

# Markt Heidenheim

Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen



Vorhabenbezogener  
**Bebauungsplan**  
mit integriertem Grünordnungsplan  
für das Gewerbegebiet (GE)

**„Am Anger“**  
in Heidenheim-Degersheim

**Textliche Festsetzungen / Begründung / Umweltbericht**  
zum Bebauungsplan nach § 9 BauGB

**Auftraggeber:**

**Markt Heidenheim**  
Ringstraße 12  
91719 Heidenheim  
Telefon: 09833/9813-30

**Auftragnehmer:**

**AAD Architekten**  
Krossener Straße 3  
10245 Berlin  
Telefon: 030 611 5070

AZ:

Heidenheim, den 23.02.2023

## EINLEITUNG

Der Marktgemeinderat hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Anger“ im Ortsteil Degersheim beschlossen.

Die rechtliche Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen bildet § 1 BauGB. Demnach sind Bauleitpläne von den Gemeinden aufzustellen, "sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."

Der 1993 aufgestellte Flächennutzungsplan wird parallel dazu ergänzt, da bisher keine vorgesehenen Flächen für Gewerbeansiedlung im Ortsteil Degersheim enthalten sind.

Eine konkrete Nachfrage nach Gewerbeflächen erfordert die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, da damit ein zusätzlicher Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der ortsansässigen Betriebe besteht.

Die neu für Gewerbe auszuweisende Planungsfläche liegt am nord-östlichen Ortsrand von Degersheim.

Das betreffende Gelände ist teilweise schon als Abstellfläche befestigt bzw. durch eine gewerbliche Lagerhalle genutzt und bebaut. Kleinere Teile der Planungsfläche bestehen aus intensiv genutztem Ackerland.



Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches (Kreis)

## **Textliche Festsetzungen für das Gewerbegebiet (GE) „Am Anger“**

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **A.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 21. Juni 2013 (BGBl. 1 S. 1548), festgesetzt als

#### **Gewerbegebiet (GE), zulässig sind bauliche Anlagen**

nach § 8 BauNVO, Abs. 2 Nr. 1

Gebäude und Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 4 BauNVO, sowie Anlagen die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftig sind, sind nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

#### **A.2. Maß der baulichen Nutzung**

Für die Grundflächenzahl (GRZ) gilt der in der Nutzungsschablone angegebene Wert

**0,80**

als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung.

#### **Nebenanlagen und Garagen**

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, sowie Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Baugebiet.

#### **Untergeordnete Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

#### **A.3. Festsetzungen zu Gebäuden**

##### **A.3.1. Hallenartige Gebäude**

Höhenentwicklung der Gebäude:	maximale Wandhöhe	<b>(WH) = 7,50 m</b>
	maximale Firsthöhe	<b>(FH) = 10,50 m</b>

Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe sowie für die Berechnung der Abstandsflächen bezieht sich auf das geplante Gelände. Die Geländemodellierung ist als Anlage (Darstellung der Geländemodellierung) Bestandteil der Festsetzungen.

Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer:

**Dachneigung 6° bis 30°**

### **A.3.2. Wohngebäude (freistehende Betriebsleiterwohnung)**

§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden **nicht** zugelassen.

### **A.4. Fassade und Werbeanlagen**

Die Fassaden sind als Putz-, Beton-, Holz- oder nichtreflektierende Metallblechfassaden zu erstellen. Grelle Farben sowie glänzende, spiegelnde oder polierte Oberflächen sind nicht zulässig.

Die Größe und Gestaltung der Werbeanlagen haben sich unter die Gestaltung der zugehörigen Gebäude unterzuordnen. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Dachfläche von Gebäuden angeordnet werden. Sie dürfen nicht spiegelnd, glänzend, reflektierend oder leuchtend ausgeführt werden. Die max. Größe der Werbefläche pro Hallenseite beträgt 5 m<sup>2</sup>.

## **B. Festsetzungen zur Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen**

### **B.1. Grünordnung**

Der Grünordnungsplan soll durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft beitragen.

Bzgl. natürlicher Grundlagen, Bestand und Bewertungen wird auf die Ausführungen der Umweltbetrachtung verwiesen, die eine Darstellung zu allen natürlichen Grundlagen und etwaigen Auswirkungen des geplanten Vorhabens liefert.

#### **B.1.1. Zu schaffende Vegetationsstrukturen**

Im nordwestlichen Bereich Entwicklung einer freiwachsenden Hecke, 3-reihig, Mindestbreite 5,0 m.

In die Hecke sind 5 Großbaumpflanzungen zu integrieren. Die übrigen Pflanzen bestehen zu ca. 95% aus Sträuchern und zu ca. 5% aus Heistern (Bäume max. 2. Ordnung).

Es sind standortgerechte, heimische Gehölzarten zu verwenden.

Im nordöstlichen Bereich Entwicklung mind. einer geschnittenen Hecke, Höhe mind. 1,80 m, Breite mind. 1,00 m. Es ist eine standortgerechte, heimische Gehölzart zu verwenden.

#### **Pflanzqualitäten:**

Großbäume - Hochstamm, 3xv, StU 16-18;

Bäume 2. Ordnung - Heister, v, 125-150 h;

Sträucher - Sträucher, v, 60-100 h

Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze zur freien Flur hin sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Die Pflanzqualitäten für Bäume 2. Ordnung bzw. Sträucher gelten je nach Artauswahl auch für die geschnittenen Hecken.



## Gehölzarten zur Begrünung (Vorschlagsliste)

### **Bäume 1. Ordnung - Hochstämme:**

Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Tilia cordata - Winter-Linde

### **Bäume 2. Ordnung - Heister:**

Acer campestre - Feld-Ahorn  
Crataegus monogyna od. laevigata - Weißdorn  
Malus sylvestris - Holz-Apfel  
Prunus avium - Vogel-Kirsche

### **Sträucher:**

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche  
Rosa canina - Gemeine Hecken-Rose  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

### **Geschnittene Hecke:**

Ligustrum vulgare, Atrovirens' -Wintergrüner Liguster

## **B.2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Die Fläche des geplanten Bebauungsplangebietes ist derzeit vollflächig aufgeschottert und teilversiegelt, mit Bestandsgebäuden gewerblicher Nutzung bebaut und besteht teilweise aus intensiv genutztem Ackerland.

### **Gewerbegebiet (GE) Bebauungsplan „Am Anger“ Degersheim Abwägung der notwendigen Ausgleichsflächen**

#### **Ausgangssituation:**

Die zu beplanenden Grundstücke teilen sich auf in eine teilweise schon gewerblich genutzte geschotterte Fläche, ein mit einer Lagerhalle bereits bebautes Grundstück, eine Teilfläche eines aufzulassenden Wirtschaftsweges und einer Teilfläche aus intensiv genutztem Ackerland.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 7.718 m<sup>2</sup>, die zu bebauenden Fläche beträgt bei dem Faktor 0,8 ca. 6.174 m<sup>2</sup>.

Alle diese Flächen werden als Grundstücke mit geringem ökologischem Potential bewertet. Eine Eingrünung der Grundstückskanten soll an drei Seiten erfolgen. Diese Eingrünung wird aufgrund der Flächenzusammensetzung keine besonders ökologische Wirkungsmacht zugeschrieben, so dass diese Flächen in Absprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde in die Betrachtung nicht mit einfließen sollen.

Es wird von unserer Seite betrachtet auf die Gesamtfläche daher eine ökologische Ausgleichsfläche mit den Faktor 0,6 vorgeschlagen.

Bezogen auf die Gesamtfläche des Grundstücks von 7.718 m<sup>2</sup>ergäbe sich daher ein nachzuweisende Ausgleichsfläche von ca. 4.630 m<sup>2</sup>

Für die Ausgleichsmaßnahmen ist eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 2859, Gemarkung Auernheim vorgesehen. Da die Fläche nicht im Eigentum der Initiatoren ist, wird der Bestand der Ausgleichsfläche dinglich gesichert.

## **Ausgleichsfläche - Maßnahmen**

Der westliche Teil der vorgesehenen Fläche Fl.-Nr. 2859 Gemarkung Auernheim ist bereits als Wiese codiert. Die Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet „Am Anger“ sollte daher hier im Anschluss an diese Fläche ausgewiesen werden. Bisher wird die Fläche als Acker genutzt. Dies bedeutet Einsaat mit autochthonem, gebietsheimischem Wiesensaatgut (Ursprungsgebiet 14, alternativ wäre auch noch Ursprungsgebiet 12 möglich).

Für die Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche (Wiese) sind folgende Festsetzungen zu treffen:

- Mahd ab 15.06. (im ersten Jahr ist ein ggfs. erforderlicher Schröpfungsschnitt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig)
- Verzicht auf jegliche Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Beim zweiten Schnitt ist als Deckung für Niederwild und zum Überwintern von Insekten ein Altgrasstreifen von mind. 10 % der Fläche zu belassen. Dieser Streifen wird mit der ersten Mahd im darauffolgenden Jahr gemäht und kann auf wechselnden Flächen angelegt werden.

Der Unteren Naturschutzbehörde ist die Rechnung über das ausgebrachte Saatgut vorzulegen.

## **C. Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Die Festsetzungen richten sich nach den Angaben in den mit den Aufsichtsbehörden abgeprochenen Betriebsbeschreibungen (siehe Anlage).

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom Büro igi Consult GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

### Daraus resultieren folgende Ergebnisse:

Auf der Gewerbegebietsfläche sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die an der Wohnnachbarschaft die schalltechnischen Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998, zuletzt geändert am 1. Juni 2017) erfüllen. Durch die Gesamtheit der Betriebsgeräusche auf der Planfläche müssen hierzu aufgrund gewerblicher Vorbelastungen an der umliegenden Wohnnachbarschaft um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr dürfen lediglich Fahrzeug- An- oder Abfahrten sowie damit verbundene Parkvorgänge vorgenommen werden. Ladetätigkeiten oder andere geräuschrelevante Arbeiten dürfen nachts nicht verrichtet werden.

In die Begründung des Bebauungsplanes können die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, wie folgt, aufgenommen werden:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro igi CONSULT GmbH eine schalltechnische Untersuchung vom 03.11.2022 mit der Auftragsnummer C200075 angefertigt, um die Auswirkungen der geplanten Gewerbenutzungen auf die umliegende Wohnnachbarschaft zu beurteilen.

Vorerhebungen haben gezeigt, dass maßgebliche Geräuschvorbelastungen durch gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzungen außerhalb des Plangebiets vorhanden sind. Deshalb müssen durch die Vorhaben im Plangebiet die Immissionsrichtwerte der maßgeblichen Beurteilungsvorschrift TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm v. 26.08.1998, geändert am 01.06.2017) ausreichend, um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Die Schallprognose zu den beiden geplanten Gewerbebetrieben, ein Transportunternehmen und ein Holzhackschnitzellager, führt zu dem Ergebnis, dass in der Summe der Betriebsgeräusche an der benachbarten, als Dorfgebiet einzustufenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) zur Tagzeit (6 Uhr bis 22 Uhr) um mindestens weitere 5 dB(A) unterschritten und von 45 dB(A) zur Nachtzeit (lauteste volle Stunde zwischen 22 Uhr und 6 Uhr) mindestens eingehalten werden. Vorauszusetzen ist, dass zur Nachtzeit lediglich Fahrzeug- An- und Abfahrten sowie damit verbundene Parkvorgänge erfolgen, nicht aber Ladetätigkeiten oder andere geräuschrelevanten Arbeiten verrichtet werden.

