

**Große Kreisstadt Eichstätt
Landkreis Eichstätt**

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

**Zusammenfassende Erklärung
(Umwelterklärung)
gemäß § 10 Absatz 4 BauGB**

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

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

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem gemäß § 2a BauGB erstellten Umweltbericht zu entnehmen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 48 besaß bereits seit 1998 Planreife, war jedoch bislang nicht in Kraft getreten. In Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern wurden bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens einzelne Baugesuche innerhalb des Umgriffs nach § 33 BauGB genehmigt.

Mit Änderung vom 30.11.2006 wurden die maximalen Verkaufsflächen für die SO 1 und SO 2 festgesetzt und das Sondergebiet SO 3 (Baufachmarkt) in die Plandarstellung von 1998 aufgenommen. Der ursprüngliche Geltungsbereich entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 20.12.2007 nochmals um die Gewerbeflächen der Flurnummern 1368, 1366, 1363 und 1362 nach Süden hin erweitert (Ersatzneubau für den aus der Innenstadt zu verlagernden Postzustellpunkt). In der Planfassung vom 22.01.2008 (Billigungsbeschluss vom 03.04.2008) wurde diese Erweiterung erfasst sowie die zugehörige Ausgleichsfläche (3.036 m²) auf dem städtischen Grundstück Fl.-Nr. 1372/1 der Gemarkung Pietenfeld in direkter Benachbarung zur wasserwirtschaftlichen Ausgleichsfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 48 nachgewiesen.

Die erneute Erweiterung der Gewerbegebietsfläche um die Restflächen der Flurnummern 1355 und 1355/2 südlich SO 2 – Fachmärkte mit entsprechender Erweiterung der Ausgleichsfläche als letzte Änderung vom 17.12.2009 wurde anschließend nicht mehr in ein Bebauungsplanverfahren eingebracht und war nun als Arrondierung des Quartier V Gegenstand des erneuten Aufstellungsverfahrens. Da der bisher behandelte Bebauungsplan Nr. 48 nie in Kraft getreten ist und aufgrund fehlender Genehmigungsfähigkeit von der Stadt Eichstätt bei der Regierung von Oberbayern (damals noch anzeigepflichtig) wieder zurückgenommen wurde, wurde der Plan als Nr. 48 „Sollnau, Quartier IV und V“ nunmehr erneut in ein Bauleitplanverfahren eingebracht.

Die aktualisierte Darstellung des Vorentwurfes von 1998, mit Entwurf von 2007 (gemäß o. g. Änderung von 2006) und 1. Änderung des Entwurfes von 2008, umfasst nunmehr einen rund 48 ha großen Teilbereich des Industrie- und Gewerbegebiets „Sollnau“ und schließt direkt östlich an den Bebauungsplan Nr. 13 an.

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Eichstätt hat zu diesem Sachverhalt in seiner Sitzung vom 05.03.2015 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 48 „Sollnau, Quartier IV und V“ beschlossen und nach Abwicklung des Bauleitplanverfahrens in der Sitzung vom 16.07.2020 den Plan mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 16.07.2020 als Satzung beschlossen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungs- und Grünordnungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan von Eichstätt stellt für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 48 „Sollnau, Quartier IV und V“ die Entwicklung von Gewerbe- und Sondergebietsflächen im Übergang zur freien Landschaft des Altmühltals dar. Die Erweiterung der Gewerbeflächen nach Süden bis an die Bundesstraße 13 heran, wurde durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Übergang zur freien Landschaft ist eine Ortsrandeingrünung des Gebiets nach Norden und Osten hin vorgesehen.

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt:

Da innerhalb der bebaubaren Flächen des Geltungsbereiches keinerlei wertvolle Lebensräume bzw. naturnahe Strukturen vorhanden sind und die Aufstellung des

Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 48 vorrangig bereits gewidmete Gewerbe- und Sondergebietsgrundstücke sowie randlich dazu liegende landwirtschaftliche Flächen betrifft, werden keine für den Naturhaushalt wertvollen Flächen beeinträchtigt.

Durch die zusätzliche Bebaubarkeit der Flurnummern 1355 und 1355/2 sowie 1366, 1368/1 und 1370 (Teilfläche) entsteht ebenfalls keine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Lebensräume, da es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche handelt die an allen vier Seiten von Bebauung oder Verkehrsanlagen umgeben ist:

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

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist daher als gering einzustufen.

Fläche und Boden:

Von der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist eine Grundfläche von 48,3 ha betroffen, die sowohl die gewerblich nutzbaren Flächen der Quartiere IV und V des Industrie- und Gewerbegebietes „Sollnau“ als auch die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Überschwemmungsbereich der Altmühl umfasst.

Der Boden innerhalb der bebaubaren Teilflächen des Geltungsbereiches ist zum Teil bereits durch die bestehende Bebauung versiegelt. Es werden mit Ausnahme der zusätzlich zu bebauenden Flurnummern 1355 und 1355/2 sowie 1366, 1368/1 und 1370 (Teilfläche) keine bislang unversiegelten Flächen überbaut. Altlastenverdachtsflächen sind keine zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes als gering einzustufen. Die Betroffenheit des Schutzgutes Boden im Bereich der zusätzlich zu überbauenden Flächen Flurnummer 1355 und 1355/2 sowie 1366, 1368/1 und 1370 (Teilfläche) ist als mittel einzustufen, da die Fläche bisher unversiegelt ist.

