



Markt Lehrberg

Landkreis Ansbach

Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Parallelverfahren zum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Unterheßbach an der Bahnlinie" 2. Änderung



Begründung

Vorentwurf/ Stand:19.01.2026

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung und Geltungsbereich.....	3
2. Übergeordnete Planungen	6
3. Alternativenprüfung	8
4. Erläuterung zur Änderung	8
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	8
4.2. Verkehrsanbindung	8
4.3. Ver- und Entsorgung	8
4.4. Immissionsschutz.....	9
4.5. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung	9
5. Umweltbericht	9

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung und Geltungsbereich

Die Marktgemeinde Lehrberg beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um einem ortsansässigen Straßen- Tief- und Landschaftsbau die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

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. Das Sondergebiet liegt östlich des Ortsteil Unterheßbach.

Mit der 1. Änderung im Jahre 2018 wurden die überbaubaren Bereiche und die zulässige Grundflächenzahl vergrößert, um die damals erforderlichen Erweiterungen bauplanungsrechtlich zu sichern. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs war hier nicht erforderlich.

Die Fa. FNB Pflaster- & Gartenbau benötigt nicht zuletzt aufgrund gesetzlicher Vorgaben (KrWG) einen geeigneten Platz um anfallenden Boden zu lagern.

Dieser angelieferte Boden soll dann separiert werden in z.B.:

1. wiederverwendbaren Oberboden welcher evtl. mit Sand oder ähnlichem verbessert werden kann um ihn anschließend wieder zu verwenden
2. Böden die zur Verfüllung wiederverwendet werden können
3. Böden die auf Schadstoffe gemäß DepV. bzw. LAGA PN 98 beprobt werden müssen um zu entscheiden wo diese dann entsorgt werden können

Im eigenen Betrieb fallen jährlich ca. 4 - 5000 m³ an, überwiegend Kleinmengen von verschiedenen Bauvorhaben. Es ist zwingend erforderlich, viele separat liegende kleinere Haufwerke zu bilden und diese zu beproben. Zusätzlich zu den im Betrieb anfallenden Mengen kommen noch Bürger und Unternehmen aus der eigenen oder aus den umliegenden Gemeinden mit Anfragen für Beprobung und Annahme, auf den Betrieb zu.

Ziel der Firma ist es möglichst viel an Boden wieder zu verwenden, in erster Linie um Ressourcen zu schonen aber durchaus auch um Transportkosten und die damit verbundene Schadstoffbelastung zu verringern.

Eine Beprobung solcher Abfälle ist mittlerweile fast unumgänglich, ohne die Analyse kann kein Abfall mehr entsorgt werden oder auch nicht an anderer Stelle wieder verwendet werden.

Die Probenahme speziell für feste Abfälle gem. LAGA PN 98 kann von dem Vorhabenträger selbst gemacht werden, da der Betrieb über zwei Sachkundige zur Probenahme verfügt. Bis jedoch das Untersuchungsergebnis vom Labor vorliegt und eine geeignete Entsorgung organisiert ist, muss der Boden ca. 2-3 Wochen gelagert werden.

Auf dem bisherigen Grundstück mit den Flurnummern 80/81/82 ist das aus Platzgründen nicht möglich. Es besteht zwar eine Recyclingmöglichkeit für Bauschutt auf der Fl.Nr.80, allerdings ist diese bereits an der Kapazitätsgrenze.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der Bebauungsplanänderung, die betriebliche Entwicklung zu unterstützen und durch das vorliegende Bauleitplanverfahren, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Gegenwärtig stellt der Flächennutzungsplan für das bestehende Betriebsgelände bereits eine Sonderbaufläche dar. Für den Erweiterungsbereich eine landwirtschaftliche Nutzfläche, bzw. eine Grünfläche dar.

