

STADT EICHSTÄTT

GEMEINDE POLLENFELD



BEBAUUNGSPLAN NR. 75 „GEWERBEGEBIET ZACHENÄCKER III“

DER STADT EICHSTÄTT

BEGRÜNDUNG GEM. § 2A BAUGB

Entwurf i.d.F. vom 10.04.2025

KLOS
GmbH & Co. KG

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

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Plangebiet	4
1.3	Planverfahren	6
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	7
2.1	Regionalplanung	7
2.2	Flächennutzungsplan	8
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	8
3	Planerische Konzeption	8
3.1	Städtebauliches Konzept.....	8
3.2	Verkehrerschließung.....	9
3.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	11
3.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	12
3.6	Flächen für Hauptversorgungsleitungen und deren Schutzbereiche	12
3.7	Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Wasserwirtschaft.....	12
3.8	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	12
3.9	Schallimmissionsschutz.....	14
3.10	Gestalterische Ziele der Grünordnung	15
3.11	Flächennutzung.....	16
4	Erschließung, Ver- und Entsorgung	17
4.1	Entwässerung, Abwasserentsorgung	17
4.2	Wasserversorgung	18
4.3	Stromversorgung.....	19
4.4	Gasversorgung.....	19
4.5	Telekommunikationsanlagen	19
4.6	Durchführung der Erschließung	19
5	Umweltbericht	20
5.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	20
5.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	22
5.2.1	Schutzgut Boden und Geologie	23
5.2.2	Schutzgut Wasser	24
5.2.3	Schutzgut Klima / Luft.....	26
5.2.4	Schutzgut Landschaft und Erholung	27

5.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	29
5.2.6	Schutzgut Mensch.....	35
5.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	36
5.2.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	36
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	37
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung).....	37
5.4.1	Vermeidungsmaßnahmen.....	37
5.4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung).....	39
5.4.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	42
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	45
5.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	45
6	Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.....	47
7	Aufstellungsvermerk.....	48

Anlagen

Anlage 1: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Diplom-Biologe Dieter Jungwirth, Büro für naturschutzfachliche Gutachten, Anatomiestraße 2 ½, 85049 Ingolstadt, mit Datum vom 06.03.2023, ergänzt 02.12.2024

1 Einleitung

1.1 Planerfordernis

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgt die Stadt Eichstätt das Ziel, den in den letzten Jahren abschnittsweise erschlossenen, in günstiger verkehrlicher Lage auf der Jura-Hochfläche nördlich des Altmühltals gelegenen Gewerbebestandort Zachenäcker / Lüften weiter zu entwickeln. Dabei soll der Gewerbebestandort in westliche Richtung erweitert werden. Die Erweiterungsfläche soll große, räumlich zusammenhängende Parzellen für produzierende Unternehmen schaffen.

Da ein Teil des Gewerbebestandes auf dem Gebiet der Gemeinde Pollenfeld liegt, die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über den Pollenfelder Teil des Gewerbebestandes erfolgt und sich der vorliegende Bebauungsplan – wie bereits vorausgegangene Bebauungspläne in diesem Gebiet – über Gemeindegrenzen erstreckt, handelt es sich um eine gemeindeübergreifende Planung.

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus dem Mangel an freien, verfügbaren Gewerbeflächen in der Stadt Eichstätt. Die Gewerbeflächen im Talraum von Eichstätt sind nahezu vollständig bebaut. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind hier aufgrund topographischer, wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Randbedingungen stark eingeschränkt.

Zugleich sind die in den letzten Jahren im Bereich des Gewerbebestandes Zachenäcker / Lüften – dem zentralen Gewerbebestandort der Stadt Eichstätt außerhalb des Talraumes – neu erschlossenen Flächen bereits fast vollständig vergeben. In dem im Zeitraum 2021/2022 erschlossenen Entwicklungsabschnitt Lüften-West sind von insgesamt zehn Parzellen aktuell (Stand Ende 2024) noch vier mit zusammen rund 10.000 m² verfügbar. Außerhalb von Lüften-West sind dem Liegenschaftsamt der Stadt Eichstätt keine verfügbaren, erschlossenen bzw. bebaubaren Gewerbeflächen im Stadtgebiet bekannt. Gleichzeitig liegen bei der Stadt Eichstätt zwei Anfragen zu großflächigen Gewerbenutzungen (in einem Fall ca. 35.000-40.000 m²) vor, die aus dem Bestand nicht bedient werden können.

Um der gewerblichen Wirtschaft in der Stadt Eichstätt die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nun der Bereich Zachenäcker-West („Zachenäcker III“) erschlossen. Aufgrund des vollständigen Fehlens von alternativen Flächen im Stadtgebiet ist das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Da keine Potenziale der Innenentwicklung vorhanden sind, liegt eine Ausnahme nach LEP 3.2 Z vor.

1.2 Plangebiet

Räumliche Lage

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

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



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

Überplante Flächen und Größe

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans

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

der Gemarkung Wintershof, Stadt Eichstätt.

Hinzu kommen

- die im Gewerbegebiet „Zachenäcker“ gelegenen Flurstücke Nr. 380/43 (Teilfläche), 380/44 (Teilfläche) und 380/50 sowie
- das als Wirtschaftsweg genutzte Flurstück Nr. 388 (Teilfläche)

der Gemarkung Preith, Gemeinde Pollenfeld.

Ein Teil der Flächen in der Gemeinde Pollenfeld (Flurstücke Nr. 380/43, 380/44 und 380/50) liegt innerhalb der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 7 „Zachenäcker“ und „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Gewerbegebiet Zachenäcker“ der Gemeinde Pollenfeld.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt rund 6,86 ha.

Bisherige Nutzung und Bestand

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wurden bislang überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Am westlichen und am östlichen Geltungsbereichsrand befinden sich Feld- und Wirtschaftswege. Im Westen wird dieser Wirtschaftsweg einseitig von einer naturnahen Feldhecke gesäumt, die weiter nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs, als Naturdenkmal geschützt ist.

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

Im Osten beinhaltet der Geltungsbereich einen kleinen Teil der Verkehrsflächen des angrenzenden Bebauungsplanes und Gewerbegebiets „Zachenäcker“ auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Pollenfeld.

Topographie

Das Gelände fällt in der südlichen Hälfte des Geltungsbereichs von Süden nach Norden und in der nördlichen Hälfte von Osten nach Westen. Tiefpunkt der natürlichen Topographie ist im Westen bzw. Nordwesten, wohin auch die natürliche Entwässerungsrichtung geht.

Die durchschnittliche Geländeneigung liegt überwiegend zwischen ca. 5 und 8 %. In den flacheren Bereichen im Nordwesten geht die Neigung gegen ca. 2 %. Die genauen Höhenverhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenlinien zu entnehmen.

1.3 Planverfahren

Beim Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zachenäcker III“ handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Seine Aufstellung erfolgt im Regelverfahren nach §§ 1-4c und 8-10a BauGB mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und Umweltbericht (§ 2a BauGB).

Da der Bebauungsplan im Osten des Plangebietes auch Flächen auf der Gemarkung der Gemeinde Pollenfeld umfasst, die für die Erschließung des Plangebietes über das bestehende, östlich angrenzende Gewerbegebiet „Zachenäcker“ benötigt werden, handelt es sich um ein gemeindeübergreifendes Bauleitplanverfahren.

Wie bereits bei vorausgegangenem Bauleitplanverfahren zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Zachenäcker“ erfolgt die gemeindeübergreifende Bauleitplanung auf der Grundlage einer Zweckvereinbarung gemäß Art. 7 ff des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG). Im vorliegenden Verfahren übernimmt die Stadt Eichstätt für die Gemeinde Pollenfeld die Aufgabe der Bauleitplanung. Dies beinhaltet die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Durchführung der erforderlichen Beteiligungsverfahren und Herbeiführung der damit verbundenen Beschlussfassungen.

Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zachenäcker III“ werden die rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 7 „Zachenäcker“ und „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Gewerbegebiet Zachenäcker“ der Gemeinde Pollenfeld im Bereich der neu herzustellenden Zufahrtsstraße (Flurstücke Nr. 380/43 und 380/44, 380/50) geändert.

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 und liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ (vgl. Zielkarte 1 zur Raumstruktur, Regionalplan Ingolstadt).

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

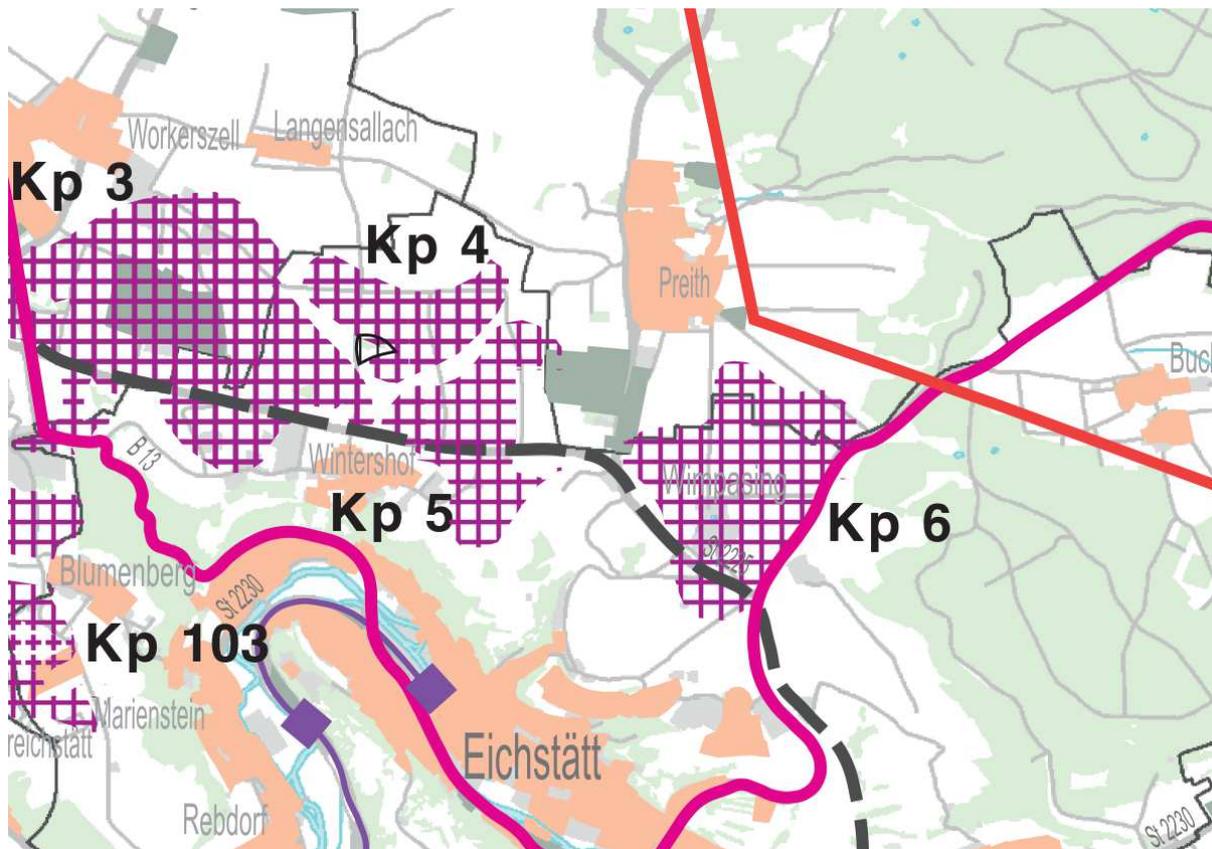


Abbildung 2: Vorranggebiete für den Abbau von Bodenschätzen, Regionalplan Ingolstadt, Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (Stand 12.12.2023)

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

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

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eichstätt ist das Plangebiet 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 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eichstätt durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

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

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

In der Topographischen Karte (TK 25) ist die Feldhecke am westlichen Geltungsbereichsrand als Naturdenkmal dargestellt. Im Fachinformationssystem Naturschutz FIS-Natur Online (FIN-Web) beginnt das flächenhafte Naturdenkmal „Alte Feldhecke westlich von Preith auf Fl.-Nr. 109 und 116, Stadt Eichstätt“ (Naturdenkmal-ID 1593) jedoch erst ca. 270 m nördlich des Geltungsbereichs. Auswirkungen auf das Naturdenkmal sind aufgrund der gegebenen Entfernung sowie des weitgehenden Erhalts der innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Feldhecke nicht zu erwarten.

