

# Marktgemeinde Heidenheim

Landkreis Weißenburg- Gunzenhausen



**Bebauungsplan**  
mit integriertem Grünordnungsplan  
für das eingeschränkte Gewerbegebiet (eGE)

**„Heidenheimer Straße“**  
im OT Hechlingen a. See

## 1. Änderung

im beschleunigen Verfahren nach § 13a BauGB  
Begründung/Anlass zur 1. Änderung s. Seite 2

## 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.: C130053 (C200050)

Westheim, den 04.10.2013 (28.01.2021)

## 1. Änderung 28.01.2021

### Hinweis:

Das Gewerbegebiet (GE) „Heidenheimer Straße“ in Hechlingen a. See ist inzwischen auf drei Gewerbegrundstücke aufgeteilt.

Von den drei Grundstücken im GE „Heidenheimer Straße“ hat zwei Grundstücke das AH Mößner, Hechlingen erworben, Flur Nr. 245/1 (bebaut) und Flur-Nr. 344/3.

Das dritte Grundstück, Flur-Nr.344/1 wurde von der Fa. GeMo Lagertechnik Vertriebs GmbH, Heidenheim-Hechlingen erworben und mit einer Lagerhalle bebaut.

### Begründung/Anlässe zur 1. Änderung

a. Durch bisherige Bebauung und Befestigung der Flächen (Betonverbundpflaster) sowie der geplanten Kalthallenerweiterung des AH Mößner (s. Punkt b.) sowie durch die ange-dachte weitere Bebauung der Fa. GeMo Lagertechnik wird die Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 überschritten. Die GRZ wird aus den vorstehenden Gründen für alle drei Grundstü-cke auf 0,70 erhöht.  
Der ergänzende „Naturschutzrechtliche Ausgleich“ wird im Anhang nachgewiesen.

b. Betrifft Grundstück Flur-Nr. 245/1. Mit dem Nachbargrundstück Flur-Nr. 249 der Fa. Rapp zu Flur-Nr. 245/1 im GE „Enhofenstraße“ wurde inzwischen eine Grenzbegradigung durchgeführt. Diese Grenzbegradigung Flur-Nrn. 245/1 zu Flur-Nr. 249 bedingt eine Än-derung/Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Heiden-heimer Straße“.

Durch die Grenzbegradigung ergibt sich für das AH Mößner die angestrebte Erweiterung der bestehenden Kalthalle nach Westen, die für das AH Mößner zwingend erforderlich ist, um die Reifenlagerung für den Betrieb Autohaus wirtschaftlich betreiben zu können.

c. Dazu ist es auch erforderlich die Baugrenze anzupassen und zwar zu verringern, von bisher 4,0 m auf 1,0 m Grenzabstand zum Nachbarn Rapp. Die Verringerung des Grenz-abstandes betrifft nur die Westfassade der geplanten Kalthallenerweiterung auf 20 m Länge.

Durch die Änderung vom Grenzabstand von bisher 4,0 m auf 1,0 m zwischen Westfassa-de Kalthallenerweiterung und Garage Nachbar sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Diese sind wie folgt begründet:

- Zwischen Westfassade der Kalthallenerweiterung und der bestehenden Garage vom Nachbarn Rapp verbleiben 6,0 m Abstand
- Die bestehende Garage vom Nachbarn Rapp ist kein „empfindlicher Bau“ mit Wohn- und Aufenthaltsräumen
- In der Westfassade Kalthallenerweiterung Mößner werden keine Öffnungen (Fenster, Türen) eingebaut (keine Sicht auf Nachbargrundstück)
- Durch die Höhenbegrenzung auf 4,0 m der geplanten Kalthallenerweiterung ist die Belichtung und Besonnung kaum beeinträchtigt
- Die Belüftung ist nicht beeinträchtigt
- Die Bebauung ist damit sozialverträglich

Zudem liegt vom Nachbarn Rapp, Flur-Nr. 249 die Zustimmung zur Erweiterung der Kalt-halle auf 1,0 m Grenzabstand vor. Im Bebauungsplan wurde die Baugrenze entsprechend angepasst. Baurechtlich wird die Bebauung mit 1,00 m Grenzabstand im Zuge des Bau-antrags zudem nach BayBO geregelt.

d. Bei Bürogebäude/Wohngebäude mit Dachneigung von 12° bis 24 ° werden auf Antrag neben Satteldächern auch Walmdächer zugelassen.

