



Stadt Eichstätt

**Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet
Wintershof“, 1. Änderung und Teilaufhebung
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung mit Umweltbericht

Rechtskräftige Fassung
Stand: 29.09.2016

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Eichstätt
vertreten durch
Oberbürgermeister Andreas Steppberger

Marktplatz 11
85072 Eichstätt

Planverfasser: TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel.: (0911) 999 876 – 0
Fax: (0911) 999 876 – 54

Alte Schule Burg
86470 Thannhausen
Tel.: (08281) 999 40 – 0
Fax: (08281) 999 40 – 40

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung : Matthias Fleischhauer
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung
Stadtplaner

Björn Schiffmann
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung

Datum: Rechtskräftige Fassung
Stand: 29.09.2016

Inhaltsverzeichnis

<u>A.</u>	<u>Begründung</u>	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren	5
A.4	Ausgangssituation	5
A.4.1	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan	9
A.5.3	Naturschutzrecht	9
A.5.4	Wasserhaushalt	10
A.5.5	Denkmalschutz	10
A.5.6	Fachplanungen und –gutachten	11
A.6	Planinhalt	12
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	12
A.6.2	Teilaufhebungsbereich	13
A.6.3	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	13
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	14
A.6.5	Höhenentwicklung	14
A.6.6	Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	14
A.6.7	Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB	14
A.6.8	Festsetzungen zur Grünordnung	14
A.6.9	Artenliste für Pflanzmaßnahmen	15
A.6.10	Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen	15
A.6.11	Abwasserbeseitigung, Wasserhaushalt	15
A.6.12	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	16
A.6.13	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	17
A.6.14	Flächenbilanz	17
A.7	Wesentliche Auswirkungen	18
A.7.1	Rohstoffsicherung	18
<u>B.</u>	<u>Umweltbericht</u>	19
B.1	Einleitung	19
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	19
B.1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	19
B.1.3	Flächennutzungsplan Eichstätt	20
B.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
B.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
B.2.2	Wechselwirkungen	25

B.2.3	Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	26
B.2.4	Festlegung des Ausgleichsbedarfes	27
B.2.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	28
B.3	Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	28
B.4	Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	28
B.5	Zusammenfassung	28
<u>C.</u>	<u>Verzeichnis der Anlagen</u>	<u>29</u>
<u>D.</u>	<u>Rechtsgrundlagen</u>	<u>29</u>

A. Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“ wurde Anfang der 1990er Jahre von der Stadt Eichstätt aufgestellt und ist seit dem 17.03.2000 rechtskräftig.

Die Bauflächen im Geltungsbereich sind in privater Hand. Größere zusammenhängende Flächen dienten der Gewinnung von Natursteinen. Einige der Eigentümer dieser Flächen traten mit Bauwünschen an die Stadt Eichstätt heran. Zugleich war es der in den 1990er Jahren der feste Wille der Stadt ein neues Gewerbegebiet auszuweisen, da sich das bisherige Gewerbegebiet in absehbarer Zeit nicht in ausreichendem Maß erweitern ließ (vgl. Begründung, Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 18.08.1993).

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst einen Bereich ehemaliger Steinbruchflächen, auf denen mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Jahr 2000 die Nachfolgenutzung als Gewerbegebiet mit einer Erschließungsstraße geregelt werden sollte. Aufgrund der schwierigen geologischen Bodenbeschaffenheit, ausgelöst durch die großflächig erfolgten Steinbrucharbeiten und die unsachgemäß erfolgten Wiederverfüllungsmaßnahmen, scheiterten erste Versuche einer Planungs- und Vermarktungsoptimierung des „Gewerbegebietes Wintershof“.

Im Jahr 2012 unterbreitete der Stadtrat alternative Entwicklungs- und Vermarktungswege des Gewerbegebietes in Form der Teilnutzung „Freiflächenphotovoltaik“. Im Jahr 2013 stellte die Verwaltung die neue Entwicklung des Gewerbegebietes anhand eines konkreten Baugesuchs im Stadtrat vor. Mitte 2013 wurde die beantragte Freiflächenphotovoltaikanlage gebaut und Ende 2013 in Betrieb genommen. Anfang 2014 wurde ein Abgrabungsantrag zum Betrieb eines Steinbruchs im Nordwesten, des seit 2000 gültigen Bebauungsplans, gestellt und gemeindliches Einvernehmen erteilt.

Um den Steinabbau in einer Teilfläche des Plangebietes zu ermöglichen, wird eine Teilaufhebung des Bebauungsplans erforderlich. Weiterhin wird eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, um die bereits genehmigte und errichtete Freiflächenphotovoltaikanlage zu berücksichtigen.

A.2 Ziele und Zwecke

Die 1. Änderung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel die Festsetzungen des Bebauungsplans an die im Plangebiet bestehende Freiflächenphotovoltaikanlage anzupassen. Weiterhin soll der nordwestliche Geltungsbereich mittels Teilaufhebung aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden, als Voraussetzung für den Betrieb eines Steinbruchs. Weiterhin sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans auch in Bezug auf die rechtlichen Grundlagen aktualisiert werden sowie der Geltungsbereich im Süden geringfügig erweitert werden.

A.3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Eichstätt hat in seiner Sitzung am 31.07.2014, die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“ aufzustellen.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet von Eichstätt, westlich des Ortsteils Wintershof und nördlich der Altmühlschleife in Eichstätt. Das Plangebiet wird gewerblich genutzt sowie durch eine Freiflächenphotovoltaikanlage als Folgenutzung ehemaliger Abbauf Flächen. Im Nordwesten, in dem Bereich der aus dem Geltungsbereich

des Bebauungsplans herausgenommen werden soll, ist zum Teil bereits eine Abbautätigkeit erfolgt.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Kreisstraße EI49, im Osten durch die Straße Steingrub und im Süden durch die Straße Hohes Kreuz erschlossen.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. (LEP 1.1.2, Ziel)
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (LEP 1.1.3, Grundsatz)
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch die Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (LEP 1.4.1, Grundsatz)
- Für die Vorranggebiete für Bodenschätze sind in den Regionalplänen Folgefunktionen festzulegen (LEP 5.2.2, Ziel)
- Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Gewinnung von Bodenschätzen sollen so gering wie möglich gehalten werden. (LEP 5.2.2, Grundsatz)
- Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältige strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden. (LEP 5.4.1, Grundsatz)
- Land- und forstwirtschaftliche genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (LEP 5.4.1, Grundsatz)
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten. (LEP 7.1.6, Ziel)