Amtlich kartierte Biotopflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Detaillierte Aussagen zu den Schutzgebieten und dem Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen werden im Umweltbericht in Kapitel 5 getroffen.

3 Planerische Konzeption

3.1 Städtebauliches Konzept

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

Städtebauliches Ziel ist die Konzentration von Gewerbeflächen in einem bereits stark von gewerblicher Nutzung geprägten Gebiet. Über die vorhandenen Gewerbegebietsanschlüsse an die regionalen Verkehrsachsen der St 2225 und der El 49 ist eine gute regionale Verkehrsanbindung sichergestellt.

Innerhalb des Erweiterungsgebiets „Zachenäcker III“ werden rund 5,25 ha Netto-Bauland als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Bei der Gliederung des Gebiets wurde besonderer Wert darauf gelegt, auch sehr große Gewerbeparzellen zu schaffen, um den Bedarf für größere produzierende Gewerbebetriebe erfüllen zu können. Entsprechende Anfragen liegen der Stadt Eichstätt vor. Zu diesem Zweck wurde in der nördlichen Hälfte des Geltungsbereichs die Erschließungsstraße an den östlichen Rand gelegt, so dass mit der Parzelle Nr. 1 eine attraktive Gewerbeparzelle mit einer Fläche von knapp 2,9 ha angeboten werden kann. Die ausreichend breite südliche Zufahrt sowie die östliche Erschließungsstraße ermöglichen jedoch bei Bedarf auch eine Teilung der Parzelle in drei Einheiten von jeweils 0,8 bis 1,0 ha.

In der südlichen Hälfte des Geltungsbereichs wurde die Erschließungsstraße dagegen mittig gelegt, so dass hier mittlere Parzellengrößen von ca. 3.500 bis 6.000 m² möglich sind. Die parzellenübergreifenden Baugrenzen ermöglichen auch hier eine flexible Anpassung der Grundstücksteiler, so dass auf die individuellen Wünsche der Kauinteressenten und Bauwerber eingegangen werden kann.

Über die beiden Erschließungsachsen nach Norden und Süden wird eine mittelfristige Erweiterung nach Norden und nach Süden bis zur Kreisstraße El 49 möglich. Auch nach Westen wurde eine verkehrliche Vorbehaltsfläche für eine mögliche Erweiterung vorgesehen, wobei dies aus städtebaulichen Gründen eher die letzte Erweiterungsoption sein dürfte.

Weitreichende Gestaltungsfestsetzungen sind in Gewerbegebieten aus Gründen der Wirtschaftlichkeit in der Regel unerwünscht und erfahrungsgemäß nicht realisierbar, weshalb in diesem Zusammenhang ein eher „schlanker“ Bauungsplan angestrebt wurde. Die Festsetzungen orientieren sich dabei weitestgehend an den angrenzenden Gewerbegebieten „Zachenäcker – Erweiterung“ sowie „Lüften West“.

3.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets „Zachenäcker III“ erfolgt von Osten über das vorhandene Gewerbegebiet „Zachenäcker“ der Gemeinde Pollenfeld. Dieses ist im Osten an die Staatsstraße St 2225 und im Süden an die Kreisstraße El 49 angebunden. Beide Knotenpunkte sind verkehrstechnisch gut ausgebaut und mit Linksabbiegespuren ausgestattet.

Über die beiden bestehenden Gewerbegebietsanschlüsse und die nahegelegene Bundesstraße B 13 besteht eine leistungsfähige Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrswegenetz.

Für den Anschluss des Erweiterungsgebiets „Zachenäcker III“ an das Alt-Gewerbegebiet „Zachenäcker“ ist die Errichtung einer Zufahrtsstraße auf der Fl.-Nr. 380/50, Gemarkung Preith, im Westen des Geltungsbereichs erforderlich. Diese schließt an die Straße „Am Dörrenhof“ an, über welche in geradliniger Verlängerung der Anschluss an die St 2225 erreicht wird. Nach Süden wird über die Straße „Am Wasserturm“ die Kreisstraße El 49 auf direktem Weg erreicht.

Die von der Zufahrtsstraße berührten Grundstücke Fl.-Nr. 380/50, 380/43, 380/44 liegen auf Pollenfelder Gemeindegebiet, ebenso der Feldweg Fl.-Nr. 388 (alle Gemarkung Preith). Für den Ausbau, die Nutzung und den Unterhalt der Zufahrt und der künftigen Erschließungsstraße auf Pollenfelder Gemeindegebiet liegt eine vertragliche Zweckvereinbarung zwischen der Stadt Eichstätt und der Gemeinde Pollenfeld vor, in welcher die Straßenbaulast mit Kostenübernahme sowie andere Punkte geregelt sind.

Die innere Erschließung des Gewerbegebiets „Lüften West“ erfolgt zunächst über eine geradlinige Verlängerung der Zufahrtsstraße von Ost nach West. Von dieser zweigt je eine Erschließungsstraße nach Norden und nach Süden ab. Beide Straßen enden vorerst an der Geltungsbereichsgrenze und können für künftige Erweiterungen des Gewerbegebiets einfach verlängert werden. Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) und zur Verringerung der Flächenversiegelung wird an diesen mittelfristig zu Verlängerung vorgesehenen Erschließungsstraßen auf flächenintensive Wendepunkte verzichtet. Ein Wenden von Großfahrzeugen ist in diesen Bereichen auf den privaten Bauparzellen zu gewährleisten.

Eine weitere Erweiterungsoption bietet sich theoretisch nach Westen an, weshalb auch hier die Verkehrsfläche bis zur Geltungsbereichsgrenze verlängert wird. Allerdings ist hier eine räumliche Ausdehnung der Siedlungsflächen über die vorhandene Feldhecke hinaus städtebaulich kritisch zu sehen, weshalb diese Verkehrsfläche in der Planzeichnung bewusst als „Verkehrliche Vorbehaltsfläche für mögliche zukünftige Erweiterung“ definiert wird. Ein Ausbau dieser Straße ist bis zu einer möglichen Erweiterung dementsprechend nicht vorgesehen.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Gewerbegebiets erhalten einheitliche Fahrbahnbreiten von 6,00 m mit einem straßenbegleitenden Gehweg von 1,50 m Breite. Entlang der Fahrbahn wird außerdem ein öffentlicher Parkstreifen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Innerhalb des Parkstreifens sind Längsparkbuchten als Pkw-/Lkw-Stellplätze vorgesehen, welche durch beschattende Bäume aufgelockert werden. Innerhalb des Parkstreifens ist außerdem die Anlage von Grundstückszufahrten nach Erfordernis zulässig. Details sind im Rahmen der Erschließungsplanung auszuarbeiten.

Parallel zur Ost-West-Erschließungsstraße ist ein Versickerungsgraben festgesetzt, in welchem das auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf den privaten Bauparzellen des Gewerbegebietes anfallende Niederschlagswasser in den Untergrund versickert werden soll (siehe hierzu ausführlich in Kapitel 4.1).

Über das geplante Erschließungsnetz des Gewerbegebietes sind alle Gewerbeparzellen verkehrsmäßig erschlossen. Durch die geradlinige und übersichtliche Straßenführung kann ein sicherer Verkehrsablauf gewährleistet werden. Als Wendemöglichkeit für Lkw steht der Kreuzungsbereich im Zentrum des Gewerbegebiets einschließlich der öffentlichen Zufahrt zu Parzelle 1 zur Verfügung. Im Übrigen müssen die Gewerbetreibenden ausreichende Wendemöglichkeiten auf eigenem Grund vorsehen.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§ 1 ff. BauNVO)

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

Betriebsleiterwohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können im Plangebiet nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in Fabrikations- und Bürogebäude integriert werden. Freistehende Wohngebäude sind ausgeschlossen. Bauherren von Betriebsleiterwohnungen müssen im Baugenehmigungsverfahren den Nachweis erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete nicht überschritten werden. Mit diesen Einschränkungen sollen eine verstärkte Wohnnutzung im Gewerbegebiet und Konflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes vermieden werden.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig, um den gewerblichen Charakter des Plangebietes zu sichern und Konflikte zwischen Vergnügungsstätten und Betriebsleiterwohnungen zu vermeiden.

Einzelhandel im Plangebiet wird auf den Verkauf von vor Ort gefertigten oder montierten Waren beschränkt. Verkaufsflächen des Einzelhandels im Plangebiet müssen Gewerbebetrieben funktional untergeordnet sein, diesen räumlich zugeordnet sein und mit diesen in einem betrieblichen Zusammenhang stehen. Durch die Begrenzung des Einzelhandels auf die örtliche Fertigung wird der gewünschte Charakter eines „groben“, in große Einheiten gegliederten Gewerbegebietes unterstrichen. Zugleich wird der städtebaulich unerwünschten Ansiedlung von Einzelhandel an einem peripheren und städtebaulich nicht integrierten Standort entgegengewirkt.

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 am Orientierungswert für die Obergrenze für Gewerbegebiete laut § 17 BauNVO soll – in Verbindung mit den relativ großzügigen First- und Wandhöhenregelungen – 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 festgelegt. Der Regelabstand der Baugrenzen von den privaten Grünflächen der Randeingrünung sowie den Versickerungsgräben beträgt 3,00 m. Die Baugrenzen verlaufen parzellenübergreifend, um eine flexible Parzellierung entsprechend den Wünschen der Bauwerber zu ermöglichen.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Für Grenzbebauung durch Garagen gelten grundsätzlich die Regelungen des Art. 6 Abs. 7 BayBO.

3.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Innerhalb des Gewerbegebiets sind außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen.

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 Flächen für Hauptversorgungsleitungen und deren Schutzbereiche

Das Plangebiet wird von einer 20 kV- und einer 110 kV-Freileitung (Versorgungsträger: N-ERGIE Netz GmbH) gequert. Hieraus resultieren Einschränkungen in der Bebaubarkeit (Baubeschränkungs- und Mastwartungsbereiche) und besondere bauliche Auflagen (Bedachung, Erdungsanlagen). Die Einschränkungen in der Bebaubarkeit und besonderen baulichen Auflagen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingegangen.

3.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Wasserwirtschaft

Im Nordwesten des Geltungsbereichs ist eine Fläche für eine Abwasserpumpstation der Stadtwerke Eichstätt festgesetzt.

Entlang der Ost-West-Erschließungsstraße sowie des westlichen Rands der Parzelle Nr. 1 ist ein 8 bis 10 m breiter Versickerungsgraben für das im Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser festgesetzt.

Zu den siedlungswasserwirtschaftlichen Details der Festsetzungen siehe ausführlich in Kapitel 4.1.

3.8 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. Sie orientieren sich im Wesentlichen an den angrenzenden Gewerbegebieten „Zachenäcker – Erweiterung“ und „Lüften West“.

First- und Wandhöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 18,0 m und einer maximalen Wandhöhe von 17,0 m beschränkt.

Bezugspunkt ist jeweils die nach der Erschließung vorgefundene Geländeoberfläche. Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von dieser 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. First- und Wandhöhe entsprechen dabei den

festgesetzten Werten im südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet „Zachenäcker – Erweiterung“ der Gemeinde Pollenfeld in der Fassung der 1. Änderung vom 19.11.2020.

