

STADT EICHSTÄTT



21. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT EICHSTÄTT FÜR DAS GEWERBEGEBIET

„ZACHENÄCKER III“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 25.04.2024

KLOS
GmbH & Co. KG

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

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	3
1.3	Verfahren	5
2	Übergeordnete Planungen	5
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	6
3	Planungsinhalte und wesentliche Auswirkungen	6
3.1	Änderungsinhalte	6
3.2	Planungserfordernis und Baulandbedarf.....	7
3.3	Städtebauliche Aspekte und wesentliche Auswirkungen	8
3.4	Landschaftsplanerische Auswirkungen.....	8
4	Umweltbericht	9
5	Aufstellungsvermerk	10

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eichstätt wird in einem Teilbereich am nördlichen Rand des Gemeindegebietes geändert. Ziel ist, den FNP mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 75 für das Gewerbegebiet „Zachenacker III“ in Übereinstimmung zu bringen. Hierfür wird innerhalb des Änderungsbereichs die Darstellung einer bisher landwirtschaftlichen Fläche in ein Gewerbegebiet (GE) einschließlich Bauflächeneingrünung abgeändert.

Mit der 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eichstätt (und der parallelen Bebauungsplanaufstellung) soll die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung der gemeindeübergreifenden Gewerbegebiete „Zachenacker“ und „Lüften West“ geschaffen werden. Städtebauliches Ziel ist dabei die Konzentration von Gewerbeflächen in einem bereits stark von Gewerbe, Infrastruktur und Kalksteinabbau geprägten Gebiet. Der Standort eignet sich vor allem aufgrund der bereits vorhandenen Gewerbestruktur sowie seiner Lage an den regionalen Verkehrsachsen der St 2225 und der EI 49.

Da die Bauflächen des zuletzt auf Eichstätter Flur erschlossenen Gewerbegebiets „Lüften West“ bereits zu mehr als 80 % verkauft sind, wird die Erweiterung „Zachenacker III“ zeitnah angestrebt, um auch künftig attraktives Gewerbebauland für bereits ortsansässige sowie zuziehende Betriebe anbieten zu können. Hierdurch soll die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Eichstätt weiter gefördert und langfristig gestärkt werden.

1.2 Allgemeine 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 „Zachenacker“ (überwiegend auf Pollenfelder Gemeindegebiet) und erweitert dieses nach Westen, auf das Gemeindegebiet der Stadt Eichstätt (vgl. Abbildung 1).

Abgrenzung und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich der 21. FNP-Änderung der Stadt Eichstätt umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 116 (Teilfläche), 118, 119 (Teilfläche), 123, 124 und 126 (Teilfläche) der Gemarkung Wintershof, Stadt Eichstätt. Im Gegensatz zur parallelen Bebauungsplanaufstellung, werden mit der vorliegenden FNP-Änderung keine Flächen im Gebiet der Gemeinde Pollenfeld überplant.

Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs beträgt rund 6,39 ha und wird räumlich begrenzt durch das Gewerbegebiet „Zachenacker“ einschließlich südlicher Erweiterung im Osten sowie landwirtschaftliche Flächen im Norden, Westen und Süden. Der etwas geringere Flächenumfang im Vergleich zum parallel aufgestellten Bebauungsplan „Zachenacker III“ resultiert daraus, dass am westlichen Gebietsrand vorhandene Feldweg in der FNP-Änderung nicht geändert werden muss und die im Bebauungsplan enthaltene Zufahrtsstraße auf Pol-

lenfelder Flur im Osten ebenfalls keiner Änderung im FNP bedarf (ist bereits als Gewerbebaufläche dargestellt).



Abbildung 1: Lage des Gewerbegebiets „Zachenäcker“ einschließlich geplanter 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 Rand des Änderungsbereichs befindet sich eine naturnahe Feldhecke mit einem dahinterliegenden Feldweg. Im Osten des Änderungsbereichs befinden sich am Rand des bestehenden Gewerbegebiets „Zachenäcker“ ebenfalls Feldwege. Ein weiterer, unbefestigter Feldweg auf der Fl.-Nr. 123 quert das Planungsgebiet im nördlichen Drittel in Ost-West-Richtung.