A.5.1.2 Regionalplan Ingolstadt

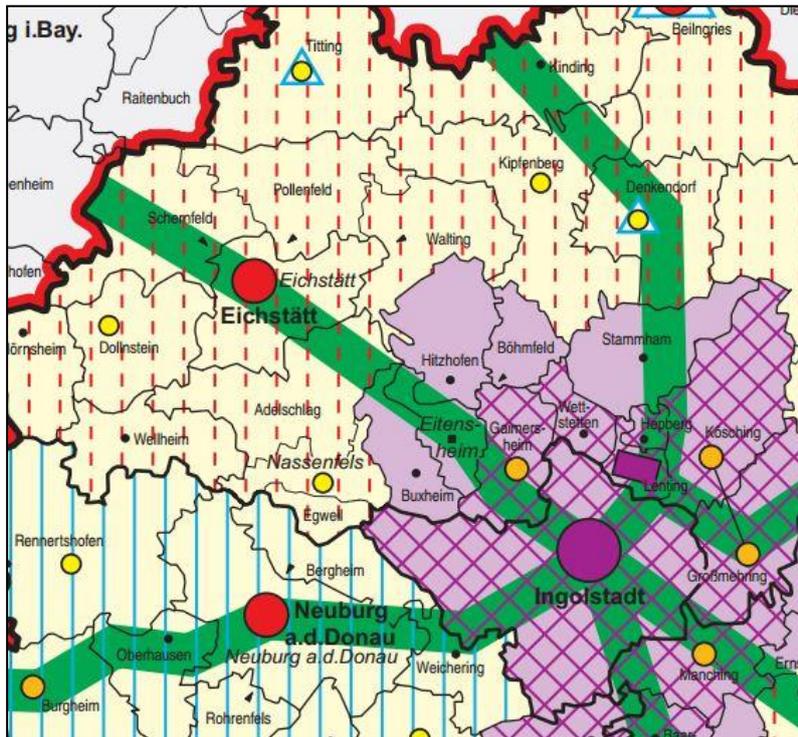


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Ingolstadt, unmaßstäblich

Das Stadtgebiet wird im Regionalplan als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt und der Stadt wird die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Eichstätt liegt auf einer überregional bedeutsamen Entwicklungsachse.

Ziele und Grundsätze des Regionalplans, die für den Planungsraum relevant sind:

- Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukünftigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen; die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und das Kulturerbe bewahrt wird.[...] (RP A I, Grundsatz)
- Dem Bodenschutz soll besonderes Gewicht zukommen. Die Inanspruchnahme und die Versiegelung von Grund und Boden soll verringert werden. (RP B I 2.1, Grundsatz)
- Die vielfältigen ökologischen, land- und forstwirtschaftlichen Funktionen des Bodens sollen erhalten und, wo erforderlich, wieder hergestellt werden. Nachhaltig bodenschädigende Maßnahmen sollen vermieden werden. Altlasten sollen erfasst und entsprechend ihrer Dringlichkeit saniert werden. (RP B I 2.2, Grundsatz)
- In Gebieten mit hohen Anteilen naturnaher und halbnatürlicher Lebensräume sollen vordringlich Sicherungs- und Entwicklungsmaßnahmen zum Aufbau eines regionalen Biotopverbundes durchgeführt werden. (RP B I 5.2, Grundsatz)

- Folgende regional charakteristische Biotoptypen sollen vorrangig im Rahmen des Biotopverbundes gesichert und entwickelt werden: [...] Die Hangquellaustritte am Fuß der südlichen Frankenalb. (RP B I 5.4, Ziel)
- Es ist anzustreben, die Flächen, die für die Landwirtschaft gut geeignet sind, nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorzusehen. (Rp B II 1.1, Grundsatz)
- Die Attraktivität und Erreichbarkeit der Orts- und Stadtteilzentren soll erhalten, gestärkt und verbessert werden. Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Ort- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen (RP B IV 3.3, Ziel)
- Die Bodenschätze der Region sollen für die langfristige regionale und überregionale Rohstoffversorgung gesichert werden. (RP B IV 5.1.1, Grundsatz)
- Dabei kommt folgenden oberflächennahen Bodenschätzen besondere Bedeutung zu: Nassabbau Kies und Sand (Ki), Trockenabbau Sand (Sa), Bentonit (Bt), Lehm und Ton (Le), Kiesel Erde (Ke), Plattenkalk (Kp), Juramarmor (Kj), Dolomit (Do), Quarzsand (Qs). (RP B IV 5.1.2, Grundsatz)
- Die großflächige Gewinnung der oberflächennahen Bodenschätze Kies, Sand, Bentonit, Lehm, und Ton, Kiesel Erde, Plattenkalk, Juramarmor, Dolomit und Quarzsand soll durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten geordnet werden. (RP B IV 5.2.1, Ziel)
- Die großflächige Gewinnung soll grundsätzlich innerhalb der dargestellten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete erfolgen. (RP B IV 5.2.2, Ziel)
- In den Vorranggebieten kommt der Gewinnung [...] von Plattenkalk [...] bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Vorrang zu (RP B IV 5.2.4.1, Ziel)
- Vorranggebiete für Plattenkalk (Kp): [...] Stadt Eichstätt und Gemeinde Schernfeld, nordwestlich Blumenberg, östlich Schernfeld und südlich Workerszell (Kp 2), Stadt Eichstätt, nördlich Wintershof (Kp 3), [...] Stadt Eichstätt, westlich Preith (Kp 5) [...]. (RP B IV 5.2.4..6, Ziel)
- Bei benachbarten Abbauvorhaben soll die Rohstoffentnahme nach einem abgestimmten Abbaukonzept erfolgen. (RP B IV 5.3.2, Ziel)
- Bei allen Abbaumaßnahmen soll unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher, landschaftlicher, fremdenverkehrswirtschaftlicher und landwirtschaftlicher Belange und von Belangen der Flugsicherheit auf einen möglichst vollständigen Abbau der Rohstoffe hingewirkt werden. (RP B IV 5.3.3, Ziel)
- Es soll darauf hingewirkt werden, dass unter dem Gesichtspunkt der Raum- und Umweltverträglichkeit, die im Zusammenhang mit dem Rohstoffabbau errichteten baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen nach Beendigung des Abbaus umgehend beseitigt und die restlichen Rekultivierungsmaßnahmen durchgeführt werden.
Zur Vermeidung von Langzeitbeeinträchtigungen sollen Abbaumaßnahmen zeitlich gestrafft durchgeführt und die Flächen zügig rekultiviert werden. (RP B IV 5.3.6, Grundsatz)

- In allen Vorranggebieten soll jeder Nachfolgefunktion eine ökologische Gesamtkonzeption zugrunde gelegt werden. (RP B IV 5.4.1.1, Ziel)
- Die Abbauflächen sollen insbesondere unter Berücksichtigung des Grundwasserschutzes nach Möglichkeit ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt werden. Dabei sollen jedoch nach Beendigung des Abbaus eine Bereicherung des Landschaftsbildes und neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden. (RP B IV 5.4.1.2, Ziel)
- Als Nachfolgefunktion für das Vorranggebiet Kp2 ist gemäß RP B IV 5.4.3.2 (Ziel) die Nachfolgefunktion „Landwirtschaftliche Nutzung mit Kleinstrukturen“ und Forstwirtschaftliche Nutzung, standortgemäße Mischbestände“ bestimmt.

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Eichstätt – rechtsverbindlich seit dem 06.06.2006 – stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Westlich und südlich des Plangebietes befindet sich Flächen für den Abbau von Bodenschätzen. Östlich grenzt eine Fläche für die Landwirtschaft an. Zwischen dem jetzigen Abbaugelände und der geplanten Erweiterung befindet sich ein Waldstreifen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt; Die Änderungsbereiche sind schwarz umrandet

A.5.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt im Naturpark Altmühltal, jedoch außerhalb dessen Schutzzone. Es befindet sich nördlich angrenzend an die Natura 2000 Gebiete „FFH-7132-371 Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ sowie „SPA-7132-471 Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“, ohne Teilbereiche von diesen zu

beeinträchtigen (vgl. Abb. 2). Da in diesem Nahbereich keine Veränderungen der Bestandslage geplant sind, sind die Erhaltungsziele der beiden Natura 2000 Gebiete nicht gefährdet.