Die Aufteilung der einzuhaltenden Immissionsrichtwertanteile getrennt für die beiden Gewerbeunternehmen ist der schalltechnischen Untersuchung (Tabelle 2) zu entnehmen.

Aufgrund weitergehender schalltechnischer Berechnungen lässt sich die Aussage treffen, dass durch den erwarteten planbedingten Fahrzeugverkehr auf öffentlicher Straße unter Anwendung der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) kein Konflikt mit der anliegenden Wohnnachbarschaft zu befürchten ist.

Die genannten Verordnungen und Vorschriften sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

***Das gesamte Gutachten ist als Anlage angefügt.***

## **D. Erörterung Umweltschutz und Schutzgebiete**

Gemäß der rechtlichen Vorgabe des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 5 und 7 sowie §1a BauGB) sind umweltschützende Belange ebenso zu berücksichtigen wie andere öffentliche und private. Im Besonderen sind den Zielsetzungen und Grundsätzen des §1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Sorge zu tragen. Hierfür wurden die Belange der Schutzgüter in Natur und Landschaft untersucht. Die sich hieraus ergebenden Erkenntnisse sind nachfolgend aufgeführt. Eine ausführliche Darstellung ist dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

### **D.1. Schutzgut Landschaft**

Der Bereich des Bebauungsplanes schließt an den östlichen Ortstrand von Degersheim an. Die geplante Fläche ist bereits befestigt und mit gewerblichen Gebäuden bebaut. Innerhalb des Plangebiets ist eine anthropogene Vorbelastung durch Überbauung und Zersiedelung gegeben.

## D.2. Hydrologie/Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasser- und Heilquellenschutzgebietes.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden oder gedrosselt in den am östlichen Ende des Grundstücks verlaufenden Entwässerungsgraben eingeleitet werden. Zu diesem Zweck soll ein naturnahes Rückhaltebecken errichtet werden. Dazu wird ein wasserrechtliches Verfahren mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach durchgeführt. Ein Versickerungsgutachten wird dazu verfahrensbegleitend beauftragt.

## D.3. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich auf einem Hochplateau. Hier sind keine hochwassergefährdeten Rinnen und Gräben vorhanden.

## E. Gebietsbeschreibung und landschaftsökologische Bewertung

### E.1. Gebietsbeschreibung

Naturraum	Naturpark Altmühltal
Lage	Nord-östlicher Ortsrand von Degersheim
Relief	eben auf Hochfläche des Hahnenkamms
Realnutzung	Abstellfläche mit gewerblich genutzter Halle
Schutzgebiete / Biotope	Keine im Gebiet
Vorgaben der Raumordnung	Keine verbindliche Ausweisung im Gebiet.

### E.2. Ziele des Umweltschutzes – Bewertung

#### Schutzgut Mensch

Der Schutz der menschlichen Gesundheit ist im Gründungsvertrag der EG (Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften C 325/33, 24.12.2002, konsolidierte Fassung) als Ziel aufgelistet.

Beim Schutzgut Mensch sind Anforderungen im Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit den Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), in der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) und der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) aufgeführt.

Zielvorgabe für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen nach dem BImSchG ist: „Zweck dieses Gesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“

Umweltqualitätsziel für den Schutz des Menschen und seiner Gesundheit in den Planungsflächen ist es, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen zu erhalten.

**Mensch / Wohnumfeld / Erholung** *Bebauung grenzt nicht unmittelbar an, keine Wege führen durch das Gebiet.  
Eine bestehende Erschließungsstraße grenzt an.  
Festsetzungen zum Immissionsschutz sind zu beachten.*

*Die Auswirkung ist als nicht erheblich einzuordnen.*

## Schutzgut Boden

Zielvorgabe für den Bodenschutz ist:

Zielvorgabe für den Bodenschutz nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist:

„Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“

Umweltqualitätsziel für den Bodenschutz in den Planungsflächen ist es, die Funktionsfähigkeit des Wirkungsgefüges Boden weitgehend zu erhalten und in belasteten Bereichen soweit möglich wiederherzustellen.

**Boden** *Teile bereits versiegelt, Teile der Flächen sind bebaut  
Die Bebauung ist nur erdgeschossig, ohne Keller  
Die Auswirkung ist als nicht erheblich einzuordnen.*

## Schutzgut Wasser

Zielvorgabe für Oberflächenwasser- und Grundwasserschutz ist:

Natürliche oder naturnahe Gewässer sollen erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben.

Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten; besteht kein natürliches Wasserrückhaltevermögen oder reicht dies nicht aus, ist es zu verbessern:

Umweltqualitätsziel für den Wasserhaushalt in den Planungsflächen ist es, die Funktionsfähigkeit in naturraumspezifischer Ausprägung zu sichern.

**Wasser** *Albhochfläche, Malm  
Kein Oberflächengewässer vorhanden – Versickerung des Niederschlagwassers auf dem Grundstück erhält das natürliche Wasserrückhaltevermögen.*

*Auswirkungen sind nicht erheblich.*

## Schutzgut Klima

Zielvorgabe für Klimaschutz und Lufthygiene ist:

Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.

Umweltqualitätsziel für das Klima in den Planungsflächen ist es, die Funktionsfähigkeit der klimatischen Abläufe und Wechselbeziehungen in ihrer charakteristischen Ausprägung langfristig zu erhalten und zu optimieren.

