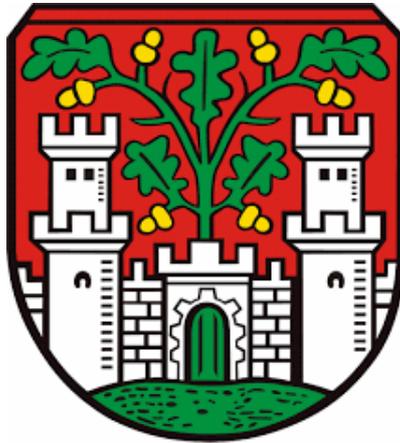


# STADT EICHSTÄTT



BEBAUUNGSPLAN NR. 67  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
FÜR DAS GEWERBEGEBIET

**„LÜFTEN WEST“**

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 20.07.2017

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

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



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>5</b>
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung .....	5
1.2	Beschreibung des Planungsgebiets.....	5
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben</b> .....	<b>6</b>
2.1	Regionalplanung .....	6
2.2	Flächennutzungsplan .....	7
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt .....	8
<b>3</b>	<b>Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht</b> .....	<b>8</b>
3.1	Städtebauliche Konzeption .....	8
3.2	Verkehrerschließung.....	9
3.3	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen .....	12
3.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze .....	12
3.6	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen.....	12
3.7	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	13
3.8	Gestalterische Ziele der Grünordnung .....	14
3.9	Flächennutzung.....	15
<b>4</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung und Versorgung</b> .....	<b>16</b>
5.1	Entwässerung, Abwasserentsorgung.....	16
5.2	Wasserversorgung .....	17
5.3	Stromversorgung.....	17
5.4	Gasversorgung.....	18
5.5	Telekommunikationsanlagen .....	18
5.6	Durchführung der Erschließung .....	18
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>19</b>
6.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele .....	19
6.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	21
6.2.1	Schutzgut Boden und Geologie .....	21
6.2.2	Schutzgut Wasser .....	22
6.2.3	Schutzgut Klima / Luft.....	23
6.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	24
6.2.5	Schutzgut Mensch.....	25

6.2.6	Schutzgut Landschaft und Erholung .....	26
6.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	28
6.2.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	29
6.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	29
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung).....	29
6.4.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	30
6.4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung).....	31
6.4.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	32
6.4.4	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	35
6.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	35
<b>7</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....</b>	<b>36</b>
<b>8</b>	<b>Aufstellungsvermerk.....</b>	<b>38</b>

## Anlagen

<b>Anlage 1: Bestandsplan</b>	<b>M 1 : 1.000</b>
<b>Anlage 2: Bestands- und Eingriffsbewertung</b>	<b>M 1 : 1.000</b>
<b>Anlage 3: Lageplan der externen Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>M 1 : 1.000</b>
<b>Anlage 4: Gutachten Geräuschkontingentierung der IBN Bauphysik GmbH &amp; Co. KG (Bericht 4740.1/2017 vom 25.04.2017)</b>	

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Stadt Eichstätt stehen derzeit kaum mehr gewerbliche Bauflächen zum Verkauf zur Verfügung. Die vorhandenen Gewerbeflächen im Talbereich sind nahezu vollständig bebaut; weitere Entwicklungsmöglichkeiten sind hier aufgrund topographischer, wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Randbedingungen stark eingeschränkt. Um auch zukünftig Bauflächen für eine gewerbliche Nutzung anbieten zu können, ist deshalb die Ausweisung von Gewerbegebieten außerhalb des Talraums der Altmühl erforderlich. Mit den Bebauungsplänen Nr. 38 „Gewerbegebiet Wintershof“ und Nr. 60 „Wintershof-Ost“ wurde diese Entwicklung bereits in die Wege geleitet. Bei den darin überplanten Flächen handelt es sich allerdings um ehemalige Kalksteinabbauflächen, welche vollständig in Privatbesitz sind und derzeit nicht zum Verkauf stehen. Der Stadtrat der Stadt Eichstätt hat deshalb beschlossen, westlich des Weilers Lüften, ein weiteres Gewerbegebiet auszuweisen. Der gewählte Standort an der Kreisstraße EI 49 schließt unmittelbar südlich an das Gewerbegebiet „Zachenäcker – Erweiterung“ an, welches parallel zum vorliegenden Bebauungsplan in interkommunaler Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Pollenfeld und der Stadt Eichstätt geplant wird.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des Gewerbegebietes geschaffen werden.

## 1.2 Beschreibung des Planungsgebiets

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Westen des Weilers Lüften, am Rand der Jura-Hochfläche, ca. 1,5 km nördlich/nordöstlich der Altstadt von Eichstätt. Unmittelbar nördlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße EI 49, schließt das parallel geplante Gewerbegebiet „Zachenäcker – Erweiterung“ der Gemeinde Pollenfeld und der Stadt Eichstätt an (vgl. Abbildung 1).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 „Lüften West“ umfasst das Flurstück Fl.-Nr. 423 sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 65 (Kreisstraße EI 49), Gemarkung Wintershof, Stadt Eichstätt. Die überplante Fläche wird aktuell größtenteils als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch

- die Kreisstraße EI 49 im Norden,
- die Siedlungsfläche von Lüften im Osten
- einen Feldweg und landwirtschaftliche Flächen im Süden sowie
- landwirtschaftliche Flächen im Westen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt rund 4,14 ha

Das Gelände im Planungsgebiet ist relativ eben bzw. steigt geringfügig nach Süden hin an, bevor es – außerhalb des Geltungsbereichs – zum Talraum der Altmühl hin abfällt. Das mittlere Höhengniveau liegt bei rund 546 m ü. NN. Die durchschnittliche Geländeneigung beträgt ca. 1,5 - 2,5 %, im Südwesten bis zu 4,5 %. Die genauen Höhenverhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenlinien zu entnehmen.



Abbildung 1: Lage des geplanten Gewerbegebietes nördlich von Eichstätt (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

## 2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

### 2.1 Regionalplanung

Die Stadt Eichstätt befindet sich im Nordwesten der Region Ingolstadt (Region 10) und ist im Regionalplan als Mittelzentrum eingestuft. Sie liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ und bildet mit der Stadt Ingolstadt eine Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung (vgl. Zielkarte 1 zur Raumstruktur, Regionalplan Ingolstadt).

Das Planungsgebiet überschneidet sich im Randbereich mit einem Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk (vgl. Abbildung 2). Eine Änderung des Regionalplans wird jedoch nicht für erforderlich gehalten, da es sich lediglich um eine randliche Überschneidung handelt. Aus Sicht der Stadt Eichstätt besteht hierin keine erhebliche Abweichung von den Zielen der Regionalplanung. Zumal es sich bei der Darstellung im Regionalplan um keine parzellenscharfe Abgrenzung handelt, und ein Steinabbau in unmittelbarer Nähe zu den Wohnhäusern des Weilers Lüften aus immissionstechnischen Gründen ohnehin unrealistisch erscheint.



Abbildung 2: Vorranggebiete für den Abbau von Bodenschätzen im Planungsgebiet, Regionalplan Ingolstadt, Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (Stand 04.11.2015)

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eichstätt ist das Planungsgebiet bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 1 BauGB grundsätzlich aus dem FNP zu entwickeln. Um den FNP mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Übereinstimmung zu bringen, wird deshalb gleichzeitig mit der Bebauungsaufstellung die 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eichstätt durchgeführt (vgl. Abbildung 3). Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Einzelheiten hierzu sind der Begründung zur 17. FNP-Änderung zu entnehmen.

Nördlich der Kreisstraße EI 49 erfolgt mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pollenfeld die Ausweisung des ca. 12 ha großen Gewerbegebietes „Zachenäcker – Erweiterung“, welches mit einer südlichen Teilfläche von ca. 1,8 ha auf dem Gemeindegebiet der Stadt Eichstätt liegt. Wegen der markungsnahen Lage zur Gemeinde Pollenfeld kann die Überplanung und Erschließung des Grundstücks im Rahmen der Bauleitplanung und Erschließung von dort aus besser und kostengünstiger erfolgen. Die Stadt Eichstätt hat deshalb der Gemeinde Pollenfeld im Rahmen einer Zweckvereinbarung gemäß Art. 7 ff des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) die Durchführung der Bauleitplanverfahren (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und der Erschließung der Baugrundstücke (Straße, Abwasser) sowie weiterer damit verbundenen Aufgaben im Sinne des Art. 3 Abs. 1 KommZG übertragen.

