

Inhaltsverzeichnis

1. BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „ERWEITERUNG CAMPINGPLATZ HEIDECK AM FREIBAD“ IN HEIDECK	4
1.1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	4
1.2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND GRÖÖE	4
1.3. TOPOGRAPHIE	4
1.4. AUSGANGSSITUATION	5
1.5. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	7
1.6. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG–FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ZIELE DER RAUMORDNUNG	9
1.6.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP)	9
1.6.2 REGIONALPLAN NÜRNBERG	13
1.6.3 BEVÖLKERUNG	15
1.6.4 VERKEHR	15
1.6.5 FLÄCHENANALYSE UND TOURISMUSKENNZAHLEN	15
1.6.6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	17
1.6.7 FAZIT ZUR STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG – FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – ZIELE DER RAUMORDNUNG	18
1.7. VER- UND ENTSORGUNG	18
1.7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG	18
1.7.2 ENTWÄSSERUNG	18
1.7.3 BRANDSCHUTZ / LÖSCHWASSER	19
1.7.4 MÜLLBESEITIGUNG	19
1.7.5 VERKEHRSERSCHLIEÖUNG	19
1.8. DENKMALSCHUTZ	19
1.9. NATUR- UND UMWELTSCHUTZ	19
1.9.1 EINGRIFFSREGELUNG	19
1.9.2 UMWELTPRÜFUNG	20
2. UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „ERWEITERUNG CAMPINGPLATZ HEIDECK AM FREIBAD“ IN HEIDECK	21
2.1. KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS	21
2.2. UMWELTSCHUTZZIELE AUS EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BEDEUTUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN	22
2.3. BESTANDSERHEBUNG, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	25
2.3.1 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	28
2.3.2 SCHUTZGUT BODEN	30
2.3.3 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT	31
2.3.4 SCHUTZGUT WASSER	31
2.3.5 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	33

2.3.6	SCHUTZGUT MENSCH UND ERHOLUNG.....	35
2.3.7	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER.....	36
2.4.	PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	36
2.5.	VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND BILANZIERUNG / ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS.....	37
2.6.	PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen.....	41
2.7.	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN.....	42
2.8.	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	43

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht zur Verortung Geltungsbereich im Westen der Stadt Heideck; Kennzeichnung Geltungsbereich lila Kreis (unmaßstäblich)	5
Abbildung 2: Luftbild zur Lage des Geltungsbereiches im Norden von Pleinfeld (unmaßstäblich)	6
Abbildung 3: Luftbild der Ausgangssituation im Planungsgebiet (unmaßstäblich)	7
Abbildung 4: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) zur Verortung der Stadt Heideck (unmaßstäblich).....	9
Abbildung 5: Karten- und Legendenausschnitt: Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7) Raumstruktur Karte 1 (unmaßstäblich)	13
Abbildung 6: Ausschnitt des Plangebietes aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan; Kennzeichnung bzw. Verortung Geltungsbereich lila Kreis (unmaßstäblich)	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Quellen zur Bestandserfassung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Campingplatz Heideck am Freibad“ in Heideck.....	25
Tabelle 2: Flächenzusammenstellung Geltungsbereich.....	37
Tabelle 3: Eingriffsflächenbilanzierung in Verbindung mit der Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	38
Tabelle 4: Interne Ausgleichsflächenberechnung zur Kompensation des ermittelten Eingriffs.....	41
Tabelle 5: Zusammenfassung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf die einzelnen betrachteten Schutzgüter sowie Gesamtbewertung dieser.....	43

1. Begründung zur Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Campingplatz Heideck am Freibad“ in Heideck

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom hat die Stadt Heideck die Aufstellung und Billigung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Campingplatz Heideck am Freibad“ in Heideck auf Basis des Vorentwurfs vom beschlossen.

Der Geltungsbereich wird dabei in zwei Teilbereiche „Sondergebiet Camping“ unterteilt.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird in zwei Sondergebietsflächen „Sondergebiet Camping“ festgelegt.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 36.954,72 m² (entspricht ca. 3,7 ha). Diese erstreckt sich auf die Flurnummern 736 (Teilfläche), 740, 741 und 743 (Teilfläche) in der Gemarkung Heideck.

Der Erweiterungsbereich „Sondergebiet Camping I“ ist westlich des Bestandscampingplatzes gelegen. Der Erweiterungsbereich „Sondergebiet Camping II“ ist südlich bzw. süd-westlich vom Bestandscampingplatz gelegen.

