Abwägungstabelle zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Unterheßbach an der Bahnlinie“ sowie zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans des Markt Lehrberg
Behandlung, der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		Einwände / Hinweise	
1	**Landratsamt Ansbach** 07.04.2026	Im Anhang übersendet das Landratsamt Ansbach vier Stellungnahmen zu dem im Betreff genannte Verfahren mit der Bitte um Beachtung. Außerdem bitten wir um Beachtung folgender Stellungnahme: **<u>SG 42 – Immissions- und Naturschutzrecht:</u>** Zur gegenständlichen vorhabenbezogenen Bauleitplanung könnte, mit Blick auf die Lage des Vorhabens in der Schutzzone des Naturpark-Frankenhöhe, eine naturschutzrechtliche Befreiungsanlage für den konkreten Einzelfall vorliegen. Von Seiten der Naturschutzbehörden wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für den Talbereich bei Unterheßbach parallel bis mittelfristig eine Änderung der dortigen Naturpark-Schutzzone (Landschaftsschutzgebiet) am Landratsamt Ansbach Kontakt aufzunehmen. Tel.-Nr. 0981 / 468 4208. Alle weiteren im Landratsamt beteiligten Sachgebiete haben die übersandten Unterlagen ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt beachtet. Nach Rücksprache mit dem SG 42 muss für das Vorhaben, welches den Bebauungsplan betrifft, ein Antrag auf Befreiung zur Zulässigkeit innerhalb der Schutzzone gestellt werden. Dieser wird von Vorhabenträger gestellt. Der Hinweis zur mittelfristigen Änderung der dortigen Naturpark-Schutzzone wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren betrifft nicht unmittelbar die vorliegende Bauleitplanung. Die Gemeinde stimmt sich hierzu mit dem Landratsamt Ansbach zur weiteren Vorgehensweis ab. Wird zur Kenntnis genommen.
		<u>SG 41 - Bauverwaltung</u> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage	

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		Nach unseren Unterlagen müsste es sich vorliegend um die 11. Flächennutzungsplanänderung handeln. Wir bitten, die Planungsunterlagen entsprechend zu ergänzen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Nummerierung der Flächennutzungsplanänderung wird ergänzt.
		SG 42 - Immissionsschutzrecht Zur Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans ist seitens des SG 42 - Immissionsschutzrecht Folgendes anzumerken. **Notwendigkeit eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens:** Die Firma FNB Pflasterbau GmbH betreibt auf dem Grundstück Flur-Nr. 80 der Gemarkung Heßbach, Markt Lehrberg eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Bauschuttrecyclinganlage. Im Vorentwurf der Unterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Unterheßbach an der Bahnlinie" mit paralleler Flächennutzungsplanänderung sind zusätzliche Lagerflächen zur Zwischenlagerung und Aufbereitung von Baustoffen, Erdaushub und Oberboden (SO 3) aufgeführt. Gemäß § 16 Abs. 1 BImSchG bedarf die Änderung der Lage, der Beschaffenheit oder des Betriebs einer genehmigungsbedürftigen Anlage der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, wenn durch die Änderung nachteilige Auswirkungen hervorgerufen werden können und diese für die Prüfung nach § 6 Absatz 1 Nummer 1 erheblich sein können (wesentliche Änderung). Eine Genehmigung ist stets erforderlich, wenn die Änderung oder Erweiterung des Betriebs einer genehmigungsbedürftigen Anlage für sich genommen die Leistungsgrenzen oder Anlagengrößen des Anhangs zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen erreichen.	Die Sachverhaltsdarstellung zur Notwendigkeit eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird zur Kenntnis genommen. Dieses wird bedarfsgerecht im separaten Verfahren, nachgelagert zum Bauleitplanverfahren, durch den Vorhabenträger durchgeführt.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		Hierzu gab es im Jahr 2021 bereits Abstimmungen mit der Firma FNB Pflasterbau GmbH. Am 28.04.2021 wurde dem Betreiber eine Checkliste mit benötigten Antragsunterlagen für die damalige Planung des Vorhabens zugesandt. Weiterhin ist die Stellungnahme des SG 44 — Technischer Immissionsschutz vom 25.03.2026 zu beachten.	 Die Stellungnahme wird wie folgt beachtet.
		SG 44 – Technischer Umweltschutz / Immissionsschutz Sachstand Auf den Flurnummern 78 und 83 soll eine Erweiterungsfläche für die Firma FNB Pflasterbau GmbH entstehen. Die Firma benötigt mehr Fläche für die Zwischenlagerung von Bodenaushub, Bauschutt etc. Für das Vorhaben wurde eine Schalltechnische Untersuchung des Ing. Büro Kottermair GmbH vorgenommen. Stellungnahme Der Gutachter hat für das geplante Gebiet eine Kontingentierung gemäß DIN 45691 vorgenommen. Die Fläche wurde in 3 Teilflächen unterteilt. Diesen wurde ein Lärmkontingent zugewiesen. Für die Immissionsorte in Unterheßbach wurden vom Gutachter die Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete (60 dB (A) tags, 45 dB (A) nachts) herangezogen. Der zulässige Immissionsrichtwert für die Tagzeit (6-22 Uhr) wird um mindestens 7 dB (A) unterschritten. Eine Nachtnutzung ist nicht geplant. Die Zusatzbelastung verursacht durch die beplante Fläche ist somit gemäß dem Gutachten als nicht relevant anzusehen, da nach	 Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme mit Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		TA-Lärm Kapitel 3.2.1 eine Unterschreitung des Immissionsrichtwerts von mindestens 6 dB (A) vorliegt. Eine Untersuchung der Vorbelastung durch andere Betriebe ist somit nicht erforderlich. Die vom Gutachter empfohlenen Textbausteine wurden in den Bebauungsplan eingepflegt. Damit sind die zusätzlichen Lärmimmissionen durch die Erweiterungsfläche ausreichend betrachtet worden. Wie in den Festsetzungen beschrieben, ist mit dem Bauantrag ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Festsetzungen vorzulegen.	
		SG 44 – Technischer Umweltschutz Die Gemeinde Lehrberg plant die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Unterheßbach an der Bahnlinie". Die Erweiterung Richtung Nordwesten (EF 1) sowie nach Südosten (EF 2) grenzt an den Bestehenden Bebauungsplan an und umfasst eine Größe von insgesamt 10.000 m2. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst somit eine Größe von 2,15 ha. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lehrberg ist sind die Flächen, welche in den Geltungsbereich ergänzt werden, die EF 1 als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie EF 2 als Grünfläche dargestellt. Aus diesem Grund ist eine Änderung des FNP erforderlich. Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht wird zu dem Vorentwurf für die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Unterheßbach an der Bahnlinie" mit paralleler Flächennutzungsplanänderung, mit jeweiligem Planungsstand vom Januar 2026, wie Folgt Stellung genommen.	Die Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungstabelle zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Unterheßbach an der Bahnlinie" sowie zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans des Markt Lehrberg
Behandlung, der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		Der rechtsgültige Geltungsbereich sowie dessen geplante Erweiterung befindet sich im Naturpark Frankenhöhe und in dessen Schutzzone, welche nach der Naturpark-Verordnung die Voraussetzungen eines Landschaftsschutzgebietes erfüllt. Somit ergibt sich eine Erhöhte Voraussetzung in eine landschaftsgerechte Einbindung des Bebauungsplans, um die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für die Frankenhöhe typischen Landschaftsbildes zu bewahren sowie den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Weitere Schutzgebiete im Sinne des § 20 BNatSchG sowie gemäß §30 BNatSchG i.V.m. Art 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte oder auch in der Biotopkartierung Bayern erfasste Biotope sind im geplanten Geltungsbereich nicht vorhanden. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- oder SPA-Gebiet) werden durch die geplante Änderung des Bebauungsplans nicht berührt oder beeinträchtigt. Das Sondergebiet ist bereits Richtung Westen mit einer Heckenstreifen in die Landschaft eingebunden. Östlich grenzt der Geltungsbereich an eine Bahntrasse an, hierbei ist nur der Nördliche Bereich mit Gehölzstrukturen bepflanzt. Die nördliche und südliche Erweiterung soll ebenfalls einer in die Landschaft eingebunden werden. Hierfür sieht die Grünordnung im Norden eine Gehölzpflanzung Richtung Osten, Norden und Westen vor. Im Süden Richtung Westen und Süden. Eine Landschaftsgerechte Einbindung in wäre somit ausreichend gewährleistet. Es fehlen jedoch Angaben, wie die Hecke genau ausgeführt werden soll. Die Heckenpflanzung sollte mit Angaben wie Anzahl der Reihen, Reihenabstand und Abstand zwischen den Sträuchern konkretisiert werden. Für die Heckenpflanzung sollten ausschließlich einheimische und standortgerechte Sträucher verwendet werden. Es empfiehlt sich eine Artenliste aus einheimischen Gehölzen vorzugeben, um eine gute ökologische Entwicklung der Hecke sowie einen einheitlichen optischen Eindruck der Hecke zu erzielen.	Der Hinweis zur Lage im Naturpark Frankenhöhe wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Das Plangebiet wird zur Freien Landschaft eingegrünt, bzw. sind die bestehenden Gehölze als zu erhaltenswert festgesetzt. Das Einverständnis zu den Eingrünungsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben zur Heckenpflanzung werden wie folgt in den Festsetzungen ergänzt: • *Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall entsprechend Ersatz zu leisten.* • *Für die Bepflanzung ist die Artenauswahlliste unter den Hinweisen zu beachten.* • *Auf dem im Planteil gekennzeichneten Baumstandorten*

