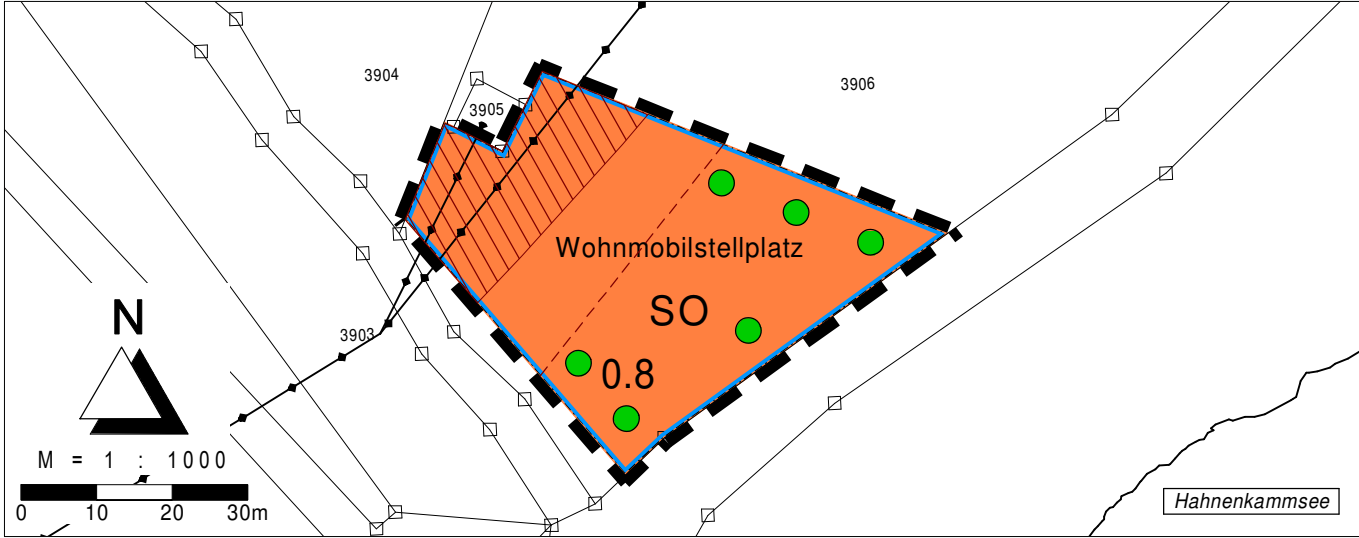


Bebauungsplan "Wohnmobilstellplatz Hahnenkammsee"



Dieser Bebauungsplan enthält Festsetzungen nach:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 01.01.2024, zuletzt geändert am 20.12.2023
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 23. Dezember 2024

I. Zeichnerische Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0.8 Grundflächenzahl

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Elektrische Freileitung 20 kV

Baubeschränkungsbereich 20 kV-Leitung

Bewuchsbeschränkungsbereich 20 kV-Leitung

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Großkroniger Laubbaum, ohne genaue Standortbindung

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Zeichnerische Darstellungen ohne Normcharakter

Bestehende Grundstücksgrenze

Flurnummer

II. Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets als „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ dient dem zeitlich befristeten Abstellen von selbstfahrenden Wohnmobilen.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist die bauliche Nutzung im sonstigen Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ auf Anlagen zum Abstellen, zur Bewirtschaftung und zur Versorgung von selbstfahrenden Wohnmobilen beschränkt.

Zu den Anlagen zur Bewirtschaftung, zum Abstellen und zur Versorgung von selbstfahrenden Wohnmobilen gehören insbesondere Hinweistafeln, Schranken und Bezahlautomaten, Zufahrten und Stellplätze, Anlagen zur Strom- und Wasserversorgung, Anlagen zur Schmutzwasser- und Abfallentsorgung sowie Beleuchtungsanlagen.

Die Errichtung von Gebäuden im Sinne von Art. 2 Abs. 2 BayBO einschließlich verfahrensfreier Vorhaben im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 BayBO ist im sonstigen Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ nicht zulässig.

2. Baubeschränkungen unter Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ist die bauliche Nutzung im zeichnerisch dargestellten Umgriff der elektrischen 20 kV-Freileitungen im Plangebiet beschränkt (Baubeschränkungsbereich).

Im Baubeschränkungsbereich darf eine maximale Nutzungshöhe von 4,50 m über dem derzeitigen Bodenniveau nicht überschritten werden, da sonst die erforderlichen Mindestabstände zum Leiterseil nicht eingehalten werden.

Im Baubeschränkungsbereich sind keine Zeltaufbauten, Markisen etc. zulässig, da hier nach DIN 4102, Teil 7 eine harte Bedachung vorgeschrieben ist.

Im Baubeschränkungsbereich bedürfen Geländeveränderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen der Zustimmung des Versorgungsträgers.

3. Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB dürfen im sonstigen Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ keine abflussstauenden Hindernisse (wie Barrieren, Aufschüttungen etc.) entstehen, die das Abfließen von Oberflächenwasser aus dem höherliegenden Gelände westlich des Plangebietes verhindern.

4. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind im sonstigen Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ nur wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie Schotter, Schotterrassen, Rasenpflaster und Rasengittersteine zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 44 BNatSchG sind im sonstigen Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ Beleuchtungsanlagen mit insektenschonenden Leuchten entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

5. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind im Plangebiet standortgerechte, großkronige Laubbäume zu verwenden. Zulässig sind dort folgende Arten:

Berg-Ulme — Ulmus glabra
Feld-Ahorn — Acer campestre
Hainbuche — Carpinus betulus
Spitz-Ahorn — Acer platanoides
Stiel-Eiche — Quercus robur
Vogel-Kirsche — Prunus avium

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB ist das Anpflanzen von Bäumen beidseitig von 20,00 m ab Leitungssachse der elektrischen 20 kV-Freileitungen im Plangebiet beschränkt (Bewuchsbeschränkungsbereich).

Im Bewuchsbeschränkungsbereich dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO)

6. Begrenzungen und Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO sind im sonstigen Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ feste bauliche Begrenzungen und Einfriedungen wie Mauern, Gabionen und Zäune unzulässig.

III. Hinweise

1. Auffinden von Bodendenkmälern

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen oder dem Landesamt für Denkmalpflege in München anzuzeigen.

2. Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

IV. Verfahrensvermerke

- Der Markt Heidenheim hat in der Sitzung vom 02.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.2025 hat in der Zeit vom 30.04.2025 bis 02.06.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.2025 hat in der Zeit vom 30.04.2025 bis 02.06.2025 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.08.2025 bis 15.09.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.08.2025 bis 15.09.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in den Räumen des Rathauses der Verwaltungsgemeinschaft Hahnenkamm, Ringstraße 12, 91719 Heidenheim zu den üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

- Der Markt Heidenheim hat mit Beschluss vom 15.10.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.08.2025 als Satzung beschlossen.

Heidenheim, den _____

Susanne Feller, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Heidenheim, den _____

Susanne Feller, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Heidenheim, den _____

Susanne Feller, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)



Markt Heidenheim

Bebauungsplan

"Wohnmobilstellplatz Hahnenkammsee"



Ausfertigung

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

aufgestellt: 02.04.2025

geändert: 04.08.2025

C. Klos, Dipl.-Ing.

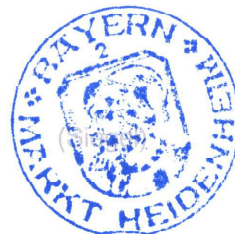
Verfahrensvermerke

1. Der Markt Heidenheim hat in der Sitzung vom 02.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.2025 hat in der Zeit vom 30.04.2025 bis 02.06.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.04.2025 hat in der Zeit vom 30.04.2025 bis 02.06.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.08.2025 bis 15.09.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.08.2025 bis 15.09.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in den Räumen des Rathauses der Verwaltungsgemeinschaft Hahnenkamm, Ringstraße 12, 91719 Heidenheim zu den üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Der Markt Heidenheim hat mit Beschluss vom 15.10.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.08.2025 als Satzung beschlossen.

Heidenheim, den 02.12.2025

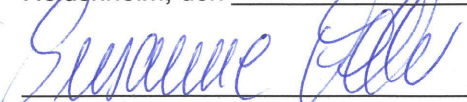


Susanne Feller, Erste Bürgermeisterin



7. Ausgefertigt

Heidenheim, den 02.12.2025

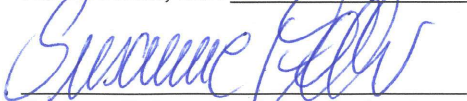


Susanne Feller, Erste Bürgermeisterin

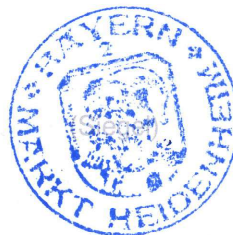


8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 04.12.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Heidenheim, den 05.12.2025