Innerhalb der Baubeschränkungsgebiete der elektrischen 20 kV- und der 110 kV-Freileitung gelten hinsichtlich der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Unterbauung der Leitungen) besondere Maßgaben (s.o.). Während eine Unterbauung der 110 kV-Freileitung bis 10,00 bzw. 7,50 m Höhe möglich ist, ist eine Unterbauung der am äußersten Rand des Plangebietes tangierten 20 kV-Freileitung nur schwer möglich. Denkbar ist hier eine Nutzung des Baubeschränkungsgebietes als Stell- bzw. Lagerfläche.

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 Ortsrandlage mit teils weiter Einsehbarkeit ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und notwendig, einschränkende Regelungen für Werbeanlagen zu treffen.

Für Werbeanlagen am Gebäude wird festgesetzt, dass diese den First bzw. die Oberkante Attika 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 südlich und östlich gelegenen Verkehrswege Kreisstraße EI 49 und Staatsstraße 2225 ausgehen. Auch Abstrahlungen in Richtung der Feldhecke im Westen sind zu vermeiden. **Darüber hinaus sind angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen zwischen 21.00 Uhr und 6.00 Uhr auszuschalten.**

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 und Stützmauern

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 Bö-

schungsflächen 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.

Hinweis:

Im Rahmen der Gewerbegebietserschließung ist eine flächige Geländeauffüllung um ca. 1,00 bis 1,50 m im nordwestlichen Geltungsbereich (südlicher und westlicher Teil des Baufensters der Parzelle Nr. 1) vorgesehen. Hierdurch soll die Baufläche aus dem Geländetiefpunkt „herausgehoben“ werden, um das Überflutungsrisiko bei Starkregen zu minimieren. Die oben genannten Böschungshöhen sind bezogen auf dieses, nach der Erschließung hergestellte Gelände. Böschungen auf öffentlichen Flächen (z. B. im Bereich des Versickerungsgrabens) sind von der Regelung ausgenommen.

3.9 Schallimmissionsschutz

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das bestehende Gewerbegebiet „Zachenäcker“ nach Westen, in Richtung der freien Landschaft, erweitert.

Die nächsten schutzbedürftigen Wohngebäude in Wohn- bzw. Dorf-/Mischgebieten befinden sich erst in größerer Entfernung und zwar in den Ortschaften

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

des Plangebiets.

Angesichts des bereits vorhandenen, großflächigen Gewerbegebiets ist von einer gewissen Akzeptanz in den umliegenden Ortschaften auszugehen, so dass durch die westliche Gebietserweiterung in einem bereits gewerblich geprägten Gebiet nicht von erheblichen Lärmkonflikten auszugehen ist. In Richtung Lüften und Preith wird die Schallausbreitung zudem durch die dazwischenliegenden Gewerbegebietsflächen „Zachenäcker (I + II)“ deutlich gehemmt, wodurch Immissionen minimiert werden.

Aufgrund der gegebenen Entfernungen und der vorhandenen Abschirmung sind schädliche Lärmeinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht zu erwarten.

Zu beachten ist allerdings, dass zum Schutz von Betriebsleiterwohnungen auf benachbarten Gewerbeflächen immer sicherzustellen ist, dass am Rand der Gewerbeflächen die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für ein Gewerbegebiet eingehalten werden müssen. Dies ist bei konkreten Vorhabenplanungen zu berücksichtigen. Der Nachweis ist gegebenenfalls auf Veranlassung der unteren Immissionsschutzbehörde zu erbringen.

3.10 Gestalterische Ziele der Grünordnung

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

Die geplante Gewerbefläche schließt im Osten an die bestehenden Gewerbegebiete „Zachenäcker“ und „Zachenäcker – Erweiterung“ an und reicht nach Westen bis an die markante Feldhecke. Die Feldhecke wird mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Lediglich zwei kurze Abschnitte im Bereich einer potentiellen Verlängerung der mittigen Erschließungsstraße sowie der erforderlichen Querungen für die Kanaltrassen im Norden und in der Mitte werden ausgenommen. Während angrenzender Bautätigkeiten sind die Gehölzbestände vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den „**Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen**“ (R-SBB) fachgerecht zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel-/Traufbereich sind zu unterlassen. Bei nicht vermeidbaren Aufgrabungen ist ein Wurzelvorhang vorzusehen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten (vgl. Satzung Ziffer 3.1 und Vermeidungsmaßnahme V2).

Das geplante Gewerbegebiet liegt damit zwischen den bestehenden Gewerbeflächen und der Hecke. Im Westen und Osten kann deshalb auf eine eingrünende Bepflanzung verzichtet werden. Im Westen wird zwischen den Gewerbeflächen und der Hecke im Norden ein 8 m breiter Versickerungsgraben auf öffentlichem Grund und im Süden eine 5 m breite Heckenpflanzung auf privaten Flächen (Pflanzgebot B) festgesetzt. Bei der Anlage des Versickerungsgrabens ist der o.g. effektive Schutz der Bestandshecke zwingend erforderlich. Der Graben wird in Erdbauweise (vgl. Kapitel 4.1), voraussichtlich mit Böschungsneigungen von 1:1,5 (ggf. 1:2) erstellt und begrünt. Damit stellen sowohl der Graben als auch die Heckenpflanzung einen Pufferstreifen zwischen Gewerbeflächen und Bestandshecke dar.

Zur Eingrünung werden im Süden und Norden des Gebiets jeweils mind. 3 m breite, 2- bis 3-reihige gestufte Heckenpflanzungen auf privatem Grund festgesetzt (vgl. Pflanzgebot B). Aufgrund der geringen Breite und der im Süden querenden Freileitungen werden keine Hochstammpflanzungen innerhalb der Hecke festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkungen im Bereich der querenden Freileitungen und der Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sind Hochstammpflanzungen jedoch zulässig und wünschenswert. Deshalb können in der Hecke (Pflanzgebot B) gepflanzte und dauerhaft erhaltene Hochstämme auch auf die Baumpflanzungen gemäß Pflanzgebot C angerechnet werden.

Über einen 10-prozentigen Heisteranteil wird für die freiwachsende Hecke (auch ohne Hochstämme) eine angemessene Höhenentwicklung erreicht. Neben der wichtigen eingrünenden Funktion stellen die Heckenpflanzungen auch eine Strukturanreicherung und gewisse 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 innerhalb des Parkstreifens entlang der Erschließungsstraßen die Pflanzung von hochstämmigen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen erster und zweiter Ordnung auf öffentlichen Flächen festgesetzt (Pflanzgebot A). Aufgrund der variablen Grundstückszuschnitte und -zufahrten werden die Baumpflanzungen ohne Standortbindung festgesetzt. Die Pflanzstandorte sind innerhalb des Parkstreifens frei wählbar. Insgesamt sind mindestens 9 Bäume zu pflanzen. Zulässig sind Bäume der Pflanzliste „Straßenbäume“. Zum Schutz vor Überfahren sind Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen.

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 C). Insbesondere die Gliederung von Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen wäre wünschenswert. Zulässig sind Bäume aus der Pflanzliste „Laubbäume“ sowie hochstämmige Obstbäume alter Sorten, im Bereich von Stellplätzen und stark versiegelten Bereichen auch aus der Pflanzliste „Straßenbäume“. Neben den positiven Auswirkungen für die Durchgrünung bewirken die vorgesehenen Baumpflanzungen auch eine Reduzierung sommerlicher Aufheizungen aufgrund von Beschattungseffekten auf Verkehrsflächen. Über die Verwendung standortheimischer Laubgehölze (vgl. Satzung Ziffer 3.2) wird auch ein gewisses Lebensraum- und Nahrungsangebot für störungsunempfindliche Arten der heimischen Fauna gefördert. Des Weiteren können die Bäume mit der Zeit Trittsteinfunktion innerhalb der Siedlungsfläche entwickeln. Aufgrund der schwierigen Wuchsbedingungen für Bäume in Gewerbegebieten mit hohem Versiegelungsanteil, insbesondere im Bereich von Stellplätzen, werden zur Durchgrünung in geringen Anteilen auch hitze- und trockenheitsverträgliche Laubbaumarten mittel- und südeuropäischer Herkunft zugelassen.

Um die Umsetzung der privaten Baumpflanzungen sicherzustellen, ist in den Bauantragsunterlagen ein zeichnerischer Nachweis der Einhaltung der Pflanzgebote B und C mit Angaben zu Pflanzstandorten und Gehölzarten zu erbringen.

3.11 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die festgesetzte Flächennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zachenäcker III“.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Gewerbegebiet	76,7 %	52.558 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (einschl. Parkstreifen und Vorsorgefläche für mögliche Erweiterung)	9,0 %	6.171 m ²
Öffentliche Wege (Wirtschafts-/Flurwege)	3,1 %	2.146 m ²
Fläche für Versickerungsgraben	4,6 %	3.131 m ²
Versorgungsfläche (Fläche für Abwasserpumpstation)	0,1 %	69 m ²
Private Grünflächen (Randeingrünung)	1,4 %	965 m ²
Öffentliche Grünflächen	5,1 %	3.490 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	68.530 m²

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 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.

Aufgrund wasserrechtlicher Erfordernisse sowie aus ökologischen und langfristig auch wirtschaftlichen Gründen ist geplant, das Gewerbegebiet „Zachenäcker III“ – ebenso wie die angrenzenden Gewerbegebiete „Zachenäcker – Erweiterung“ und „Lüften West“ – im Trennsystem zu entwässern.

Schmutzwasserbeseitigung

Das gewerbliche Abwasser des neuen Gewerbegebiets wird in separaten Schmutzwasserleitungen gesammelt und zunächst im freien Gefälle in westlicher und nördlicher Richtung bis zum Geländetiefpunkt im äußersten Nordwesten des Geltungsbereichs geleitet. Hier ist die Errichtung einer Schmutzwasserpumpwasserstation auf der im Planblatt festgesetzten Fläche vorgesehen. Von dort aus wird das Schmutzwasser über eine Druckleitung im Bereich der öffentlichen Verkehrswege und des Feldwegs Fl.-Nr. 126 in südlicher bzw. südöstlicher Richtung bis zur Einmündung des Feldwegs in die Kreisstraße EI 49 geleitet. Hier wurde im Zuge der Erschließung des Gewerbegebiets „Lüften West“ bereits eine Kreisstraßenquerung angelegt, um das Schmutzwasser in den Freispiegelkanal des Gewerbegebiets „Lüften West“, südlich der Kreisstraße einzuleiten. Von hier aus wird das Schmutzwasser über das vorhandene Leitungsnetz talabwärts zum Lüftenweg am nördlichen Stadtrand von Eichstätt geleitet und im weiteren Verlauf über das städtische Mischwassernetz bis zur Kläranlage von Eichstätt. Die vorhandene Kläranlage der Stadt Eichstätt ist so dimensioniert, dass die zusätzliche Schmutzfracht aus dem ca. 6,4 ha großen Gewerbegebiet schadlos behandelt werden kann.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser des Gewerbegebiets wird innerhalb des Baugebiets über die belebte Bodenzone in den karstigen Felsuntergrund versickert.

Ursprünglich war vorgesehen, das auf den Gewerbeflächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken dezentral zu versickern. Aufgrund der stark inhomogenen Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und der wasserrechtlichen Herausforderungen wurde jedoch entschieden, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Gewerbearealen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und in einem langgezogenen Versickerungsgraben in den Untergrund einzuleiten. Die Versickerungsfähigkeit wurde durch vorangehende Baugrunduntersuchungen und Versickerungsversuche nachgewiesen.

