

MARKT HEIDENHEIM



20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

PARALLELVERFAHREN ZUM BEBAUUNGSPLAN
„WOHNMOBILSTELLPLATZ HAHNENKAMMSEE“

BEGRÜNDUNG GEM. § 5 ABS. 5 BAUGB

Entwurf 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	3
1.1	Planerfordernis	3
1.2	Plangebiet	3
1.3	Planverfahren	3
2	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Raumordnung	3
3	Planerische Konzeption	4
3.1	Beabsichtigte Art der Bodennutzung	4
3.2	Beabsichtigte Art der Bodennutzung (Bilanz)	4
4	Umweltbericht	5
4.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	5
4.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
4.2.1	Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft	5
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
4.2.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung	7
4.2.4	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	7
4.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	8
4.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	8
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	8
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	9
4.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	9
4.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	9
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	9
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	9
5	Aufstellungsvermerk	11

1 Einleitung

1.1 Planerfordernis

Der in den 1970er Jahren angelegte Hahnenkammsee im Markt Heidenheimer Ortsteil Hechlingen am See ist ein beliebtes Freizeitgewässer. Der Schwerpunkt der touristischen Nutzung am See ist der nördliche Uferbereich, der sich in ein touristisches Zentrum mit Besucherparkplatz, Badestrand, Gastronomie, Sportanlagen und Campingplatz entwickelt hat. Auf einer Teilfläche des zentralen Besucherparkplatzes ist in den letzten Jahren zudem ein einfacher Wohnmobilstellplatz entstanden.

Die teilweise Nutzung des Besucherparkplatzes als Wohnmobilstellplatz ist bisher nicht planungsrechtlich gesichert. Es besteht daher für den Markt Heidenheim gemäß § 1 Abs. 3 BauGB das planerische Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnmobilstellplatz Hahnenkammsee“. Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans im Flächennutzungsplan (FNP) mit einer von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichenden Art der beabsichtigten Bodennutzung dargestellt ist, ergibt sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans zugleich das Erfordernis zur vorliegenden parallelen, nunmehr 20. Änderung des FNP des Marktes Heidenheim.

1.2 Plangebiet

Die 20. Änderung des FNP des Marktes Heidenheim umfasst den südlichen Bereich des zentralen Besucherparkplatzes am Hahnkammsee. Sein Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnmobilstellplatz Hahnenkammsee“, der eine Fläche von ca. 0,19 ha umfasst.

1.3 Planverfahren

Die 20. Änderung des FNP des Marktes Heidenheim erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnmobilstellplatz Hahnenkammsee“ und damit im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 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).

Die vorliegende Änderung des FNP sichert eine bestehende bauliche Nutzung, ohne zusätzliche Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich in Anspruch zu nehmen. 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. Die Änderung des FNP 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.

3 Planerische Konzeption

3.1 Beabsichtigte Art der Bodennutzung

Der seit dem 12.04.1994 wirksame und seitdem mehrfach geänderte FNP des Marktes Heidenheim stellt das Plangebiet als Fläche für den überörtlichen Verkehr (ruhender Verkehr / öffentlich benutzbare Parkplatzfläche) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dar.

Daneben sind im Plangebiet elektrische Freileitungen dargestellt, die mit einer unmittelbar angrenzenden, außerhalb des Plangebiets gelegenen Trafostation verbunden sind.

Mit der vorliegenden Änderung des FNP wird die beabsichtigte Art der Bodennutzung im Plangebiet von einer Fläche für den überörtlichen Verkehr gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Baugebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB geändert. Dargestellt wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 12 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“. Die elektrischen Freileitungen, mit denen eine Einschränkung der baulichen Nutzung im Baugebiet verbunden ist, bleiben von der Änderung ausgenommen.