Susanne Feller, Erste Bürgermeisterin



MARKT HEIDENHEIM



BEBAUUNGSPLAN „WOHNMOBILSTELLPLATZ HAHNENKAMMSEE“

BEGRÜNDUNG GEM. § 2A BAUGB

Ausfertigung i.d.F. vom 04.08.2025

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	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Plangebiet	4
1.3	Planverfahren	4
2	Übergeordnete Planungen	5
2.1	Raumordnung	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
3	Besondere Planungsaspekte	6
3.1	Immissionsschutz	6
3.2	Landschafts- und Naturschutz	6
3.3	Hochwasserschutz	6
3.4	Elektrische Freileitungen	7
4	Planerische Konzeption	7
5	Festsetzungen des Bebauungsplans	7
5.1	Baugebiet	7
5.2	Oberirdische Versorgungsleitungen	9
5.3	Maßnahmen zum Artenschutz	9
5.4	Flächennutzung (Bilanz)	9
6	Erschließung und Versorgung	9
7	Umweltbericht	10
7.1	Methodik	10
7.2	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	10
7.3	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
7.3.1	Schutzgut Geologie und Boden	11
7.3.2	Schutzgut Wasser	12
7.3.3	Schutzgut Klima/Luft	13
7.3.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
7.3.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	16
7.3.6	Schutzgut Mensch	16
7.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
7.3.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	18
7.3.9	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	18
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich (einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung)	18
7.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	18
7.4.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)	19

7.4.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
7.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	20
8	Aufstellungsvermerk.....	22

Anlage: Ermittlung des Überschwemmungsgebietes für den Egelseeegraben, Gewässer III. Ordnung, Ortsteil Hechlingen, Markt Heidenheim (Klos GmbH & Co. KG, mit Datum vom 13.11.2023)

1 Einleitung

1.1 Planerfordernis

Südwestlich des Markt Heidenheimer Ortsteils Hechlingen am See liegt der Hahnenkammsee. Der in den 1970er Jahren durch das Aufstauen der Rohrach angelegte Stausee ist ein beliebtes Freizeitgewässer. Das nördliche Seeufer hat sich zu einem touristischen Zentrum mit Badestrand, Gastronomie, Sportanlagen und einem Campingplatz entwickelt.

Im Bereich des zentralen Besucherparkplatzes am nördlichen Seeufer ist in den letzten Jahren auf einer Teilfläche ein einfacher Wohnmobilstellplatz entstanden. Der naturnah belassene und mit einem wasserdurchlässigen Belag versehene „Wohnmobilstellplatz Hahnenkammsee“ (Betreiber: Zweckverband Hahnenkammsee) besteht aus zwölf gebührenpflichtigen Stellplätzen für Wohnmobile mit Stromanschluss. Sanitäre Anlagen stehen in einer nahegelegenen, fußläufig erreichbaren gastronomischen Einrichtung zur Verfügung. Die baulichen Anlagen auf dem Platz beschränken sich auf Beschilderungen, Stromanschlüsse und Bezahlautomaten.

Die teilweise Nutzung des Besucherparkplatzes als Wohnmobilstellplatz ist bisher nicht planungsrechtlich gesichert. Es besteht daher das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Da keine Bebauung des Geländes mit Gebäuden im Sinne der BayBO besteht und eine solche auch nicht geplant ist, beschränkt sich der Bebauungsplan auf die Zulässigkeit von technischen Anlagen zum Abstellen, zur Bewirtschaftung und zur Versorgung von Wohnmobilen.

1.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst den Wohnmobilstellplatz Hahnenkammsee am nordwestlichen Ufer des Hahnenkammsees. Das Plangebiet grenzt im Osten an die Seestraße, im Süden an die Böschung des Egelseegrabens, im Westen an ein Sportgelände mit Vereinshaus und im Norden an den zentralen Besucherparkplatz Hahnenkammsee. Vor dem Sportgelände mit Vereinshaus befindet sich auf einem separaten Flurstück eine Trafostation, die nicht mit überplant wird.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans

- einen südlichen Teilbereich des ansonsten vom Besucherparkplatz Hahnenkammsee eingenommenen Flurstücks 3906, Gemarkung Hechlingen am See.

Insgesamt beträgt die Fläche des Plangebiets ca. 0,19 ha.

1.3 Planverfahren

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Seine Aufstellung erfolgt im Regelverfahren nach §§ 1-4c und 8-10a BauGB mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und Umweltbericht (§ 2a BauGB).

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss der FNP den Zielen der Raumordnung angepasst sein (Anpassungsgebot). Maßgeblich für die Ziele der Raumordnung sind im vorliegenden Verfahren das im Jahr 2013 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der im Jahr 1987 in Kraft getretene und seitdem mehrfach fortgeschriebene Regionalplan der Region Westmittelfranken, der an das LEP anzupassen ist.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das LEP (Stand 01.06.2023) legt für die Siedlungsentwicklung in Bayern das allgemeine Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fest. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP, Punkt 3.2). Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP, Punkt 3.3).

Der vorliegende Bebauungsplan sichert eine bestehende bauliche Nutzung, ohne eine Bebauung des Plangebiets mit Gebäuden im Sinne der BayBO zu ermöglichen. Die planerisch zu sichernde Nutzung ist aus dem seit mehreren Jahrzehnten bestehenden Besucherparkplatz hervorgegangen, mit diesem funktional verbunden und an das bestehende touristische Gebiet am Nordufer des Hahnenkammsees angebunden. Der Bebauungsplan bewirkt keine weitere Zersiedelung der Landschaft. Die vorliegende Planung steht daher den Zielen des LEP nicht entgegen.

Regionalplan der Region Westmittelfranken

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken stellt den Markt Heidenheim als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im ländlichen Raum dar, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll (Zielkarte Raumstruktur, Stand 07.06.2000). Der Ortsteil Hechlingen am See ist als „Schwerpunkt des Erholungsverkehrs“ dargestellt (Begründungskarte Erholung, Stand 19.02.2010). Der Bereich Hahnenkamm soll vorwiegend der naturnahen Erholung dienen (Ziele und Grundsätze der Freiraumstruktur, Z 7.1.2.8, Stand 17.08.2021). Da der vorliegende Bebauungsplan eine bestehende, der Entwicklung des ländlichen Raums, dem Erholungsverkehr und der naturnahen Erholung dienende Nutzung sichert, entspricht dieser den Zielen des Regionalplans.

2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Maßgeblich für das vorliegende Verfahren ist der seit dem 12.04.1994 wirksame und seitdem mehrfach geänderte FNP des Marktes Heidenheim.

Der FNP des Marktes Heidenheim stellt das Plangebiet abweichend von den Zielen des vorliegenden Verfahrens als Parkplatz dar. Um den FNP mit den Zielen des vorliegenden Bebauungsplans in Übereinstimmung zu bringen, wird der FNP parallel mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geändert. Die Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3 Besondere Planungsaspekte

3.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des bebauten Siedlungsbereichs am Ufer des Hahnenkammsees. Unmittelbar angrenzende bauliche Nutzungen sind der zentrale Besucherparkplatz des Hahnenkammsees und ein Sportgelände mit Vereinshaus. Da keine Konflikte zwischen dem Abstellen von Wohnmobilen und angrenzenden baulichen Nutzungen bestehen und solche unter den gegebenen Bedingungen nicht zu erwarten sind, erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ohne eine vertiefende Betrachtung des Immissionsschutzes.

3.2 Landschafts- und Naturschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Altmühltal“, aber außerhalb des dazugehörigen Landschaftsschutzgebietes mit der Nummer LSG-00565.01 (Schutzzone im Naturpark „Altmühltal“). Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Plangebietes als Wohnmobilstellplatz und der angrenzenden baulichen Nutzungen (Parkplätze und Freizeiteinrichtungen) sind aus dem vorliegenden Bebauungsplan keine Auswirkungen auf den Landschaftsraum zu erwarten.

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Egelseeegraben ist als Biotop mit der Nummer 7030-1085-001 (Auwaldstreifen am Egelseeegraben südwestlich von Hechlingen) geschützt. Da der vorliegende Bebauungsplan nur eine bestehende Nutzung planerisch sichert und den angrenzenden Egelseeegraben nicht berührt, sind aus dem vorliegenden Bebauungsplan keine Auswirkungen auf das Biotop zu erwarten.

3.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des formalen, vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes (HQ100) der gestauten Rohrach und damit des Hahnenkammsees, dessen Betriebspegel im Sommer bei 468 m über NN und im Winter bei 467 m über NN liegt (Höhe des Plangebietes: ca. 469 bis 470 m über NN). Lediglich im Fall eines Extremhochwassers (HQextrem) könnte es laut den vom Bayerischen Landesamt für Umwelt veröffentlichten Hochwassergefahrenflächen HQextrem zu Überschwemmungen innerhalb des Plangebiets kommen.

Im Zuge des vorliegenden Planverfahrens wurde ergänzend die mögliche Auswirkung von Hochwasser (HQ100) aus dem südlich an das Plangebiet angrenzenden und ca. 40 m weiter östlich in den Hahnenkammsee einmündenden Egelseeegraben (Gewässer III. Ordnung) auf das Plangebiet untersucht (siehe Anlage zur vorliegenden Begründung). Aus der Untersuchung geht hervor, dass das Plangebiet auch außerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ100) des Egelseeegrabens liegt. Es sind somit in Folge des vorliegenden Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss des Egelseeegrabens zu erwarten. Ebenso bestehen keine erheblichen Hochwassergefahren für das Plangebiet.

3.4 Elektrische Freileitungen

Durch das Plangebiet laufen zwei 20 kV-Freileitungen (Betreiber: N-ERGIE), aus denen sich im westlichen Teil des Plangebietes Einschränkungen für die Nutzung als Wohnmobilstellplatz ergeben. Diese sind durch geeignete Festsetzungen zu präzisieren und vom Betreiber des Stellplatzes zu beachten.

