

# STADT EICHSTÄTT



## BEBAUUNGSPLAN NR. 67 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN FÜR DAS GEWERBEGEBIET

### „LÜFTEN WEST“

## SATZUNG

Etwurf i. d. F. vom 24.10.2019

*[Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 20.07.2017 in roter Schriftfarbe]*

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

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

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. 67 mit integriertem Grünordnungsplan und die örtlichen Bauvorschriften für das Gewerbegebiet

## „Lüften West“

per Satzungsbeschluss am \_\_\_\_\_ .

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 „Lüften West“ umfasst die **Flurstücke Fl.-Nr. 422, 423, 425 (Teilfläche), 425/1 (Teilfläche) und 471/2 (Teilfläche)** sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 65 (Kreisstraße EI 49), Gemarkung Wintershof, Stadt Eichstätt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt rund **8,01 ha**.

### § 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 67 „Lüften West“ in der Gemarkung Wintershof, Stadt Eichstätt, sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 20.07.2017 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 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs (GE) wird ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Für den südlichen Teil des Geltungsbereichs (SO TIERHALTUNG) wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 oder § 35 BauGB.

### § 4 Inkrafttreten

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

Eichstätt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Andreas Steppberger  
Oberbürgermeister

# Bebauungsplan Nr. 67 für das Gewerbegebiet „Lüften West“

## Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

##### 1.1.1 Gewerbegebiet

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

Betriebsleiterwohnung i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in Fabrikations- und Bürogebäude integriert werden. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe sind nur dann zulässig, wenn sie nach Art, Lage oder Umfang den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Gemäß Einzelhandelskonzept der Großen Kreisstadt Eichstätt sind nachstehende zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen nicht zulässig:

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

- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel)
- Briefmarken / Münzen
- Uhren, Schmuck
- Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf
- Musikalien / Musikinstrumente

### 1.1.2 Sondergebiet Tierhaltung

Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird als Sondergebiet für gewerbliche Tierhaltung (SO TIERHALTUNG) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

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

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

Zulässig sind nur solche Anlagen, die zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der angrenzenden Natura 2000-Gebiete führen (siehe hierzu Ziff. 3.6).

### 1.2 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.

### 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen **innerhalb des Gewerbegebiets** werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt. **Innerhalb des Sondergebietes werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt (einfacher Bebauungsplan).**

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO sind einzuhalten. Für Grenzbebauung durch Garagen gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO. Straßenseitige Grenzbebauung ist nicht zulässig.

### 1.4 Nebenanlagen

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

### 1.5 Garagen und Stellplätze

Zwischen Garagen und der Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Bereich von mindestens 5,00 m Länge freizuhalten.

Die Anzahl der anzulegenden Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stell-

platzsatzung (GaStS) der Stadt Eichstätt in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung.

## 1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

### 1.6.1 Bauverbotszone

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

### 1.6.2 Sichtflächen

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen für Verkehrsanlagen dürfen, außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art (Ausnahme Hochstämme) und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

### 1.6.3 Schutzflächen

Auf der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Schutzfläche zwischen Gewerbe- und Sondergebiet ist aus Immissionsschutzgründen die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

## 1.7 Immissionsschutz

### 1.7.1 Schallimmissionen

Im Hinblick auf die bestehenden Immissionsorte Lüften Nr. 9 und Stadtweg Nr. 11 sowie der Kreisstraße EI 49 und der Staatsstraße 2225 werden lt. Lärmschutzgutachten des Ingenieurbüros IBN, Ingolstadt, aus schallimmissionstechnischer Sicht nachstehende Festsetzungen getroffen.

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

tags	$L_{EK} = 65 \text{ dB}$
nachts	$L_{EK} = 50 \text{ dB}$

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

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

mit:

$L_r$	Beurteilungspegel nach TA-Lärm in dB(A)
$L_{EK}$	Emissionskontingent der Teilfläche in dB(A) / m <sup>2</sup>
$\Delta L$	Differenz zwischen Emissionskontingent und Immissionskontingent aufgrund der geometrischen Ausbreitung nach DIN 41691 in dB(A) / m <sup>2</sup>

Nachstehende Immissionsorte sind zu berücksichtigen.