Das Plangebiet ist über die „Rambacher Straße“ an den Stadtkern Heideck sowie von dort an das überörtliche Verkehrsnetz über die „Liebenstädter Straße“ bzw. die Staatsstraße St2226 angebunden. Es existiert eine Zufahrt zum bestehenden Campingplatz.

1.3. Topographie

Das Plangebiet fällt im Erweiterungsbereich im Süden von Süden nach Norden um ca. 21,00 m von 440,00 m ü. NN auf 419,00 m ü. NN auf einer Länge von ca. 150,00 m. Im nördlicheren Erweiterungsbereich ist das Gefälle weniger ausgeprägt. Hier fällt der Geltungsbereich von ca. 418,00 m ü. NN auf ca. 415,00 m ü. NN von Süd nach Nord auf einer Länge von ca. 150,00 m.

Die bestehende Topographie ist im Bebauungsplan mittels Höhengichtlinien eingetragen.

1.4. Ausgangssituation

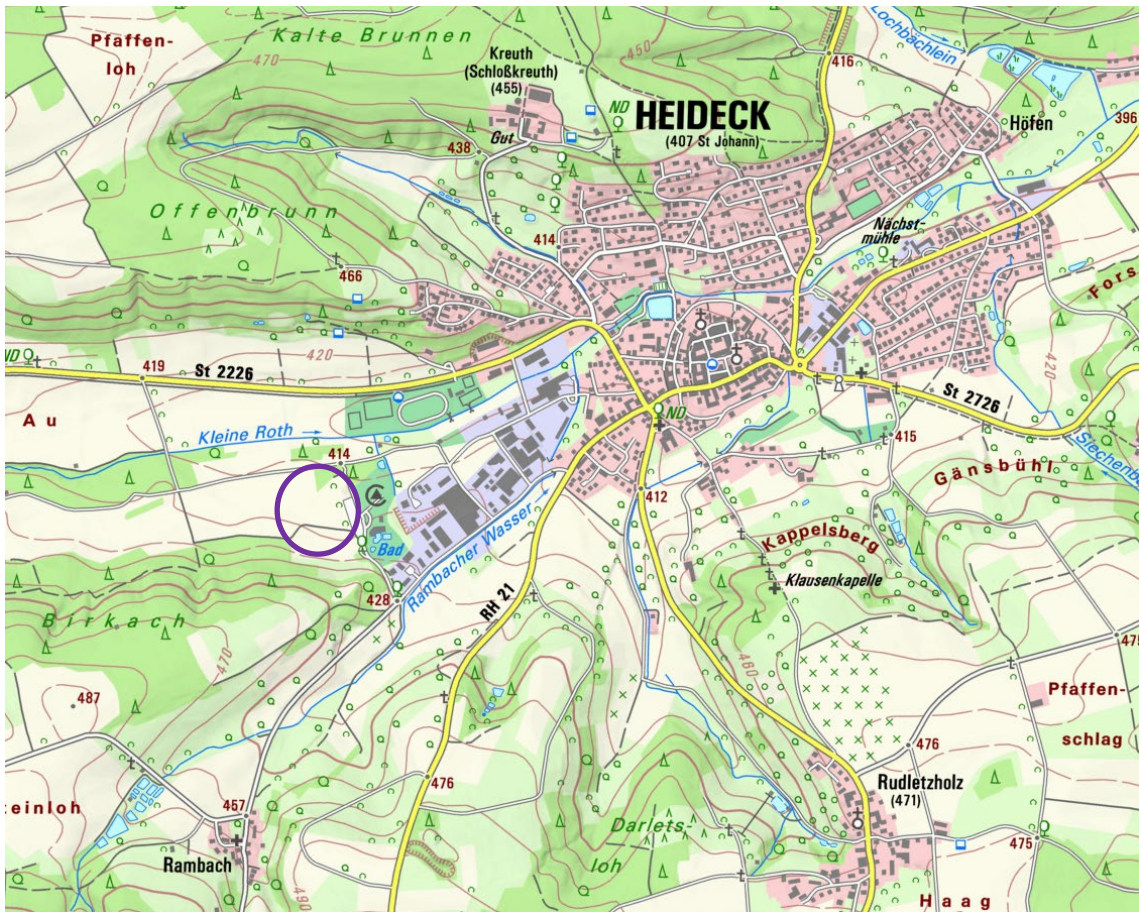


Abbildung 1: Übersicht zur Verortung Geltungsbereich im Westen der Stadt Heideck; Kennzeichnung Geltungsbereich lila Kreis (unmaßstäblich)

Der Planbereich befindet sich im Westen der Stadt Heideck angrenzend an einen bestehenden Campingplatz.