Zudem befinden sich folgende vier Teilstücke des amtlich kartierten Biotops „7032-0082-007 Plattenkalksteinbrüche bei Wintershof“ im Plangebiet (TF -002, -004, -007, -015).

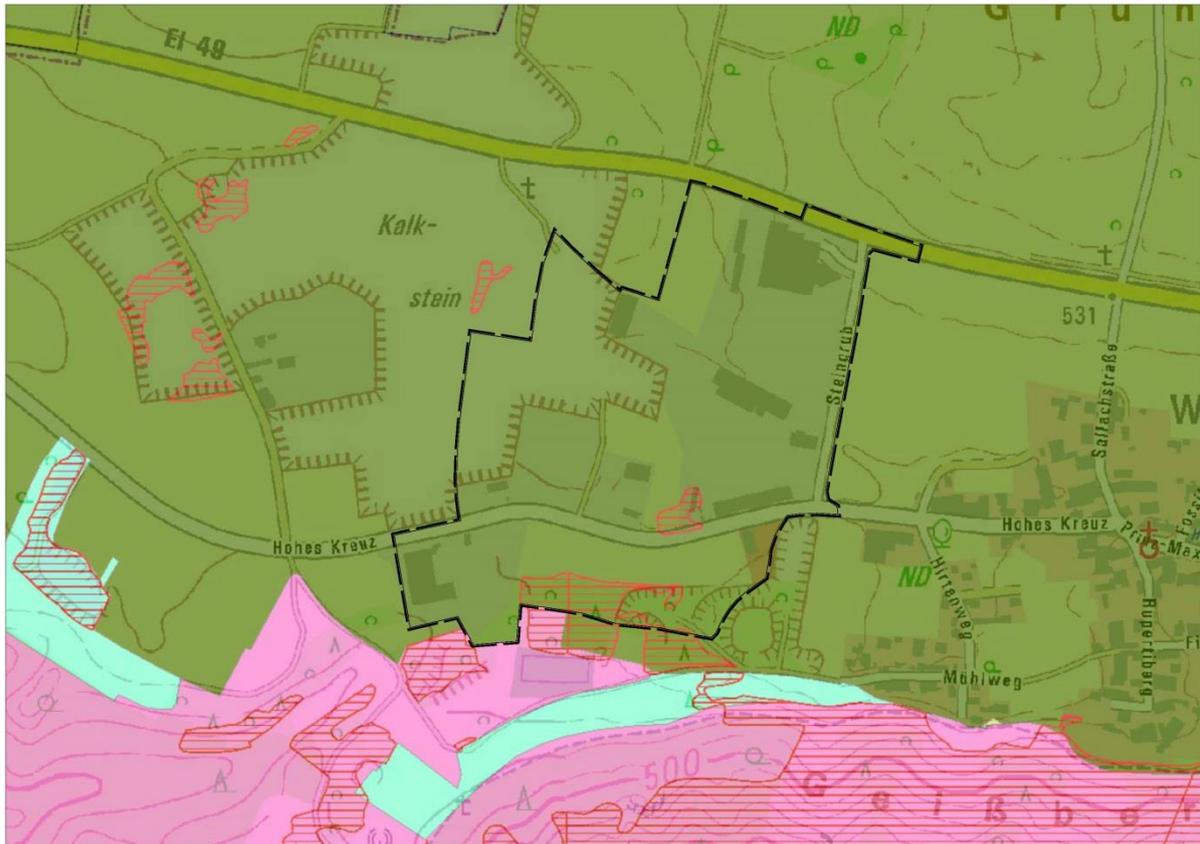


Abbildung 3: Übersichtsplan Schutzgebiete im Planumgriff (unmaßstäblich)

schwarz umrandet = räumlicher Geltungsbereich (Teilaufhebungsbereich nicht dargestellt)

rot schraffiert = Amtlich kartierte Biotope

dunkel grün = Naturpark Altmühltal

türkis = SPA-Gebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“

pink = FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“

A.5.4 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Auf den ehemaligen Steinabbauf Flächen könnten etwaig unsachgemäße Verfüllungen angetroffen werden. Beim Auffinden derartiger auffälliger Ablagerungen sind diese unverzüglich den zuständigen Behörden (Wasserwirtschaftsamt und Wasserrechtsbehörde) anzuzeigen und die ggf. erforderlichen Schritte mit diesen Stellen abzustimmen.

A.5.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bau- und Kunstdenkmal am nord-westlichen Rand. Dabei handelt es sich um ein Wegkreuz (D-1-76-123-455) an der EI 49 und dem kreuzenden Wanderweg. In diesem Bereich soll der Bebauungsplan Nr. 38 mit vorliegender 1. Änderung aufgehoben werden. Somit ist keine Beeinträchtigung des Denkmals durch die Planung zu befürchten.



Abbildung 4: Bau- und Kunstdenkmal am nordwestlichen Rand des Plangebietes im Bereich, für den der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 38 aufgehoben werden soll

A.5.6 Fachplanungen und –gutachten

ISEK Eichstätt:

- In Eichstätt wurde ein Mangel geeigneter Gewerbeflächen für Handwerk und kleinere Gewerbeeinheiten festgestellt. Die vorhandenen Gewerbeflächen sind nicht nutzbar (Baugrund) bzw. nicht mehr verfügbar (GE Sollnau, Weißenburger Straße). Es gilt neue Gewerbeflächen zu entwickeln, ohne dabei andere Nutzungen wie z.B. Solarstrom- oder Windkrafterzeugung, Tourismus oder Wohnen zu verdrängen bzw. zu beeinträchtigen. (ISEK 1.7)
- Die Entwicklung von Gewerbeflächen ist aus Sicht der Freiraumplanung lediglich im Norden des Gemeindegebietes denkbar, das Sondergebiet in der Sollnau sollte nicht weiter vergrößert werden. (ISEK 2.1)
- Im weiteren Planungsprozess sind auch Standorte für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu berücksichtigen. Zusammen mit den eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbestandorte werden in diesem Kontext landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden Eichstätts stark nachgefragt sein. (ISEK 2.3)

- Das Gewerbegebiet Wintershof ist ein aufgefüllter, kaum zu bebauender Steinbruch (Gründungsprobleme). Für die Stadt Eichstätt ergibt sich der Handlungsbedarf, geeignete Flächen für gewerbliche Entwicklungen in einem zumindest der lokalen Nachfrage angepasstem Umfang vorzuenthalten. (ISEK 5.3)
- Die Stadt Eichstätt verfolgt eine qualitative und nachhaltige Stadtentwicklung, die das Besondere der Stadt betont, an den eigenen Stärken ansetzt und die Belange der gegenwärtigen mit denen künftiger Generationen in Einklang bringt. [...]. (ISEK, Leitsatz)
- Die Stadt Eichstätt ist Mitglied im Klimaschutzbündnis. Entsprechend soll das Klimaschutzbewusstsein auf allen Planungsebenen verankert und z. B. durch den Ausbau regenerativer Energien insbesondere durch Anwendung planungsrechtlicher Instrumente unterstützt und gefördert werden. (ISEK, Freiraum und Energie, Grundsatz 3)
- Die Stadt Eichstätt soll eine klimawandelgerechte, nachhaltige Stadtentwicklung betreiben. (ISEK, Freiraum und Energie, Grundsatz 4)
- Flächen für die Gewinnung regenerativer Energien sind im Rahmen eines Klimaschutzkonzeptes einschließl. Aktionsplan/Handlungsleitfadens festzulegen und zu entwickeln. Bestehende Förderprogramme sind zu einzubeziehen. (ISEK, Freiraum und Energie, Ziel)
- Durch die Neuordnung bestehender Industrie- und Gewerbegebiete ist eine bessere Ausnutzung vorhandener Flächen und damit die Einsparung von Neuausweisungen anzustreben. (ISEK, Wirtschaft, Dienstleistungen und Gewerbe, Ziel 5)