Der geplante Versickerungsgraben verläuft mit einer Breite von 8 bis 10 m nördlich entlang der Ost-West-Erschließungsstraße und nach einem ca. 90°-Knick am westlichen Gewerbegebietsrand weiter nach Norden bis zur dortigen Geltungsbereichsgrenze. Der Graben erhält eine Tiefe von ca. 1,50-2,00 m, um einerseits ein großzügiges oberirdisches Rückhaltevolumen zu generieren und andererseits eine ausreichende Tiefe für die Einleitung des erforderlichen Oberflächenwasserkanals sicherzustellen. Gleichzeitig dient der Graben als Ableitungsgraben für den Fall einer Entlastung („Not-Überlauf“) des vorhandenen Versickerungs-

beckens auf der Fl.-Nr. 380/44 im östlich angrenzenden Gewerbegebiet „Zachenäcker“. Auch aus diesem Grund ist ein ausreichender hydraulischer Querschnitt mit Gefälle in westlicher Richtung herzustellen.

Um die geplanten Gewerbegebietsflächen vor aufstauendem Flurwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen, soll die Geländesenke im Westen und Nordwesten der Parzelle Nr. 1 im Zuge der Erschließung um ca. 1,00 bis 1,50 m mit vor Ort anfallendem Aushubmaterial aufgefüllt werden. Auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass bei flächenhaftem Einstau der umliegenden Felder infolge von Schneeschmelze und/oder Starkregen kein Überflutungsrisiko für die geplanten Gewerbegebietsflächen entsteht. Ebenso wird sichergestellt, dass bei Entlastung des geplanten Versickerungsgrabens keine Überflutungsgefahr für die Bauflächen besteht und das Wasser stattdessen nach Westen/Nordwesten in die freie Feldflur ablaufen kann.

Der geplante Versickerungsgraben wird in Erdbauweise errichtet und mit einer mindestens 30 cm dicken Oberbodenschicht versehen, um eine ausreichende Reinigung des gesammelten Niederschlagswassers sicherzustellen.

Für die Entwässerung des Gewerbegebiets wird parallel zur Bauleitplanung eine qualifizierte Erschließungs- und Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA- Merk- und Arbeitsblätter) erstellt. Für die Versickerung des Niederschlagswassers und Einleitung in den Untergrund ist unter Vorlage dieser Planung beim Landratsamt Eichstätt eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Stadt Eichstätt einzuholen.

Die Entwässerung der Bauflächen einschließlich der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in einem Versickerungsgraben wurde vorab mit den Stadtwerken Eichstätt abgestimmt.

Regenwassernutzung, Zisternen

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

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 öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet.

4.2 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.

4.3 Stromversorgung

Der Anschluss an das Elektrizitätsnetz erfolgt durch die Stadtwerke Eichstätt nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten. **Analog ist bei der Planung und Realisierung von Leitungstrassen ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden und geplanten Gehölzen einzuhalten. Andernfalls ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Wurzelschutz durch den Pflanzenden vorzusehen.**

Bezüglich der das Gewerbegebiet querenden 20 kV- und 110 kV-Freileitungen siehe ausführlich in Kapitel 3.6.

4.4 Gasversorgung

Für das Gewerbegebiet ist ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Eichstätt vorgesehen. Eine entsprechende Anschlussmöglichkeit wurde bei der Erschließung des Gewerbegebiets „Lüften West“ vorgesehen.

4.5 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. **Analog ist bei der Planung und Realisierung von Leitungstrassen ein Mindestabstand von 2,50 m zu bestehenden und geplanten Gehölzen einzuhalten.** Falls dies nicht möglich ist, sind vom Pflanzenden entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

4.6 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen.

Für die Abwasserentsorgung im Trennsystem mit Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund (Versickerung) ist unter Vorlage einer qualifizierten Entwässerungsplanung auf Grundlage des einschlägigen technischen DWA-Regelwerks eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

5 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 bzw. einer Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

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 in den Umweltbericht wird auch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 15 und 18 BNatSchG. Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (12/2021).

Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine Geländekartierung der Biotop- und Nutzungstypen im November 2022 sowie die Auswertung folgender, vorhandener Datenquellen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt;
- Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern, Landkreis Eichstätt (ABSP);
- Umweltatlas Bayern;
- Amtliche Biotopkartierung Bayern;
- Artenschutzkartierung Bayern, LfU;
- FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz);
- Bayern-Atlas Plus.

Dem Bebauungsplan ist als Anlage 1 ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beigelegt, dessen Ergebnisse in Kapitel 6 zusammengefasst werden.

5.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

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

Rund 430 m 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 (LSG) „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““. Die nächstliegende LSG-Grenze im Norden liegt in über 700 m Entfernung (vgl. Abbildung 3).

Aufgrund der großen Entfernung und der dazwischenliegenden Gewerbegebietsflächen bzw. intensiv bewirtschafteten Ackerflächen besteht kein räumlich-funktionaler Zusammenhang zwischen dem Geltungsbereich und den Natura 2000-Gebieten. Unmittelbare Auswirkungen

auf die Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele sind nicht zu erwarten. Auf die Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung kann verzichtet werden.

Auch der Schutzzweck des Naturparks sowie der Schutzzone werden durch das geplante Gewerbegebiet aufgrund der angrenzenden bestehenden Gewerbeflächen und der Entfernung zur Schutzzone nicht beeinträchtigt.

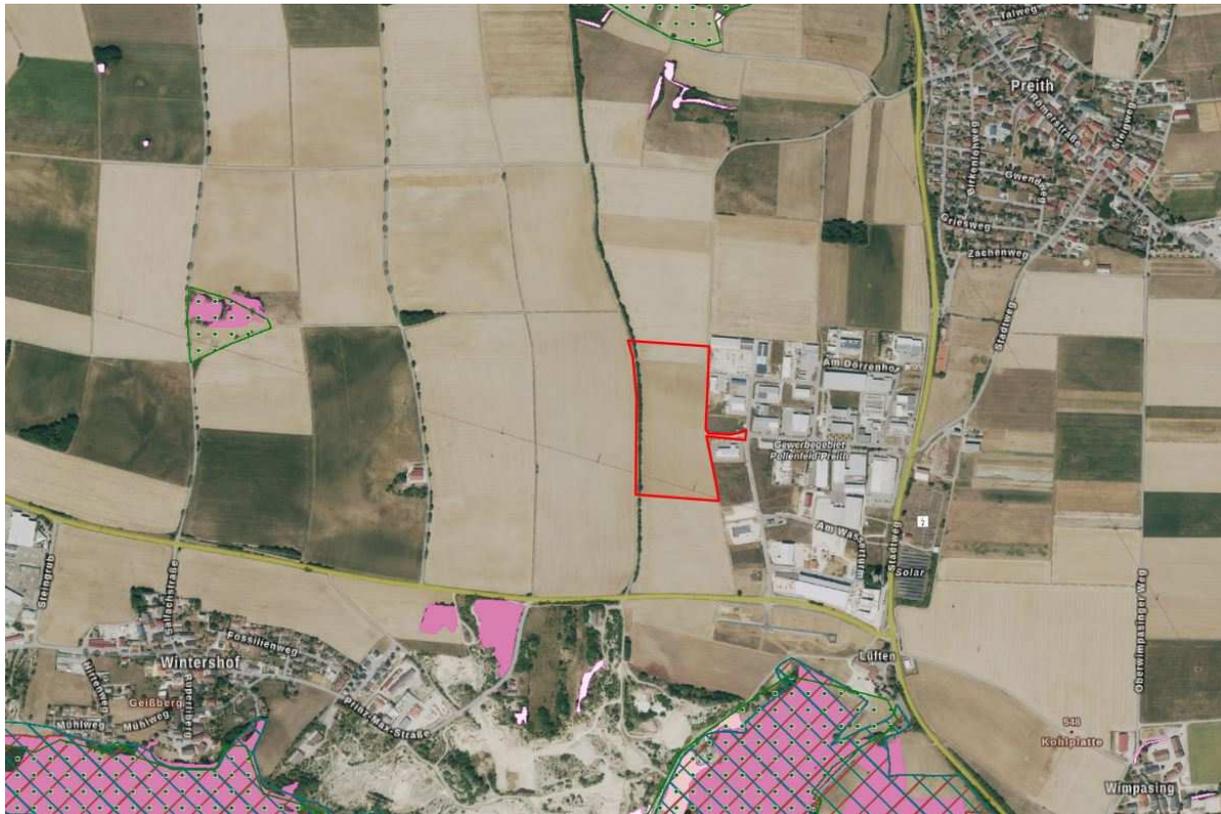


Abbildung 3: Luftbild des Plangebiets mit Schutzgebietsabgrenzungen und Biotopkartierung (Bayern-Atlas Mai 2024)

(gesamter Ausschnitt = Naturpark)

grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet

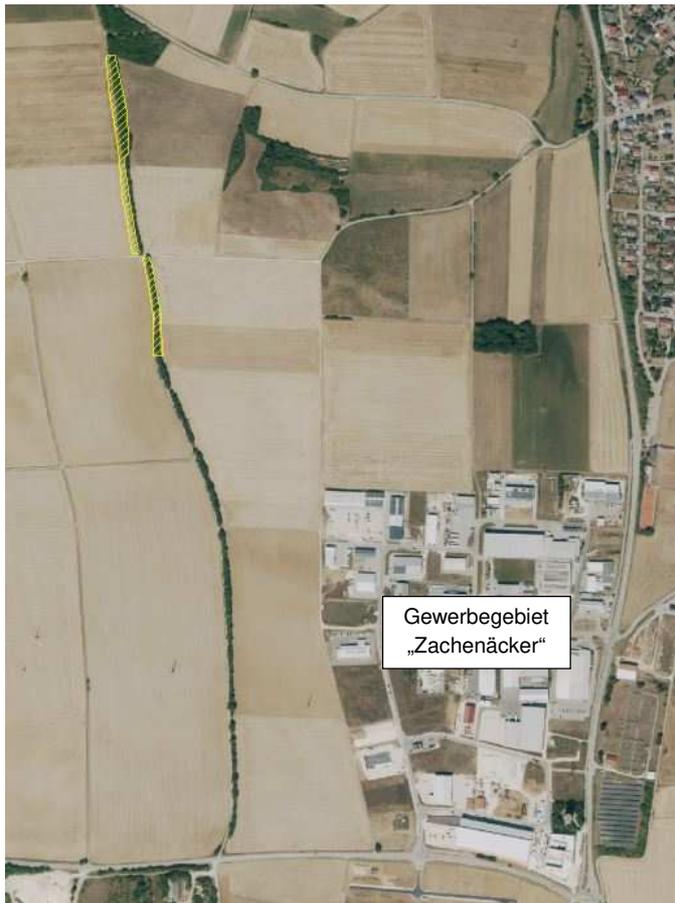
rotbraune Schraffur = FFH-Gebiet

blaugrüne Schraffur = Vogelschutzgebiet

hell- bis dunkelrosa Flächen = Biotopkartierung ohne, mit möglicherweise und mit gesetzlich geschützten Anteilen

rote Umrandung = Geltungsbereich)

Nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie im Umfeld nicht vorhanden. Auch sonstige in der bayerischen Biotopkartierung erfasste Flächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden (vgl. Abbildung 3).



In der Topographischen Karte (TK 25) ist die Feldhecke am westlichen Geltungsbereichsrand als Naturdenkmal dargestellt. Im Fachinformationssystem Naturschutz FIS-Natur Online (FIN-Web) beginnt das flächenhafte Naturdenkmal „Alte Feldhecke westlich von Preith auf Fl.-Nr. 109 und 116, Stadt Eichstätt“ (Naturdenkmal-ID 1593) jedoch erst ca. 270 m nördlich des Geltungsbereichs (vgl. Abbildung 4). Auswirkungen auf das Naturdenkmal sind aufgrund der gegebenen Entfernung sowie des weitgehenden Erhalts der innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Abschnitte der Feldhecke nicht zu erwarten.

