

STADT EICHSTÄTT

GEMEINDE POLLENFELD



BEBAUUNGSPLAN NR. 75 „GEWERBEGEBIET ZACHENÄCKER III“

DER STADT EICHSTÄTT

SATZUNG

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

Die Große Kreisstadt Eichstätt beschließt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweiligen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung, die folgende Satzung über den

Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Zachenäcker III“

per Satzungsbeschluss am _____

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 „Gewerbegebiet Zachenäcker III“ umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 116 (Teilfläche), 118, 119 (Teilfläche), 123, 124 und 126 (Teilfläche) der Gemarkung Wintershof, Stadt Eichstätt, sowie die Grundstücke Fl.-Nr. 380/43 (Teilfläche), 380/44 (Teilfläche), 380/50 und 388 (Teilfläche), Gemarkung Preith, Gemeinde Pollenfeld.

Die Pollenfelder Flächen liegen teilweise (Flurstücke Nr. 380/43, 380/44 und 380/50) innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7 „Zachenäcker“ und „3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Gewerbegebiet Zachenäcker“ der Gemeinde Pollenfeld. Diese Bebauungspläne werden durch den Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Zachenäcker III“ innerhalb seines Geltungsbereichs geändert.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt rund 6,86 ha.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 75 „Gewerbegebiet Zachenäcker III“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 25.04.2024 ausgearbeitete und letztmalig am _____ geänderte Planblatt mit integriertem Grünordnungsplan sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Eichstätt, den _____

Josef Grienberger
Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Zachenäcker III“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

1.2 Ausnahmen und besondere Bestimmungen

Betriebsleiterwohnungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Betriebsleiterwohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in Fabrikations- und Bürogebäude integriert sind. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

Bei der Zulassung von Betriebsleiterwohnungen muss in der Baugenehmigung nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm ist. Des Weiteren ist eine Prüfung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm durchzuführen.

Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO im Plangebiet nicht zulässig.

Einzelhandel

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB ist Einzelhandel im Plangebiet nicht zulässig.

Einzelhandel kann im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dieser dem Verkauf von im Plangebiet gefertigten oder montierten Waren dient. Verkaufsflächen müssen dem eigentlichen Gewerbebetrieb funktional untergeordnet sein, diesem räumlich zugeordnet sein und mit diesem in einem betrieblichen Zusammenhang stehen.

1.3 Zulässiges 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.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebiets werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

1.5 Nebenanlagen

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

1.6 Garagen und Stellplätze

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.

1.7 Baubeschränkungen durch elektrische Freileitungen

In den Bereichen der 20 kV- und der 110 kV-Freileitung im Plangebiet gelten folgende Einschränkungen in der Bebaubarkeit und besonderen baulichen Auflagen:

Ausdrückliche Zustimmung

In den Baubeschränkungsbereichen der 20 kV- und der 110 kV-Freileitung im Plangebiet dürfen sowohl die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, als auch die Anlage von Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. nur mit ausdrücklicher Zustimmung und vorherigen Prüfung durch den Versorgungsträger erfolgen. Dies gilt auch für Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, und Aufgrabungen in Mastnähe sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Baubeschränkungsbereich der Leitungen. Alle geplanten Bauvorhaben im Baubeschränkungsbereich sind zwingend und frühzeitig dem Versorgungsträger mitzuteilen.

Unterbauung

Im Baubeschränkungsbereich der 110 kV-Freileitung im Plangebiet ist eine Unterbauung von 7,50 m bzw. 10,00 m über Gelände zulässig. Bei der Anlage von Straßen, Park- und Lagerplätzen ist dort ein lotrechter Abstand von 7,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.

Bedachung

Die Bedachung der Gebäude in den Baubeschränkungsbereichen der 20 kV- und der 110 kV-Freileitung im Plangebiet muss feuerhemmend sein bzw. der DIN 4102, Teil 7 (harte Bedachung) entsprechen.

Maststandorte

Die im Planblatt gekennzeichneten Mastwartungsbereiche der 20 kV- und der 110 kV-Freileitung im Plangebiet sind grundsätzlich von der Bebauung freizuhalten. Die Bebauung im Umgriff der Mastwartungsbereiche muss so ausgeführt sein, dass eine ungehinderte Zufahrt zu den Mastwartungsbereichen gewährleistet ist.

Vorhandene Erdungsbänder im Bereich der Masten dürfen weder beschädigt, unterbrochen noch entfernt werden. Es dürfen keine metallenen Verbindungen zu den Masten oder Masterdungsanlagen hergestellt werden.

Bei Bauvorhaben mit metallenen Installationen, die näher als 20,00 m zur Mitte des 110 kV-Mastes im Plangebiet liegen, bestehen besondere Anforderungen an die Erdung. Diese sind in Rücksprache mit dem Versorgungsträger zu bestimmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 18,0 m.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 17,0 m.

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.

2.2 Dächer und Dachaufbauten

Dachform und Dacheindeckung sind frei wählbar.