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden nunmehr nur noch die Flächen einbezogen, die im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu Sonstigen Sonderbaugebieten „Photovoltaik“ umgewidmet werden, sowie die in der Urfassung des Bebauungsplans vorhandenen Gewerbeflächen, die bereits Großteils durch Gewerbeansiedlungen genutzt werden. Im Rahmen der Teilaufhebung des nordwestlichen Planungsbereichs im Rahmen des vorliegenden Verfahrens, entfällt diese Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Der räumliche Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplans umfasst die Grundstücke

Flst.-Nrn. 2, 36 (Teilfläche), 36/1, 36/2, 36/3, 327/2, 327/3, 327/4, 327/5, 327/6, 327/7, 327/7, 328, 328/2, 328/5, 328/6, 329/4, 330, 330/4, 335, 335/1, 335/2, 335/3, 341, 342/2, 342/3, 342/4, 343, 344, 343/4, 344/2, 347/6, jeweils Gemarkung Eichstätt sowie Teilflächen der Kreisstraße EI49 und der Straße Hohes Kreuz.

Gleichzeitig wird der rechtskräftige Bebauungsplan für die Grundstücke Flst.-Nrn. 36 (Teilfläche), 327, 37 und 38 der Gmkg. Eichstätt aufgehoben.

Für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden die Flst.-Nrn. 1143 (Teilfläche) und 1134/2, jeweils Gmkg. Eichstätt, zugeordnet. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“ ordnet hier mit der Restfläche des Grundstückes Flst.-Nr. 1143 sowie dem Grundstück Flst.-Nr. 1134/4 dem Bebauungsplan weitere Ausgleichsflächen zu. Im Zuge der Berichtigung entfällt die Zuordnung dieser Ausgleichsflächen, da nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge des

Aufstellungsverfahren für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“ mehr Ausgleichsflächen benannt wurden als erforderlich gewesen wären.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 1. Änderung und Teilaufhebung sollen für dessen räumlichen Geltungsbereich allein die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“, 1. Änderung und Teilaufhebung Gültigkeit haben.

A.6.2 Teilaufhebungsbereich

Auf den Flächen für die der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“ aufgehoben wird richtet sich künftig die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 35 BauGB.

Der Entfall der Festsetzung von Gewerbegebiet dient dem Zweck, auf diesen Flächen Gesteinsabbau zu ermöglichen. Dies dient auch der Sicherung eines bestehenden Abbaubetriebes. Die zum Teil bereits erfolgte Abbautätigkeit soll in dem Teilaufhebungsbereich des Bebauungsplans fortgesetzt werden können.

Aus städtebaulicher Sicht ist es begrüßenswert, dass die bislang ungenutzten Gewerbeflächen einer Nutzung Gesteinsabbau zugeführt werden können. Würde dies nicht erfolgen, würden die zur Umnutzung anstehenden Flächen weiterhin eine Flächenreserve für gewerbliche Siedlungstätigkeit darstellen, die gleichzeitig aber aufgrund der Lage und der Topographie schlecht bis gar nicht aktivierbar ist. Dies stünde dann der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen an anderer, geeigneterer Stelle im Stadtgebiet entgegen.

A.6.3 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festgesetzt wird werden Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO sowie ein Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“

In den Gewerbegebieten werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) als unzulässig festgesetzt.

Das vom Stadtrat gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossene Einzelhandelsentwicklungskonzept hat für das Gremium selbstbindende Wirkung. Demnach ist nach der im Einzelhandelskonzept erarbeiteten Strategie für die Einzelhandelsentwicklung, die auch Eingang in das integrierte Stadtentwicklungskonzept gefunden hat, am Standort Wintershof, d. h. im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 eine Einzelhandelsnutzung auszuschließen. Zur Stärkung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche Eichstätt sowie zur Vorhaltung von gewerblichen Flächen, die nicht dem Einzelhandel dienen wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die in Bezug auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbare Wirkungen haben, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig sind.

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ sind freistehende, aufgeständerte, nicht nachgeführte Photovoltaikanlagen (Modultische zur Nutzung der Sonnenenergie) zulässig. Diese sind ohne Fundamente mittels Stahlprofilen in den Boden zu rammen oder zu schrauben. Weiterhin zulässig sind ausschließlich Gebäude und bauliche Anlagen die der Aufnahme von technischen Anlagen dienen (z.B. Trafos, Wechselrichter), die für den Betrieb von Photovoltaikanlagen erforderlich sind.

Grundsätzlich wäre es möglich die Zulässigkeit für die Freiflächenphotovoltaikanlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich zu befristen (z. B. beschränkt auf die technische

Lebensdauer der Anlage oder bis zur dauerhaften Einstellung der Nutzung), gekoppelt mit einem Rückbaugesuch.

Verbunden mit der zeitlichen Befristung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist stets die Festsetzung einer Nachfolgenutzung verbunden (z.B. als Fläche für die Landwirtschaft oder Gewerbegebiet). Die Freiflächenphotovoltaikanlage steht noch am Anfang ihrer technischen Lebensdauer, die in der Regel bei 20 bis 30 Jahren liegt.

Für die Beurteilung, ob generell, ob in gewissem Umfang oder unter welchen Prämissen eine gewerbliche Nachnutzung oder alternative Nutzungen in 20 bis 30 Jahren zulässig sein sollen, fehlen aus heutiger Sicht nicht zuletzt aufgrund der kleinräumigen Verzahnung des Sondergebietes mit dem angrenzenden Gewerbegebiet und angrenzenden Abbauflächen belastbare Entscheidungsgrundlagen für die Festlegung einer Nachfolgefunktion. Von der zeitlichen Befristung der baulichen Nutzung des Sonstigen Sondergebietes wird daher abgesehen. Erforderlichenfalls ist zu einem späteren Zeitpunkt (ca. 20 bis 30 Jahre) der Bebauungsplan Wintershof erneut zu ändern.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten beträgt die Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).

Die Grundfläche der nach textlicher Festsetzung Nr. 1.3 zulässigen Gebäude im Sonstigen Sondergebiet darf eine Fläche von 500 m² nicht überschreiten.

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO fest-gesetzt

A.6.5 Höhenentwicklung

Die Wandhöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 7,0 m bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Die Oberkante baulicher Anlagen darf im Sonstigen Sondergebiet eine Höhe von 4,0 m bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten.

A.6.6 Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 24,10 m zwischen den im Sonstigen Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik“ zulässigen Freiflächenphotovoltaikanlagen und Gebäuden in den Gewerbegebieten, die für den ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind durch den Betreiber der Freiflächenphotovoltaikanlage geeignete Blendschutzmaßnahmen, z. B. in Form von Sichtschutzmatten zu treffen

A.6.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dächer sind als Flachdächer, als Pultdächer oder als Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.

Einfriedungen sind als Zäune ohne Zaunsockel auszubilden. Die Höhe der zulässigen Einfriedungen darf eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten.

A.6.8 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Versiegelung des Bodens ist auf das erforderliche Minimum zu begrenzen.

