären bei den vorgesehenen Tierzahlen lediglich die Varianten 6 und 7 ohne Auslauf und mit einer Ammoniak-Abluftreinigungsanlage (Minderungsgrad 85 bzw. 90 %) zulässig. Bei den anderen untersuchten Varianten 1 bis 5 wären aufgrund der überschrittenen Critical Loads für den LRT 8160* erhebliche Beeinträchtigungen des Erhaltungsziels durch eutrophierende Stickstoffeinträge zu erwarten.

Da für das Sondergebiet **Landwirtschaft und** Tierhaltung lediglich ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird, bleibt es dem Bauherrn zunächst grundsätzlich freigestellt, wie die vorgesehene Tierhaltungsanlage ausgeführt wird und mit welchen Maßnahmen die Vorgaben der FFH-Verträglichkeitsstudie erfüllt werden. Dies kann natürlich auch durch eine Reduzierung der Tierzahlen oder Kombinationen aus verschiedenen schadensbegrenzenden Maß-

nahmen erfolgen. Im Rahmen des Bauantrags hat der Bauherr in jedem Fall der Nachweis zu erbringen, dass die Zusatzbelastung für eutrophierende Stickstoffeinträge im Bereich des nahegelegenen Lebensraumtyps 8160* (Kalkschutthalden) eine Menge von 1 kg N/ha*a nicht überschreitet. Der Nachweis kann z. B. anhand einer Stickstoff-Ausbreitungsberechnung erbracht werden.

4.3 Geruchsimmissionen

Für eine rein gewerbliche Nutzung ist in der Regel nicht von erheblichen Konflikten durch Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung auszugehen. Anders jedoch bei den ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnung i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Zur Beurteilung von Auswirkungen durch Geruchsemissionen aus dem Sondergebiet für **Landwirtschaft und Tierhaltung** im geplanten Gewerbegebiet wurde deshalb im Rahmen der Ausbreitungsrechnung des Ingenieurbüros Koch, Fürstenfeldbruck auch eine Geruchsimmissionsprognose erstellt (Anlage 6). Auch hier wurden wiederum Ausbreitungsrechnungen mit den im vorangehenden Kapitel genannten, sieben verschiedenen Ausführungsvarianten des geplanten Mastschweinestalls durchgeführt und dabei die bestehende Pferdehaltung im Weiler Lüften berücksichtigt.

Zur Bewertung und Beurteilung der Berechnungsergebnisse sind auch die zu erwartenden Stickstoffdepositionen im angrenzenden FFH-Gebiet zu berücksichtigen, da eine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensraumtypen des FFH-Gebiets als Ausschlusskriterium für die Errichtung einer Tierhaltungsanlage betrachtet werden muss. Nachdem im Zuge der FFH-Verträglichkeitsstudie lediglich die berechneten Varianten 6 und 7 als zulässig beurteilt wurden, werden die hier ermittelten Geruchsimmissionsprognosen zur Beurteilung für das Gewerbegebiet herangezogen.

Für diese Varianten werden nördlich des Stallstandorts etwa bis zu der in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße des Gewerbegebietes Geruchsbelastungen von 15 % und mehr ermittelt. Da der Stall theoretisch auch weiter östlich errichtet werden kann, wird für den gesamten Bereich der Parzellen 9 und 10 die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen. Wird der Stall ganz im Osten des Sondergebiets errichtet, dürften aufgrund der Einschränkungen durch das FFH-Gebiet voraussichtlich nur noch geringere Tierzahlen genehmigungsfähig sein. Für die Parzellen 7 und 8 wird deshalb nur im südlichen Bereich eine Wohnnutzung durch Betriebsleiter ausgeschlossen.

Aufgrund der bestehenden Pferdehaltung und der damit einhergehenden Geruchsbelastung im östlichen Teil des Gewerbegebietes wird außerdem im Osten von Parzelle 5 die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen.

Die Berechnungsergebnisse der Geruchsimmissionsprognose zeigen außerdem, dass im Bereich der vorhandenen Wohn- und Gastronomienutzung im Weiler Lüften keine Verschlechterungen hinsichtlich der Geruchsbelastung aufgrund des geplanten Sondergebiets für **Landwirtschaft und Tierhaltung** zu erwarten sind.

Für eine allgemeine gewerbliche Nutzung werden mögliche Geruchsbelastungen als verträglich angenommen, da in Gewerbegebieten in der Regel für Lärm- und Geruchsbelastungen eine vergleichsweise hohe Empfindlichkeitsschwelle anzusetzen ist. Zur Vermeidung von Konflikten insbesondere mit der geplanten Mastschweinehaltung sollten jedoch Geschäftsgebäude sowie Betriebe die überwiegend durch die Verrichtung von Büro- und Verwaltungsaufgaben bzw. sonstigen Aufgaben mit dauerhaftem Büro-Aufenthalt geprägt sind, vornehmlich im nördlichen Teil des Gewerbegebietes und nicht auf den Parzellen 5 bis 10 angesiedelt

werden. Eine entsprechende frühzeitige Information der Bauwerber durch die Stadt Eichstätt wird empfohlen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen können, die von den Bewohnern zukünftiger Betriebsleiterwohnungen zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

5 Erschließung und Versorgung

5.1 Entwässerung, Abwasserentsorgung

Die Stadt Eichstätt wird teils im Mischsystem, teils im Trennsystem entwässert und besitzt eine zentrale vollbiologische Kläranlage für 30.000 EW mit mechanischer, biologischer und chemischer Reinigungsstufe.

Aus ökologischen und langfristig wirtschaftlichen Gründen ist geplant, das Gewerbegebiet „Lüften West“ – ebenso wie das nördlich angrenzende Gewerbegebiet „Zachenäcker – Erweiterung“ in der Gemeinde Pollenfeld – im Trennsystem zu entwässern.

Das gewerbliche Abwasser des Neubaugebiets wird in separaten Schmutzwasserleitungen gesammelt und im freien Gefälle in südliche Richtung talabwärts bis zum Lüftenweg am nördlichen Stadtrand von Eichstätt geleitet, wo die Schmutzwasserleitung an das städtische Mischwassernetz angeschlossen wird. Die vorhandene Kläranlage der Stadt Eichstätt ist so dimensioniert, dass die zusätzliche Schmutzfracht aus dem ca. 4 ha großen Gewerbegebiet schadlos behandelt werden kann. Für die Ableitung des Schmutzwassers in Richtung Eichstätt ist zwischen den Parzellen 6 und 7 des Gewerbegebiets eine 4 m breite öffentliche Leitungstrasse als Grünfläche vorgesehen.

Grundsätzlich ist vorgesehen, das Niederschlagswasser des Gewerbegebiets – mangels eines vorhandenen Vorfluters – innerhalb des Baugebiets über die belebte Bodenzone in den karstigen Felsuntergrund zu versickern. Das auf den Gewerbeflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundtücken dezentral zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds wurde durch entsprechende Baugrunduntersuchungen und Versickerungsversuche nachgewiesen.