Abbildung 4: Luftbild des Planungsgebiets mit Darstellung des Naturdenkmals (FIN-Web, Mai 2024)

Der Planungsraum liegt am Rand angrenzend an das Schwerpunktgebiet E „Eichstätter Steinbruchgebiet“ des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Eichstätt (Februar 2010). Außerdem liegt das Gebiet innerhalb des landesweiten Entwicklungsschwerpunkts bzw. Verbundachsen zur Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbunds. Unter anderem können folgende Ziele und Maßnahmen als Leitlinie für die Kompensationsmaßnahmen dienen:

- Sicherung der bayernweit bedeutsamen Artvorkommen im Plattenkalk-Abbaugelände 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.

5.2 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. Auch Störungen, Verletzungen und Tötung von Tieren im Wirkungsbereich können nicht ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen des Bauvorhabens entstehen vor allem durch die zunehmende Versiegelung, die Überformung von Vegetationsstrukturen und damit auch von Habitat- und Vernetzungsstrukturen sowie durch visuelle Effekte aufgrund der neuen Bebauung.

Unter betriebsbedingten Auswirkungen des Bauvorhabens sind Beeinträchtigungen aufgrund des Betriebs der geplanten Anlagen, z.B. durch Immissionen oder Mitarbeiter-, Liefer- und Kundenverkehr sowie Emissionen wie Lärm, Licht, Schadstoffe u.a. zu verstehen.

Die nachfolgenden Aussagen zu den abiotischen Schutzgütern beruhen insbesondere auf Auswertung der Informationen des BayernAtlas plus, des Umweltatlas Bayern und des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern, Landkreis Eichstätt (ABSP).

5.2.1 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). Der geologische Untergrund im Geltungsbereich ist überwiegend durch tertiäre bis quartäre Alblehme (Verwitterungslehm mit Lößlehm) geprägt. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs steht zudem ungegliederte Obere Süßwassermolasse an (Geologische Karte von Bayern, 1:25.000). Aus diesem Untergrund haben sich fast ausschließlich Braunerden aus Schluff bis Schuffton (Lößlehm) gebildet (Übersichtsbodenkarte, 1:25.000).

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.

Das Gelände im Geltungsbereich fällt von Süden Richtung westliche Gebietsmitte bzw. von Nordosten in (süd-)westliche Richtung ab.

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

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.

Das Plangebiet überschneidet sich im nördlichen Randbereich geringfügig mit einem Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt (vgl. Abbildung 2, Kapitel 2.1). Wie in Kapitel 2.1 ausgeführt, wurde aufgrund mehrerer Erkundungsbohrungen das Plattenkalkvorkommen als „nicht abbauwürdig“ eingestuft und das Plangebiet daraufhin aus dem Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk im Regionalplan herausgenommen. Damit ist kein Zielkonflikt zwischen der vorliegenden Planung und dem Vorranggebiet mehr erkennbar.

Um die geplanten Gewerbegebietsflächen vor aufstauendem Flurwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen, soll die Geländesenke im Westen und Nordwesten der Parzelle Nr. 1 im Zuge der Erschließung um ca. 1,00 bis 1,50 m mit vor Ort anfallendem Aushubmaterial aufgefüllt werden (vgl. Kapitel 4.1). Aufgrund der anschließenden Überbauung als Gewerbegebiet, wird die Bodenauffüllung und Reliefänderung als nachrangig bewertet. Eine diesbezügliche bodenschutzrechtliche Bewertung ist im Rahmen der Erschließungsplanung vom Landratsamt Eichstätt, SG Umweltschutz-Bodenschutzrecht, einzuholen.

Durch die Gewerbegebietsausweisung können aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 bis maximal 80 % der Fläche dauerhaft versiegelt werden. Zusammen mit der Erschließung und Flächen für Versorgungsanlagen ergibt sich eine mögliche Neuversiegelung von bis zu 4,8 ha innerhalb des Gewerbegebiets. In diesen zukünftig versiegelten Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort vollständig verloren. 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, der erforderlichen Erschließung und dem damit einhergehenden, hohen dauerhaften Versiegelungsgrad werden die anlagebedingten Auswirkungen als hoch bewertet.

Aufgrund der Versiegelung durch die Ausweisung als Gewerbegebiet verbleiben im Geltungsbereich nur wenige Standorte in denen die natürlichen Bodenfunktionen, trotz bereits veränderter Bodenstrukturen und Vorbelastungen, weiterhin vorliegen. Für diese ist bei ordnungsgemäßer gewerblicher Nutzung im Gewerbegebiet 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 aufgrund der Größe, der Versiegelung und des damit verbundenen dauerhaften Verlustes natürlicher Bodenfunktionen trotz der bereits bestehenden Vorbelastungen als Umweltauswirkungen mit hoher Erheblichkeit eingestuft.

5.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand:

Natürliche Oberflächengewässer oder wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

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

Auswirkungen:

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können bei ordnungsgemäßem 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 4,8 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. Eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken ist aufgrund der stark inhomogenen Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und der wasserrechtlichen Herausforderungen problematisch (vgl. Kapitel 4.1) und wurde deshalb verworfen. Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren, wird das anfallende Niederschlagswasser aus den Dach- und Verkehrsflächen separat gesammelt (Entwässerung im Trennsystem) und innerhalb des Baugebiets über die belebte Bodenzone in den karstigen Felsuntergrund versickert. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und über einen Versickerungsgraben nördlich der Erschließungsstraße sowie am westlichen Rand des Gewerbegebiets geleitet. Über den Graben in Erdbauweise kann ein Teil des anfallenden Wassers in den Untergrund versickern. Über eine ausreichend starke, mind. 30 cm dicke Oberbodenschicht, ist eine ausreichende Reinigung des gesammelten Niederschlagswassers sicherzustellen. Des Weiteren bietet der Graben ein großzügiges oberirdisches Retentionsvolumen bei (Stark-)Regen und dient für den Fall einer Entlastung („Not-Überlauf“) des vorhandenen Versickerungsbeckens auf der Fl.-Nr. 380/44 im östlich angrenzenden Gewerbegebiet „Zachenäcker“ als Ableitungsgraben.

Zusätzlich werden die Errichtung von Zisternen und die Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen als Betriebswasser oder zur Bewässerung empfohlen. Auf die Trinkwasserverordnung wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Wie erwähnt (vgl. Kapitel 4.1 und 5.2.1) soll die Geländesenke im Westen und Nordwesten der Parzelle Nr. 1 im Zuge der Erschließung mit vor Ort anfallendem Aushubmaterial aufgefüllt werden, um die geplanten Gewerbegebietsflächen vor aufstauendem Flurwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen.

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

Bei ordnungsgemäßem Betrieb und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind betriebsbedingt keine erheblichen Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten. Um Schadstoffeinträge und Verschmutzungen über den Versickerungsgraben in das Grundwasser zu vermeiden, sind Lager- und Freiflächen, auf denen mit stärkerer Ver-

schmutzung zu rechnen ist, zu überdachen oder an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Fazit:

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

5.2.3 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). Über die Altmühlhänge kann Kaltluft ins Altmühltal abfließen und für die Stadt Eichstätt im Sommer eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion darstellen.

Kleinklimatisch stellen die Ackerflächen des Geltungsbereichs und der Umgebung Kaltluftentstehungsflächen, die wenigen Gehölzflächen Frischluftentstehungsflächen dar. 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). Eine klimatische Ausgleichsfunktion für die östlich angrenzenden Gewerbeflächen und die Umgebung ist aufgrund der Reliefverhältnisse gering.

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 begrenzt. Betroffen sind die angrenzenden, überwiegend bereits vorbelasteten Flächen, das östlich liegende Gewerbegebiet, die Ackerflächen zwischen Geltungsbereich und Kreisstraße sowie die überwiegend als Ackerfläche genutzte Feldflur westlich des Geltungsbereichs. Für die Kreis- und Staatsstraße ist während der Bauzeit eine zeitlich begrenzte Zunahme an Lkw-Verkehr zu erwarten. Aufgrund der zeitlichen und räumlichen Beschränkung sowie der betroffenen Flächen werden die Auswirkungen als gering bewertet.

Durch die geplante Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher als Kaltluftentstehungsflächen mit geringem Bezug zu stark überhitzten Siedlungsflächen einzustufen waren. Die entstehenden Versiegelungs- und Dachflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei. Die Bestandshecke entlang der westlichen Grenze wird erhalten und kann in gewissem Umfang Stäube filtern und zum Frischluftausgleich beitragen.

Die festgesetzten eingrünenden Hecken (Pflanzgebot B), einschließlich der ergänzenden Heckenpflanzung im Westen können durch Beschattung angrenzender Flächen sowie in gewissem Maße durch Filterung von Stäuben die Beeinträchtigungen minimieren.

Eine starke Durchgrünung innerhalb des Gewerbegebiets ist aufgrund der hohen GRZ und einer effektiven Nutzung für Gewerbebetriebe nicht sinnvoll möglich. Die festgesetzten

Baumpflanzungen (Pflanzgebot A und C) können, insbesondere bei einer Gliederung erforderlicher Stellplätze, durch eine gewisse Beschattung versiegelter Flächen Aufheizung und Wärmeabstrahlung in den Sommermonaten minimieren. Auch der Versickerungsgraben kann als begrünte, temporär in geringem Umfang wasserführende Fläche einen gewissen kühlenden Effekt verzeichnen. Trotz der Vorbelastungen sowie der verbleibenden Kaltluftstehungsflächen im Umfeld, der geplanten Eingrünung und der festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb des Gebiets, werden die anlagebedingten Auswirkungen aufgrund der hohen GRZ von 0,8 und der gewerbegebietstypischen, geringen Flächenanteile an Grünflächen und Bepflanzungen als hoch eingestuft. Der Kompensationsbedarf wird über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt.

Bei ordnungsgemäßem Betrieb entstehen betriebsbedingte Auswirkungen vor allem durch Mitarbeiter- und Lieferverkehr sowohl innerhalb des Gewerbegebiets, als auch durch eine gewisse Erhöhung der Verkehrsbelegung auf der Zufahrtsstraße durch das östlich angrenzende Gewerbegebiet sowie der Staats- und Kreisstraße. Des Weiteren können je nach angesiedelten Betrieben Emissionen entstehen. Diesbezüglich sind Richtwerte gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz bzw. TA-Luft einzuhalten. Aufgrund der Größe des Gewerbegebiets und gewisser Summationswirkung mit den angrenzenden Gebieten und Nutzungen werden unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch das bestehende Gewerbegebiet, die Staats- bzw. Kreisstraße und die Steinbruchflächen in der Umgebung sowie einzuhaltender Immissionsgrenzwerte die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft als mittel eingestuft.

Fazit:

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind insgesamt mit hoher Erheblichkeit einzustufen.

5.2.4 Schutzgut Landschaft und Erholung

Bestand:

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

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

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“, der in seiner Gesamtheit besondere Funktionen als Erholungsgebiet aufweist. Dafür spielen insbesondere ein intaktes Landschaftsbild sowie eine lärmarme Umgebung eine Rolle. Der Geltungsbereich und die Umgebung sind durch die landwirtschaftliche Nutzung, den Steinabbau, die bestehenden Gewerbeflächen und die Kreisstraße stark vorbelastet, sodass für diesen Landschaftsausschnitt keine nennenswerte Bedeutung für die Erholungsnutzung vorliegt.

Der Wirtschaftsweg am westlichen Rand des Geltungsbereichs kann, trotz der Vorbelastungen, zum Spazieren, Wandern und Radfahren genutzt werden.

