

**Stadt Heilsbronn
Landkreis Ansbach**

**1. Änderung
Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

Nr. B 28

**„Südlich der Ansbacher Straße
- ehemalige Sportflächen“**

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

**25. Februar 2015
zuletzt geändert am 10.06.2015,
19.08.2015**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines, Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1 Rechtliche Grundlagen	3
2.2 Übergeordnete Planungen	4
2.3 Umweltprüfung in der Bauleitung	4
2.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	4
3. Allgemeine Lage des Baugebietes	4
4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	5
5. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	5
6. Bebauung	7
7. Denkmalschutz	9
8. Schallschutz	9
9. Wasserschutzgebiet	10
10. Grünordnung	10
10.1 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	11
10.2 Begründung der Festsetzungen der weiteren Grünordnungsplanung	12
11. Umweltbericht	13
12. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	13
13. Größe des auszuweisenden Gebietes	13
14. Versorgungsleitungen	14
15. Überregionale Planung	14
16. Vollzug der Planung und Bebauung	14
17. Hinweise	14
18. – Bestandteile des Bebauungsplanes	14

1. Allgemeines, Anlass, Ziel und Zweck der Planung

2012 wurde der Bebauungsplan Nr. B28 "Südlich der Ansbacher Straße – ehemalige Sportflächen" als Satzung beschlossen. Eine Umsetzung der mit der Bauleitplanung vorgesehenen Entwicklung der Flächen ist bis zum heutigen Tage nicht erfolgt.

Im Rahmen der Entwicklung und Vermarktung der als eingeschränkten gewerblichen Nutzflächen sowie als Sondergebietsflächen für Einkaufen ausgewiesenen Flächen im Planungsgebiet sind potentielle Investoren an die Stadt Heilsbronn mit zwischenzeitlich gegenüber den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans geänderten Anforderungen herantreten. Nach Prüfung der Änderungsvorschläge durch die Stadt Heilsbronn ist diese zu dem Schluss gekommen, dass im Sinne der städtebaulich geordneten Entwicklung der Flächen eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist. Hiermit soll zum einen den seit Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2012 veränderten Ansprüchen möglicher Investoren an die Flächen Rechnung getragen werden und weiterhin die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen an eine städtebaulich geeignete Entwicklung angepasst werden.

Zudem wurden die Planungen für den Kreisverkehrsplatz am bestehenden Knotenpunkt der Kreisstraße AN 17 mit den nördlich angrenzenden Einkaufsmärkten fortgeführt. Hieraus ergeben sich geringfügige Anpassungserfordernisse in der festgesetzten Verkehrsanlage der Bauleitplanung.

Im Sinne der Stärkung Heilsbronn als Tourismusstandort sollen am Ostrand des Änderungsbereichs des Bebauungsplans Stellflächen für Reisemobile zur temporären Nutzung angelegt werden.

Mit den vorgesehenen Änderungen des bestehenden Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die zukunftssträchtige, städtebaulich geordnete Entwicklung der Flächen an westlichen Ortseingang von Heilsbronn zu gewährleisten.

Folgende Änderungen werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. B28 "Südlich der Ansbacher Straße - ehemalige Sportflächen" vorgenommen:

- Anpassung der Lage und Dimension des geplanten Kreisverkehrsplatzes
- Festsetzung von Straßenverkehrsflächen für die innere Erschließung des Planungsgebietes
- Festsetzung von Flächen für temporäre Nutzungen durch Reisemobile
- Festsetzung von Standorten für die elektrische Versorgung sowie für die Regenwasserrückhaltung
- Anpassung der gewerblichen Nutzfläche eGE01
- Anpassung der Sondergebietsfläche SO Einkaufen entsprechend der Grundstücksvereinbarungen mit dem Investor
- Anpassung der zulässigen Verkaufsflächenfestsetzungen für den zulässigen Einkaufsmarkt und Nebennutzungen
- Anpassung der Vollgeschossfestsetzungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet eGE03

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

- die Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2015 (GVBl. S. 296) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 12.05.2015 (GVBl. S. 82)
- die Verordnung zum Schutz der Trinkwasserversorgung der Stadt Heilsbronn in aktueller Fassung
- Die Stellplatzsatzung der Stadt Heilsbronn in aktueller Fassung

2.2 Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Planungsgebietes sind im festgestellten Flächennutzungsplan als gewerbliche Nutzflächen, Sondergebietsflächen für Einkaufen sowie als Grünflächen dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplans wird somit aus dem festgestellten Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Umweltprüfung in der Bauleitung

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB 2004 neu geregelt.

Mit der **Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB** werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem **Umweltbericht** (vgl. Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB) vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfes.

