

STADT EICHSTÄTT



BEBAUUNGSPLAN NR. 75
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS GEWERBEGEBIET

„ZACHENÄCKER III“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 25.04.2024

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Beschreibung des Planungsgebiets.....	4
1.3	Kommunale Zusammenarbeit.....	6
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	6
2.1	Regionalplanung	6
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	7
3	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	8
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	Flächen für Hauptversorgungsleitungen und deren Schutzbereiche	12
3.7	Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Wasserwirtschaft.....	14
3.8	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	15
3.9	Schallimmissionsschutz.....	16
3.10	Gestalterische Ziele der Grünordnung	17
3.11	Flächennutzung	18
4	Erschließung, Ver- und Entsorgung	19
4.1	Entwässerung, Abwasserentsorgung.....	19
4.2	Wasserversorgung	21
4.3	Stromversorgung	21
4.4	Gasversorgung	21
4.5	Telekommunikationsanlagen	21
4.6	Durchführung der Erschließung	21
5	Umweltbericht	22
5.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	22
5.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	24
5.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	25
5.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung).....	30

5.3.1 Vermeidungsmaßnahmen	30
5.3.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung).....	31
6 Aufstellungsvermerk.....	35

Anlagen

Anlage 1: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Diplom-Biologe Dieter Jungwirth, Büro für naturschutzfachliche Gutachten, Anatomiestraße 2 ½, 85049 Ingolstadt, mit Datum vom 06.03.2023

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Eichstätt hat zuletzt im Zeitraum 2021/2022 das Gewerbegebiet „Lüften West“, unmittelbar südlich des Gewerbegebiets „Zachenäcker“ auf der Jura-Hochfläche zwischen Lüften und Wintershof erschlossen. Die Gewerbegebietsflächen sind zwischenzeitig zu mehr als 80 % verkauft, die Bebauung des Gewerbegebiets ist zeitnah zu erwarten.

Da die vorhandenen Gewerbeflächen im Talraum von Eichstätt ebenfalls nahezu vollständig bebaut sind und weitere Entwicklungsmöglichkeiten hier aufgrund topographischer, wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Randbedingungen stark eingeschränkt sind, hat sich die Stadt vorausschauend entschieden, das großflächige Gewerbegebiet „Zachenäcker“ weiter nach Westen zu entwickeln.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 75 Gewerbegebiet „Zachenäcker III“ mit integriertem Grünordnungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung und Erschließung von rund 5,3 ha Gewerbebauland geschaffen werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass auch zukünftig attraktives Gewerbebauland angeboten werden kann, um die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Eichstätt weiter zu fördern und zu stärken.

1.2 Beschreibung des Planungsgebiets

Allgemeine Lage

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Wintershof am Rand der Jura-Hochfläche, ca. 1,5 km nördlich/nordöstlich der Altstadt von Eichstätt, zwischen den Ortschaften Wintershof (Stadt Eichstätt) und Preith (Gemeinde Pollenfeld).

Das geplante Gewerbegebiet grenzt unmittelbar westlich an das Gewerbegebiet „Zachenäcker“ (überwiegend auf Pollenfelder Gemeindegebiet) und erweitert dieses nach Westen, auf das Gemeindegebiet der Stadt Eichstätt (vgl. Abbildung 1).

Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

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

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt rund 6,86 ha und wird räumlich begrenzt durch das Gewerbegebiet „Zachenäcker“ einschließlich südlicher Erweiterung im Osten sowie landwirtschaftliche Flächen im Norden, Westen und Süden.

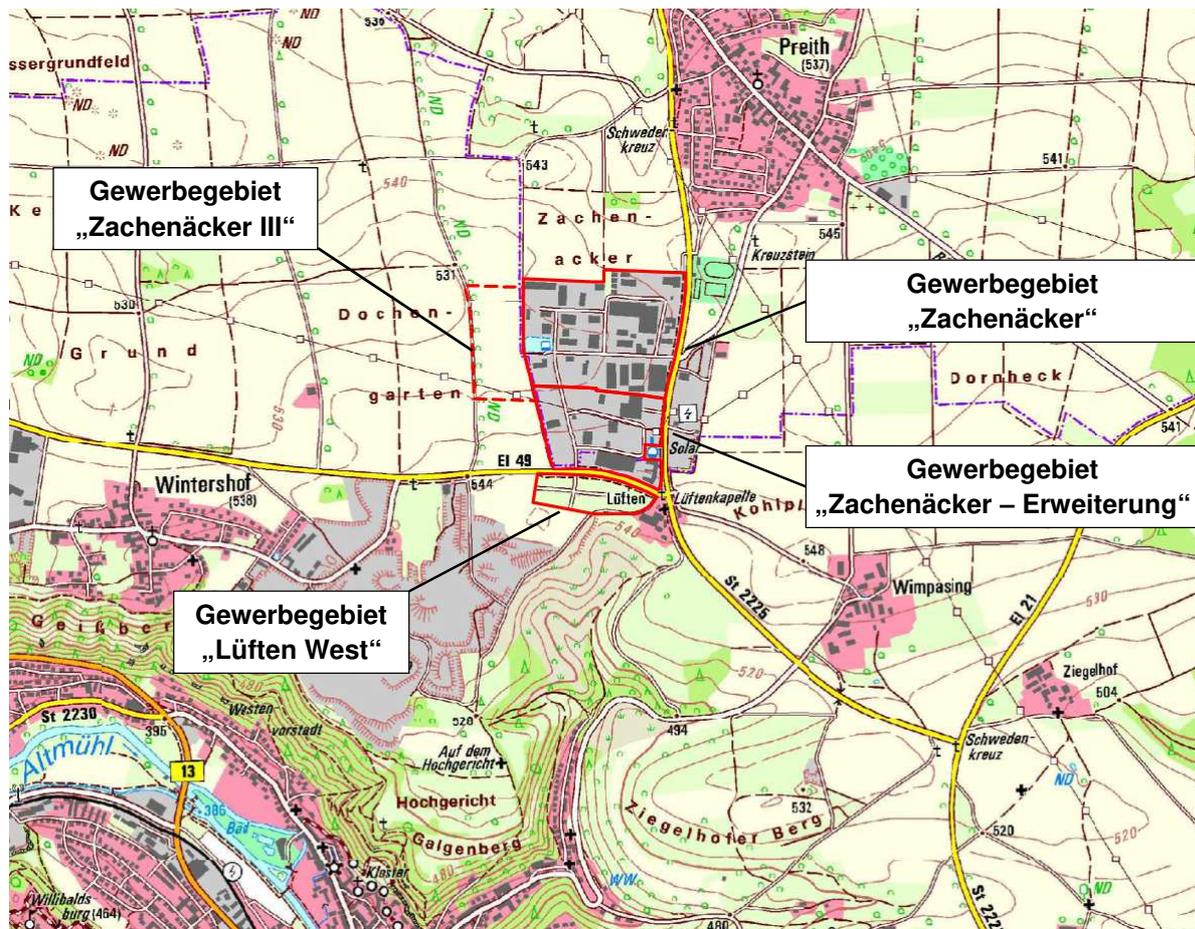


Abbildung 1: Lage des Gewerbegebiets „Zachenäcker“ einschließlich Erweiterung „Zachenäcker III“ nördlich von Eichstätt (TK25, ohne Maßstab)

Bisherige Nutzung und Bestand

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wurden bislang überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Am westlichen und am östlichen Geltungsbereichsrand befinden sich Feld- und Wirtschaftswegen. Im Westen wird dieser Wirtschaftsweg einseitig von einer naturnahen Feldhecke gesäumt, die weiter nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs, als Naturdenkmal geschützt ist.

Im Süden wird das Planungsgebiet von einer 110 kV- sowie einer 20 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH gequert. Jeweils ein Mast der beiden Freileitungen steht innerhalb des Geltungsbereichs.

Im Osten beinhaltet der Geltungsbereich einen kleinen Teil der Verkehrsflächen des angrenzenden Bebauungsplanes und Gewerbegebiets „Zachenäcker“ auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Pollenfeld.

Topographie

Das Gelände fällt in der südlichen Hälfte des Geltungsbereichs von Süden nach Norden und in der nördlichen Hälfte von Osten nach Westen. Tiefpunkt der natürlichen Topographie ist im Westen bzw. Nordwesten, wohin auch die natürliche Entwässerungsrichtung geht.

Die durchschnittliche Geländeneigung liegt überwiegend zwischen ca. 5 und 8 %. In den flachen Bereichen im Nordwesten geht die Neigung gegen ca. 2 %. Die genauen Höhenverhältnisse sind den im Planblatt dargestellten Höhenlinien zu entnehmen.

1.3 Kommunale Zusammenarbeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Osten die Grundstücke Fl.-Nr. 380/43, 380/44, 380/50 (Zufahrtsstraße) sowie 388 (Erschließungsstraße), alle Gemarkung Preith, welche sich im Eigentum und im Hoheitsgebiet der Gemeinde Pollenfeld befinden. Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets „Zachenäcker III“ erfolgt über das Gewerbegebiet „Zachenäcker“ auf dem Gemeindegebiet Pollenfelds und insbesondere über eine auf vorgenannten Grundstücken neu herzustellende Zufahrtsstraße.

Die Gemeinde Pollenfeld hat diesbezüglich innerhalb des Bebauungsplans „Zachenäcker III“ der Stadt Eichstätt im Rahmen einer Zweckvereinbarung gemäß Art. 7 ff des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) die Durchführung von Bauleitplanverfahren, die Planung und Erstellung von Verkehrsanlagen sowie weitere damit verbundene Aufgaben im Sinne des Art. 3 Abs. 1 KommZG übertragen.

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 und liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“ (vgl. Zielkarte 1 zur Raumstruktur, Regionalplan Ingolstadt).