4 Planerische Konzeption

Der vorliegende Bebauungsplan sichert den bestehenden Wohnmobilstellplatz in seiner bisherigen, einfachen Ausstattung. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen bleibt die Errichtung von Gebäuden ausgeschlossen; zugleich soll eine bedarfsgerechte Modernisierung des Platzes in der Zukunft möglich sein. Nutzungseinschränkungen durch die beiden 20 kV-Freileitungen im Gebiet sind zu beachten.

Zugrundegelegt wird ein einfach ausgestatteter Stellplatz für rund zwölf Wohnmobile. Die Erschließung des Stellplatzes erfolgt über die Seestraße. Auf dem Stellplatz können technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Schmutzwasser, Abfall) betrieben werden. Stationäre sanitäre Anlagen für die Nutzer des Stellplatzes befinden sich außerhalb des Stellplatzes. Eine künstliche Beleuchtung des Stellplatzes ist möglich; diese soll jedoch zurückhaltend und naturverträglich erfolgen.

Der Stellplatz ist frei zugänglich, nicht eingezäunt und in den offenen Landschaftsraum am Ufer des Hahnenkammsees eingebunden. Der Stellplatz weist eine naturnahe Gestaltung mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen wie Schotterflächen, Fugenpflaster oder Rasengittersteinen auf. Die Trennung der Stellplätze erfolgt ohne feste bauliche Elemente (bisher verwendet: ausgelegte Natursteine). Auf dem Stellplatz befinden sich großkronige, schattenspendende Laubbäume, die bei Bedarf nachgepflanzt werden.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Baugebiet

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet ist durchgängig als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets ist „Wohnmobilstellplatz“. Der Wohnmobilstellplatz dient dem zeitlich befristeten Abstellen von selbstfahrenden Wohnmobilen.

Die Art der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ ist auf Anlagen zum Abstellen, zur Bewirtschaftung und zur Versorgung von selbstfahrenden Wohnmobilen beschränkt. Zu diesen Anlagen gehören insbesondere Hinweistafeln, Schranken und Bezahlautomaten, Zufahrten und Stellplätze, Anlagen zur Strom- und Wasserversorgung, Anlagen zur Schmutzwasser- und Abfallentsorgung sowie Beleuchtungsanlagen.

Um eine weitere bauliche Verdichtung im Bereich des Seeufers und damit Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden, schließt der Bebauungsplan die Errichtung von Gebäuden im Sinne von Art. 2 Abs. 2 BayBO einschließlich verfahrensfreier Vorhaben im Sinne von Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 BayBO im Plangebiet aus.

Bei der baulichen Nutzung sind die Einschränkungen im Baubeschränkungsbereich der 20 kV-Freileitungen (siehe unten) im Plangebiet zu beachten.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.8 bestimmt. Dies entspricht dem Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung in sonstigen Sondergebieten nach § 17 BauNVO.

Mit der getroffenen Festsetzung können 80 % der überbaubaren Grundstücksfläche mit den zugelassenen baulichen Anlagen zum Abstellen, zur Bewirtschaftung und zur Versorgung von selbstfahrenden Wohnmobilen überdeckt werden.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die Einschränkungen im Baubeschränkungsbereich der 20 kV-Freileitungen (siehe unten) im Plangebiet zu beachten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet ist durch Baugrenzen festgesetzt. Um Anlagen zum Abstellen, zur Bewirtschaftung und zur Versorgung von selbstfahrenden Wohnmobilen im gesamten Bereich des Wohnmobilstellplatzes zu ermöglichen, liegt das gesamte Plangebiet innerhalb der Baugrenzen.

Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses

Im Plangebiet dürfen keine abflussstauenden Hindernisse (wie Barrieren, Aufschüttungen etc.) angelegt werden, die das Abfließen von Oberflächenwasser aus dem westlich angrenzenden, höherliegenden Sportgelände verhindern.

Oberflächenbefestigungen

Um ein naturnahes Erscheinungsbild des Wohnmobilstellplatzes sicherzustellen und eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort zu ermöglichen, sind im Plangebiet nur wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zulässig. Zu solchen Oberflächenbefestigungen gehören Schotter, Schotterrasen, Rasenpflaster und Rasengittersteine.

Begrenzungen und Einfriedungen

Um ein offenes und landschaftsschonendes Erscheinungsbild des Wohnmobilstellplatzes sicherzustellen, sind im Plangebiet feste bauliche Begrenzungen und Einfriedungen wie Mauern, Gabionen und Zäune unzulässig. Soweit Begrenzungen und Einfriedungen im Plangebiet erforderlich sind, können diese beispielsweise mit ausgelegten Natursteinen, Holzpfeilen oder lebenden Hecken hergestellt werden.

Begrünung

Im Plangebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans mehrere großkronige Laubbäume (geschätztes Alter 20 bis 30 Jahre), die im Zuge der Herrichtung des Wohnmobilstellplatzes durch zwei Neuanpflanzungen ergänzt wurden. Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich zudem bestehende Gehölzstrukturen, die das Gebiet zusätzlich einfassen und ökologisch aufwerten:

Um die dauerhafte Begrünung des Wohnmobilstellplatzes sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan den Bestand von sechs großkronigen Laubbäumen im Plangebiet fest. Dies erfolgt ohne eine feste Standortbindung.

Bei der Pflanzung von Bäumen sind die Einschränkungen im Bewuchsbeschränkungsbereich der 20 kV-Freileitungen (siehe unten) im Plangebiet zu beachten.

5.2 Oberirdische Versorgungsleitungen

Die Trassen der beiden bestehenden 20 kV-Freileitungen im Plangebiet und die daraus resultierenden Bau- und Bewuchsbeschränkungsbereiche sind im vorliegenden Bebauungsplan als Hauptversorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.

Im zeichnerisch in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellten Baubeschränkungsbereich der Leitungen (beidseitig bis zu 9,50 m ab Leitungsachse) beträgt die zulässige Nutzungshöhe 4,50 m ausgehend von derzeitigen Bodenniveau; da sonst die erforderlichen Mindestabstände zum Leiterseil nicht eingehalten werden.

Darüber hinaus sind im Baubeschränkungsbereich keine Zeltaufbauten, Markisen etc. zulässig, da hier nach DIN 4102, Teil 7 eine harte Bedachung vorgeschrieben ist. Auffüllungen, Abgrabungen und andere Geländeänderungen im Baubeschränkungsbereich bedürfen der Genehmigung des Versorgungsträgers.

Im zeichnerisch in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellten Bewuchsbeschränkungsbereich der Leitungen (beidseitig 20,00 m ab Leitungsachse) dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.

Der ungehinderte Zugang zu den Leitungstrassen im Plangebiet muss für den Versorgungsträger jederzeit gewährleistet sein.

5.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Das Plangebiet liegt im offenen Landschaftsraum am Ufer des Hahnenkammsees und grenzt unmittelbar an den biotopgeschützten Engelseegraben. Als Maßnahme für den Artenschutz setzt der Bebauungsplan daher fest, dass die Beleuchtung des Plangebietes mit künstlichem Licht zurückhaltend erfolgen muss. Soweit Beleuchtungsanlagen installiert werden, sind insektenschonende Leuchten entsprechend dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Diese müssen möglichst nach unten abstrahlen und dürfen kein unnötiges Streulicht erzeugen.

5.4 Flächennutzung (Bilanz)

Festgesetzte Flächennutzung innerhalb des Plangebietes:

Flächennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Baugebiet (Sondergebiet Wohnmobilstellplatz)	100,0 %	1.900 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	1.900 m²

6 Erschließung und Versorgung

Der vorliegende Bebauungsplan sichert den bestehenden Wohnmobilstellplatz, derverkehrlich voll erschlossen und mit Ladestationen zur Versorgung von Wohnmobilen mit elektrischer Energie ausgestattet ist. Soll das Versorgungsangebot erweitert oder durch Entsorgungsangebote ergänzt werden, erfolgt dies durch den Betreiber des Stellplatzes im Rahmen der gegebenen technischen Möglichkeiten.

Aufgrund der bestehenden und im vorliegenden Bebauungsplan verbindlich festgesetzten, wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung des Wohnmobilstellplatzes erfolgt die

Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers vor Ort. Im Starkregenfall können überschüssige, d. h. nicht versickerbare, Wassermengen in den Egelseegraben bzw. direkt in den Hahnenkammsee abfließen. Besondere bauliche Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind nicht erforderlich.

7 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 in Verbindung mit §§ 15 und 18 BNatSchG.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung des Sondergebiets „Wohnmobilstellplatz“ Hahnenkammsee bei Hechlingen am See geschaffen.

7.1 Methodik

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Bayerischen Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung mit Stand Januar 2007). Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bildet eine Geländekartierung der aktuellen Biotop- und Nutzungstypen (Ingenieurbüro Klos, Mai 2025) sowie die Auswertung folgender, vorhandener Datenquellen:

- Amtliche Biotopkartierung Bayern,
- FIS-Natur Online (Fachinformationssystem Naturschutz),
- Bayern-Atlas Plus,
- Umweltatlas Bayern.

Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem neuen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (12/2021).

7.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Das Plangebiet liegt, wie das gesamte Gemeindegebiet Heidenheim, innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“. Der südöstlich angrenzende Hahnenkammsee sowie der westlich angrenzende Bereich um den Hundsrücken sind als Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ ausgewiesen. Die Schutzzone dient dem Erhalt der strukturellen Vielfalt und Schönheit der Teillandschaften sowie dem Schutz ökologisch sensibler Bereiche vor Übernutzung. Entlang des Hahnenkammsees sowie entlang des gesamten Egelseegrabens sind Teilbereiche als biotopkartierte Flächen erfasst.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes mit Schutzgebietsabgrenzungen und Biotopkartierung (Bayern-Atlas PLUS, 18.06.2025)

Naturpark - gesamter Ausschnitt
 grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet
 rosa Flächen = Biotopkartierung mit unterschiedlicher Ausprägung
 rote Umrandung = Plangebiet

In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Am Rand des Plangebietes befindet sich eine biotopkartierte Fläche, erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder Biotopen sind jedoch nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits intensiv genutzten Erholungsgebiets.