2.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 8a Abs. 1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

3. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südwestlichen Ortseingang der Stadt Heilsbronn.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- | | |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| - im Süden | - durch die Bundesstraße B 14 |
| - im Westen | - durch die Staatsstraße St 2410 |
| - im Norden | - durch die Ansbacher Straße (Kreisstraße AN 17) und das Sondergebiet „Einkaufen“ |
| - im Osten | - durch die Sportplatzstraße und die angrenzende Wohnbebauung |

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Das Plangebiet setzt sich aus folgenden Grundstücken zusammen:

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nr. 409/2, 409/3, 409/4, 409/5, 409/9 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 427, 215/11, 215/12, 216/3, 216/6 jeweils Gemarkung Heilsbronn.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches umfasst insgesamt ca. 3,34 ha. In den Geltungsbereich wurden diejenigen Grundstücke einbezogen, die für die Errichtung der eingeschränkten Gewerbegebiete und Sondergebietes, den Reisemobilestellplätzen sowie die Erschließung erforderlich sind.

4. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Topographisch liegt das Gebiet in einem von Südwesten nach Nordosten schwach geneigten Gelände.

Entlang der bestehenden Turnhallenbebauung neigt sich das Gelände leicht von Norden nach Süden.

Innerhalb des Geländes ist eine Neigung von ca. 2,00 m von Südwesten nach Nordosten vorhanden.

Teilflächen des Planungsgebietes wurden forstwirtschaftlich genutzt, die übrigen Flächen dienen und dienen teilweise noch sportlichen Zwecken (Fußball, Turnhalle, Schützenverein, Tennisplätze). Im Süden grenzt in einem ca. 3,00 m tiefen Einschnitt die Bundesstraße B 14 an.

Geologie/Boden

Das Ausgangsgestein im Planungsgebiet ist Blasensandstein (feste Sandsteinbänke mit Lettenzwischenlagen) und ist dem oberen bunten Keuper zuzuordnen.

Im Altlastenkataster sind innerhalb des Planungsgebietes keine schädlichen Bodenveränderungen oder altlastenverdächtige Flächen aufgeführt.

Im Rahmen des Projektes „Untersuchung der Rüstungsalastverdachtsstandorte in Bayern – Bestandsaufnahme und Prioritätensetzung“, StMLU (1994), wurden auch Flächen im Umgriff des Sportplatzes („westl. Ortseinfahrt an der alten B 14“) untersucht (Reg.-Nr.: W8807.00).

Restverunreinigungen und Munitions- und Kampfmittel etc. können nicht ausgeschlossen werden.

Ergeben sich während des Baubetriebes Anhaltspunkte über Altlastenverdacht bzw. schädlicher Bodenveränderung, ist zur Erhebung/Erstbewertung umgehend das Landratsamt Ansbach – als für den Bodenschutz zuständige Vollzugsbehörde (Art. 10 Abs. 2 Satz 1 BayBodSchG) – sowie weiter das WWA Ansbach zu beteiligen.

Wasser/Hydrogeologie

Im Planungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer.

Hydrologisch ist das Gebiet als Kluft- (Poren-) Grundwasserleiter mit mäßig bis mittlerer Gebirgsdurchlässigkeit angegeben.

Das Grundwasser befindet sich ca. 16,00 – 18,00 m unterhalb der Oberfläche. Genauere Untersuchungen erfolgen im Rahmen der Baumaßnahme durch Bodengutachten.

Das Planungsgebiet ist der Schutzzone III der Trinkwasserversorgung der Stadt Heilsbronn zugeordnet.

5. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans erfolgt keine grundsätzliche Neuordnung der Erschließung.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt weiterhin über den neu zu errichtenden Kreisverkehrsplatz am bestehenden Knotenpunkt der Kreisstraße AN 17 mit den nördlich angrenzenden Verbrauchermärkten. Aufgrund der mit dem staatlichen Bauamt Ansbach erfolgten Abstimmungen über die Gestaltung des geplanten Kreisverkehrsplatzes wurden die Planungen angepasst, so dass sich die Lage des Kreisverkehrsplatzes gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans für die Verkehrsanlage geringfügig verschoben hat.

Die weiteren notwendigen Detailplanungen des Kreisverkehrsplatzes sind im Rahmen der gesonderten Planung der Erschließungsmaßnahme unter Einbeziehung des staatlichen Bauamtes Ansbach durchzuführen, um die erforderliche Leistungsfähigkeit sicherzustellen. Hierfür wird aufgrund der verkürzten Knotenpunktabstände zu weiteren Knotenpunkten das Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2001, herangezogen und ein Beschilderungskonzept in Abstimmung mit den Fachbehörden erstellt.