Das geplante Gewerbegebiet „Zachenäcker – Erweiterung“ ist in Abbildung 3 nachrichtlich dargestellt.

Bisher wirksamer Flächennutzungsplan



17. Änderung



Abbildung 3: Parallel zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführte FNP-Änderung mit aktuell gültigem FNP (links) und Änderung des FNP (rechts); ohne Maßstab

### 2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

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

Südöstlich des Geltungsbereichs beginnen die Ausläufer der großräumigen Natura 2000-Schutzgebiete FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (DE 7132-371) und Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ (DE 7132-471). Das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ beginnt ungefähr 60 m südöstlich des Geltungsbereichs.

Teilflächen der genannten Schutzgebiete sind in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst. Im unmittelbaren Geltungsbereich sind jedoch keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

Detaillierte Aussagen zu den Schutzgebieten und dem Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 6 zu entnehmen.

## 3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

### 3.1 Städtebauliche Konzeption

Das geplante Gewerbegebiet liegt an den überregionalen Verkehrsachsen der St 2225 und der EI 49 und grenzt im Norden an die geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Zachenäcker“ auf dem Gemeindegebiet Pollenfeld an.

Städtebauliches Ziel ist die Konzentration von Gewerbeflächen in einem bereits stark von gewerblicher Nutzung geprägten Gebiet.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden vier „Quartiere“ mit einer Nettobaupfläche von rund 3,24 ha als gewerbliche Bauflächen (GE) ausgewiesen. Innerhalb der Quartiere soll eine flexible Parzellierung entsprechend dem Bedarf der Bauwerber ermöglicht werden. Aus diesem Grund werden Grundstückszufahrten und öffentliche Parkplätze mit dem Zusatz „Standort variabel“ festgesetzt. Im Rahmen der Erschließung können diese dann entsprechend den tatsächlichen Baugrundstücksabmessungen in Lage und Anzahl angepasst werden. Dasselbe gilt für die entlang der Erschließungsstraße geplanten Baumpflanzungen des Pflanzgebots A.

Weitreichende Gestaltungsfestsetzungen sind in Gewerbegebieten aus Gründen der Wirtschaftlichkeit in der Regel unerwünscht und erfahrungsgemäß nicht realisierbar, weshalb in diesem Zusammenhang ein eher „schlanker“ Bebauungsplan angestrebt wurde.

### **3.2 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets „Lüften West“ ist in direktem Zusammenhang mit dem nördlich der Kreisstraße EI 49 geplanten Gewerbegebiet „Zachenäcker – Erweiterung“ der Gemeinde Pollenfeld zu sehen. Die verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebiets „Lüften West“ an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Kreisstraße EI 49.

Zu berücksichtigen ist dabei auch die geplante Ausweisung eines ca. 12 ha großen Gewerbegebiets der Gemeinde Pollenfeld nördlich der Kreisstraße EI 49. Beide Gewerbegebiete grenzen unmittelbar aneinander an und sollen aus diesem Grund auch verkehrstechnisch miteinander verbunden werden. Der Verkehrsanschluss des Gewerbegebiets „Lüften West“ an die EI 49 wird daher als verkehrsgerechte Kreuzung mit Zufahrtsast zum geplanten, nördlich angrenzenden Gewerbegebiet „Zachenäcker – Erweiterung“ der Gemeinde Pollenfeld ausgeführt. Damit sind beide Gewerbeflächen nördlich und südlich der EI 49 verkehrlich optimal miteinander verknüpft.

Der Straßenanschluss an die EI 49 erfolgt als niveaugleicher Knotenpunkt nach RAL, Abschnitt 6.2, mit beidseitigen Linksabbiegespuren in geschlossener Einleitung. Die beiden Einmündungen werden mit Tropfeninseln und Querungshilfen für die Fußgänger und Radfahrer ausgestattet. Die Anschlusslängsneigungen der untergeordneten Gewerbebestraße sollen  $s = 2,50\%$  nicht überschreiten. Die Entwässerung des Knotenpunkts erfolgt über Straßeneinläufe und Bordrinnen in separate Oberflächenwasserkanäle bzw. in den Straßengraben der Kreisstraße. Straßenwasser aus den Baugebieten wird der Kreisstraße im Knotenpunktsbereich nicht zugeführt.

Der Knotenpunkt mit der EI 49 liegt auf der freien Strecke. Die Sichtweiten sind ausreichend; sie betragen in beide Richtungen 3/200 m. Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung mit mehr als 0,80 m Höhe freizuhalten.

Die geplante Verkehrsanbindung der Neubaugebiete an die EI 49 ist mit der Kreisstraßenbehörde des Landratsamtes Eichstätt abgestimmt. Für die verkehrstechnische Erschließung der Baugebiete wird ein gesonderter Bauentwurf erstellt. Eine entsprechende Gestattung der Knotenpunkts-Maßnahme ist beim Landratsamt Eichstätt einzuholen.

Das Baugebiet „Lüften West“ wird fuß- und radläufig über einen vom Landkreis Eichstätt geplanten Geh- und Radweg entlang der EI 49 erschlossen. Der mittelfristig geplante Geh- und Radweg führt von der Bushaltestelle Lüften entlang der Kreisstraße EI 49 und endet vorerst an der westlichen Grenze des Gewerbegebiets. Laut Aussage des Landratsamtes Eichstätt soll der Geh- und Radweg künftig bis zur B 13 verlängert werden. An diesen Geh- und Radweg

wird die Gewerbefläche „Lüften West“ über eine 1,50 m breite Fußwegverbindung angeschlossen. Ebenso ist eine Fußwegverbindung zwischen dem Gewerbegebiet „Zachenäcker“ der Gemeinde Pollenfeld und dem Gewerbegebiet „Lüften West“ der Stadt Eichstätt geplant. Die Querung der EI 49 erfolgt mittels einer Querungshilfe.

Die innere Erschließung des Gewerbegebiets „Lüften West“ erfolgt über eine von West nach Ost verlaufende HAUPTERSCHLIEßUNGSACHSE mit abschließendem Wendepplatz für Schwerlastfahrzeuge im Osten. Nach Westen hin endet die HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSE vorerst an der Geltungsbereichsgrenze. Im Hinblick auf eine evtl. mögliche künftige Erweiterung des Gewerbegebiets in westliche Richtung wird auf einen zusätzlichen, flächenintensiven Wendepplatz verzichtet. Ein Wenden von Großfahrzeugen ist in diesem Bereich auf den privaten Bauparzellen zu gewährleisten.

Im Hinblick auf eine von der Stadt Eichstätt angestrebte spätere Erweiterung der Gewerbeflächen in südliche bzw. südwestliche Richtung wird von der HAUPTERSCHLIEßUNGSACHSE aus in südlicher Richtung ein 10 m breiter Grünstreifen als Vorsorgefläche für eine mögliche künftige Straßentrasse freigehalten. Bis zum Zeitpunkt einer eventuellen Baugebietserweiterung in südliche Richtung wird die Vorsorgefläche – vorbehaltlich geeigneter Unterrundverhältnisse – ggf. als Versickerungsfläche für das auf den Verkehrsflächen des Gewerbegebietes anfallende Niederschlagswasser genutzt (siehe hierzu auch Abschnitt 5.1).

Die Erschließungsstraßen erhalten einheitliche Fahrbahnbreiten von 6,00 m mit einem straßenbegleitenden Gehweg von 1,50 m Breite. Zwischen Fahrbahn und Gehweg werden Längsparkbuchten als PKW-Stellplätze für den ruhenden Verkehr angeordnet. Die Parkbuchten werden durch beschattende Bäume aufgelockert.

Die Befestigung der Fahrbahnen erfolgt mit Asphaltbelägen, der straßenbegleitende Gehweg erhält einen versickerungsfähigen Betonpflasterbelag, die Parkbuchten werden mit einem Beton-Rasenfugenpflaster befestigt.

Insgesamt kann durch das geplante Erschließungsnetz ein sicherer Verkehrsablauf gewährleistet werden. Die geradlinige und übersichtliche Straßenführung gewährleistet zudem einen sicheren Rettungsdienst sowie einen reibungslosen Müllabfuhr- und Schneeräumverkehr.

### **3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### *Art der baulichen Nutzung*

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

Betriebsleiterwohnungen 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 werden ausgeschlossen, um eine verstärkte Wohn-Nutzung und das damit verbundene Konfliktpotenzial zu vermeiden.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, um nächtliche Konflikte mit Betriebsleiterwohnungen zu vermeiden.