7.3 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 der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen werden im Ergebnis drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei den Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

7.3.1 Schutzgut Geologie und Boden

Bestand:

Der Planungsraum kann dem Naturraum „Fränkisches Keuper-Lias-Land“ in der Untereinheit „Vorland der südlichen Frankenalb“ (D59-110) zugeordnet werden.

Die geologischen Verhältnisse im Planungsraum werden durch Lehm oder Sand des Quartär (Pleistozän bis Holozän) geprägt (Geologische Karte von Bayern, M 1:500.000 und M 1:25.000). Aus diesem geologischen Untergrund haben sich fast ausschließlich Kolluvisole (pseudovergleyt, vergleyt) aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) gebildet (Übersichtsbodenkarte Bayern, M 1:25.000).

Bodenformen mit einer für die Region besonderen Kombination von Standortfaktoren sowie topographische Besonderheiten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der Nutzung des Plangebietes als Parkplatz sind die Böden intensiv anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften auf.

Auswirkungen:

Im Zuge der Bauarbeiten wird der Oberboden abgeschoben und zwischengelagert. Dabei wird das gewachsene Bodengefüge gestört, wodurch Bodenfunktionen wie Wasserspeicherung oder Lebensraumfunktion vorübergehend beeinträchtigt werden. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch die bisherige Nutzung als Ersatzparkplatz wird die baubedingte Auswirkung insgesamt als gering eingestuft.

Die geplante Befestigung des Wohnmobilstellplatzes in wasserdurchlässiger Schotterbauweise führt zu einer teilweisen Überformung, jedoch nicht zu einer vollständigen Versiegelung. Eine Bebauung ist ausgeschlossen, die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt.

Durch wasserdurchlässige Beläge und Begrünung nicht überbauter Flächen bleiben Bodenfunktionen in Teilen erhalten. Ein zusätzlicher Kompensationsflächenbedarf außerhalb des Plangebiets ist daher nicht erforderlich. Somit werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering bewertet.

Durch die geringe Nutzungsintensität als Stellplatz für Wohnmobile sind im Betrieb keine nennenswerten zusätzlichen Bodenbeeinträchtigungen zu erwarten. Bestehende Gehölze im Umfeld tragen zur Stabilisierung lokaler Bodenfunktionen bei.

Fazit:

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen. Unter Berücksichtigung der geplanten Durchgrünung, der beschränkten Stellplatzzahl und der wasserdurchlässigen Befestigung werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Geologie und Boden“ als Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit eingestuft.

7.3.2 Schutzgut Wasser

Bestand:

Natürliche Oberflächengewässer oder wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Unmittelbar südwestlich des Plangebiets grenzt jedoch der Egelseegraben, ein Gewässer III. Ordnung, an.

Die Grundwasserverhältnisse werden durch die geologische Einheit des Doggers bestimmt. Die regional bedeutsamen Grundwassergeringleiter weisen eine mittlere Durchlässigkeit auf. Das Filtervermögen der Böden ist im Untergrund in der Regel als überwiegend hoch einzustufen.

Auswirkungen:

Der Egelseegraben liegt außerhalb des Planungsgrundstücks. Sein Überschwemmungsgebiet wurde im Jahr mittels einer 2D-Wasserspiegelberechnung berechnet. Für

den Fall eines „100-jährlichen Hochwassers“ (HQ100) wurde keine Betroffenheit des Wohnmobilstellplatzes ermittelt (vgl. hierzu Kapitel 3.3). Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf den Egelseegraben sind damit nicht zu erwarten.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers sind bei ordnungsgemäßigem Baustellenbetrieb nach dem Stand der Technik ebenfalls nicht zu erwarten.

Durch die anlagebedingte Teilversiegelung kommt es zu einer Verringerung der natürlichen Bodenfunktionen im Wasserhaushalt. Dies betrifft insbesondere das Retentionsvermögen, die Versickerung und die Grundwasserneubildung.

Zur Schonung des Wasserhaushalts und als Beitrag zur Klimaanpassung ist im Bebauungsplan die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt. Eine Bebauung ist ausgeschlossen. Die Erschließung erfolgt flächensparend über die bestehende Seestraße.

Die festgesetzten Baumpflanzungen sowie vorhandene Gehölze tragen zur Verdunstung bei, reduzieren den Oberflächenabfluss und unterstützen die Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der vorgesehenen Durchgrünung werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ als gering bewertet.

Betriebsbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten. Es gelten die allgemeinen Regeln zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Fazit:

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs, der Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen und der Förderung der Grundwasserneubildung.

Unter Berücksichtigung der genannten Festsetzungen wird die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ insgesamt als gering eingestuft.

7.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:

Dem Plangebiet kommt klimatisch nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Klima und Luft sind bereits durch die angrenzende Freizeitnutzung und den damit verbundenen Verkehr vorbelastet.

Die innerhalb und am Rand des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen sowie angrenzende Biotop übernehmen eine kleinklimatische Ausgleichsfunktion. Die mittleren Jahresniederschläge liegen bei etwa 930 mm, die Jahresmitteltemperatur zwischen 10 und 11 °C. Der Trockenheitsindex beträgt 35 bis 40 mm/°C.

Die offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen des Hundsrückens wirken als Kaltluftentstehungsgebiet. Ein Kaltluftabfluss wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen:

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wurden Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung berücksichtigt. Als Reaktion auf die erwartbaren Auswirkungen des Klimawandels, etwa zunehmende Hitzeperioden und Extremwetterereignisse, fördern die geplanten Maßnahmen das Mikroklima:

Der Erhalt und die Pflanzung von Gehölzen sorgen durch Verschattung für eine Reduzierung der sommerlichen Aufheizung befestigter Flächen und binden Staub und Feinpartikel. Die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge reduziert lokale Aufheizungseffekte.

Unter Berücksichtigung der geringen Flächengröße, der angrenzenden Straßen im Norden und Osten und der Festsetzungen werden die bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ als gering bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich durch den zusätzlichen Freizeitverkehr, diese sind jedoch angesichts der bereits intensiven Vornutzung nicht erheblich.

Fazit:

Die klimatische Funktion des Gebiets wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, damit sind nur Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

7.3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Als potentiell natürliche Vegetation würden sich ohne menschliche Einflüsse langfristig buchenreiche Laubwaldkomplexe entwickeln. Aufgrund der anthropogenen Nutzung ist die potentielle natürliche Vegetation nicht mehr ablesbar.

Bestand:

Die im Folgenden beschriebenen Biotop- und Nutzungsstrukturen wurden im Juni 2025 durch das Ingenieurbüro Klos (Bearbeitung: B. Eng., Umweltingenieurin S. Jovi) erhoben. Die Bewertung ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt erfolgte auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Fassung vom Dezember 2021.

Das Plangebiet liegt im Übergang zwischen einer intensiv freizeitgenutzten Umgebung und der landwirtschaftlich genutzten Flur. Die Fläche ist als Parkplatzfläche ausgewiesen und wurde bislang überwiegend als Ersatzparkplatz genutzt, das führt zu Bodenverdichtungen.

Im Nordosten und Südwesten ist das Gebiet durch Hecken und Baumstrukturen eingefasst. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere großkronige Laubbäume, unter anderem Feld-Ahorn, Hainbuche, gemeine Birke, Stiel-Eiche und Berg-Ulme.

Nördlich grenzt die Fläche an das Sportzentrum des FSV Hechlingen, südlich verläuft die Seestraße. Westlich befindet sich der biotopkartierte Egelseegraben, dahinter erstreckt sich offene Kulturlandschaft im Bereich des Hundsrückens.

Die Fläche ist durch mehrere Einzelbäume mittlerer Ausprägung (Biotoptyp B312) geprägt und wird aufgrund ihrer Nutzung als Ersatzparkplatz dem Sondergebiet (X3) gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung zugeordnet. In einzelnen offenen Bereichen haben sich verbreitete Ruderalarten wie Weiß-Klee, Kleiner Klee, Gemeiner Löwenzahn und Gänseblümchen angesiedelt. Als Abgrenzung zum nördlich angrenzenden Sportheim des FSV Hechlingen wurde eine gemischte, freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern und Stauden angepflanzt, darunter Schneeball, Liguster und Felsenbirne. Dazu wachsen auf der Fläche blütenreiche Arten wie Fingerkraut, Storchenschnabel, Pippau und Lichtnelken. Diese Blütenpflanzen sind typische, weit verbreitete Arten, die sich standortbedingt vermutlich von selbst auf der Fläche angesiedelt haben. Trotz derzeit lückiger Ausbildung trägt die Hecke zur Strukturvielfalt bei und erhöht damit den ökologischen Wert der Fläche für die heimische Fauna.

Faunistisch betrachtet erfüllt die Fläche allenfalls eine untergeordnete Funktion als Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten. Mit Ausnahme der vorhandenen, durch die bisherige Nutzung bereits vorbelasteten, Bäume und Gehölze sind im Plangebiet keine Lebensräume streng geschützter, sensibler oder störungsempfindlicher Arten vorhanden.