**Klima** *Geringe Planungsfläche, keine Auswirkung auf das Mikroklima*

## Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zielvorgabe für den Arten- und Biotopschutz nach dem Naturschutzgesetz des Freistaates Bayern

„Über § 1 Abs. 2 BNatSchG hinaus verpflichtet sich der Freistaat Bayern, zur dauerhaften Sicherung und Entwicklung der Artenvielfalt in Flora und Fauna darauf hinzuwirken, deren Lebensräume zu erhalten und zu verbessern, um einen weiteren Verlust von Biodiversität zu verhindern“

### **Tiere und Pflanzen**

*bereits versiegelte Fläche, Teile der Grundstücke sind bereits bebaut. Teile des Gebiets sind intensiv genutzte Ackerflächen  
Keine negativen Auswirkungen sind zu erwarten.*

## Schutzgut Landschaftsbild

Zielvorgabe nach dem BNatSchG ist:

„Naturschutz ist verpflichtende Aufgabe für Staat und Gesellschaft sowie für jeden einzelnen Bürger und für jede einzelne Bürgerin.“

### **Landschaftsbild**

*Auswirkungen nicht erheblich – Geringe Fläche des Plangebietes, Bebauung fügt sich in die moderne landwirtschaftlich geprägte Baustruktur ein.*

## Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind das Denkmalschutzgesetz und das Bundesimmissionsschutzgesetz relevant.

Zielvorgabe für die Kultur- und Sachgüter nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) ist: „Zweck dieses Gesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“ (§ 1 BlmSchG)

Das Umweltqualitätsziel für die Kultur- und Sachgüter in den Planungsf lächen ist es, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen.

### **BayDSchG Art. 3 Gemeindliche Rücksichtnahme**

„Die Gemeinden nehmen bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessen Rücksicht.“

### **Kultur- und Sachgüter**

*sind nicht bekannt - Auswirkungen nicht erheblich*

## F. Alternativenprüfung

Der Standort ist aus den oben genannten Gründen alternativlos, da auf den Grundstücken bereits eine Nutzung als befestigte Lagerfläche mit Hallenbebauung und Parkfläche für LKW besteht.

## G. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau, flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen, Ablagerungen unter Beachtung der DIN 18915 "Bodenarbeiten"(M)
- Erhalt vorhandener und Pflanzung neuer Gehölzstrukturen
- Eingrünung des Ortsrandes
- Dachbegrünung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soweit möglich
- Reduzierung von Erdmassebewegungen
- Energieeffizientes Bauen
- Retention von Niederschlagswasser
- Einbindung der vorgesehenen Bebauung in die Landschaft
- Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## H. Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird die nächsten Jahre die bestehende landwirtschaftliche / gewerbliche Nutzung bestehen bleiben. Eine Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie für den Menschen kann bei der derzeitigen Nutzung für den Planungsbereich nicht erkannt werden.

### Prognose bei Durchführung der Planung:

Nach der erfolgreichen Umsetzung aller Maßnahmen (Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen) sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Im Gegenteil: es findet eine Eingrünung der Flächen statt, die eine städtebauliche und landschaftspflegerische Aufwertung bewirken. Die rechtliche Grauzone der derzeitigen Nutzung wird in ein städtebauliches Regelwerk eingebunden.

## **I. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Der Erfolg der Funktionalität der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen hängt wesentlich von deren konsequenter Umsetzung ab. Um eventuellen Defiziten der aufgestellten Umweltziele rechtzeitig entgegenwirken zu können, ist deshalb eine regelmäßige Kontrolle ihrer Entwicklungsstände erforderlich. Gegebenenfalls müssen zusätzliche, den Defiziten gegensteuernde, Maßnahmen eingeleitet werden. Die Umsetzung der Maßnahmen ist dementsprechend regelmäßig zu prüfen. Überwachungsmaßnahmen, Überwachungszeitpunkte und Verantwortliche werden im Bebauungsplanverfahren festgelegt.

## **J. Einwände, Anregungen, etc. aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Folgende Einwendungen sollen Bestandteil der Planung werden:

### **1. Deutsche Telekom:**

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:**

*In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.*

*Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.*

### **2. Zweckverband Gnotzheimer Gruppe:**

Für das geplante Baugebiet kann eine Löschwassermenge bereitgestellt werden, welche dem Grundschutz (min. 48 m<sup>3</sup>/h) für Wohnbau- Gewerbe-, Misch- und Dorfgebiete nach DVGW-Richtlinie W 405 entspricht. Löschwassermengen die darüber hinausgehen, können aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nicht zur Verfügung gestellt werden.

Die Bebauung muss den dafür bestimmten Kriterien entsprechen. Insbesondere darf die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht größer als 0,7 sein und die überwiegende Bauart muss feuerbeständige, hochfeuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen aufweisen.



Das gelieferte Trinkwasser entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung.

Bei vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Rohrleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei Unterschreiten dieses Abstandes ist seitens des Pflanzenden ein entsprechender Wurzelschutz einzubauen.

Zur textlichen Festsetzung, Punkt Hinweise teilen wir mit, dass in der Wasserabgabesatzung – WAS – vom 10.03.2021 des ZV-GNO der § 5 Abs. der Anschluss- und Benutzungszwang geregelt ist. Eine Empfehlung für die innerhäusliche Verwendung des Zisternenwassers kann somit im Bebauungsplan nicht entsprochen werden.

Bei der Brandbekämpfung durch die Feuerwehr mit einer Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist zwingend die Technische Regel DVGW W 405-1 einzuhalten.

### 3. N-ERGIE

Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1480 steht ein End-Mast unserer 20 KV-Freileitung. Den Baubeschränkungsbereich der 20 KV-Freileitung haben wir in den beiliegenden Lageplan eingetragen.