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
			auf den öffentlichen Flächen sind heimische Laubbäume zu pflanzen. • *Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.* • *Die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen. Hierbei sind heimische Pflanzen zu verwenden.* • *Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig.* • *Im nördlichen und südwestlichen Bereich des Plangebiets ist eine Grünfläche als Rückhaltefläche anzulegen.* *Die Hecke muss mindestens 6 m breit und dreireihig sein. Der Pflanzabstand in der Reihe sollte 1,5 m betragen, zwischen den Reihen 1 m. Die Gehölze müssen versetzt gepflanzt werden. Es sind ausschließlich Laubgehölze der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Hecke muss dauerhaft freiwachsend sein, Formschnitte sind nicht zulässig. Für Anwuchspflege (inklusive Bewässerung) ist zu sorgen. Die Heckenpflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Bei Ausfall ist für Ersatz zu sorgen. Bei Wildverbiss muss in den ersten Jahren ein Wildverbissschutzzaun gestellt werden. Dieser ist nach 5-10 Jahren wieder abzubauen. Die gesetzlichen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden.* ***Pflanzenliste:*** *<u>Bäume (Wuchsklasse I):</u>* *Acer platanoides Spitz-Ahorn (B)* *Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn (B)* *Fraxinus excelsior Esche (B)*

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
			Quercus robur Stiel-Eiche (B) *Tilia cordata Winter-Linde (B)* *Tilia platyphyllos Sommer-Linde (B)* *<u>Obstbäume:</u>* *Verwendung alter, regionaltypischer, standortgerechter Arten; Auswahl in Abstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenkultur und Landespflege, dem Landschaftspflegeverband Mittelfranken oder den Landwirtschaftlichen Lehranstalten Triesdorf (Ansprechpartner: Herr Schnell, Abt. Pflanzenbau)* *<u>Bäume (Wuchsklasse II):</u>* *Acer campestre Feldahorn (B)* *Carpinus betulus Hainbuche* *Prunus avium Vogel-Kirsche (V, B)* *Salix caprea Sal-Weide (B)* *Sorbus aria Mehlbeere (V)* *Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeerbaum (V)* *Die mit **V** gekennzeichneten Gehölze dienen als Futterpflanzen für Vögel. Die mit **B** gekennzeichneten Gehölze dienen als Bienenweide.* *<u>Sträucher für Heckenpflanzungen:</u>* *Cornus mas Kornelkirsche* *Cornus sanguinea Roter Hartriegel* *Corylus avellana Haselnuß* *Crataegus monogyna Weißdorn* *Euonymus europaeus Pfaffenhütchen* *Ligustrum vulgare Liguster* *Lonicera xylosteum Heckenkirsche* *Malus sylvestris Holzapfel*

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
			Mespilus germanica Mispel *Prunus spinosa Schwarzdorn* *Rhamnus catharticus Kreuzdorn* *Rhamnus frangula Faulbaum* *Rosa canina Hundsrose* *Rosa rubiginosa Wein-Rose* *Salix purpurea Purpurweide* *Sambucus nigra Holunder* *Viburnum lantana Wolliger Schneeball* *Viburnum opulus Wasser-Schneeball* *<u>Qualitäten und Mindestgrößen:</u>* *Pflanzgrößen für Bäume: Hochstämme oder Heister, 2-3 verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm.* *Pflanzqualität für Sträucher: Höhe von mindestens 60-100 cm, drei Triebe, 2- bis 3-mal verpflanzt*
		Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2021 in Kapitel 3.2 des Umweltberichts. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan, aus dem Jahr 2018, dargestellten Vermeidungsmaßnahmen sind zum hiesigen Zeitpunkt noch nicht umgesetzt. Diese sollen nun ebenfalls auf der externen Ausgleichsfläche angelegt werden. Da diese nach der alten Methode in Flächengrößen bilanziert wurde soll der komplette Umfang von 3420 m2 auf der externen Ausgleichsfläche mit bilanziert werden.	Die Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen.
		Grundsätzlich sind die im Umweltbericht dargestellten Beeinträchtigungsfaktoren nicht auf dem aktuellem Planungsstand. Die im Bebauungsplan angegebenen Werte passen nicht mit der bilanzierten Werten überein.	Der Umweltbericht wurde überarbeitet. Die GRZ-Angaben im Bebauungsplan und im Umweltbericht waren bislang nicht deckungsgleich und wurden entsprechend korrigiert.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde bestehen erhebliche Bedenken bezüglich des herangezogenen Planungsfaktoren. Hierbei wurde sich auf die Anlage 2 Maßnahmen zur Vermeidung und Hinweise zur Anwendung des Planungsfaktors Tabelle 2.2 bezogen. <u>Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen:</u> Mit aktuellem Planungsstand ist der Unteren Naturschutzbehörde nicht erkennbar welche Grünstrukturen hierfür herangezogen werden sollen. Zum hiesigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass die im Geltungsbereich dargestellten Grünflächen der Zweckbindung zur Eingrünung bestehen. Sollten diese wie im rechtsgültigen Bebauungsplan als 15 Meter breite Hecke oder wie im Norden als einreihige Hecke mit anschließender Baumreihe geplant sein, wäre ein heranziehen des Planungsfaktors möglich. <u>Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen:</u> Zum hiesigen Zeitpunkt kann der Planungsfaktor nicht angerechnet werden. Dieser ist qualifizierbar in der textlichen Festsetzung mit aufzunehmen, um diese Vermeidung Maßnahme zu sichern. <u>Rückhaltung des Niederschlagswasser in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung:</u> Bei den geplanten Regenrückhaltebecken handelt es sich um technische Anlagen auf dem Betriebsgelände. Wie eine naturnahe Gestaltung aussehen soll oder wie diese langfristig gepflegt werden soll, um die ökologische Funktion zu erhalten ist im Umweltbericht nicht beschrieben. Das Heranziehen dieses Planungsfaktors ist von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde nur unter Vorlage eines ausgearbeiteten Konzepts denkbar, in welchem auch die Sicherung beschrieben wird. Andernfalls ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion verloren geht.	