Tabelle: Immissionsorte außerhalb des Plangebietes

Immissionsorte
Wohnhaus, Lüften 9
Bürogebäude, Stadtweg 11

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

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

Die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen in einem Abstand zu der Kreisstraße EI 49 von weniger als 25 Metern ist nicht zulässig.

### 1.7.2 Geruchsimmissionen

Von dem Sondergebiet Tierhaltung sowie von der östlich des Gewerbegebiets gelegenen Pferdehaltung können ab bei ordnungsgemäßem Betrieb Geruchsemissionen auf das Gewerbegebiet einwirken, die von den zukünftigen Betrieben hinzunehmen sind.

Zum Schutz der Bewohner potentieller Betriebsleiterwohnungen ist in den im Planblatt entsprechend gekennzeichneten Bereichen auf den Parzellen 5, 7, 8, 9 und 10 die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig.

### 1.8 Niederschlagswasser

Das auf den Betriebsgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund zurückzuhalten und zu versickern.

Der Notüberlauf kann an den öffentlichen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

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

Ansprechpartner für Einleitungen in die Regenwasserkanalisation sind die Stadtwerke Eichstätt.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Einhaltung der Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) zu beachten. Falls die Vorgaben der NWFreiV nicht erfüllt werden können (insbesondere, wenn die abflusswirksame Fläche des Bauvorhabens mehr als 1.000 m<sup>2</sup> beträgt), ist für das jeweilige Bauvorhaben eine separate wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen beim Landratsamt Eichstätt zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet im Karstgebiet befindet.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **2.1 First- und Wandhöhe**

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 18,0 m. Bezugspunkt ist die mittlere Fahrbahnhöhe im Einfahrtsbereich des jeweiligen Gewerbegrundstücks.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 13,0 m. Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### **2.2 Dächer, Dacheindeckung**

Dachform und Dacheindeckung sind frei wählbar.

Die maximale Dachneigung darf 20° nicht überschreiten.

### **2.3 Werbeanlagen**

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

Angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig.

Von Leucht- und anderen Werbeanlagen dürfen keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke und die St 2225 und EI 49 ausgehen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone zur EI 49 unzulässig.

### **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 Böschungsf Flächen sind zu bepflan-

zen. 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 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 m<sup>3</sup> vorzusehen. Die einschlägigen Richtlinien der FLL-Empfehlungen bzw. der RAS-LP 4 sind zu beachten. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen für private Bauflächen ist in den Bauanträgen qualifiziert und in geeigneter Art und Weise darzustellen

##### **Pflanzgebot A: Baumpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraße**

Auf öffentlichen Flächen entlang der Erschließungsstraße sind gemäß Plandarstellung Laubbäume erster und zweiter Ordnung der Pflanzliste „Straßenbäume“ zu pflanzen. Abweichungen von der Planzeichnung sind für die Anlage von Grundstückszufahrten oder in sonstigen begründeten Fällen zulässig. Zum Schutz vor Überfahren sind Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen.

##### **Pflanzgebot B: 3-reihige gestufte Hecke auf privaten Flächen zur Randeingrünung**

Am westlichen, südlichen und östlichen Rand des Gewerbegebiets ist auf privaten Flächen zur Randeingrünung eine mindestens 3-reihige gestufte Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Der Anteil der Heister soll ca. 10 % betragen. Innerhalb der Pflanzung ist je ungefähr 25 m Länge ein hochstämmiger, mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen.

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.

##### **Pflanzgebot C: Baumpflanzung mit Standortbindung auf privaten Flächen entlang der El 49**

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf privaten Flächen zur Randeingrünung eine Baumreihe mit mittel- bis großkronigen, heimischen, standortgerechten Bäumen der Pflanzliste „Laubbäume“ zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte mindestens 8 m, höchstens aber 15 m betragen.

##### **Pflanzgebot D: Baumpflanzungen auf privaten Flächen ohne Standortbindung**

Auf jeder Bauparzelle des Gewerbegebiets ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu-

lässig sind Gehölze aus der Pflanzliste „Laubbäume“ sowie hochstämmige Obstbäume alter Sorten.

Baumpflanzungen der Pflanzgebote B und C werden auf die zu pflanzende Baumanzahl angerechnet.

### **Pflanzgebot E: Randeingrünung des Sondergebiets Tierhaltung (ohne Planzeichen)**

Zur Eingrünung der im Sondergebiet Tierhaltung entstehenden Anlagen und Gebäude sind auf privaten Flächen geeignete Hecken- und Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Randeingrünung wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans nicht dargestellt, da sie nicht zwingend entlang der äußeren Grenzen des Sondergebiets verlaufen muss. Sie muss jedoch so angelegt werden, dass die Gebäude und Anlagen des Sondergebiets in landschaftlich angemessener Weise eingegrünt werden.

Nach Süden, Osten und Westen ist eine mindestens 3-reihige gestufte Hecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu pflanzen, um Störwirkungen durch Beleuchtung und Stoffeinträge in das angrenzende FFH-Gebiet zu verringern. Nach Norden ist alternativ auch eine Eingrünung aus hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen zulässig.

Die Baum- und Straucharten sind aus der Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“ zu wählen. Der Pflanz- und Reihenabstand für Hecken beträgt ca. 1,5 x 1,0 m. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen. In Baumreihen sollte der Baumabstand ca. 10 bis 12 m betragen.

Die genaue Lage und Ausgestaltung der Randeingrünung im SO Tierhaltung ist im Bauantrag darzustellen.

## **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 Gehölze, insbesondere Blau-Tanne, Stech-Fichte und Lebensbaum (Thuja) sowie anderer nicht heimischer Koniferen.

### **Pflanzliste „Straßenbäume“**

Pflanzqualität (mindestens):

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

Laubbäume (mittel- bis großkronige Baumarten):

- |  |  |
|--|--|
| - Acer platanoides                         | Spitz-Ahorn (auch als Sorten 'Cleveland'/'Deborah')                  |
| - Carpinus betulus                         | Hainbuche (auch als Sorte 'Fastigiata')                              |
| - Fraxinus excelsior<br>'Westhof's Glorie' | Nichtfruchtende Straßen-Esche  |
| - Prunus padus<br>'Schloss Tiefurt'        | Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'                                    |
| - Sorbus aucuparia                         | Eberesche  |
| - Tilia cordata                            | Winter-Linde (auch als Sorten 'Greenspire' / 'Erecta' oder 'Roelvo') |

**Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“**

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- verpflanzter Heister, ab 6 cm Umfang, ohne Ballen, 150-200 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Hochstämme (mittel- bis großkronige Baumarten):

- |                      |              |
|----------------------|--------------|
| - Acer platanoides   | Spitz-Ahorn  |
| - Betula pendula     | Sand-Birke   |
| - Carpinus betulus   | Hainbuche    |
| - Quercus robur      | Stiel-Eiche  |
| - Sorbus aucuparia   | Eberesche    |
| - Tilia cordata      | Winter-Linde |
| - Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

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                 |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn   |
| - Ligustrum vulgare  | Gemeiner Liguster         |
| - Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa     | Schlehe                   |
| - Rosa arvensis      | Feld-Rose                 |
| - Rosa canina        | Hunds-Rose                |
| - Sambucus nigra     | Schwarzer Holunder        |

**Pflanzliste „Laubbäume“**

Pflanzqualität (mindestens):

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

Laubbäume:

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

### 3.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

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

#### Vögel

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

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

**Vermeidungsmaßnahme V2 – Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten**

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

#### Falter, Kröten, Fledermäuse

**Vermeidungsmaßnahme V3 – Bauzeitliche Schutzzäune**

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

**Vermeidungsmaßnahme V4 – Artenschutzfreundliche Außenbeleuchtung**

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

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

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

### **Vermeidungsmaßnahme V6 – Eingrünung des Gewerbe- und Sondergebietes**

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

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

Als Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird folgende Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von beeinträchtigten Lebensräumen festgelegt (sog. CEF-Maßnahme).