Öffentliche und private Grünfläche sind mit dem vor Ort vorhandenem Hackschutt aufzufüllen. Höhensprünge im Gelände sind mit Hackschuttmaterial anzuböschern. Humusierung ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Mit Ausnahme einzelner Bäume sowie Baumgruppen der Artenliste sind künstliche Bepflanzungen der Grünfläche unzulässig.

A.6.9 Artenliste für Pflanzmaßnahmen

Alleebäume:

acer platanoides (Spitzahorn)

quercus robur (Stieleiche)

tilia cordata (Winterlinde)

Einzelbäume

acer campestre (Feldahorn)

fagus sylvatica (Buche)

quercus robur (Stieleiche)

tilia cordata (Winterlinde)

Kleinbäume

acer campestre (Feldahorn)

carpinus betulus (Hainbuche)

malus in Sorten (Apfel)

prunus mahaleb (Steinweichsel)

pyrus in Sorten (Birne)

sorbus aria (Mehlbeere)

A.6.10 Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Auf ehemaligen Steinabbauflächen könnten jedoch etwaig unsachgemäße Verfüllungen angetroffen werden. Beim Auffinden derartiger auffälliger Ablagerungen sind diese unverzüglich den zuständigen Behörden (Wasserwirtschaftsamt und Wasserrechtsbehörden) anzuzeigen sowie die ggf. notwendigen Schritte einzuleiten.

A.6.11 Abwasserbeseitigung, Wasserhaushalt

Das Schmutzwasser des Gewerbegebietes Wintershof wird zur Kläranlage Eichstätt geleitet. Das anfallende Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen wird über ein zentrales Mulden-Rigolensystem (wasserrechtliche Erlaubnis vom 09.07.1997; Az. 53-EI-632-1-5-96).

Bei der Folgenutzung ehemaliger Steinabbauflächen muss darauf geachtet werden, dass keine offenen Karstflächen verbleiben, in die Oberflächenwasser oder Wasser von Nachbarflächen ungehindert eindringen kann.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass auf Flächen ehemaliger Steinabbauten, die unversiegelt bleiben, ist eine Filterschicht von mindestens 2 Meter Stärke auf den klüftigen Karstuntergrund aufzubringen. Hierzu ist ausschließlich unbelastetes, filterwirksames Material zu verwenden. Der Baugenehmigung den Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung ist ein entsprechender Nachweis über die Eignung des Materials beizufügen.

Gewerblich genutzte Verkehrsflächen und Stellplatzflächen sind im Karstgebiet grundsätzlich sind grundsätzlich wasserundurchlässig zu gestalten. Das anfallende, gesammelte Niederschlagswasser ist breitflächig über belebtem Oberboden zu versickern. Bei geringer Verschmutzung kann im Ausnahmefall von dieser Forderung abgesehen werden.

A.6.12 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft die planexternen Grundstücke Flst.-Nrn. 1134 (Teilfläche) und 1134/2 Gmkg. Eichstätt zugeordnet (vgl. Abb. 5, rote Umrandung). Dieses Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden, die die betreffenden Flächen ins Ökoflächenkataster aufgenommen hat (vgl. Biber-Eckstein, schriftl. Mitteilung, vom 17.06.2016).

Flächen, die im rechtswirksamen Bebauungsplan als Ausgleichsflächen vorgesehen sind, und die mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans im Zuge der Berichtigung entfallen, werden in der Planzeichnung entsprechend dargestellt (vgl. Abb. 5, grüne Umrandung). Es handelt sich um die Flst.-Nr. 1134, Gmkg Eichstätt, die nicht zur Gänze als Ausgleichsfläche festgesetzt, da eine Teilfläche vom Wanderschäfer zum Pferchen benötigt wird und sich somit kein Magerrasen entwickeln kann, sowie um die Flst.-Nr. 1134/4, Gmkg. Eichstätt.

Auf den als Ausgleichsflächen festgesetzten Grundstücken sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen auf insgesamt 48.193 m² aus der intensiven Nutzung herauszunehmen und langfristig zu einer Magerrasenflächen entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans zu gestalten und zu entwickeln.

Die bereits vollzogenen Ausgleichsmaßnahmen sind bereits an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt gemeldet. Beide Grundstücke sind durch jahrelange Beweidung durch einen Wanderschäfer zielentsprechend zu Magerrasenflächen entwickelt worden. Dieser Zustand soll auch auf Dauer durch die Fortsetzung der Beweidung erhalten bleiben.

Zusätzliche bzw. weitere Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich. Da es sich bei der vorliegenden 1. Änderung um eine Nutzungsänderung von Gewerbegebiet hin zu Sonstigem Sondergebiet Photovoltaik handelt, kommt es nicht zu einer Verschlechterung des Ausgangszustands und somit nicht zu einem ausgleichspflichtigen Eingriff. Ebenso verhält es sich bei der Teilaufhebung des Gewerbegebietes.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich würde anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“¹ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) ermittelt und bewertet werden (vgl. Kap. B.2.4).

¹ Quelle: http://www.stmuv.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf, Zugriff am 10.12.15



Abbildung 5: Übersicht Ausgleichsflächen, unmaßstäblich; rote Umrandung: festgesetzte Ausgleichsflächen; grüne Umrandung: Flächen, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans im Zuge der Berichtigung entfallen

A.6.13 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Der innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Freiflächenphotovoltaik“ verbliebene Haldenkegel gemäß Anlage 1 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 16.09.2013 zum Bauvorhaben „PV-Anlage Gewerbegebiet Wintershof“ darf zum Schutz von *sedum album* bzw. der daran abgelegten Eier des Apollofalters durch Befahrung oder Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Das Arbeitspersonal, insbesondere Raupen- und Baggerfahrer sind von der Bedeutung des Haldenkegels in Kenntnis zu setzen, ggf. sind Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

A.6.14 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche
Sonstiges Sondergebiete (Photovoltaik)	35.213 m ²
Gewerbegebiete einschließlich zugeordneter privater Grünflächen	133.408 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	7.845 m ²

Öffentliche Grünflächen	4.866 m ²
Geltungsbereich des Planes (Summe)	181.332 m²

A.7 Wesentliche Auswirkungen

A.7.1 Rohstoffsicherung

Das Plangebiet grenzt an das regionalplanerisch festgesetzte Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk Kp2 an. Im Grenzbereich wird die geplante Sonderbaufläche sowie Teile der gewerblichen Bauflächen durch das Vorranggebiet überlagert. Nach Ziel RP 10 B IV ist eine Bauleitplanung für Bereiche innerhalb dieses Vorranggebietes unzulässig, wenn nicht zweifelsfrei festgestellt werden kann, dass dort der Abbau von Plattenkalken endgültig beendet wurde.

Festzuhalten ist, dass auf den Flächen, die mit der Sonstigen Sonderbaufläche überplant werden sollen, bereits ein Abbau von Plattenkalken mit anschließender Rekultivierung erfolgt ist. Seitens des regionalen Planungsverbands wurde in Frage gestellt, ob sich das im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Grundstück Flst.-Nr. 36 nicht doch innerhalb des Vorranggebietes des Regionalplans befände. Der seit dem Jahr 2000 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“ stellt das Grundstück Flst.-Nr. 36 vollständig als Gewerbegebiet dar. In etwa die westliche Hälfte dieses Grundstückes fällt in den Bereich, für den der Bebauungsplan aufgehoben werden soll. Die östliche Hälfte dieses Grundstückes verbleibt entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als Gewerbegebiet. Das regionalplanerisch festgesetzte Vorranggebiet schließt westlich daran an.

