

STADT EICHSTÄTT

**Vollzug der Baugesetze;**

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Zachenäcker III“ im Parallelverfahren mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

### **Bekanntmachung**

Der Stadtrat der Stadt Eichstätt hat in seiner Sitzung am 16.02.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 75 „Zachenäcker III“, zur Ausweisung eines Gewerbegebietes aufzustellen, und parallel dazu den Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. In der Sitzung vom 25.04.2024 wurden die in der Zwischenzeit erarbeiteten Vorentwürfe gebilligt.

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegen die Grundstücke mit den Flurnummern 116 (Teilfläche), 118, 119 (Teilfläche), 123, 124 und 126 (Teilfläche) der Gemarkung Wintershof, Stadt Eichstätt, sowie die Grundstücke Flurnummern 380/43 (Teilfläche), 380/44 (Teilfläche), 380/50 und 388 (Teilfläche), Gemarkung Preith, Gemeinde Pollenfeld.

Die Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf die Grundstücke mit den Flurnummern 116 (Teilfläche), 118, 119 (Teilfläche), 123, 124 und 126 (Teilfläche) der Gemarkung Wintershof, Stadt Eichstätt.

#### **Plandarlegung:**

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).

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wurden bislang überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Am westlichen und am östlichen Geltungsbereichsrand befinden sich Feld- und Wirtschaftswege. 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.

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.

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.

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.

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.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eichstätt ist das Planungsgebiet bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die vorgesehene Ausweisung als Gewerbegebiet ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:**

Für die vorgenannte Bauleitplanung ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Zu diesem Zweck liegen die Planunterlagen in der Zeit vom

**21.06.2024 bis einschließlich 22.07.2024**

auf der Internetseite [www.eichstaett.de](http://www.eichstaett.de) / Rathaus / Informationen / Bauleitplanverfahren / öffentliche Auslegungen veröffentlicht.

Gleichzeitig liegen die Unterlagen zur Einsichtnahme und Erörterung für die Allgemeinheit öffentlich aus und können im 2. Stock des Rathauses (Marktplatz 11) an der Anschlagtafel des Stadtbauamtes während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Äußerungen zur dargelegten Planung können während dieser Frist elektronisch per Mail an [bauleitplanung@eichstaett.de](mailto:bauleitplanung@eichstaett.de) alternativ auch schriftlich oder zur Niederschrift, abgegeben werden.

Eichstätt, den 19.06.2024

Gez.

Josef Grienberger  
Oberbürgermeister

**Anlagen:** Lageplan und Umgriff zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 75 „Zachenäcker III“ und zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens