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Großen Kreisstadt Eichstätt (Juli 2013) werden außerdem folgende Einschränkungen festgesetzt:

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 Stadt Eichstätt soll zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Ein-

zelhandel grundsätzlich nur im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Eichstätts angesiedelt werden. Aus diesem Grund werden nachstehende zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen im Geltungsbereich des Gewerbegebietes ausgeschlossen:

- 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 Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (beispielsweise Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Computer und Zubehör, Software und Zubehör
- Haushaltswaren (beispielsweise Schneidewaren / 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

### *Maß der baulichen Nutzung*

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. Mit der Wahl der Grundflächenzahl an der Obergrenze für Gewerbegebiete laut § 17 BauNVO soll eine möglichst effiziente Nutzung des Baulands im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ermöglicht werden.

### 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

#### *Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)*

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, innerhalb derer die Stellung der Hauptgebäude frei wählbar ist. Die Baugrenzen wurden aus städtebaulichen Gründen mit einem Regelabstand von 5,00 m zu den öffentlichen Erschließungsstraßen gewählt. Der Regelabstand der Baugrenzen von den privaten Grünflächen der Randeingrünung beträgt 2,00 m. Entlang der Kreisstraße EI 49 fällt die Baugrenze mit der Grenze der Anbauverbotszone zusammen (Abstand 15 m vom Fahrbahnrand, siehe hierzu auch Kapitel 3.6).

#### *Abstandsflächen*

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, um eine Einengung oder Beeinträchtigung des Verkehrsraums auszuschließen.

### 3.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Stellplätze sowie Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen. Für Garagen ist dementsprechend auch eine Grenzbebauung – unter Maßgabe der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften – möglich. Zwischen Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch ein Bereich von mindestens 5,0 m freizuhalten, um Behinderungen der öffentlichen Verkehrsflächen während des Öffnens und Schließens der Garagentore zu vermeiden.

Die Anzahl der anzulegenden Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) der Stadt Eichstätt in der zum Zeitpunkt des jeweiligen Bauantrags gültigen Fassung.

### 3.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

#### *Anbauverbotszone zur Kreisstraße EI 49*

Entlang der Kreisstraße EI 49 ist eine Bauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnrand 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.

#### *Sichtflächen zur Kreisstraße EI 49*

Um ausreichende Sichtverhältnisse an der geplanten verkehrlichen Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße EI 49 zu gewährleisten, dürfen innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen (beiderseits 3/200 m) außer Zäunen keine neuen Hochbauten 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.

### 3.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Wie bereits erwähnt, sind weitreichende Gestaltungsfestsetzungen in Gewerbegebieten in der Regel unerwünscht und nicht realisierbar. Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen deshalb lediglich einen grundsätzlichen gestalterischen Rahmen setzen, ohne besonders umfangreiche oder strenge Vorgaben zu treffen.

#### *First- und Wandhöhe*

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 18,0 m und einer maximalen Wandhöhe von 13,0 m beschränkt. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die mittlere Höhe der Fahrbahn im Einfahrtsbereich des jeweiligen Gewerbegrundstücks. Die Wandhöhe ist gemäß BayBO definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Städtebauliches Ziel der Höhenregelungen ist ein Kompromiss zwischen einer möglichst hohen Ausnutzung der überbauten Grundfläche im Hinblick auf das Ziel des Flächensparens sowie einer sinnvollen Begrenzung der Gesamthöhe zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Die Wandhöhe von 13,0 m entspricht dabei der festgesetzten Wandhöhe im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet „Zachenäcker“ (inkl. geplanter Erweiterung) der Gemeinde Pollenfeld.

#### *Dachgestaltung*

Da in Gewerbegebieten prinzipiell alle denkbaren Dachformen in Frage kommen und im Gegensatz zu Wohngebieten eine einheitliche städtebauliche Gestaltung auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll erscheint, wird im vorliegenden Bebauungsplan auf die Festsetzung konkreter Dachformen verzichtet. Dachform und Dacheindeckung sind damit frei wählbar. Es wird lediglich eine maximale Dachneigung von 20° festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen (s. o.) wird auf diese Weise ein ausreichender Rahmen für die Gestaltung der Dächer vorgegeben.

#### *Werbeanlagen*

Aufgrund der exponierten Lage des Planungsgebiets an den überörtlichen Verkehrsachsen EI 49 und St 2225 ist es aus städtebaulicher Sicht notwendig, einschränkende Regelungen für Werbeanlagen zu treffen.

Für Werbeanlagen am Gebäude wird festgesetzt, dass diese den First des Gebäudes nicht überragen dürfen. Freistehende Werbeanlagen (Masten, Pylone, etc.) werden auf eine Höhe von maximal 10,00 m ab Geländeoberfläche begrenzt.

Darüber hinaus werden angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen nur ausnahmsweise zugelassen. Insbesondere dürfen von Leucht- und anderen Werbeanlagen keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke sowie für die St 2225 und die EI 49 ausgehen.

Innerhalb der Anbauverbotszone zur EI 49 sind werbende oder sonstige Hinweisschilder gemäß Art. 23 BayStrWG unzulässig.

#### *Einfriedungen*

Zur öffentlichen Verkehrsfläche wird die Höhe von Zäunen auf maximal 1,80 m, von massiven und gemauerten Einfriedungen auf maximal 1,50 m begrenzt. Hierdurch sollen negative Auswirkungen und eine optisch einengende Wirkung auf den Verkehrsraum vermieden werden.

Im Übrigen, d. h. insbesondere für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

### *Geländemodellierung*

Bei größeren Baugrundstücken werden in der Regel Geländemodellierungen zur Einebnung des Baugrunds erforderlich. Aufgrund dessen werden im Bebauungsplan Regelungen getroffen, um einen verbindlichen Rahmen für Veränderungen der natürlichen Geländeform zu setzen. Abgrabungen und Böschungen zwischen den Baugrundstücken, zur öffentlichen Erschließungsstraße, zur freien Landschaft und zu öffentlichen Grünflächen werden mit Böschungshöhen bis maximal 1,50 m zugelassen. Aus Erosionsschutzgründen sind die Böschungsf Flächen zu bepflanzen und die Böschungsneigungen nicht steiler als 1:1,5 anzulegen.

Stützmauern werden nur an den Grenzen zu Nachbargrundstücken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zugelassen. Zur freien Landschaft, zu öffentlichen Grünflächen und zu öffentlichen Erschließungsstraßen sind Stützmauern nicht zulässig, hier sind eventuelle Höhenunterschiede durch Böschungen auszugleichen (siehe oben). Mit der Festsetzung sollen negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch Stützmauern unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur freien Feldflur oder zu öffentlichen Flächen vermieden werden.

## **3.8 Gestalterische Ziele der Grünordnung**

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

Aufgrund der exponierten Lage des Planungsgebietes am Rand der Jura-Hochfläche westlich von Lüften werden an den Geltungsbereichsrändern Pflanzgebote für eine eingrünende Bepflanzung festgesetzt. Im Westen, Süden und Osten wird als äußere Randeingrünung zur freien Feldflur bzw. zum Aussiedlerhof Lüften die Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern auf privaten Flächen festgesetzt (Pflanzgebot B). An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist entlang der Kreisstraße EI 49 eine Baumreihe aus hochstämmigen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen erster und zweiter Ordnung auf privaten Flächen zu pflanzen (Pflanzgebot C).

Neben der wichtigen eingrünenden Funktion stellen die geplante Hecke und die Baumreihe auch eine Strukturanreicherung und Aufwertung in der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flur dar und können langfristig neuen Lebensraum und Nahrungsquelle für störungsunempfindliche Arten bieten.

Zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes sowie zur Eingrünung des Verkehrsraumes wird entlang der Erschließungsstraße die Pflanzung von hochstämmigen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen erster und zweiter Ordnung auf öffentlichen Flächen mit Standortbindung festgesetzt (Pflanzgebot A). Diese entfalten außerdem eine Funktion als Schattenbäume für die öffentlichen Parkflächen.

Die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße werden ebenso wie die öffentlichen Parkplätze mit dem Zusatz „Standort variabel“ festgesetzt, um eine flexible Parzellierung der Gewerbeflächen entsprechend dem Bedarf der Bauwerber zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung können Parkplätze und Baumstandorte dann entsprechend den tatsächlichen Grundstückszufahrten in Lage und Anzahl angepasst werden.

Darüber hinaus ist zur inneren Durchgrünung auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum ohne Standortbindung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgebot D). Baumpflanzungen der Pflanzgebote B und C werden dabei auf die zu pflanzende Baumanzahl angerechnet.