Zusammenfassend ist das Plangebiet aufgrund der intensiven Freizeitnutzung sowohl naturschutzfachlich als auch faunistisch als insgesamt geringwertig einzustufen. Von etwas höherer naturschutzfachlicher und faunistischer Bedeutung sind gegebenenfalls die vorhandenen großkronigen Laubbäume im Plangebiet und die angrenzenden Gehölzstrukturen außerhalb.

Auswirkungen:

Die bisher als Ersatzparkplatz genutzte Fläche wird dauerhaft in eine Wohnmobilstellplatzfläche überführt. Die bereits zuvor verdichteten und leicht befestigten Flächen wurden mit einer Schotterrasendecke versehen. Als Abgrenzung zum nördlich angrenzenden Sportheim des FSV Hechlingen wurde eine gemischte, freiwachsende Hecke aus heimischen Sträuchern und Stauden angelegt. Trotz der derzeit lückigen Ausbildung trägt sie zur Erhöhung der Strukturvielfalt bei, verbessert den Biotopverbund und steigert damit die ökologische Funktionalität der Fläche. Ferner wird durch die Festsetzung der Unzulässigkeit von Einfriedungen die Durchgängigkeit der Fläche für bodengebundene Kleintiere erhalten und gesichert.

Die vorhandenen großkronigen Laubbäume bleiben erhalten und wurden bereits durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt. Insgesamt werden im Bebauungsplan sechs großkronige Laubbäume festgesetzt, um bestehende Habitatstrukturen zu erhalten und neue zu schaffen und damit die ökologische Wertigkeit der Fläche zu sichern und langfristig zu erhöhen. Damit bleiben strukturgebende Gehölz- und Grünflächen als Lebensraum insbesondere für euryöke Arten erhalten. Gleichzeitig wird die Durchgängigkeit bestehender Biotopverbundachsen zu angrenzenden Freiflächen für bodengebundene Kleintiere gestärkt.

Lebensraumpotenziale für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Gehölze können allenfalls als Bruthabitate für störungsunempfindliche, gehölzbrütende Vogelarten dienen. Diese sogenannten „Allerweltsarten“ können jedoch weiterhin Brutstandorte in den Gehölzen des Plangebiets finden. Darüber hinaus stehen hochwertigere Bruthabitate für gehölzbrütende Vogelarten im Umfeld des Plangebiets in ausreichendem Maß zur Verfügung.

Pflegemaßnahmen und Rückschnitte an Bäumen und Gehölzen im Plangebiet sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Aufgrund dessen können Störungen und Schädigungen von Tieren und deren Entwicklungsstadien während der Brut und Aufzucht ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG werden demnach durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Angesichts der bestehenden Vorbelastungen durch die bisherige Parkplatz- und Freizeitnutzung ist mit keiner erheblichen Zunahme von Störungen zu rechnen. Unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgangszustands, der geplanten Pflanzmaßnahmen sowie des Erhalts verschiedener Gehölzstrukturen werden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen insgesamt als gering bewertet.

Fazit

Aufgrund des überwiegend geringwertigen naturschutzfachlichen Ausgangszustands der Fläche und der bestehenden Vorbelastungen durch die bisherige Nutzung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ insgesamt als gering einzustufen.

7.3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung*Bestand:*

Das Plangebiet liegt im Naturpark Altmühltal, einer Region mit hoher landschaftlicher und touristischer Bedeutung. Der Naturpark verfolgt das Ziel, die Erholungseignung der Teillandschaften auf Grundlage eines funktionsfähigen Naturhaushalts und einer vielfältigen Landschaft zu sichern und weiterzuentwickeln.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch den Hahnenkammsee, durchgrünte Freizeitanlagen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Gehölzstrukturen im und um das Plangebiet tragen zusammen mit der Umgebung zur orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung bei.

Das Plangebiet grenzt an bestehende Parkplätze und Freizeitflächen an, wodurch sich die geplante Nutzung als Wohnmobilstellplatz unauffällig in das bestehende Nutzungs- und Landschaftsbild einfügt. Da keine baulichen Anlagen vorgesehen sind, bleibt das bestehende Landschaftsbild im Wesentlichen erhalten. Die vorhandenen Wege entlang des Hahnenkammsees sowie Wirtschaftswege in der Umgebung dienen der Naherholung (Spaziergehen, Wandern, Radfahren) und bleiben weiterhin nutzbar.

Auswirkungen:

Baubedingt ist mit temporären Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch Baulärm und optische Störungen zu rechnen. Diese sind räumlich und zeitlich begrenzt und werden daher als gering eingestuft.

Anlagebedingt sind aufgrund des Ausschlusses baulicher Anlagen sowie der weitgehenden Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen und auch durch den bepflanzten Wall im Norden nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Betriebsbedingt ergeben sich keine erheblichen Änderungen zum Ausgangszustand. Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes als Stellplatz für Wohnmobile beeinträchtigt das Landschaftsbild nur geringfügig und nicht stärker als die bisherige Nutzung als Ersatzparkplatz.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung ohne Bebauung, des Erhalts vorhandener Gehölze sowie der landschaftsangepassten Einbindung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“ insgesamt als gering einzustufen. Die optische Integration in die bestehende Umgebung und begleitende Maßnahmen sichern die landschaftliche Einbindung und kompensieren die Beeinträchtigung.

7.3.6 Schutzgut Mensch*Bestand:*

Das Plangebiet wird derzeit regelmäßig als Ersatzparkplatz genutzt. Die umliegenden Flächen bestehen aus Parkplätzen, Ackerflächen, freier Flur sowie dem angrenzenden Hahnenkammsee.

Von den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung typische Emissionen wie Staub, Lärm und Geruch zu erwarten. Zudem ist die Umgebung stark durch Freizeitnutzung geprägt, sodass insbesondere an Wochenenden und Feiertagen sowie außerhalb üblicher Ruhezeiten mit erhöhter Geräuscentwicklung durch Besucher- und Fahrzeugbewegungen zu rechnen ist.

Auswirkungen:

Während der Erschließung und Bauarbeiten im Plangebiet ist mit temporären Lärm- und Staubemissionen zu rechnen. Diese betreffen umliegende Flächen, sind jedoch räumlich und zeitlich begrenzt. Die baubedingten Auswirkungen werden daher als gering eingestuft.

Die geplante Nutzung als Wohnmobilstellplatz gliedert sich in die bestehende Freizeit- und Parkplatznutzung ein. Die Fläche bleibt frei von Gebäuden, sodass keine erheblichen anlagebedingten Veränderungen oder Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Im Betrieb können durch die An- und Abreise von Wohnmobilen und den Aufenthalt von Reisenden auf dem Wohnmobilstellplatz Geräuscentwicklungen entstehen, insbesondere auch an Wochenenden und Feiertagen. Zudem können von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin unvermeidliche Emissionen wie Gerüche (z.B. bei Gülleausbringung), Staub und Lärm auftreten. Für die kurzzeitig anwesenden Personen auf dem Stellplatz sowie für angrenzende Erholungssuchende sind daher geringe Auswirkungen zu erwarten.

Fazit:

Für das Schutzgut „Mensch“ und die menschliche Gesundheit ergeben sich durch das Vorhaben insgesamt geringe Auswirkungen. Die vorgesehene Nutzung entspricht der umgebenden Struktur und führt nicht zu einer relevanten zusätzlichen Belastung.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Auswirkungen:

Bau- und Bodendenkmäler sind weder innerhalb des Plangebietes, noch auf den direkt angrenzenden Flächen bekannt.

Allgemein muss bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kulturgüter z.B. in Form von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden zu Tage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Der Bau ist vorübergehend einzustellen.

Sofern im Plangebiet keine Bodendenkmäler auftreten, sind weder anlage-, bau-, noch betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten.

Fazit:

Die die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden als gering bewertet.

7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich verstärkende Wechselwirkungen sind für das Plangebiet nach heutigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

7.3.9 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die Aufstellung des Bebauungsplans unterbleiben, würde die Fläche weiterhin als Ersatzparkplatz genutzt werden. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie die gestalterische und funktionale Ausgestaltung der Fläche im Hinblick auf die geplante Nutzung als Wohnmobilstellplatz wäre auf dieser Grundlage nicht möglich.

Das Entwicklungspotenzial der Fläche bliebe ungenutzt. Eine geeignete Alternativfläche konnte unter naturschutzfachlichen, landschaftsplanerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nicht ermittelt werden.

7.4 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.

7.4.1 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.

Die Ausweisung des Sondergebiets „Wohnmobilstellplatz“ erfolgt auf einer bereits zuvor als Ersatzparkplatz genutzten Fläche mit überwiegend geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Dadurch werden erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bereits im Ansatz vermieden. Die Inanspruchnahme hochwertiger oder sensibler Flächen kann somit ausgeschlossen werden. Alternative Standorte mit vergleichbarer Eignung stehen im Bereich des Hahnenkammsees aktuell nicht zur Verfügung.

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:

- Pflegemaßnahmen und Rückschnitte an Bäumen und Gehölzen im Plangebiet sind in gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.

- 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.

Darüber hinaus kommen folgende, spezifische Festsetzungen und Maßnahmen für das Baugebiet zum Tragen:

Schutzgüter Boden und Wasser, Klima/Luft

Durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge auf dem Stellplatz für Wohnmobile wird der Versiegelungsgrad minimiert. Dies verringert den Oberflächenwasserabfluss, erhält Teile der Bodenfunktionen und reduziert die sommerliche Aufheizung im Plangebiet.