In der inneren Erschließung des Planungsgebietes wurden zur Sicherung der geordneten öffentlichen Erschließung aller Nutzflächen neue Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Hiermit ist auch die geordnete Erschließung der bestehenden sportlichen Nutzungen im südlichen Bereich des Planungsgebietes dauerhaft gewährleistet. Die geplante innere Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 6,50 m hinreichend großzügig dimensioniert, um entsprechend für den zu erwartenden Verkehr aus den geplanten Nutzungen geeignet zu sein.

Aufgrund der Lage an der Bundesstraße B 14 gelten die Anbauverbotszone von 20,00 m und die Anbaubeschränkungszone von 40,00 m gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Weiterhin sind im Planblatt die Bauverbotszonen gem. Bayerischen Straßen- und Wegegesetz entlang der Kreisstraße AN 17 sowie Staatsstraße 2410 dargestellt. Beide Zonen sind im Planblatt zum Bebauungsplan eingetragen (15,00 m bzw. 20,00 m).

Die eingetragenen Anbauverbots- und Bauverbotszonen sind von allen baulichen Anlagen, Anpflanzungen, Leitungen, Kanäle, Becken und anderen befestigte Flächen wie Parkplätze oder Lagerflächen freizuhalten

Mit Neupflanzungen von Bäumen entlang der freien Strecke der Bundes-, Staats- und Kreisstraße ist der, in den Richtlinien für passive Schutzanlagen (RPS 2009) maßgebende kritische Abstand mindestens freizuhalten.

Die für den ruhenden Verkehr der einzelnen Nutzungen erforderlichen Flächen sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens entsprechend der Satzung der Stadt Heilsbronn über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung gesondert nachzuweisen. Die Errichtung von Stellplätzen ist aus städtebaulichen Gründen auch außerhalb der dargestellten Baufenster zulässig.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung temporäre Reisemobilstellplätze festgesetzt. In dem entsprechend dargestellten Bereich im Planblatt der Änderung des Bebauungsplans wird die Herstellung von bis zu max. 10 Stellplätzen für die Reisemobile ermöglicht. Hiermit soll die Attraktivität Heilsbronns für den Tourismus gestärkt werden und städtebaulich geordnete Flächen für den entsprechenden Bedarf an Reisemobilstellplätzen zur Verfügung gestellt werden. Durch die zentrumsnahe Lage einhergehend mit guten Versorgungsmöglichkeiten im Umfeld ist der Standort als geeignet anzusehen. Die Zuwegung zu den Reisemobilstellplätzen erfolgt über eine geplante Anbindung an die Sportplatzstraße. Im Rahmen der immissionsschutztechnischen Untersuchungen werden die Auswirkungen dieser Planungen untersucht und bewertet (Vgl. Nr. 8 der Begründung zum Bebauungsplan). Im Rahmen späterer verkehrsrechtlicher Anordnungen wird durch Begrenzung der Parkzeit eine dauerhafte Nutzung durch Reisemobile verhindert und die Nutzung im Sinne des Tourismus gewährleistet. Zur Ver- und Entsorgung der Reisemobile werden Stelen für Trinkwasser und Elektrizität sowie Entsorgungsanschlüsse für Abwässer vorgesehen. Einzelheiten hierzu werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt

Die Entwässerung des Gewerbegebietes erfolgt größtenteils im Trennsystem. Die Teilbereiche der Sport-halle und Tennisplätze werden aufgrund der örtlichen Topographie bis auf weiteres an das bestehende Mischsystem angeschlossen und entwässert.

Soweit der Anschluss an das Trennsystem nicht möglich ist, hat eine Abstimmung über die Einleitung in den Mischwasserkanal mit der Stadt Heilsbronn zu erfolgen, es ist weiterhin eine gesonderte Genehmigung bei der Stadt Heilsbronn zu beantragen. Dies dient der Sicherung der Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalsystems. Einschränkungen in der Einleitmenge sowie ggf. erforderliche Drosselungen sind durch die Investoren zu berücksichtigen und in der Erschließungsplanung umzusetzen.

Die Niederschlagswässer der Dachflächen sowie die Niederschlagswässer der Verkehrsflächen werden gesondert beurteilt, zusammengefasst und rückgehalten. Danach erfolgt soweit möglich eine Entwässerung in Richtung Schwabach oder einen anderen Vorfluter. Soweit dies nicht möglich ist, erfolgt eine Überleitung in das städtische Mischwassersystem. Die Schmutzwässer werden gesammelt und an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Die geltenden DWA-Richtlinien bei der Ableitung und Behandlung werden eingehalten. Für die Einleitung ist ein gesondertes Wasserrechtsverfahren vorgesehen. Die direkte Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet III ausgeschlossen.