Über die Staatsstraßen St2226 und St2726 ist die Stadt Heideck an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Über die die Staatsstraße St2226 in Richtung Westen kann dabei auch die B2 (Nürnberg – Augsburg/München/Weißenburg) erreicht werden. Über die Staatsstraßen St2226 und St2726 (weiterführend Staatsstraßen St2389, St2225 und St2227) in Richtung Osten ist die Stadt Heideck an die A9 (Nürnberg - München) angebunden.

In näherer Umgebung befindet sich die Bushaltestelle „Heideck Abzw. Rambach“.



Abbildung 2: Luftbild zur Lage des Geltungsbereiches im Norden von Pleinfeld (unmaßstäblich)

Der bestehende Campingplatz ist über die „Rambacher Straße“ an den Stadtkern angeschlossen. Im Umfeld des Campingplatzes befindet sich im Süden das Freibad Heideck sowie Gewerbebetriebe in Richtung Stadtkern nach Osten. Nördlich und westlich vom bestehenden Campingplatz befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Freiflächen. Weiter nördlich befindet sich dazu die „Kleine Roth“ und der Sportplatz des TSV Heideck.



Abbildung 3: Luftbild der Ausgangssituation im Planungsgebiet (unmaßstäblich)

Auf dem Flurstück 743 in der Gemarkung Heideck als erster Erweiterungsbereich befinden sich derzeit unversiegelte kleinere Stellflächen und verunkrautete Grünstrukturen. Der zweite größere Erweiterungsbereich im Süden ist eine Ackerfläche und im weiter südlich gelegenen Bereich des Erweiterungsbereiches eine Wirtschaftsgrünlandfläche (Nordhang) mit einer Waldfläche im Südwesten.

1.5. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der Stadt Heideck soll der Aufwertung der Fremdenverkehrssituation und der touristischen Nachfrage durch die Modernisierung und Erweiterung des Campingplatzes „Campingplatz Heideck“

Rechnung getragen werden.

Auf Wunsch ist eine Entwicklung des bestehenden Campingplatzes im Sinne des Eigentümers, der Stadt Heideck und der betroffenen Öffentlichkeit sowie der fachlichen Behörden anzustreben, die unter anderem die Faktoren wirtschaftliches Wachstum und Nachhaltigkeit bzw. Umweltverträglichkeit zusammenführen soll. Hier beabsichtigt die Stadt Heideck die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für die Erweiterungsbereiche des Campingplatzes entsprechend §10 Abs. 2, 4 und 5 BauNVO einzuleiten.

Die Aufstellung ist notwendig, um eine nachhaltige, die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigende Entwicklung des Campingplatzes und die Sicherung einer geordneten städtebaulichen bzw. umweltverträglichen Entwicklung zu wahren.

Die Bauleitplanung verfolgt das Ziel, die weitere Entwicklung des Campingplatzes zu fördern und diese in für alle Beteiligten annehmbare Bahnen zu lenken, um sowohl die Nachfrage nach Campingtourismus als auch den vermehrten Bedarf an Individualtourismus miteinander in Einklang zu bringen.

Um diese genannten Ziele zu erreichen, sind zwei Erweiterungsbereiche geplant. Wobei der Erweiterungsbereich auf einer Teilfläche der Flurnummer 743 in der Gemarkung Heideck dafür vorgesehen ist als Stellfläche für mobile Camper bereitzustehen.

Der südliche Erweiterungsbereich soll diese Aufgabe (Stellplätze für Wohnmobile, Wohnwägen) ebenso übernehmen. In Ergänzung hierzu sollen Teilbereiche für mobile Vermietungsunterkünfte, Zeltplätze und in den Teilbereichen der Waldfläche auf der Flurnummer 740 in der Gemarkung Heideck mit Baumhäusern aber auch Waldcamping mit Zelten u.ä. ausgewiesen werden.