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		Zum hiesigem Planungsstand sind zur Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs kein Planungsfaktor anrechnungsfähig. Die Bilanzierung ist somit nicht zustimmungsfähig und gilt es zu überarbeiten.	Der Planungsfaktor wurde herausgenommen. Die Eingriffsbilanzierung wurde entsprechend angepasst.
		Demnach gilt es ebenso die Ermittlung des Ausgleichsumfangs in Kapitel 8.3 des Umweltberichts zu überarbeiten.	Der Ausgleichsumfang wurde gemäß dem überarbeiteten Ausgleichsbedarf angepasst. Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,6 ergibt sich für den Erweiterungsbereich ein Ausgleichsbedarf von 15.179 WP (1.898m²), zusätzlich ist ein Ausgleichsbedarf von 3.420 m² aufgrund der nicht erbrachten Ausgleichsmaßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. In Summe wird die externe Ausgleichsmaßnahme mit einer Gesamtgröße von 5.318 m² festgesetzt.
		Grundsätzlich besteht mit der Ausgleichsmaßnahme zu Extensivierung Einverständnis sollte dies im weiteren Verfahren von der Größe angepasst werden.	Das Grundsätzliche Einverständnis zur Ausgleichsmaßnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Größe wurde wie oben beschrieben angepasst.
		Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist keine innere Durchgrünung vorgesehen. Auf den geplanten Grünflächen zur Eingrünung im Norden sowie im Süden Gehölzpflanzungen einer Hecke sowie zu Einzelbäume vorgesehen. Diese unterliegen dem Pflanzgebot. Hierfür fehlen in den Unterlagen Angaben zu den Pflanzqualitäten. Dieses wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde nicht gut geheißen. Für die geplanten Pflanzungen sollten folgende Mindestqualitäten in den Umweltbericht sowie in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden. • Für Bäume: Hochstamm oder Heister, Stammumfang 10 - 12 cm, 2- bis 3-mal verpflanzt • Für Sträucher: Höhe von mind. 60 - 100 cm, drei Triebe, 2-	Die Pflanzqualitäten wurden wie oben beschrieben ergänzt.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		bis 3-mal verpflanzt	
		Des Weiteren ist die angegebene Pflanzliste etwas kurzgehalten. Hierfür empfiehlt es sich diese mit weiteren heimischen Arten zu ergänzen.	Die Pflanzliste wurde wie oben aufgeführt ergänzt.
		Eine Pflegebestimmung zur Nutzung der Privaten Grünflächen liegt den Unterlagen ebenfalls nicht vor.	Hierzu wird folgendes ergänzt: *Freiflächen, die nicht als Lagerflächen, Stellplätze, Zufahrten oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter oder Kies ist nicht zulässig.*
		Für die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange liegt der Begründung zum Bebauungsplan ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros für Artenschutzgutachten Ansbach mit Stand vom November 2021 bei. Dieser beruht auf den Ergebnissen von faunistischen. Erfassungen im Jahr 2021 für Säugetiere Vogelarten des Offenlands und Reptilien.	
		Das Gutachten zur saP sowie der Umweltbericht stellen hierbei unterschiedliche Betroffenheiten dar. Der Umweltbericht beschreibt hierbei unter M03 die Herstellung von CEF-Maßnahme aufgrund er Betroffenheit der Zauneidechse, welche in den textlichen Festsetzungen nicht mit aufgenommen sind. Des Weiteren ist die Vermeidungsmaßnahme M04 nicht weiter erwähnt. Diese Vermeidungsmaßnahme und die Herstellung der CEF-Maßnahmen sind in die Planunterlagen sowie der textlichen Festsetzung mit aufzunehmen. Die CEF-Maßnahmen sind vor Baubeginn und der durchzuführenden Vergrämung herzustellen (vgl. Abbildung 9. Umweltbericht).	Aufgrund der Erweiterung des Umgriffs des Bebauungsplans sind die Maßnahmen aus dem Umweltbericht maßgeblich. Dies betrifft insbesondere die ergänzten Maßnahmen im Hinblick auf die Zauneidechse. Die saP bezog sich zur damaligen Zeit noch auf einen kleineren Vorhabensbereich. Die Festsetzungen werden gemäß Ausführungen im Umweltbericht ergänzt.
		Die Festsetzungen zum Insektenschutz unter Kapitel 2.1 des Umweltberichts sind ebenfalls nicht in die textlichen Festsetzungen	Die Festsetzungen zum Insektenschutz werden ebenfalls ergänzt.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		übernommen. Wie bereits oben beschrieben sind diese mit aufzunehmen, um eine Anrechnung des Planungsfaktors zu gewährleisten. **Fazit** Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde besteht mit den Unterlagen zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Unterheßbach an der Bahnlinie" mit paralleler Flächennutzungsplanänderung noch erheblicher überarbeitungsbedarf.	Die Unterlagen wurden wie oben beschreiben überarbeitet, die Belange der Unteren Naturschutzbehörde werden vollumfänglich beachtet.
2	**Regierung von Mittelfranken** 01.04.2026	**FNP-Änderung** Die Firmen "DER STEIN GmbH und Co.KG" und "FNB Pflaster- & Gartenbau GmbH" mit Sitz im Ortskern von Unterheßbach vermarkten und vertreiben im eigenen Betrieb hergestellte Produkte für den Pflaster-, Straßen-, Garten- und Landschaftsbaubereich. Wegen Platzmangel im Ortskern wurde bereits im Jahr 2001 an der Bahnlinie östlich des Ortes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lagerfläche ausgewiesen und im Jahr 2018 erweitert. Zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes, nämlich der Zwischenlagerung bis zum Vorliegen von Prüfergebnissen, ist eine nochmalige Erweiterung notwendig. Die bestehende Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Lagerfläche und einer Größe von ca. 1,14 ha soll um zwei Teilflächen mit zusammen ca. 1 ha erweitert werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Änderungsbereiche landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker- bzw. Grünland) und nicht - wie in der Begründung angegeben – teilweise Grünfläche dar. Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan zum zweiten Mal geändert. Der Änderungsbereich liegt ebenso wie die Bestandsfläche im Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Frankenhöhe. „Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen	Die Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		langfristig in ihrem Bestand gesichert werden“ (RP (8) 7.1.3.4 Abs. 2). Aus landesplanerischer Sicht fügen sich die Erweiterungsflächen zwischen den als Vorbelastungen zu wertenden, bestehenden Betriebsflächen, den benachbarten Freiflächen-Photovoltaikanlagen und der Bahnlinie so in die Landschaft ein, dass davon keine erhebliche zusätzliche Wirkung auf Landschaftsbild, naturräumliche Ausstattung und Erholung ausgeht. Für eine abschließende Bewertung zur Vereinbarkeit mit der Schutzgebietsverordnung wird auf die untere Naturschutzbehörde verwiesen. Die bestehende Betriebsfläche stellt aus landesplanerischer Sicht keine geeignete Siedlungseinheit für eine Anbindung neuer Siedlungsflächen dar. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht sind dennoch nicht zu erheben, wenn dargelegt wird, dass eine Ausnahme vom Anbindegebot nach LEP 3.3 Abs. 2 greift. Nach Ziel LEP 3.3 Abs. 2, Satz 2, sind Ausnahmen zulässig, wenn von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Laut Begründung zu LEP 3.3 liegen die Voraussetzungen der vierten Ausnahme insbesondere vor, wenn eine nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlage in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wäre. Damit sind die ca. 160 Arten von Anlagen der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) erfasst. Darüber hinaus kann die Ausnahme auch auf die nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen Anwendung finden, wenn von diesen in angebundener Lage trotz Einhaltung der Vorgaben nach §§ 22 ff. BImSchG schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Der im Parallelverfahren geänderte vorhabenbezogene Bebauungs-	Die Belange der Unteren Naturschutzbehörde können unter Berücksichtigung der genannten Punkte beachtet werden.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		plan setzt als zulässige Nutzungen u.a. fest: Lager- und Produktionshallen, händische und maschinelle Bearbeitung von Steinmaterial sowie Herstellung von Beton und Betonerzeugnissen. Es kann somit ein produzierender Gewerbebetrieb angenommen werden, von dem auch schädliche Umwelteinwirkungen auf sein Umfeld ausgehen. In diesem Zusammenhang ist auch wesentlich und richtig, dass im Geltungsbereich Wohnnutzungen, auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, unzulässig sind. Es wird empfohlen, die Ausnahme und Ausnahmetatbestände in der Begründung aufzugreifen und ggf. zu belegen. Außerdem wird angeregt, die Produktion mit in die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche aufzunehmen.	Die Hinweise zum Anbindegebot werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung wie vorgeschlagen ergänzt. Die Zweckbestimmung wird ebenfalls wie vorgeschlagen ergänzt.
		Es wird auf redaktionelle Fehler im Abschnitt 2.1 Landes- und Regionalplanung hingewiesen: Die Aussage: „Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) wird der Markt Lehrberg als Kleinzentrum eingestuft“ ist in doppelter Hinsicht falsch, denn die Zentralen Orten unterhalb der Stufe Mittelzentrum werden in den Regionalplänen ausgewiesen und im Regionalplan Region Westmittelfranken ist Lehrberg nicht als zentraler Ort festgelegt. Die zitierten Ziele und Grundsätze stammen zum Teil nicht aus örtlich einschlägigen Raumordnungsplänen: Statt des angegebenen Ziels 2.2.2 Ländlicher Raum aus hier unbekannter Quelle wäre ggf. Grundsatz 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums des LEP Bayern zu zitieren. Die zitierten Ziele des Regionalplans zur Siedlungsstruktur stammen ebenfalls nicht aus dem räumlich einschlägigen Regionalplan Region Westmittelfranken und auch nicht aus dem LEP Bayern.	Die redaktionellen Fehler werden wie vorgeschlagen ausgebessert.
		Bei Berücksichtigung dieser Hinweise werden Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht erhoben.	Die Hinweise werden wie oben beschrieben berücksichtigt.