## 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). Die Gesamtläche des Gebiets beträgt 1,32 ha.

Unmittelbar nördlich des eGE schließt die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen mit 0,72 ha an. Der Bebauungsplan erhält den Namen „Heidenheimer Straße“.

Der Marktgemeinderat Heidenheim hat am 03.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Das Gewerbegebiet wird im Parallelverfahren in dem verbindlichen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Heidenheim entsprechend der baulichen Nutzung ausgewiesen.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 245/1 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 344, 342 und 343 (bisher Wegfläche) der Gemarkung Hechlingen a. See.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 245/1 und Teilflächen der Flur-Nrn. 343 und 344 beabsichtigt ein ortsansässiges Autohaus, das im Ort keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten hat, Betriebsgebäude (Ausstellungsraum, Werkstatt, Betriebsleiterwohnung) zu errichten.

Auf dem Grundstücken Teilflächen von den Flur-Nrn. 343 und 344 beabsichtigt eine ortsansässige Firma für Lagertechnik eine Unterstellhalle für Lkw's und Gerätschaften zu errichten. Die Ausweisung des Gewerbegebiet entspricht dem tatsächlichen Bedarf der Interessenten (keine Reserveflächen).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Betriebsgebäude sowie die Möglichkeit hier für den Betriebsleiter eine Wohnung zu errichten.

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

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

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

### Prüfung von Alternativstandorten:

Zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans der Gemeinde Markt Heidenheim erfolgte im Vorfeld eine vertiefte Prüfung von Alternativstandorten.

Vom - in beengter Ortslage gelegenen - ortsansässigen Autohaus wurde zunächst eine Erweiterung am bestehenden Standort innerorts angestrebt. Die vom Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen – Kreisbauamt – durchgeführte Prüfung vor Ort ergab, dass eine Erweiterung mit Werkstätten am bestehenden Standort auf Grund der angrenzenden Wohnbebauung und der zu erwartenden Immissionen baurechtlich abzulehnen ist.

Geeignete zumutbare Flächen für Gewerbeansiedlungen (nur geringe Hanglage, keine anschließenden Wohnbereiche, erweiterungsfähig, Erschließung günstig u. a.) im Ortsbereich von Hechlingen a. See sind nicht vorhanden.

Von den Vertretern des Landratsamtes wurde vorgeschlagen, am jetzt geplanten Standort einen Bebauungsplan aufzustellen und den Betrieb dorthin zu verlagern. Direkt daneben wurde im Jahr 2012 bereits ein Gewerbegebiet ausgewiesen, so dass hier die Gewerbeflächen gebündelt werden. Die Gewerbegebiete schließen unmittelbar am nördlichen Ortsrand von Hechlingen a. See an.

### **3. Planungsumgriff, Lage und Beschaffenheit des Baugebiets, HQ-Grenze**

Das geplante Gewerbegebiet schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an die bestehende Bebauung am Nordrand von Hechlingen a. See an.

Die vorgesehene Fläche des Baugebiets wird derzeit als Grünland für die Landwirtschaft genutzt. Durch das geplante Baugebiet verläuft ein asphaltierter 3,0 m breiter Wirtschaftsweg.

Die Gelände hat eine Neigung von 3 % bis 7 % in Richtung Nordwest.

Die geplante Gewerbegebiet des Bebauungsplans (GE) wird wie folgt begrenzt:

- an der Südseite östlich vom anschließenden Dorfgebiet und westlich vom (im Jahr 2012) ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE) „Enhofenstraße“.
- an der Westseite von Intensivgrünland
- an der Nordseite von der Rohrach
- an der Ostseite von der Staatsstraße 2384

Baugrund- und Grundwasserverhältnisse ermöglichen ein problemloses Bebauen des geplanten Gewerbegebietes (GE-Flächen).