Das Planungsgebiet überschneidet sich im nördlichen Randbereich geringfügig mit einem Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk (vgl. Abbildung 2).

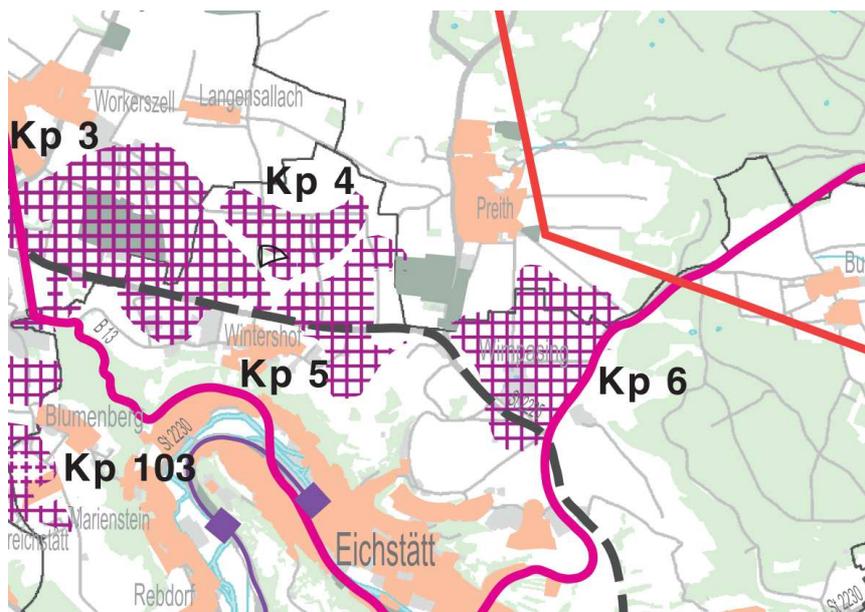


Abbildung 2: Vorranggebiete für den Abbau von Bodenschätzen im Planungsgebiet, Regionalplan Ingolstadt, Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (Stand 12.12.2023)

Eine Beeinträchtigung der Belange der Rohstoffsicherung ist aufgrund fehlender Abbaurelevanz jedoch nicht zu erwarten. Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 124, 125 und 424, Gemarkung Wintershof, wurden im Jahr 2020 in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt (LfU) im Jahr 2020 insgesamt fünf Kernbohrungen mit einer Teufe von jeweils 20 m durchgeführt. Nach Begutachtung der Bohrkerne hat das LfU bestätigt, dass ein wirtschaftlicher Abbau zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist und somit keine Konflikte mit den Belangen der Rohstoffsicherung bestehen.

Die betreffenden Grundstücke wurden daraufhin aus dem Vorranggebiet für den Abbau von Plattenkalk aus dem Regionalplan der Region Ingolstadt herausgenommen. Lediglich das nördlichste Grundstück (Fl.-Nr. 118) berührt noch das genannte Vorranggebiet für Bodenschätze. Es liegt jedoch sehr nah an der nördlichsten, im Jahr 2020 durchgeführten Erkundungsbohrung, so dass davon auszugehen ist, dass auch hier keine abbauwürdigen Plattenkalkvorkommen anzutreffen sind.

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 Bebauungsplanaufstellung die 21. 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 21. FNP-Änderung zu entnehmen.

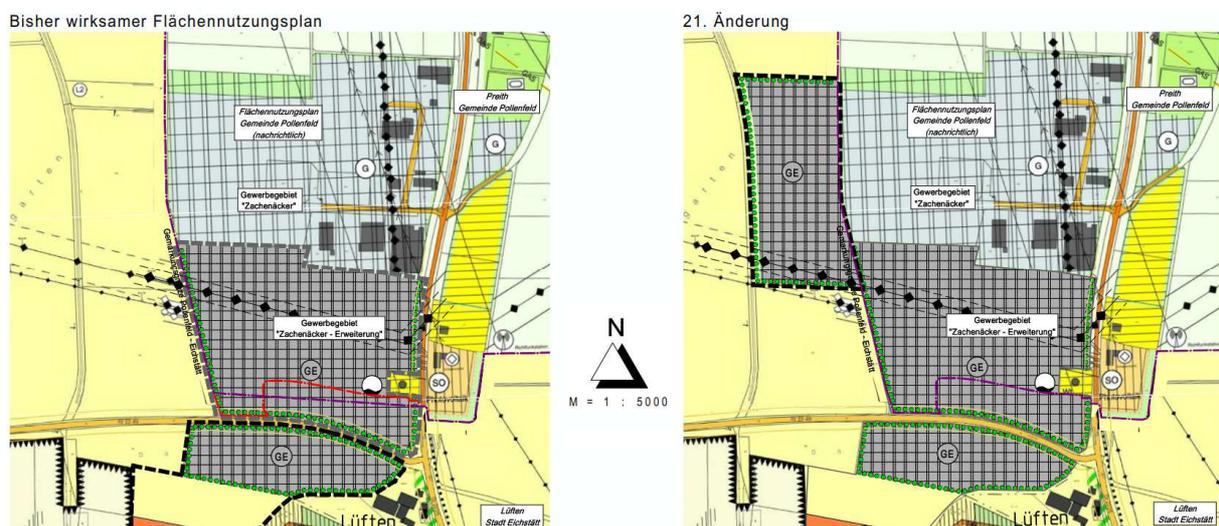


Abbildung 3: Parallel zur Bebauungsplanaufstellung durchgeführte, 21. FNP-Änderung mit bislang gültigem FNP (links) und Änderung des FNP (rechts); ohne Maßstab

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.

Rund 430 m 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) sowie das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““. Aufgrund der großen Entfernung und der dazwischenliegenden Gewerbegebietsflächen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele zu erwarten. Auf die Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung kann verzichtet werden.

In der Topographischen Karte (TK 25) ist die Feldhecke am westlichen Geltungsbereichsrand als Naturdenkmal dargestellt. Im Fachinformationssystem Naturschutz FIS-Natur Online (FIN-Web) beginnt das flächenhafte Naturdenkmal „Alte Feldhecke westlich von Preith auf Fl.-Nr. 109 und 116, Stadt Eichstätt (Naturdenkmal-ID 1593) jedoch erst ca. 270 m nördlich des Geltungsbereichs. Auswirkungen auf das Naturdenkmal sind aufgrund der gegebenen Entfernung sowie des weitgehenden Erhalts der innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Feldhecke nicht zu erwarten.

Amtlich kartierte Biotopflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Detaillierte Aussagen zu den Schutzgebieten und dem Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen werden nach der frühzeitigen Beteiligung im Umweltbericht in Kapitel 5 getroffen.

3 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

3.1 Städtebauliche Konzeption

Das geplante Gewerbegebiet erweitert das Gebiet „Zachenäcker“ von Pollenfelder Gemeindegebiet im Osten auf Eichstätter Gemeindegebiet nach Westen. Das vorhandene Gewerbegebiet „Zachenäcker“ umfasst gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Gebiet „Lüften West“ bereits eine Fläche von rund 34 ha und wächst durch die Erweiterung auf rund 40 ha an. Langfristig wären zusätzliche Erweiterungen nach Norden und Süden auf Eichstätter Gemeindegebiet sowie nach Norden auf Pollenfelder Gemeindegebiet denkbar, um eine Abrundung des Gesamt-Gewerbegebiets zu erreichen.

Städtebauliches Ziel ist die Konzentration von Gewerbeflächen in einem bereits stark von gewerblicher Nutzung geprägten Gebiet. Über die vorhandenen Gewerbegebietsanschlüsse an die regionalen Verkehrsachsen der St 2225 und der El 49 ist eine gute regionale Verkehrsanbindung sichergestellt.

Innerhalb des Erweiterungsgebiets „Zachenäcker III“ werden rund 5,25 ha Netto-Bauland als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Bei der Gliederung des Gebiets wurde besonderer Wert darauf gelegt, auch sehr große Gewerbeparzellen zu schaffen, um den Bedarf für größere produzierende Gewerbebetriebe erfüllen zu können. Entsprechende Anfragen liegen der Stadt Eichstätt vor. Zu diesem Zweck wurde in der nördlichen Hälfte des Geltungsbereichs die Erschließungsstraße an den östlichen Rand gelegt, so dass mit der Parzelle Nr. 1 eine attraktive Gewerbeparzelle mit einer Fläche von knapp 2,9 ha angeboten werden kann. Die ausreichend breite südliche Zufahrt sowie die östliche Erschließungsstraße ermöglichen jedoch bei Bedarf auch eine Teilung der Parzelle in drei Einheiten von jeweils 0,8 bis 1,0 ha.

In der südlichen Hälfte des Geltungsbereichs wurde die Erschließungsstraße dagegen mittig gelegt, so dass hier mittlere Parzellengrößen von ca. 3.500 bis 6.000 m² möglich sind. Die

parzellenübergreifenden Baugrenzen ermöglichen auch hier eine flexible Anpassung der Grundstücksteiler, so dass auf die individuellen Wünsche der Kauinteressenten und Bauwerber eingegangen werden kann.

Über die beiden Erschließungsachsen nach Norden und Süden wird eine mittelfristige Erweiterung nach Norden und nach Süden bis zur Kreisstraße EI 49 möglich. Auch nach Westen wurde eine verkehrliche Vorbehaltsfläche für eine mögliche Erweiterung vorgesehen, wobei dies aus städtebaulichen Gründen eher die letzte Erweiterungsoption sein dürfte.

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. Die Festsetzungen orientieren sich dabei weitestgehend an den angrenzenden Gewerbegebieten „Zachenäcker – Erweiterung“ sowie „Lüften West“.

3.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets „Zachenäcker III“ erfolgt von Osten über das vorhandene Gewerbegebiet „Zachenäcker“ der Gemeinde Pollenfeld. Dieses ist im Osten an die Staatsstraße 2225 und im Süden an die Kreisstraße EI 49 angebunden. Beide Knotenpunkte sind verkehrstechnisch gut ausgebaut und mit Linksabbiegespuren ausgestattet.

Über die beiden bestehenden Gewerbegebietsanschlüsse und die nahegelegene Bundesstraße B 13 besteht eine leistungsfähige Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrswegenetz.

Für den Anschluss des Erweiterungsgebiets „Zachenäcker III“ an das Alt-Gewerbegebiet „Zachenäcker“ ist die Errichtung einer Zufahrtsstraße auf der Fl.-Nr. 380/50, Gemarkung Preith, im Westen des Geltungsbereichs erforderlich. Diese schließt an die Straße „Am Dörrenhof“ an, über welche in geradliniger Verlängerung der Anschluss an die St 2225 erreicht wird. Nach Süden wird über die Straße „Am Wasserturm“ die Kreisstraße EI 49 auf direktem Weg erreicht.

Die von der Zufahrtsstraße berührten Grundstücke Fl.-Nr. 380/50, 380/43, 380/44 liegen auf Pollenfelder Gemeindegebiet, ebenso der Feldweg Fl.-Nr. 388 (alle Gemarkung Preith). Für den Ausbau, die Nutzung und den Unterhalt der Zufahrt und der künftigen Erschließungsstraße auf Pollenfelder Gemeindegebiet liegt eine vertragliche Zweckvereinbarung zwischen der Stadt Eichstätt und der Gemeinde Pollenfeld vor, in welcher die Straßenbaulast mit Kostenübernahme sowie andere Punkte geregelt sind.

Die innere Erschließung des Gewerbegebiets „Lüften West“ erfolgt zunächst über eine geradlinige Verlängerung der Zufahrtsstraße von Ost nach West. Von dieser zweigt je eine Erschließungsstraße nach Norden und nach Süden ab. Beide Straßen enden vorerst an der Geltungsbereichsgrenze und können für künftige Erweiterungen des Gewerbegebiets einfach verlängert werden. Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) und zur Verringerung der Flächenversiegelung wird an diesen mittelfristig zu Verlängerung vorgesehenen Erschließungsstraßen auf flächenintensive Wendepunkte verzichtet. Ein Wenden von Großfahrzeugen ist in diesen Bereichen auf den privaten Bauparzellen zu gewährleisten.

Eine weitere Erweiterungsoption bietet sich theoretisch nach Westen an, weshalb auch hier die Verkehrsfläche bis zur Geltungsbereichsgrenze verlängert wird. Allerdings ist hier eine räumliche Ausdehnung der Siedlungsflächen über die vorhandene Feldhecke hinaus städtebaulich kritisch zu sehen, weshalb diese Verkehrsfläche in der Planzeichnung bewusst als

„Verkehrliche Vorbehaltsfläche für mögliche zukünftige Erweiterung“ definiert wird. Ein Ausbau dieser Straße ist bis zu einer möglichen Erweiterung dementsprechend nicht vorgesehen.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Gewerbegebiets erhalten einheitliche Fahrbahnbreiten von 6,00 m mit einem straßenbegleitenden Gehweg von 1,50 m Breite. Entlang der Fahrbahn wird außerdem ein öffentlicher Parkstreifen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Innerhalb des Parkstreifens sind Längsparkbuchten als Pkw-/Lkw-Stellplätze vorgesehen, welche durch beschattende Bäume aufgelockert werden. Innerhalb des Parkstreifens ist außerdem die Anlage von Grundstückszufahrten nach Erfordernis zulässig. Details sind im Rahmen der Erschließungsplanung auszuarbeiten.

Parallel zur Ost-West-Erschließungsstraße ist ein Versickerungsgraben festgesetzt, in welchem das auf den öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf den privaten Bauparzellen des Gewerbegebietes anfallende Niederschlagswasser in den Untergrund versickert werden soll (siehe hierzu ausführlich in Kapitel 4.1).

Über das geplante Erschließungsnetz des Gewerbegebietes sind alle Gewerbeparzellen verkehrsmäßig erschlossen. Durch die geradlinige und übersichtliche Straßenführung kann ein sicherer Verkehrsablauf gewährleistet werden. Als Wendemöglichkeit für Lkw steht der Kreuzungsbereich im Zentrum des Gewerbegebiets einschließlich der öffentlichen Zufahrt zu Parzelle 1 zur Verfügung. Im Übrigen müssen die Gewerbetreibenden ausreichende Wendemöglichkeiten auf eigenem Grund vorsehen.

3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§ 1 ff. BauNVO)

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 Wohnnutzung und das damit verbundene Konfliktpotenzial im Gewerbegebiet zu vermeiden.

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

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

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 Einzelhandel grundsätzlich nur im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich Eichstatts 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 Mixergeräte, 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

Entsprechend dem Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) in der Fassung der Änderungsverordnung vom 21.02.2018 ist die Entstehung von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen ausgeschlossen. Die o.g. einschränkende Festsetzung macht eine Einzelfallprüfung für Einzelhandelsbetriebe unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung erforderlich. Das Entstehen landesplanerisch unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen ist somit im Einzelfall zu prüfen und kann erforderlichenfalls durch Ablehnung des Bauantrags verhindert werden.

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 am Orientierungswert für die Obergrenze für Gewerbegebiete laut § 17 BauNVO soll – in Verbindung mit den relativ großzügigen First- und Wandhöhenregelungen – 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 innerhalb des Gewerbegebiets 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 festgelegt. Der Regelabstand der Baugrenzen von den privaten Grünflächen der Randeingrünung sowie den Versickerungsgräben beträgt 3,00 m. Die Baugrenzen verlaufen parzellenübergreifend, um eine flexible Parzellierung entsprechend den Wünschen der Bauwerber zu ermöglichen.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Für Grenzbebauung durch Garagen gelten grundsätzlich die Regelungen des Art. 6 Abs. 7 BayBO. Straßenseitige Grenzbebauung wird jedoch ausgeschlossen, um eine Einengung oder Beeinträchtigung des Verkehrsraums auszuschließen.

3.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

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. Für Garagen ist dementsprechend auch eine Grenzbebauung – unter Maßgabe der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften – möglich. Dies gilt jedoch nur für seitliche und rückwärtige Parzellengrenzen, nicht für Grenzen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen/Straßen. Zwischen Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist zudem 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 Flächen für Hauptversorgungsleitungen und deren Schutzbereiche

Elektrische Freileitungen mit Baubeschränkungs- und Mastwartungsbereichen

Der Geltungsbereich wird von einer 20 kV- und einer 110 kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH überquert. Für die Leitungen bestehen Baubeschränkungsbereiche, die im Planblatt dargestellt sind. Die Maßangaben beziehen sich dabei stets auf die tatsächliche Leitungsachse im Gelände.

In den Baubeschränkungsbereichen der beiden Freileitungen dürfen sowohl die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, als auch die Anlage von Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. nur mit ausdrücklicher Zustimmung und vorherigen Prüfung durch die N-ERGIE Netz GmbH erfolgen. Dies gilt auch für Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, und Aufgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Baubeschränkungsbereich der Leitungen.

Zu geplanten Bauvorhaben bestehen von Seiten der N-ERGIE Netz GmbH grundsätzlich keine Einwände, wenn diese vollständig außerhalb des eingetragenen Baubeschränkungsbereiches ausgeführt werden.

Falls der Schutzbereich unterschritten werden sollte, ist dies der N-ERGIE Netz GmbH zwingend mitzuteilen. Die Situation muss dann von Seiten der N-ERGIE Netz GmbH vor Ort überprüft werden.

Davon ausgenommen sind Bauwerke und sonstige technische Anlagen die zwar außerhalb des Baubeschränkungsgebietes, aber näher als 20 m zur Mitte des jeweiligen 110 kV-Leitungsmastes (Mastschutzzone) liegen. Für diese muss zusätzlich das Merkblatt für Erdungsanlagen beachtet werden.

Für die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. im Baubeschränkungsgebiet der Leitung müssen zumindest folgende Anforderungen erfüllt werden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

- Die Masten bzw. die Station der betroffenen Spannungsfelder müssen mit Doppelisolatoren ausgerüstet sein. Die Kosten für eine eventuell erforderliche Nachrüstung sind grundsätzlich vom Bauherrn bzw. vom Verursacher zu übernehmen.
- Dies gilt auch, unabhängig von der geplanten Bebauung, für bisher unbebaute Grundstücke (Acker, Grünflächen), die zu einem gewerblich genutzten Grundstück umgenutzt werden.
- Mit der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Leitung entsprechend nachgerüstet wurde.
- Die Bedachung der Gebäude muss feuerhemmend sein bzw. der DIN 4102, Teil 7 (harte Bedachung) entsprechen.

Im Zuge der Gewerbegebietserschließung sind die Masten Nr. 5 und 6 der 20 kV-Freileitung mit Doppelisolatoren auszurüsten. Die Kosten sind vom Erschließungsträger zu übernehmen.

Im östlich angrenzenden Gewerbegebiet „Zachenäcker – Erweiterung“ ist eine Unterbauung der 110 kV-Freileitung bis 10 m über Gelände zulässig. Diese Bauhöhe gilt auch für das gesamte Spannungsfeld von Mast 2 bis zum Mast 3, der im neu zu erschließenden Gewerbegebiet „Zachenäcker III“ steht.

Für das Spannungsfeld Mast 3 bis Mast 4 gilt diese Bauhöhe noch bis 55 m von Mast 3 in Richtung Mast 4, danach fällt die zulässige Bauhöhe bis zum Rand des neuen Baugebietes auf 7,5 m ab.