Zu geplanten Bauwerken die vollständig außerhalb des eingetragenen Baubeschränkungsbereiches errichtet werden erheben wir keine Einwände.

Bitte übernehmen Sie die Angaben in den Bebauungsplan.

Für die Leitungstrasse besteht außerdem ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20 m ab Leitungsachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 4,5 m gepflanzt werden. Zu einer Bepflanzung außerhalb dieses Bereiches erheben wir keine Einwände.

Im Bereich um den Leitungsendmast sind Erdungsbänder verlegt. Werden die Erdungsanlagen freigelegt, dürfen diese weder beschädigt, unterbrochen noch entfernt werden. Außerdem ist darauf zu achten, dass keine metallischen Verbindungen zu den Masten oder Masterdungsanlagen hergestellt werden dürfen. Im Falle einer Freilegung oder Beschädigung ist umgehend die N-ERGIE Service GmbH Rufnummer 0911 802 -16856 zu verständigen.

In der 20kV-Kabeltrasse befindet sich ein HDPE-Rohr das mit einem Fernmeldekabel belegt ist.

Auf den Flurstücken 1480 und 1481 der Gemarkung Degersheim befindet sich ein aktives Fernmeldekabel.

Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zu unseren Kabel- und Leitungstrassen sowie zum Maststandort müssen jederzeit gewährleistet sein. Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

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. Wir bitten Sie, dies bei

n Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Eine Aussage bezüglich der Versorgung der gewerblichen Bauflächen kann von uns werden, wenn uns Art und Leistung der anzusiedelnden Betriebe bekannt sind. Wir bitten daher um baldmöglichste Information.

Die oben genannten Punkte werden in den Erläuterungsbericht aufgenommen. Es wird veranlasst, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

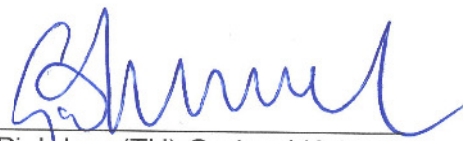
## K. Geländemodellierung

Um ein für das Bauvorhaben geeignetes Gelände zu erhalten, sind Geländemodulationen erforderlich. Dies sind insbesondere Aufschüttungen auf der erweiterten Baufläche (Ackerland) auf den Flurnummern 1778/1, 1778/2 und 1779 Gemarkung Degersheim. Die Aufschüttungen werden im 60° Winkel zum bestehenden Gelände abgebösch. Die Böschungen werden bepflanzt.

Die Auffüllungen werden in den anliegenden Zeichnungen dargestellt und sind Bestandteil dieser Bauleitplanung.

Als Referenzpunkt 0.00 wurde der Schnittpunkt der Verlängerung der Ostflucht der bestehenden Halle auf dem Grundstück mit der Borstein-/ Straßenkante festgelegt. Dieser Punkt stellt das Niveau 0.00 der Oberkante Gelände(neu) dar. Die Wand- und Firsthöhe beziehen sich auf das neu modellierte Gelände.