Eine Überschneidung des regionalplanerisch festgesetzten Vorranggebietes mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht gegeben. Das Vorranggebiet wird in Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans im Maßstab 1:100.000 dargestellt, mit einer nach außen hin offenen Schraffur. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt lediglich eine, in Ost-West-Richtung ca. 70 Meter breite, Teilfläche des Grundstückes Flst.-Nr. 36. Diese Teilfläche umfasst insgesamt ca. 1,2 ha. Selbst wenn diese Teilfläche gänzlich im regionalen Vorranggebiet liegen würde, würde die 70 Meter breite Teilfläche des Grundstück im Maßstab 1:100.000 mit 0,7 mm dargestellt mithin weniger als eine Strichstärke.

Eine Überschneidung des geänderten und verkleinerten Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit dem Vorranggebiet kann somit allenfalls im Bereich der zeichnerischen Unschärfe des Regionalplans liegen.

Nachdem weiterhin mit den Grundstücken Flst.-Nrn. 36 (Teilfläche), 37, 38, 327, 331/2 alle weiteren Flächen, auf denen der Abbau von Plattenkalken noch nicht gänzlich abgeschlossen wurde, aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden, erachtet der Stadtrat die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

B. Umweltbericht

B.1 Einleitung

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“ wurde Anfang der 1990er Jahre von der Stadt Eichstätt aufgestellt und ist seit 17.03.2000 rechtsverbindlich.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst einen Bereich ehemaliger Steinbruchflächen, auf denen mit vorliegendem Bebauungsplan im Jahr 2000 die Nachfolgenutzung als Gewerbegebiet mit einer Erschließungsstraße geregelt werden sollte. Aufgrund der schwierigen geologischen Bodenbeschaffenheit, ausgelöst durch die großflächig erfolgten Steinbrucharbeiten und die unsachgemäß erfolgten Wiederverfüllungsmaßnahmen, scheiterten erste Versuche einer Planungs- und Vermarktungsoptimierung des „Gewerbegebietes Wintershof“.

Im Jahr 2012 unterbreitete der Stadtrat alternative Entwicklungs- und Vermarktungswege des Gewerbegebietes in Form der Teilnutzung „Freiflächenphotovoltaik“. Im Jahr 2013 stellte die Verwaltung die neue Entwicklung des Gewerbegebietes anhand eines konkreten Baugesuchs im Stadtrat vor. Mitte 2013 wurde die beantragte Freiflächenphotovoltaikanlage gebaut und Ende 2013 in Betrieb genommen. Anfang 2014 wurde ein Abgrabungsantrag zum Betrieb eines Steinbruchs im Nordwesten des seit 2000 gültigen Bebauungsplans gestellt und gemeindliches Einvernehmen erteilt.

Aufgrund der nicht bebauungsplankonformen Nutzung der letztgenannten Anträge empfahl die Genehmigungsbehörde zur Lösung des Plankonfliktes eine Änderung des Bebauungsplans.

Im hier gegenständlichen Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 38 Wintershof ist somit die Realisierung von Sondergebieten „Photovoltaik“ im westlichen Geltungsbereich anstatt Gewerbe vorgesehen. Weiterhin soll der nordwestliche Geltungsbereich aus dem Bebauungsplan herausfallen, als Voraussetzung für den Betrieb eines Steinbruchs. Im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgt auch eine Anpassung der Erschließungswege an die neue Nutzung bzw. an die neue Abformung innerhalb des Bebauungsplanes.

B.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind das Baugesetzbuch mit seinen Bestimmungen zur Umweltprüfung und die Bestimmungen zum Schutze der Umwelt maßgeblich. Insbesondere ist für das anstehende Bauleitplanverfahren die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) i. V. m. § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i. d. F. vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 G v. 07.08.2013 | 3154) zu berücksichtigen.

Weiterhin sind für die Bauleitplanung Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung) sowie die TA Lärm wesentlich.

Aus stadtplanerischer Sicht gelten die Vorgaben des Denkmalschutzes (Bau- und Bodendenkmale), sowie aus naturschutzfachlicher Sicht das Wasserrecht (Wasserschutzgebiet, Gewässerrandstreifen, Altlasten etc.) und das Bayerische Naturschutzgesetz (Eingriffs-/Ausgleichsregelung; Artenschutz etc.).

B.1.2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013

(s. Kap. A.5.1.1 der Begründung)

B.1.2.3 Regionalplan „Ingolstadt“

(s. Kap. A.5.1.2 der Begründung)

B.1.3 Flächennutzungsplan Eichstätt

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt weist bisher die Fläche als „Gewerbegebiet“ aus. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Nr. 38 Wintershof“ erfolgt die 15. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung der gesamten Planfläche als Sondergebiet.

B.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

B.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

B.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das gesamte Vorhabengebiet ist derzeit als Gewerbegebiet dargestellt.

Geprägt wird das Gebiet derzeit auch von landwirtschaftlicher Nutzung (Acker, Grünland), Rekultivierung von Abbauvorhaben und Kalkabbau, für die Bewertung der Umweltauswirkungen ist aber ausschließlich die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans N. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“ genehmigte Gewerbenutzung zu berücksichtigen. Es befinden sich, bis auf zwei Teilflächen eines amtlich kartierten Biotops („7032-0082-002 und -007“), keine wertvollen bzw. naturnahen Strukturen, die seltenen Tier- und Pflanzenarten als Habitat oder Standort dienen können, im Vorhabenbereich. Das Gebiet kann als strukturarm und aufgrund des jahrzehntelangen Kalkabbaus als stark anthropogen stark vorgeprägt bewertet werden.

Schutzgebiete

Der Vorhabenbereich liegt innerhalb des Naturparks Altmühltal außerhalb dessen als Landschaftsschutzgebiet dargestellter Schutzzone.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich ca. 100 m südlich des Geltungsbereichs. Es handelt sich dabei um die NATURA-2000 Gebiete „SPA 7132-471 Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ sowie „FFH 7132-371 Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“. Beide Schutzgebiete sind durch die Planung nicht unmittelbar betroffen.

FFH-Gebiet 7132-371 „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“:

Wichtigster Biotopverbund für Trocken- und Felsstandorte in der südlichen Frankenalb mit wertvollen Waldlebensraumtypen und einem der wenigen Vorkommen der Mannia in Bayern. Die Biotopausstattung zeigt auch potentielle Nahrungshabitate für Rotmilan und

Fledermäuse (Nachweis für Großes Mausohr) (vgl. Ifu-online; NATURA 2000 Gebietsrecherche online, Stand 2004, Aktualisierung 2008).

SPA-Gebiet 7132-471 „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“:

Mittelbayrisches Dichtezentrum von Wanderfalke und Uhu. Wichtigster Biotopverbund für Trocken- und Felsstandorte in der südlichen Frankenalp in Verbindung mit Buchenwald-Lebensraumtypen und entsprechenden Arten (Spechte, Neuntöter). Weiterhin bekannt sind Brutnachweise von Eisvogel, Schwarzspecht, Wespenbussard und Grauspecht (vgl. Ifu-online; NATURA 2000 Gebietsrecherche online, Stand 2004, Aktualisierung 2008) sowie Sichtungen des Rotmilans (Federschmidt, mdl. Mitt. v. 25.06.2014).