Die Versickerung über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung) ist für Dachflächenwasser (außer bei Gewerbebetrieben, bei denen die Emissionen über Dach geleitet werden) zulässig, die besonderen Bedingungen in der Schutzzone III der Wasserversorgung der Stadt Heilsbronn sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens sind jedoch zu beachten.

Für die im Trennsystem vorgesehene Entwässerung der Oberflächenwässer in Richtung Schwabach ist zur kontrollierten und regulierten Einleitung die Errichtung von Rückhaltevolumen im Planungsgebiet erforderlich.

Pro Hektar befestigte Fläche ist auf dem jeweiligen Baugrundstück ein Rückhaltevolumen von 455 m³ zu errichten. Dies ist gedrosselt an das Trennsystem überzuleiten.

Das Rückhaltevolumen ist bevorzugt unterirdisch, unterhalb der Stellplätze, zu errichten. Die bestehenden Bedingungen im Wasserschutzgebiet sind dabei zu berücksichtigen.

Für die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Erschließungsanlage wird im nordwestlichen Randbereich ein Rückhaltevolumen errichtet. Die Details hierfür werden im Rahmen der gesonderten Erschließungsplanung

Für die erforderlichen Rückhaltungen sind gesonderte Anträge und Genehmigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen. Die Entwässerungsplanung wird im Weiteren mit den Behörden abgestimmt. Die Wasserversorgung erfolgt über eine neu herzustellende Versorgungsleitung.

Für die gewerbliche Abfallentsorgung sind mit den zuständigen Stellen und Behörden entsprechende Abholstandorte festzulegen, so dass eine geordnete Entsorgung gewährleistet wird. Hierbei sind die entsprechenden Maßgaben an die Befahrbarkeit der Flächen für Fahrzeuge der Entsorger im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung zu beachten.

6. Bebauung

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die an der grundsätzlichen Aufteilung des Baugebiets in zwei Teilbereiche festgehalten. Es werden Flächen für eingeschränkte Gewerbegebiete mit Bestandsschutz sowie ein Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen.

Sondergebiet:

Die Fläche für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufen i.S.d. § 11 (3) BauGB wurde entsprechend der vertraglichen Grundstücksvereinbarung neu definiert und entsprechend im Planblatt dargestellt. Einhergehend damit wurde das Baufenster für die Errichtung des Einkaufsmarktes auf den vom Investor für die Bebauung mit baulichen Anlagen vorgesehenen Teilbereich der Flächen des sonstigen Sondergebietes beschränkt.

Es wurde festgesetzt, dass die Errichtung von Stellplätzen, sowie Einhausungen für Einkaufswagen für den Einkaufsmarkt auch außerhalb dieses Baufensters zulässig sind.

Von den zulässigen Nutzungen im Sondergebiet werden weiterhin Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-relevanten Sortimenten gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Heilsbronn (Liste A3) ausgeschlossen.

Diese Ausschlüsse dienen dem Ziel, den Wirtschaftsstandort Altstadt zu stärken und weitere Geschäfts-leerstände im Innenstadtbereich zu verhindern. Vergleich hierzu Einzelhandelskonzept Stadt Heilsbronn.

Die Betriebsform für das Sondergebiet wird weiterhin auf einen Lebensmittelmarkt als Supermarkt/Vollsortimenter festgelegt. Die Errichtung eines Discounters wird ausgeschlossen.

Weiterhin wird die Verkaufsfläche auf max. 1.400 m² (Netto) Verkaufsfläche für einen Vollsortimenter festgelegt. Alternativ wird zugelassen einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.150 m² (Netto) für Lebensmittel und 350 m² (Netto) für Getränke zu errichten.

Diese Beschränkungen werden unter Berücksichtigung der landesplanerischen Beurteilung getroffen, um die Verträglichkeit der Planung mit den Zielen der Regionalplanung zu gewährleisten, die Orientierung am Verflechtungsbereich sicherzustellen und die bestehenden Betriebe nicht über Gebühr zu belasten. Die maximal zulässige Kaufkraftabschöpfung wird nicht überschritten.

Zusätzlich wird die Errichtung eines in den Vollsortimenter integrierten Backshops mit Abtrennungsmöglichkeit für den Sonntagsverkauf zugelassen. Die Verkaufsfläche für den Backshop wird aus städtebaulichen Gründen auf zusätzlich 30 m² und 65 m² für einen eigenständigen Verzehrereich beschränkt.

Änderungen an zulässigen GRZ, GFZ, Vollgeschossfestsetzungen sowie zulässigen Firsthöhen sind nicht vorgesehen.

Eingeschränkte Gewerbegebiete:

Im Bereich des mit eGE01 definierten eingeschränkten Gewerbegebiets wurde die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan bisher festgesetzte Fläche nach Westen um 10,00 m verbreitert. Dies ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um die seitens möglicher Investoren dargestellten Nutzungen in diesen Bereich sinnvoll umsetzen zu können. Einhergehend damit wurde das zulässige Baufenster des eingeschränkten Gewerbegebiets eGE01 aus städtebaulichen Gründen überarbeitet.