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 Änderungsbereichs.

Topographie

Das Gelände fällt in der südlichen Hälfte des Änderungsbereichs von Süden nach Norden und in der nördlichen Hälfte von Osten nach Westen. Tiefpunkt der natürlichen Topographie ist im Westen bzw. Nordwesten, was auch der natürlichen Entwässerungsrichtung entspricht.

1.3 Verfahren

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eichstätt erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet „Zachenäcker III“.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung

Die Stadt Eichstätt befindet sich im Nordwesten der Region Ingolstadt (Region 10). Die Große Kreisstadt 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).

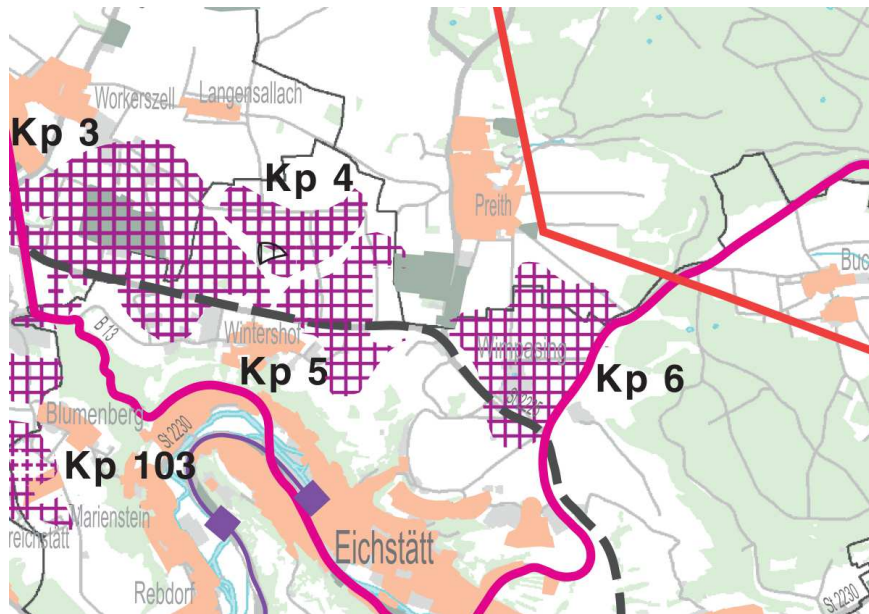


Abbildung 2: Vorranggebiete für den Abbau von Bodenschätzen im Planungsgebiet, Regionalplan Ingolstadt, Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (Stand 12.12.2023)

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 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 Bohrkerns 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 im 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 Erkundungsboh-

rung, so dass davon auszugehen ist, dass auch hier keine abbauwürdigen Plattenkalkvorkommen anzutreffen sind.

2.2 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 Änderungsbereichs 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 zum Planungsgebiet 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 Rand des Änderungsbereichs 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 nicht zu erwarten. Auf der Ebene des Bebauungsplans soll die Hecke innerhalb des Planungsgebiets größtenteils als Randeingrünung erhalten werden.

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 4 getroffen.

3 Planungsinhalte und wesentliche Auswirkungen

3.1 Änderungsinhalte

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

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

Im Süden des Änderungsbereichs sind die vorhandene 110 kV-Freileitung einschließlich Schutzbereich sowie die 20 kV-Freileitung als oberirdische Stromleitungen (Hauptversorgungsleitungen) dargestellt.

In der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs wird im bislang gültigen FNP mit integriertem Landschaftsplan durch den Eintrag „L2“ auf folgende Maßnahme der Landschaftsplanung im Bereich Landwirtschaft hingewiesen: „Gliederung der landschaftsfremden Windschutzhecken“.

Geplante Änderung

Mit der vorliegenden 21. FNP-Änderung wird im überwiegenden Teil des Änderungsbereichs ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Die Darstellung entspricht der Festsetzung im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 75 „Zachenacker III“.

