

# Marktgemeinde Heidenheim

Landkreis Weißenburg- Gunzenhausen



## Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

für ein Dorfgebiet (MD) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE)

### „Enhofenstraße“

im OT Hechlingen a. See

### 1. Änderung

Begründung zur 1. Änderung s. Seite 5

## Begründung

zum Bebauungsplan nach § 9 Abs. (8) BauGB

Auftraggeber:

**Marktgemeinde Heidenheim**

Ringstraße 12  
91719 Heidenheim  
Telefon: 09833/9813-30

Auftragnehmer:

**igi CONSULT GmbH**

Oberdorfstraße 12  
91747 Westheim  
Telefon: 09082/73-433

Az.: C120017

Westheim, den 15.08.2012

1. Änderung 30.08.2018

## **Begründung**

### **1. Grundlagen, Anlass zur Aufstellung, Ziel der Planung**

Die Marktgemeinde Heidenheim beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans im Ortsteil Hechlingen a. See mit Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (eGE) und eines Mischgebiets (MD). Die Gesamtfläche beträgt 0,65 ha.

Der Bebauungsplan erhält den Namen „Enhofenstraße“.

Der Marktgemeinde Heidenheim hat am 01.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Die beplante Fläche ist als MD bzw. wird als eGE im Parallelverfahren in dem verbindlichen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Heidenheim entsprechend der baulichen Nutzung ausgewiesen.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 249 (eGE) sowie 250, 251 und 252 (MD) der Gemarkung Hechlingen a. See.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 249 beabsichtigt ein ortsansässiger Handwerksbetrieb (Installation und Bauspenglerei) ein Betriebsgebäude zu errichten. Dazu ist geplant das Grundstück Flur-Nr. 250 – beide Grundstücke haben den gleichen Eigentümer – als Zufahrt an der Enhofenstraße mit zu erwerben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Betriebsgebäudes auf Flur-Nummer 249 sowie die Möglichkeit hier für den Betriebsleiter ein Wohnhaus zu errichten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Das geplante Baugebiet „Enhofenstraße“ wird, wie bereits erwähnt, aus dem in Änderung befindlichen verbindlichen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Heidenheim entwickelt.

### **3. Planungsumgriff, Lage und Beschaffenheit des Baugebiets**

Das Baugebiet ist z. T. in die bestehende Bebauung am Nordrand von Hechlingen a. See integriert (MD) bzw. schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung (eGE) an.

Die vorgesehene Fläche des Baugebiets wird derzeit wie folgt genutzt:

- Fläche geplant eGE, Grünland für die Landwirtschaft
- Fläche geplant MD, als Dorfgebiet bestehend, keine Nutzungsänderung

Die Gelände ist maximal 5 % in Richtung Westen geneigt.

Die Gebiet des Bebauungsplans (eGE und MD) wird wie folgt begrenzt:

- an der Nordseite von einem Wirtschaftsweg mit anschließenden landwirtschaftlichen Flächen
- an der West- und Ostseite von landwirtschaftlichen Betrieben, wobei sich im südlichen Bereich die Gebäude befinden und im nördlichen Bereich überwiegend Grünflächen (Gärten, Wiesen)
- an der Südseite von der Enhofenstraße (Gemeindestraße) mit anschließenden Dorfgebiet.

Baugrund- und Grundwasserverhältnisse ermöglichen ein problemloses Bebauen des geplanten Gewerbegebietes.

Beeinträchtigungen für das geplante Baugebiet durch Immissionen der begrenzenden Verkehrsflächen, durch anschließende landwirtschaftlich genutzte Flächen oder anderen Nutzungen aus den südlich angrenzenden Flächen (angrenzender Dorfbereich) sind nicht zu erwarten.

#### **4. Immissionen**

Auf Festsetzungen von Lärmpegeln wird verzichtet, weil auf dem Flächennutzungsplan (bestehend/geplant) keine Wohnbebauung angrenzt.

#### **5. Erschließung des Baugebietes/Ver- und Entsorgung**

Die gemischte Baufläche (MD) ist durch die vorbeiführende Enhofenstraße (Gemeindestraße) direkt erschlossen.

Die gewerblichen Baufläche (eGE) wird ebenfalls über die Enhofenstraße erschlossen und zwar über das Grundstück, Flur-Nr. 250, das mit Flur-Nr. 249 als Besitzeinheit derzeit und zukünftig besteht.