Zur Förderung der Artenvielfalt und zur strukturellen Aufwertung des Plangebiets wurden sechs großkronige Laubbäume ohne spezifische Standortbindung festgesetzt. Diese Maßnahme dient insbesondere der Habitatfunktion für Vögel und Insekten und leistet einen Beitrag zur Durchgrünung und ökologischen Aufwertung der Fläche.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild

Durch die Festsetzung, auf feste bauliche Begrenzungen und Einfriedungen wie Mauern, Gabionen und Zäune im Plangebiet zu verzichten, wird ein offenes und landschaftsverträgliches Erscheinungsbild sichergestellt und zugleich die Durchgängigkeit für boden- gebundene Kleintiere erhalten.

Die Festsetzung insektenschonender Beleuchtung reduziert Auswirkungen auf die Insektenfauna und vermindert durch die Reduzierung der „Lichtverschmutzung“ gleichzeitig Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion.

7.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Eingriffsregelung)

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets „Wohnmobilstellplatz“ ersetzt die bisherige Parkplatznutzung. Es erfolgt keine zusätzliche Versiegelung oder Inanspruchnahme neuer Flächen. Eine Bebauung mit Gebäuden sowie die Errichtung von Einfriedungen

wird im Bebauungsplan ausgeschlossen. Funktional und flächenmäßig bleibt die Nutzungsintensität gleich. Eine erhebliche Veränderung und Beeinträchtigung des Naturhaushalts oder Landschaftsbilds ist nicht gegeben.

Daher ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 2 BNatSchG kein Ausgleichsbedarf festzustellen. Eine rechnerische Ermittlung von Eingriffsschwere und Kompensationsumfang entfällt somit.

7.4.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wird die Verpflichtung der sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich ins Baugesetzbuch aufgenommen. Dabei sind gemäß Anlage 1, Nr. 2d BauGB die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen, sodass die Alternativenprüfung anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebiets betrifft und nicht über grundsätzlich andere Planungen nachgedacht werden muss.

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Ersatzparkplatz wird der Änderungsbereich sowohl städtebaulich als auch naturschutzfachlich als gut geeignet bewertet. Ein Großteil der vorhandenen Gehölzstruktur bleibt erhalten. Aufgrund der geringen Intensität des Eingriffs und der vorhandenen Vorbelastung besteht kein Bedarf an weitergehenden Kompensationsmaßnahmen.

Durch die vorgesehenen Durchgrünungsmaßnahmen, den Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen sowie die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen ist, unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung, eine landschaftsverträgliche Einbindung des Sondergebiets „Wohnmobilstellplatz“ in die Umgebung gewährleistet.

Sinnvolle planerische Alternativen zum vorliegenden Bebauungsplan für das Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz Hahnenkammsee“ konnten nicht ermittelt werden.

7.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz Hahnenkammsee“ bei Hechlingen am See beabsichtigt die Gemeinde Heidenheim, Stellplätze für Wohnmobile am nordwestlichen Uferbereich des Hahnenkammsees planungsrechtlich abzusichern. Durch die Ausweisung als Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ soll die vorhandene Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen im Bereich des Sees gedeckt werden.

Die bestehende Nutzung als Ersatzparkplatz ist bereits mit einer gewissen Vorbelastung verbunden. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde der derzeitige Umweltzustand anhand der bestehenden Nutzung und verfügbaren Daten fachlich bewertet.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt betreffen insbesondere den Boden durch eine moderate Verdichtung sowie die geringfügige Überformung von Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Eine Bebauung oder vollständige Versiegelung ist im Plangebiet nicht zulässig.

Zur Förderung der Artenvielfalt und zur strukturellen Aufwertung des Plangebiets wurden sechs großkronige Laubbäume ohne spezifische Standortbindung festgesetzt. Diese Maßnahme dient insbesondere der Habitatfunktion für Vögel und Insekten und leistet einen Beitrag zur Durchgrünung und ökologischen Aufwertung der Fläche. Weitere Festsetzungen reduzieren die Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima sowie Tiere und Pflanzen.

Faunistisch erfüllt die Fläche lediglich eine untergeordnete Funktion als Nahrungshabitat. Lebensräume streng geschützter, sensibler oder störungsempfindlicher Arten sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung im Plangebiet nicht vorhanden. Die erhaltenen Bäume und zusätzlich gepflanzten Gehölze können weiterhin als Lebensraum und Brutstandort für störungsunempfindliche Vogelarten dienen. Artenschutzrechtliche Verbotsatbestände werden bei ordnungsgemäßer Umsetzung der Planung nicht ausgelöst.

Durch das festgesetzte Pflanzgebot sowie die Verwendung von versickerungsfähiger Flächenbefestigung wird eine landschaftsverträgliche Einbindung des Sondergebiets „Wohnmobilstellplatz“ sichergestellt.

Der Zielzustand der Fläche ist in seiner ökologischen Wertigkeit im Wesentlichen mit dem Ausgangszustand vergleichbar. Durch die getroffenen Festsetzungen werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft weitestgehend vermieden. Ein Ausgleichsbedarf im Sinne der Eingriffsregelung resultiert aus der Planung nicht.

Eine Übersicht der Umweltauswirkungen ist in Tabelle 1 zusammengefasst.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt	
Geologie/Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild und Erholung	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

8 Aufstellungsvermerk

Der Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz Hahnenkammsee“ wurde ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 02.04.2025

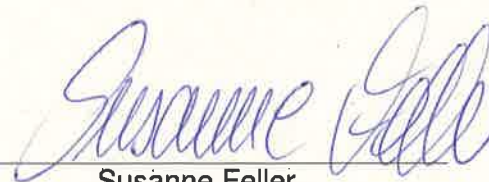
geändert: 04.08.2025

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

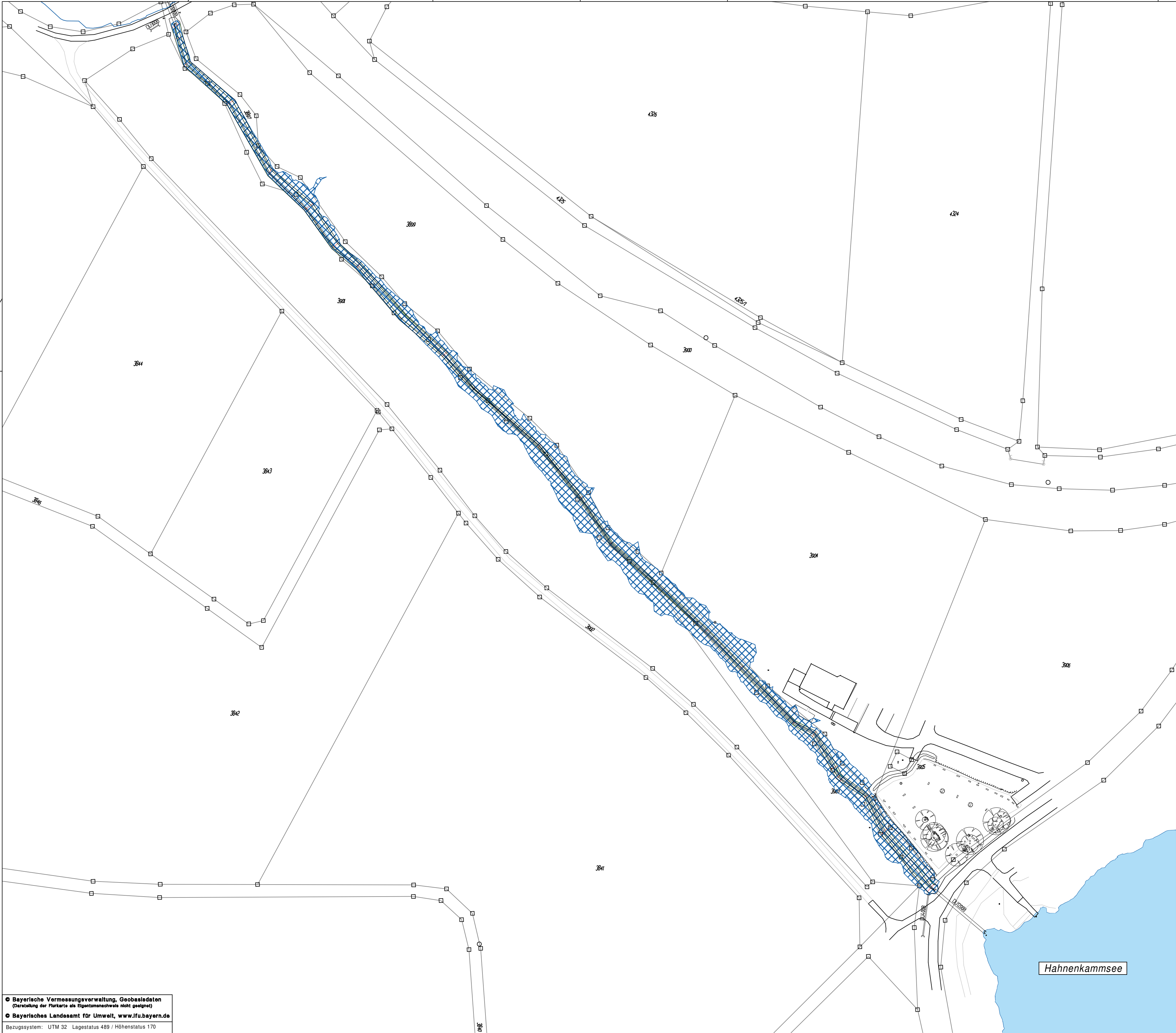
Heidenheim, den 02.12.2025





Susanne Feller


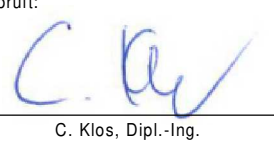
Erste Bürgermeisterin





Zeichenerklärung

-  Überschwemmungsgebiet HQ100
-  Vorhandene Seefläche
(Sommer-Betriebswasserspiegel = 468,00 m ü. NN)