Auswirkungen:

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

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

Anlagebedingt schließt das neue Gewerbegebiet westlich an das bestehende Gewerbegebiet an und verschiebt damit den Siedlungsrand weiter nach Westen. Die künftigen Baukörper werden das Landschaftsbild insbesondere aus westlicher, nördlicher und südlicher Richtung prägen.

Durch die Konzentration gewerblicher Nutzung in einem bereits vorbelasteten Bereich werden potenzielle Beeinträchtigungen in anderen, unbelasteten Landschaftsteilen vermieden.

Die landschaftsbildprägende Hecke am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird mit Ausnahme von zwei schmalen Durchbrüchen für die erforderlichen Kanaltrassen mit ca. 12 m Breite im Norden und etwa 6 m Breite in der Mitte erhalten und über ein Erhaltungsgebot gesichert. Während angrenzender Bautätigkeiten ist die Hecke vor Beeinträchtigungen zu schützen. Damit kann die bereits gut strukturierte Hecke das künftige Gewerbegebiet aus westlicher Richtung eingrünern. Der südliche Abschnitt wird durch eine Heckenvorpflanzung ergänzt und verbreitert, an den nördlichen Abschnitt schließt die Versickerungsmulde an.

Die festgesetzten Baumpflanzungen innerhalb des Gewerbegebiets (Pflanzgebote A und C) können eine gewisse Durchgrünung des Gebiets bewirken, z. B. durch Eingrünung und Gliederung von Stellplatzflächen und Grundstücken, eine relevante Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ist jedoch nicht zu erwarten.

Die festgesetzten eingrünenden Heckenpflanzungen (Pflanzgebot B) dienen der Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Aufgrund der geringen Breite der Pflanzstreifen im Norden und Süden sowie der querenden Freileitung im Süden, sind die künftige Höhenentwicklung und damit die eingrünende Wirkung beschränkt.

Über die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zu Gebäudehöhe, Dachgestaltung, Werbeanlagen u.a. werden überdimensionierte Baukörper vermieden und die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes reduziert.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen beispielsweise durch Mitarbeiter- und Lieferverkehr. Einschränkende Festsetzungen in Bezug auf angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen mindern die nächtliche optische Fernwirkung durch Reduzierung der Lichtabstrahlung. Auch über die Empfehlung die Vorgaben des „Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ (StMUV) zu berücksichtigen, kann Lichtverschmutzung reduziert werden.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen werden damit die betriebsbedingten Beeinträchtigungen als gering eingestuft.

Fazit:

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

5.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Als potentiell natürliche Vegetation würde sich ohne menschliche Einflüsse langfristig ein artenreiches Buchenwaldmosaik der basenreichen bis basenarmen Standorte überwiegend in frischer Ausbildung mit Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald entwickeln. Aufgrund der anthropogenen Nutzung ist die potentielle natürliche Vegetation nicht mehr ablesbar.

Bestand:

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich wurden im November 2022 durch Dipl.-Ing. (FH) M. Duschinski, Landschaftsarchitektin aufgenommen. Die Bedeutung für den Naturhaushalt wird an Hand des neuen Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung Dezember 2021 bewertet. Aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereichs wird auf die Erstellung eines Bestandsplans der Biotop- und Nutzungsstrukturen verzichtet.

Abbildung 5 zeigt ein Luftbild des Geltungsbereichs einschließlich der direkten Umgebung. Die nachfolgenden Abbildung 6 bis Abbildung 9 zeigen jeweils Teilbereiche des Geltungsbereichs und vermitteln einen Eindruck der Bestandssituation im November 2022.



Abbildung 5: Luftbild des Geltungsbereichs (ohne Maßstab) (BayernAtlas plus, 17.05.2024)



Abbildung 6: Blick über den Geltungsbereich in südwestliche Richtung (30.11.2022)



Abbildung 7: Blick über den Geltungsbereich in nordwestliche Richtung (30.11.2022)

Der Geltungsbereich wird fast vollständig als Ackerfläche (A11)¹ intensiv bewirtschaftet (vgl. Abbildung 6 und Abbildung 7). Auch die westlich, nördlich und südlich des Geltungsbereichs liegenden Flächen werden als Ackerfläche bewirtschaftet. Die Ackerflächen werden als Brut habitat der Feldlerche sowie als Nahrungshabitat durch verschiedene Vogelarten genutzt (vgl. saP Anlage 1). Im Rahmen der saP wurde, trotz der umgebenden vertikalen Störstrukturen (querende Freileitung, angrenzende Gewerbebebauung und Feldhecke) ein Feldlerchenrevier im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung, der querenden Leitung und den Vertikalstrukturen im Umfeld kann das Habitat als suboptimal bewertet werden. Des Weiteren konnten in der saP einige planungsrelevante Nahrungsgäste wie Mäusebussard, Turmfalke und Rotmilan erfasst werden.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft ein befestigter Feldweg mit abschnittsweise mittigem Grünstreifen (V32 bis V332). Zwischen den Ackerflächen und dem Weg wächst eine gut strukturierte, jedoch schmale, gemischte Feldhecke (B112, vgl. Abbildung 8). Die Hecke setzt sich aus standortheimischen Arten wie Weißdorn, Gemeiner Liguster, Haselnuss, Feld-Ahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel und anderen Arten zusammen. Überhälter bilden Berg-Ahorn, Stiel-Eiche und einzelne Eschen mit Stammdurchmessern bis etwa 50 cm. Zum Weg hin ist ein schmaler krautiger Saum (K11) vorgelagert. Auf der Ackerseite wird bis an die ersten Sträucher hingeackert, sodass kein bzw. lediglich ein minimal ausgeprägter Saumstreifen vorhanden ist. Neben der Funktion für das Landschaftsbild **und als Windschutz** bietet die Hecke Lebensraum und Nahrungshabitat und stellt eine wichtige Vernetzungsstruktur innerhalb der intensiv bewirtschafteten Flur dar. Im Rahmen der saP wurden mehrere sog. „Allerweltsarten“ als Brutvögel und Nahrungsgäste in der Heckenstruktur erfasst. Zauneidechsen wurden im Rahmen der saP nicht nachgewiesen.

¹ Biotopcode der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung



Abbildung 8: Hecke und Feldweg am westlichen Rand des Geltungsbereichs, Richtung Süden (30.11.2022)



Abbildung 9: west-ost-verlaufender Feldweg im nördlichen Drittel des Geltungsbereichs, im Hintergrund die Feldhecke (30.11.2022)

Im nördlichen Drittel des Geltungsbereichs quert ein weiterer Feldweg das Gebiet. Aufgrund der geringen Frequentierung ist der randliche und mittige Bewuchs stärker ausgeprägt. Zu den angrenzenden Ackerflächen hin ist lediglich ein schmaler, mangelhaft ausgeprägter Saumstreifen vorhanden (vgl. Abbildung 9).

Im Osten des Geltungsbereichs verläuft ebenfalls ein überwiegend gering befahrener Feldweg (vgl. Abbildung 7). Mit zunehmender Nutzung nimmt der Grünstreifen abschnittsweise ab. Die Anbindung nach Osten an die bestehenden Gewerbeflächen ist zurzeit überwiegend unversiegelt, im Kreuzungsbereich asphaltiert (V31). Nördlich der Anbindung liegt (außerhalb des Geltungsbereichs) ein Versickerungsbecken in Erdbauweise mit befestigtem Überlauf. Sowohl die Böschungsbereiche als auch die Sohle sind mit artenarmer Ruderalvegetation bewachsen (P432).

Randstreifen der bestehenden Gewerbeflächen sowie einzelne noch unbebaute Gewerbegrundstücke (je außerhalb des Geltungsbereichs) sind zurzeit ruderal bewachsen.

Mit Ausnahme der versiegelten Flächen (keine Bedeutung) und der Gehölzstrukturen können alle Flächen im Planungsraum als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet werden. Die Feldhecke wird als Fläche mit mittlerer Bedeutung eingestuft.

Sowohl naturschutzfachlich als auch faunistisch weist der Geltungsbereich insgesamt geringe Bedeutung auf. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen und der angrenzenden gewerblichen Nutzung sind Störungen und Vorbelastungen zu verzeichnen.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung führt zu Verlust und Überformung der o.g. Biotop- und Nutzungsstrukturen und stellt damit einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG dar. Betroffen sind die Ackerfläche sowie die Feldwege inkl. schmaler Randstreifen im Norden und Osten mit jeweils geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Hecke mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft wird über ein Erhaltungsgebot fast vollständig erhalten. In zwei schmalen Abschnitten mit ca. 6 m bzw. etwa 12 m Breite, sind aufgrund der erforderlichen Kanaltrassen Eingriffe nicht vermeidbar. Die Flächen können sich nach Verlegung der Kanaltrasse durch Sukzession wieder begrünen. Auch die Verlängerung der verkehrlichen Vorbehaltsfläche wird als Grünfläche dargestellt. Die Vernetzungsfunktion im Biotopverbund bleibt erhalten.

Baubedingt wird Oberboden umgelagert wodurch Vegetationsstandorte temporär beeinträchtigt werden. Für angrenzende Strukturen sind Störungen und Beunruhigungen zu erwarten. Betroffene Arten können in der Regel in angrenzende Bereiche auswandern. Insbesondere die westlich angrenzende Hecke ist vor baubedingten Beeinträchtigungen wie Befahren, Ablagerungen u.ä. zu schützen (vgl. Satzung Ziffer 3.1 und 3.3, Vermeidungsmaßnahme V2). Darüber hinaus wird auf Grundlage der saP für nicht vermeidbare Rodungen eine zeitliche Beschränkung auf das Winterhalbjahr festgesetzt (vgl. Satzung Ziffer 3.3, Vermeidungsmaßnahme V1).

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen werden die baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes als gering eingestuft.

Anlagebedingt werden aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung dauerhaft überbaut. Damit geht fast die gesamte Fläche als Vegetationsstandort mit geringer Lebensraumeignung für Tiere dauerhaft verloren.

Die festgesetzte Heckenpflanzung im Westen ergänzt die zu erhaltende Feldhecke und stellt einen Pufferstreifen zwischen den Gewerbeflächen und der Hecke dar. Auch der westliche Abschnitt des Versickerungsgrabens kann als begrünter Erdgraben eine Pufferfunktion übernehmen.

Die zur Eingrünung festgesetzten Heckenpflanzungen entlang der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie die Baumpflanzungen innerhalb des Gebiets können für störungsunempfindliche Arten eine gewisse Lebensraumfunktion entwickeln und als Trittstein im Biotopverbund dienen.

Auswirkungen auf geschützte Tierarten wurden in der als Anlage 1 beigefügten saP ausführlich untersucht. Im Ergebnis werden zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich geschützter Tiere **zwei Vermeidungs- und eine CEF-Maßnahmen** im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Satzung Ziffer 3.3 und 3.4). Für den Verlust des Bruthabitats der Feldlerche wird eine CEF-Maßnahme zur Schaffung eines Ersatzhabitats festgesetzt. Arten, die die Ackerflächen bisher zeitweise zur Nahrungssuche aufsuchen, können auf Flächen in der Umgebung ausweichen. Die Hecke bleibt als Lebensraum fast vollständig erhalten und kann den nachgewiesenen, i.d.R. störungsunempfindlichen „Allerweltsarten“ weiterhin als Habitatstruktur dienen. **Störungen werden aufgrund des angrenzenden Gewerbegebiets jedoch zunehmen.**

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

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen betreffen insbesondere die angrenzenden Flächen. Diese sind durch die bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet. Um die Lichtverschmutzung und damit verbundene Beeinträchtigungen der Insektenfauna und von Fledermäusen zu minimieren, **wird zur Eindämmung von Lichtverschmutzung die Umsetzung der aktuellen Vorgaben aus dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ des Bayerischen StMUV empfohlen.**

Auch die **Auflagen und** Einschränkungen für angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen dienen der Reduzierung lichtbedingter Auswirkungen. Damit werden die betriebsbedingten Auswirkungen durch das Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Vermeidungsmaßnahmen als gering eingestuft.