3.2 Beabsichtigte Art der Bodennutzung (Bilanz)

Beabsichtigte Art der Bodennutzung im Bereich der FNP-Änderung:

Beabsichtigte Bodennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Baugebiet (sonstiges Sondergebiet)	100,0 %	1.900 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	100,0 %	1.900 m²

4 Umweltbericht

4.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Änderungsbereich des FNP befindet sich, wie das gesamte von Gemeindegebiet Heidenheim, innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühltal“. Der gesamte Hahnenkammsee südöstlich des Änderungsbereichs sowie der Bereich um den Hundsrücken im Westen sind als Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone im Naturpark Altmühltal“ ausgewiesen. Entlang des Hahnenkammsees sowie entlang des gesamten Egelseegra-bens sind Teilbereiche als biotopkartierte Flächen erfasst. Die Umgebung des Änderungsbereichs ist daher als naturschutzfachlich hochwertige Biotopverbundstruktur einzustufen. Zwar befindet sich am Rand des Änderungsbereichs eine biotopkartierte Fläche, relevante Auswirkungen auf Schutzgebiete oder Biotope sind jedoch nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits intensiv genutzten Erholungsgebiets.

4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. In den nachfolgenden Abschnitten erfolgt für die relevanten Umweltschutzgüter jeweils eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Maßgeblich für die Beurteilung im Rahmen der FNP-Änderung ist der Vergleich der bisherigen Darstellung im FNP als Parkplatzfläche unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung.

Eine detaillierte Beurteilung des Eingriffs unter Berücksichtigung konkreter Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den aktuellen Bestand erfolgt im Rahmen der weiterführenden Planungen.

4.2.1 Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft

Bestand:

Der Planungsraum ist dem Naturraum „Fränkisches Keuper-Lias-Land“ in der Untereinheit „Vorland der südlichen Frankenalb“ (D59-110) zuzuordnen. Die geologischen Verhältnisse werden durch quartäre Ablagerungen aus Lehm und Sand (Pleistozän bis Holozän) geprägt (Geologische Karte von Bayern, M 1:500.000 und M 1:25.000). Auf diesem geologischen Untergrund haben sich überwiegend Kolluvisole (pseudovergleyt, vergleyt) aus schluffigem bis lehmigem Kolluvium entwickelt (Übersichtsbodenkarte Bayern, M 1:25.000).

Die durch Nutzung als Ersatzparkplatz mit schon teils geschotterter Bodendecke sind die Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften auf.

Wasserrechtlich ausgewiesene Schutzgebiete und natürliche Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

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.

Aufgrund der Lage und Flächenausprägung kommt dem Gebiet aus klimatischer Sicht eine untergeordnete Bedeutung zu. Klima und Luft sind durch die angrenzenden Straßen im Norden und Osten sowie durch den bestehenden Freizeitdruck, insbesondere die bereits vorhandenen Parkplatzflächen, vorbelastet.

Die vorhandenen Gehölzbestände innerhalb und entlang des Geltungsbereichs sowie die angrenzenden Biotopstrukturen übernehmen eine kleinklimatische Ausgleichsfunktion.

Bewertung:

Die geplante Darstellung als Sondergebiet für einen Wohnmobilstellplatz anstelle der bisherigen Darstellung als Parkplatzfläche ist mit einer vergleichbaren Teilversiegelung verbunden.

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut darstellt, sollten in der weiteren Planung unter anderem folgende Maßnahmen geprüft und in Abhängigkeit der konkretisierten Planung festgesetzt werden, um negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft zu minimieren:

- Begrenzung der Bodenversiegelung und Überbauung auf das erforderliche Maß
- Einsatz wasserdurchlässiger Beläge für die Befestigung von Stellplätzen
- Maßnahmen und Festsetzungen zur Durchgrünung und Baumpflanzungen, insbesondere zur Beschattung von Stellplätzen, als Beitrag zur Luftreinhaltung und zur Minderung der kleinklimatischen Aufheizung, soweit möglich unter Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen.

Bei Umsetzung der geplanten Nutzung sind keine erheblichen Mehrbelastungen im Vergleich zur vorherigen Parkplatznutzung zu erwarten.

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Die Fläche ist derzeit als Parkplatzfläche dargestellt und wird fast ausschließlich als Ersatzparkplatz genutzt. Die Nutzungsintensität führt zu Bodenverdichtungen.

Im Nordosten und Südwesten ist das Gebiet von Hecken und Bäumen gesäumt, auf der Fläche selbst befinden sich mehrere großkronige Laubbäume (u.a. Ahorn, Buche, Birke, Eiche und Ulme).