Änderungsverzeichnis			
Änderung Nr.:	Art der Änderung:	geändert am:	gezeichnet:
Planungsphase: Entwurf			
Bauvorhaben:	Ermittlung des Überschwemmungsgebietes des Egelseegrabens, Gew. III. Ordnung Gemarkung Hechlingen a. See, Markt Heidenheim Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen		Projekt-Nr.: 21-007
Planbezeichnung: Lageplan Überschwemmungsgebiet HQ100			
Anlage Nr.: 1	Plan Nr.: -	Blatt Nr.: -	Maßstab: 1:1000
Bauträger:  Zweckverband Hahnenkammsee Obere Dorfstr. 3 91785 Pleinfeld			Datum: 13.11.2023 bearbeitet: C. Klos, Dipl.-Ing. gezeichnet: A. Kummerer geprüft:  C. Klos, Dipl.-Ing. Fzo: LP_1000 Box: LP_1000
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			Blattgröße: 46,5 cm x 72,0 cm
Pfad Plotdatei:			

MARKT HEIDENHEIM



BEBAUUNGSPLAN „WOHNMOBILSTELLPLATZ HAHNENKAMMSEE“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

GEM. § 10a ABS. 1 BAUGB

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

1 Vorbemerkungen

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin wird abschließend und zusammenfassend dargestellt, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren eingeflossen sind und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften Planungsalternativen gewählt wurde. Die zusammenfassende Erklärung wird auf Grundlage des Umweltberichts und der Beteiligungsverfahren für den vorliegenden Bebauungsplan erstellt.

2 Planungsziele

Im Bereich des zentralen Besucherparkplatzes am nördlichen Seeufer ist in den letzten Jahren auf einer Teilfläche ein einfacher Wohnmobilstellplatz entstanden. Der naturnah belassene und mit einem wasserdurchlässigen Belag versehene „Wohnmobilstellplatz Hahnenkammsee“ (Betreiber: Zweckverband Hahnenkammsee) besteht aus zwölf gebührenpflichtigen Stellplätzen für Wohnmobile mit Stromanschluss.

Die teilweise Nutzung des Besucherparkplatzes als Wohnmobilstellplatz ist bisher nicht planungsrechtlich gesichert. Es besteht daher das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Da keine Bebauung des Geländes mit Gebäuden im Sinne der BayBO besteht und eine solche auch nicht geplant ist, beschränkt sich der Bebauungsplan auf die Zulässigkeit von technischen Anlagen zum Abstellen, zur Bewirtschaftung und zur Versorgung von Wohnmobilen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Abiotische Schutzgüter Geologie/Boden, Wasser, Klima/Luft

Geologie/Boden

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen. Unter Berücksichtigung der geplanten Durchgrünung, der beschränkten Stellplatzzahl und der wasserdurchlässigen Befestigung werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut „Geologie und Boden“ als Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit eingestuft.

Wasser

Die festgesetzten Maßnahmen, wie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der Minimierung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs, der Schonung der natürlichen Trinkwasserressourcen und der Förderung der Grundwasserneubildung.

Unter Berücksichtigung der genannten Festsetzungen wird die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ insgesamt als gering eingestuft.

Klima/Luft

Die klimatische Funktion des Gebiets wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, damit sind nur Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Als potentiell natürliche Vegetation würden sich ohne menschliche Einflüsse langfristig buchenreiche Laubwaldkomplexe entwickeln. Aufgrund der anthropogenen Nutzung ist die potentielle natürliche Vegetation nicht mehr ablesbar.

Das Plangebiet ist aufgrund der intensiven Freizeitnutzung sowohl naturschutzfachlich als auch faunistisch als insgesamt geringwertig einzustufen. Von etwas höherer naturschutzfachlicher und faunistischer Bedeutung sind gegebenenfalls die vorhandenen großkronigen Laubbäume im Plangebiet und die angrenzenden Gehölzstrukturen außerhalb.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG werden demnach durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Angesichts der bestehenden Vorbelastungen durch die bisherige Parkplatz- und Freizeitnutzung ist mit keiner erheblichen Zunahme von Störungen zu rechnen. Unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgangszustands, der geplanten Pflanzmaßnahmen sowie des Erhalts verschiedener Gehölzstrukturen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ insgesamt als gering bewertet.

3.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild ist geprägt durch den Hahnenkammsee, durchgrünte Freizeitanlagen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Gehölzstrukturen im und um das Plangebiet tragen zusammen mit der Umgebung zur orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung bei.

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung ohne Bebauung, des Erhalts vorhandener Gehölze sowie der landschaftsangepassten Einbindung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild und Erholung“ insgesamt als gering einzustufen. Die optische Integration in die bestehende Umgebung und begleitende Maßnahmen sichern die landschaftliche Einbindung und kompensieren die Beeinträchtigung.

3.4 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird derzeit regelmäßig als Ersatzparkplatz genutzt. Die umliegenden Flächen bestehen aus Parkplätzen, Ackerflächen, freier Flur sowie dem angrenzenden Hahnenkammsee.

Von den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung typische Emissionen wie Staub, Lärm und Geruch zu erwarten. Zudem ist die Umgebung stark durch Freizeitnutzung geprägt, sodass insbesondere an Wochenenden und Feiertagen sowie außerhalb üblicher Ruhezeiten mit erhöhter Geräuscentwicklung durch Besucher- und Fahrzeugbewegungen zu rechnen ist.

Für das Schutzgut „Mensch“ und die menschliche Gesundheit ergeben sich durch das Vorhaben insgesamt geringe Auswirkungen. Die vorgesehene Nutzung entspricht der umgebenden Struktur und führt nicht zu einer relevanten zusätzlichen Belastung.

3.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind weder innerhalb des Plangebietes, noch auf den direkt angrenzenden Flächen bekannt.

Allgemein muss bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Sofern im Plangebiet keine Bodendenkmäler auftreten, sind die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden als gering bewertet.

3.6 Fazit

In nachfolgender Tabelle 1 sind die Ergebnisse des Umweltberichtes im Überblick zusammengefasst.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Ergebnis
	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt	
Geologie/Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild und Erholung	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

4 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Abwägung der einzelnen Stellungnahmen ist in den Abwägungsbeschlüssen aus den Marktratssitzungen vom 16.07.2025 und 15.10.2025 dokumentiert und einsehbar. Die Stellungnahmen mit planungsrelevanten Hinweisen und Einwänden sowie deren Behandlung und eventuelle Berücksichtigung in der Planung ist nachfolgend wiedergegeben.

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

Eingegangene Hinweise, Anregungen und Einwendungen	Abwägungsergebnis
Herr [REDACTED], Hechlingen am See	02.05.2025
<p>Laut Punkt 3.3 der Aspekte des Bebauungsplanes liegt eine Untersuchung vor, dass das Plangebiet auch außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Egelseegrabens im 100-jährigen Hochwasser liegt. In der Praxis war es jedoch so, dass der Egelseegraben seit 1980 schon einige Male über die Ufer trat und Teile des angrenzenden Sportplatzes mit dem Sportheim und auch der Fläche des Stellplatzes überschwemmte. Wahrscheinlich war dies auch den Bauherren des Stellplatzes bekannt, sonst hätten sie nicht bereits einen Erdwall zum Schutz gegen eine Überschwemmung durch die Strömung des Egelseegrabens bereits gebaut. Leider wird durch diese Behinderung des Abflusses des Egelseegrabens in den Hahnenkammsee, die Überschwemmungsgefahr der davorliegenden Fläche noch vergrößert. Der Schaden der dadurch an dem Sportheim durch Wassereintritt entstehen könnte ist noch nicht absehbar. Meiner Meinung nach müsste der Erdwall wieder weg und eine eventuell notwendige Begrenzung des Stellplatzes auf der Sportheimseite mit ein oder zwei Quadersteinen genügen.</p>	<p>Die Aussagen zu dem vorhandenen Erdwall werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Erdwälle im Plangebiet sind nicht Teil der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Der vorhandene Erdwall am nordwestlichen Rand dient als räumliche Abgrenzung zum Sportgelände. Um einen „Rückstau“ in das oberhalb gelegene Sportgelände im Extrem-Hochwasserfall zu vermeiden, wird eine Teil-Öffnung in der Mitte des Walles vorgenommen und damit eine Ab- bzw. Durchflussmöglichkeit geschaffen. Die Maßnahme erfolgt spätestens mit Abschluss des Bauleitplanverfahrens. Der Stellplatzbetreiber hat dies dem Markt Heidenheim bereits zugesichert.</p>
Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen	28.05.2025
<p>Technische Wasserwirtschaft/Wasserrecht:</p> <p>1) Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen, Abfällen, u.a. wird auf § 5 WHG (allgemeine Sorgfaltspflichten) verwiesen. Falls noch nicht erfolgt, wird vorgeschlagen entsprechenden Passagen in die Stellplatzordnung aufzunehmen (z. B. Verbot von Fahrzeugwäsche, Ölwechsel, illegale Abfallablagerungen, o. a.).</p> <p>2) Lage im Überschwemmungsbereich HQextrem / Siedlungsentwässerung u. a.: Das Vorhaben liegt im Überschwemmungsbereich eines HQextrem. Dies bzgl. und bzgl. der weiteren, wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte (Siedlungsentwässerung u. a.) ist das Wasserwirtschaftsamt Ansbach als zuständiger TÖB zu hören.</p>	<p>1) Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellplatzordnung ist nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, das nicht dem Vollzug anderweitiger gesetzlicher Regelungen dient.</p> <p>2) Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach wurde in das Beteiligungsverfahren einbezogen, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben.</p>
<p>Fachbereich Bauleitplanung:</p> <p>Für die Festsetzungen nach Landesrecht wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der Vollzugshinweise der BayBO-Änderungen in 2025 (1.+2. Modernisierungsgesetz) der Inhalt des bisherigen Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO gestrichen wird und nach ständiger Rechtsprechung des BayVGH der Wegfall der Ermächtigungsgrundlagen die</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Festsetzung zu Oberflächenbefestigung wird auf der Grundlage von Bundesrecht vorgenommen.</p>