Aufgrund des zwischenzeitlich erfolgten Verkaufs der Flächen für das sonstige Sondergebiet wurden die verbleibenden Restflächen der eingeschränkten Gewerbegebiet eGE02 und eGE03 in ihrer Flächenentwicklung den Realteilungserfordernissen angepasst. Aus städtebaulichen Gründen wurden einhergehend damit in beiden eingeschränkten Gewerbegebieten die mittels Baufenster dargestellten, überbaubaren Flächen angepasst. Für den Bereich des eGE03 wurde aus städtebaulichen Gründen die zulässige Vollgeschossanzahl auf 4 Vollgeschosse erhöht.

Dies ist als städtebaulich vertretbar anzusehen, da damit der Ortseingang nach Heilsbronn betont werden kann und zudem in nordöstlicher Richtung entlang der Ansbacher Straße im Bereich des Bebauungsplans Nr. B 40 ebenfalls Bauungen mit 4 Vollgeschossen zugelassen werden.

Für die baulichen Anlagen der sportlichen Nutzungen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes eGE02 wird eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen auch für geplante Um- und Anbauten zugelassen, so dass die Entwicklungsfähigkeit der Nutzung städtebaulich vertretbar möglich bleibt.

Im Übrigen werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. B 28 übernommen und fortgeführt.

7. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen.

Beim Auffindung von Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar gemäß der geltenden Meldepflicht die untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 -4100 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.0911/235 85-0 zu verständigen.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Auszug Denkmalschutzgesetz, DschG, zuletzt geändert am 27.07.2009:

Art. 8

Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

8. Schallschutz

Bisherige Maßgaben zum Immissionsschutz:

Schallimmissionsschutz

Die für die eingeschränkten Gewerbegebiete eGE 01 bis eGE 03 sowie für das Sondergebiet SO festgesetzten Emissionskontingente liegen insbesondere im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) unter den Anhaltswerten, welche die DIN 18005 für Gewerbegebiete ohne Emissionsbegrenzung angibt.

Im Bebauungsplan wurden richtungsabhängige Zusatzkontingente festgesetzt, welche im Beurteilungszeitraum tags (6.00 bis 22.00 Uhr) einen weitgehend uneingeschränkten Gewerbebetrieb im Plangebiet zulassen, sofern die Geräuschemissionen des jeweiligen Betriebes vorrangig nach Westen und Süden gerichtet abgestrahlt werden. In östlicher Richtung sind die zulässigen Geräuschemissionen aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts insbesondere für die Teilflächen eGE 02 und SO stark eingeschränkt. Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z. B. Technische Anlagen, Anlieferzonen, Lüftungsöffnungen) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden zu nutzen.

Für Betriebe mit intensiven Nutzungen im Beurteilungszeitraum nachts (z. B. Produktionsbetriebe mit Dreischichtbetrieb, Betriebe mit relevanten LKW-Lade- und Fahrverkehren, Gabelstaplerbetrieb im Außenbereich) muss im Einzelfall geprüft werden, ob die festgesetzten Emissionskontingente ausreichend sind.

Im Rahmen des Gutachtens wurden auch die Auswirkungen aus den festgesetzten Stellplätzen für Reisemobile betrachtet und bewertet. Das Gutachten kommt hierbei zu dem Schluss, dass weder aus der Nutzung noch aus den zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus der Nutzung mit mehr als unerheblichen Veränderungen der bestehenden Immissionsbelastungen der Anwohner an der Sportplatzstraße (nächstgelegene Immissionspunkte) zu rechnen ist. Zur Vermeidung von Immissionsbelastungen während der Nachtzeit wird durch die Stadt Heilsbronn eine Nutzungsverordnung erlassen, in der für den

Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) eine Nachtruhe festgesetzt wird. Die Belange der Nachbarschaft bleiben somit hinreichend gewahrt.

Weitere Bewertungen sind dem Bericht des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge, Bericht Nr. 11047.2 vom 29.05.2015 zu entnehmen, der Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist und als Anlage beiliegt.

9. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Baugebietes befindet sich in der weiteren Schutzzone III der Wasserversorgung der Stadt Heilsbronn. Für sämtliche Maßnahmen im Gebiet ist daher die Verordnung zur Sicherung der Wasserversorgung der Stadt Heilsbronn in der gültigen Fassung zu beachten.

Die Versickerung von Dachflächenwasser ist danach über die belebte Bodenzone bei ausreichender Reinigung zulässig – jedoch nicht bei gewerblich genutzten Grundstücken, bei denen die Emissionen über Dach abgeleitet werden.