Nördlich schließt die Parkplatzfläche an das Sportzentrum des FSV Hechlingen an, südlich verläuft die Seestraße. Im Westen befindet sich der biotopkartierte Egelseegraben, dahinter liegt offene Kulturlandschaft im Bereich des Hundsrückens.

Bewertung:

Da der überwiegende Gehölzbestand erhalten bleibt und die Umgebung durch intensive Freizeitnutzung geprägt ist, sind die Auswirkungen insgesamt als nicht erheblich einzustufen. Im weiteren Planungsverlauf kann durch zusätzliche Pflanzungen eine angemessene Durchgrünung erreicht werden, wodurch mittel- bis langfristig neue Lebensräume und Nahrungsquellen entstehen können.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind artenschutzrechtliche Konflikte bei Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen nicht zu erwarten.

Zur Minimierung von Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sollten auf nachfolgenden Planungsebenen folgende Maßnahmen geprüft und ggf. festgesetzt werden:

- Verzicht auf feste bauliche Begrenzungen und Einfriedungen wie Mauern, Gabionen und Zäune im Plangebiet
- Schutz erhaltenswerter Gehölze und angrenzender Biotopstrukturen während der Bauzeit
- Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets
- Verwendung standortgerechter heimischer Laubgehölze, Ausschluss fremdländischer Arten mit geringem ökologischem Wert
- Bauzeitliche Regelungen zur Baufeldfreimachung

Die geplante Darstellung als Wohnmobilstellplatz führt gegenüber der bisherigen Nutzung als Parkplatz zu keiner erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung. Unter Berücksichtigung des bestehenden Ausgangszustands sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ insgesamt als gering einzustufen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nach aktueller Einschätzung nicht zu erwarten.

4.2.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestand:

Die geplante Fläche liegt im Naturpark Altmühltal und damit in einer landschaftlich besonders sensiblen und touristisch geprägten Region. Der Naturpark verfolgt den Zweck, die landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu bewahren, die Erholungseignung zu erhalten sowie Erholungsnutzungen im Einklang mit dem Naturhaushalt zu lenken.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch den Hahnenkammsee, durchgrünte Freizeitanlagen, landwirtschaftlich genutzte Flächen und Gehölzstrukturen. Die Umgebung ist insgesamt von einer offenen, kleinteiligen Kulturlandschaft mit hoher landschaftlicher Qualität und einem ausgeprägten Erholungswert bestimmt. Spazier- und Radwege in Ufernähe sowie begleitende Gehölze strukturieren das Gebiet und bieten wichtige Erholungsfunktionen.

Bewertung:

Die geplante Darstellung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ erfolgt in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Freizeitanlagen. Eine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes ist aufgrund der fehlenden Bebauung nicht zu erwarten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen unterstützen die landschaftliche Einbindung.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder die Erholungsnutzung zu erwarten. Eine abschließende Bewertung und konkrete Festlegungen zur landschaftsbildverträglichen Ausgestaltung erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans.

Insgesamt wird die geplante Darstellung aus Sicht des Schutzguts „Landschaftsbild und Erholung“ als verträglich bewertet, sofern landschaftsbildprägende Strukturen erhalten und Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen werden.

4.2.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Der Änderungsbereich des FNP wird bislang als Ersatzparkplatz genutzt. Das Umfeld ist geprägt durch bestehende Parkplatzflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die

Freizeit- und Erholungsnutzung am angrenzenden Hahnenkammsee. Infolge der landwirtschaftlichen Nutzung sind typische Emissionen wie Staub, Lärm und Geruch zu erwarten. Auch durch die intensive Freizeitnutzung, insbesondere an Wochenenden und Feiertagen, entstehen regelmäßig Geräusche und eine hohe Besucherfrequenz. Eine empfindliche Wohnnutzung ist im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Bewertung:

Mit der Darstellung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ wird an die bestehende Freizeitnutzung angeknüpft. Durch die bereits vorhandene Vorbelastung des Umfelds durch Verkehr, Parkplatzflächen und Erholungsbetrieb sind aus Sicht des Schutzguts „Mensch“ keine erheblichen zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Potenzielle Immissionen aus der Landwirtschaft sowie durch die Nutzung der Fläche sind als gering zu bewerten, da es sich um eine vorübergehende Aufenthaltsnutzung handelt. Insgesamt ist die Erholungseignung der Umgebung nicht beeinträchtigt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ werden daher als gering eingestuft.