Wasser:

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

Die umgebenden Flächen inklusive des Überschwemmungsgebietes der Altmühl bleiben unverändert. Das Überschwemmungsgebiet der Altmühl ist durch die zusätzliche Bebaubarkeit der Flurnummern 1355 und 1355/2 sowie 1366, 1368/1 und 1370 (Teilfläche) nicht betroffen, da diese Hangfläche oberhalb des Überschwemmungsgebietes liegt. Die Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 48 auf das Schutzgut Wasser sind daher als gering einzustufen.

Klima/Luft:

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

Landschaft:

Das Orts- und Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandene Bebauung des insgesamt sehr großflächigen Industrie- und Gewerbegebietes in der Sollnau sowie durch das vorhandene Straßennetz geprägt. Die noch landwirtschaftlich genutzten Restflächen zwischen dem bebauten Bereich des Gebietes und der Bundesstraße 13 treten im

Landschaftsbild nicht hervor. Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 48 entsteht daher keine nachhaltige Beeinträchtigung wertvoller Elemente und Objekte der Landschaft zumal die Flächen zwischen dem Gewerbegebiet und der Altmühl als von Bebauung frei zu haltende Flächen festgesetzt werden.

Kultur- und Sachgüter:

Im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 48 liegt das Bodendenkmal Nr. 743000, Aktennummer D-1-7133-0409 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“. Demnach ist im gesamten Geltungsbereich der eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit:

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

Die zusätzlich bebaubaren Flächen der Flurnummer 1355 und 1355/2 sowie 1366, 1368/1 und 1370 (Teilfläche) liegen verdeckt zwischen der Bundesstraße 13 und dem bestehenden Rand der Gewerbebebauung, so dass keine weitergehende Beeinträchtigung des Ortsbildes entsteht.

Durch die Sicherung des Gewerbe- und Sondergebietsstandortes können die vorhandenen Betriebe zukunftsorientiert gesichert und die bestehenden Arbeitsplätze erhalten werden. Das geplante Vorhaben löst auch eine Verbesserung des Einzelhandelsangebotes für das Einzugsgebiet des Planbereiches aus. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher positiv zu bewerten.

Um zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen aus dem Gewerbegebiet durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles (= Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte) führen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 (im Parallelverfahren zur 2. Flächennutzungsplanänderung) gemäß der DIN 45691 so kontingiert, dass es mit den angrenzenden Gewerbegebieten und dem nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet verträglich ist (vgl. Schalltechnische Untersuchung der TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 20.12.2018).

Ebenso wurde für die innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes auch ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung der Verkehrslärm durch die B13 gemäß DIN 18005 beurteilt. Entsprechend der ergänzenden schalltechnischen Untersuchung durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 06.09.2019 ergeben sich teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, so dass im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 48 Festsetzungen bezüglich der zu berücksichtigenden Schalldämm-Maße für die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen und für Büroräume getroffen sind.

Naturschutzfachliche Belange (Eingriffsregelung):

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

Die entgegen der Urfassung des Planes vom 20.05.1998 (= vor der Festsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) zwischenzeitlich erfolgten Erweiterungen der

Gewerbeflächen nach Süden (2008 / 2009 d. h. nach Einführung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) sind bezüglich des erforderlichen Ausgleichsbedarfes bereits gewürdigt. Im Plan sind daher die Flurnummern 1372/1 (3.044 m²) und 1374 (3.104 m²) als Ausgleichsflächen festgesetzt:

2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 48 ist seitens der Bürger keine Stellungnahme eingegangen.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege auf ein bekanntes Bodendenkmal im Osten des Geltungsbereiches hingewiesen, weshalb Bodeneingriffe im gesamten Planungsbereich einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG bedürfen. Das genannte Bodendenkmal D-1-7133-0409 liegt weit östlich des bebaubaren Bereiches und ist von den Festsetzungen zur Entwicklung des Gewerbegebietes nicht betroffen. Für die Fläche des Gewerbegebietes verblieb daher der Verweis auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG im Plan. Für die Fläche des bekannten Bodendenkmals wurde ergänzend der Verweis auf die denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG in die Hinweise und in den Umweltbericht aufgenommen.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Eichstätt hat darauf hingewiesen, dass die festgelegten Ausgleichsflächen noch nicht umgesetzt sind und die Flächen im Ökokontoflächen zu melden sind. Die Umsetzung vor Ort und Meldung der Ausgleichsflächen in das Ökoflächenkataster wird durch die Stadt Eichstätt veranlasst.

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt gibt Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser bei Ableitung über Metalldächern und bei Hof- und PKW-Parkflächen die in die textlichen Festsetzungen übernommen wurden.

Das Staatliche Bauamt Ingolstadt weist auf die, von der im Süden des Geltungsbereiches verlaufenden Bundesstraße 13 ausgehenden, Emissionen hin und dass eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der Bundesstraße übernommen werden. Der Hinweis ist in der Begründung aufgenommen.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 Abs. 2 zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 48 sind aus der Bevölkerung erneut keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erneut auf die Festlegung der erforderlichen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG für Bodeneingriffe im gesamten Planungsbereich hingewiesen. In Abänderung der bisherigen Abwägung aus dem Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, wurde daher der Hinweis beachtet und in den Hinweisen des Bebauungsplanes und im Umweltbericht angepasst.

Im Bauleitplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine weiteren Anregungen mehr bezüglich der Umweltbelange vorgebracht.