Mit dem nun aktualisierten Bebauungsplan wird dem Eigentümer eine planerische Handhabe für die gewünschte Erweiterung innerhalb des Geltungsbereiches eröffnet. Aufgrund von Bestimmungen für dieses Vorhaben, welche dem Eigentümer einen gewissen Handlungsspielraum lassen, wird der Bebauungsplan im Regelplanverfahren aufgestellt.

1.6. Städtebauliche Entwicklung–Flächennutzungsplan-Ziele der Raumordnung

1.6.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt Heideck der Region 7 (Nürnberg) zugehörig. Der Stadt Heideck gilt hier als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf ohne Zentrale Orte.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Gunzenhausen im Westen, Weißenburg in Bayern und Treuchtlingen im Südwesten und Hilpoltstein im Osten. Außerdem befindet sich im Norden noch Roth als Mittelzentrum innerhalb des Verdichtungsraumes mit der Metropolregion Erlangen-Fürth-Nürnberg-Schwabach.

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
-  Kreisregionen
-  Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

-  Metropole
-  Regionalzentrum
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Region

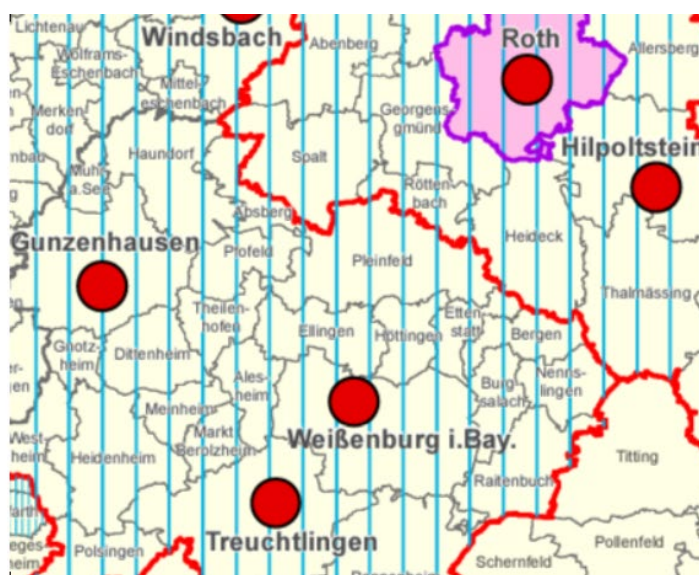


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) zur Verortung der Stadt Heideck (unmaßstäblich)

Gemäß den allgemeinen Zielen und Grundsätzen ist zu berücksichtigen, dass in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten sind. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und

Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge im Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- Insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.

Durch den Bebauungsplan soll der Tourismus als ein dominanter Wirtschaftszweig der Region erhalten und gestärkt werden. Durch entsprechende Festsetzungen soll dabei sichergestellt werden, dass Auswirkungen auf andere Wirtschaftsstrukturen, wie die Landwirtschaft und das Umfeld allgemein geringgehalten bzw. ausgeschlossen werden können. Durch die Lage im ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf entspricht diese Stärkung des Tourismus nochmal besonders den Zielen und Grundsätzen des

Landesentwicklungsprogramms Bayern in dieser Hinsicht.

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden. Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Von einem interkommunalen Entwicklungskonzept auf Grundlage der geplanten Maßnahmen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans kann aufgrund Geringfügigkeit abgesehen werden.

Das Gebot der Innenentwicklung kann aufgrund des Bebauungsplanes eingehalten werden. So werden hier Erweiterungsflächen an einem bestehenden Campingplatzareal erschlossen.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll dabei Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden.

Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten

Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden. Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. Waldumbaumaßnahmen sollen schonend unter Wahrung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen. Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zu Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig. Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden. Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Natur und Mensch erhalten und verbessert werden.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramm Bayern besagen insbesondere, dass bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen ist. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass die groben, geplanten Maßnahmen gleichbedeutend mit Eingriffen in die Natur sind. So wird die Klimafunktion der natürlichen Ressource Wald beeinflusst indem nach Planung Gehölze aus dem Waldgebiet entfernt werden und es hier zu Flächenverlusten an den Rändern des Waldes kommt. Natur und Landschaft sollen darüber hinaus als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. Hier sind im Bebauungsplan geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen herauszuarbeiten, so dass die Erweiterung diese Funktion nicht beeinträchtigen. Gleichwohl leistet insbesondere das Campingplatzareal als Naturcampingplatz einen besonderen Beitrag den Wald und generell die Natur als Erholungsraum für den Menschen zu erschließen. Auch eine bestehende Beeinflussung der Fauna im Geltungsbereich und seiner Umgebung kann nicht ausgeschlossen werden sowie durch die geplanten Maßnahmen in jedem Fall nicht gemindert werden. Auch hier sind im Bebauungsplan geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen herauszuarbeiten, damit die guten Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft im Einklang mit Natur und Mensch erhalten und verbessert werden kann.

Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen sowie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und den Ausbau regionaler Wirtschaftskreisläufe hingewirkt werden. Auf eine günstigere Zuordnung der Funktionsbereiche Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen soll hingewirkt werden. Das Neue Fränkische Seenland soll zu einem Erholungs- und Fremdenverkehrsschwerpunkt weiterentwickelt werden. Dabei soll auch auf eine verstärkte Kooperation hingewirkt werden.

Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, sollen im Bereich des Neuen Fränkischen Seenlandes, in geeigneten Gebieten entlang der Hauptdurchgangsstraßen des Reiseverkehrs, A3 und A9, sowie an den Erholungsschwerpunkten Dechsenderfer Weiher und Happurger Seen errichtet werden. Die Errichtung eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze mit überwiegend Dauernutzung soll nach Möglichkeit zur Stärkung von Teilräumen der Mittelbereiche Erlangen, Fürth und Roth beitragen. Die o. a. Einrichtungen sollen jedoch nicht errichtet werden in den besonders schützenswerten Landschaftsteilen, in den regionalen Grünzügen sowie in den engeren Erholungsbereichen der Erholungsschwerpunkte Dechsenderfer Weiher, Happurger Seen, Birkensee, Rothsee und Brombachsee.

Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen. Die wertvollen Landschaftsteile der Region, die sich durch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, ihre Vielfalt und Schönheit, ihre Erholungseignung sowie ihre besondere klimatische oder wasserwirtschaftliche Funktion auszeichnen, sollen unter Berücksichtigung der Belange und der Funktion der Land- und Forstwirtschaft dauerhaft gesichert werden. Bei der Abwägung der Nutzungsansprüche raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen soll der unterschiedlichen Belastbarkeit der Teillandschaften der Region Rechnung getragen werden. Auf eine Reduzierung der vorhandenen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts in Teilbereichen der Region soll hingewirkt werden. Der Erhaltung der Freiflächen für den regionalen und überregionalen ökologischen Ausgleich ist im Zusammenwirken mit den benachbarten Teilräumen besonderes Gewicht beizumessen. Dies gilt insbesondere für die weitere Siedlungsentwicklung und den Ausbau der Infrastruktureinrichtungen.

Es ist von besonderer Bedeutung, der natürlichen Erholungseignung der nur wenig oder gering belasteten Teilräume der freien Landschaft insbesondere bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen verstärkt Rechnung zu tragen. Es ist anzustreben, dass Planungen und Maßnahmen für die Erholung die ökologische Belastbarkeit der einzelnen Teilräume der Region verstärkt berücksichtigen. Es ist anzustreben, Ortsränder sowie Industrie- und

Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparks und in den Fremdenverkehrsgebieten, so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.

1.6.3 Bevölkerung

Die amtliche Einwohnerzahl für die Stadt Heideck beträgt zum Stichtag 4.616 Einwohner (Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerung, Einwohnerzahl). Die „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043“, herausgegeben durch das Bayerische Landesamt für Statistik im Mai 2025, geht davon aus, dass die Bevölkerung im Landkreis Roth im Zeitraum 2025 bis 2043 um 2,5 % bis maximal 7,5 % anwachsen wird.

1.6.4 Verkehr

Der bestehende Campingplatz ist über die „Rambacher Straße“ an den Stadtkern angeschlossen.