## Aufstellungsvermerk:

  
Dipl.-Ing. (TU) Gerhard Kühnel  
AAD Architekten

Markt Heidenheim

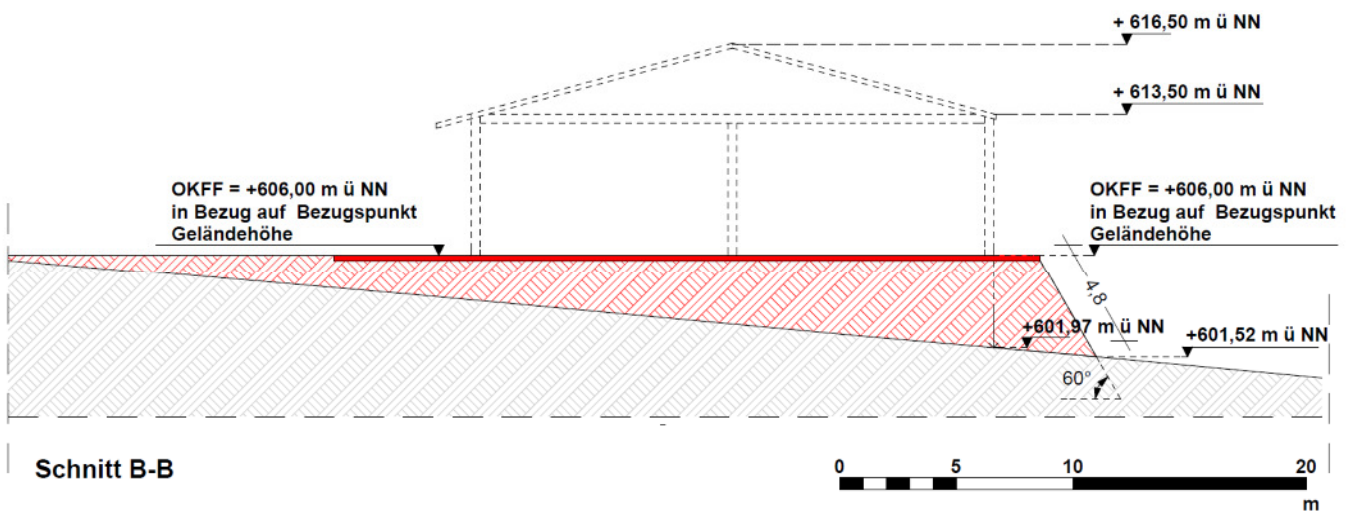
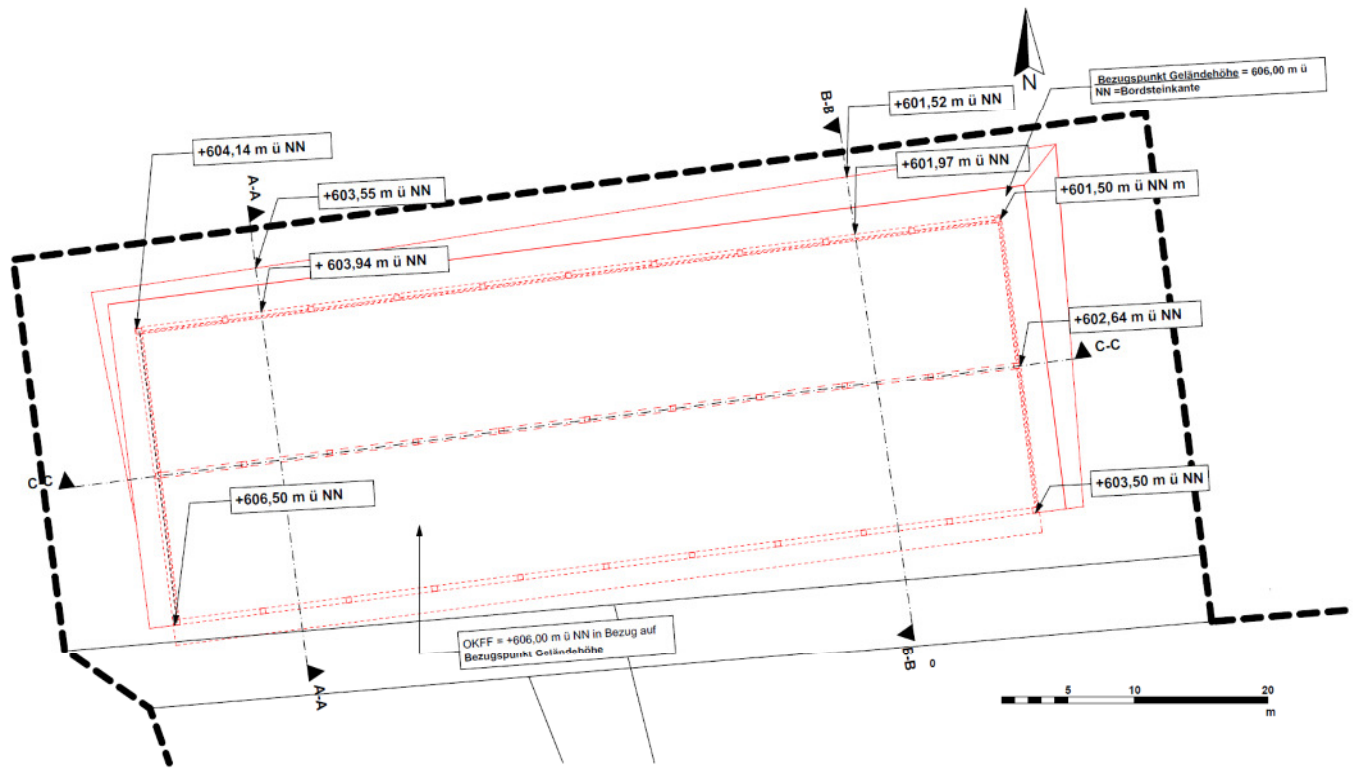
Heidenheim, 21.11.23,