Das Dorfgebiet wird im Mischsystem, das eingeschränkte Gewerbegebiet im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Abwasseranlage zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird vorrangig in Zisternen gesammelt und zum Gießen der Grünanlagen verwendet, das überschüssige Niederschlagswasser als dem eGE wird der Rohrach zugeführt.

Ein Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung ist vorhanden.

Strom- bzw. Telefonanschlüsse sind in der Enhofenstraße vorhanden.

#### **6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Abarbeitung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird untergliedert in

6.1 Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (eGE) und

6.2 Ausweisung eines Dorfgebiets (MD)

##### **6.1 Eingriffsregelung für das eingeschränkte Gewerbegebiet**

###### **Abarbeitung entsprechend dem Leitfaden des StMLU**

a. Prüfung ob vereinfachte Vorgehensweise möglich ist (nach Abb. 2 ):

Die vereinfachte Vorgehensweise ist nicht möglich, da die Fragen 1.1 und 1.2 mit nein zu beantworten sind.

b. Regelverfahren

###### Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Das Baugebiet kommt fast ausschließlich auf einem intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grundstück (Wiese, Weide) zu liegen (gesamt 3.500 m<sup>2</sup>).

Biotoptypen sind nicht vorhanden.

Einstufung nach Abb. 4: Kategorie I (3.150 m<sup>2</sup>) und Kategorie II (350 m<sup>2</sup>) .

###### Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die Grundflächenzahl (GRZ) des Baugebietes wird mit 0,35 festgesetzt.

Ergibt Flächen mit niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad  
Einstufung nach Abb. 5: Bebauung mit  $GRZ \leq 0,35$ , Typ B  
Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen  
Beeinträchtigungsintensität nach Abb. 6: B I und B II  
Ermittlung und Festlegung des Kompensationsfaktors nach Abb. 7:

Kategorie I, Feld B I, Wiese, Weide mit geringer Wertigkeit,  
mit  $3150 \text{ m}^2 \rightarrow$  Kompensationsfaktor 0,3

Kategorie II, Feld B II, 4 mittelalte Obstbäume mit mittlerer Wertigkeit  
mit  $350 \text{ m}^2$  (vergl. Umweltbericht Abs. 2.1)  $\rightarrow$  Kompensationsfaktor 0,6

Begründung:

Schutzgut Wasser: Teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zis-  
ternen, Verwendung des Wassers für die Pflege der  
Grünanlagen.

Schutzgut Boden: Minimierung des Versiegelungsgrads, Versickerungs-  
gräben und -mulden werden vorgesehen.

Grünordnerische Maßnahmen:  
Pflanzungen siehe Schritt 4 (eine Pflanzenartenauswahl-  
liste wird Bestandteil des Bebauungsplanes).

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichs-  
maßnahmen

Gesamtfläche für die Ausweisung der Ausgleichsmaßnahmen =  $3.500 \text{ m}^2$ .

Davon entfallen

auf Kategorie I =  $3150 \text{ m}^2$ , auf Kategorie II =  $350 \text{ m}^2$

Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt

für Kategorie I =  $0,3 \times 3150 \text{ m}^2 = 945 \text{ m}^2$

für Kategorie II =  $0,6 \times 350 \text{ m}^2 = 210 \text{ m}^2$

Gesamt ..... =  $1.155 \text{ m}^2$

Der Ausgleich wird

- außerhalb des Baugebietes (außerhalb BG) nach Abb. 10  
wie folgt durchgeführt:

- Anlage einer Streuobstwiese (außerhalb BG\*)  
ein Obst-Hochstamm pro  $100 \text{ m}^2 \times 12$  Stck

$= 1.200 \text{ m}^2$

$> 1.155 \text{ m}^2$

\*) Gemarkung Hechlingen a. See, Flur-Nr. 863 (Grünland), Fläche  $1.200 \text{ m}^2$ , s. Anlage 1

Der erforderliche Ausgleich für das eGE entsprechend der „Naturschutzrechtliche Eingriffs-  
regelung“ wird damit realisiert.

## 6.2 Eingriffsregelung für das Dorfgebiet

In der im Bebauungsplan ausgewiesenen gemischten Baufläche „Dorfgebiet“ (MD) ist die Bebauung vorhanden. Eine Änderung des Gebietscharakters und andere Festlegungen, die sich auf den Naturschutz auswirken sind nicht geplant.