### 3.9 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Flächennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Lüften West“.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Netto-Bauland	78,3 %	32.400 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Vorsorgefläche)	17,1 %	7.060 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	4,6 %	1.900 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>100,00 %</b>	<b>41.360 m<sup>2</sup></b>

## 4 Immissionsschutz

Um sicherzustellen, dass in der schutzwürdigen Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes keine gesundheitsschädlichen Lärmeinwirkungen (Immissionen) verursacht werden, hat die Stadt Eichstätt gemeinsam mit der Gemeinde Pollenfeld von der IBN Bauphysik GmbH & Co. KG, Theresienstraße 28, 85049 Ingolstadt, eine schalltechnische Untersuchung für das Bebauungsplangebiet durchführen lassen. Der gutachterliche Bericht Nr. 4740.1/2017 vom 25.04.2017 liegt dieser Begründung als Anlage bei.

### Geräuschkontingentierung

In dem Gutachten wurde unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet „Zachenacker“ sowie der Vorhaltung eines Kontingentes für dessen geplante Erweiterung, eine Emissions- / Geräuschkontingentierung für die Gewerbeflächen „Lüften West“ erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in das Planblatt und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Für die geplanten Bauflächen werden folgende Festsetzungen zu Emissionskontingenten 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 nachstehend 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 2: 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.

#### *Schutz von Betriebsleiterwohnung innerhalb des Gewerbegebietes*

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.

Um Immissionskonflikte aufgrund von Verkehrslärm aus der angrenzenden Kreisstraße EI 49 zu vermeiden, ist darüber hinaus die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen in einem Abstand zur EI 49 von weniger als 25 Metern ist nicht zulässig. Der Beschränkungsbereich mit einem Abstand bis 25 m vom Fahrbahnrand der EI 49 ist im Planblatt mit dem Planzeichen „Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gekennzeichnet.

## **5 Erschließung und Versorgung**

### **5.1 Entwässerung, Abwasserentsorgung**

Die Stadt Eichstätt wird teils im Mischsystem, teils im Trennsystem entwässert und besitzt eine zentrale vollbiologische Kläranlage für 30.000 EW mit mechanischer, biologischer und chemischer Reinigungsstufe.

Aus ökologischen und langfristig wirtschaftlichen Gründen ist geplant, das Gewerbegebiet „Lüften West“ – ebenso wie das nördlich angrenzende Gewerbegebiet „Zachenacker – Erweiterung“ in der Gemeinde Pollenfeld – im Trennsystem zu entwässern.

Das gewerbliche Abwasser des Neubaugebiets wird in separaten Schmutzwasserleitungen gesammelt und im freien Gefälle in südliche Richtung auf der Trasse eines vorhandenen Feldwegs talabwärts bis zum Lüftenweg am nördlichen Stadtrand von Eichstätt geleitet, wo die Schmutzwasserleitung an das städtische Mischwassernetz angeschlossen wird. Die vorhandene Kläranlage der Stadt Eichstätt ist so dimensioniert, dass die zusätzliche Schmutzfracht aus dem ca. 4 ha großen Gewerbegebiet schadlos behandelt werden kann. Für die Ableitung des Schmutzwassers in Richtung Eichstätt ist im Baugebiet eine 3 m breite öffentliche Leitungstrasse als Grünfläche vorgesehen.

Grundsätzlich ist vorgesehen, das Niederschlagswasser des Gewerbegebiets – mangels eines vorhandenen Vorflutgrabens – innerhalb des Baugebiets über die belebte Bodenzone in den karstigen Felsuntergrund zu versickern. Das auf den Gewerbeflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundtücken dezentral zu versickern. Gegenwärtig werden an neun Stellen Baugrunduntersuchungen und Versickerungsversuche durchgeführt, um die für eine richtliniengemäße Versickerung geeigneten Standorte festzulegen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über einen separaten Oberflächenwasserkanal gesammelt und soll – vorbehaltlich des Nachweises der Versickerungsfähigkeit – zwischen den Parzellen 8 und 9 auf der öffentlichen Vorsorgefläche für eine spätere Erweiterung des Baugebiets zentral versickert werden.

Für die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserableitung ist eine gesonderte Erschließungs- und Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des einschlägigen DWA-Regelwerks zu erstellen. Für die Entwässerung im Trennsystem mit Ableitung des Niederschlagswassers ist beim Landratsamt Eichstätt eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Die Behandlung/Rückhaltung und richtliniengemäße Beseitigung bzw. Versickerung des im Gewerbegebiet anfallenden Niederschlagswassers wird gegenwärtig noch in Absprache mit den Stadtwerken Eichstätt geklärt. Nach endgültiger Festlegung eines sinnvollen und wirtschaftlichen Entwässerungskonzepts wird die Begründung entsprechend ergänzt.

#### *Grundwasser/Schichtwasser*

Sollte beim Baugrubenaushub Grund- oder Schichtwasser aufgeschlossen werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich. In diesem Fall sind eventuelle Kellergeschosse gegen drückendes Wasser zu sichern und gegebenenfalls als wasserdichte Wannen auszuführen. Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die Kanalisation ist nicht gestattet.

#### *Regenwassernutzung, Zisternen*

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. Der Überlauf von Zisternen kann an den städtischen Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden.

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

## **5.2 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Gewerbegebiets wird durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Eichstätter Berggruppe sichergestellt. Das Versorgungsnetz ist im Rahmen der Erschließung entsprechend zu erweitern.

## **5.3 Stromversorgung**

Der Anschluss an das Stromversorgungsnetz erfolgt durch die Stadtwerke Eichstätt nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung. Der Standort einer Trafostation wird von den Stadtwerken Eichstätt festgelegt.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

## **5.4 Gasversorgung**

Für das Gewerbegebiet ist ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Eichstätt vorgesehen.

Für die Gasversorgung in Richtung Eichstätt ist im Baugebiet eine 3 m breite öffentliche Leitungstrasse als Grünfläche vorgesehen.

## **5.5 Telekommunikationsanlagen**

Planung und Verkabelung von Telekommunikationsanlagen unterstehen einem von der Stadt Eichstätt zu beauftragenden Unternehmen.

Bei Pflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Fernmeldeanlagen und -leitungen einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, sind vom Pflanzenden entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

## **5.6 Durchführung der Erschließung**

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist in einem Bauabschnitt zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen.

Für die Abwasserentsorgung im Trennsystem mit Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter oder den Untergrund (Versickerung) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Eichstätt einzuholen. Hierfür ist eine qualifizierte Fachplanung unter Berücksichtigung des einschlägigen technischen DWA-Regelwerks vorzulegen.

Für die verkehrstechnische Anbindung des Gewerbegebietes an die Kreisstraße EI 49 ist eine entsprechende Gestattung beim Landratsamt Eichstätt zu beantragen.

## 6 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser ist Teil der Begründung des Bebauungsplans.

Der Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Integriert ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 15 und 18 BNatSchG unter Berücksichtigung des Bayerischen Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine Geländekartierung der Biotop- und Nutzungstypen im Juli 2017 sowie die Auswertung folgender, vorhandener Datenquellen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt
- Bodeninformationssystem Bayern
- Amtliche Biotopkartierung Bayern
- Artenschutzkartierung Bayern, LfU
- FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz)
- Bayern-Atlas Plus

### 6.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich am Rand der Hochfläche der südlichen Frankenalb im Übergang zum südlich angrenzenden Altmühltal.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks „Altmühltal“, einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Weitere Schutzgebietsausweisungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Südöstlich des Geltungsbereichs beginnen die Ausläufer der großräumigen Natura 2000-Schutzgebiete FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (DE 7132-371) und Vogelschutzgebiet „Felsen und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ (DE 7132-471). Das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““ beginnt ungefähr 60 m südöstlich des Geltungsbereichs.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, der Großflächigkeit der Schutzgebiete und der geringen randlichen Tangierung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets sowie auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets und des Vogelschutzgebiets zu erwarten.

Im Geltungsbereich sind keine Biotope der Bayerischen Biotopkartierung vorhanden. Teilflächen der genannten Schutzgebiete sind in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst.



Abbildung 4: Luftbild des Geltungsbereichs mit Schutzgebietsabgrenzungen und Biotopkartierung (Bayern-Atlas 19.07.2017)  
 (hellgrüne senkrechte Schraffur = Naturpark  
 grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet  
 rotbraune Schraffur = FFH-Gebiet  
 blaugüne Schraffur = Vogelschutzgebiet  
 rote, enge Schraffur = Biotopkartierung)

Der Planungsraum liegt am Rand des Schwerpunktgebiets E „Eichstätter Steinbruchgebiet“ des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Eichstätt (Februar 2010).

Unter Anderem können folgende Ziele und Maßnahmen als Leitlinie für die Kompensationsmaßnahmen dienen:

- Sicherung der bayernweit bedeutsamen Artvorkommen im Plattenkalk-Abbaubereich bei Eichstätt unter anderem unter
- Erhaltung und Neuschaffung von vegetationslosen/-armen Steinbruchhalden
- Vermeidung von Beeinträchtigungen durch z.B. Müllablagerungen, Auffüllungen, Moto-Cross etc.
- Entbuschung und Pflege von Magerrasenflächen

Die Artenschutzkartierung weist keine Fundpunkte im Geltungsbereich auf.

## 6.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt für jedes Schutzgut eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Ist ein Schutzgut nicht betroffen oder sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, werden die Auswirkungen als nachrangig bezeichnet.

Bei den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Baubedingte Auswirkungen sind zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft während der Bauphase wie beispielsweise temporärer Flächenbedarf für Lagerplätze und Baustellenzufahrten, Bodenumlagerung und -verdichtung, Immissionen und Erschütterungen durch den Baustellenbetrieb.

Anlagebedingte Auswirkungen des Bauvorhabens entstehen v.a. durch die zunehmende Versiegelung, die Überformung von Vegetationsstrukturen und visuelle Effekte durch die neue Bebauung. Die Auswirkungen werden im Folgenden beschrieben und bewertet.

Unter betriebsbedingten Auswirkungen des Bauvorhabens sind die Beeinträchtigungen z.B. durch Mitarbeiter- und Lieferverkehr zu verstehen.

### 6.2.1 Schutzgut Boden und Geologie

#### *Bestand:*

Der Geltungsbereich liegt in der geologischen Einheit des Malm (weißer Jura) mit Mergel-, Kalk- und Dolomitstein (Geologische Karte von Bayern, 1:500.000). Das Planungsgebiet überschneidet sich in Randbereichen mit einem Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt.

Der geologische Untergrund im Geltungsbereich ist überwiegend durch tertiäre bis quartäre Alblehme (Verwitterungslehm mit Lößlehm) geprägt. Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs stehen plattige Kalksteine des Jura an (Geologische Karte von Bayern, 1:25.000).

Aus diesem Untergrund haben sich überwiegend Braunerden aus Lößlehm und Residualton über verwitterten Carbonatgesteinen des Malm gebildet. Gering verbreitet finden sich auch Rendzinen (Übersichtsbodenkarte, 1:25.000).

Bodenformen mit regional besonderer Standortfaktorenkombination sowie topographische Besonderheiten trifft man im Plangebiet nicht an. Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

#### *Auswirkungen:*

Baubedingt werden Böden umgelagert, Oberboden wird abgeschoben und zwischengelagert. Das gewachsene Bodengefüge wird gestört und Bodenfunktionen werden vorübergehend ausgeschaltet. Aufgrund der bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung veränderten Bodenverhältnisse wird die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkung als gering eingestuft.

Durch die Gewerbegebietsausweisung können aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 bis maximal 80 % der Fläche dauerhaft versiegelt werden. Zusammen mit den Erschließungsanlagen

ergibt sich eine mögliche Neuversiegelung von bis zu 3,3 ha. In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort zum großen Teil vollständig verloren. In den Randbereichen werden in geringem Umfang Flächen in Anspruch genommen, die für den Abbau von Plattenkalk geeignet wären. Außerdem ergeben sich aus der Versiegelung von Bodenfläche Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sowie Tiere und Pflanzen. Es handelt sich um anthropogen bereits veränderte, landwirtschaftlich genutzte Böden, sodass der Kompensationsbedarf über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt wird. Aufgrund der GRZ von 0,8 werden die anlagebedingten Auswirkungen als hoch bewertet.

Aufgrund der Versiegelung durch die Ausweisung als Gewerbegebiet verbleiben nur wenige Standorte mit natürlichen Bodenfunktionen im Geltungsbereich. Für diese ist bei ordnungsgemäßer gewerblicher Nutzung nur mit geringen betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu rechnen.

#### *Fazit:*

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden werden trotz der Versiegelung und des damit verbundenen dauerhaften Verlustes natürlicher Bodenfunktionen aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen als Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

### **6.2.2 Schutzgut Wasser**

#### *Bestand:*

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

Natürliche Oberflächengewässer oder sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### *Auswirkungen:*

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können bei ordnungsgemäßigem Baustellenbetrieb nach dem heutigen Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden, sodass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Aufgrund der anlagebedingten Neuversiegelung von bis zu 3,3 ha Fläche entsteht eine nachhaltige Beeinträchtigung durch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen bezüglich des Wasserhaushalts. Die Versiegelung durch Bebauung mit Gewerbebetrieben und die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Betriebsflächen führt zu einer Verminderung des Retentionsvermögens, zu einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Um die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf zu minimieren wird das anfallende un- bzw. teilbelastete Niederschlagswasser aus den Dach- und Verkehrsflächen separat gesammelt (Entwässerung im Trennsystem) und über ein Versickerungs- und Behandlungsbecken außerhalb des Geltungsbereichs in den Untergrund eingeleitet. Zusätzlich werden die

Errichtung von Zisternen und die Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen als Betriebswasser oder zur Bewässerung empfohlen.

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

Bei ordnungsgemäßigem Betrieb sind keine erheblichen Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

*Fazit:*

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

### **6.2.3 Schutzgut Klima / Luft**

*Bestand:*

Das Klima der Jurahochfläche kann allgemein als rau charakterisiert werden. Die mittleren Jahresniederschläge im Planungsgebiet liegen bei 750 mm bis 850 mm und damit geringfügig unter dem bayerischen Landesdurchschnitt von ca. 880 mm. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 7 und 8 °C, der Trockenheitsindex bei 40 bis 45 mm/C ([www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de)).

Aufgrund der angrenzenden Gewerbeflächen und der Kreis- bzw. Staatsstraße sowie der Kalksteinabbauf Flächen im weiteren Umfeld sind Vorbelastungen für das Schutzgut Klima/Luft zu verzeichnen (Staub, Abgase).

Kleinklimatisch stellen die Ackerflächen des Geltungsbereichs Kaltluftentstehungsflächen dar. Eine bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktion für bestehende Siedlungsflächen ist aufgrund der Lage nicht gegeben.

*Auswirkungen:*

Bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen.

Baubedingt sind durch den Baustellenverkehr Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese sind lokal und zeitlich eng begrenzt und betreffen an die bestehende Kreisstraße angrenzende Flächen. Somit werden die Auswirkungen als gering eingestuft.

Durch die geplante Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher als Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu stark überhitzten Siedlungsflächen einzustufen waren. Die entstehenden Versiegelungs- und Dachflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei.

Aufgrund der Vorbelastungen sowie der verbleibenden Kaltluftentstehungsflächen im Umfeld und der geplanten Eingrünung werden die anlagebedingten Auswirkungen trotz der hohen GRZ von 0,8 als gering bis mittel eingestuft. Der Kompensationsbedarf wird über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt.

Bei ordnungsgemäßigem Betrieb entstehen betriebsbedingte Auswirkungen vor allem durch Mitarbeiter- und Lieferverkehr. Aufgrund der Vorbelastung durch die Kreisstraße und die Steinbruchflächen in der Umgebung werden – unter Berücksichtigung der geplanten Eingrünung – die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft als gering eingestuft.

*Fazit:*

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind insgesamt mit geringer Erheblichkeit zu bewerten.

**6.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der lehmigen Albüberdeckung würden sich als potentiell natürliche Vegetation ohne menschliche Einflüsse langfristig buchenreiche Laubwaldkomplexe kalkhaltiger Standorte entwickeln. Aufgrund der anthropogenen Nutzung ist die potentielle natürliche Vegetation nicht mehr ablesbar.

*Bestand:*

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich wurden im Juli 2017 aufgenommen. Ihre Bedeutung für den Naturhaushalt wird an Hand des Bayerischen Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom Januar 2003 bewertet (vgl. Kapitel 6.4.2).

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird landwirtschaftlich als Ackerfläche intensiv genutzt. Ackerrandstreifen und Säume sind nur sehr schmal ausgeprägt und in geringem Umfang vorhanden. Die Ackerflächen werden als Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft der Kategorie I - oberer Wert zugeordnet (vgl. Kapitel 6.4.2 und Bestandsplan Anlage 1).