Bauliche Anlagen müssen mindestens 2,00 m Abstand zum höchsten durchschnittlichen Grundwasserstand einhalten und dürfen max. 2,00 m unter der Geländeoberkante zum Zeitpunkt des Beschlusses für die Verordnung zum Schutz der Wasserversorgung der Stadt Heilsbronn mit ihrer Gründungssohle zum liegen kommen.

Die Flächen von Stellplätzen, Garagen und Carports sind zum Schutz des Grundwassers flüssigkeitsundurchlässig herzustellen.

Alle Verkehrs-, Garagen- und Stellplatzflächen sind zum Schutz des Grundwassers entsprechend den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) herzustellen sowie über die Kanalisation ordnungsgemäß zu entsorgen.

Werden für die Baumaßnahmen Bauwasserhaltungen erforderlich, so sind diese bei den zuständigen Behörden zu beantragen und gemäß den geltenden Regeln einzurichten.

Die Nutzung von Geothermie sowie die Errichtung und der Betrieb von Brauchwasserbrunnen werden aufgrund der Lage in der weiteren Schutzgebietszone III zum Schutz des Grundwassers ausgeschlossen.

Die Herstellung und Nutzung von Heizöllagertanks wird zum Schutz des Grundwassers im Planungsgebiet untersagt. Für die von den zulässigen Tatbeständen abweichenden Teile der Planung wurden Ausnahmeanträge bei den Fachbehörden zum Wohle der Allgemeinheit und einer geordneten Stadtentwicklung gestellt.

10. Grünordnung

Die bestehenden Festsetzungen zur Grünordnung für den Bebauungsplan Nr. B28 werden aufrechterhalten. Dies erfolgt, da aus den vorgesehenen Änderungen zum Bebauungsplan keine mehr aus unerheblichen Auswirkungen auf die bisherigen Festsetzungen zur Grünordnung zu erwarten sind. Gleiches gilt für den naturschutzrechtlich relevanten Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft. Durch die Planungen konnte der Grünflächenanteil zudem leicht von 0,25 ha auf 0,28 ha vergrößert werden, die Nutzflächenanteile für gewerbliche Nutzfläche sowie das sonst. Sondergebiet von 73% auf 64,6% reduziert werden.

10.1 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt.

- Ermittlung des Eingriffs

Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit Hilfe der Listen 1 a bis 1 c in dessen Anhang.

Bei der für die Bebauung vorgesehenen Fläche sind folgende Vegetationsbestände betroffen (siehe auch Tabelle 1: Begründung der Bestandsbewertung):

- Kiefernwald mit Eichensaum und Laubholzjungwuchs
- extensiv gepflegte Grünfläche, teilweise mit Gehölzen, Gras- und Krautflur
- intensiv gepflegte Grünflächen, Sportflächen

Gemäß Leitfaden werden die jeweils betroffenen Teilflächen des Geltungsbereichs in Tabelle 1 den „Gebieten mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ (Kategorie II) zugeordnet.

Außerdem werden die geplanten Bauflächen nach der zu erwartenden Bodenversiegelung als „Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ (Typ A) eingeordnet. Somit sind in der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Seite 13 des Leitfadens) die Werte des Feldes all maßgebend.

Bei Berücksichtigung der jeweiligen Kompensationsfaktoren und deren Reduzierung durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich gemäß Tabelle 2 (Ermittlung erforderlicher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen) ein Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen von insgesamt 15.715 m². Damit wird auf einer Fläche dieser Größe eine ökologische Aufwertung erforderlich.

- Ausgleich

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung der geplanten Bauflächen nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind zu pflanzende Gehölze in Trockenperioden zu wässern.

Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Eine Einzäunung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist nicht zulässig.

Als erforderliche Ausgleichsmaßnahmen (A 1 bis A 3) zum Nachweis der ermittelten Ausgleichserfordernis ist auf den gemeindlichen Grundstücken Fl.Nrn. 1057 und 1231 sowie auf einer Teilfläche von 1.850 m² von Fl.Nr. 1232/1, Gmkg. Weißenbronn jeweils eine Aufforstung als standortgerechter Laubwald mit max. 15 % Nadelholzanteil zur ökologischen Aufwertung durchzuführen. Auf Fl.Nr. 1057 sind im Bereich der Hochspannungsleitung ausschlagfähige Bäume und Sträucher zu verwenden und regelmäßig so zu pflegen, dass sie ausreichende Abstände dazu einhalten.