Abwägungstabelle zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Unterheßbach an der Bahnlinie“ sowie zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans des Markt Lehrberg
Behandlung, der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
2	**Regierung von Mittelfranken** 01.04.2026	**<u>2. Änderung B-Plan</u>** Die Firmen "DER STEIN GmbH und Co.KG" und "FNB Pflaster- & Gartenbau GmbH" mit Sitz im Ortskern von Unterheßbach vermarkten und vertreiben im eigenen Betrieb hergestellte Produkte für den Pflaster-, Straßen-, Garten- und Landschaftsbaubereich. Wegen Platzmangel im Ortskern wurde bereits im Jahr 2001 an der Bahnlinie östlich des Ortes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lagerfläche ausgewiesen und im Jahr 2018 erweitert. Zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes, nämlich der Zwischenlagerung bis zum Vorliegen von Prüfergebnissen, ist eine nochmalige Erweiterung notwendig. Die bestehende Sonderbaufläche mit einer Größe von ca. 1,14 ha soll um zwei Teilflächen mit zusammen ca. 1 ha erweitert werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Erweiterungen landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker- bzw. Grünland) und nicht - wie in der Begründung angegeben – teilweise Grünfläche dar. Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Frankenhöhe. „Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden“ (RP (8) 7.1.3.4 Abs. 2). Aus landesplanerischer Sicht fügen sich die Erweiterungsflächen zwischen den als Vorbelastungen zu wertenden, bestehenden Betriebsflächen, den benachbarten Freiflächen-Photovoltaikanlagen und der Bahnlinie so in die Landschaft ein, dass davon keine erhebliche zusätzliche Wirkung auf Landschaftsbild, naturräumliche Ausstattung und Erholung ausgeht. Für eine abschließende Bewertung zur Vereinbarkeit mit der Schutzgebietsverordnung wird auf die untere Naturschutzbehörde verwiesen. Die bestehende Betriebsfläche stellt aus landesplanerischer Sicht keine geeignete Siedlungseinheit für eine Anbindung neuer Siedlungsflächen dar. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht sind	Die Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Unteren Naturschutzbehörde können unter Berücksichtigung der genannten Punkte beachtet werden.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		dennoch nicht zu erheben, wenn dargelegt wird, dass eine Ausnahme vom Anbindegebot nach LEP 3.3 Abs. 2 greift. Nach Ziel LEP 3.3 Abs. 2, Satz 2, 4. Tiret sind Ausnahmen zulässig, wenn von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Laut Begründung zu LEP 3.3 liegen die Voraussetzungen der vierten Ausnahme insbesondere vor, wenn eine nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlage in angebundener Lage nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften nicht genehmigungsfähig wäre. Damit sind die ca. 160 Arten von Anlagen der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) erfasst. Darüber hinaus kann die Ausnahme auch auf die nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen Anwendung finden, wenn von diesen in angebundener Lage trotz Einhaltung der Vorgaben nach §§ 22 ff. BImSchG schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt als zulässige Nutzungen u.a. fest: Lager- und Produktionshallen, händische und maschinelle Bearbeitung von Steinmaterial sowie Herstellung von Beton und Betonerzeugnissen. Es kann somit ein produzierender Gewerbebetrieb angenommen werden, von dem auch schädliche Umwelteinwirkungen auf sein Umfeld ausgehen. In diesem Zusammenhang ist auch wesentlich und richtig, dass im Geltungsbereich Wohnnutzungen, auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, unzulässig sind. Es wird empfohlen, die Ausnahme und Ausnahmetatbestände in der Begründung aufzugreifen und ggf. zu belegen. Außerdem wird angeregt, die Produktion mit in die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche aufzunehmen.	Die Hinweise zum Anbindegebot werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung wie vorgeschlagen ergänzt.

