



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

Zusammenfassende Erklärung

Stand 19.02.2018

Ingenieurbüro Willi Heller

Aufgestellt: Herrieden, den 19.02.2018

Ingenieurbüro W. Heller


Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis der Begründung:

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	3
2. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	4
2.1. Förmliche Beteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)	4
2.2. Erneute Beteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB)	5
3. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl des Standortes	5

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die voraussichtlichen Umweltbelange wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht in der Fassung vom 19.02.2018 bildet einen Bestandteil der Planbegründung.

Der erforderliche Umweltbericht 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 Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch die Durchführung der festgesetzten Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vor Beginn des Eingriffs zeitnah umzusetzen.

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Lehrberg werden die Bereiche des Bebauungsplanes bereits als Sonderfläche dargestellt.

Durch die Eingrünungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet kann der Eingriff teilweise gemindert werden.

Ein Artenschutzrechtlicher Ausgleich ist nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht notwendig, da die überplante Fläche bereits versiegelt ist.

Für den Ausgleich wird eine 9-reihige Hecke bzw. eine Obstbaumreihe incl. einreihiger Hecke und Heckengruppe angelegt.

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 3.420m² erfolgt auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 83 (teilw.) und 78 (teilw.) Gemarkung Heßbach. Somit ist der Eingriff, der durch den Bau der Kalthalle und der daraus resultierenden Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl von 0,2 auf 0,8 ausgeglichen.

2. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1. Förmliche Beteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB hat vom 03.07.2017 bis 13.07.2017 stattgefunden.

Mit der Bekanntmachung in der Zeitung am 30.06.2017 wurde zur Beteiligung an der Bauleitplanung eingeladen. Seitens der Öffentlichkeit wurden während dieser Zeit keine Einwände vorgetragen.

Von den informierten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, das Amt für ländliche Entwicklung, der Bayerische Bauernverband, die Deutsche Bahn, die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Fernwasserversorgung Franken, die Gemeinde Oberdachstetten, die IHK Nürnberg für Mittelfranken, das Landratsamt Ansbach, die Main-Donau Netzgesellschaft, der Markt Flachslanden, die Regierung von Mittelfranken, der Regionale Planungsverband und das Wasserwirtschaftsamt geäußert.

Davon haben sieben Behörden bzw. Nachbargemeinden keine Einwände gegen das Vorhaben eingereicht.

Weitere zwölf Behörden bzw. Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben.

Durch die Änderung des Ausgleiches wurde in der Gemeinderatsitzung vom 06.11.2017 die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 beschlossen.

2.2. Erneute Beteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB)

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB hat vom 04.12.2017 bis 15.01.2018 stattgefunden.

Mit der Bekanntmachung in der Zeitung am 24.11.2017 wurde zur Beteiligung an der Bauleitplanung eingeladen. Seitens der Öffentlichkeit wurden während dieser Zeit keine Einwände vorgetragen.

Von den informierten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, der Bayerische Bauernverband, die Deutsche Bahn, die Deutsche Telekom, die Fernwasserversorgung Franken, die Gemeinde Oberdachstetten, die IHK Nürnberg für Mittelfranken, der Kreisheimatpfleger Herr Broser, das Landratsamt Ansbach, die Main-Donau Netzgesellschaft, der Regionale Planungsverband Westmittelfranken und das Wasserwirtschaftsamt Ansbach geäußert. Davon haben neun Behörden bzw. Nachbargemeinden keine Einwände gegen das Vorhaben eingereicht.

Weitere 15 Behörden bzw. Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben.

3. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl des Standortes

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.

Die vorhandene Betriebsfläche im Ortskern ist für die Lagervorhaltung für den Pflasterbau und die Landschaftsgärtner 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.

Der Flächennutzungsplan weist auf dieser Fläche bereits ein Sondergebiet vor.

Alternative Flächen stehen der Gemeinde Lehrberg für die Realisierung des Projektes mit der Bedingung der kurzen Wege zwischen den Lagerstätten nicht zur Verfügung.

Die Auswahl des Standortes wird durch die kurzen Wege zwischen den Lagerstätten und der Einsparung weiterer Bodenversiegelung begründet.

Aufgestellt:

Herrieden, 19.02.2018

Ingenieurbüro W. Heller