Die Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1057, Gem. Weißenbronn, wird im östlichen Teil von einer Freileitung der Fa. Tennet TSO GmbH überspannt. Die Leitungstrasse mit der Leitungsschutzzone (je 40 m beidseitig der Leitungsschutzzone) ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellt. Die Sicherheit des Leitungsbestandes und – betrieb darf nicht beeinträchtigt werden. Folgende Hinweise und Auflagen des Versorgers sind zu beachten:

- Innerhalb der Leitungsschutzzone der Freileitung ist jede Geländeneiveauveränderung nur zulässig, wenn die Mindestabstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Aus diesem

Grund sind Geländeneiveauerhöhungen im Voraus mit dem Versorger abzustimmen. Dies betrifft sowohl dauerhafte als auch vorübergehende Maßnahmen, wie z.B. Die Lagerung von Schotterhalden oder Mutterboden.

- Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone der 380/220-kV-Freileitung sind mit der TenneT TSO GmbH, Betriebszentrum Bamberg, Bereich Leitungen, abzustimmen. Ohne Abstimmung ist die Bepflanzung mit niedrig wachsenden Gehölzen (Sträucher, Hecken) mit einer Endwuchshöhe max. 6,00 m, bezogen auf das bestehende Gelände zulässig.
- Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe zur Freileitung bzw. innerhalb der Leitungsschutzzone ist der Einsatz von Hebewerkzeugen oder sonstigen großen Baumaschinen frühzeitig mit dem Versorger abzustimmen, um folgenschwere Unfälle aus der unzulässigen Annäherung die unter Höchstspannung bestmöglich zu vermeiden.

Insgesamt wird damit eine ökologische Aufwertung auf einer Fläche von 15.507 m² durchgeführt.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf kann damit als nachgewiesen gelten. Hiervon wird eine Fläche mit 12.183 m² als Waldfläche aufgeforstet und die Teilfläche der Flur-Nr. 1057, Gem. Weißenbronn, im Bereich der Baubeschränkungszone der Hochspannungsleitung als Grünfläche mit ausschlagfähigem Gehölz angelegt.

10.2 Begründung der Festsetzungen der weiteren Grünordnungsplanung

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nach § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes für Teile eines Gemeindegebietes in einem Grünordnungsplan dargestellt. Dieser ist im vorliegenden Fall in den Bebauungsplan integriert.

Durch die geplanten Maßnahmen soll auch eine ausreichende Durchgrünung des Geltungsbereiches sowie eine Eingrünung zur angrenzenden freien Landschaft gewährleistet werden.

Folgende Festsetzungen wurden im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen:

Die im Plan festgesetzten Baumpflanzungen zur Eingrünung der Baufläche zur Ansbacher Straße und zur Sportplatzstraße sind als standortgerechte und heimische Hochstamm-Laubbäume (4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18 - 20 cm) zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt.

Zur Eingrünung der Bauflächen zur Bundesstraße B 14 ist eine Strauchhecke mit geeigneten heimischen Sträuchern zu pflanzen. Dafür geeignete Straucharten (Pflanzgröße: Heister 2 x verpfl., 60 - 100) sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt.

Zur Durchgrünung der Stellplatzanlagen ist jeweils ein Baum pro sechs Stellplätze vorzusehen. Diese sind als geeignete, mittelkronige Laubbäume (Hochstamm, 4 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang mind. 18 - 20 cm) einschließlich der erforderlichen Verankerung zu pflanzen. Dafür geeignete Baumarten sind in der beigefügten Pflanzenliste aufgeführt. Grünflächen und Pflanzstreifen sind durch Hochborde gegen Befahren und Beparken zu sichern. Für jeden Baum ist nach den anerkannten Regeln der Technik eine Pflanzfläche mit offenem Boden mit einer Größe von mindestens 6,00 m² zu gewährleisten.

Bei beengten Verhältnissen mit geringerer Pflanzfläche im Bereich der Stellplätze sind dafür eine fachgerechte Überdeckung mit befahrbaren Baumrosten, speziell dafür geeignete Substrate gemäß den anerkannten Regelwerken (z. B. FLL) sowie ein wirksamer Anfahrerschutz gegen Stammschäden vorzusehen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes sowie des Sondergebietes nachfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Während des Anwachsens sind die Gehölze in den ersten 3 Jahren in Trockenperioden zu wässern.

Die zu erhaltenden Bäume der ursprünglichen Waldflächen am Westrand des Planungsgebietes sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Schutzzaun) vor Beschädigungen zu schützen. Die Maßgaben der DIN 18290 sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen – Landschaftspflege (RAS-LG) sind zu beachten.

Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen ist geplant, Aufforstungen mit standortgerechtem Laubwald auf einer Fläche von rund 12.183 m² durchzuführen. Im Bereich der Flur-Nr. 1057, Gemarkung Weißenbronn, wird eine Teilfläche von 3.324 m² als Grünfläche mit ausschlagfähigem Gehölz angelegt, um die besonderen Anforderungen durch die Lage in der Baubeschränkungszone einer Hochspannungsleitung Rechnung zu tragen.