Abwägungstabelle zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Unterheßbach an der Bahnlinie" sowie zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans des Markt Lehrberg
Behandlung, der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		Es wird auf redaktionelle Fehler im Abschnitt 2.1 Landes- und Regionalplanung hingewiesen: Die Aussage: „Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) wird der Markt Lehrberg als Kleinzentrum eingestuft" ist in doppelter Hinsicht falsch, denn die Zentralen Orten unterhalb der Stufe Mittelzentrum werden in den Regionalplänen ausgewiesen und im Regionalplan Region Westmittelfranken ist Lehrberg nicht als zentraler Ort festgelegt. Die zitierten Ziele und Grundsätze stammen zum Teil nicht aus örtlich einschlägigen Raumordnungsplänen: Statt des angegebenen Ziels 2.2.2 Ländlicher Raum aus hier unbekannter Quelle wäre ggf. Grundsatz 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums des LEP Bayern zu zitieren. Die zitierten Ziele des Regionalplans zur Siedlungsstruktur stammen ebenfalls nicht aus dem räumlich einschlägigen Regionalplan Region Westmittelfranken und auch nicht aus dem LEP Bayern. Bei Berücksichtigung dieser Hinweise werden Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht erhoben.	Die redaktionellen Fehler werden wie vorgeschlagen ausgebessert. Die Hinweise werden wie oben beschrieben berücksichtigt.
3	**Regionaler Planungsverband Westmittelfranken** 11.03.2026	Das Ziel der Marktgemeinde Lehrberg ist es, mit der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Unterheßbach an der Bahnlinie" die betriebliche Entwicklung eines ortsansässigen Straßen-, Tief- und Landschaftsbau zu unterstützen und durch das vorliegende Bauleitplanverfahren die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine betriebliche Erweiterung zu schaffen. Dafür sollen die angrenzenden Flurstücke als zusätzliche Lagerfläche für den Pflasterbau und die Landschaftsgärtnerei genutzt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und die Sonderbaufläche auf die angrenzenden Flurstücke ausgeweitet. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 2,15 ha (davon Bestand 1,14 ha) auf den Flurnummern 80, 81, 82 (Bestand), 83 und 78 (Erweiterung) der Gemarkung	Die Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		Heßbach. <u>Regionalplanerische Wertung</u> Der Regionale Planungsverband Westmittelfranken nimmt in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu der im Betreff genannten Planung Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP8) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung von 01.06.2023 heißt es diesbezüglich u.a.: **5 Wirtschaft** **5.1 Wirtschaftsstruktur** **(G)** Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP8) formuliert weiterhin: **5.1.1 Regionale Wirtschaftsstruktur** **5.1.1.1** Allgemeine strukturpolitische Zielsetzung Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes soll gesichert werden. **7.1.3.4 Landschaftsschutzgebiete**	Die einschlägigen Ziele werden, soweit noch nicht enthalten, in der Begründung ergänzt.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		(Z) Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. **7.2.3 Hochwasserschutz** **7.2.3.1 (G)** Die Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Retentionsmöglichkeiten ist im Interesse der Unterlieger für alle Talräume der Region anzustreben. **7.2.3.2 (G)** Es ist von besonderer Bedeutung, Überschwemmungsgebiete von konkurrierenden Nutzungen, insbesondere von Bebauung, freizuhalten.	
		Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen 5.1 LEP und 5.1.1.1 RP8, wonach Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die kleinen und mittelständischen Unternehmen, erhalten und verbessert sowie eine Weiterentwicklung des westmittelfränkischen Wirtschaftsraums gesichert werden soll.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Der Raum am Planungsstandort ist in seiner charakteristischen landschaftlichen Eigenart laut Landschaftsbildbewertung des Landesamtes für Umwelt großräumig als überwiegend mittel eingestuft. An den Standort angrenzend liegen vorbelastende Strukturen in Form einer Freiflächenphotovoltaikanlage (nordwestlich), der Bahnlinie Würzburg-Treuchtlingen (östlich) und einer querenden 20-kV-Leitung, die den Planungsraum westlich tangiert. Hinzu kommt, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben vorrangig um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, deshalb kann aus hiesiger Sicht von einer Vorbelastung im Hinblick auf das Landschaftsbild ausgegangen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Weiterhin liegt der Planungsraum, der Bestandsbetrieb mit den geplanten Erweiterungsflächen, vollumfänglich innerhalb von Landschaftsschutzgebiet (ehemals Schutzzonen im Naturpark) (LSG),	Wird zur Kenntnis genommen. Die untere Naturschutzbehörde ist ebenfalls am Verfahren beteiligt. Die Belange werden vollumfänglich beachtet.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		welches innerhalb der Region langfristig in seinem Bestand gesichert werden soll (RP8 Z 7.1.3.4). Um eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in die Landschaft zu gewährleisten, sollte auf eine hinreichende und qualitative Eingrünung geachtet werden. Die geplanten Maßnahmen in Richtung der nächsten Wohnbebauung nach Westen werden begrüßt. Für die qualitative Ausgestaltung der Eingrünungsmaßnahmen sollten die naturschutzfachlichen Stellen einbezogen werden.	
		Obwohl keine Überlagerungen vorliegen, wird hinsichtlich der westlich angrenzenden wassersensiblen Bereiche (RP8 G 7.2.3.1) und des angrenzenden Überschwemmungsgebiets der Fränkischen Rezat (RP8 G 7.2.3.2) sowie der östlich der Bahnlinie angrenzenden Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Lehrberg“ eine Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Stellen empfohlen.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt ist ebenfalls am Verfahren beteiligt. Es bestehen keine grundlegenden Einwände. Die Hinweise werden vollumfänglich beachtet.
		Im Ergebnis trägt das im Betreff genannte Vorhaben den Festlegungen des Regionalplans Rechnung. Um im weiteren Verfahrensverlauf abschließend eine Vereinbarkeit mit dem LSG (RP8 Z 7.1.3.4) und den Belangen des Wasserschutzes herzustellen, sollte mit den einschlägigen naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Stellen hinsichtlich der o. g. raumordnerischen Belange eine Abstimmung erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Fachstellen sind am Verfahren beteiligt.
		Redaktionelle Hinweise: In der Begründung zu Flächennutzungsplan- (Kapitel 2.1) und Bebauungsplanänderung (Kapitel 3.3) wird der Markt Lehrberg laut Landesentwicklungsprogramm (Stand Juni 2023) fälschlicherweise als Kleinzentrum eingestuft. Im Landesentwicklungsprogramm werden jedoch nur die Zentralen Orte ab der Stufe „Mittelzentrum“ und höher festgelegt. Die Festlegung zentralörtlicher Funktionen unterhalb der Mittelzentren erfolgt in Regionalplan der Region Westmittelfranken. Vor diesem Hintergrund sollte die betreffende Passage ge-	Die redaktionellen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie vorgeschlagen berichtigt.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		strichen werden, zumal im Folgendem zutreffend ausgeführt ist, dass der Markt Lehrberg im Regionalplan der Region Westmittelfranken als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion eingestuft ist. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist irrtümlich u. a. die Flurnummer 75 (Zufahrt) als Geltungsbereich der Änderung angegeben; korrekterweise ist die Flurnummer 78 zu nennen.	
4	**DB AG – DB Immobilien** 01.04.2026	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG und DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen übersendet ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren. Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.	 Die Belange werden zur Beachtung und den Unterlagen ergänzt. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.	
		Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Immobilienrechtliche Belange Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen http://www.deutschebahn.com/Gestattungen	
		Infrastrukturelle Belange <u>Fahrbahn</u> Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Das Planen, Errichten und Betreiben von geplanten baulichen Anla-	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		gen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.	
		An der Bahngrenze ist durch den Antragsteller ein mindestens 2m hoher stabiler Stabmattenzaun zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Die Kosten für den Zaun trägt der Antragsteller.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen, dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens – 50,00 m – Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Der Abstand von 3,50m zur Gleisachse darf keinesfalls, auch nicht durch geringfügige Überstände, eingeschränkt werden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngrund, sowie das Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Entlang der Bahnlinie wird eine geschlossene Einfriedung festgesetzt.
		Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.	
		Vorhandene Zuwegungen zu den Gleisanlagen sind aufrecht zu erhalten.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		<u>Konstruktiver Ingenieurbau</u> Eisenbahnbauwerke (Brücken, Bahnübergänge etc.) dürfen nicht verändert werden und sind großräumig auszusparen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Abwägungstabelle zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Unterheßbach an der Bahnlinie“ sowie zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans des Markt Lehrberg
Behandlung, der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten dürfen keine Grabungsarbeiten durchgeführt werden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Angrenzende Gräben, Mulden dürfen durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Angrenzende Wege müssen für Instandsetzungs- und Erneuerungszwecke weiterhin befahrbar sein.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Zu Böschungskanten (Damm, Einschnitt) ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht beeinträchtigt werden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Dies gilt insbesondere für Straßenentwässerung. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt. Anfallendes Regenwasser darf nicht auf den Bahngrund abgeleitet werden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Dahingehend sind keine Maßnahmen geplant. Das Regenwasser auf dem Grundstück rückgehalten und gedrosselt über eine Vorflut abgeleitet.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		Der Bahndamm darf nicht verändert/abgegraben bzw. in seiner Stand- und Betriebssicherheit beeinträchtigt werden. Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. In km 61,272 befindet sich ein Bahndurchlass. Auf Flur Nr. 81 (siehe Bebauungsplan) befindet sich die Vorflut für den Bahndurchlass. Zusätzliche Auflage für den Bahndurchlass: Die Vorflut für den Bahndurchlass km 61,272 auf Flur Nr. 81 muss erhalten bleiben. Unterhalb der Flur Nr. 81 befindet sich hierfür eine Rohrleitung. Diese muss dauerhaft erhalten bleiben und durch den Eigentümer unterhalten werden (Bilder siehe Anhang).	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Auflagen zu dem Bahndurchlass werden zur Kenntnis genommen und wie bisher beachtet. Dieser befindet sich innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes.