Die maximal zulässigen Bauhöhen sind im Planblatt gekennzeichnet und entsprechend festgesetzt.

Bei der Anlage von Straßen, Park- und Lagerplätzen ist ein lotrechter Abstand von 7,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.

Bei der Anlage von Freizeitanlagen, Spiel- und Sportplätzen ist ein lotrechter Abstand von 8,00 m von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.

Um den Betrieb der Hochspannungsleitung (einschließlich Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, sind Bewirtschaftungszonen um die 110 kV-Maste von einer Bebauung grundsätzlich freizuhalten. Die freizuhaltenden Zonen sind im Bebauungsplan eingetragen und aus den Baufenstern ausgegrenzt.

Ein Bereich von 5,00 m um den 20 kV-Leitungsmast muss von einer Bebauung freigehalten werden, um bei eventuellen Mastwechselungen ungehindert arbeiten zu können.

Durch die geplante Nutzungsänderung des Geländes gelten erhöhte Anforderungen an die Erdungsanlagen der 110 kV-Maste. Um Personengefährdungen durch unzulässige Berührungsspannungen auszuschließen, müssen die Erdungsanlagen überprüft werden. Hierzu sind eventuell Messungen und Berechnungen erforderlich.

Die Kosten für eventuell erforderlichen Messungen und Berechnungen, sowie für Schutzmaßnahmen und Änderungen an den Erdungsanlagen trägt der Verursacher, d. h. im vorliegenden Fall der Erschließungsträger.

Im Bereich der Leitungsmaste sind Erdungsbänder verlegt. Werden bei Grabarbeiten Erdungsanlagen freigelegt, dürfen diese weder beschädigt, unterbrochen noch entfernt werden. Außerdem ist darauf zu achten, dass keine metallischen Verbindungen zu den Masten oder Masterdungsanlagen hergestellt werden dürfen.

Im Falle einer Freilegung oder Beschädigung ist umgehend die N-ERGIE Netz GmbH zu verständigen.

Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zur Leitungstrasse und zu den Maststandorten müssen jederzeit gewährleistet sein.

Für die Leitungstrasse besteht eine Bewuchsbeschränkung. Der Ausübungsbereich und die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt. Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 5034111 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten.

Sollte wegen der Baumaßnahme eine Abschaltung der Freileitung (z. B. Kraneinsatz etc.) notwendig werden, sind grundsätzlich die hierfür anfallenden Kosten in vollem Umfang vom Bauherrn bzw. vom Verursacher zu tragen. Die Möglichkeit einer Schutzabschaltung muss von seitens der N-ERGIE Netz GmbH vorher geprüft werden. Eine rechtzeitige Abstimmung mit der N-ERGIE Netz GmbH ist in diesem Fall unablässig (mindestens 4 Wochen vor Baubeginn).

Bei Realisierung von Bauvorhaben sind uns die Pläne – möglichst schon vor der Baueingabe – zur endgültigen Stellungnahme der N-ERGIE Netz GmbH vorzulegen.

Dabei sind im Lageplan die geringsten Abstände zur Leitungssachse anzugeben.

Bei Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind die geltenden „Sicherheitsvorschriften, Technischen Regeln“ sowie die Merkblätter für Freileitungen und erdverlegte Anlagen zu beachten.

Wegen der Nähe des 110 kV-Leitungsmastes Nr. 3 ist auch das beiliegende Merkblatt für Erdungsanlagen zu beachten.

3.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung und die Wasserwirtschaft

Im Nordwesten des Geltungsbereichs ist eine Fläche für eine Abwasserpumpstation der Stadtwerke Eichstätt festgesetzt.

Entlang der Ost-West-Erschließungsstraße sowie des westlichen Rands der Parzelle Nr. 1 ist ein 8 bis 10 m breiter Versickerungsgraben für das im Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser festgesetzt.

Zu den siedlungswasserwirtschaftlichen Details der Festsetzungen siehe ausführlich in Kapitel 4.1.

3.8 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. Sie orientieren sich im Wesentlichen an den angrenzenden Gewerbegebieten „Zachenäcker – Erweiterung“ und „Lüften West“.

First- und Wandhöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 18,0 m und einer maximalen Wandhöhe von 17,0 m beschränkt.

Bezugspunkt ist jeweils die nach der Erschließung vorgefundene Geländeoberfläche. Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von dieser Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

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. First- und Wandhöhe entsprechend dabei den festgesetzten Werten im südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet „Zachenäcker – Erweiterung“ der Gemeinde Pollenfeld in der Fassung der 1. Änderung vom 19.11.2020.

Innerhalb der Baubeschränkungsgebiete der elektrischen 20 kV- und 110 kV-Freileitungen gelten hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhen die Auflagen und Anforderungen der N-ERGIE Netz GmbH (siehe hierzu auch Kapitel 3.6).

Bedingt durch den im Zuge der Erschließung des Gewerbegebiets „Zachenäcker – Erweiterung“ durchgeführten Umbau der Leitungsmaste Nr. 2 und 3 ist eine Unterbauung der 110 kV-Freileitung im näheren Umfeld des Masts Nr. 3 bis zu einer max. Gebäudehöhe von 10,0 m (höchster Gebäudeteil einschließlich Dachaufbauten) möglich. Weiter westlich sind dagegen aufgrund der niedrigeren Leitungshöhe nur noch maximale Gebäudehöhen von 7,50 m zulässig. Die Abgrenzung ist im Planblatt entsprechend gekennzeichnet.

Innerhalb des Baubeschränkungsgebiets der 20 kV-Freileitung wird dagegen kaum eine Unterbauung mit Gebäuden möglich sein. Dieser tangiert jedoch das Baufenster der Parzelle Nr. 4 nur am äußersten südwestlichen Rand. Die betreffende Fläche kann z. B. als Fahr- oder offene Lagerfläche genutzt werden.

Für alle Bebauungen und Nutzungen innerhalb der Baubeschränkungsgebiete ist jedoch vorab eine Genehmigung von der N-ERGIE Netz GmbH einzuholen (vgl. ausführlich in Kapitel 3.6).

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 Ortsrandlage mit teils weiter Einsehbarkeit ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und notwendig, einschränkende Regelungen für Werbeanlagen zu treffen.

Für Werbeanlagen am Gebäude wird festgesetzt, dass diese den First bzw. die Oberkante Attika 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 südlich und östlich gelegenen Verkehrswege Kreisstraße EI 49 und Staatsstraße 2225 ausgehen. Auch Abstrahlungen in Richtung der Feldhecke im Westen sind zu vermeiden.

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 und Stützmauern

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 Böschungflächen 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.

Hinweis:

Im Rahmen der Gewerbegebietserschließung ist eine flächige Geländeauffüllung um ca. 1,00 bis 1,50 m im nordwestlichen Geltungsbereich (südlicher und westlicher Teil des Baufensters der Parzelle Nr. 1) vorgesehen. Hierdurch soll die Baufläche aus dem Geländetiefpunkt „herausgehoben“ werden, um das Überflutungsrisiko bei Starkregen zu minimieren. Die oben genannten Böschungshöhen sind bezogen auf dieses, nach der Erschließung hergestellte Gelände. Böschungen auf öffentlichen Flächen (z. B. im Bereich des Versickerungsgrabens) sind von der Regelung ausgenommen.

3.9 Schallimmissionsschutz

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das bestehende Gewerbegebiet „Zachenäcker“ nach Westen, in Richtung der freien Landschaft, erweitert.

Die nächsten schutzbedürftigen Wohngebäude in Wohn- bzw. Dorf-/Mischgebieten befinden sich erst in größerer Entfernung und zwar in den Ortschaften

- Preith, ca. 670 m nordöstlich,
- Wintershof, ca. 700 m südwestlich, und
- Lüften, ca. 580 m südöstlich

des Planungsgebiets.

Angesichts des bereits vorhandenen, großflächigen Gewerbegebiets ist bereits von einer gewissen Akzeptanz in den umliegenden Ortschaften auszugehen, so dass durch die westliche Gebietserweiterung in einem bereits gewerblich geprägten Gebiet nicht von erheblichen Lärmkonflikte auszugehen ist. In Richtung Lüften und Preith wird die Schallausbreitung zudem durch die dazwischenliegenden Gewerbegebietsflächen „Zachenäcker (I + II)“ deutlich gehemmt wodurch Immissionen minimiert werden.

Aufgrund der gegebenen Entfernungen und der vorhandenen Abschirmung sind schädliche Lärmeinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht zu erwarten.

Zu beachten ist allerdings, dass zum Schutz von Betriebsleiterwohnungen auf benachbarten Gewerbeflächen immer sicherzustellen ist, dass am Rand der Gewerbeflächen die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für ein Gewerbegebiet eingehalten werden müssen. Dies ist bei konkreten Vorhabenplanungen zu berücksichtigen. Der Nachweis ist gegebenenfalls auf Veranlassung der unteren Immissionsschutzbehörde zu erbringen.

3.10 Gestalterische Ziele der Grünordnung

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

Die geplante Gewerbefläche schließt im Osten an die bestehenden Gewerbegebiete „Zachenäcker“ und „Zachenäcker – Erweiterung“ an und reicht nach Westen bis an die markante Feldhecke. Die Feldhecke wird mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Lediglich zwei kurze Abschnitte im Bereich einer potentiellen Verlängerung der mittigen Erschließungsstraße sowie der erforderlichen Querungen für die Kanaltrasse im Norden und in der Mitte werden ausgenommen. Während angrenzender Bautätigkeiten sind die Gehölzbestände vor Beeinträchtigungen nach DIN 18920 bzw. den Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil 4 (RAS-LP 4) zu schützen. Verdichtungen und Ablagerungen im Wurzel-/Traufbereich sind zu unterlassen. Bei nicht vermeidbaren Aufgrabungen ist ein Wurzelvorhang vorzusehen. Die Schutzmaßnahmen sind vor Beginn angrenzender Bauarbeiten vorzunehmen und während der Bautätigkeit funktionsfähig zu erhalten (vgl. Satzung Ziffer 3.1 und Vermeidungsmaßnahme V2).