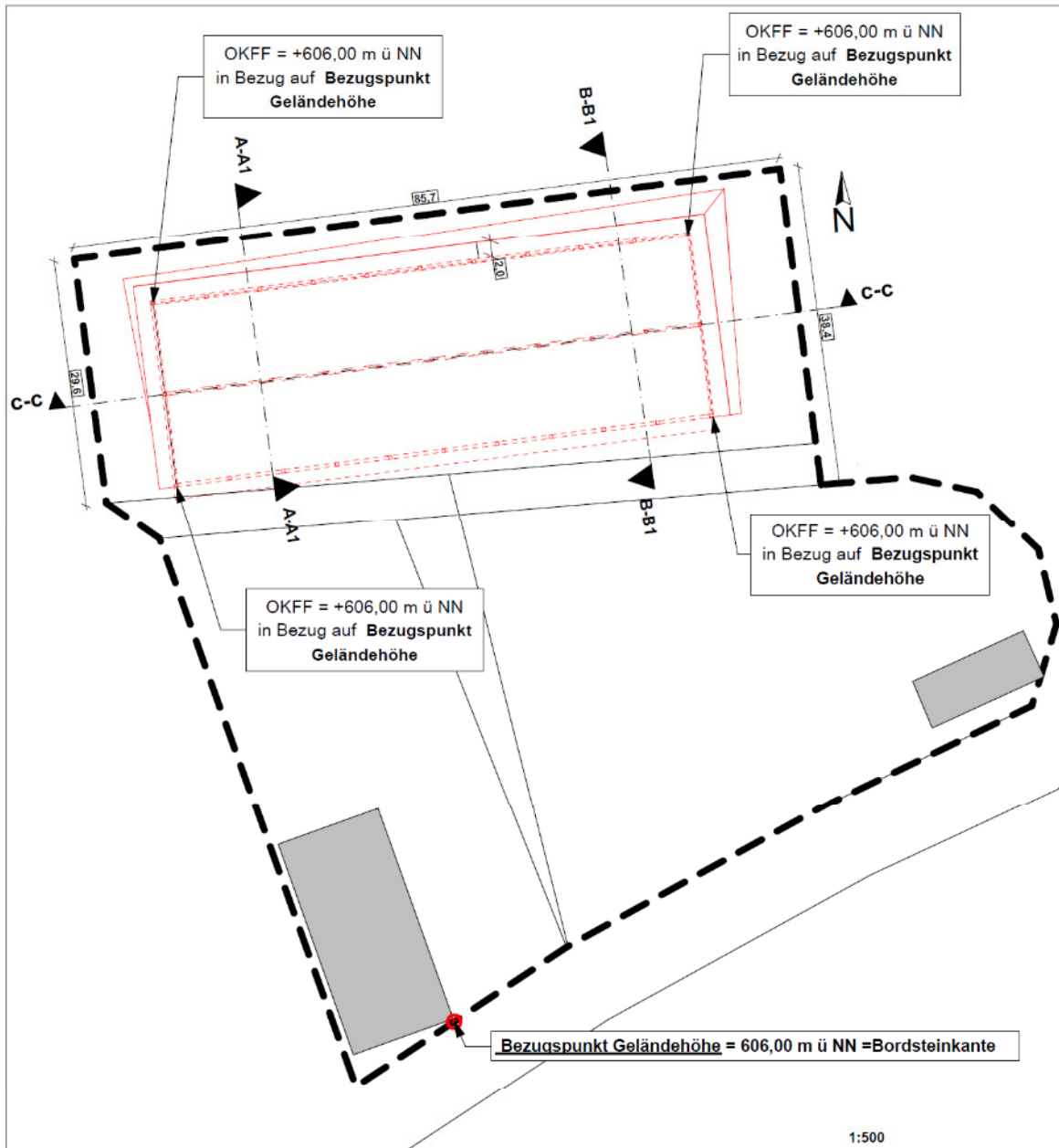
  
Susanne Feller  
1. Bürgermeisterin



Anlagen:  
Darstellung der Geländemodellierung  
Betriebsbeschreibungen der Gewerbebetriebe  
Schallschutzgutachten igi consult

### Geländemodellierung





AA&D  
Architekten  
Architektur  
Altbausanierung &  
Denkmalpflege

### Anlage Geländemodulation zu Textfassung Bebauungsplan " Am Anger "

## **Wieser International GbR, Herrengasse 1, 91719 Heidenheim-Degersheim**

### **Betriebsbeschreibung:**

#### **Aktuelle Situation:**

3 Beschäftigte

4 LKW

Montagsmorgen zwischen 3 und 8 Uhr verlassen alle LKW das Betriebsgelände und kehren in der Regel Freitag zwischen 12 und 18 Uhr auf das Gelände zurück.

1 Lkw kehrt täglich gegen 17 Uhr wieder zurück.

#### **Zukünftige Situation:**

Fuhrparkerweiterung auf max. 5 LKW, die das Betriebsgelände zu den gleichen Zeiten verlassen und wieder anfahren werden wie es aktuell auch ist.

Unser Fuhrpark wird ständig erneuert, um auf den aktuellen Stand der Technik zu bleiben, und erfüllt somit immer die neusten Emissions- und Lärmschutzvorschriften.

In der Halle werden Güter gelagert und Kundendienste an den LKW durchgeführt.

Werkstattbetrieb in der Regel am Freitag von 8:00 – 17:00 Uhr und Samstag von 8:00 – 12:00 Uhr.

## **Kirchdörfer Klaus, Hauptstraße 19, 91719 Heidenheim-Degersheim Lohnhacken, An- und Verkauf von Hackschnitzel**

### **Betriebsbeschreibung:**

#### **Aktuelle Situation:**

Familienbetrieb

LKW / Lader, landwirtschaftliche Zugmaschinen mit Hängern.

Arbeitszeiten: Montag bis Samstag zwischen 7 Uhr und 18 Uhr An- und Abfahrt von Zulieferung und Abholung von Hackgut. Betrieb eines Laders zum Beladen der Lastwagen und Landwirtschaftlichen Fuhrwerke

#### **Zukünftige Situation:**

Im Zuge der Energiewende wird eine vermehrte Nachfrage nach Biomasseheizgut anhalten.

In der neuen Halle werden Hackgut gelagert und der benötigte Fuhrpark abgestellt. Ein Hacken des Holzes erfolgt auf dem Gelände nicht. Dies wird vor Ort an den Rodungsstelle und Fällplätzen der Bäume und Hecken erledigt und auf das Gelände angeliefert.



# Ausgleichsfläche

Eine Teilfläche von 4630 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück FINr.2859 Gemarkung Auernheim, Stadt Treuchtlingen wird als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "Am Anger" Degersheim zur Verfügung gestellt.



# Zeichenerklärung für Festsetzungen

## a. Planungsrecht

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Gebäude Vorschlag
- Baugrenze
- Art der baulichen Nutzung  
GE = Gewerbegebiet nach BauNVO
- Abstandsflächen

Nutzungsschablone	
1	2
3	4
5	6
7	

- Kabeltrasse
- Muffennest
- Trafostation
- Freileitungstrasse
- Kabeltrasse (stillgelegt)
- Baubeschränkungsbereich

## b. Grünordnung

- Bepflanzungen neu im GE
- Hecke freiwachsend an der Nord-Ostgrenze des Bereichs 3-reihig, Breite mind. 5.0 m, 5 Großbäume in Hecke
- Hecke Breite mind. 1.0 m, H = 1.8 m, im nordöstlichen Bereich, standortgerechte heimische Gehölze
- Pflanzqualitäten und Gehölzarten s. Textliche Festsetzungen