Abwägungstabelle zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Unterheßbach an der Bahnlinie“ sowie zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans des Markt Lehrberg
Behandlung, der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		Bahndurchlass:   	

Abwägungstabelle zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Unterheßbach an der Bahnlinie“ sowie zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans des Markt Lehrberg
Behandlung, der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		 	

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		Vorhandene Bauwerke (Brücken, Durchlässe, Erdkörper, Stützbauwerke, usw.) dürfen durch die Maßnahme nicht negativ beeinflusst werden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		<u>DB Energie GmbH</u> Keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. - Im angefragten Auskunftsbereich befinden sich keine Anlagen/Kabel der DB Energie GmbH. - Durch die geplante Maßnahme ist keine 110-kV-Bahnstromleitung betroffen, bzw. das Vorhaben befindet sich außerhalb des Schutzstreifens. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf Anlagen und Kabel der DB Energie GmbH.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		<u>Kabel und Leitungen</u> Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdflächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB InfraGO AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig – ca. 6 Wochen vor Baubeginn - eine entsprechende Anfrage an die DB InfraGO AG / DB AG, DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen. Sofern die Baumaßnahme die TK-Kabel/ -Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH aus unserer Sicht erforderlich. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Der Antragsteller ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Was-	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		ser, Kanal) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen. **Allgemeine Hinweise** Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert, verschüttet oder überdeckt werden. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Anlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung und der Bauausführung abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Wir bitten Sie als Antragsteller, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die die Arbeiten ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weiseunterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden. Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.	Die allgemeinen Hinweise werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und vom Vorhabenträger beachtet.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. **Schlussbemerkungen** Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor. Wir behalten uns vor, zu dem o. g. Verfahren und den Maßnahmen, die sich daraus entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern. Bei der weiteren Planung und Durchführung ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München einzuholen. Für Rückfragen zu diesem Schreiben, wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiterin des Baurechts, Frau Svenja Hergenröder.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Abwägungstabelle zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Unterheßbach an der Bahnlinie“ sowie zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans des Markt Lehrberg
Behandlung, der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
5	**Wasserwirtschaftsamt Ansbach** 27.04.2026	**FNP-Änderung** Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Lehrberg bzgl. des Bebauungsplanes „Unterheßbach an der Bahnlinie“ besteht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Diese Stellungnahme wird ausschließlich in digitaler Form - via E-Mail - übermittelt; ein zusätzlicher Versand per Post erfolgt nicht. Der Markt Lehrberg erhält eine Kopie dieser E-Mail. Die Stellungnahme des WWA AN zum BP wird erst am 7.4.26 versandt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	**Wasserwirtschaftsamt Ansbach** 27.04.2026	**2. Änderung B-Plan** Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Unterheßbach an der Bahnlinie" des Marktes Lehrberg nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Bau GB aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung. Für die krankheitsbedingt verspätete Stellungnahme bitten wir um Entschuldigung. 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen: --- 2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstandes: --- 2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen wie untenstehend beachtet.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		---	
		2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:	
		2.4.1 Abwasserbeseitigung (§§ 55 ff. WHG): Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt wie bisher im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers ist durch einen bestehenden Anschluss an das gemeindlichen Abwassersystem sichergestellt.
		Wir weisen darauf hin, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer (hier Fränkische Rezat) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist, wenn nicht die Bagatellgrenzen der NWFreiV, TRENOG unterschritten werden. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des aktuell gültigen technischen Regelwerkes zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen.	Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird in die Vorflut geleitet. Das ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisverfahren wird im Zuge des nachgelagerten Genehmigungsverfahren erstellt und beim Landratsamt eingereicht.
		Für ein Abstimmungsgespräch bzgl. der Entwässerungsplanung steht Ihnen das WWA AN gerne zur Verfügung. Weitere Anregungen/Informationen hierzu entnehmen Sie gerne der Broschüre „Klimaresilienter Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim“ (https://www.wwa-an.bayern.de/service/veroeffentlichungen/doc/broschuere_klimaresilienz.pdf).	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		2.4.2 Öffentliche Wasserversorgung (§§ 50 ff. WHG): Die Wasserversorgung wird durch den Markt Lehrberg sichergestellt.	Wird zur Kenntnis genommen.
		2.4.3 Grundwasser und Grundwasserflurabstand: Amtliche Grundwasserstände im Plangebiet sind nicht bekannt. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.	Wird zur Kenntnis genommen und zur Beachtung in den Unterlagen ergänzt.