4.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand und Bewertung:

Im Änderungsbereich sowie auf den angrenzenden Flächen sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb dokumentierter Denkmalsbereiche. Dennoch ist bei allen künftigen Bodeneingriffen grundsätzlich mit dem möglichen Auffinden archäologischer Funde zu rechnen.

Bei allen Bodeneingriffen und Baumaßnahmen gelten die Meldepflichten nach Art. 8 DSchG für archäologische Funde. Die Eigentümer sowie ausführende Unternehmen sind auf die gesetzlichen Regelungen hinzuweisen. Bei Einhaltung dieser Vorgaben sind aus Sicht des FNP keine relevanten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Sofern keine unerwarteten Funde auftreten, ist das Risiko für Beeinträchtigungen gering. Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ werden insgesamt als nicht erheblich bewertet.

4.2.6 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 den Geltungsbereich nach heutigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Würde die FNP-Änderung nicht durchgeführt, bliebe die Fläche weiterhin als Parkplatzfläche dargestellt und würde voraussichtlich auch künftig als Ersatzparkplatz genutzt. Eine gezielte gestalterische Entwicklung sowie die planungsrechtliche Steuerung einer konkreten Nutzung wäre auf dieser Grundlage nicht möglich. Das langfristige Potenzial der Fläche für eine geordnete, funktionale und städtebaulich integrierte Nutzung würde ungenutzt bleiben.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Die Verpflichtung zur Eingriffsvermeidung/-minimierung gemäß § 15 BNatSchG macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig. Ziel der Planung ist es, vorhandene Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu begrenzen. Die vorbereitende Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch kann diese einen möglichen Eingriff vorbereiten.

Entsprechend der Planungsebene können im Rahmen der FNP-Änderung lediglich übergeordnete Hinweise auf geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben werden.

4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Hinweise auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter gegeben.

4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Änderungsbereich ist derzeit im FNP als Parkplatzfläche dargestellt und wird in der Realität als Ersatzparkplatz genutzt. Aufgrund dieser bestehenden Vorbelastung sowie der geringen Bedeutung für Natur und Landschaft wird der Bereich insgesamt als Fläche mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit eingestuft.

Mit der künftigen Darstellung als sonstiges Sondergebiet ist von einem insgesamt geringen Versiegelungsgrad auszugehen, der nicht erheblich über die bisherige Nutzungsdensität hinausgeht. Daher ist auch der Eingriff in Boden, Naturhaushalt und Landschaftsbild als gering zu bewerten. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich i. S. d. Eingriffsregelung ist voraussichtlich nicht erforderlich.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnmobilstellplätzen stehen aufgrund der besonderen Lagebedingungen am Hahnenkammsee derzeit keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung. Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an bestehende Parkplatz- und Freizeitnutzungen an und bietet sich daher aus städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten für eine geordnete Nutzung an.

Weitere Planungsalternativen wurden nicht untersucht.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 20. FNP-Änderung des Marktes Heidenheim wird der FNP der Marktgemeinde im Ort Hechlingen am See geändert.

Im Änderungsbereich wird ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ dargestellt.

In der Realnutzung wird die betroffene Fläche aktuell überwiegend als Ersatzparkplatz genutzt.

Mit der Realisierung des Sondergebiets ist eine Teilversiegelung und Überformung der Fläche verbunden. Damit geht eine Verringerung von natürlichen Bodenfunktionen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung sowie in Bezug

auf klimatische Ausgleichsfunktionen einher. Die betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen können überwiegend als Strukturen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet werden.

Die Beeinträchtigungen gehen jedoch nicht über die bisherige Intensität der Parkplatznutzung hinaus.

Unter Berücksichtigung im Bebauungsplan festzusetzender Vermeidungs-, Eingrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen können die Flächen für die FNP-Änderungen aus naturschutzfachlicher Sicht als geeignet eingestuft werden.

Die nachstehende Tabelle gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse des Umweltberichtes:

Schutzgut	Erheblichkeit
Geologie/Boden	gering
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Landschaftsbild und Erholung	gering
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

5 Aufstellungsvermerk

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Heidenheim 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

Susanne Feller
Erste Bürgermeisterin