Das geplante Gewerbegebiet liegt damit zwischen den bestehenden Gewerbeflächen und der Hecke. Im Westen und Osten kann deshalb auf eine eingrünende Bepflanzung verzichtet werden. Im Westen wird zwischen den Gewerbeflächen und der Hecke im Norden ein 8 m breiter Versickerungsgraben auf öffentlichem Grund und im Süden eine 5 m breite Heckenpflanzung auf privaten Flächen (Pflanzgebot B) festgesetzt. Bei der Anlage des Versickerungsgrabens ist der o.g. effektive Schutz der Bestandshecke zwingend erforderlich. Der Graben wird in Erdbauweise (vgl. Kapitel 4.1), voraussichtlich mit Böschungsneigungen von 1:1,5 (ggf. 1:2) erstellt und begrünt. Damit stellen sowohl der Graben als auch die Heckenpflanzung einen Pufferstreifen zwischen Gewerbeflächen und Bestandshecke dar.

Zur Eingrünung werden im Süden und Norden des Gebiets jeweils mind. 3 m breite, 2- bis 3-reihige gestufte Heckenpflanzungen auf privatem Grund festgesetzt (vgl. Pflanzgebot B). Aufgrund der geringen Breite und der im Süden querenden Freileitungen werden keine Hochstammpflanzungen innerhalb der Hecke festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkungen im Bereich der querenden Freileitungen und der Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sind Hochstammpflanzungen jedoch zulässig und wünschenswert. Deshalb können in der Hecke (Pflanzgebot B) gepflanzte und dauerhaft erhaltene Hochstämme auch auf die Baumpflanzungen gemäß Pflanzgebot C angerechnet werden.

Über einen 10-prozentigen Heisteranteil wird für die freiwachsende Hecke (auch ohne Hochstämme) eine angemessene Höhenentwicklung erreicht. Neben der wichtigen eingrünenden Funktion stellen die Heckenpflanzungen auch eine Strukturanreicherung und gewisse 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 innerhalb des Parkstreifens entlang der Erschließungsstraßen die Pflanzung von hochstämmigen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen erster und zweiter Ordnung auf öffentlichen Flächen festgesetzt (Pflanzgebot A). Aufgrund der variablen Grundstückszuschneite und -zufahrten werden die Baumpflanzungen ohne Standortbindung festgesetzt. Die Pflanzstandorte sind innerhalb des Parkstreifens frei wählbar. Insgesamt sind mindestens 9 Bäume zu pflanzen. Zulässig sind Bäume der Pflanzliste „Straßenbäume“. Zum Schutz vor Überfahren sind Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen.

Darüber hinaus ist zur inneren Durchgrünung auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 1.000 m² mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum ohne Standortbindung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgebot C). Insbesondere die Gliederung von Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen wäre wünschenswert. Zulässig sind Bäume aus der Pflanzliste „Laubbäume“ sowie hochstämmige Obstbäume alter Sorten, im Bereich von Stellplätzen und stark versiegelten Bereichen auch aus der Pflanzliste „Straßenbäume“. Neben den positiven Auswirkungen für die Durchgrünung bewirken die vorgesehenen Baumpflanzungen auch eine Reduzierung sommerlicher Aufheizungen aufgrund von Beschattungseffekten auf Verkehrsflächen. Über die Verwendung standortheimischer Laubgehölze (vgl. Satzung Ziffer 3.2) wird auch ein gewisses Lebensraum- und Nahrungsangebot für störungsunempfindliche Arten der heimischen Fauna gefördert. Des Weiteren können die Bäume mit der Zeit Trittsteinfunktion innerhalb der Siedlungsfläche entwickeln. Aufgrund der schwierigen Wuchsbedingungen für Bäume in Gewerbegebieten mit hohem Versiegelungsanteil, insbesondere im Bereich von Stellplätzen, werden zur Durchgrünung in geringen Anteilen auch hitze- und trockenheitsverträgliche Laubbaumarten mittel- und südeuropäischer Herkunft zugelassen.

Um die Umsetzung der privaten Baumpflanzungen sicherzustellen, ist in den Bauantragsunterlagen ein zeichnerischer Nachweis der Einhaltung der Pflanzgebote B und C mit Angaben zu Pflanzstandorten und Gehölzarten zu erbringen.

3.11 Flächennutzung

Nachfolgende Tabelle 1 zeigt die festgesetzte Flächennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zachenäcker III“.

Tabelle 1: Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Gewerbegebiet	76,7 %	52.558 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen (einschl. Parkstreifen und Vorsorgeflächen für mögliche Erweiterung)	9,0 %	6.171 m ²
Öffentliche Wege (Wirtschafts-/Flurwege)	3,1 %	2.146 m ²
Fläche für Versickerungsgraben	4,6 %	3.131 m ²
Versorgungsfläche (Fläche für Abwasserpumpstation)	0,1 %	69 m ²
Private Grünflächen (Randeingrünung)	1,4 %	965 m ²
Öffentliche Grünflächen	5,1 %	3.490 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	68.530 m²

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 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.

Aufgrund wasserrechtlicher Erfordernisse sowie aus ökologischen und langfristig auch wirtschaftlichen Gründen ist geplant, das Gewerbegebiet „Zachenäcker III“ – ebenso wie die angrenzenden Gewerbegebiete „Zachenäcker – Erweiterung“ und „Lüften West“ – im Trennsystem zu entwässern.

Schmutzwasserbeseitigung

Das gewerbliche Abwasser des neuen Gewerbegebiets wird in separaten Schmutzwasserleitungen gesammelt und zunächst im freien Gefälle in westlicher und nördlicher Richtung bis zum Geländetiefpunkt im äußersten Nordwesten des Geltungsbereichs geleitet. Hier ist die Errichtung einer Schmutzwasserpumpwasserstation auf der im Planblatt festgesetzten Fläche vorgesehen. Von dort aus wird das Schmutzwasser über eine Druckleitung im Bereich der öffentlichen Verkehrswege und des Feldwegs Fl.-Nr. 126 in südlicher bzw. südöstlicher Richtung bis zur Einmündung des Feldwegs in die Kreisstraße El 49 geleitet. Hier wurde im Zuge der Erschließung des Gewerbegebiets „Lüften West“ bereits eine Kreisstraßenquerung angelegt, um das Schmutzwasser in den Freispiegelkanal des Gewerbegebiets „Lüften West“, südlich der Kreisstraße einzuleiten. Von hier aus wird das Schmutzwasser über das vorhandene Leitungsnetz talabwärts zum Lüftenweg am nördlichen Stadtrand von Eichstätt geleitet und im weiteren Verlauf über das städtische Mischwassernetz bis zur Kläranlage von Eichstätt. Die vorhandene Kläranlage der Stadt Eichstätt ist so dimensioniert, dass die zusätzliche Schmutzfracht aus dem ca. 6,4 ha großen Gewerbegebiet schadlos behandelt werden kann.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser des Gewerbegebiets wird innerhalb des Baugebiets über die belebte Bodenzone in den karstigen Felsuntergrund versickert.

Ursprünglich war vorgesehen, das auf den Gewerbeflächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken dezentral zu versickern. Aufgrund der stark inhomogenen Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und der wasserrechtlichen Herausforderungen wurde jedoch entschieden, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Gewerbebezugszellen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und in einem langgezogenen Versickerungsgraben in den Untergrund einzuleiten. Die Versickerungsfähigkeit wurde durch vorangehende Baugrunduntersuchungen und Versickerungsversuche nachgewiesen.

Der geplante Versickerungsgraben verläuft mit einer Breite von 8 bis 10 m nördlich entlang der Ost-West-Erschließungsstraße und nach einem ca. 90°-Knick am westlichen Gewerbegebietsrand weiter nach Norden bis zur dortigen Geltungsbereichsgrenze. Der Graben erhält eine Tiefe von ca. 1,50-2,00 m, um einerseits ein großzügiges oberirdisches Rückhaltevolumen zu generieren und andererseits eine ausreichende Tiefe für die Einleitung des erforderlichen Oberflächenwasserkanals sicherzustellen. Gleichzeitig dient der Graben als Ableitungsgraben für den Fall einer Entlastung („Not-Überlauf“) des vorhandenen Versickerungsbeckens auf der Fl.-Nr. 380/44 im östlich angrenzenden Gewerbegebiet „Zachenäcker“. Auch aus diesem Grund ist ein ausreichender hydraulischer Querschnitt mit Gefälle in westlicher Richtung herzustellen.

Um die geplanten Gewerbegebietsflächen vor aufstauendem Flurwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen, soll die Geländesenke im Westen und Nordwesten der Parzelle Nr. 1 im Zuge der Erschließung um ca. 1,00 bis 1,50 m mit vor Ort anfallendem Aushubmaterial aufgefüllt werden. Auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass bei flächenhaftem Einstau der umliegenden Felder infolge von Schneeschmelze und/oder Starkregen kein Überflutungsrisiko für die geplanten Gewerbegebietsflächen entsteht. Ebenso wird sichergestellt, dass bei Entlastung des geplanten Versickerungsgrabens keine Überflutungsfahr für die Bauflächen besteht und das Wasser stattdessen nach Westen/Nordwesten in die freie Feldflur ablaufen kann.