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei Teilflächen des amtlich kartierten Biotops

Plattenkalksteinbrüche bei Wintershof (Biotop-Nrn.: 7032-0082-002 und -007)

Um Wintershof wird in großem Umfang Plattenkalk abgebaut. Als Nebenprodukt entstehen die für Plattenkalksteinbrüche typischen Lebensräume:

Alte aufgelassene Randbereiche, liegen gebliebene Steinbrüche mit Sohlen, Hängen und ausgedehnten, vielgestaltigen Haldenbereichen mit trockener Initialvegetation, Halbtrockenrasensukzessionsstadien, Salweiden-Vorwäldern und verbliebenen alten Biotopflächen bei denen es sich v.a. um Halbtrockenrasen handelt.

2 große Bereiche lassen sich unterscheiden:

- ein alter Abbaubereich westlich von Wintershof (u.a. TF 2)
- der große aktuelle Abbaubereich östlich von Wintershof

TF -002: Als Biotopflächen wurden hier die älter liegen gebliebenen Randflächen des Abbaubereichs erfasst. Ehemals ausgedehnter Bereich, jetzt großteils überbaut, als Lagerfläche genutzt oder nährstoffreichere bzw. ruderale Bestände. Erhalten sind teilweise befahrene magere Altgrasbestände aus Schafschwingel, z.B. mit Kleinem Habichtskraut, Kleiner Bibernelle und Kleinem Wiesenknopf. Gehölzaufwuchs spielt auf diesen Flächen noch keine Rolle.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz stehen unterschiedlichen Beeinträchtigungen gegenüber. Dabei stellen die Bebauung sowie die Versiegelung von Grundflächen und die damit verbundenen Wirkungen die größte Belastung dar. Da die Gewerbenutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad bereits für den Bebauungsplan Nr. 38 im Jahr 1993 genehmigt wurde und im Rahmen der vorliegenden Änderung von Gewerbe hin zu Photovoltaik eher mit einem geringeren Versiegelungsgrad zu rechnen ist, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu befürchten
- Mögliche Beeinträchtigung der biologischen Durchgängigkeit durch Bautätigkeiten.
- Es ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung und Realisierung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen in Bezug

besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 44 BNatSchG ausgehen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Eingrünung der Gewerbeflächen durch Gehölzpflanzungen (Grünordnung) als eine wichtige Struktur für die biologische Durchgängigkeit.
- Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen (Einzelbäume, Baum- Strauchhecken, Sträucher). Diese wirken dem Lebensraumverlust entgegen und verbessern die Lebensraumqualität für die Tierwelt.
- Durchlässigkeit der Gewerberänder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG sind Rodungen im Gebiet außerhalb der Brutzeiträume in der Zeit zwischen 01.10. und 29.02. vorzunehmen.

➔ **Erheblichkeit: gering**

B.2.1.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist so weit wie möglich zu vermeiden. Baugrunduntersuchungen liegen nicht vor.

Der Untergrund im Untersuchungsraum besteht vorherrschend aus Braunerden aus Lößlehm und Residualton über verwitterten Carbonatgesteinen des Malm, gering verbreitet Rendzinen (Ifu-online; Bodeninformationssystem Bayern; Bodenkarte Planungsregion Ingolstadt; Aufruf 2015).

Die bereits genehmigte Gewerbenutzung bedingt einen hohen Versiegelungsgrad.

B.2.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Da die Gewerbenutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad (Verlust aller Bodenfunktionen) bereits für den Bebauungsplan Nr. 38 im Jahr 1993 genehmigt wurde und im Rahmen der vorliegenden Änderung von Gewerbe hin zu Photovoltaik eher mit einem geringeren Versiegelungsgrad zu rechnen ist, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu befürchten

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung und der Versiegelung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Ausführung von Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise, soweit technisch möglich (z.B. private- und öffentliche Stellflächen)

- Standortgerechte Bepflanzung zur Verbesserung des Bodenschutzes und zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen
- Entwicklung eines hohen Anteils von qualitativ hochwertigen Grünflächen im Rahmen der Grünordnung

➔ **Erheblichkeit: gering**

B.2.1.4 Schutzgut Wasser

B.2.1.5 Beschreibung:

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Altlastenverdachtsflächen sind im Bereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsraum. Regional zu beachten ist die Lage des Planungsraums ca. 700 m nördlich der Altmühlschleife in Eichstätt. Durch das Vorhaben wird die Altmühl jedoch nicht beeinträchtigt.

B.2.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Keine gravierenden Auswirkungen auf das Grundwasser oder den Niederschlagsabfluss zu erwarten
- durch die Nutzungsänderung von Gewerbe hin zu Photovoltaik, kommt es in dem Teilbereich zu einem geringeren Versiegelungsgrad mit eher positiven Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig

➔ **Erheblichkeit: gering**

B.2.1.7 Schutzgut Mensch

B.2.1.8 Beschreibung:

Durch die Umsetzung der Planung und dem damit einhergehenden Nutzungsmix aus Photovoltaik und Gewerbe sowie angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Abbau, kommt es zu An- und Abfahrtsverkehr im Zuge der Abbau- und Gewerbenutzung sowie zu Lärmimmissionen. Im Vergleich zum Ausgangszustand kommt es aber nicht zu Erhöhungen negativer Auswirkungen, da Gewerbe- und Abbaunutzung den Vorhabensbereich bereits jetzt prägen.

B.2.1.9

B.2.1.10 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Gegenüber dem Ausgangszustand ungefähr gleichbleibende aber fortwährende Lärmimmissionen durch die Nutzung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig
➔ **Erheblichkeit: gering**

B.2.1.11 Schutzgut Luft und Klima

B.2.1.12 Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich angrenzend an den Ortsteil Wintershof und wird derzeit bereits teilweise als Gewerbegebiet genutzt. Daher ist der Planbereich kleinklimatisch als anthropogen vorbelastet zu werten. Kaltluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Von den umliegenden Verkehrsstrassen (Straße Hohes Kreuz) wirken Luftschadstoffe auf das Plangebiet ein.

B.2.1.13 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Keine Auswirkungen auf Luftbelastung und Kleinklima im Vergleich zum Ausgangszustand.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Reduzierung von Versiegelung von Flächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Schaffung möglichst großer und zusammenhängender Grünstrukturen (Luftfilter, Immissionsschutz) vor allem im Bereich von Emissionsquellen (Straße, Gewerbe, Abbau)
➔ **Erheblichkeit: gering**

B.2.1.14 Schutzgut Landschaft

B.2.1.15 Beschreibung:

Der Bebauungsplan liegt in der Naturraum-Haupteinheit Fränkischer Jura. Grundsätzlich weist das Vorhabengebiet kaum Höhenunterschiede aus, aufgrund von Abbautätigkeiten in der Vergangenheit liegt insbesondere im westlichen Plangebiet jedoch eine bewegte Topographie vor.

Aufgrund der Abbautätigkeit sowie Gewerbenutzung ist der Vorhabensbereich als anthropogen stark vorgeprägter Bereich zu charakterisieren ohne nennenswerte Funktion für die Naherholung. Südlich vom Plangebiet, aber nicht Teil von diesem, ist mit der Altmühlschleife ein Naherholungsgebiet von überregionaler Bedeutung vorhanden.