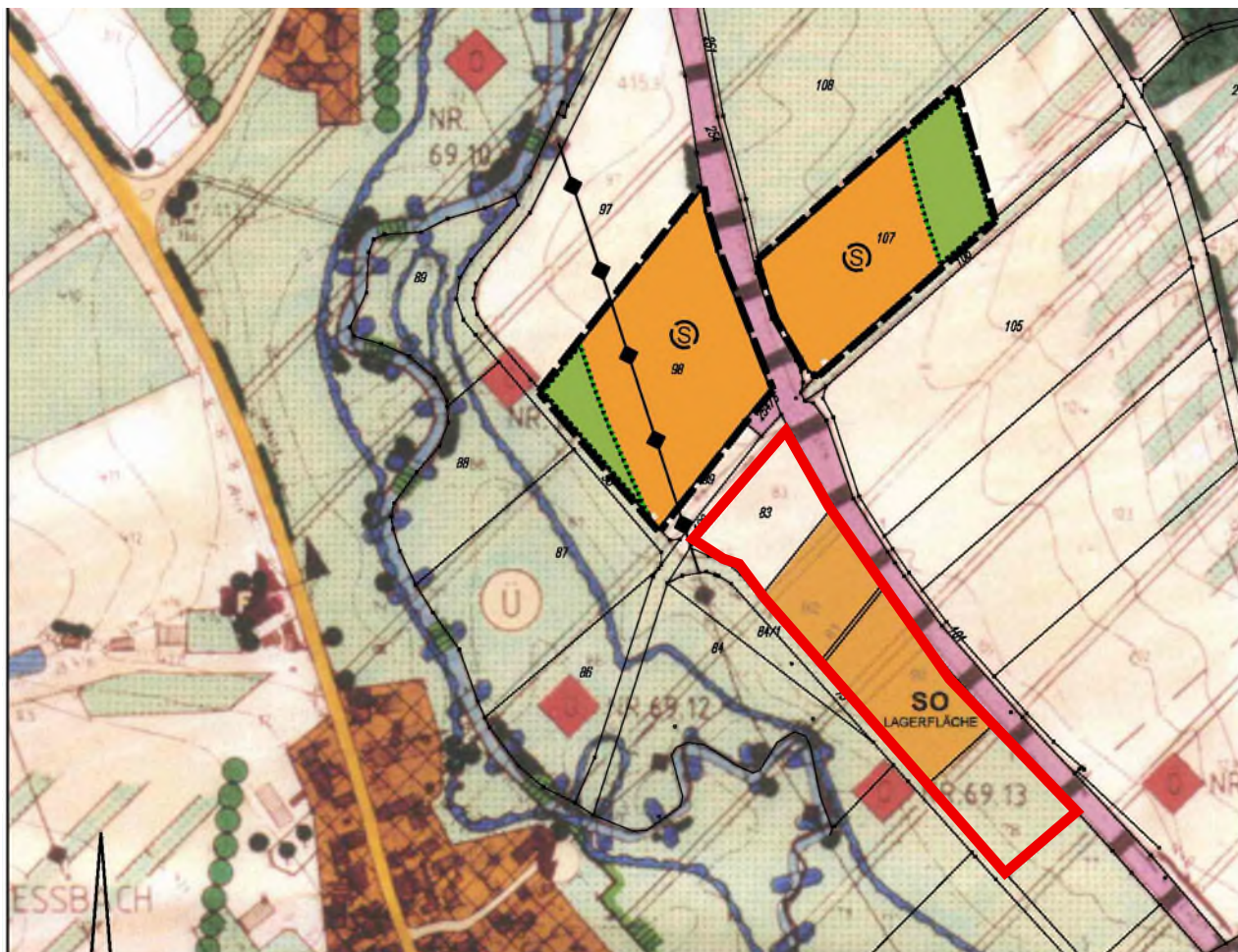


Abbildung 1: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Lehrberg, ohne Maßstab

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die betrieblichen Entwicklungen der ansässigen Firma bauplanungsrechtlich gesichert und ermöglicht werden.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Sonderbauflächen erweitert, was nicht den Darstellungen des wirksamen FNP entspricht.

Um dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) Rechnung zu tragen, ist somit die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Unterheßbach an der Bahnlinie" durchgeführt. Der Änderungsbereich liegt ca. 200 m östlich des Ortsteils Unterheßbach, direkt an der Bahnlinie Treuchtlingen - Würzburg Hbf.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurnummern 83 und 75 der Gemarkung Heßbach.

Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hat insgesamt eine Größe von ca. 1,0 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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.

2.2.2 Ländlicher Raum

(Z): Im ländlichen Raum sollen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen und erhalten werden. Dazu gehört die Sicherstellung der Daseinsvorsorge, die Förderung der Wirtschaftskraft und die Verbesserung der Infrastruktur.

Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) festgelegten Grundsätze und Ziele werden mit dem Vorhaben vollumfänglich berücksichtigt und im Rahmen der vorliegenden Planung umgesetzt. Dies gewährleistet, dass die städtebauliche Entwicklung des Marktes im Einklang mit den übergeordneten landesplanerischen Vorgaben erfolgt.

Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken wird der Markt Lehrberg als Gemeinde im Stadt- und Umlandbereich von Ansbach ohne zentrale Funktion eingestuft. Dies bedeutet, dass Lehrberg keine überörtliche Versorgungsaufgaben im Sinne eines zentralen Ortes erfüllt. Gleichzeitig profitiert der Markt von seiner Lage an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die Rothenburg ob der Tauber mit dem Oberzentrum Ansbach verbindet, sowie an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, welche die Verbindung zwischen Uffenheim und Ansbach darstellt.

Für die vorliegende Planung sind insbesondere die Ziele und Grundsätze des Regionalplans zur Siedlungsstruktur von Relevanz:

1. Ziel der Stärkung bestehender Siedlungsstrukturen (Ziel 3.3.1 des Regionalplans):

Die Errichtung neuer Siedlungs- oder Gewerbeflächen sollte an bestehende Siedlungsstrukturen angebunden werden.

Dies dient dem Schutz der Landschaft und der Vermeidung von Zersiedelung.

2. Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Ziel 3.2.1 des Regionalplans):

Vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung in bestehenden Siedlungsgebieten wird gefordert.

Außenentwicklungen sind nur zulässig, wenn keine adäquaten Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen.

3. Ziel der Integration von ökologischen Belangen (Ziel 3.3.2 des Regionalplans):

Bei der Entwicklung neuer Flächen, insbesondere im ländlichen Raum, müssen ökologische Belange berücksichtigt werden, um negative Auswirkungen auf die Umwelt und das Landschaftsbild zu vermeiden.

4. Ziel der Vermeidung von Zersiedelung (Ziel 3.3.3 des Regionalplans):

Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden, indem neue Entwicklungen nur in räumlich und funktional sinnvollen Zusammenhängen zugelassen werden.

5. Ziel der Anbindung an Verkehrswege (Ziel 3.3.4 des Regionalplans):

Neue Flächen sollen an bestehende Infrastrukturen wie Straßen, Schienen und Versorgungsnetze angebunden werden, um die Erreichbarkeit zu gewährleisten.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine bedarfsgerechte Erweiterung von Bauflächen handelt, die den bisherigen Außenbereich einbezieht, und die neue Nutzung an bestehende Siedlungsstrukturen angebunden wird, entspricht die Planung den Prinzipien des Regionalplans der Region 8 Westmittelfranken. Die Entwicklung erfolgt in räumlich und funktional sinnvollen Zusammenhängen und stellt sicher, dass die neuen Flächen an bestehende Infrastrukturen angebunden sind, wodurch die Vorgaben des Regionalplans gewahrt werden.

3. Alternativenprüfung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Änderung bzw. Erweiterung eines Sondergebiets im Bereich eines bestehenden örtlichen Unternehmens. Die Fläche ist vollständig erschlossen.

Da sich die genannten Grundstücke im Familienbesitz befinden und zusammen mit den bereits im Bebauungsplan enthaltenen Flurstücken Flur-Nr. 80, 81 und 82 eine zusammenhängende Einheit bilden würden, erscheint es sinnvoll, die Lagerung von Boden an diesem Standort zu integrieren. Die Lage zwischen Bahntrasse, Bahnübergang und den Freiflächen mit Photovoltaikanlagen sowie einem bestehenden Baustofflager mit Recyclingplatz sorgt dafür, dass keine zusätzliche optische Beeinträchtigung der Landschaft entsteht.

Es wird daher auf eine weitere Alternativenprüfung bei vorliegender Planung abgesehen.

4. Erläuterung zur Änderung

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Erweiterungsflächen werden gem. angrenzenden Bestand in Sonderbauflächen gem. § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO umgewandelt. So bilden Bestand und geplante Erweiterung eine einheitliche Sondergebietsfläche.

4.2. Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist an bestehende Ortsstraßen angeschlossen.

4.3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist im Bestand vorhanden, die Erweiterungsflächen können mit Erweiterung des bestehenden Versorgungssystems sichergestellt werden.

4.4. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan wurde die Schalltechnische Untersuchung 8140.1/2022-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 22.12.2022 angefertigt, um für das Sondergebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmemissionen zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Die detaillierte Betrachtung erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren.

4.5. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren. Der Ausgleich wird auf einer externen Fläche erbracht. Mit den festgesetzten Maßnahmen kann der Eingriff ausgeglichen werden.

5. Umweltbericht

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft wurde anhand vorliegender Daten und einem Fachbeitrag zur saP aus dem Jahr 2021 (erstellt zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Unterheßbach an der Bahnlinie“) bewertet.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Unterheßbach an der Bahnlinie“. Im Grunde genommen sind die infolge der Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen dieselben, wie sie bereits im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt sind. Es wird daher auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen.

Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil, als Anlage der Begründung im weiteren Verfahren beigefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, 19.01.2026

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)