Da keine naturschutzrechtlichen Eingriffe durchgeführt werden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

aufgestellt: 23.03.2012 (15.08.2012)

1. Änderung 18.08.2018

Heidenheim, den ..... 2018

igi CONSULT GmbH

Gemeinde Markt Heidenheim

.....  
Dr.-Ing. R. Niedermeyer

.....  
1. Bürgermeister

Anlage 1:      Übersichtslageplan Auszug Gemarkung Hechlingen a. See, M 1: 2500  
                  mit Eintrag der Fläche der Streuobstwiese außerhalb des Baugebiets

### Zur 1. Änderung des Bebauungsplans (Änderungsbeschluss vom ??.09.2018)

#### 1. Anlass und Begründung

Der Betriebsinhaber des auf dem eGE angesiedelten Handwerksbetriebs (Bauinstallation, Heizungsbau und Bauspenglerei) beabsichtigt - abweichend vom bisher festgesetzten Bau- fenster - das Betriebsleiterwohnhaus an der NO-Seite seines Grundstücks zu errichten.

Weiterhin ist bei der Dachgestaltung beabsichtigt aus gestalterischen Gründen ein Walm- dach zu errichten (bisher sind Satteldächer festgesetzt = Anpassung der Dachform).

Durch den inzwischen in Kraft gesetzten Bebauungsplan „Heidenheimer Straße“ der das eGE „Enhofenstraße“ an der Nord- und an der Ostseite umschließt, hat sich die Situation bezüglich des Baufensters der Betriebsleiterwohnung grundsätzlich geändert. Beim angren- zenden Gewerbebetrieb (Autohaus) liegt die Betriebsleiterwohnung gegenüber dem jetzt geplanten „Baufenster Betriebsleiterwohnhaus“, so dass die ursprüngliche Begründung zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans „Enhofenstraße“ 2012, das Wohnhaus nahe an den nördlichen Ortsrand von Hechlingen zu rücken nicht mehr zutreffend ist.

Auf dem Bebauungsplan 1. Änderung ist im Umfeld die aktuelle Grundstückssituation (2018) dargestellt, also mit aktuellen Grenzen und aktueller Bebauung.

#### Begründung:

Durch die Änderung des Standorts des Betriebsleiterwohnhauses verbessert sich die Wohn- qualität auf dem Grundstück. Der Freizeitbereich liegt nun an der Südseite-Sonnenseite des Wohnhauses (bei der bisherigen festgesetzten Bebauung weitgehend nordseitig)

## 2. Begründung für den Bedarfs eine Betriebsleiterwohnung

Der angesiedelte Handwerksbetrieb umfasst auch das Heizungs- und Sanitärengewerbe. Für den Notfallkundendienst (Nacht- und Wochenendbereitschaft) ist die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung unerlässlich.

## 3. Nachweis/Begründung kein Konflikt durch Änderung des Baufensters

Als Begründung, dass durch die Verschiebung des Baufensters an die NO-Seite des Grundstücks durch das Gewerbegebiet „Heidenheimer Straße“ kein Konflikt entsteht kann angeführt werden

- auf den östlich anschließenden Gewerbebetrieb (Autohaus) wurde gleichfalls eine Betriebsleiterwohnung errichtet. Zudem liegt zwischen der Werkstatt Autohaus und der geplanten Betriebsleiterwohnung ein abschirmendes Gebäude (Kalthalle)
- im nördlich anschließenden Gewerbegrundstück (über der Straße) wurde eine Lagerhalle/Unterstellraum errichtet (keine Produktion).

## 4. Beteiligung der Nachbarn aus dem Gewerbegebiet „Heidenheimer Straße“

Die unmittelbar anschließenden Nachbarn aus dem Gewerbegebiet „Heidenheimer Straße“ wurden über die Änderung des Baufensters informiert. Durch Unterschrift haben sie bestätigt, dass Sie mit der Änderung einverstanden sind.

1. Änderung  
aufgestellt ??.09.2018

Heidenheim, den ..... 2018

igi CONSULT GmbH

Gemeinde Markt Heidenheim

.....  
Dr.-Ing. R. Niedermeyer

.....  
1. Bürgermeisterin