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.

Im Abstand von  $\geq 35$  m fließt an der Nordwestseite der GE-Flächen die Rohrach vorbei, ein Gewässer III. Ordnung. Für Gewässer III. Ordnung sind die Hochwassergrenzen HQ 100 (Überschwemmungsgebiete) i. d. R. amtlich nicht festgesetzt. Das Hochwasser der Rohrach vom August 2005 wurde vom Wasserwirtschaftsamt (WWA) Ansbach ca. als HQ 50 eingestuft; der Hochwasserspiegel lag damals bei ca. 480,90 mNN. Das HQ100 liegt nach Auskunft des WWA Ansbach im Mittel 40 cm über dem HQ50. Die Hochwassergrenze HQ 100 ergibt sich danach auf 481,4 mNN, diese Höhe wurde im Bebauungsplan als Baugrenze der GE-Flächen zu Grunde gelegt.

### **4. Immissionen**

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

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

Am Gewerbegebiet (GE) führt unmittelbar östlich die Staatsstraße St2384, die von Hechlingen nach Heidenheim verläuft, vorbei.

Durch das geplante Gewerbegebiet verläuft ein Wirtschaftsweg, der nördlich von Hechlingen an der St2384 angebunden ist.

Dieser Weganschluss bzw. dieser Weg ist auf Betriebsbreite des geplanten Autohauses aufgrund der geplanten Grundstückskonzeption um ca. 45 m nach Norden zu verlegen. Es ist geplant den verlegten Weg als Erschließungsstraße des geplanten Gewerbegebietes auf 6,0 m Breite auszubauen und wieder an den Wirtschaftsweg anzubinden.

Für den neuen Straßenanschluss ist der Einbau eines Linksabbiegestreifens vorgesehen. Die erforderlichen Flächen hierfür werden eingeplant. Der Linksabbiegestreifen wird realisiert, wenn sich am neuen Straßenanschluss eine Unfallhäufigkeit entwickelt (Kriterium: mind. 5 Unfälle mit Personenschaden innerhalb von 3 Jahren).

Das neue Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert, wobei das Schmutzwasser über das bestehende Mischwasserkanalnetz der gemeindlichen Abwasseranlage zugeführt wird. Das Niederschlagswasser wird vorrangig in Zisternen gesammelt und zum Gießen der Grünanlagen verwendet, das überschüssige Niederschlagswasser aus dem GE wird der Rohrach zugeführt.

Ein Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung ist ab der Einmündung Enhofenstraße – Heidenheimer Straße geplant.

Strom- bzw. Telefonanschlüsse sind in der Heidenheimer Straße vorhanden und werden soweit erforderlich in das neue Gewerbegebiet verlängert. Ein Stromanschluss ist auch direkt von der Trafo-Station ca. 15 m südlich des Baugebiets möglich.

Die derzeit über das geplante Gewerbegebiet führende überirdische Stromleitung wird abgebaut und erdverlegt (s. Planzeichnung). Die Einhaltung bzw. die Einzeichnung von Schutz-zonen für überirdische Leitungen entfällt infolge der geplanten Erdverlegung.

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### Ergänzung/Überarbeitung zur 1. Änderung siehe Anhang

#### 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 ausschließlich auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grundstücken (Wiese, Weide) zu liegen (gesamt 2.0450 m<sup>2</sup>).

Davon sind die Gewerbeflächen mit 13.250 m<sup>2</sup> - abzüglich des vorhandenen Wirtschaftswegs und der Straße - naturschutzrechtlich auszugleichen.

Biotoptypen sind nicht vorhanden.

Einstufung nach Abb. 4 des Leitfadens:

Kategorie I, Grünland intensiv genutzt (stark eutrophierte Bereiche) und Kategorie II, Grünland mäßig intensiv bis extensiv genutzt (weniger eutrophierte Bereiche mit Kräutern) sowie Baumreihe.