B.2.1.16 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nicht zu erwarten

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Eingrünung der Bauflächen
 - ➔ **Erheblichkeit: gering**

B.2.1.17 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

B.2.1.18 Beschreibung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Unmittelbar nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Baudenkmal D-1-76-123-455 „Wegkreuz“, Bauen nicht hergestellt. Dieses Baudenkmal wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

B.2.1.19 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter durch die Umsetzung des Vorhabens:

- Eine unmittelbare Betroffenheit des Schutzgutes liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, werden diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege angezeigt (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).
 - ➔ **Erheblichkeit: gering**

B.2.2 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wirkfaktor	Pflanzen und Tiere	Boden	Wasser	Klima und Luft	Mensch	Land-schaftsbild	Kultur- und Sach-güter
Pflanzen und Tiere		Standort für (Kultur-) Pflanzen, Lebensraum	Einfluss auf die Vegetation	Einfluss auf Lebensgemeinschaften	Gewerbenutzung vs. Lebensraum	Biotopverbund, ökologische Durchgängigkeit	Nicht betroffen
Boden	Dauernde Bodenbedeckung als Schutz vor Erosion		Einflüsse auf die Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozesse	Erosion und Bodenbildungsprozesse	Überbauung, Versiegelung	Topologie und Relief prägen das Landschaftsbild	
Wasser	Dauernde Bodenbedeckung fördert die Filter- und Regenerationsfähigkeit des Bodens	Filter- und Pufferfunktion		Niederschlag, Oberflächenwasser, Grundwasserbildung	Gewässernutzung	Wasser beeinflusst das Landschaftsbild	
Klima/ Luft	Gehölze besitzen Filterfunktion und bieten Windschutz	Wärmeeffekt, Mikroklima	Nebelbildung, Verdunstung		Belastung durch Immissionen		
Mensch	Vielfalt an Strukturen verbessert die Erholungseignung	Standort für (Kultur-) Pflanzen	Erholungsfunktion der Oberflächengewässer	Frischluftzufuhr, Kaltluftentstehung		Erholungsqualität	
Land-schaftsbild	Strukturvielfalt als Parameter für den Landschafts-genuss	Bereits gestört					
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen						

B.2.3 Entwicklungsprognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der 1. Änderung und Teilaufhebung ergeben sich keine unvermeidbaren Umweltauswirkungen. Sämtliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit einer Reduzierung der ökologischen Wertigkeit einhergehen, wurden bei Aufstellung des

Bebauungsplans untersucht und berücksichtigt. Die vorliegende Planung führt nicht zu einer Verschlechterung des Ausgangszustands.

Es sind keinerlei negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope sowie auf den Menschen aufgrund der bestehenden und genehmigten Nutzung des Gebietes und zu erwarten. Es wird nicht verkannt, dass das Landschaftsbild durch die geänderte Nutzung verändert wird, jedoch sind auch hierdurch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Umsetzung der erarbeiteten und festgesetzten Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Grünordnung (vgl. Kap. B.2.1.1 bis B.2.1.17) wird dem Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung auch im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung und Teilaufhebung Rechnung getragen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Teiländerung des Planungsgebietes sowie die Teilaufhebung würde das Gelände weiterhin als gewerbliche Fläche genutzt werden.

B.2.4 Festlegung des Ausgleichsbedarfes

Es ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich würde anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft²“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003, München) ermittelt und bewertet werden.

Naturschutzfachliche Bewertung nach Leitfaden	Realnutzung – aktueller Bestand		Bewertung der Eingriffsschwere	Berechnung des Ausgleichsbedarfes der 1. Änderung und Teilaufhebung	
			Typ A Hoher Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35)		
	Abk.	Beschreibung	Kompensationsfaktoren	Betroffene Fläche In ha	Ausgleichsbedarf in ha
Unterhalb der Kategorie I - Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild = ohne Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	GE	Gewerbegebiet	0	18,13	0

Da es sich bei der vorliegenden 1. Änderung um eine Nutzungsänderung von Gewerbegebiet hin zu Sonstigem Sondergebiet Photovoltaik handelt, kommt es nicht zu einer Verschlechterung des Ausgangszustands und somit nicht zu einem ausgleichspflichtigen Eingriff. Ebenso verhält es sich bei der Teilaufhebung des Gewerbegebietes, welches sich nunmehr nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet.

² Quelle: http://www.stmuv.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf, Zugriff am 10.04.15

Die Beschreibung der bereits durchgeführten naturschutzrechtlichen Kompensation der Eingriffe erfolgt in Kap. A.6.12.

B.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende 1. Änderung und Teilaufhebung führt zu keinerlei Verschlechterung des Ausgangszustands, der sich aus der bereits rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“ ergibt. Alternative Planungsmöglichkeiten sind somit nicht zu prüfen.

B.3 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Besondere technische Verfahren bei der Umweltprüfung waren für das geplante Bauvorhaben nicht erforderlich. Es haben sich auch keine Hinweise auf besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben ergeben.

B.4 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring soll die Überwachung der erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt in der Durchführungsphase sicherstellen, vgl. § 4c BauGB. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Stadt die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zur richtigen Zeit zu ergreifen.

Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Stadt Eichstätt. Als Teil des Monitorings soll nach Errichtung der Gebäude geprüft werden, ob sich erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen besonders im Hinblick auf das Landschaftsbild oder auf andere Schutzgüter ergeben.

B.5 Zusammenfassung

Nach den rechtlichen Vorgaben sind Bebauungspläne meist grundsätzlich einer Umweltprüfung zu unterziehen. Ziel der Umweltprüfung ist es, frühzeitig umfassend und medienübergreifend die jeweiligen Umweltfolgen des Planes zu prognostizieren und zu bewerten sowie in angemessener Weise bei der Formulierung der Planaussagen diese Umweltfolgen zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht dient dazu, die umweltschützenden Belange der Planung als Bestandteil des Abwägungsmaterials aufzubereiten. Er enthält eine Beschreibung und Bewertung zu den Umweltbelangen „Arten und Lebensgemeinschaften“, „Boden“, „Wasser“, „Klima / Luft“, „Landschaftsbild“, „Mensch“, sowie „Kultur- und Sachgüter“. Des Weiteren sollen die Wechselwirkungen zwischen ihnen berücksichtigt werden.

Die 1. Änderung und Teilaufhebung bedingt keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Mensch, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden und Klima / Luft im Hinblick auf die bereits genehmigte Fassung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“.

Eine Kompensationserfordernis ergibt sich somit nicht; der Bebauungsplan Nr. 38 „Wintershof“, 1. Änderung und Teilaufhebung wird keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen.

aufgestellt:

Nürnberg, 12.09.2016

TB|MARKERT – Stadtplaner und Landschaftsarchitekten

i.V. Matthias Fleischhauer

Stadtplaner

C. Verzeichnis der Anlagen

- Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft: PV-Anlage Gewerbegebiet Wintershof Fl. Nrn. 327/2, 327/3, 327/4, 328, 330 -Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP), September 2013
- Solwerk GmbH & Co KG, Solarpark „Gewerbegebiet Wintershof“ Einschätzung der Reflexionswirkung einer Photovoltaikanlage, 23.09.2013

D. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.06.2013 (BGB1. S. 1548)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geänd. (§ 1 G v. 17.11.2014, 478)
- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S.136).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.02.2011 (GVBl. Nr. 04/2011)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 7. Bayerisches Denkmalschutzgesetz Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG vom 25. Juni 1973 (GVBl S. 328), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGB1. S. 1509)