Fazit:

Trotz des geringwertigen Ausgangszustands der Fläche, des Erhaltungsgebots für die westliche Hecke und der Pflanzgebote werden, aufgrund der hohen Grundflächenzahl und Überbauung, die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

In Kapitel 5.4.2 wird die Eingriffserheblichkeit ermittelt und daraus der Ausgleichsbedarf bestimmt.

Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen nicht zu erwarten (siehe saP in Anlage 1).

5.2.6 Schutzgut Mensch

Bestand:

Der Geltungsbereich sowie die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Im Osten schließen die bestehenden Gewerbegebiete „Zachenäcker“ und „Zachenäcker – Erweiterung“ an. Die Flächen südlich der Kreisstraße EI 49, etwa 230 m südlich des Geltungsbereichs, werden ebenfalls als Ackerfläche sowie östlich als Gewerbegebiet und westlich als Abbaufäche (Plattenkalk) genutzt.

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

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

des Plangebiets.

Auswirkungen:

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Lärm- und Staubimmissionen auf den angrenzenden Flächen zu erwarten, die jedoch räumlich und zeitlich begrenzt sind. Betroffen sind hiervon landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das östlich angrenzende Gewerbegebiet. Für die Wohnnutzung in Wintershof, Preith und Lüften ist voraussichtlich ein baubedingt höheres Verkehrsaufkommen auf der Kreis- und Staatsstraße zu verzeichnen, das sich jedoch überwiegend auf die Tagstunden beschränkt. Aufgrund der Vorbelastungen und der betroffenen Nutzungen werden die baubedingten Auswirkungen als nicht erheblich bzw. nachrangig eingestuft.

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

Damit sind, wie in Kapitel 3.9 beschrieben, aufgrund der gegebenen Entfernungen und der vorhandenen Abschirmung keine schädlichen Lärmeinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. Zum Schutz von Betriebsleiterwohnungen auf benachbarten Gewerbeflächen ist immer sicherzustellen, dass am Rand der Gewerbeflächen die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für ein Gewerbegebiet eingehalten werden müssen.

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

Fazit:

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

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter*Bestand und Auswirkungen:*

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

Bei allen Bodeneingriffen muss 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.

Das Plangebiet wird von einer 20 kV- und einer 110 kV-Freileitung (Versorgungsträger: N-ERGIE Netz GmbH) gequert. Daraus resultierende Einschränkungen und bauliche Auflagen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingegangen (vgl. Kapitel 3.6).

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

Sofern im Planungsgebiet keine bislang unbekanntes Bodendenkmäler zu Tage treten, sind damit insgesamt 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.

5.2.8 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 der bestehenden Gewerbegebiete Zachenäcker I+II nördlich der Kreisstraße sowie dem Gewerbegebiet „Lüften West“ südlich der Kreisstraße 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.

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche fortgesetzt. Die Stadt Eichstätt würde voraussichtlich an anderer Stelle Bauland für die Entwicklung eines Gewerbegebiets ausweisen, um die vorhandene Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen zu erfüllen. Aufgrund der topographischen Lage der Stadt Eichstätt im Altmühltal mit den beiderseits ansteigenden Hängen und den bestehenden naturschutzfachlichen Schutzgebieten stehen Standortalternativen nur eingeschränkt zur Verfügung.

5.4 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 Vermeidung, Verminderung und dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen entwickelt und werden im Sinne der Eingriffsregelung den jeweiligen Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

5.4.1 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 möglicher 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. Gegen Verunreinigung des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Während des Baubetriebs sind Beeinträchtigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen 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 örtlicher 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.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Erhalt der Bestandshecke entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze einschließlich Schutz während angrenzender Bautätigkeiten (=> Vermeidungsmaßnahme V2 gemäß saP).

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, sind Schnitt- und Rodungsmaßnahmen an Gehölzen nur in einem Zeitfenster von Oktober bis Ende Februar (=> Vermeidungsmaßnahme V1 gemäß saP).

Berücksichtigung eines Pufferstreifens durch die Anlage der Versickerungsmulde bzw. durch Heckenpflanzung zwischen den Gewerbeflächen und der Bestandshecke, zur Minimierung von Beeinträchtigungen.

Pflanzung einer eingrünenden, gestuften Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen am nördlichen, südwestlichen und südlichen Rand des Gewerbegebietes sowie Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße und innerhalb der Baugrundstücke, um Lebensräume für heimische, störungsunempfindliche Tierarten zu schaffen bzw. zu erhalten (insbesondere Kleinsäuger, Vögel und Insekten). Des Weiteren wird die Störfunktion der Beleuchtung auf angrenzende Lebensräume verringert.

Empfehlungen zur Eindämmung von Lichtverschmutzung und Auflagen in Bezug auf angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Erhalt der Bestandshecke entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze einschließlich Schutz während angrenzender Bautätigkeiten.

Eingrünende Heckenpflanzungen entlang der südlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze und im Südwesten in Ergänzung der Bestandshecke.

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

Darüber hinaus tragen die Beschränkung der Gebäudehöhe sowie Einschränkungen für Werbeanlagen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei.

Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Anlage des Gewerbegebiets in einem vorbelasteten Bereich westlich des bestehenden Gewerbegebiets mit Abstand zu Wohnbauflächen minimiert Auswirkungen durch Immissionen.

5.4.2 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 neuen Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021. Aufgrund der gering strukturierten Biotop- und Nutzungsstrukturen sowie der flächigen Ausweisung als Gewerbegebiet mit Erschließung ohne Zäsur oder Gliederung wird auf die Erstellung eines Plans „Wertkategorien und Eingriffsschwere“ verzichtet.

Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs

Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt wird anhand des o.g. Leitfadens kategorisiert und bewertet. Dabei wird der naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) bestimmt. Zur Vereinfachung und praxisingerechten Handhabung werden dabei Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer Wertigkeit bzw. Grundwert 1 bis 5 Wertpunkten (WP) gemäß BayKompV pauschal mit 3 WP und BNT mit mittlerer Wertigkeit bzw. Grundwert 6 bis 10 pauschal mit 8 WP bewertet. BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert 11 bis 15 WP) werden flächenscharf nach den jeweiligen Wertpunkten der Biotopwertliste eingestuft. Darüberhinausgehende Wertmerkmale z.B. Bedeutung im Biotopverbund oder Merkmale der weiteren Schutzgüter werden verbal-argumentativ ergänzt.

Die Intensität der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und damit die Eingriffsschwere werden aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet und damit über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Werden BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen, wird grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und damit ein Beeinträchtigungsfaktor 1,0 angesetzt.

Damit ermittelt sich der Ausgleichsbedarf aus dem Wert der betroffenen Fläche, der Flächengröße und der künftigen baulichen Nutzung über die GRZ:

$$\text{BNT (WP)} \times \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{GRZ} = \text{Ausgleichsbedarf (WP)}$$

Der Ausgleichsbedarf kann über einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, wenn die Planung durch Vermeidungsmaßnahmen vor Ort optimiert wird. Angerechnet werden können beispielsweise festgesetzte dauerhafte Dach- oder Fassadenbegrünungen, Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Versickerungsmulden, Verwendung versickerungsfähiger Beläge u.ä.

Wie in Kapitel 5.2.5 beschrieben, sind durch die geplante Bebauung überwiegend Ackerflächen und in untergeordneten Anteilen Feldwege und schmale Saumstreifen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen.

Folgende Biotop- und Nutzungstypen wurden im Geltungsbereich erfasst:

Kategorie 0 – ohne naturschutzfachliche Bedeutung

- | | | |
|--------------------|----------------------------|-------------------|
| - V31 ² | Verkehrsflächen versiegelt | 0 WP ³ |
|--------------------|----------------------------|-------------------|

Kategorie I – mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung

- | | | |
|--------|--|------|
| - A11 | intensiv bewirtschaftete Ackerflächen | 2 WP |
| - K11 | artenarme Säume und Staudenfluren | 4 WP |
| - V32 | Verkehrsflächen, befestigt | 1 WP |
| - V332 | unbefestigte, bewachsene Wege (gering genutzt), Grünwege | 3 WP |

Kategorie II – mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung

- | | | |
|--------|-------------------------------|-------|
| - B112 | mesophile Gebüsche und Hecken | 10 WP |
|--------|-------------------------------|-------|

Die Überbauung bzw. Überformung mit Gewerbeflächen, Erschließung, privaten Grünflächen u. ä. wird entsprechend der GRZ mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 berücksichtigt. Die Überformung mit Versickerungsgräben in Erdbauweise (begrünt) wird im Vergleich mit der heutigen Ackernutzung als eingriffsneutral bewertet und mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,0 berechnet.

Die vorhandenen Feldwege im Westen und Südosten werden nach der Kanalverlegung wieder als unversiegelte Wege hergestellt, sodass kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich ist (Beeinträchtigungsfaktor 0,0).

In geringem Umfang werden Abschnitte der Hecke mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft gerodet. Nach der Verlegung der Kanaltrasse können sich die Flächen durch Sukzession wieder begrünen und sich Saumstrukturen zwischen den angrenzenden Bestandshecken entwickeln. Deshalb wird ein geringer Beeinträchtigungsfaktor von 0,4 angesetzt.

². Code der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung

³. Grundwert der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung in Wertpunkten

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Bewertung Ausgangszustand BNT	WP	Eingriff	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Fläche (m ²)	Ausgleichsbedarf in WP
V11 Straße/Weg, versiegelt ohne Bedeutung	0	Erschließung	0,0	140 m ²	0 WP
V32/V332 Wirtschaftswege befestigt bis unbefestigt (z.T. bewachsen) geringe Bedeutung	3	öffentliche Wege (Wirtschafts-, Flurwege) unversiegelt	0,0	2.146 m ²	0 WP
A11 Acker, intensiv V32/V332 Wirtschaftswege befestigt bis unbefestigt (z.T. bewachsen) geringe Bedeutung	3	GE inkl. Erschließung, Versorgungs- und Grünflächen (ohne zu erhaltende Hecke)	0,8	59.826 m ²	143.582 WP
A11 Acker, intensiv geringe Bedeutung	3	Versickerungsgraben (öffentliche)	0,0	3.131 m ²	0 WP
B112 mesophile Hecke mittlere Bedeutung	8	öffentliche Grünfläche (nach Kanalverlegung)	0,4	210 m ²	672 WP
B112 mesophile Hecke mittlere Bedeutung	8	Erhalt	0,0	3.077 m ²	0 WP
				68.530 m²	144.254 WP

Über den festgesetzten Versickerungsgraben und die empfohlenen Zisternen werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert und anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickert. Der Graben wird in Erdbauweise errichtet und mit einer mindestens 30 cm dicken Oberbodenschicht versehen. Dadurch wird eine ausreichende Reinigung des gesammelten Niederschlagswassers sichergestellt.

Über Auflagen und Einschränkungen bzgl. angestrahler und selbstleuchtender Werbeanlagen werden Beeinträchtigungen durch Lichtabstrahlung und Blendeffekte reduziert. Auch der Hinweis auf die aktuellen Vorgaben aus dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ des Bayerischen StMUV und deren Umsetzung (vgl. Vermeidungsmaßnahme V3 saP) dient der Minimierung der Lichtverschmutzung.

Nach Tabelle 2.2 des Leitfadens wird für die beiden genannten Aspekte ein Planungsfaktor von jeweils -5 % angerechnet.

Damit ergibt sich ein, aufgrund des Planungsfaktors um 10 % reduzierter, Ausgleichsbedarf von 129.829 WP.