11. Umweltbericht

Auswirkungen auf die Erfassung, Bewertung und Schlussfolgerungen des bestehenden Umweltberichts des Bebauungsplans Nr. B 28 ergeben sich aus im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. B28 vorgenommenen geänderten Festsetzungen nicht. Am bisherigen Umweltbericht wird festgehalten. Der Umweltbericht liegt als Anlage bei.

12. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Für den Bebauungsplan Nr. B28 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Hierbei wurden insbesondere die Auswirkungen auf Fledermäuse im ursprünglichen Waldbereich begutachtet und entsprechende Maßnahmen zum Schutz festgesetzt. Zwischenzeitlich wurden die vorgesehenen Waldrodungen durchgeführt und die Maßnahmen der saP umgesetzt.

Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevanten Arten sind aus den Änderungen des Bebauungsplans somit nicht zu erwarten. Die ursprüngliche artenschutzrechtliche Prüfung liegt als Anlage der Änderung des Bebauungsplans bei.

Die in der Satzung zum Bebauungsplan festgesetzten CEF-Maßnahmen sind zwingend vor Umsetzung der Baumaßnahmen durchzuführen. Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude können potentielle Quartiere für Fledermäuse darstellen. Vor dem Abbruch ist daher eine Begehung auf das Vorkommen von Fledermäusen durchzuführen und bei einem ggf. auftretenden Fund das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

13. Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 3,34 ha	100,00 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,36 ha	10,8 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca. 0,12 ha	3,6 %
Grünflächen	ca. 0,28 ha	8,4 %
Baumbestand	ca. 0,42 ha	12,6 %
Nettobaufäche eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 1,36 ha	40,7 %
Nettobaufäche Sondergebiet	ca. 0,80 ha	23,9 %

14. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen, da ansonsten negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten wären.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 - „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten.

Die Lage in der weiteren Schutzzone III und die daraus resultierenden Auflagen bei der Leitungsverlegung sind zu berücksichtigen.

Für die Versorgung mit Elektrizität ist die Errichtung einer Umspannstation erforderlich. Diese wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Heilsbronn an der Ostgrenze des Planungsgebietes im Bereich der Stellplätze für Reisemobile vorgesehen.

15. Überregionale Planung

Auswirkungen auf die überregionale Planung ergeben sich aus den Änderungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. B28 nicht.

16. Vollzug der Planung und Bebauung

Zur Bebauung ist die Erstellung der vorgesehenen Erschließungsanlagen notwendig.

Einzelheiten zur Kostenverteilung der Erschließungskosten werden durch gesonderte städtebauliche Verträge geregelt.

17. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern, die bestehenden Bauungen sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten. Weiterhin sind Vorschläge für bauliche Anlagen und Stellplätze dargestellt sowie die Schutzzone des Wasserschutzgebietes der Stadt Heilsbronn, geplante Abbruchmaßnahmen, potentielle Standorte für Werbeanlagen, untersuchte Immissionsorte sowie Freileitungen mit den zugehörigen Schutzzone verzeichnet.

Weitere konkrete Hinweise befinden sich unmittelbar einzelnen textlichen Festsetzungen in der Satzung des Bebauungsplans zugeordnet.

Die in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan benannten Normen, Gesetze und Vorschriften können bei der Stadt Heilsbronn eingesehen und ggf. erläutert werden.

18. – Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes sind die zeichnerische Darstellung (Planblatt) mit Satzung und Begründung in der Fassung vom 19.08.2015. Zeichnerische Darstellung und Satzung sind als jeweils gesondert ausgefertigte Unterlagen erstellt und bilden bezüglich ihrer Rechtswirkung eine Einheit.

Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan sind:

- der Umweltbericht, erstellt durch Landschaftsarchitekt Tautorat vom 25.01.2012, zuletzt geändert am 28.03.2012
- die zeichnerischen Darstellungen zur Ermittlung, Bewertung und Beschreibung des Ausgleichsbedarfs einschl. tabellarischer Ermittlung des Landschaftsarchitekt Tautorat vom 05.04.2012
- die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Landschaftsarchitekt Tautorat vom 05.04.2012
- das Immissionsschutzgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH, Wolfgang Sorge, Bericht Nr. 11047.2 vom 29.05.2015

Aufgestellt: Roßtal, den 25. Februar 2015
zuletzt geändert: 10.06.2015, 19.08.2015

Heilsbronn, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. (FH) Erwin Christofori
Beratender Ingenieur und Stadtplaner

Stadt Heilsbronn
Peter Stemmer
Dritter Bürgermeister