Der geplante Versickerungsgraben wird in Erdbauweise errichtet und mit einer mindestens 30 cm dicken Oberbodenschicht versehen, um eine ausreichende Reinigung des gesammelten Niederschlagswassers sicherzustellen.

Für die Entwässerung des Gewerbegebiets wird parallel zur Bauleitplanung eine qualifizierte Erschließungs- und Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des einschlägigen technischen Regelwerks (DWA- Merk- und Arbeitsblätter) erstellt. Für die Versickerung des Niederschlagswassers und Einleitung in den Untergrund ist unter Vorlage dieser Planung beim Landratsamt Eichstätt eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Stadt Eichstätt einzuholen.

Die Entwässerung der Bauflächen einschließlich der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in einem Versickerungsgraben wurde vorab mit den Stadtwerken Eichstätt abgestimmt.

Regenwassernutzung, Zisternen

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

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 Wannens auszuführen. Eine Ableitung von Grund- und Schichtwasser über die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet.

4.2 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.

4.3 Stromversorgung

Der Anschluss an das Elektrizitätsnetz erfolgt durch die Stadtwerke Eichstätt nach entsprechender Netzerweiterung. Die Verteilung innerhalb des Baugebietes erfolgt mittels Erdverkabelung.

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

Bezüglich der das Gewerbegebiet querenden 20 kV- und 110 kV-Freileitungen siehe ausführlich in Kapitel 3.6.

4.4 Gasversorgung

Für das Gewerbegebiet ist ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Eichstätt vorgesehen. Eine entsprechende Anschlussmöglichkeit wurde bei der Erschließung des Gewerbegebiets „Lüften West“ vorgesehen.

4.5 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.

4.6 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen.

Für die Abwasserentsorgung im Trennsystem mit Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund (Versickerung) ist unter Vorlage einer qualifizierten Entwässerungsplanung auf Grundlage des einschlägigen technischen DWA-Regelwerks eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

5 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 bzw. einer Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Integriert in den Umweltbericht wird auch die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 15 und 18 BNatSchG.

Für den gegenständlichen Bebauungsplan sind derzeit der Umweltbericht sowie ein Ausgleichskonzept in Bearbeitung. Für die frühzeitige Beteiligung wurden zunächst die Kapitel „Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele“, „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ sowie die Eingriffsbilanzierung beigefügt. Die Ergänzung der weiteren Unterlagen und Planungsbestandteile erfolgt spätestens bis zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Hinweise und sonstige Äußerungen zu naturschutzfachlichen Aspekten der Planung sowie zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben werden.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde bereits durchgeführt und liegt den Bebauungsplanunterlagen als Anlage 1 bei. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wurden bereits als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die erforderliche CEF-Maßnahmenfläche wird im weiteren Planungsverlauf ergänzt und konkretisiert. Diesbezügliche Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde sind bereits im Gange.

5.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

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

Rund 430 m 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) sowie das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Schutzzone im Naturpark „Altmühltal““. Die nächstliegende LSG-Grenze im Norden liegt in über 700 m Entfernung (vgl. Abbildung 4).

Aufgrund der großen Entfernung und der dazwischenliegenden Gewerbegebietsflächen bzw. intensiv bewirtschafteten Ackerflächen besteht kein räumlich-funktionaler Zusammenhang zwischen dem Geltungsbereich und den Natura 2000-Gebieten. Unmittelbare Auswirkungen auf die Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele sind nicht zu erwarten. Auf die Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsabschätzung kann verzichtet werden.

Auch der Schutzzweck des Naturparks sowie der Schutzzone werden durch das geplante Gewerbegebiet aufgrund der angrenzenden bestehenden Gewerbeflächen und der Entfernung zur Schutzzone nicht beeinträchtigt.

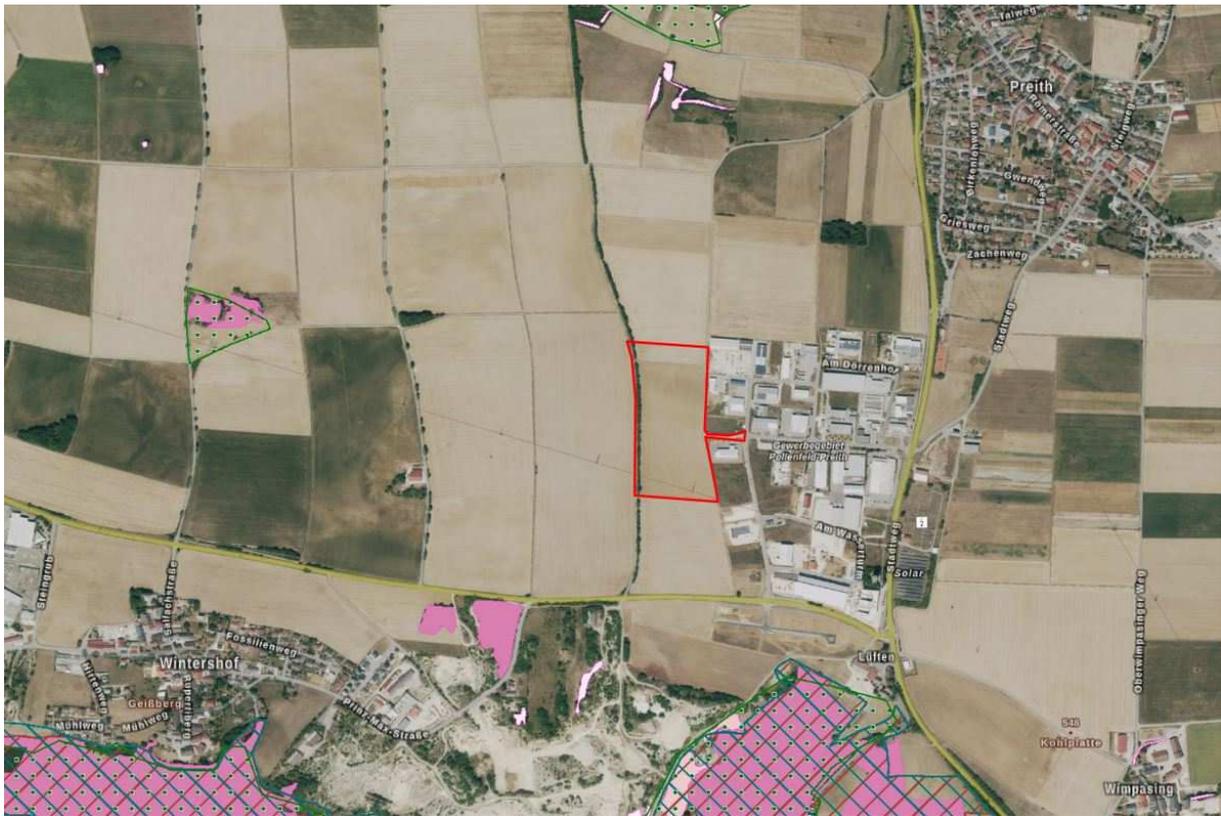
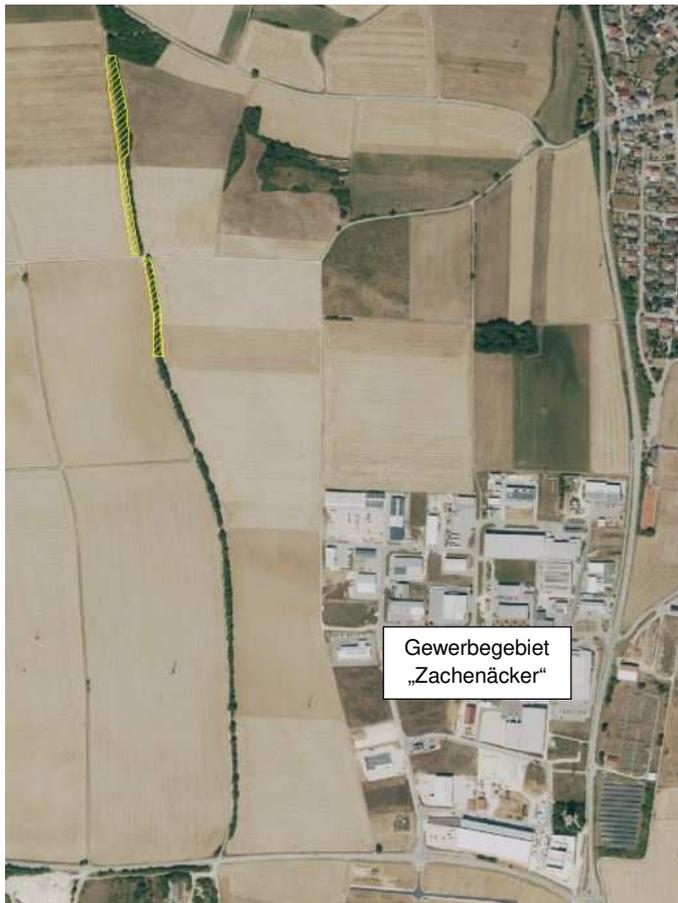


Abbildung 4: Luftbild des Planungsgebiets mit Schutzgebietsabgrenzungen und Biotopkartierung (Bayern-Atlas Mai 2024)
 (gesamter Ausschnitt = Naturpark
 grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet
 rotbraune Schraffur = FFH-Gebiet
 blaue Schraffur = Vogelschutzgebiet
 hell- bis dunkelrosa Flächen = Biotopkartierung ohne, mit möglicherweise und mit gesetzlich geschützten Anteilen
 rote Umrandung = Geltungsbereich)

Nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie im Umfeld nicht vorhanden. Auch sonstige in der bayerischen Biotopkartierung erfasste Flächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden (vgl. Abbildung 4).