Die geplanten Versickerungsanlagen auf den Betriebsgrundstücken sind im Rahmen des Bauantrags in einer fachlich qualifizierten Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des einschlägigen DWA-Regelwerks (insbesondere DWA M153, DWA-A118, DWA-A138, etc.) darzustellen und nachzuweisen. Die Dimensionierungen und Volumenermittlungen sind z. B. mit den entsprechenden Programmen des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) durchzuführen. Die Versickerungs- bzw. Rückhalteeinrichtungen sind dabei für eine 10-jährliche Wiederkehrhäufigkeit ($n = 0,1/a$) auszulegen.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Gewerbegrundstücken ist grundsätzlich durch den jeweiligen Gewerbetreibenden eine wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen beim Landratsamt Eichstätt einzuholen. Eine Ausnahme bilden hierbei kleine Vorhaben, die unter die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen. In diesen Fällen ist die Einhaltung der Anforderungen der NWFreiV i. V. m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) von den Bauherren zwingend zu beachten.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen separaten Oberflächenwasserkanal gesammelt und zum nordwestlichen Rand des Gewerbegebiets geleitet. Hier ist im Westen der Parzelle 1 ein öffentlicher Grünstreifen als Leitungstrasse vorgesehen, um eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Straßengraben entlang der Kreisstraße EI 49 zu ermöglichen. Von dort aus fließt das Wasser nach Westen, wo die Anlage eines Versickerungsbeckens auf städtischem Grund vorgesehen ist.

Für die Schmutzwasserableitung und die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine gesonderte Erschließungs- und Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des einschlägigen DWA-Regelwerks zu erstellen. Für die Entwässerung im Trennsystem mit Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen ist beim Landratsamt Eichstätt eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Stadt Eichstätt einzuholen.

Die Entwässerung der Bauflächen einschließlich der Versickerung des auf den Gewerbeflächen anfallenden Niederschlagswassers wurde vorab mit den Stadtwerken Eichstätt abgestimmt.

Grundwasser/Schichtwasser

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und gegebenenfalls als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die Kanalisation ist nicht gestattet.

Regenwassernutzung, Zisternen

Zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen wird die Errichtung von Zisternen empfohlen. Das gesammelte Niederschlagswasser kann z. B. als Betriebswasser, zur Bewässerung, etc. verwendet werden.

Auf die Trinkwasserverordnung wird hingewiesen. Der Bau von sogenannten Grauwasseranlagen ist gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der Kreisverwaltungsbehörde – Abteilung Gesundheit – anzuzeigen.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Gewerbegebiets wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Eichstätter Berggruppe sichergestellt. Das Versorgungsnetz ist im Rahmen der Erschließung entsprechend zu erweitern.

5.3 Stromversorgung

Der Anschluss an das Stromversorgungsnetz erfolgt durch die Stadtwerke Eichstätt nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung. Für die Errichtung einer erforderlichen Trafostation wurde ein geeigneter Standort mit den Stadtwerken Eichstätt festgelegt und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

5.4 Gasversorgung

Für das Gewerbegebiet ist ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Eichstätt vorgesehen.

Für die Gasversorgung in Richtung Eichstätt ist im Baugebiet eine 4 m breite öffentliche Leitungstrasse als Grünfläche vorgesehen.

5.5 Telekommunikationsanlagen

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Stadt Eichstätt zu beauftragenden Unternehmen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen und -leitungen einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind vom Pflanzenden entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

5.6 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist in einem Bauabschnitt zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen.

Die Abwasserentsorgung im Trennsystem mit Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund (Versickerung) ist wasserrechtliche zu behandeln. Hierfür ist von den Bauherren im Rahmen des Bauantrags eine qualifizierte Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des einschlägigen technischen DWA-Regelwerks vorzulegen und eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Ebenso ist von der Stadt Eichstätt für die Versickerung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Für die verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebietes an die Kreisstraße EI 49 ist eine entsprechende Gestattung beim Landratsamt Eichstätt zu beantragen.

6 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, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser ist Teil der Begründung des Bebauungsplans.

Der Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Integriert ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 15 und 18 BNatSchG unter Berücksichtigung des Bayerischen Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine Geländekartierung der Biotop- und Nutzungstypen im Juli 2017 sowie die Auswertung folgender, vorhandener Datenquellen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt
- Bodeninformationssystem Bayern
- Amtliche Biotopkartierung Bayern
- Artenschutzkartierung Bayern, LfU
- FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz)
- Bayern-Atlas Plus

6.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich am Rand der Hochfläche der südlichen Frankenalb im Übergang zum südlich angrenzenden Altmühltal.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Weitere Schutzgebietsausweisungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Südöstlich des Geltungsbereichs 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 Großflächigkeit des Gebiets und der geringen randlichen Tangierung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets zu erwarten.

Bezüglich möglicher Auswirkungen und Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete wurde eine FFH-Verträglichkeitsstudie erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage 7 beigefügt. Auf die Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsstudie wird insbesondere in den Kapiteln 4.2 sowie 6.2.4 eingegangen.

Im Geltungsbereich sind keine Biotope der Bayerischen Biotopkartierung vorhanden. Teilflächen der oben genannten Schutzgebiete sind in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst.



Abbildung 4: Luftbild des Geltungsbereichs mit Schutzgebietsabgrenzungen und Biotopkartierung (Bayern-Atlas 19.07.2017)
 (hellgrüne senkrechte Schraffur = Naturpark
 grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet
 rotbraune Schraffur = FFH-Gebiet
 blaugrüne Schraffur = Vogelschutzgebiet
 rote, enge Schraffur = Biotopkartierung)

Der Planungsraum liegt am Rand des Schwerpunktgebiets E „Eichstätter Steinbruchgebiet“ des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Eichstätt (Februar 2010).

Unter Anderem können folgende Ziele und Maßnahmen als Leitlinie für die Kompensationsmaßnahmen dienen:

- Sicherung der bayernweit bedeutsamen Artvorkommen im Plattenkalk-Abbaugbiet bei Eichstätt unter anderem unter
- Erhaltung und Neuschaffung von vegetationslosen/-armen Steinbruchhalden
- Vermeidung von Beeinträchtigungen durch z.B. Müllablagerungen, Auffüllungen, Moto-Cross etc.
- Entbuschung und Pflege von Magerrasenflächen

Die Artenschutzkartierung weist keine Fundpunkte im Geltungsbereich auf.

6.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Ist ein Schutzgut nicht betroffen oder sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, werden die Auswirkungen als nachrangig bezeichnet.

Bei den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Baubedingte Auswirkungen sind zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft während der Bauphase wie beispielsweise temporärer Flächenbedarf für Lagerplätze und Baustellenzufahrten, Bodenumlagerung und -verdichtung, Immissionen und Erschütterungen durch den Baustellenbetrieb.

Anlagebedingte Auswirkungen des Bauvorhabens entstehen v.a. durch die zunehmende Versiegelung, die Überformung von Vegetationsstrukturen und visuelle Effekte durch die neue Bebauung. Die Auswirkungen werden im Folgenden beschrieben und bewertet.

Unter betriebsbedingten Auswirkungen des Bauvorhabens sind die Beeinträchtigungen z.B. durch Mitarbeiter- und Lieferverkehr zu verstehen.