Im Norden, Westen und Süden der Gewerbegebietsfläche wird eine Bauflächeneingrünung dargestellt. Hier sind aufgrund der Entstehung neuer Ortsränder Randeingrünungsstrukturen zu schaffen, um eine landschaftsverträgliche Einbindung der neuen Gewerbeflächen zu gewährleisten und Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren.

Im Norden und Süden wird lediglich die symbolhafte Darstellung der Randeingrünung gewählt, da hier mittelfristige Erweiterungen des Gewerbegebiets möglich und städtebaulich sinnvoll wären. Im Westen wird dagegen zusätzlich die flächenhafte Darstellung einer „Grünfläche im engeren Siedlungsbereich“ in die Planzeichnung aufgenommen. Hiermit soll der vorhandenen Feldhecke Rechnung getragen werden, die möglichst vollständig als künftige Siedlungsrandeingrünung erhalten werden soll. Da eine weitere Gewerbegebietsentwicklung in westlicher Richtung eher unwahrscheinlich ist, ist hier die Randeingrünung entsprechend umfangreicher vorgesehen.

Die vorhandenen Freileitungen der N-ERGIE Netz GmbH (110 kV und 20 kV) werden nachrichtlich übernommen und im Änderungsbereich wie bisher als linienhafte Hauptversorgungsleitungen dargestellt.

Übersicht der innerhalb des Änderungsbereichs dargestellten Flächen:

Gewerbegebiet	6,01 ha
<u>Grünfläche i. e. Siedlungsbereich</u>	<u>0,38 ha</u>
Gesamtfläche	6,39 ha

3.2 Planungserfordernis und Baulandbedarf

Wie bereits erwähnt, sind die zuletzt erschlossenen Gewerbegebietsflächen im unweit südwestlich gelegenen Gebiet „Lüften West“ bereits überwiegend verkauft; die Bebauung dieses Gewerbegebiets ist zeitnah zu erwarten.

Gleichzeitig erhält die Stadt Eichstätt regelmäßig Anfragen nach größeren Gewerbegebietsparzellen mit einer Mindestgröße von 0,5 ha bis 1 ha, aber auch darüber hinaus. Solche Grundstücksgrößen konnten im Gewerbegebiet „Lüften West“ aufgrund der Form des Geltungsbereichs und der Erschließungssituation nicht angeboten werden.

Für die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt keine nennenswerten Bauflächenreserven mehr vorhanden.

Sonstige Gewerbegrundstücke oder für größere Gewerbeansiedlungen nutzbare Innenentwicklungspotentiale stehen der Stadt Eichstätt derzeit ebenfalls nicht in nennenswertem Umfang zur Verfügung. Kleinere Baulücken und Brachflächen außerhalb von Gewerbegebieten (also in Wohn- oder Mischgebieten) sollten im Übrigen vorwiegend für die Wohnnutzung erschlossen werden. Eine gewerbliche Nutzung, insbesondere für größere Betriebe, birgt in der Regel ein zu großes Konfliktpotenzial mit den angrenzenden Wohnnutzungen.

Um die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Eichstätt weiter zu stärken und auch Gewerbebauland für größere Betriebe anbieten zu können, hat der Stadtrat deshalb den Beschluss

gefasst, das Gewerbegebiet „Zachenäcker“ entsprechend der vorliegenden Planung nach Westen weiterzuentwickeln.

3.3 Städtebauliche Aspekte und wesentliche Auswirkungen

Die vorhandenen Gewerbeflächen im Talraum von Eichstätt sind nahezu vollständig bebaut; weitere Entwicklungsmöglichkeiten sind hier aufgrund topographischer, wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Randbedingungen kaum gegeben. Insbesondere das Überschwemmungsgebiet der Altmühl, vorhandene FFH- und Vogelschutzgebiete sowie die steil ansteigenden Hänge an den Rändern der Altmühlaufläufel schränken die Bebauungsmöglichkeiten hier stark ein.

Die Stadt Eichstätt hat deshalb bereits mit dem interkommunalen Gewerbegebiet „Zachenäcker – Erweiterung“ sowie dem Gewerbegebiet „Lüften West“ die Entwicklung neuer Gewerbeflächen auf der Jura-Hochfläche nördlich von Eichstätt eingeleitet. Der gewählte Standort ist bereits stark von gewerblicher Nutzung geprägt, verkehrlich gut angebunden und weist somit eine gute Eignung für die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen auf.

Das vorhandene Gewerbegebiet „Zachenäcker“ (I+II) umfasst gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Gebiet „Lüften West“ bereits eine Fläche von rund 34 ha und wächst durch die geplante westliche 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 zukünftiger Gewerbebetriebe in diesem vorgeprägten Gebiet. Durch die bestehenden Gewerbegebietsflächen weist das Gebiet ein entsprechend geringes Konfliktpotenzial im unmittelbaren Umfeld auf. Zudem ist bereits von einer gewissen Akzeptanz in den umliegenden Ortschaften auszugehen. Aufgrund der Entfernung von mehr als 500 m zu den nächstgelegenen, von Wohnnutzung geprägten Ortsbereichen sind keine erheblichen Lärmkonflikte zu erwarten. Durch die Entwicklungsrichtung nach Westen wird insbesondere die Schallausbreitung in Richtung Lüften und Preith abgeschirmt und minimiert.

Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs mit den bestehenden Gewerbeflächen können infrastrukturelle sowie betriebliche Synergieeffekte genutzt und damit weitere Standortvorteile generiert werden. Darüber hinaus werden durch die gemeindeübergreifende Konzentration gewerblicher Bauflächen auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert, da hiermit einer „Zersiedelung“ durch mehrere separate Gewerbegebiete vorgebeugt wird.

3.4 Landschaftsplanerische Auswirkungen

Durch die geplante Gewerbegebietserweiterung werden die bestehenden Siedlungsränder nach Westen verschoben. An den Rändern des Gewerbegebiets ist dementsprechend eine Randeingrünung vorzusehen, um eine gute Einbindung in die Landschaft zu erzielen und Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermindern.

Im bisherig gültigen FNP war mit dem Symbol „L2“ eine landschaftsplanerische Maßnahme am nordwestlichen Rand des Änderungsbereichs dargestellt. Im Erläuterungsbericht zum FNP mit integriertem Landschaftsplan heißt es hierzu:

L2 Gliederung der landschaftsfremden Windschutzhecke

Von der Kreisstraße EI 49 erstreckt sich etwa gegenüber dem Ortsteil Wintershof eine ca. 800 m lange ungegliederte Windschutzhecke nach Norden. Sie stellt die einzige Windschutzhecke in diesem Landschaftsteil dar und wirkt in ihrer Struktur monoton, landschaftsfremd und monumental. Durch kürzere, versetzte Heckenabschnitte, stärkere Gliederung des Querschnitts etc. lässt sich eine landschaftsästhetisch wesentlich verträglichere, ökologisch wertvollere und lokalklimatisch wirkungsvollere Hecke erzielen.

Da der Siedlungsrand nun bis an diese Hecke heranrückt, erfüllt sie entlang des Gewerbegebiets nun gleichzeitig die Randeingrünungsfunktion. Eine Längs-Gliederung macht in diesem Bereich nun landschaftsplanerisch keinen Sinn mehr, wäre aber weiter nördlich noch denkbar.

In diesem Zusammenhang ist aber zu berücksichtigen, dass ebendiese Windschutzhecke ab ca. 270 m nördlich des Änderungsbereichs als Naturdenkmal geschützt ist. („Alte Feldhecke westlich von Preith auf Fl.-Nr. 109 und 116, Stadt Eichstätt; Naturdenkmal-ID 1593).

Möglich bleibt eine stärkere Gliederung des Querschnitts der Hecke am Gewerbegebietsrand. Die Änderung des Flächennutzungsplans steht diesem Ziel nicht entgegen.

4 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 nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Hierfür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wird bis zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erstellt und in die vorliegende Begründung integriert.

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

5 Aufstellungsvermerk

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eichstätt wurde planerisch bearbeitet 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