In der Topographischen Karte (TK 25) ist die Feldhecke am westlichen Geltungsbereichsrand als Naturdenkmal dargestellt. Im Fachinformationssystem Naturschutz FIS-Natur Online (FIN-Web) beginnt das flächenhafte Naturdenkmal „Alte Feldhecke westlich von Preith auf Fl.-Nr. 109 und 116, Stadt Eichstätt (Naturdenkmal-ID 1593) jedoch erst ca. 270 m nördlich des Geltungsbereichs (vgl. Abbildung 5). Auswirkungen auf das Naturdenkmal sind aufgrund der gegebenen Entfernung sowie des weitgehenden Erhalts der innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Feldhecke nicht zu erwarten.

Abbildung 5: Luftbild des Planungsgebiets mit Darstellung des Naturdenkmals (FIN-Web, Mai 2024)

Der Planungsraum liegt am Rand angrenzend an das Schwerpunktgebiet E „Eichstätter Steinbruchgebiet“ des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Eichstätt (Februar 2010). Außerdem liegt das Gebiet innerhalb des landesweiten Entwicklungsschwerpunkts bzw. Verbundachsen zur Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbunds. Unter anderem können folgende Ziele und Maßnahmen als Leitlinie für die Kompensationsmaßnahmen dienen:

- Sicherung der bayernweit bedeutsamen Artvorkommen im Plattenkalk-Abbauggebiet 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.

5.2 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. Auch Störungen, Verletzungen und Tötung von Tieren im Wirkungsbereich können nicht ausgeschlossen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen des Bauvorhabens entstehen vor allem durch die zunehmende Versiegelung, die Überformung von Vegetationsstrukturen und damit auch von Habitat- und Vernetzungsstrukturen sowie visuelle Effekte durch die neue Bebauung.

Unter betriebsbedingten Auswirkungen des Bauvorhabens sind Beeinträchtigungen aufgrund des Betriebs der geplanten Anlagen, z.B. durch Immissionen oder Mitarbeiter-, Liefer- und Kundenverkehr sowie Emissionen wie Lärm, Licht, Schadstoffe u.a. zu verstehen.

Die nachfolgenden Aussagen zu den abiotischen Schutzgütern beruhen insbesondere auf Auswertung der Informationen des BayernAtlas plus, des Umweltatlas Bayern und des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern, Landkreis Eichstätt (ABSP).

Wie bereits erwähnt sind die Aussagen zu den abiotischen Schutzgütern Geologie, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie zu den Schutzgütern Landschaftsbild und Erholung, Mensch, Kultur- und Sachgüter derzeit noch in Bearbeitung und werden bis spätestens bis zur öffentlichen Auslegung noch ergänzt. Hinweise zu den Schutzgütern können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben werden.

5.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Als potentiell natürliche Vegetation würde sich ohne menschliche Einflüsse langfristig ein artenreiches Buchenwaldmosaik der basenreichen bis basenarmen Standorte überwiegend in frischer Ausbildung mit Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald entwickeln. Aufgrund der anthropogenen Nutzung ist die potentielle natürliche Vegetation nicht mehr ablesbar.

Bestand:

Die Biotop- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich wurden im November 2022 aufgenommen. Ihre Bedeutung für den Naturhaushalt wird an Hand des neuen Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung Dezember 2021 bewertet. Aufgrund der Ausprägung des Geltungsbereichs wird auf die Erstellung eines Bestandsplans der Biotop- und Nutzungsstrukturen verzichtet.

Abbildung 6 zeigt ein Luftbild des Geltungsbereichs einschließlich der direkten Umgebung. Die nachfolgenden Abbildung 6 bis Abbildung 10 zeigen jeweils Teilbereiche des Geltungsbereichs und vermitteln einen Eindruck der Bestandssituation im November 2022.



Abbildung 6: Luftbild des Geltungsbereichs (ohne Maßstab) (BayernAtlas plus, 17.05.2024)



Abbildung 7: Blick über den Geltungsbereich in südwestliche Richtung (30.11.2022)



Abbildung 8: Blick über den Geltungsbereich in nordwestliche Richtung (30.11.2022)

Der Geltungsbereich wird fast vollständig als Ackerfläche (A11)¹ intensiv bewirtschaftet (vgl. Abbildung 7 und Abbildung 8). Auch die westlich, nördlich und südlich liegenden Flächen werden als Ackerfläche bewirtschaftet. Die Ackerflächen werden als Bruthabitat der Feldlerche sowie als Nahrungshabitat durch verschiedene Vogelarten genutzt (vgl. saP Anlage 1). Im Rahmen der saP wurde, trotz der umgebenden vertikalen Störstrukturen (querende Freileitung, angrenzende Gewerbebebauung und Feldhecke) ein Feldlerchenrevier im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung, der querenden Leitung und den Vertikalstrukturen im Umfeld kann das Habitat als suboptimal bewertet werden. Des Weiteren konnten in der saP einige planungsrelevante Nahrungsgäste wie Mäusebussard, Turmfalke und Rotmilan erfasst werden.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft ein befestigter Feldweg mit abschnittsweise mittigem Grünstreifen (V32 bis V332). Zwischen den Ackerflächen und dem Weg wächst eine gut strukturierte gemischte Feldhecke (B112, vgl. Abbildung 9). Die Hecke setzt sich aus standortheimischen Arten wie Weißdorn, Gemeiner Liguster, Haselnuss, Feld-Ahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel und anderen Arten zusammen. Überhälter bilden Berg-Ahorn, Stiel-Eiche und einzelne Eschen mit Stammdurchmessern bis etwa 50 cm. Zum Weg hin ist ein schmaler krautiger Saum (K11) vorgelagert. Auf der Ackerseite wird bis an die ersten Sträucher hingeackert, sodass kein bzw. lediglich ein minimal ausgeprägter Saumstreifen vorhanden ist. Neben der Funktion für das Landschaftsbild bietet die Hecke Lebensraum und Nahrungshabitat und stellt eine wichtige Vernetzungsfunktion innerhalb der intensiv bewirtschafteten Flur dar. Im Rahmen der saP wurden mehrere sog. „Allerweltsarten“ als Brutvögel und Nahrungsgäste in der Heckenstruktur erfasst. Zauneidechsen wurden im Rahmen der saP nicht nachgewiesen.

¹ Biotopcode der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung



Abbildung 9: Hecke und Feldweg am westlichen Rand des Geltungsbereichs, Richtung Süden (30.11.2022)



Abbildung 10: west-ost-verlaufender Feldweg im nördlichen Drittel des Geltungsbereichs, im Hintergrund die Feldhecke (30.11.2022)

Im nördlichen Drittel des Geltungsbereichs quert ein weiterer Feldweg das Gebiet. Aufgrund der geringen Frequentierung ist der randliche und mittige Bewuchs stärker ausgeprägt. Zu

den angrenzenden Ackerflächen hin ist lediglich ein schmaler, mangelhaft ausgeprägter Saumstreifen vorhanden (vgl. Abbildung 10).

Im Osten des Geltungsbereichs verläuft ebenfalls ein überwiegend gering befahrener Feldweg (vgl. Abbildung 8). Mit zunehmender Nutzung nimmt der Grünstreifen abschnittsweise ab. Die Anbindung nach Osten an die bestehenden Gewerbeflächen ist zurzeit überwiegend unversiegelt, im Kreuzungsbereich asphaltiert (V31). Nördlich der Anbindung liegt (außerhalb des Geltungsbereichs) ein Versickerungsbecken in Erdbauweise mit befestigtem Überlauf. Sowohl die Böschungsbereiche als auch die Sohle sind mit artenarmer Ruderalvegetation bewachsen (P432).

Randstreifen der bestehenden Gewerbeflächen sowie einzelne noch unbebaute Gewerbegrundstücke (je außerhalb des Geltungsbereichs) sind zurzeit ruderal bewachsen.

Mit Ausnahme der versiegelten Flächen (keine Bedeutung) und der Gehölzstrukturen können alle Flächen im Planungsraum als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet werden. Die Feldhecke wird als Fläche mit mittlerer Bedeutung eingestuft.

Sowohl naturschutzfachlich als auch faunistisch weist der Geltungsbereich insgesamt geringe Bedeutung auf. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen und der angrenzenden gewerblichen Nutzung sind Störungen und Vorbelastungen zu verzeichnen.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung führt zu Verlust und Überformung der o.g. Biotop- und Nutzungsstrukturen und stellt damit einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG dar. Betroffen sind die Ackerfläche sowie die Feldwege inkl. schmaler Randstreifen im Norden und Osten mit jeweils geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Hecke mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft wird über ein Erhaltungsgebot fast vollständig erhalten. In zwei schmalen Abschnitten sind aufgrund der erforderlichen Kanaltrassen Eingriffe nicht vermeidbar. Die Flächen können sich nach Verlegung der Kanaltrasse durch Sukzession wieder begrünen. Auch die Verlängerung der verkehrlichen Vorbehaltsfläche wird als Grünfläche dargestellt. Die Vernetzungsfunktion im Biotopverbund bleibt erhalten.

Baubedingt wird Oberboden umgelagert wodurch Vegetationsstandorte temporär beeinträchtigt werden. Für angrenzende Strukturen sind Störungen und Beunruhigungen zu erwarten. Betroffene Arten können in der Regel in angrenzende Bereiche auswandern. Insbesondere die westlich angrenzende Hecke ist vor baubedingten Beeinträchtigungen wie Befahren, Ablagerungen u.ä. zu schützen (vgl. Satzung Ziffer 3.1 und 3.3, Vermeidungsmaßnahme V2). Darüber hinaus wird auf Grundlage der saP für nicht vermeidbare Rodungen eine zeitliche Beschränkung auf das Winterhalbjahr festgesetzt (vgl. Satzung Ziffer 3.3, Vermeidungsmaßnahme V1).