Die nachfolgenden Aussagen bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter beziehen sich auf den als Gewerbegebiet ausgewiesenen nördlichen Teil des Geltungsbereichs. Die Ausweisung des Sondergebiets für **Landwirtschaft und** Tierhaltung am südlichen Rand des Geltungsbereichs erfolgt als einfacher Bebauungsplan (vgl. Kapitel 1.1) und ermöglicht den Bau eines Mastschweinestalls auf einem Teil der Fläche. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie gegebenenfalls erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen des Bauantrags zu ermitteln.

Zwischen den beiden Teilbereichen wird aus Immissionsschutzgründen eine von **immissions-trächtiger** Bebauung freizuhaltende Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hier bleibt die bestehende landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind damit nicht zu erwarten.

Die Darstellung in Anlage 1 „Bestandsplan“ und Anlage 2 „Bestands- und Eingriffsbewertung“ beschränkt sich dementsprechend auf den nördlichen Geltungsbereich. Aufgrund des unterlegten Luftbildes ist die heutige Realnutzung auch für den südlichen Bereich ablesbar.

6.2.1 Schutzgut Boden und Geologie

Bestand:

Der Geltungsbereich liegt in der geologischen Einheit des Malm (weißer Jura) mit Mergel-, Kalk- und Dolomitstein (Geologische Karte von Bayern, 1:500.000). Das Planungsgebiet überschneidet sich in Randbereichen mit einem Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt.

Der geologische Untergrund im Geltungsbereich ist überwiegend durch tertiäre bis quartäre Alblehme (Verwitterungslehm mit Lößlehm) geprägt. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs stehen plattige Kalksteine des Jura an (Geologische Karte von Bayern, 1:25.000).

Aus diesem Untergrund haben sich 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 Plangebiet nicht an. Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen sind laut Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Böden umgelagert, Oberboden wird abgeschoben und zwischengelagert. Das gewachsene Bodengefüge wird gestört und Bodenfunktionen werden vorübergehend ausgeschaltet. Aufgrund der bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung veränderten Bodenverhältnisse wird die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkung als gering eingestuft.

Durch die Gewerbegebietsausweisung können aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 bis maximal 80 % der Fläche dauerhaft versiegelt werden. Zusammen mit den Erschließungsanlagen ergibt sich eine mögliche Neuversiegelung von bis zu 3,3 ha innerhalb des Gewerbegebiets. Auch im Bereich des Sondergebiets **Landwirtschaft und Tierhaltung** sind Flächenversiegelungen durch bauliche Anlagen zu erwarten. In den zukünftig versiegelten Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort zum großen Teil vollständig verloren. In den Randbereichen werden in geringem Umfang Flächen in Anspruch genommen, die im Regionalplan als Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk dargestellt sind. Außerdem ergeben sich aus der Versiegelung von Bodenfläche Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sowie Tiere und Pflanzen. Es handelt sich um anthropogen bereits veränderte, landwirtschaftlich genutzte Böden, sodass der Kompensationsbedarf über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt wird. Aufgrund der GRZ von 0,8 werden die anlagebedingten Auswirkungen als hoch bewertet.

Für die nicht verbleibenden, nicht versiegelten Flächen des Gewerbe- und des Sondergebietes ist bei ordnungsgemäßer gewerblicher bzw. landwirtschaftlicher Nutzung nur mit geringen betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu rechnen.

Fazit:

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

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden werden trotz der Versiegelung und des damit verbundenen dauerhaften Verlustes natürlicher Bodenfunktionen aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen als Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

6.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand:

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

Natürliche Oberflächengewässer oder sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können bei ordnungsgemäßigem Baustellenbetrieb nach dem heutigen Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden, sodass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Aufgrund der anlagebedingten Neuversiegelung von bis zu 3,3 ha Fläche entsteht eine nachhaltige Beeinträchtigung durch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen bezüglich des Wasserhaushalts. Die Versiegelung durch Bebauung mit Gewerbebetrieben und die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Betriebsflächen führt zu einer Verminderung des Retentionsvermögens, zu einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren wird das anfallende un- bzw. teilbelastete Niederschlagswasser aus den Dach- und Verkehrsflächen separat gesammelt (Entwässerung im Trennsystem) und ortsnah in den Untergrund eingeleitet (versickert). Zusätzlich werden die Errichtung von Zisternen und die Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen als Betriebswasser oder zur Bewässerung empfohlen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades werden unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen die anlagebedingten Auswirkungen als mittel bis hoch bewertet.

Bei ordnungsgemäßigem Betrieb sind keine erheblichen Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Fazit:

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird insgesamt als mittel eingestuft.

6.2.3 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 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).

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 Geltungsbereichs Kaltluftentstehungsflächen dar. Eine bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktion für bestehende Siedlungsflächen ist aufgrund der Lage nicht gegeben.

Auswirkungen:

Bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen.

Baubedingt sind durch den Baustellenverkehr Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese sind lokal und zeitlich eng begrenzt und betreffen an die bestehende Kreisstraße angrenzende Flächen. Somit werden die Auswirkungen als gering eingestuft.

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 sowie der verbleibenden Kaltluftentstehungsflächen im Umfeld und der geplanten Eingrünung werden die anlagebedingten Auswirkungen trotz der hohen GRZ von 0,8 als gering bis mittel eingestuft. Der Kompensationsbedarf wird über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt.

Bei ordnungsgemäßem Betrieb entstehen innerhalb des Gewerbegebiets betriebsbedingte Auswirkungen vor allem durch Mitarbeiter- und Lieferverkehr. Aufgrund der Vorbelastung durch die Kreisstraße und die Steinbruchflächen in der Umgebung werden – unter Berücksichtigung der geplanten Eingrünung – die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft als gering eingestuft.

Geruchsemissionen durch den Bau eines Mastschweinstalls im Sondergebiet **Landwirtschaft und** Tierhaltung werden im Kapitel 6.2.5 (Schutzgut Mensch) behandelt.

Fazit:

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind insgesamt mit geringer Erheblichkeit zu bewerten.

6.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der lehmigen Albüberdeckung würden sich als potentiell natürliche Vegetation ohne menschliche Einflüsse langfristig buchenreiche Laubwaldkomplexe kalkhaltiger Standorte entwickeln. Aufgrund der anthropogenen Nutzung ist die potentielle natürliche Vegetation nicht mehr ablesbar.

Bestand:

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich wurden im Juli 2017 aufgenommen. Ihre Bedeutung für den Naturhaushalt wird an Hand des Bayerischen Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom Januar 2003 bewertet (vgl. Kapitel 6.4.2).

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird landwirtschaftlich als Ackerfläche intensiv genutzt. Ackerrandstreifen und Säume sind nur sehr schmal ausgeprägt und in geringem Umfang vorhanden. Die Ackerflächen werden als Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft der Kategorie I - oberer Wert zugeordnet (vgl. Kapitel 6.4.2 und Bestandsplan Anlage 1).

Ackerflächen können Lebensraum und Nahrungshabitat beispielsweise für bodenbrütende Vogelarten, Greifvögel und Fledermäuse darstellen. Aufgrund der mangelhaften bzw. fehlen-

den Saumstrukturen sowie der starken Vorbelastungen und Beunruhigungen sind der dauerhafte Aufenthalt und die Anlage von Nistplätzen unwahrscheinlich. Vergleichbare Nahrungshabitate sind im Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden. Im Rahmen der saP (vgl. Anlage 8) wurden im Frühjahr/Frühsummer 2019 je zwei Feldlerchen-Brutplätze im nördlichen sowie im mittleren Geltungsbereich und ein Brutpaar der Wiesenschafstelze nachgewiesen. 2019 lag die Ackernutzung jedoch im Vorgriff auf die geplante Baumaßnahme brach, so dass sich eine temporäre Brachestruktur angesiedelt hat, die für Feldlerchen wesentlich attraktiver ist, als die Ackernutzung.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die versiegelte Kreisstraße und das intensive Straßenbegleitgrün begrenzt.

Im Südosten schließt ein Schotterweg mit einem schmalen wegbegleitenden Saum an die Ackerfläche und den Geltungsbereich an. Die versiegelte Kreisstraße wird der Kategorie 0 zugeordnet. Der Schotterweg und das intensive Straßenbegleitgrün werden in die Kategorie I - unterer Wert, der schmale Saum in die Kategorie I - oberer Wert eingestuft.

Insgesamt wird der Geltungsbereich intensiv genutzt. Die betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen werden als Fläche mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie I Wert) eingestuft (vgl. Kapitel 6.4.2).

Höherwertige Biotop- und Nutzungsstrukturen oder Gehölzbestände sind im unmittelbaren Geltungsbereich 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.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung führt zu Verlust und Überformung der o.g. Biotop- und Nutzungsstrukturen und stellt damit einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG dar. Betroffen sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und in geringem Umfang Verkehrsbegleitgrünflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die baubedingten Auswirkungen durch Umlagerung von Oberboden und damit der temporären Beeinträchtigung von Vegetationsstandorten werden aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung als nachrangig bewertet.

Anlagebedingt werden durch die Bebauung und Erschließung des Gewerbegebiets unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl ca. 3,3 ha Biotopstrukturen mit geringer Bedeutung versiegelt und überformt. Damit geht fast die gesamte Fläche als Vegetationsstandort mit geringer Lebensraumeignung für Tiere dauerhaft verloren.

Die zur Eingrünung festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen können für störungsempfindliche Arten eine gewisse Lebensraumfunktion entwickeln.

Trotz des hohen Anteils an Versiegelung und Überbauung werden, unter Berücksichtigung des Vorwertes der Fläche die anlagebedingten Beeinträchtigungen als mittel bewertet.

Arten, die die Ackerflächen bisher zeitweise zur Nahrungssuche aufsuchen, können auf Flächen in der Umgebung ausweichen.

Auswirkungen auf geschützte Tierarten und insbesondere bodenbrütende Vogelarten wurden in der Anlage beigefügten saP ausführlich untersucht. Im Ergebnis werden zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich geschützter Tiere verschiedene

Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Kapitel 7). Die verlorengehenden Brutplätze der Feldlerche werden im Rahmen von zwei CEF-Maßnahmenflächen ausgeglichen.

Betriebsbedingte Auswirkungen durch das Gewerbegebiet werden aufgrund der Vorbelastungen durch die Kreisstraße als nachrangig eingestuft.

Stickstoffemissionen aus der geplanten Tierhaltung können in den Lebensraumtypen des östlich angrenzenden FFH-Gebiets zu einer Eutrophierung und damit zur Verschlechterung des Erhaltungszustands führen. Entsprechende Stickstoffausbreitungsrechnungen wurden in beiliegendem Immissionsschutz-Gutachten des Ingenieurbüros Koch (Anlage 6) durchgeführt und im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsstudie durch das Büro Baader Konzept (Anlage 7) bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, 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 und die dortigen FFH-Lebensraumtypen nicht zu befürchten sind. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags für den geplanten Mastschweinestall zu erbringen.

Unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungs- und Schadensbegrenzungsmaßnahmen können die betriebsbedingten Auswirkungen durch den Schweinestall auf die angrenzenden Flächen als gering eingestuft werden.

Fazit:

Aufgrund des geringwertigen Ausgangszustands der Fläche sowie der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen und der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

In Kapitel 6.4.2 wird die Eingriffserheblichkeit ermittelt und daraus der Ausgleichsbedarf bestimmt.

Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Schadensbegrenzungs- und CEF-Maßnahmen nicht zu erwarten (vgl. Anlage 7 FFH-Verträglichkeitsstudie und Anlage 8 saP).

6.2.5 Schutzgut Mensch

Bestand:

Der Geltungsbereich sowie die westlich und südwestlich angrenzenden Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft die Kreisstraße EI 49. Östlich liegt der Ortsteil Lüften mit einem Restaurant (Zur Lüften 9) 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 südöstlichen Rand außerhalb des Geltungsbereichs (Flur 422, Gmkg. Wintershof).

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

Auswirkungen:

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Lärm- und Staubimmissionen auf den angrenzenden Flächen zu erwarten, die jedoch räumlich und zeitlich eng begrenzt sind. Betroffen sind hiervon landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Ortsteil Lüften. Aufgrund der Vorbelastungen und der betroffenen Nutzungen werden die baubedingten Auswirkungen als nicht erheblich bzw. nachrangig eingestuft.

Im Vorfeld der Bebauungsaufstellung wurde von der IBN Bauphysik GmbH & Co. KG, Theresienstraße 28, 85049 Ingolstadt, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der gutachterliche Bericht Nr. 4740.1/2017 vom 25.04.2017 liegt dieser Begründung als Anlage bei. 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 wurden in das Planblatt und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Aufgrund der Emissionskontingentierung wird sichergestellt, dass in der schutzwürdigen Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes (insbesondere im Weiler Lüften) keine gesundheitsschädlichen Lärmeinwirkungen (Immissionen) verursacht werden.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen des Planungsgebietes und der festgesetzten Emissionskontingente werden die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet für den Menschen und die menschliche Gesundheit als gering bewertet.

Durch das Abrücken des Sondergebiets **Landwirtschaft und** Tierhaltung 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 gegenüber unzumutbaren Beeinträchtigungen wird durch einen Teilausschluss von Betriebsleiterwohnungen im südlichen Gewerbegebiet erreicht.

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.

Fazit:

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.

6.2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt zwischen den Ortsteilen Wintershof und Lüften zwischen der Kreisstraße EI 49 und dem Plattenkalkabbaugebiet.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße EI 49 begrenzt. Nördlich der Kreisstraße wird zurzeit die Erweiterung des nördlich liegenden Gewerbegebiets Preith Zachenäcker geplant.

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich und im direkten Umfeld wird geprägt durch die landwirtschaftliche und die gewerbliche Nutzung. Vorbelastungen bestehen durch die Kreis-

und Staatsstraße, die Bauten der nördlich liegenden Gewerbeflächen, den Wasserturm, die querende Hochspannungsleitung sowie südlich des Geltungsbereichs die Abbauflächen für Plattenkalk bei Wintershof.