## c. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

**Ausgangssituation:**  
Die zu beplanenden Grundstücke teilen sich auf in eine teilweise schon gewerblich genutzte geschotterte Fläche, ein mit einer Lagerhalle bereits bebautes Teilgrundstück, eine Teilfläche eines aufzulassenden Wirtschaftsweges und eine Teilfläche aus intensiv genutztem Ackerland.  
Die Gesamtfläche beträgt ca. 7.718 m<sup>2</sup>, die zu bebauende Fläche beträgt bei dem Faktor 0.8 ca. 6174 m<sup>2</sup>.  
Alle diese Flächen werden als Grundstücke mit geringem ökologischem Potenzial bewertet.  
Eine Eingrünung der Grundstückskanten an drei Seiten soll erfolgen. Dieser Eingrünung wird aufgrund der Flächenzusammensetzung keine besonders ökologische Wirkungsmacht zugeschrieben, so dass diese Flächen in Absprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde in die Betrachtung nicht mit einfließen sollen.  
Auf die Gesamtfläche wird daher eine ökologische Ausgleichsfläche mit dem Faktor 0.6 vorgeschlagen.  
Bezogen auf die Gesamtfläche des Grundstücks von 7.718 m<sup>2</sup> ergibt sich daher eine nachzuweisende Ausgleichsfläche von ca 4.630 m<sup>2</sup>

# Zeichenerklärung für Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen  
Flurstücknummer

bestehende Gebäude

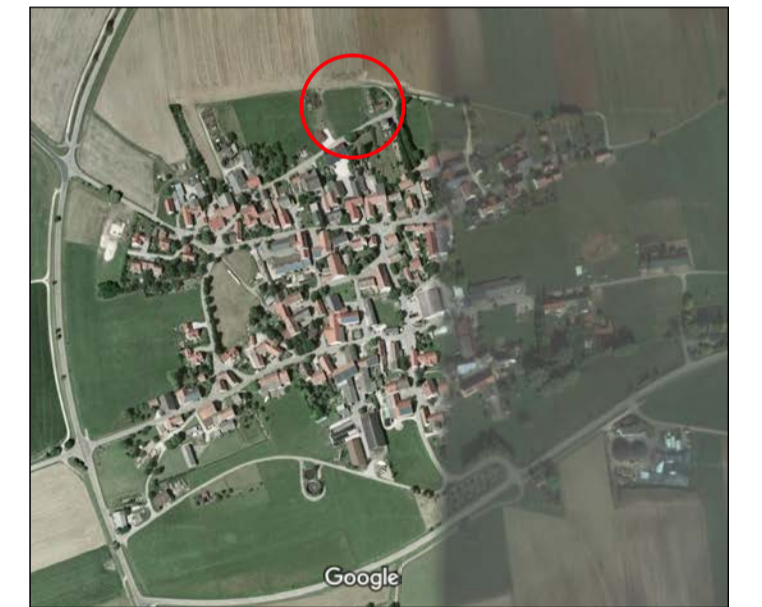
Bemaßung



- Der Marktgemeinderat Heidenheim hat in der Sitzung vom 25.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Anger" in Heidenheim-Degersheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2020 hat in der Zeit vom 11.01.2021 bis 11.02.2021 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 01.12.2020 hat in der Zeit vom 11.01.2021 bis 11.02.2021 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2022 bis 29.07.2022 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2022 bis 29.07.2022 ausgelegt.
  - Die Marktgemeinde Heidenheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.02.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.01.2023 als Satzung beschlossen.
- Heidenheim, den ..... 1. Bürgermeister/in
- Heidenheim, den ..... 1. Bürgermeister/in
- Heidenheim, den ..... 1. Bürgermeister/in

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet (GE) "Am Anger" in Heidenheim-Degersheim

## Übersichtskarte M 1:5000



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Anger" in Heidenheim-Degersheim für Gewerbegebiet (GE)

Vorhabensträger: Markt Heidenheim  
Weißenburg-Gunzenhausen

Maßstab:	Tag		Name
1:1000	bearb.	30.03.2022	
	gez.		
	gepr.		

Vorhabensträger: AAD Architekten  
Krossener Straße 3  
10245 Berlin  
Tel. 030 / 611 50 70  
info@aadarchitekten.de

Datum: ..... 1. Bürgermeister/in



1. Der Marktgemeinderat Heidenheim hat in der Sitzung vom 25.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Anger" in Heidenheim-Degersheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2020 hat in der Zeit vom 11.01.2021 bis 11.02.2021 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 01.12.2020 hat in der Zeit vom 11.01.2021 bis 11.02.2021 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2022 bis 29.07.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2022 bis 29.07.2022 ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde Heidenheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.02.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.01.2023 als Satzung beschlossen.

Vorhabenbezogener

# Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan für  
das Gewerbegebiet (GE)

"Am Anger"  
in Heidenheim-Degersheim

Übersichtskarte M 1:5000



Heidenheim, den 21.11.23

*S. Gell*  
1. Bürgermeister/in  
BAYERN  
MARKT HEIDENHEIM

7. Ausgefertigt

Heidenheim, den 21.11.23

*S. Gell*  
1. Bürgermeister/in  
BAYERN  
MARKT HEIDENHEIM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Anger"  
in Heidenheim-Degersheim für Gewerbegebiet (GE)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.11.23 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit im Kraft getreten

Heidenheim, den 30.11.23

*S. Gell*  
1. Bürgermeister/in  
BAYERN  
MARKT HEIDENHEIM

Vorhabensträger: Markt Heidenheim  
Weißenburg-Gunzenhausen

Maßstab:  
1:1000

**Bebauungsplan**  
mit integriertem Grünordnungsplan  
(Fassung 23.01.2023)

Tag	Name
bearb. 30.03.2022	
gez.	<i>[Signature]</i>
gepr.	<i>[Signature]</i>

Vorhabensträger:  
21.11.23  
Datum

*S. Gell*  
1. Bürgermeister/in  
AAD Architekten  
Architektur  
Altbausanierung &  
Denkmalpflege  
AAD Architekten  
Krossener Straße 3  
10245 Berlin  
Tel. 030 / 611 50 70  
info@aadarchitekten.de