Ackerflächen können Lebensraum und Nahrungshabitat beispielsweise für bodenbrütende Vogelarten, Greifvögel und Fledermäuse darstellen. Aufgrund der mangelhaften bzw. fehlenden Saumstrukturen sowie der starken Vorbelastungen und Beunruhigungen ist mit dem dauerhaften Aufenthalt und der Anlage von Nistplätzen nicht zu rechnen. Vergleichbare Nahrungshabitate sind im Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die versiegelte Kreisstraße und das intensive Straßenbegleitgrün begrenzt.

Im Südosten schließt ein Schotterweg mit einem schmalen wegbegleitenden Saum an die Ackerfläche und den Geltungsbereich an. Die versiegelte Kreisstraße wird der Kategorie 0 zugeordnet. Der Schotterweg und das intensive Straßenbegleitgrün werden in die Kategorie I - unterer Wert, der schmale Saum in die Kategorie I - oberer Wert eingestuft.

Höherwertige Biotop- und Nutzungsstrukturen oder Gehölzbestände sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Insgesamt wird der Geltungsbereich intensiv genutzt. Die betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen werden als Fläche mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie I Wert) eingestuft (vgl. Kapitel 6.4.2).

*Auswirkungen:*

Die geplante Bebauung führt zu Verlust und Überformung der o.g. Biotop- und Nutzungsstrukturen und stellt damit einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG dar. Betroffen sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und in geringem Umfang Verkehrsbegleitgrünflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die baubedingten Auswirkungen durch Umlagerung von Oberboden und damit der temporären Beeinträchtigung von Vegetationsstandorten werden aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung als nachrangig bewertet.

Anlagebedingt werden durch die Bebauung und Erschließung unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl ca. 3,3 ha Biotopstrukturen mit geringer Bedeutung versiegelt und überformt. Damit geht fast die gesamte Fläche als Vegetationsstandort mit geringer Lebensraumeignung für Tiere dauerhaft verloren.

Die zur Eingrünung festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen können für störungsunempfindliche Arten eine gewisse Lebensraumfunktion entwickeln.

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

Arten, die die Ackerflächen bisher zeitweise zur Nahrungssuche aufsuchen, können auf Flächen in der Umgebung ausweichen.

Betriebsbedingte Auswirkungen werden aufgrund der Vorbelastungen durch die Kreisstraße und die insgesamt intensive gewerbliche Nutzung im Umfeld als nachrangig eingestuft.

#### *Fazit:*

Aufgrund des geringwertigen Ausgangszustands der Fläche sowie der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen und der Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

In Kapitel 6.4.2 wird die Eingriffserheblichkeit ermittelt und daraus der Ausgleichsbedarf bestimmt.

Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten (vgl. Kapitel 6.4.1 und Kapitel 7).

### **6.2.5 Schutzgut Mensch**

#### *Bestand:*

Der Geltungsbereich sowie die westlich und südwestlich angrenzenden Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft die Kreisstraße EI 49. Östlich liegt der Ortsteil Lüften mit einem Restaurant und einem landwirtschaftlichen Betriebsstandort inklusive für die Pferdehaltung verpachteten Stallungen und Pferdekoppel der Stallgemeinschaft Lüften. Die Zufahrt des landwirtschaftlichen Betriebs erfolgt über den bestehenden Wirtschaftsweg am südöstlichen Rand außerhalb des Geltungsbereichs (Flur 422, Gmkg. Wintershof).

Aufgrund der Kreisstraße und der östlich verlaufenden Staatsstraße St 2225 sowie der südöstlich liegenden Abbauf Flächen bestehen für den Geltungsbereich und den Ortsteil Lüften bereits Vorbelastungen durch Lärm- und Geruchsmissionen sowie optische Beeinträchtigungen.

#### *Auswirkungen:*

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Lärm- und Staubmissionen auf den angrenzenden Flächen zu erwarten, die jedoch räumlich und zeitlich eng begrenzt sind. Betroffen sind hiervon landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Ortsteil Lüften. Aufgrund der

Vorbelastungen und der betroffenen Nutzungen werden die baubedingten Auswirkungen als nicht erheblich bzw. nachrangig eingestuft.

Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurde von der IBN Bauphysik GmbH & Co. KG, Theresienstraße 28, 85049 Ingolstadt, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der gutachterliche Bericht Nr. 4740.1/2017 vom 25.04.2017 liegt dieser Begründung als Anlage bei. In dem Gutachten wurde unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet „Zachenäcker“ sowie der Vorhaltung eines Kontingentes für dessen geplante Erweiterung, eine Emissions- / Geräuschkontingentierung für die Gewerbeflächen „Lüften West“ erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in das Planblatt und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Aufgrund der Emissionskontingentierung wird sichergestellt, dass in der schutzwürdigen Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes (insbesondere im Weiler Lüften) keine gesundheitsschädlichen Lärmeinwirkungen (Immissionen) verursacht werden.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen des Planungsgebietes und der festgesetzten Emissionskontingente werden die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen für den Menschen und die menschliche Gesundheit als gering bewertet.

*Fazit:*

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind durch das Bauvorhaben nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

## **6.2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung**

*Bestand:*

Das Planungsgebiet liegt zwischen den Ortsteilen Wintershof und Lüften zwischen der Kreisstraße Ei 49 und dem Plattenkalkabbaugebiet.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße Ei 49 begrenzt. Nördlich der Kreisstraße wird zurzeit die Erweiterung des nördlich liegenden Gewerbegebiets Preith Zachenäcker geplant.

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich und im direkten Umfeld wird geprägt durch die landwirtschaftliche und die gewerbliche Nutzung. Vorbelastungen bestehen durch die Kreis- und Staatsstraße, die Bauten der nördlich liegenden Gewerbeflächen, den Wasserturm, die querende Hochspannungsleitung sowie südlich des Geltungsbereichs die Abbauflächen für Plattenkalk bei Wintershof.



Abbildung 5: Blick über den Geltungsbereich in südwestliche Richtung



Abbildung 6: Blick entlang der Kreisstraße an der nördlichen Grenze des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich liegt in einer Region mit besonderer Erholungsfunktion (Naturpark Altmühltal). Im unmittelbaren Geltungsbereich sind jedoch keine Erholungsfunktionen vorhanden. Eine Betroffenheit besteht damit vor allem über Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds.

Die Stallgemeinschaft Lüften nutzt die Stallungen und den angrenzenden Sandplatz südöstlich des Gewerbegebiets.

*Auswirkungen:*

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

Aufgrund seiner Lage im Kreuzungsbereich Staats-/Kreisstraße südlich des Ortsteils Preith, wird das neue Gewerbegebiet deutlich das Landschaftsbild südlich von Preith prägen. Um Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren werden die First- und Wandhöhen beschränkt. Die festgesetzte Wandhöhe von 13 m entspricht der festgesetzten Wandhöhe aus den nördlich der Kreisstraße angrenzenden bestehenden und geplanten Gewerbegebieten „Zachenäcker“. Die festgesetzten Pflanzungen zur Ein- und Durchgrünung dienen der Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen durch Mitarbeiter- und Lieferverkehr können aufgrund der Vorbelastungen als nachrangig eingestuft werden.

Auch für die Reitnutzung der Stallgemeinschaft Lüften ist nicht mit über die Vorbelastungen hinausgehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

*Fazit:*

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

**6.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter***Bestand:*

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Gut 50 m östlich des Geltungsbereichs befindet sich die „Lüftenkapelle“ (D-1-76-123-313), die ebenso wie die beiden flankierenden Feldkreuze (D-1-76-123-314 und D-1-76-123-358) und das nördlich liegende Wegekreuz (D-1-76-123-357) als Baudenkmal eingetragen ist. Die Baudenkmäler sind durch den Wirtschaftsweg vom Geltungsbereich getrennt und von der Planung, inkl. der Ausgleichsmaßnahmen nicht direkt betroffen.

Teile des Geltungsbereichs überschneiden sich randlich mit einem Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt.

*Auswirkungen:*

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

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kulturgüter z. B. in Form von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden zu Tage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Mel-

depflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Eichstätt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Der Bau ist vorübergehend einzustellen.

Die geringfügige Überschneidung mit einem Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk bedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Gewinnung von Bodenschätzen, da in der Umgebung weiterhin große Gebiete für den Kalksteinabbau vorhanden sind.

Sofern im Planungsgebiet keine bislang unbekanntes Bodendenkmäler zu Tage treten, sind weder anlage-, bau-, noch betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

*Fazit:*

Insgesamt werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als nachrangig bewertet.