Abbildung 5: Blick über den Geltungsbereich in südwestliche Richtung



Abbildung 6: Blick entlang der Kreisstraße an der nördlichen Grenze des Planungsgebiets

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

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

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung sind durch Baulärm und optische Beeinträchtigung zu erwarten. Diese sind jedoch räumlich und zeitlich eng begrenzt und betreffen einen stark vorbelasteten Bereich. Sie werden deshalb als unerheblich eingestuft.

Aufgrund seiner Lage im Kreuzungsbereich Staats-/Kreisstraße südlich des Ortsteils Preith, wird das neue Gewerbegebiet deutlich das Landschaftsbild südlich von Preith prägen. Um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren werden die First- und Wandhöhen beschränkt. Die festgesetzte Wandhöhe von 13 m entspricht der festgesetzten Wandhöhe aus den nördlich der Kreisstraße angrenzenden bestehenden und geplanten Gewerbegebieten „Zachenäcker“. Die festgesetzten Pflanzungen zur Ein- und Durchgrünung dienen der Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Unter Berücksichtigung der genannten Vorbelastungen sowie der festgesetzten Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen als mittel eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen durch Mitarbeiter- und Lieferverkehr können aufgrund der Vorbelastungen als nachrangig eingestuft werden.

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

Fazit:

Unter Berücksichtigung der Eingrünungsmaßnahmen, der Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der Gebäude sowie der bestehenden Vorbelastungen sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

6.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

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

Gut 50 m östlich des Geltungsbereichs 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 Baudenkmal sind durch den Wirtschaftsweg vom Geltungsbereich getrennt und von der Planung, inkl. der Ausgleichsmaßnahmen nicht direkt betroffen.

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

Auswirkungen:

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

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 Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Der Bau ist vorübergehend einzustellen.

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 abbaufähige Vorkommen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen wurden (siehe hierzu auch Kapitel 2.1).

Sofern im Planungsgebiet keine bislang unbekanntes Bodendenkmäler zu Tage treten, sind weder anlage-, bau-, noch betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Fazit:

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

6.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen sind für den Geltungsbereich nach heutigem 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 mit bestehender Erschließung sind jedoch geringere Auswirkungen zu erwarten als bei verstreut liegenden Einzelflächen.

6.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige landwirtschaftliche Nutzung als Ackerflächen 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.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. Die nachfolgenden Maßnahmen wurden zur Vermei-

derung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen entwickelt und werden im Sinne der Eingriffsregelung den jeweiligen Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 15 BNatSchG gilt bei einem Eingriff das Vermeidungs- bzw. Ausgleichsgebot. Demnach sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorrangig zu vermeiden. Diese Verpflichtung macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen können verschiedene bautechnische und grünordnerische Maßnahmen herangezogen werden. Hierzu zählen insbesondere folgende allgemeine, aus der aktuellen Gesetzeslage ableitbare Maßnahmen:

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in „nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.“ Die Aussagen der DIN 18915 über Bodenabtrag und Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Oberboden ist durch getrennte Lagerung zu sichern und bei Bedarf für Bepflanzungen wieder zu verwenden. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten. Oberboden darf nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.
- Die schonende Oberbodenbehandlung sowie die Vermeidung bzw. Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen (Beachtung der DIN 18300 – Erdarbeiten sowie der DIN 18915 – Bodenarbeiten);
- Minimierung von baubedingten Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen gemäß dem Stand der Technik; Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen nur auf befestigten Flächen;
- Rasche Bauabwicklung zur Begrenzung der temporären Beeinträchtigungen auf ein Minimum;
- Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere. Während des Baubetriebs sind Beeinträchtigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik zu vermeiden.
- Gemäß Art. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die nicht überbauten Grundstückflächen zu begrünen oder zu bepflanzen.

Darüber hinaus kommen folgende, spezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugebiet zum Tragen:

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft

Die Entwässerung des Gewerbegebietes im Trennsystem mit Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Empfehlung zur Errichtung von Zisternen minimieren die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs.

Die geplante Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes leistet einen Beitrag zur Luftreinhaltung und verringert durch die Beschattung versiegelter Flächen kleinklimatische Aufheizungseffekte.

Bauzeitliche winddichte Schutzzäune vermeiden Staubablagerungen auf den mageren Bodenflächen innerhalb des südlich angrenzenden FFH-Gebiets.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar (=> Vermeidungsmaßnahme V1 gemäß saP).

Aufgrund der saP sind Vorkehrungen zu treffen, um Vogelschlag an großen Glasfronten und Fenstern zu vermeiden (=> Vermeidungsmaßnahme V2 gemäß saP).

Die Pflanzung einer eingrünenden, gestuften Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen auf der West- und Südseite des Geltungsbereichs und um den Mastschweineestall sowie die Baumpflanzungen auf der Nordseite entlang des geplanten Geh- und Radwegs helfen Lebensräume für heimische, störungsunempfindliche Tierarten zu schaffen bzw. zu erhalten (insbesondere Kleinsäuger, Vögel und Insekten). Des Weiteren wird die Störwirkung der Beleuchtung auf angrenzende Lebensräume verringert.

Bauzeitliche winddichte Schutzzäune vermeiden Staubablagerungen und Beeinträchtigungen auf wertvollen Flächen im südlich angrenzenden FFH-Gebiet sowie auf Nahrungs- und Fortpflanzungspflanzen für verschiedene Falterarten.

Die Außenbeleuchtung ist mit artenschutzfreundlichen UV-armen Lampen zu realisieren, um lichtverursachte Störwirkungen auf Fledermäuse auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Entbuschung und Entkrautung im Wirkungsbereich des Sondergebiets **Landwirtschaft und Tierhaltung** zum Schutz und zur Förderung trocken-warmer Standorte und ihrer Lebensgemeinschaften.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Die Randeingrünung mit einer dichten Baumhecke nach Westen und Süden und die Baumpflanzungen am nördlichen Rand sowie die eingrünende Gehölzpflanzung um den Mastschweineestall dienen der Einbindung des Gewerbegebiets und des Stallgebäudes in die Landschaft und helfen, Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

Die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße und auf den privaten Grundstücken dienen der Durchgrünung des Gebiets.

Ebenso trägt die Beschränkung der maximalen First- und Wandhöhe zur Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei.

6.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom Januar 2003.

Für das Sondergebiet **Landwirtschaft und** Tierhaltung wird lediglich ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für diesen Bereich ist im Rahmen des Bauantrags abzuarbeiten. Der Ausgleichsbedarf ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu ermitteln und vom Vorhabenträger (Bauherrn) zu erbringen.

Im mittleren Teilbereich wird aus Immissionsschutzgründen eine von **immissionsträchtiger** Bebauung freizuhalten Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Hier bleibt die bestehende Nutzung ebenso erhalten wie im Bereich des landwirtschaftlichen Erschließungswegs am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind damit nicht zu erwarten. Die nachfolgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs bezieht sich damit nur auf den als Gewerbegebiet ausgewiesenen nördlichen Teil des Geltungsbereichs.

Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs

Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt wird anhand des o. g. Leitfadens kategorisiert. Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 ist für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs die Eingriffsschwere dem Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen.