Die maximale Dachneigung darf 20° nicht überschreiten.

Dachaufbauten und deren Zugänge dürfen die festgesetzte maximale Firsthöhe um maximal 1,5 m überschreiten, sofern sie der Unterbringung technischer Anlagen (z. B. Lüftungstechnische Anlagen, Kühlung, Aufzugsmaschinenräume, Rauchabzug, Oberlichter etc.) dienen. Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Die Fläche dieser Dachaufbauten darf maximal ein Drittel der Dachfläche betragen.

2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude dürfen den First bzw. die Oberkante Attika des Gebäudes nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen (Masten, Pylone, etc.) dürfen eine Höhe von maximal 10,00 m ab Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Angestahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig. **Abstrahlungen in Richtung der Feldhecke im Westen sind zu vermeiden. Darüber hinaus sind die Anlagen zwischen 21.00 Uhr und 6.00 Uhr auszuschalten.**

2.4 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Zäune bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,80 m, massive und gemauerte Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Im Übrigen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

2.5 Geländemodellierung, Böschungen, Stützmauern

Abgrabungen und Böschungen zwischen den Baugrundstücken, zur öffentlichen Erschließungsstraße, zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grünflächen sind bis zu Böschungshöhen von max. 1,50 m zulässig. Die Böschungsflächen sind zu bepflanzen. Die Böschungsneigungen dürfen nicht steiler als 1:1,5 sein.

Stützmauern sind nur an den Grenzen zu Nachbargrundstücken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur freien Landschaft, zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Erschließungsstraßen sind Stützmauern nicht zulässig; hier sind eventuelle Höhenunterschiede durch Böschungen auszugleichen

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Für jeden Baum ist ein Pflanzlochvolumen von mindestens 12 m³ vorzusehen. Die einschlägigen Richtlinien der FLL-Empfehlungen sind zu beachten. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Innerhalb der Baubeschränkungszonen der elektrischen Freileitungen gelten die Auflagen und Anforderungen der N-ERGIE Netz GmbH. Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341 bzw. DIN EN 50423 einzuhalten. Die Baum- und Gehölzpflanzungen müssen sich an den dort maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren.

Die Umsetzung der privaten Pflanzgebote ist im Bauantrag darzustellen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Auf den im Planblatt entsprechend gekennzeichneten Grünflächen entlang des westlichen Wirtschaftswegs ist die vorhandene Baum- und Strauchhecke in ihrer Grundstruktur langfristig zu erhalten und entsprechend zu pflegen.

Während angrenzender Bautätigkeiten sind die Gehölzbestände vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie gemäß R-SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ 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.

Pflanzgebot A: Baumpflanzung ohne Standortbindung auf öffentlichen Flächen

Auf öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraße sind gemäß Plandarstellung mindestens 9 Laubbäume erster und zweiter Ordnung der Pflanzliste „Straßenbäume“ zu pflanzen. Die Standorte innerhalb des Parkstreifens sind in Abhängigkeit der Anlage von Stellplätzen und Grundstückszufahrten frei wählbar. Zum Schutz vor Überfahren sind Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen.

Pflanzgebot B: Heckenpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen

Am nördlichen, südwestlichen und südlichen Rand des Gewerbegebiets ist auf privaten Flächen gemäß Plandarstellung eine mindestens 2- bis 3-reihige gestufte, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Anteil der Heister soll ca. 10 % betragen.

Die Baum- und Straucharten sind aus der Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“ zu wählen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 x 1,0 m. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen.

Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken sowie Höhenbeschränkungen im Bereich der querenden Freileitungen sind zu berücksichtigen.

Pflanzgebot C: Baumpflanzungen ohne Standortbindung auf privaten Flächen

Auf jeder Bauparzelle des Gewerbegebiets ist je angefangene 1.000 m² mindestens ein hochstämmiger mittel- bis großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zulässig sind Gehölze aus der Pflanzliste „Laubbäume“ sowie hochstämmige Obstbäume alter Sorten, im Bereich von Stellplätzen und stark versiegelten Bereichen auch aus der Pflanzliste „Straßenbäume“.

Baumpflanzungen als Hochstamm im Rahmen des Pflanzgebots B werden auf die zu pflanzende Baumanzahl angerechnet.

3.2 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl. Prinzipiell können auch andere heimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Ausgeschlossen ist jedoch die Pflanzung fremdländischer und invasiver Gehölze, insbesondere Blau-Tanne, Stech-Fichte, Lebensbaum (Thuja) und Kirschlorbeer sowie anderer nicht heimischer Koniferen. Soweit möglich soll gebietseigenes Pflanzmaterial verwendet werden. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt. In geringem Anteil ist die Verwendung hitze- und trockenheitsverträglicher Laubbaumarten mittel- und südeuropäischer Herkunft zulässig.