1.6.5 Flächenanalyse und Tourismuskennzahlen

Nach „Statistik kommunal 2024 – Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten für die jeweilige Regionaleinheit – Stadt Heideck 09 576 126“, herausgegeben durch das Bayerische Landesamt für Statistik, liegen im Stadtbereich Heideck folgende Flächenwerte vor:

1. Der Stadtbereich Heideck fasst ungefähr 58,64 km² (5.864 ha). Wovon in etwa 300 ha Siedlungsfläche sind. Das sind 5,1 % an der Stadtfläche.
2. Von 300 ha Siedlungsfläche sind ca. 121 ha Wohnbebauung (ca. 2,1 % an Stadtfläche). Industrie- und Gewerbeflächen in der Stadt Heideck liegen bei ca. 26 ha (0,4 % der Stadtfläche). Durch den vorliegenden Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung werden die Flächen nicht nennenswert gesteigert.
3. Verkehrsflächen liegen in Pleinfeld mit ca. 230 ha bei 3,9 %
4. Den größten Anteil an den Flächen der Stadt Heideck nehmen Vegetationsflächen mit insgesamt in etwa 5.309 ha ein (90,5 %). Hiervon fallen 2.417 ha auf die Landwirtschaft (41,2 %) und 2.701 ha auf Waldflächen (46,1 %).

Um eine Relation für die Siedlungsflächen und deren Zunahme nach kompletter Umsetzung des Bebauungsplanes, das heißt Grundflächenzahlen werden

punktgenau nachgewiesen, in Relation zu setzen werden nachfolgend die Werte zur Siedlungsfläche Bestand und Neu für die Stadt Heideck und deren angrenzenden Gemeinden dem Flächenanteil an der Gesamtgemeindefläche nach gelistet. Die Gemeinde Heideck grenzt an acht weitere Gemeindebereiche.

Platz	Name	Siedlungsflächen	Anteil
1.	Stadt Roth	1.088 ha	11,3 %
	Deutschland	3.370.892 ha	9,4 %
2.	Gemeinde Röttenbach	197 ha	9,1 %
3.	Stadt Hilpoltstein	805 ha	9,0 %
4.	Gemeinde Georgsgmünd	389 ha	8,3 %
	Bayern	545.712 ha	7,7 %
5.	Markt Pleinfeld	484 ha	6,8 %
6.	Markt Thalmässing	424 ha	5,3 %
7.	Stadt Heideck (Neuplanung)	303 ha	5,1 %
8.	Stadt Heideck (Bestand)	300 ha	5,1 %
9.	Gemeinde Bergen	98 ha	4,9 %
10.	Gemeinde Ettenstatt	73 ha	4,6 %

Nach „Statistik kommunal 2024“ ist der Anteil von Siedlungsfläche an der gesamten Stadtgemeindefläche in Heideck im Vergleich im unteren Bereich anzusiedeln ist, wenn man den Anteil an der Stadtfläche betrachtet. In absoluten Zahlen hat die Stadt Heideck dabei einen durchschnittlichen Wert mit 300 ha.

Die Werte für Deutschland und Bayern wurden „Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung – Fachserie 3 Reihe 5.1“, erschienen am 20.09.2021 und herausgegeben durch das Statistische Bundesamt, aus der Tabelle 2.1 „Fläche für Siedlung 2021 nach Nutzungsart und regionaler Gliederung in Deutschland in Hektar“ ermittelt. Die Stadt Heideck liegt dabei unter dem Durchschnitt Deutschlands (9,4 %) und Bayerns (7,7 %). Durch die partielle Erweiterung bzw. Nachverdichtung des Campingplatzareals vergrößert sich der Anteil an versiegelten Flächen nicht signifikant.

Um die Auswirkungen des Bebauungsplanes neben der Siedlungsfläche auch hinsichtlich Kennwerte zum Tourismus in Relation zu setzen wurden hier nochmals nach „Statistik kommunal 2024“ Gästeankünfte für Beherbergungsbetriebe mit zehn oder mehr Gästebetten aus dem Jahr 2023 ausgewertet.

Platz	Name	Gästeankünfte	Gästeankünfte pro ha
1.	Markt Pleinfeld	44.358 GA	6,22 GA/ha
2.	Stadt Roth	32.991 GA	3,42 GA/ha
3.	Stadt Hilpoltstein	25.380 GA	2,83 GA/ha
	Durchschnitt der Liste	110.729 GA	1,50 GA/ha
4.	Stadt Heideck	4.095 GA	0,70 GA/ha
5.	Markt Thalmässing	2.247 GA	0,28 GA/ha
6.	Gemeinde Georgsgmünd	1.658 GA	0,04 GA/ha
7.	Gemeinde Röttenbach	0 GA	0,00 GA/ha
8.	Gemeinde Bergen	0 GA	0,00 GA/ha
9.	Gemeinde Ettenstatt	0 GA	0,00 GA/ha

Aus der Auflistung geht hervor, dass die Stadt Heideck unterdurchschnittliche Gastankünfte mit den Vergleichsgemeinden erzielt. Selbstverständlich spielen hier noch weitere Faktoren, die in dieser Auflistung unbeachtet geblieben sind, eine Rolle. Ein generelles Erweiterungspotential vor allem durch die gute Lage sowie die bewährte Lage ist jedoch abzuleiten.