Die eingrünenden und bepflanzten Flächen werden als Flächen mit keinem bis geringem Versiegelungsgrad bewertet. In Abhängigkeit der Bestandskategorie ist für diese Flächen kein bzw. nur ein geringer Eingriff zu erwarten (vgl. Tabelle 4).

Die Biotop- und Nutzungstypen werden folgenden Wertkategorien zugeordnet:

Bestandskategorie 0 - versiegelte Flächen

Kategorie 1, unterer Wert

- Arten und Lebensräume: Teilversiegelte Flächen, intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün
- Boden, Wasser: befestigte Flächen mit geringer Versickerungsleistung
- Landschaftsbild: straßenbegleitende Flächen ohne landschaftsbildprägende Strukturen

Kategorie 1, oberer Wert

- Arten und Lebensräume: Ackerflächen
- Landschaftsbild: ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft

Tabelle 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bestandskategorie	Eingriffsschwere/ Versiegelungsgrad	Fläche	Faktor	Ausgleichs- bedarf
Kategorie 0 - versiegelte Flächen	A - hoher Versiegelungsgrad Eingrünung bzw. Erhalt als Straßenflä- che	600 m ²	0,0	0 m ²
Kategorie I - unterer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	620 m ²	0,3	186 m ²
Kategorie I - unterer Wert	Eingrünung bzw. Erhalt als Straßenbe- gleitgrün	710 m ²	0,0	0 m ²
Kategorie I - oberer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	33.960 m ²	0,5	16.980 m ²
Kategorie I - oberer Wert	Eingrünung, Straßenbegleit- grün	5.470 m ²	0,0	0 m ²
		41.360 m²		17.166 m²

Aus der Kombination von Eingriffsschwere und Bedeutung der Flächen für den Naturhaus-
halt werden die jeweiligen Kompensationsfaktoren abgeleitet. Unter Berücksichtigung der
eingrünenden Bepflanzungen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 1,72 ha zur Kompen-
sation der durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen.

6.4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von 17.166 m² werden die nachfol-
genden Maßnahmen festgesetzt und vollständig dem vorliegenden Bebauungsplan zugeord-
net. Die Maßnahmen wurden im Vorfeld bereits größtenteils mit der Unteren Naturschutzbe-
hörde Eichstätt abgestimmt. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind nach ihrer Her-
stellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkatas-
ter zu melden.

Ausgleichsmaßnahme A1: Strukturanreicherung durch Saumstrukturen und Grünlan- dextensivierung (vgl. auch CEF-Maßnahme Kapitel 7.2)

Die Maßnahme liegt östlich von Wegscheid zwischen der B 13 und der Straße Hohes Kreuz
und umfasst die Flurstücke Nr. 379, 380, 378/2, 383/3 und 377 der Gemarkung Wintershof
mit einer Gesamtgröße von 2,2 ha. Die Fläche liegt innerhalb des Vogelschutzgebiets „Fel-
sen- und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ (7132-471) und grenzt an
das FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (7132-
371) sowie an das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““. Teilflä-
chen sind in der Biotopkartierung erfasst. Aufgrund der angrenzend vorhandenen Strukturen
weisen die Flächen ein hohes Entwicklungspotential auf.

Die Flächen werden überwiegend als Intensivgrünland bewirtschaftet. Teilweise haben sich
in den Randbereichen Schlehengebüsche entwickelt. Das Vorkommen einzelner Arten ma-
gerer Grünländer auf Flur 377 weist auf eine bereits etwas extensivere Bewirtschaftung und
ein gutes Entwicklungspotenzial hin.

Ziel der naturschutzfachlichen Aufwertung ist die Entwicklung eines arten- und strukturreichen Mosaiks aus verschiedenen Biotoptypen. Die Fläche kann damit Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten darstellen und Funktionen im Biotopverbund übernehmen. Des Weiteren wird durch Strukturanreicherung in der Landschaft auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht.

Die vorhandenen Gehölzbestände werden erhalten. In den Randbereichen sind durch abschnittsweise Mahd alle 3 bis 5 Jahre artenreiche, extensive Säume **mit einer Breite von 5 bis 10 m** zu entwickeln. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Um die Fläche multifunktional auch als CEF-Maßnahme für die Feldlerche aufwerten zu können, wird auf zusätzliche Gehölzpflanzungen verzichtet. In Abstimmung mit der UNB ist gegebenenfalls im Rahmen der fachgerechten Biotoppflege eine Reduzierung der Sträucher im Bereich der biotopkartierten Halbtrockenrasenreste sinnvoll, wodurch sich die offenen Flächen für Bodenbrüter erhöhen.

Zur Aufwertung sind die Grünlandflächen dauerhaft extensiv durch ein- bis zweischürige Mahd zu bewirtschaften. Die erste Mahd ist ab dem **01.07.** zulässig. Auf die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Extensive Beweidung ist zulässig. Ergänzend sind in jährlichem Wechsel abschnittsweise Altgras- und Saumstreifen **mit einer Breite von etwa 20 m** zu belassen.

Unter Berücksichtigung bereits gut strukturierter, zum Teil biotopkartierter Gehölzbestände werden insgesamt 19.421 m² als Kompensationsfläche angerechnet.

Davon werden **2.663 m²** für den vorliegenden Bebauungsplan Gewerbegebiet „Lüften West“ herangezogen. Die Maßnahme wird auch als CEF-Maßnahme für **1 Feldlerchenbrutpaar** anerkannt. Die verbleibenden **16.758 m²** werden dem Ökokonto der Stadt Eichstätt gutgeschrieben und können für künftige Eingriffe als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden. **Um die artenschutzrechtliche Wirksamkeit zu Beginn des Eingriffs zu gewährleisten, ist die Maßnahme bereits im Vorfeld des Eingriffs komplett zu realisieren.**

Ausgleichsmaßnahme A2: Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung nordöstlich von Wimpasing (vgl. auch CEF-Maßnahme, Kapitel 7.2)

Um einen sparsamen Umgang mit wertvollen Ackerflächen zu gewährleisten, wird die Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung der CEF-Maßnahme als naturschutzfachlicher Ausgleich anerkannt.

Auf der bisher intensiv als Acker bewirtschafteten Fläche sind folgende Strukturen zu entwickeln:

- Brachestreifen als Kurzzeitbrache mit Selbstbegrünung, etwa 20 m breit
- Blüh- und Saumstreifen durch Einsaat mit geeignetem Regiosaatgut mit ein- und mehrjährigen Arten, etwa 20 m breit

Die Lage der einzelnen Maßnahmenbestandteile kann auf der Fläche im Laufe der Jahre variieren. Die Darstellung in Anlage 4 erfolgt schematisch und beispielhaft.

Pflegehinweise sind der Beschreibung der CEF-Maßnahme zu entnehmen.

Die Fläche umfasst insgesamt 1,45 ha, die aufgrund der Strukturanreicherung mit einem Mosaik aus offenen bzw. schwach-lückig bewachsenen Flächen sowie Saumstreifen mit ein- und mehrjährigen Arten als naturschutzfachlicher Ausgleich anerkannt werden. Damit ergibt sich eine Kompensationsfläche von 14.502 m².