		2.4.4 Wasserabfluss (§ 37 Abs. 1 WHG): Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		2.4.5 Starkregenereignisse und urbane Sturzfluten: Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir verweisen daher u.a. auf das DWA-Themenheft „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ vom August 2013 bzw. auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ aus dem Jahr 2019.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		2.4.6 Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) (§ 2 Abs. 5 BBodSchG), Verdachtsflächen (§ 2 Abs. 4 BBodSchG), Altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG): Dem WWA Ansbach liegen - nach interner Überprüfung des	Wird zur Kenntnis genommen und zur Beachtung in den Unterlagen ergänzt.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		Flächenumgriffs - keine Informationen über Altlasten bzw. zu schädlichen Bodenveränderungen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). 2.4.7 Vorsorgender Bodenschutz: Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. BBodSchV (neue Fassung), Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV) maßgeblich. Abgrabungen bzw. Auffüllungen über 2,00 m Höhe und größer als 500 m² sind vom Landratsamt Ansbach baurechtlich zu genehmigen. Bei den zwischenzulagernden Böden handelt es sich grundsätzlich um Abfall und damit auch um einen allgemein wassergefährdenden Stoff. Deshalb ist für die genaue Ausgestaltung und Lagerbedingungen die Fachkundige Stelle der Wasserwirtschaft im Landratsamt Ansbach zuständig. Wir weisen darauf hin, dass bei der Lagerung die allgemein gültigen bodenschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten sind.	Wird zur Kenntnis genommen und zur Beachtung in den Unterlagen ergänzt.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. 2.4.8 Oberflächengewässer/Hochwassergefährdung (§ 78 WHG): Westlich des Plangebietes fließt die Fränkische Rezat (Gewässer II. Ordnung). Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet reicht jedoch nicht bis an das Plangebiet heran. Auch die Hochwassergefahrenflächen für ein extremes Hochwasserereignis erfassen das Plangebiet nicht in ihrer Ausdehnung. Sollte weiterer Abstimmungsbedarf mit dem Wasserwirtschaftsamt bestehen, stehen wir gerne für Gespräche zur Verfügung. Grundsätzlich bestehen keine Einwendungen. Diese Stellungnahme wird ausschließlich in digitaler Form - via E-Mail - übermittelt; ein zusätzlicher Versand per Post erfolgt nicht. Das Landratsamt Ansbach Sachgebiete Wasserrecht und Bauverwaltung sowie der Markt Lehrberg erhalten eine Kopie dieser E-Mail.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen.
6	**Bayerischer Bauernverband** 02.04.2026	Sie haben uns die Unterlagen zu o. g. Planung zur Stellungnahme übersandt. Aus landw. Sicht nehmen wir dazu wie folgt Stellung: 1. Nachdem Vorhabensträger und Grundstückseigentümer identisch sind und das Bauvorhaben schon in ähnlicher Form zu einem früheren Zeitpunkt an gleicher Stelle geplant war, bestehen aus landw. Sicht keine Bedenken. 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. 2. Sollten die Flächen derzeit verpachtet sein, ist mit den Pächtern ein entsprechender Aufhebungsvertrag für die Restlaufzeit zu vereinbaren.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		3. Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während erforderlicher Erschließungsmaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein müssen. Gleiches gilt für Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, Vorfluter) und die Flurwege. Sollten weitere Rückfragen entstehen, stehen wir gerne zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
7	**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** 07.04.2026	Gegen die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Unterheßbach an der Bahnlinie mit paralleler Flächennutzungsplanänderung, Markt Lehrberg bestehen keine Einwände. Hinweise: • Der Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken beträgt bei Bäumen mit über 2,0 m Höhe mindestens 4,0 m, falls das landwirtschaftlich genutzte Grundstück durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt wird. (Art. 48 AGBGB). • Zwischen der Einfriedung des Baugrundes und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sollte mindestens ein Abstand von 0,50 m eingehalten werden, um die Bewirtschaftung der Nutzfläche nicht einzuschränken. • Immissionen aus der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe im Dorf und den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind, soweit ordnungsgemäß betrieben, von den Bauherren zu dulden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise zur Beachtung in den Unterlagen ergänzt.
8	**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**	Hiermit nehmen wir Stellung zu o. g. Bebauungsplan und weisen auf den folgenden Punkt hin:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis beachtet.

Abwägungstabelle zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Unterheßbach an der Bahnlinie“ sowie zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans des Markt Lehrberg
Behandlung, der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
	12.03.2026	*Es wäre sinnvoll, vor der katastertechnischen Behandlung des Plangebiets, die notwendigen Flurstückszerlegungen und mögliche Flurstücksverschmelzungen durchzuführen. So kann vermieden werden, dass die neu entstehenden Grundstücke aus mehreren Teilflächen bestehen, was sowohl den Arbeitsaufwand als auch die Vermessungskosten erhöhen würde.*	
9	**Fernwasserversorgung Franken** 05.03.2026	Die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Maßnahme keine Anlagen der Fernwasserversorgung Franken berührt. Wir möchten Sie im Zuge dieses Schreibens darauf aufmerksam machen, dass für die Erweiterung von Ortsnetzen im Zuge der Flächennutzungs- bzw. Bauleitplanung zur Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende Leitungsdimensionierung durchgeführt werden sollte. Bitte achten Sie in diesem Zusammenhang auch auf eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405, vom Februar 2008. Falls sich durch die geplante Bebauung ein höherer Wasserbedarf ergeben sollte und Sie Kunde bei uns sind, bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen. Sollten Probleme bei der Übermittlung der Unterlagen auftreten, so wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiter der Planauskunft. Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10	**N-ergie Netz GmbH** 06.03.2026	In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig. Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig. Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Im Schutzzonenbereich unserer 20 kV-Freileitung dürfen Geländeveränderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Der Bestand, Betrieb, Unterhalt und die Entstörung der Versorgungsanlagen sowie der Zugang zu den Leitungstrassen auch mit schweren Baufahrzeugen im Bedarfsfall, jederzeit, ungehindert und ohne besondere Genehmigung möglich sein. Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden. Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezo-	Die 20 kv – Leitung inkl. Schutzzonenbereich ist im Planteil dargestellt. Diese verläuft südwestlich des Plangebietes. Die genannten Punkte werden, sowie noch nicht vorhanden in der Begründung ergänzt.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		genen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.	
11	**Deutsche Telekom Technik GmbH** 16.03.2026	**<u>FNP-Änderung</u>** Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir werden zum Bebauungsplan „Unterheßbach an der Bahnlinie“ noch detaillierte Stellungnahme abgeben. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise beachtet.
11	**Deutsche Telekom Technik GmbH** 10.03.2026	**<u>2. Änderung B-Plan</u>** Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu	

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Tele-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise beachtet.

