



# Markt Lehrberg

Lkr. Ansbach

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bereich Unterheßbach an der Bahnlinie mit integriertem Grünordnungsplan

1. Änderung Flst.-Nr. 80, 81 und 82



Vorhabenträger: Johann Stoll  
Unterheßbach 24  
91611 Lehrberg

## Begründung

Stand 19.02.2018

Ingenieurbüro Willi Heller  
Aufgestellt: Herrieden, den 12.06.2017 / 06.11.2017 / 19.02.2018

Ingenieurbüro W. Heller



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

## **Inhaltsverzeichnis der Begründung:**

1. Planungsanlass .....	3
2. Alternativenprüfung .....	3
3. Übergeordnete Planung .....	3
3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 2013 (Auszug).....	3
3.2. Flächennutzungsplan Markt Lehrberg .....	4
4. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
4.1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	4
4.2. Geplante bauliche Nutzung .....	4
5. Biotopkartierung und Schutzgebiete.....	5
6. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung .....	5
7. Ausgleichsermittlung .....	5
8. Erschließung .....	5
9. Emissionen, Immissionen.....	6
10. Denkmalschutz.....	6
11. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen .....	6
12. Umweltbericht.....	6
13. Ver- und Entsorgungsleitungen .....	6
14. Gleisanlage und Bahnbetrieb .....	7
15. Grünordnerische Festsetzungen .....	7

## **1. Planungsanlass**

Die Firmen "DER STEIN GmbH und Co.KG" und "FNB Pflaster- & Gartenbau GmbH" sind in Unterheßbach ansässig.

Seit mehr als 20 Jahren ist die Firma FNB Pflasterbau GmbH ein kompetenter Partner in der Region für den Bereich Pflaster- und Gartenbau.

Das Familienunternehmen DER STEIN GmbH und Co.KG wurde im Jahr 2005 von Johann und Markus Stoll gegründet, die ebenfalls Geschäftsführer der Firma FNB sind.

Das Tätigkeitsfeld umfasst hauptsächlich die Vermarktung und den Vertrieb der im eigenen Betrieb hergestellten Produkte für den Pflaster-, Straßen-, Garten- und Landschaftsbaubereich.

Die vorhandene Betriebsfläche im Ortskern ist für die Lagervorhaltung für den Pflasterbau und die Landschaftsgärtnerei zu klein und deshalb nicht geeignet.

Aus diesem Grund wurde im Jahre 2001 ein Bebauungsplan für eine Lagerfläche aufgestellt.

Für die betriebliche Entwicklung ist es erforderlich auf der Lagerfläche auch Lagerhallen realisieren zu können. Aktuell ist auf der bestehenden Lagerfläche unter anderem eine Kalthalle geplant.

Die 2001 festgesetzten überbaubaren Flächen und die Grundflächenzahl von 0,2 sind dafür nicht mehr ausreichend.

Aufgrund dessen wird die Grund- und die Geschossflächenzahl (GFZ und GRZ) von 0,2 auf 0,8 angehoben und die überbaubaren Flächen vergrößert. Die Größe des Geltungsbereichs wird nicht verändert.

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient dazu, die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, als Lagerhalle (Kalthalle) nutzen zu können. Die Planungen werden an den Bestand, der sich im Geltungsbereich befindet, angepasst.

## **2. Alternativenprüfung**

Um weite Wege zwischen den Lagerstätten zu vermeiden, wird die Kalthalle auf die bestehende Lagerfläche geplant. Da der Bereich bereits versiegelt ist, wird somit die Bodenversiegelung an einer unbelasteten Stelle vermieden.

## **3. Übergeordnete Planung**

### **3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 2013 (Auszug)**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern formuliert u.a. das Planungsgebiet betreffende Ziele und Grundsätze:

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

**(Z)** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

**(G)** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

## **3.2. Flächennutzungsplan Markt Lehrberg**

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Lehrberg wird der Bereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Für das Vorhaben muss keine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

## **4. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der bestehenden Lagerfläche und liegt ca. 200 m östlich des Ortsteils Unterheßbach, direkt an der Bahnlinie Treuchtlingen - Würzburg Hbf.

Von der Änderung sind die Flurstücke 80, 81 und 82 der Gemarkung Heßbach betroffen und umfasst ca. 1,14 ha.

Die Fläche wird derzeit als Lagerfläche genutzt.

Nordöstlich ist das Gebiet durch die Bahnlinie begrenzt, südwestlich durch den bestehenden Wirtschaftsweg. Im Norden grenzt eine Ackerfläche und im Süden ein Grünland an.

### **4.2. Geplante bauliche Nutzung**

Die beabsichtigte Nutzung als Lagerfläche bleibt im Sondergebiet unverändert.

Durch die Vergrößerung des Baufensters liegen zum einen die Bestandsgebäude innerhalb der Baugrenze und zum anderen ist der Bau von weiteren Hallen zulässig.