### **CEF-Maßnahme 1: Anlage von Habitatstrukturen für Feldlerche und Wiesenschafstelze**

Als Ergebnis der saP muss ein Ausgleich für den Verlust von vier Feldlerchenbrutpaaren und einem Wiesenschafstelzenbrutpaar geschaffen werden. Da Feldlerchen und Wiesenschafstelzen gleiche Lebensraumansprüche aufweisen müssen insgesamt vier Brutpaare ausgeglichen werden.

In Abstimmung mit der UNB wird die CEF-Maßnahme auf zwei Standorte aufgeteilt.

Östlich von Lüften werden auf der Ackerfläche Fl.-Nr. 1283, Gemarkung Preith Strukturen für Bodenbrüter angelegt. Die Autoren der saP haben die Fläche als geeignet eingestuft, aufgrund der Staatsstraße im Westen und der Freileitung im Osten ist die Fläche jedoch nicht optimal. Folgende Strukturen sind zu entwickeln:

- 20 m breiter krautiger Saumstreifen entlang der Staatsstraße als Pufferstreifen;
- 25 m breiter extensiver Grünlandstreifen am nördlichen Rand als Pufferstreifen zum angrenzenden Wirtschaftsweg;
- daran anschließend sowie entlang der südlichen Flurstücksgrenze ein jeweils 20 m breiter Blühstreifen;
- die Fläche dazwischen wird weiterhin als Ackerfläche bewirtschaftet, jedoch mit erweitertem Saatreihenabstand.

**Pflegehinweise:**

- Mahd des Saumstreifen alle 2 bis 3 Jahre einschließlich entfernen des Mahdgutes
- extensive Bewirtschaftung des Grünlandstreifens, 1- bis 2-schürige Mahd einschließlich entfernen des Mahdgutes, Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln;
- Blühstreifen im 1. Jahr etwa  $\frac{1}{2}$  bis  $\frac{2}{3}$  mit einer geeigneten Saatgutmischung ansäen, restliche Fläche der Selbstbegrünung überlassen. Im zweiten Jahr wird etwa die Hälfte der Fläche abgeschlegelt, durchgegrubbert und neu eingesät (Einsaat vor dem 15. April), die zweite Hälfte bleibt unberührt. Ab dem dritten Jahr erfolgen die Pflegemaßnahmen im Wechsel.
- Die Saatgutmischung für den Blühstreifen 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 Gelbsef oder Kresse sollten nur in sehr geringen Anteilen verwendet werden.
- Die Ackerfläche ist mit erweitertem Saatreihenabstand zu bewirtschaften, auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

In Abstimmung mit der UNB wird die Fläche östlich von Lüften als Ausgleich für zwei Brutpaare anerkannt.

Als zweite CEF-Maßnahmenfläche dient die Ausgleichsmaßnahme A1.

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

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

Um einen sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen zu gewährleisten werden Teilbereiche der CEF-Maßnahmen als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen anerkannt. Die Maßnahmenflächen werden in Anlage 3 und 4 (Ausgleichsmaßnahme A1 bzw. A2 und CEF-Maßnahmen) dargestellt.

### **3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von ca. 1,72 ha wird die nachfolgende Ausgleichsmaßnahme A1 festgesetzt und dem vorliegenden Bbauungsplan „Lüften West“ zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

#### **Ausgleichsmaßnahme A1: Strukturanreicherung durch Saumstrukturen und Grünlandextensivierung**

Die Maßnahme liegt östlich von Wegscheid zwischen der B 13 und der Straße Hohes Kreuz und umfasst die Flurstücke Nr. 379, 380, 378/2, 383/3 und 377 der Gemarkung Wintershof mit einer Gesamtgröße von 2,2 ha.

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

Zur weiteren Aufwertung sind die Grünlandflächen dauerhaft extensiv durch ein- bis zweischürige Mahd zu bewirtschaften. Die erste Mahd ist ab dem 15.06. zulässig. Auf die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Extensive Beweidung ist zulässig. Ergänzend sind in jährlichem Wechsel abschnittsweise Altgras- und Saumstreifen zu belassen.