### **6.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen sind für den Geltungsbereich nach heutigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

Aufgrund des bestehenden Gewerbegebiets und der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets „Zachenäcker“ (Gemeinde Pollenfeld) nördlich der Kreisstraße sowie der im vorliegenden Verfahren geplanten Ausweisung des Gewerbegebiets „Lüften West“ wird es insgesamt zu einer großflächigen Ansiedlung von Gewerbebetrieben inklusive daraus entstehender anlage- und betriebsbedingter Auswirkungen kommen. Durch die Bündelung der Gebiete in einem bereits stark vorbelasteten Raum mit bestehender Erschließung sind jedoch geringere Auswirkungen zu erwarten als bei verstreut liegenden Einzelflächen.

### **6.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

### **6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)**

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. Die nachfolgenden Maßnahmen wurden zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen entwickelt und werden im Sinne der Eingriffsregelung den jeweiligen Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

### 6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 15 BNatSchG gilt bei einem Eingriff das Vermeidungs- bzw. Ausgleichsgebot. Demnach sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes vorrangig zu vermeiden. Diese Verpflichtung macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung erheblicher Beeinträchtigungen können verschiedene bautechnische und grünordnerische Maßnahmen herangezogen werden. Hierzu zählen insbesondere folgende allgemeine, aus der aktuellen Gesetzeslage ableitbare Maßnahmen:

- Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in „nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen.“ Die Aussagen der DIN 18915 über Bodenabtrag und Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Oberboden ist durch getrennte Lagerung zu sichern und bei Bedarf für Bepflanzungen wieder zu verwenden. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb freizuhalten. Oberboden darf nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.
- Die schonende Oberbodenbehandlung sowie die Vermeidung bzw. Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen (Beachtung der DIN 18300 – Erdarbeiten sowie der DIN 18915 – Bodenarbeiten);
- Minimierung von baubedingten Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen gemäß dem Stand der Technik; Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen nur auf befestigten Flächen;
- Rasche Bauabwicklung zur Begrenzung der temporären Beeinträchtigungen auf ein Minimum;
- Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG sind Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen umweltschonend auszuführen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Pflanzen und Tiere. Während des Baubetriebs sind Beeinträchtigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik zu vermeiden.
- Gemäß Art. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die nicht überbauten Grundstückflächen zu begrünen oder zu bepflanzen.

Darüber hinaus kommen folgende, spezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für das Baugebiet zum Tragen:

#### *Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft*

Die Entwässerung des Gewerbegebietes im Trennsystem mit Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Empfehlung zur Errichtung von Zisternen minimieren die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs.

Die geplante Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes leistet einen Beitrag zur Luftreinhaltung und verringert durch die Beschattung versiegelter Flächen kleinklimatische Aufheizungseffekte.

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Um eine Beschädigung oder Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit durchzuführen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar (=> Vermeidungsmaßnahme V1 gemäß saP).

Aufgrund der saP sind Vorkehrungen zu treffen, um Vogelschlag an großen Glasfronten und Fenstern zu vermeiden (=> Vermeidungsmaßnahme V2 gemäß saP).

Die Pflanzung einer eingrünenden, gestuften Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen auf der West- und Südseite des Geltungsbereichs und die Baumpflanzungen auf der Nordseite entlang des geplanten Geh- und Radwegs helfen Lebensräume für heimische, störungsunempfindliche Tierarten zu schaffen bzw. zu erhalten (insbesondere Kleinsäuger, Vögel und Insekten).

#### *Schutzgut Landschaft und Erholung*

Die Randeingrünung mit einer dichten Baumhecke nach Westen und Süden sowie die Baumpflanzungen am nördlichen Rand dienen der Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft und helfen, Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

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

Ebenso trägt die Beschränkung der maximalen First- und Wandhöhe zur Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bei.

#### **6.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)**

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen). Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges ist eine Bewertung der Eingriffsschwere und der Bedeutung der Eingriffsfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erforderlich. Die Vorgehensweise erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom Januar 2003.

#### *Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs*

Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt wird anhand des o. g. Leitfadens kategorisiert. Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 ist für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs die Eingriffsschwere dem Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen.

Die eingrünenden und bepflanzen Flächen werden als Flächen mit keinem bis geringem Versiegelungsgrad bewertet. In Abhängigkeit der Bestandskategorie ist für diese Flächen kein bzw. nur ein geringer Eingriff zu erwarten (vgl. Tabelle 3).

Die Biotop- und Nutzungstypen werden folgenden Wertkategorien zugeordnet:

Bestandskategorie 0 - versiegelte Flächen

Kategorie 1, unterer Wert

- Arten und Lebensräume: Teilversiegelte Flächen, intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün
- Boden, Wasser: befestigte Flächen mit geringer Versickerungsleistung

- Landschaftsbild: straßenbegleitende Flächen ohne landschaftsbildprägende Strukturen

#### Kategorie 1, oberer Wert

- Arten und Lebensräume: Ackerflächen
- Landschaftsbild: ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bestandskategorie	Eingriffsschwere/ Versiegelungsgrad	Fläche	Faktor	Ausgleichs- bedarf
Kategorie 0 - versiegelte Flächen	A - hoher Versiegelungsgrad Eingrünung bzw. Erhalt als Straßenfläche	600 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
Kategorie I - unterer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	620 m <sup>2</sup>	0,3	186 m <sup>2</sup>
Kategorie I - unterer Wert	Eingrünung bzw. Erhalt als Straßenbegleitgrün	710 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
Kategorie I - oberer Wert	A - hoher Versiegelungsgrad	33.960 m <sup>2</sup>	0,5	16.980 m <sup>2</sup>
Kategorie I - oberer Wert	Eingrünung, Straßenbegleitgrün	5.470 m <sup>2</sup>	0,0	0 m <sup>2</sup>
		<b>41.360 m<sup>2</sup></b>		<b>17.166 m<sup>2</sup></b>

Aus der Kombination von Eingriffsschwere und Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt werden die jeweiligen Kompensationsfaktoren abgeleitet. Unter Berücksichtigung der eingrünenden Bepflanzungen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 1,72 ha zur Kompensation der durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen.

#### 6.4.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von 17.166 m<sup>2</sup> werden die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt und vollständig dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Die Maßnahmen wurden im Vorfeld bereits größtenteils mit der Unteren Naturschutzbehörde Eichstätt abgestimmt. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

#### Ausgleichsmaßnahme A1: Strukturanreicherung durch Hecken- und Baumpflanzung 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 Fläche liegt innerhalb des Vogelschutzgebiets „Felsen- und Hangwälder im Altmühltal und Wellheimer Trockental“ (7132-471) und grenzt an das FFH-Gebiet „Mittleres Altmühltal mit Wellheimer Trockental und Schambachtal“ (7132-371) sowie

an das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““. Teilflächen sind in der Biotopkartierung erfasst. Aufgrund der angrenzend vorhandenen Strukturen weisen die Flächen ein hohes Entwicklungspotential auf.

Die Flächen werden überwiegend als Intensivgrünland bewirtschaftet. Teilweise haben sich in den Randbereichen Schlehengebüsche entwickelt. Das Vorkommen einzelner Arten magerer Grünländer auf Flur 377 weist auf eine bereits etwas extensivere Bewirtschaftung und ein gutes Entwicklungspotenzial hin.

Ziel der naturschutzfachlichen Aufwertung ist die Entwicklung eines arten- und strukturreichen Mosaiks aus verschiedenen Biotoptypen. Die Fläche kann damit Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten darstellen und Funktionen im Biotopverbund übernehmen. Des Weiteren wird durch Strukturanreicherung in der Landschaft auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht.

Die vorhandenen Gehölzbestände werden erhalten. Gemäß Plandarstellung sind weitere Heckenbestände und einzelne Wildobstbäume mit Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. In den Randbereichen sind durch abschnittsweise Mahd alle 3 bis 5 Jahre artenreiche, extensive Säume zu entwickeln. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

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.

Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, inklusive Wässern und Sicherung der Hochstämme und Heister durch Pfahl (DIN 18916 bzw. FLL-Richtlinie Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 und 2). Soweit möglich soll autochthones Pflanzgut der Region 8 - Schwäbische und Fränkische Alb, Bayrischer Jura verwendet werden. Bei Bedarf sind Greifvogelsitzstangen und Verbiss-Schutz vorzusehen.

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, 3-6 Triebe, 60-100 cm

Baumarten:

- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| - Malus sylvestris  | Wild-Apfel    |
| - Prunus avium      | Vogel-Kirsche |
| - Pyrus pyraster    | Wild-Birne    |
| - Quercus robur     | Stiel-Eiche   |
| - Sorbus torminalis | Elsbeere      |
| - Tilia cordata     | Winter-Linde  |

## Straucharten:

- |                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| - Corylus avellana   | Haselnuss                   |
| - Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn     |
| - Euonymus europaea  | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| - Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche          |
| - Prunus spinosa     | Schlehe                     |
| - Rosa canina        | Hunds-Rose                  |
| - Rosa rubiginosa    | Wein-Rose                   |
| - Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball         |

Unter Berücksichtigung bereits gut strukturierter, zum Teil biotopkartierter Gehölzbestände werden insgesamt 19.415 m<sup>2</sup> als Kompensationsfläche angerechnet. Davon werden 17.180 m<sup>2</sup> für den vorliegenden Bebauungsplan Gewerbegebiet „Lüften West“ herangezogen. Die verbleibenden 2.234 m<sup>2</sup> des Flurstücks 377 werden dem Ökokonto der Stadt Eichstätt gutgeschrieben und können für künftige Eingriffe als Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden.

**Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Um eine effektive Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen und aufgrund der bestehenden und zu erwartenden Beeinträchtigungen durch Straßen-, Liefer- und Mitarbeiterverkehr werden innerhalb des geplanten Gewerbegebiets keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die festgesetzten Bepflanzungen liegen überwiegend auf privaten Flächen und dienen v.a. der Randeingrünungen und der Durchgrünung. Zur Kompensation des ermittelten Eingriffs wird die oben genannte externe Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Wie beschrieben werden höherwertige oder biotopkartierte Bestandsstrukturen in der Regel aus der aufzuwertenden Kompensationsfläche herausgerechnet, sodass sich für die Aufwertungen jeweils ein Kompensationsfaktor von 1,0 ergibt. Damit entspricht die als Ausgleichsmaßnahme angesetzte Fläche bzw. Teilfläche der Grundstücke auch der Kompensationsfläche.

Aus den festgesetzten Maßnahmen ergibt sich folgende Kompensationsfläche:

Maßnahmennummer	Flurnummer (je Gmkg. Winterhof)	Maßnahmen- = Kompensations- fläche
A1 – Strukturanreicherung durch Hecken- und Baumpflanzung und Grünlandextensivierung	379	1.905 m <sup>2</sup>
	TF 380	5.172 m <sup>2</sup>
	378/2	2.246 m <sup>2</sup>
	TF 383/3	7.227 m <sup>2</sup>
	TF 377	630 m <sup>2</sup>
		<b>17.180 m<sup>2</sup></b>

Damit ist der oben ermittelte Ausgleichsbedarf von 17.166 m<sup>2</sup> vollständig abgedeckt.

#### **6.4.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wird die Verpflichtung der sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Dabei sind gem. Anlage 1, Nr. 2d BauGB die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen, sodass die Alternativenprüfung anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebiets betrifft und nicht über grundsätzlich andere Planungen nachgedacht werden muss.

Aufgrund der Bündelung mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet „Zachenacker“ der Gemeinde Pollenfeld (einschließlich geplanter Erweiterung), des geringen Vorwertes und der bestehenden Vorbelastungen kann die Fläche naturschutzfachlich als geeignet eingestuft werden. Durch die Konzentration gewerblicher Nutzung in einem bereits von Gewerbe, Infrastruktur und Kalksteinabbau vorbelasteten Bereich werden potenzielle Beeinträchtigungen in anderen, unbelasteten Landschaftsteilen vermieden.

Die geplante Erschließung ermöglicht eine gute Parzellierung und Ausnutzung der Fläche. Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen ist eine gute Eingliederung in die Landschaft und die Umgebung gegeben. Darüber hinaus konnten keine sinnvollen Planungsalternativen zur vorliegenden Planung für das Gewerbegebiet „Lüften West“ ermittelt werden.

#### **6.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung des Gewerbegebietes „Lüften West“ südwestlich des Ortsteils Preith geschaffen.

Der aktuelle Umweltzustand des Geltungsbereichs wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie der zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet. Schutzgebiete und wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Überformung von Biototypen mit geringer ökologischer Bedeutung.

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

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 17.166 m<sup>2</sup> wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme erbracht.

Neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich bewirkt die Maßnahme auch eine Strukturaneicherung und Aufwertung im Landschaftsbild. Aufgrund mehrerer Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

In nachfolgender Tabelle 4 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 4: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

## 7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

### *Rechtlicher Hintergrund*

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Aus den ausgewerteten Datengrundlagen und der Kartierung der Biotop- und Nutzungsstrukturen sowie aufgrund der Vorbelastungen ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen wertvoller Lebensräume bzw. den dauerhaften Aufenthalt saP-relevanter Arten im Geltungsbereich. Damit wird eine kurze Einschätzung bzgl. artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für ausreichend erachtet.

### *Überprüfung und Einschätzung des Lebensraumpotentials*

Die vorhandenen Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich wurden im Vorfeld auf potentiell Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten geprüft.

Der Geltungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Gut strukturierte Säume, extensiv genutzte Flächen oder besonnte Böschungen sowie Gehölzbestände fehlen. Aufgrund der nördlich angrenzenden Kreisstraße sind die Flächen stark vorbelastet.

*Vorkommen und Betroffenheit von Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie*

Aufgrund der vorkommenden Habitatstrukturen ist nicht mit dem dauerhaften Vorkommen von Tierarten des Anhang IV a der FFH-Richtlinie zu rechnen. Reptilien (z. B. Zauneidechse) oder Amphibien finden keinen geeigneten Lebensraum.

Die temporäre Nutzung des Geltungsbereichs als Jagdhabitat für Fledermäuse ist potentiell möglich. Aufgrund der Vorbelastungen und der Ausprägung sowie der besser geeigneten, weniger belasteten Strukturen im Umfeld handelt es sich jedoch nicht um Hauptnahrungsreviere. Vergleichbare Ausweichlebensräume sind in der näheren Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu erwarten ist. Baubedingte Verletzungen oder Tötungen von Individuen bei der Jagd und Nahrungssuche können für die nachtaktiven und sehr wendigen Tiere ausgeschlossen werden.

*Vorkommen und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten*

Bruthabitate für gehölz- und höhlenbrütende Vogelarten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Aufgrund der starken Vorbelastungen und Beunruhigung sowie der fehlenden Saumstrukturen sind der dauerhafte Aufenthalt sowie die Anlage von Nistplätzen von Bodenbrütern sehr unwahrscheinlich. Des Weiteren fehlt aufgrund des intensiven Getreideanbaus lückiger, niedriger Vegetationsbestand während der Brutzeit der Lerche. Um potentielle Beeinträchtigungen zu vermeiden wird als Vermeidungsmaßnahme V1 eine Bauzeitbeschränkung für die Baufeldfreimachung festgelegt.

Die temporäre Nutzung als Jagdhabitat ist potentiell möglich. Aufgrund der Vorbelastungen und der Ausprägung sowie der besser geeigneten, weniger belasteten Strukturen im Umfeld handelt es sich jedoch nicht um Hauptnahrungsreviere. Vergleichbare Ausweichlebensräume sind in der näheren Umgebung in ausreichendem Umfang vorhanden, sodass keine Verschlechterung des Erhaltungszustands zu erwarten ist. Baubedingt ist für die agilen Tiere nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eine Erhöhung des Tötungsrisikos ist durch den Bau großer Fensterflächen möglich. Zum Schutz wird nachfolgende Vermeidungsmaßnahme V2 festgelegt.

**Vermeidungsmaßnahme V1 – Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit also in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar****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 den Scheiben, spezielles, UV-Licht absorbierendes Glas, Jalousien oder Vorhänge, Muster auf den Scheiben usw. (siehe Broschüre des LfU (2010): Vogelschlag an Glasflächen vermeiden).

### Fazit

Das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG kann bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen damit für Tier- und Pflanzenarten der Anhänge IV a) und b) der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten ausgeschlossen werden. Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen an den Rändern des Geltungsbereichs können sich zukünftig Habitatstrukturen für störungsunempfindliche Tierarten entwickeln. Außerdem bietet die festgesetzte externe Ausgleichsmaßnahme eine Strukturanreicherung und Aufwertung des Lebensraumes in der Umgebung.

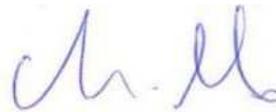
## 8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 67 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet „Lüften West“ wurde ausgearbeitet vom

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

aufgestellt: 20.07.2017

geändert:



---

Manfred Klos, Dipl.-Ing.

Eichstätt, den

---

Andreas Steppberger  
Oberbürgermeister