darauf fußenden Festsetzungen ungültig werden lässt (Paradigmenwechsel). Während die Einfriedungsgestaltung künftig weiter über Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO geregelt werden kann, entfällt die Gestaltungsmöglichkeiten für Freiflächen nach Landesrecht komplett. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten bieten dahingehend die Ausweichmöglichkeit, dass Grünflächenvorgaben über Grünordnungspläne weiterhin rechtssicher festgesetzt werden können, aber nicht mehr auf Grundlage von Art. 81 BayBO.	
N-ERGIE Netz GmbH	21.05.2025
Der Geltungsbereich wird von unseren 20 kV-Freileitungen überquert. Den Leitungsverlauf und die Schutzzonen (Baubeschränkungsbereiche) haben wir eingetragen. Die Maße beziehen sich auf die Mitte des jeweiligen Spannfeldes. Bitte übernehmen Sie die Angaben in den Bebauungsplan.	
Für die Errichtung von Wohnmobilstell-, Spiel- und Sportplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich der Leitung müssen zumindest folgende Anforderungen erfüllt werden. Die nachfolgende Aufzählung dieser Anforderungen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:	
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. Der lotrechte Abstand zum Luftkabel (unterstes Seil in Leitungsmitte) muss mindestens 6,00 m betragen.	Wird berücksichtigt. Der Baubeschränkungsbereich der 20 kV-Freileitungen und die darin bestehenden Nutzungsbeschränkungen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Höhenbeschränkungen und Beschränkungen für Zeltaufbauten etc. werden im weiteren Verlauf zusätzlich in die Stellplatzordnung aufgenommen.
Die minimale Leiterseilhöhe beträgt 8,20 m, minimale Höhe des Luftkabels beträgt 6,40 m. Es darf eine maximale Höhe von 4,50 m ausgehend von derzeitigen Bodenniveau, im Baubeschränkungsbereich nicht überschritten werden, da sonst die erforderlichen Mindestabstände zum Leiterseil nicht eingehalten werden.	
Im Baubeschränkungsbereich unserer Freileitung sind keine Zeltaufbauten, Markisen etc. zulässig, da hier nach DIN 4102, Teil 7 eine harte Bedachung vorgeschrieben ist.	
Ein Bereich von 5,00 m um den 20 kV Leitungsmast Nr. 1 muss von einer Bebauung freigehalten werden, um bei evtl. Mastwechselungen ungehindert arbeiten zu können.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Leitungsmast Nr. 1 und die Mastschutzzone befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
Für die Leitungstrassen besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20,00 m ab Leitungsachse. Innerhalb dieser Bereiche dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden. Zu einer Bepflanzung außerhalb dieser Bereiche erheben wir keine Einwände.	Wird berücksichtigt. Der Bewuchsbeschränkungsbereich der 20 kV-Freileitungen und die darin bestehende Wuchshöhenbeschränkung werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.
In den Baubeschränkungsbereichen unserer Freileitungen dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit unserer Zustimmung erfolgen.	Wird berücksichtigt. Die Auflagen für den Baubeschränkungsbereich der 20 kV-Freileitungen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.
Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zu unseren Leitungstrassen, zur Maststation und zu den Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein.	Wird berücksichtigt. Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zu den Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH werden durch den Stellplatzbetreiber jederzeit ermöglicht.
Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW	Wird berücksichtigt.

125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
Wir bitten Sie die vorher genannten Punkte in die Begründung mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.	Die genannten Punkte werden berücksichtigt. Bei Planungen und Bauvorhaben im Bereich der 20 kV-Leitungen wird der Versorgungsträger rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden.
Naturpark Altmühltal e.V.	
Bzgl. der vorgesehenen Baumpflanzung hier der Hinweis, dass eine Festsetzung der Baumarten und Baumqualitäten im Rahmen der Planung noch erfolgen sollte. Empfohlen werden größere Baum-Qualitäten, um beschattete Stellplätze zu ermöglichen. Seitens des Naturpark Altmühltal (Südliche Frankenalb) e. V. bestehen darüber hinaus bezüglich der Planung keine Einwände.	Wird berücksichtigt. Einige der festgesetzten Pflanzbindungen sind bereits durch vorhandene Laubbäume im Plangebiet erfüllt. Für weitere, künftige Baumpflanzungen wird eine Auflistung geeigneter Baumarten und Pflanzqualitäten als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.2 Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (2) BauGB) und Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

In der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine weiteren planungsrelevanten Hinweise oder Einwendungen eingegangen. Die Stellungnahme der N-ERGIE Netz GmbH vom 21.05.2025 wurde aufrechterhalten. Diese wurde in der Planung berücksichtigt und in der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung am 16.07.2025 behandelt (vgl. oben).

5 Geprüfte Planungsalternativen

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Ersatzparkplatz wird der Änderungsbereich sowohl städtebaulich als auch naturschutzfachlich als gut geeignet bewertet. Ein Großteil der vorhandenen Gehölzstruktur bleibt erhalten. Aufgrund der geringen Intensität des Eingriffs und der vorhandenen Vorbelastung besteht kein Bedarf an weitergehenden Kompensationsmaßnahmen.

Durch die vorgesehenen Durchgrünungsmaßnahmen, den Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen sowie die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen ist, unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung, eine landschaftsverträgliche Einbindung des Sondergebiets „Wohnmobilstellplatz“ in die Umgebung gewährleistet.

Sinnvolle planerische Alternativen zum vorliegenden Bebauungsplan für das Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz Hahnenkammsee“ konnten nicht ermittelt werden.

Heidenheim, den

02.12.2025



Susanne Feller, Erste Bürgermeisterin

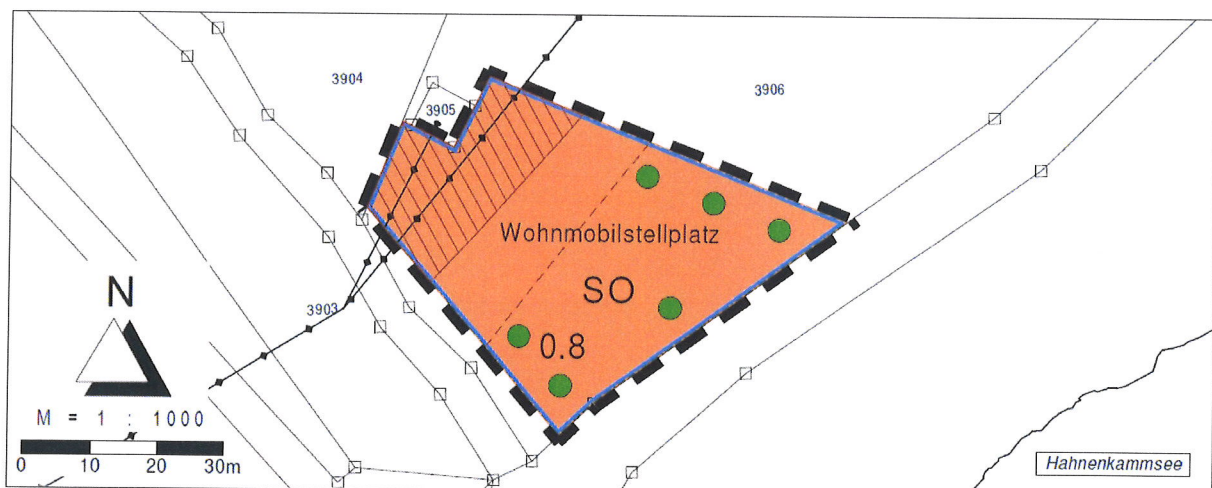


Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz Hahnenkammsee“ im Gemeindeteil Hechlingen a. See des Marktes Heidenheim

Der Marktgemeinderat Heidenheim hat mit Beschluss vom 15.10.2025 den Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz Hahnenkammsee“ gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz Hahnenkammsee“ in Kraft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 3906 der Gemarkung Hechlingen a. See und ist im nachfolgenden Kartenausschnitt unmaßstäblich verkleinert dargestellt.



Jedermann kann den Bebauungsplan mit Satzungstext, Planzeichnung und der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, während der allgemeinen Geschäftszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Hahnenkamm in Heidenheim, Ringstraße 12, Zimmer 15 einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Ergänzend stehen die Planunterlagen auch online/digital auf der Homepage des Marktes Heidenheim zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretenen Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Heidenheim, den 03.12.2025



Susanne Feller
1. Bürgermeisterin

Aushang: 04.12.2025

Abnahme: 05.01.2026