Die Maßnahmenfläche umfasst insgesamt 19.415 m<sup>2</sup> von denen 4.860 m<sup>2</sup> dem vorliegenden Bebauungsplan als Kompensationsfläche zugeordnet werden. Die Maßnahme wird auch als CEF-Maßnahme für 2 Feldlerchenbrutpaare anerkannt. Die verbleibenden 14.555 m<sup>2</sup> werden dem Ökokonto der Stadt Eichstätt gutgeschrieben und können für künftige Eingriffe als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden.

### **Ausgleichsmaßnahme A2: Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung östlich von Lüften** (vgl. auch CEF-Maßnahme)

Um einen sparsamen Umgang mit Ackerflächen zu gewährleisten, werden Teilflächen der CEF-Maßnahme als naturschutzfachlicher Ausgleich anerkannt. Teilbereiche der heute intensiv bewirtschafteten Ackerfläche östlich von Lüften (Fl.-Nr. 1283, Gemarkung Preith) werden extensiviert und durch Strukturanreicherung aufgewertet. Folgende Strukturen sind zu entwickeln:

- 20 m breiter krautiger Saumstreifen entlang der Staatsstraße als Pufferstreifen;
- 25 m breiter extensiver Grünlandstreifen am nördlichen Rand zum angrenzenden Wirtschaftsweg;
- daran anschließend sowie entlang der südlichen Flurstücksgrenze ein jeweils 20 m breiter Blühstreifen;
- die Fläche dazwischen wird weiterhin als Ackerfläche bewirtschaftet, jedoch mit erweitertem Saatreihenabstand.

Pflegehinweise sind der Beschreibung der CEF-Maßnahme zu entnehmen.

Aufgrund der Beeinträchtigungen der westlichen Randbereiche durch die Staatsstraße werden das Extensivgrünland und die Blühstreifen in einem Abstand von über 30 m zur Staatsstraße als Ausgleichsmaßnahme angerechnet. Damit ergibt sich eine Kompensationsfläche von 12.306 m<sup>2</sup>. In Anlage 4 (Lageplan Ausgleichsmaßnahme A2 und CEF-Maßnahme) werden die Vorbelastungszone dargestellt und die angerechneten Kompensationsflächen mit einer Schraffur kenntlich gemacht.

### **3.6 Sondergebiet Tierhaltung**

Da für das Sondergebiet Tierhaltung lediglich ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt wird, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für diesen Bereich im Rahmen des Bauantrags abzuarbeiten. Der erforderliche Ausgleich sowie eine geeignete Eingrünung der geplanten Anlagen zur Einbindung in die Landschaft sind in einem qualifi-

zierten Landschaftspflegerischen Begleitplan bzw. Freiflächengestaltungsplan, der den Bauantragsunterlagen beizufügen ist, darzustellen.

Zulässig sind nur solche Anlagen, die zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der angrenzenden Natura 2000-Gebiete führen (FFH-Gebiet DE 7132-371 Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal sowie Vogelschutzgebiet DE 7132-371 Felsen und Hangwälder mit Wellheimer Trockental und Schambachtal).

Insbesondere darf die Zusatzbelastung für eutrophierende Stickstoffeinträge im Bereich des nahegelegenen Lebensraumtyps 8160\* (Kalkschutthalden) eine Menge von 1 kg N/ha\*a nicht überschreiten (vgl. FFH-Verträglichkeitsstudie der Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen, vom 08.10.2019).

Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Bauantrags z. B. anhand einer Stickstoff-Ausbreitungsberechnung zu erbringen.

## **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.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vor-zusehen.

Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Leitungstrassen 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**

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.

### **4.3 Grundwasserschutz**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

### **4.4 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 abzuschleppen 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.

#### **4.5 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 beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### **4.6 Staatsstraße St 2225**

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße St 2225 sind nicht zulässig.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone zur St 2225 unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

#### **4.7 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.

Geschäftsgebäude sowie Betriebe die überwiegend durch die Verrichtung von Büro- und Verwaltungsaufgaben bzw. sonstigen Aufgaben mit dauerhaftem Büro-Aufenthalt geprägt sind, sollten aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten landwirtschaftlichen Anlagen vornehmlich im nördlichen Teil des Gewerbegebiets und nicht auf den Parzellen 5-10 angesiedelt werden.

Ausgefertigt:

Eichstätt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Andreas Steppberger  
Oberbürgermeister