5.4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von 129.829 WP werden die nachfolgenden zwei Maßnahmen festgesetzt und dem Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet „Zachenäcker III“ zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden. Die Flächen wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichstätt abgestimmt.

Ausgleichsmaßnahme A 1: Strukturanreicherung und Grünlandextensivierung zwischen Wegscheid und Wintershof

Die Maßnahme liegt östlich von Wegscheid zwischen der B 13 und der Straße „Hohes Kreuz“. Der gesamte Maßnahmenkomplex umfasst die Flurstücke Nr. 373/1 (TF), 377, 378, 378/2, 383/3, 379, 380, 381 jeweils Gemarkung Wintershof mit einer Gesamtgröße von etwa 3,83 ha. Die Fläche liegt innerhalb des Vogelschutzgebiets „Felsen- und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ (7132-471). Die westlichen und südlichen Randflächen sind Teil des FFH-Gebiets „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (7132-371) sowie des Landschaftsschutzgebiets „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““. Teilflächen sind in der Biotopkartierung erfasst. Aufgrund der angrenzend vorhandenen Strukturen weisen die Flächen ein hohes Entwicklungspotential auf.

Die Flächen sind überwiegend als Intensivgrünland (G11) anzusprechen. Teilflächen wurden bereits als Ausgleichsmaßnahme für das Gewerbegebiet „Lüften West“ entwickelt. Weitere Teilflächen werden bzw. wurden über das Vertragsnaturschutzprogramm (VNP) extensiv bewirtschaftet und zeigen bereits eine Entwicklung zu mäßig extensiv genutztem Grünland in artenarmer bis artenreicher Ausprägung (G211 bis G212). Teilweise haben sich in den Randbereichen mesophile, schlehendominierte Gebüsche (B112) entwickelt. Kleinflächige Bereiche im Südosten (Fl.-Nr. 383/3) werden als brachgefallene Magerrasen angesprochen.

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 bieten und Funktionen im Biotopverbund übernehmen. Des Weiteren wird durch Strukturanreicherung in der Landschaft auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht.

Die vorhandenen Gehölzbestände werden erhalten. Über die extensive Pflege der angrenzenden Grünlandflächen wird eine exzessive Ausbreitung verhindert. Die brachgefallene Magerrasenfläche ist zu entbuschen und anschließend zielorientiert als Magerrasen zu entwickeln. 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. Alternativ ist extensive Beweidung möglich. Ergänzend sind randlich zu den Gehölzen und in jährlichem Wechsel abschnittsweise Altgras- und Saumstreifen mit einer Breite von etwa 20 m zu belassen.

Der Maßnahmenkomplex umfasst einschließlich bereits gut strukturierter, zum Teil biotopkartierter Gehölzbestände sowie weiterer über das VNP bewirtschafteter Teilflächen insgesamt etwa 3,83 ha. Davon wurden bereits 2.664 m² für den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Lüften West“ herangezogen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Zachenäcker III“ werden 10.660 m² mit einer Aufwertung von 99.780 WP als Ausgleich herangezogen.

Ausgleichsmaßnahme A 2: Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung westlich von Preith (vgl. auch CEF-Maßnahme, Kapitel 6)

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

Fl.-Nr. 105, Gemarkung Wintershof, Gesamtgröße 10.370 m²

Die Ausgleichsmaßnahme liegt etwa 1 km nordwestlich des Geltungsbereichs, zwischen Langensallach und Preith. Das Flurstück ist insgesamt etwa 1,04 ha groß und wird als Acker intensiv bewirtschaftet (vgl. Lageplan externe Maßnahmen).

Aufgrund der einzuhaltenden Abstände zwischen Feldlerchenhabitat und Ortsverbindungsstraße sowie Gehölzen wird die Aufwertung und Strukturanreicherung der westlichen Teilfläche unter Berücksichtigung der Habitatansprüche der Feldlerche durchgeführt (vgl. CEF-Maßnahme CEF 1). Aussagen zu Gestaltung, Entwicklung und Pflege der Fläche sind der CEF-Maßnahme CEF 1, Satzung Ziff. 3.4 zu entnehmen. Die östliche Teilfläche wird durch Ansaat mit geeignetem Regio-Saatgut als artenreiches Extensivgrünland angelegt und entwickelt. Weitere Hinweise zur Pflege sind der Satzung Ziff. 3.5 zu entnehmen.

Die Strukturanreicherung und das Mosaik unterschiedlicher Vegetations- und Sukzessionsstadien stellt eine naturschutzfachliche Aufwertung dar. Gegenüber der bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche, stellt die Nutzungsextensivierung auch eine Verbesserung für den Boden- und Wasserhaushalt dar.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 72 „Gewerbegebiet III“ wird die westliche Teilfläche (4.130 m²) mit einer Aufwertung von 30.060 WP herangezogen.

Die Aufwertung von 56.160 WP der östlichen Teilfläche (6.240 m²) kann dem Ökokonto der Stadt Eichstätt gutgeschrieben werden.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Unter Berücksichtigung des Planungsfaktors ergibt sich für den vorliegenden Bebauungsplan ein Kompensationsbedarf von 129.829 WP. Aus den beiden externen Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 ergibt sich eine Aufwertung von 129.840 WP (vgl. nachfolgende Tabelle 3). Damit ist der Eingriff nach dem angewandten Bilanzierungsmodell ausgeglichen.

Für die Entwicklung von Ackerfläche (A11) bzw. Intensivgrünland (G11) zu artenreichem Extensivgrünland (G214) wird aufgrund der Entwicklungsdauer ein Prognosewert von -1 berücksichtigt. Bei dem angesetzten bereits höherwertigen Ausgangszustand des mäßig extensiv genutzten, artenarmen bis artenreichen Grünlands (G211 bis G212) wird für die weitere Entwicklung zu Extensivgrünland ein weiterer Abzug eines Prognosewert, aufgrund der kürzeren Entwicklungsdauer für nicht erforderlich erachtet; ebenso bei der Aufwertung der brachgefallenen, verbuschten Magerrasenflächen (G314).

Tabelle 3: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nummer	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m²)	Aufwertung	Verzinsung Ökokonto	Kompensationsumfang in WP
A1	Strukturanreicherung und Grünlandextensivierung zwischen Wagscheid und Wintershof										
	B112	mesophile Gebüsche und Hecken	10	B112	mesophile Gebüsche und Hecken – Erhalt	10	--	4.720	0	--	0
	G11	Intensivgrünland	3	G214	artenreiches Extensivgrünland	12	-1	9.480	8	--	75.840
	(G211) G212	mäßig extensiv genutztes Grünland (artenarm bis) artenreich	8	G214	artenreiches Extensivgrünland	12	--	5.510	4	--	22.040
	G314	Magerrasen brachgefallen	11	G312	basiphytische Trocken-/Halbtrockenrasen	13	--	950	2	--	1.900
Summe Ausgleichsmaßnahme A1								20.660			99.780
A2	Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung westlich von Preith										
	A11	Acker, intensiv bewirtschaftet	2	K132	Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	8		2.370	6	--	14.220
				G214	artenreiches Extensivgrünland	12	-1	1.760	9	--	15.840
Summe Ausgleichsmaßnahme A2								4.130			30.060
Summe Ausgleichsumfang in WP								24.790			129.840

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wird die Verpflichtung der sogenannten „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Dabei sind gemäß 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.

Durch die Ausweisung des „Gewerbegebiets Zachenäcker III“ werden die Gewerbeflächen auf der Hochebene nördlich von Eichstätt weiterentwickelt. Aufgrund der topografischen Lage der Stadt Eichstätt sind die ausgewiesenen Gewerbeflächen im Talraum nahezu vollständig bebaut. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind hier aufgrund topographischer, wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Randbedingungen stark eingeschränkt. In den letzten Jahren wurde außerhalb des Talraums auf der Hochfläche ein großer Gewerbestandort Zachenäcker / Lüften entwickelt, erschlossen und bereits fast vollständig veräußert. Wie in Kapitel 1.1 beschrieben, fehlen sowohl Potenziale der Innenentwicklung als auch alternative Flächen im Stadtgebiet.

Aufgrund der Bündelung als großer Gewerbestandort, der bereits vorhandenen Anbindungen und der bestehenden Biotop- und Nutzungsstrukturen mit überwiegend geringer naturschutzfachlicher Bedeutung ist eine grundsätzliche Eignung der Fläche für die Ausweisung eines Gewerbegebiets gegeben.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Osten über das vorhandene Gewerbegebiet „Zachenäcker“ der Gemeinde Pollenfeld. Die bestehende Straße „Am Dörrenhof“ wird geradlinig nach Westen verlängert. Von dieser Zufahrtsstraße zweigt je eine Erschließungsstraße nach Norden und nach Süden ab. Beide Straßen enden vorerst an der Geltungsbereichsgrenze und können für künftige Erweiterungen des Gewerbegebiets einfach verlängert werden. Auf flächenintensive Wendepunkte kann hier zur Verringerung der Flächenversiegelung verzichtet werden.

Die bestehende Hecke im Westen wird fast vollständig erhalten und wird als Randeingrünung festgesetzt. Durch die festgesetzten Maßnahmen in Bezug auf den Umgang mit Niederschlagswasser, bauordnungsrechtliche Gestaltung und Eingrünung können Beeinträchtigungen gemindert werden. Nicht vermeidbare Eingriffe insbesondere durch Versiegelung der naturschutzfachlich geringwertigen Flächen, sind ausgleichbar. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können durch Vermeidungsmaßnahmen und eine CEF-Maßnahme ausgeschlossen werden.

Andere sinnvolle Planungsalternativen zur vorliegenden Planung konnten nicht ermittelt werden.

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Zachenäcker III“ 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 bestehende Hecke am westlichen Rand wird fast vollständig erhalten und als Randeingrünung festgesetzt. 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.

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

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 129.829 WP 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 4 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 4: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

6 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 das Büro für naturschutzfachliche Gutachten, Herr Diplom-Biologe Dieter Jungwirth, Ingolstadt erstellt. Die saP ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt und damit Bestandteil des Bebauungsplans.

Auf Grundlage vorhandener Daten sowie von zwei Begehungen in Bezug auf Habitatstrukturen und saP-relevante Arten im März und Juni 2022 wurden durch den Gutachter Aussagen zu Vorkommen und Betroffenheit saP-relevanter Arten getroffen.

Zusammenfassend können folgende Ergebnisse der Datenanalyse und Erfassung genannt werden:

- es ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten im Umfeld des geplanten Vorhabens;
- ein vermutetes Vorkommen der Zauneidechse im Randbereich des Gehölzbestandes war nicht zu belegen;
- Die erhobene Avifauna zeigt vor allem sogenannte „Allerweltsarten“, deren Erhaltungszustände im räumlichen Zusammenhang, trotz Verlust von Teillebensräumen, gewahrt bleiben. Es gehen keine essentiellen Brutlebensräume dieser Arten verloren.
- planungsrelevante Nahrungsgäste sind durch das Vorhaben nicht signifikant betroffen;
- trotz vertikaler Störstrukturen wurde ein Brutrevier der Feldlerche festgestellt;

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 zu erwarten sind.

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

- Vermeidungsmaßnahme V1:
Eine notwendige Rodung von Gehölzen für die Querung der Kanalleitung ist in einem Zeitfenster von Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Vermeidungsmaßnahme V2:
Die verbleibende Baumhecke ist während der Bauarbeiten an der Kanalleitung durch einen geeigneten Bauzaun zu schützen.
- CEF-Maßnahme CEF 1:
Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung westlich von Preith (vgl. auch Ausgleichsmaßnahme A 2)

7 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Zachenäcker III“ der Stadt Eichstätt wurde planerisch bearbeitet von der

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

aufgestellt: 25.04.2024

geändert: 10.04.2025

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Eichstätt, den

Josef Grienberger
Oberbürgermeister