Pflanzliste „Straßenbäume“

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Laubbäume (mittel- bis großkronige Baumarten):

- | | |
|--|---|
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn (auch als Sorten 'Cleveland'/'Deborah') |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Fraxinus excelsior
'Westhof's Glorie' | Nichtfruchtende Straßen-Esche |
| - Ostrya carpinifolia | Hopfenbuche |
| - Prunus padus
'Schloss Tiefurt' | Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt' |
| - Sorbus aria | Echte Mehlbeere (auch als Sorte 'Magnifica') |
| - Tilia cordata | Winter-Linde (auch als Sorten 'Greenspire' /
'Erecta' oder 'Roelvo') |

Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“

Pflanzqualität (mindestens):

- verpflanzter Heister, ab 6 cm Umfang, ohne Ballen, 150-200 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Heister:

- | | |
|--------------------|---------------|
| - Acer campestre | Feld-Ahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |

Straucharten:

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| - Berberis vulgaris | Gewöhnliche Berberitze |
| - Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| - Corylus avellana | Haselnuss |
| - Cornus mas | Kornelkirsche |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| - Euonymus europaea | Europäisches Pfaffenhütchen |
| - Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Rosa arvensis | Feld-Rose |
| - Rosa canina | Hunds-Rose |
| - Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| - Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

Pflanzliste „Laubbäume“

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm

Laubbäume:

- | | |
|----------------------|---------------|
| - Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| - Quercus robur | Stiel-Eiche |
| - Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| - Tilia cordata | Winter-Linde |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

3.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

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.

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

Folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind durchzuführen, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden:

CEF-Maßnahme CEF 1 – Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung westlich von Preith (vgl. auch Ausgleichsmaßnahme A 2):

Auf der westlichen Teilfläche der Fl.-Nr. 105, Gmkg. Wintershof sind Strukturen für Bodenbrüter anzulegen. Die Fläche ist umgeben von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und weist ausreichend Abstände zu vertikalen Störstrukturen und Verkehrswegen auf (je > 250 m).

Aufgrund der einzuhaltenden Abstände zur Ortsverbindungsstraße Preith – Langensallach und den östlich liegenden Gehölzen wird unter Berücksichtigung der Bewirtschaftbarkeit der Restfläche insgesamt eine Fläche von 2.370 m² herangezogen. Folgende Strukturen sind zu entwickeln:

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

Die Anordnung der einzelnen Maßnahmenbestandteile kann auf der Fläche im Laufe der Jahre variieren. Die Darstellung im Lageplan der externen Maßnahmen erfolgt schematisch und beispielhaft. Die Fläche umfasst insgesamt 0,24 ha.

Pflegehinweise:

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

3.5 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs werden die nachfolgenden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und dem vorliegenden Bebauungsplan „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 Maßnahmenflächen werden im Lageplan der externen Maßnahmen dargestellt.

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“ und 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 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 CEF 1)

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

Durch Strukturanreicherung ist ein Mosaik unterschiedlicher Vegetations- und Sukzessionsstadien zu entwickeln. Die Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung der westlichen Teilfläche ist unter Berücksichtigung der Habitatansprüche der Feldlerche durchzuführen. Aussagen zu Gestaltung, Entwicklung und Pflege der Fläche sind der CEF-Maßnahme CEF 1 zu entnehmen. Folgende Strukturen sind zu entwickeln:

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

Die östliche Teilfläche ist mit geeignetem Regio-Saatgut, alternativ Heudrusch, anzusäen und als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln.

Zur Aushagerung ist die Fläche in den ersten Jahren 2 bis 3 x pro Jahr zu mähen. Anschließend erfolgt eine Mahd 1 bis 2 x pro Jahr ab dem 15. Juni. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

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.

4 Hinweise

4.1 Ver- und Entsorgung

Es ist beabsichtigt, alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes unterirdisch in den öffentlichen Verkehrsräumen zu verlegen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Leitungstrassen 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. Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4.2 Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Gewerbegebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrs- und privaten Gewerbefläche wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und in dem in der Planzeichnung festgesetzten Versickerungsgraben in den Untergrund eingeleitet.

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

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

Freiflächen, auf denen mit stärkerer Verschmutzung zu rechnen ist (siehe hierzu das aktuell gültige LfU-Merkblatt 4.5/5 „Niederschlagswasser bei gewerblich genutzten Flächen“), müssen überdacht oder an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

4.3 Bodenschutz

Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen.

Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

Bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist dem Landratsamt anzuzeigen.

4.4 Bodenfunde

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

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde **bei der Stadt Eichstätt** oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.5 Landwirtschaftliche Emissionen

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

4.6 Eindämmung von Lichtverschmutzung

Zur Eindämmung von Lichtverschmutzung sollen bei der Beleuchtung der neuen Gewerbeflächen die aktuellen Vorgaben aus dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ des Bayerischen StMUV berücksichtigt werden.

4.7 Amtliche Regelwerke

Nicht allgemein zugängliche Regelwerke, auf die in der vorliegenden Satzung verwiesen wird, können bei der Stadt Eichstätt (Bauamt) während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Ausgefertigt:

Eichstätt, den _____

Josef Grienberger
Oberbürgermeister