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

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

Ergibt bei Flächen mit niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad

Einstufung nach Abb. 5 des Leitfadens: Bebauung mit  $GRZ \leq 0,35$ , Typ B

#### Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Beeinträchtigungsintensität nach Abb. 6 des Leitfadens: B I und B II

eGE-Fläche gesamt ..... = 13.250 m<sup>2</sup>

Abzüglich vorh. Wegfläche ..... = - 460 m<sup>2</sup>

Eingriffsfläche gesamt ..... = 12.790 m<sup>2</sup>

Ermittlung und Festlegung des Kompensationsfaktors nach Abb. 7:

Kategorie I, Feld B I,

Grünland intensiv genutzt mit geringer Wertigkeit (artenarm, eutroph)

Fläche = 5.010 m<sup>2</sup>

→ Kompensationsfaktor  $0,35 \times 5.010 \text{ m}^2 = 1.750 \text{ m}^2$

Kategorie II, Feld B II,  
Grünland mäßig intensiv genutzt  
Fläche =  $7.780 \text{ m}^2$

→ Kompensationsfaktor  $0,65 \times 7.780 \text{ m}^2 = 5.060 \text{ m}^2$

Begründung:

Die Kompensationsfaktoren werden gemindert aufgrund folgender Minderungsmaßnahmen:

Schutzgut Wasser: Teilweise Rückhaltung des Niederschlagwassers in Zisternen, Verwendung des Wassers für die Pflege der Grünanlagen.

Grünordnerische Maßnahmen:

Pflanzung einer dreireihigen ungeschnittenen Hecke nordseitig (eine Pflanzenartenauswahlliste wird Bestandteil des Bebauungsplanes).

Insbesondere die breite Eingrünung, die am Ortsrand zur künftigen Naturparkgrenze von besonderer Bedeutung ist, begründet die Minderung der erforderlichen Ausgleichsfaktoren um jeweils 0,15.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen (nach Teil C Auswahl von Ausgleichsmaßnahmen)

Der Ausgleichsfläche liegt unmittelbar nördlich der Grenze des Bebauungsplans (und reicht bis zur Rohrach, s. Planzeichnung)  
Ausgleichsfläche vorh.  $6.900 \text{ m}^2 = 6.900 \text{ m}^2$

Die erforderliche Ausgleichsfläche beträgt insgesamt für die Ausweisung der Ausgleichsmaßnahmen (s. Schritt 3)  
=  $1.750 \text{ m}^2$  (aus Kat. I) +  $5.060 \text{ m}^2$  (aus Kat. II) ..... =  $6.810 \text{ m}^2$ .

Der Ausgleich wird wie folgt realisiert:

Ausgangssituation

- Grünland intensiv genutzt

Angestrebte Maßnahmen bzw. Nutzung

- Umnutzung des Grünlandes in extensiv genutztes, artenreiches Grünland (Mähwiesen), Entwicklungsziel Feuchtwiese mit Anlage von flachen Mulden gewässernah, Ufergehölze soweit dies aufgrund des Hochwasserabflusses möglich ist.

Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt ..... =  $6.810 \text{ m}^2$ .

Ausgleichsfläche vorhanden .....  $\leq 6.900 \text{ m}^2$

Der erforderliche Ausgleich für das GE entsprechend der „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ wird damit realisiert.

## 7. Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, vergleiche Anhang 1 des Umweltberichts) kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung einer Vermeidungsmaßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht erfüllt werden. Die Erfüllung von Verbotstatbeständen kann durch die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln vermeiden werden.

aufgestellt: 04.10.2013 (25.11.2013)  
igi CONSULT GmbH

Heidenheim, den ..... 2013  
Gemeinde Markt Heidenheim

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

.....  
1. Bürgermeister

## 1. Änderung

aufgestellt: 28.01.2021

Heidenheim, den .....

igi CONSULT GmbH

Gemeinde Markt Heidenheim

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

.....  
1. Bürgermeisterin

## Anhang:

Ergänzung/Überarbeitung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Grund der Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf 0,70.