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		kommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen. Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu Informieren. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de. Bei Planänderungen bitten wir Sie uns erneut zu beteiligen.	
Keine Einwände			
1	**Staatliches Bauamt Ansbach** 31.03.2026	Das Staatliche Bauamt Ansbach nimmt zu der o. g. Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:	

Abwägungstabelle zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Unterheßbach an der Bahnlinie“ sowie zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans des Markt Lehrberg
Behandlung, der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		Die Belange des Staatlichen Bauamtes werden nicht berührt. Rechtsgrundlage *Bundesfernstraßengesetz* *Bay. Naturschutzgesetz* Um Übermittlung einer Kopie der Abwägung der o. g. Punkte sowie einer Kopie des rechtsgültigen Bebauungsplanes (Satzung mit Plan) wird gebeten. Die Unterlagen können auch digital als pdf an poststelle@stbaan.bayern.de übermittelt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
2	**Amt für Ländliche Entwicklung** 11.03.2026	Aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplanes und gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Lehrberg keine Bedenken. Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig. Eine weitere Beteiligung des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken am o.a. Verfahren ist, soweit sich keine Änderungen im flächenmäßigen Umfang des Planungsgebietes ergeben, nicht erforderlich. Auf die Mitteilung des Ergebnisses der Würdigung dieser Stellungnahme wird verzichtet.	Die Zustimmung von Seiten der Ländlichen Entwicklung wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
3	**Gesundheitsamt Ansbach** 06.03.2026	Nach Durchsicht und Prüfung der eingereichten Unterlagen bestehen aus hygienischer Sicht keine Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	**IHK Nürnberg für Mittelfranken** 02.04.2026	**FNP-Änderung** Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zustän-	Die Zustimmung von Seiten der IHK Nürnberg wird zur

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		digen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen keine Einwände gegen die o.g. Änderungen bestehen. Mit den o.g. Änderungen wird ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit zur Erweiterung geboten. Diese Maßnahme zur Standortsicherung trägt zur Erhaltung von Arbeitsplätzen vor Ort und zur wirtschaftlichen Stärkung der Region bei. Die Aufstellung wird daher von der IHK Nürnberg für Mittelfranken begrüßt. Wir danken Ihnen für die Beteiligung am Verfahren und stehen gerne weiterhin für wirtschaftsrelevante Fragen zur Verfügung.	Kenntnis genommen.
4	**IHK Nürnberg für Mittelfranken** 02.04.2026	**2. Änderung B-Plan** Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen keine Einwände gegen die o.g. Änderungen bestehen. Mit den o.g. Änderungen wird ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit zur Erweiterung geboten. Diese Maßnahme zur Standortsicherung trägt zur Erhaltung von Arbeitsplätzen vor Ort und zur wirtschaftlichen Stärkung der Region bei. Die Aufstellung wird daher von der IHK Nürnberg für Mittelfranken begrüßt. Wir danken Ihnen für die Beteiligung am Verfahren und stehen gerne weiterhin für wirtschaftsrelevante Fragen zur Verfügung.	Die Zustimmung von Seiten der IHK Nürnberg wird zur Kenntnis genommen.
5	**Handwerkskammer für Mittelfranken**	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen	

Abwägungstabelle zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Unterheßbach an der Bahnlinie“ sowie zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans des Markt Lehrberg
Behandlung, der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
	06.03.2026	*Beachtung der Belange der Wirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB.*	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
		Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands *Keine eigenen Planungen und Maßnahmen*	
		Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) *Einwendungen* *Keine*	Wird zur Kenntnis genommen.
		Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage *Sehr geehrte Damen und Herren,* *vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Unterheßbach an der Bahnlinie“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes, zu dem wir wie folgt Stellung nehmen:*	
		Wir begrüßen die vorgesehene Erweiterung der Sonderflächen für die Lagerhaltung ausdrücklich. Sie eröffnet den Unternehmen "DER	Die Zustimmung von Seiten der Handwerkskammer wird zur Kenntnis genommen.

Abwägungstabelle zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Unterheßbach an der Bahnlinie“ sowie zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans des Markt Lehrberg
Behandlung, der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
		STEIN GmbH & Co.KG" und "FNB Pflaster- & Gartenbau GmbH" die Möglichkeit, ihre betriebliche Entwicklung zukunftsorientiert auszurichten und unter anderem die gesetzlichen Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sachgerecht umzusetzen.	
6	**Gemeinde Oberdachstetten** 25.03.2026	Der Gemeinderat der Gemeinde Oberdachstetten hat in seiner Sitzung am 23.03.2026 über die Bauleitplanung beraten. <u>Beschlussbuchauszug:</u> *Die Gemeinde Oberdachstetten erhebt keine Einwände gegen die Bauleitplanung des Marktes Lehrberg (2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Unterheßbach an der Bahnlinie“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung“).*	Wird zur Kenntnis genommen.
7	**Gemeinde Weihenzell** 18.03.2026	Der Gemeinderat Weihenzell hat sich in seiner Sitzung am 16.03.2026 mit dem Bebauungsplanverfahren befasst und erhebt keine Einwendungen gegen die Planungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8	**Gemeinde Rügland** 30.03.2026	Der Gemeinderat Rügland hat sich in seiner Sitzung am 18.03.2026 mit dem o. g. Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung befasst und erhebt keine Einwendungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
9	**Markt Flachslanden** 02.04.2026	Der Markt Flachslanden hat keine Einwendungen gegen die geplanten Änderungen des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes betreffend das Vorhaben „Unterheßbach an der Bahnlinie“.	Wird zur Kenntnis genommen.
Keine Stellungnahme			
1	Bund Naturschutz in Bayern e. V.		
2	VGN		

Abwägungstabelle zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Unterheßbach an der Bahnlinie“ sowie zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans des Markt Lehrberg
Behandlung, der im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, eingegangenen Stellungnahmen

Aus einigen Stellungnahmen geht nicht eindeutig hervor, ob sich diese auf die Bebauungsplan- oder auf die Flächennutzungsplanänderung oder auf beide Verfahren bezieht. Aus diesem Grund werden alle Stellungahmen nachfolgend aufgeführt:

Nr	Behörden und sonstige TÖB	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange sowie der Nachbargemeinden	Stellungnahme / Abwägung der Gemeinde
3	Stadt Leutershausen		
4	Markt Colmberg		
5	Stadt Ansbach		
6	Kreisheimatpflege - Boden-denkmalpflege		
7	Kreisheimatpflege - Bau-denkmalpflege		

Aufgestellt: 02.11.2026
Ingenieurbüro Heller GmbH