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen werden die baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes als gering eingestuft.

Anlagebedingt werden aufgrund des vorliegenden Bebauungsplans überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung dauerhaft überbaut. Damit geht fast die gesamte Fläche als Vegetationsstandort mit geringer Lebensraumeignung für Tiere dauerhaft verloren.

Die festgesetzte Heckenpflanzung im Westen ergänzt die zu erhaltende Feldhecke und stellt einen Pufferstreifen zwischen den Gewerbeflächen und der Hecke dar. Auch der westliche Abschnitt des Versickerungsgrabens kann als begrünter Erdgraben eine Pufferfunktion übernehmen.

Die zur Eingrünung festgesetzten Heckenpflanzungen entlang der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie die Baumpflanzungen innerhalb des Gebiets können für störungsunempfindliche Arten eine gewisse Lebensraumfunktion entwickeln und als Trittstein im Biotopverbund dienen.

Auswirkungen auf geschützte Tierarten wurden in der als Anlage 1 beigefügten saP ausführlich untersucht. Im Ergebnis werden zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich geschützter Tiere verschiedene Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Bauungsplan festgesetzt (vgl. Satzung Ziffer 3.3 und 3.4). Für den Verlust des Bruthabitats der Feldlerche wird eine CEF-Maßnahme zur Schaffung eines Ersatzhabitats festgesetzt. Arten, die die Ackerflächen bisher zeitweise zur Nahrungssuche aufsuchen, können auf Flächen in der Umgebung ausweichen. Die Hecke bleibt als Lebensraum fast vollständig erhalten und kann den nachgewiesenen, i.d.R. störungsunempfindlichen „Allerweltsarten“ weiterhin als Habitatstruktur dienen.

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

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen betreffen insbesondere die angrenzenden Flächen. Diese sind durch die bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet. Um die Lichtverschmutzung und damit verbundene Beeinträchtigungen der Insektenfauna und von Fledermäusen zu mindern, werden über die Vermeidungsmaßnahme V3 Auflagen für die künftige Beleuchtung festgesetzt.

Auch die Einschränkungen für angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen dienen der Reduzierung lichtbedingter Auswirkungen. Damit werden die betriebsbedingten Auswirkungen durch das Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Vermeidungsmaßnahmen als gering eingestuft.

Fazit:

Trotz des geringwertigen Ausgangszustands der Fläche, des Erhaltungsgebots für die westliche Hecke und der Pflanzgebote werden, aufgrund der hohen Grundflächenzahl und Überbauung, die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

In Kapitel 5.3.2 wird die Eingriffserheblichkeit ermittelt und daraus der Ausgleichsbedarf bestimmt.

Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen nicht zu erwarten (siehe saP in Anlage 1).

5.3 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 dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen entwickelt und werden im Sinne der Eingriffsregelung den jeweiligen Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

5.3.1 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 möglicher 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 Vernichtung 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. Gegen Verunreinigung des Grundwassers sind strenge Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Während des Baubetriebs sind Beeinträchtigungen durch geeignete Schutzmaßnahmen 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:

[werden im Laufe des Verfahrens ggf. noch ergänzt]

5.3.2 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 neuen Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021. Auf-

grund der gering strukturierten Biotop- und Nutzungsstrukturen sowie der flächigen Ausweisung als Gewerbegebiet mit Erschließung ohne Zäsur oder Gliederung wird auf die Erstellung eines Plans „Wertkategorien und Eingriffsschwere“ verzichtet.

Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs

Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt wird anhand des o.g. Leitfadens kategorisiert und bewertet. Dabei wird der naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) bestimmt. Zur Vereinfachung und praxisgerechten Handhabung werden dabei Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit geringer Wertigkeit bzw. Grundwert 1 bis 5 Wertpunkten (WP) gemäß BayKompV pauschal mit 3 WP und BNT mit mittlerer Wertigkeit bzw. Grundwert 6 bis 10 pauschal mit 8 WP bewertet. BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert 11 bis 15 WP) werden flächenscharf nach den jeweiligen Wertpunkten der Biotopwertliste eingestuft. Darüberhinausgehende Wertmerkmale z.B. Bedeutung im Biotopverbund oder Merkmale der weiteren Schutzgüter werden verbal-argumentativ ergänzt.

Die Intensität der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und damit die Eingriffsschwere werden aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet und damit über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Werden BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen, wird grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und damit ein Beeinträchtigungsfaktor 1,0 angesetzt.

Damit ermittelt sich der Ausgleichsbedarf aus dem Wert der betroffenen Fläche, der Flächengröße und der künftigen baulichen Nutzung über die GRZ:

$$\text{BNT (WP)} \times \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{GRZ} = \text{Ausgleichsbedarf (WP)}$$

Der Ausgleichsbedarf kann über einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, wenn die Planung durch Vermeidungsmaßnahmen vor Ort optimiert wird. Angerechnet werden können beispielsweise festgesetzte dauerhafte Dach- oder Fassadenbegrünungen, Rückhaltung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten Versickerungsmulden, Verwendung versickerungsfähiger Beläge u.ä.

Wie in Kapitel 5.2.1 beschrieben, sind durch die geplante Bebauung überwiegend Ackerflächen und in untergeordneten Anteilen Feldwege und schmale Saumstreifen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen.

Folgende Biotop- und Nutzungstypen wurden im Geltungsbereich erfasst:

Kategorie 0 – ohne naturschutzfachliche Bedeutung

- | | | | |
|---|------------------|----------------------------|-------------------|
| - | V31 ² | Verkehrsflächen versiegelt | 0 WP ³ |
|---|------------------|----------------------------|-------------------|

Kategorie I – mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung

- | | | | |
|---|-----|---------------------------------------|------|
| - | A11 | intensiv bewirtschaftete Ackerflächen | 2 WP |
| - | K11 | artenarme Säume und Staudenfluren | 4 WP |
| - | V32 | Verkehrsflächen, befestigt | 1 WP |

². Code der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung

³. Grundwert der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste der Bayerischer Kompensationsverordnung in Wertpunkten

- V332 unbefestigte, bewachsene Wege (gering genutzt), Grünwege 3 WP

Kategorie II – mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung

- B112 mesophile Gebüsche und Hecken 10 WP

Die Überbauung bzw. Überformung mit Gewerbeflächen, Erschließung, privaten Grünflächen u. ä. wird entsprechend der GRZ mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 berücksichtigt. Die Überformung mit Versickerungsgräben in Erdbauweise (begrünt) wird im Vergleich mit der heutigen Ackernutzung als eingriffsneutral bewertet und mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,0 berechnet.

Die vorhandenen Feldwege im Westen und Südosten werden nach der Kanalverlegung wieder als unversiegelte Wege hergestellt, sodass kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich ist (Beeinträchtigungsfaktor 0,0).

In geringem Umfang werden Abschnitte der Hecke mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft gerodet. Nach der Verlegung der Kanaltrasse können sich die Flächen durch Sukzession wieder begrünen und sich Saumstrukturen zwischen den angrenzenden Bestandshecken entwickeln. Deshalb wird ein geringer Beeinträchtigungsfaktor von 0,4 angesetzt.

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Bewertung Ausgangszustand BNT	WP	Eingriff	Beeinträchtigungsfaktor / GRZ	Fläche (m ²)	Ausgleichsbedarf in WP
V11 Straße/Weg, versiegelt ohne Bedeutung	0	Erschließung	0,0	140 m ²	0 WP
V32/V332 Wirtschaftswege befestigt bis unbefestigt (z.T. bewachsen) geringe Bedeutung	3	öffentliche Wege (Wirtschafts-, Flurwege) unversiegelt	0,0	2.146 m ²	0 WP
A11 Acker, intensiv V32/V332 Wirtschaftswege befestigt bis unbefestigt (z.T. bewachsen) geringe Bedeutung	3	GE inkl. Erschließung, Versorgungs- und Grünflächen (ohne zu erhaltende Hecke)	0,8	59.826 m ²	143.582 WP
A11 Acker, intensiv geringe Bedeutung	3	Versickerungsgraben (öffentliche)	0,0	3.131 m ²	0 WP
B112 mesophile Hecke mittlere Bedeutung	8	öffentliche Grünfläche (nach Kanalverlegung)	0,4	210 m ²	672 WP

B112 mesophile Hecke mittlere Bedeu- tung	8	Erhalt	0,0	3.077 m ²	0 WP
				68.530 m²	144.254 WP

Über den festgesetzten Versickerungsgraben und die empfohlenen Zisternen werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert und anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickert. Der Graben wird in Erdbauweise errichtet und mit einer mindestens 30 cm dicken Oberbodenschicht versehen. Dadurch wird eine ausreichende Reinigung des gesammelten Niederschlagswassers sichergestellt.

Über die Vermeidungsmaßnahme V3 wird als Ergebnis der saP die Berücksichtigung der aktuellen Vorgaben aus dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ des Bayerischen StMUV festgesetzt. Des Weiteren werden Auflagen bzgl. angestrahelter und selbstleuchtender Werbeanlagen getroffen.

Nach Tabelle 2.2 des Leitfadens wird für die beiden genannten Aspekte ein Planungsfaktor von jeweils -5 % angerechnet.

Damit ergibt sich ein aufgrund des Planungsfaktors um 10 % reduzierter Ausgleichsbedarf von 129.829 WP.

Für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf wird gegenwärtig noch ein Ausgleichskonzept erarbeitet. Die erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen (einschließlich CEF-Maßnahmen) werden bis zu öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in den vorliegenden Unterlagen ergänzt. Hinweise zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs können im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben werden.

6 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 75 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet „Zachenäcker III“ wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 25.04.2024

geändert:

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Eichstätt, den

Josef Grienberger
Oberbürgermeister