Um Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, wird die maximal zulässige Wandhöhe der Lagerhalle auf 5 m begrenzt.

## **5. Biotopkartierung und Schutzgebiete**

Im Untersuchungsgebiet liegen keine amtlich kartierten Biotope der Bayerischen Biotopkartierung vor.

Im Planungsumgriff ist das Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ehemals Schutzzone)“ vorhanden.

## **6. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung**

Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am 02.05.2017 kann davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind, da die Fläche bereits vollständig versiegelt ist.

Aus diesem Grund kann auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet werden.

## **7. Ausgleichsermittlung**

Die auszugleichende Fläche umfasst eine Größe von 3.420 m<sup>2</sup>.

Für den Ausgleich wird auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 83 (teilw.) und 78 (teilw.)

Gemarkung Heißbach eine 9-reihige Hecke bzw. eine Obstbaumreihe incl. einreihiger Hecke und Heckengruppe angelegt.

Die Hecken-/Strauchpflanzungen sind als freiwachsende Hecken/Gehölze auszubilden. Im Bereich der Obstbäume ist im Unterwuchs eine extensive Grünlandnutzung mit Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutz vorzusehen. Es hat eine ein- bis zweischürige Mahd nach dem 1. Juli mit Abräumen des Mähgutes zu erfolgen.

Als Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Landschaft wird der intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker bzw. das intensiv genutzte Grünland in eine Hecke bzw. Obstbaureihe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten umgewandelt.

Durch die Pflanzung der Hecke und der Obstbäume soll der Eingriff auf das Landschaftsbild verringert werden. Für die Pflanzung sollen nur heimische standortgerechte Gehölzarten verwendet werden. Die Artenliste ist aus dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

## **8. Erschließung**

Verkehrstechnisch ist das Gebiet durch die bestehenden Straßen bzw. Wirtschaftswege bereits hinreichend erschlossen.

Das Regenwasser wird in einer Zisterne mit 12m<sup>3</sup> gepuffert. Der Überlauf wird an die Flur-Nr. 81 verlaufende Verrohrung angeschlossen. Die weitere Regenrückhaltung erfolgt über die Aufweitung des Wegseitengrabens des Flurstückes Nr. 75 Gemarkung Heißbach. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Rahmen des Bauantrags zu erstellen.

Die Zu- und Abfahrt zum Lagerplatz erfolgt über die öffentlich gewidmeten Feld- und Waldwege, Flur-Nr. 255.96.100 bis einschließlich Einmündung in den Feld- und Waldweg Flur-Nr. 75 + Feld- und Waldweg Flur-Nr. 75 bis Ende des Grundstückes Flur-Nr. 78, die als Betonspurwege ausgebaut sind. Sämtliche Schäden, die durch den betrieblichen An- und Abfahrverkehr entstehen, gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.  
Schmutzwasser fällt auf der Lagerfläche keines an.

### **9. Emissionen, Immissionen**

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs außerhalb von Siedlungen sind wesentliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

### **10. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Bei Auffindung von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Metall- und Kunstgegenstände etc.) ist gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des BayDSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheim-Str. 1, 91522 Ansbach, Tel.: 0981/468-4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911/235 85-0 zu verständigen

### **11. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen**

An den Grenzen des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten.

Emissionen, vor allem Staub, Lärm und Geruch, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Baugebiet auswirken könnten, sind zu dulden.

### **12. Umweltbericht**

Der Umweltbericht wurde vom Ingenieurbüro Willi Heller, als gesonderter Teil der Begründung erstellt.

### **13. Ver- und Entsorgungsleitungen**

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

#### **14. Gleisanlage und Bahnbetrieb**

Die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

In einem Abstand von 3,50 m dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Die Erdoberkante darf bei Flachmasten bzw. Betontragsmasten im Umkreis von 3,00 m sowie bei Winkelmasten bzw. Betonabspannmasten im Umkreis von 5,00 m nicht verändert werden.

Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen.

Für Instandsetzungsarbeiten muss ein Arbeitsraum von 1,50 m um die Oberleitungsmaste freigehalten werden.

Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.

Es ist eine Kabel- und Leitungsfrage frühzeitig vor Baubeginn bei der DB Immobilien anzufragen.

#### **15. Grünordnerische Festsetzungen**

Der Grünordnungsplan stellt nach örtlicher Analyse der bestehenden Situation die Auswirkungen der Planung und die sich daraus ergebenden notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes dar.

Die Kompensationsmaßnahmen und Begrünungsmaßnahmen sind entsprechend dem Grünordnungsplan umzusetzen.

Der Ausgleich auf der Fläche Fl. Nr. 83 wird von einer 20 kV-Leitung überspannt. Für die Leitung besteht beidseitig ein Bewuchsbeschränkungsbereich von 20,00 m. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.

Aufgestellt:

Herrieden, 12.06.2017 / 06.11.2017 / 19.02.2018

**Ingenieurbüro W. Heller**