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Um eine effektive Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen und aufgrund der bestehenden und zu erwartenden Beeinträchtigungen durch Straßen-, Liefer- und Mitarbeiterverkehr werden innerhalb des geplanten Gewerbegebiets keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die festgesetzten Bepflanzungen liegen überwiegend auf privaten Flächen und dienen v.a. der Randeingrünungen und der Durchgrünung. Zur Kompensation des ermittelten Eingriffs wird die oben genannte externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Wie beschrieben werden höherwertige oder biotopkartierte Bestandsstrukturen in der Regel aus der aufzuwertenden Kompensationsfläche herausgerechnet, sodass sich für die Aufwertungen jeweils ein Kompensationsfaktor von 1,0 ergibt. Damit entspricht die als Ausgleichsmaßnahme angesetzte Fläche bzw. Teilfläche der Grundstücke auch der Kompensationsfläche.

Aus den festgesetzten Maßnahmen ergibt sich folgende Kompensationsfläche:

Maßnahmenummer	Flurnummer	Maßnahmen- = Kompensations- fläche
A1 – Strukturanreicherung durch Saumstrukturen und Grünlandextensivierung	TF 378/2, Gmkg. Wintershof	2.246 m ²
	TF 383/3, Gmkg. Wintershof	418 m ²
A2 – Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung nordöstlich von Wimpasing	TF 1249, Gmkg. Preith	14.502 m ²
		17.166 m²

Damit ist der oben ermittelte Ausgleichsbedarf von 17.166 m² vollständig abgedeckt.

6.4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wird die Verpflichtung der sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Dabei sind gem. Anlage 1, Nr. 2d BauGB die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen, sodass die Alternativenprüfung anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebiets betrifft und nicht über grundsätzlich andere Planungen nachgedacht werden muss.

Aufgrund der Bündelung mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet „Zachenäcker“ der Gemeinde Pollenfeld (einschließlich geplanter Erweiterung), des geringen Vorwertes und der bestehenden Vorbelastungen kann die Fläche 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.

Die geplante Erschließung ermöglicht eine gute Parzellierung und Ausnutzung der Fläche. Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ist eine gute Eingliederung in die Landschaft und die Umgebung gegeben. Darüber hinaus konnten keine sinnvollen Planungsalternativen zur vorliegenden Planung für das Gewerbegebiet „Lüften West“ ermittelt werden.

6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung des Gewerbegebietes „Lüften West“ südwestlich des Ortsteils Preith geschaffen.

Der aktuelle Umweltzustand des Geltungsbereichs wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie der zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet. Schutzgebiete und wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht direkt betroffen. Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Überformung von Biotoptypen mit geringer ökologischer Bedeutung. Unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen sind betriebsbedingte Auswirkungen auf die südlich angrenzenden wertvollen Flächen innerhalb der Natura 2000-Gebiet zu vermeiden.

Durch die Eingrünungsmaßnahmen wird eine wirkungsvolle Einbindung in die Landschaft erzielt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 17.166 m² wird durch zwei externe Ausgleichsmaßnahmen erbracht.

Neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich bewirken die Maßnahmen auch eine Struktur- anreicherung und Aufwertung im Landschaftsbild. Aufgrund mehrerer Vermeidungsmaßnahmen und einer CEF-Maßnahme können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

In nachfolgender Tabelle 5 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 5: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Baubedingt	Anlage- bedingt	Betriebs- bedingt	
Geologie/Boden	gering	hoch	gering	mittel
Wasser	nachrangig	mittel bis hoch	nachrangig	mittel
Klima/Luft	gering	gering bis mittel	gering	gering
Tiere und Pflanzen	nachrangig	mittel	gering	gering
Mensch	nachrangig	gering	gering	gering
Landschaftsbild und Erholung	nachrangig	mittel	nachrangig	gering
Kultur- und Sachgüter	nachrangig	nachrangig	nachrangig	nachrangig

7 Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – genannt) ist nach §§ 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.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen durchgeführt. Die saP ist dieser Begründung als Anlage 8 beigelegt.

Auf Grundlage vorhandener Daten sowie von 5 Begehungen im Frühjahr/Frühsummer 2019 mit Erhebungen zu Vögeln und Beibeobachtungen weiterer Tierarten wurden Aussagen zu Vorkommen und Betroffenheit saP-relevanter Arten getroffen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Die folgenden Maßnahmen wurden auf Grundlage der saP als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

7.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

Vögel

Vermeidungsmaßnahme V1 – Baufeldfreimachung im Offenland (Ackerflächen) nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar; ggf. weitere regelmäßige Bodenbearbeitung notwendig.

Die Baufeldfreimachung darf auf Offenlandstandorten und somit im Winterhalbjahr zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Findet der Baubeginn nicht direkt im Anschluss an die Baufeldfreimachung statt, muss die Vergrämung von Vögeln durch monatliche Mahden, Flatterbänder oder Bodenbearbeitung bis zum Baubeginn weitergeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme V2 – Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Wenn Gebäude mit Glasfronten oder mit großen Fenstern (über 2 qm) errichtet werden, müssen Vorkehrungen getroffen werden, um Vogelschlag zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. UV-Markierungen (Bird Pen) oder Aufkleber auf Scheiben, spezielles UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LFU (2010): Vogelschlag auf Glasflächen vermeiden).

Falter, Kröten, Fledermäuse**Vermeidungsmaßnahme V3 – Bauzeitliche Schutzzäune**

Zur Vermeidung von bauzeitlichen Beeinträchtigungen von Nahrungs- und Fortpflanzungspflanzen von Faltern durch Staubablagerungen, werden entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches staubdichte Bauzäune aufgestellt.

Vermeidungsmaßnahme V4 – Artenschutzfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf, Niederdrucklampen) zugelassen. Laut einer aktuellen Veröffentlichung sind LED mit warmweißer Lichtfarbe (ca. 3000 K) am günstigsten. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten. Bei der Installation von Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Beleuchtung der Außenanlagen sollten grundsätzlich auf die unter Sicherheitsaspekten unbedingt notwendige Flächen und Wege und die dort notwendige Lichtintensität begrenzt werden. Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Flächen sollte vermieden werden. Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes dürfen nicht direkt beleuchtet werden. Durch die Maßnahmen werden weniger Insekten, die die Nahrung der Fledermäuse darstellen, in das Gewerbegebiet gelockt. Außerdem werden die Störwirkungen auf Fledermäuse durch Beleuchtung auf ein verträgliches Maß reduziert.

Vermeidungsmaßnahme V5 – Regelmäßige Entbuschungen/Entkrautungen im Wirkungsbereich der Tierhaltung zum Erhalt der Offenlandbiotope

Zum Erhalt des bestehenden Vegetationsbestandes und Deckungsgrades der Offenlandflächen südlich des Geltungsbereiches erfolgen im Wirkungsbereich des Sondergebietes **Landwirtschaft und** Tierhaltung regelmäßige Entbuschungen bzw. Entkrautungen. Der Umfang dieser Aktionen orientiert sich an der Wüchsigkeit der Vegetation und der Höhe der Stickstoffeinträge, die je nach gewählter Variante der Tierhaltung variiert. Als Richtwert wird ein Entbuschungszyklus von ca. 5 Jahren angesetzt. Aufgrund der Gefährdung und des Stellungswertes des Altmühltals als Lebensraum für den Apollofalter empfiehlt sich in den ersten Jahren ein Monitoring zur Festlegung des notwendigen Pflegeaufwandes und Entbuschungszyklus. Die Erarbeitung des Pflegekonzeptes erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde. Die Maßnahme dient auch dem Schutz und Erhalt von Kreuz- und Wechselkröte, die beide sonnig-trockene, vegetationsarme Habitate bevorzugen.

Vermeidungsmaßnahme V6 – Eingrünung des Gewerbe- und Sondergebietes

Zur Verringerung von Störwirkungen durch die Beleuchtung des Gewerbe- und Sondergebietes auf Lebensräume der Fledermäuse erfolgt eine geschlossene Eingrünung der Gewerbe- und Sondergebietsfläche in Richtung Süden, Osten und Westen (vgl. Satzung Ziffer 3.1, Pflanzgebote B und E). In Bereichen von vorhandenen Gehölzsäumen sind keine zusätzlichen Gehölzpflanzungen notwendig.

7.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von beeinträchtigten Lebensräumen wird nachfolgende Maßnahme festgesetzt (sog. CEF-Maßnahme).

CEF-Maßnahme 1 – Anlage von Habitatstrukturen für Feldlerche und Wiesenschafstelze

Als Ergebnis der saP muss ein Ausgleich für den Verlust von vier Feldlerchenbrutpaaren und einem Wiesenschafstelzenbrutpaar geschaffen werden. Davon sind zwei Feldlerchenbrutpaare nicht direkt durch das geplante Gewerbegebiet betroffen, sondern auf der südlich angrenzenden Ackerfläche aufgrund der Kulissenwirkung voraussichtlich so stark beeinträchtigt, dass künftig mit der Aufgabe des Brutstandorts gerechnet werden muss. Da Feldlerchen und Wiesenschafstelzen gleiche Lebensraumansprüche aufweisen, müssen insgesamt vier Brutpaare ausgeglichen werden.

Gemäß den Vorgaben der saP müssen pro verlorenem Feldlerchenbrutpaar je nach Maßnahmentyp folgende Flächengrößen bereitgestellt werden:

1. Anlage eines Blühstreifens mit einer Mindestgröße von 20 x 100 Meter oder Anlage eines ebenso großen Brachstreifens, der alle 3 - 5 Jahre umgebrochen, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird.
2. Anlage einer Wechselbrache, bei der jedes Jahr eine Hälfte umgebrochen wird, aber nicht bestellt wird und damit ein Wechsel einer offenen Fläche und einer lückig mit Ackerwildkrautgesellschaften bestandene Fläche erreicht wird mit einer Mindestgröße von 0,2 ha.
3. Anlage von 6 – 10 Lerchenfenstern auf einer Fläche von 2 – 3 ha (3 Fenster pro ha) zu je 20 m² (Mindestabstand zum Ackerrand 25 Meter, zu Waldrändern, Baumgruppen, Einzelbäumen und Straßen mindestens 50 m).
4. Die optional mögliche Maßnahmenvariante „Erweiterter Saatreihenabstand und Verzicht auf Dünger/Pflanzenschutzmittel“ setzt eine Mindestfläche von 1 ha voraus.

Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Eichstätt wird ein Abstand von 50 m zu Straßen, Gehölzen und Freileitungen allerdings als nicht ausreichend bewertet. Auch die Mindestgröße der Maßnahmenfläche je Brutpaar wird durch die UNB mit 0,5 ha statt 0,2 ha je Brutpaar angegeben. In Abstimmung mit der UNB wird die CEF-Maßnahme deshalb auf zwei Standorte aufgeteilt.

Nordöstlich von Wimpasing werden auf der Ackerfläche Fl.-Nr. 1249, Gemarkung Preith, Strukturen für Bodenbrüter angelegt. Die Fläche ist umgeben von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und weist ausreichend Abstände zu vertikalen Störstrukturen und Verkehrswegen auf (je > 250 m).

Folgende Strukturen sind zu entwickeln:

- Brachestreifen als Kurzzeitbrache mit Selbstbegrünung, etwa 20 m breit
- Blüh- und Saumstreifen durch Einsaat mit geeignetem Regiosaatgut mit ein- und mehrjährigen Arten, etwa 20 m breit

Die Lage der einzelnen Maßnahmenbestandteile kann auf der Fläche im Laufe der Jahre variieren. Die Darstellung in Anlage 4 erfolgt schematisch und beispielhaft. Die Fläche um-

fasst insgesamt 1,45 ha. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann die Fläche als Ausgleich für 3 Brutpaare angesetzt werden.

Pflegehinweise:

- Verzicht auf Tiefpflügen, Bearbeitungstiefe bis 30 cm erlaubt
- Bodenbearbeitung ab Ende August bis spätestens 31. März
- Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- bei Bedarf ist zur Distelbekämpfung in Abstimmung mit der UNB Mitte Juli eine Hochmahd zulässig, Schnitthöhe mind. 40 cm
- die Saatgutmischung für den Blüh- und Saumstreifen soll sowohl mehrjährige als auch einjährige Arten enthalten (z.B. weißer und gelber Steinklee, Luzerne, Karde, Rainfarn, Färberkamille, Sommer-Wicke, Sonnenblume, Lein u.a.), stark wüchsige Arten wie Gelbsenf oder Kresse sollten nur in sehr geringen Anteilen verwendet werden
- Blüh- und Saumstreifen abschnittsweise in ein- bis mehrjährigem Wechsel, abschleppeln, grubbern bzw. stehen lassen
- keine Beregnung der Flächen

Als zweite Teilfläche der CEF-Maßnahme dient die Ausgleichsmaßnahme A1.

Die Maßnahme liegt östlich von Wegscheid zwischen der B 13 und der Straße Hohes Kreuz und umfasst die Flurstücke Nr. 379, 380, 378/2, 383/3 und 377 der Gemarkung Wintershof mit einer Gesamtgröße von 2,2 ha. Anstelle der Strukturanreicherung durch Hecken- und Baumpflanzungen sind im Bereich der extensiv zu bewirtschaftenden Grünlandflächen in jährlichem Wechsel abschnittsweise Altgras- und Saumstreifen mit einer Breite von etwa 20 m zu belassen.

In Abstimmung mit der UNB ist gegebenenfalls im Rahmen der fachgerechten Biotoppflege eine Reduzierung der Sträucher im Bereich der biotopkartierten Halbtrockenrasenreste sinnvoll, wodurch sich die offenen Flächen für Bodenbrüter erhöhen.

Um einen sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen zu gewährleisten wird die naturschutzfachliche Aufwertung der CEF-Maßnahme als Kompensationsmaßnahme anerkannt (vgl. Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2, Kapitel 6.4.3).

Die Maßnahmenflächen werden in den Anlagen 3 und 4 (Ausgleichsmaßnahme A1 bzw. A2 und CEF-Maßnahmen) dargestellt.

8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 67 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet „Lüften West“ wurde ausgearbeitet 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