1.6.6 Flächennutzungsplan



Abbildung 6: Ausschnitt des Plangebietes aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan; Kennzeichnung bzw. Verortung Geltungsbereich lila Kreis (unmaßstäblich)

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet in Teilbereichen als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Camping und Grünanlagen (geplant) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ausgewiesen (Hauptteil des südlichen Erweiterungsbereiches). Der bestehende Campingplatz ist ebenso bereits als Sonderbaufläche ausgewiesen. Teilbereiche des südlichen Erweiterungsbereiches und der nördliche Erweiterungsbereich sind als Grünanlagen ohne spezielle Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Es ist zu erkennen, dass zum damaligen Zeitpunkt bereits die Standortentscheidung getroffen wurde und proaktiv ein Erweiterungsbereich für den bestehenden Campingplatz bzw. für einen eigenen gesonderten Campingplatz bereitgestellt wurde.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll der Erweiterungsbereich etwas größer als die damalige Planung gefasst werden.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan wird somit ebenfalls im Parallelverfahren fortgeschrieben. Hier wird der Geltungsbereich als Sonderbaufläche umgeschrieben und die bestehende Sonderbaufläche somit vergrößert.

1.6.7 Fazit zur Städtebaulichen Entwicklung – Flächennutzungsplan – Ziele der Raumordnung

Die vorrangegangenen Kapitel 1.6.1 bis 1.6.6 zeigen auf, dass die erläuterten geplanten Vorhaben, welche durch den Bebauungsplan ermöglicht werden sollen, bei Einhaltung bestimmter Maßgaben den Zielen der Raumordnung sowie der städtebaulichen Entwicklung entsprechen.

1.7. **Ver- und Entsorgung**

1.7.1 Trinkwasserversorgung

Die Erschließung der Wasserversorgung erfolgt durch den vorhandenen Anschluss an das örtliche Leitungsnetz. Es besteht die Möglichkeit, Trink-, Brauch- und Löschwasser aus dem bestehenden Wasserversorgungsnetz zu entnehmen.

1.7.2 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die bestehende Infrastruktur.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Aufgrund des geringen Versiegelungsgrades sind keine weiteren Anschlüsse des Campingplatzes an

Entwässerungsanlagen notwendig.

1.7.3 Brandschutz / Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

1.7.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet.

1.7.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist über die bestehenden und bereits erläuterten Anlagen gesichert.

1.8. Denkmalschutz

Nach bayerischen Denkmal Atlas 2.0 besteht für den Geltungsbereich keine Denkmalvermutung. Im Westen befindet sich das nächstgelegene Denkmal „Siedlung der Steinzeiten“ (Aktennummer D-5-6832-0041). Darüber hinaus befindet sich im Norden im Bereich der Staatsstraße St2226 das Denkmal „Siedlung der Urnenfelde- und Hallstattzeit“ (Aktennummer D-5-6832-0013) und im Osten im Bereich des Ortskerns der Stadt Heideck „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Altstadt von Heideck“ (Aktennummer D-5-6832-0128) und „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Stadtbefestigung von Heideck“ (Aktennummer D-5-6832-0170). Diese Bodendenkmäler werden von der Planung nicht berührt. Die Altstadt Heideck ist darüber hinaus auch als Ensemble eingetragen (Aktennummer E-5-76-126-1). Auch hier entstehen keine negativen Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben.

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend §8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dennoch eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

1.9. Natur- und Umweltschutz

1.9.1 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung nach §§ 13ff. BNatSchG hat zum Ziel, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auch außerhalb der besonderen Schutzgebiete zu erhalten.

In § 15 Abs. 2 BNatSchG sind die Anforderungen formuliert worden, die an eine

fachlich korrekte Eingriffsfolgenbewältigung zu stellen sind. Demnach sind erheblich beeinträchtigte Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch gleichartige oder durch gleichwertige landschaftspflegerische Maßnahmen zu kompensieren.

1.9.2 Umweltprüfung

Für Bauleitplanverfahren wird im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht erstellt (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie).