Markt Lehrberg

Landkreis Ansbach

11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Parallelverfahren zum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Unterheßbach an der Bahnlinie" 2. Änderung



Begründung

Entwurf/ Stand: 07.10.2026

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung und Geltungsbereich 3
2. Übergeordnete Planungen 6
3. Alternativenprüfung 11
4. Erläuterung zur Änderung 11
4.1. Art der baulichen Nutzung 11
4.2. Verkehrsanbindung 11
4.3. Ver- und Entsorgung 11
4.4. Immissionsschutz 11
4.5. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung 11
5. Umweltbericht 12

1. Anlass und Erforderlichkeit der Änderung und Geltungsbereich

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

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

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

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

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

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

Aus diesem Grund wurde im Jahre 2001 ein Bebauungsplan für eine Lagerfläche aufgestellt. Das Sondergebiet liegt östlich des Ortsteil Unterheßbach.

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

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

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

1. wiederverwendbaren Oberboden welcher evtl. mit Sand oder ähnlichem verbessert werden kann um ihn anschließend wieder zu verwenden

2. Böden die zur Verfüllung wiederverwendet werden können

3. Böden die auf Schadstoffe gemäß DepV. bzw. LAGA PN 98 beprobt werden müssen um zu entscheiden wo diese dann entsorgt werden können

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

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

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

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

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

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

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

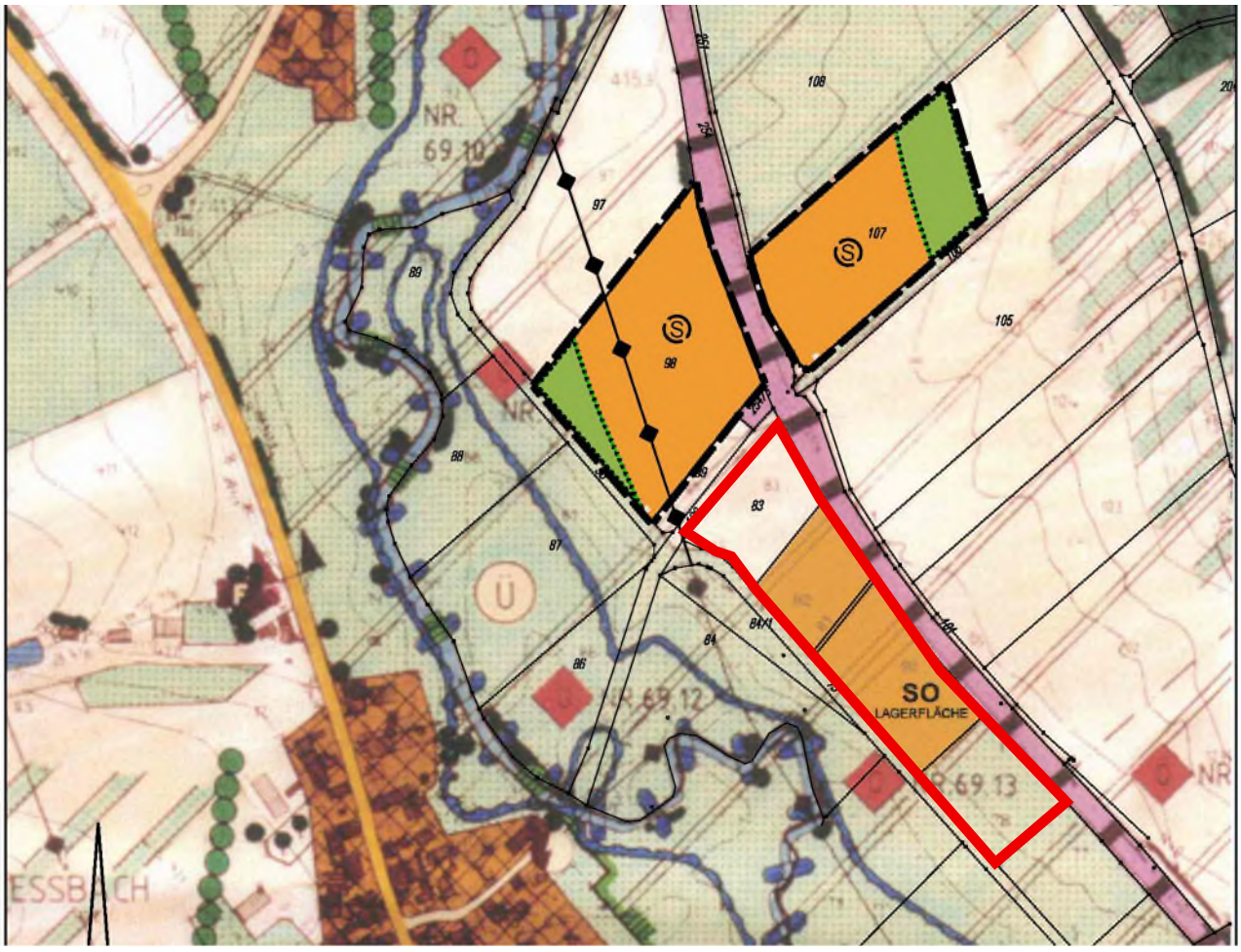


Abbildung 1: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Lehrberg, ohne Maßstab

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

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

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

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

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurnummern 83 und 78 der Gemarkung Heßbach.

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

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1. Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung anzupassen. Maßgebend hierfür ist das Landesentwicklungsprogramm (LEP) und der Regionale Planungsverband Westmittelfranken (RPV 8).

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand Juni 2023) liegt der Markt Lehrberg im ländlichen Bereich, im Stadt- und Umlandbereich Ansbach, ohne Zentrumsfunktion.

Der Markt Lehrberg liegt an einer Verbindung regionaler Bedeutung, die das Oberzentrum Ansbach mit dem Mittelzentrum Rothenburg ob der Tauber verbindet und an eine Verbindung überregionaler Bedeutung, die das Oberzentrum Ansbach mit dem Unterzentrum Uffenheim verbindet.

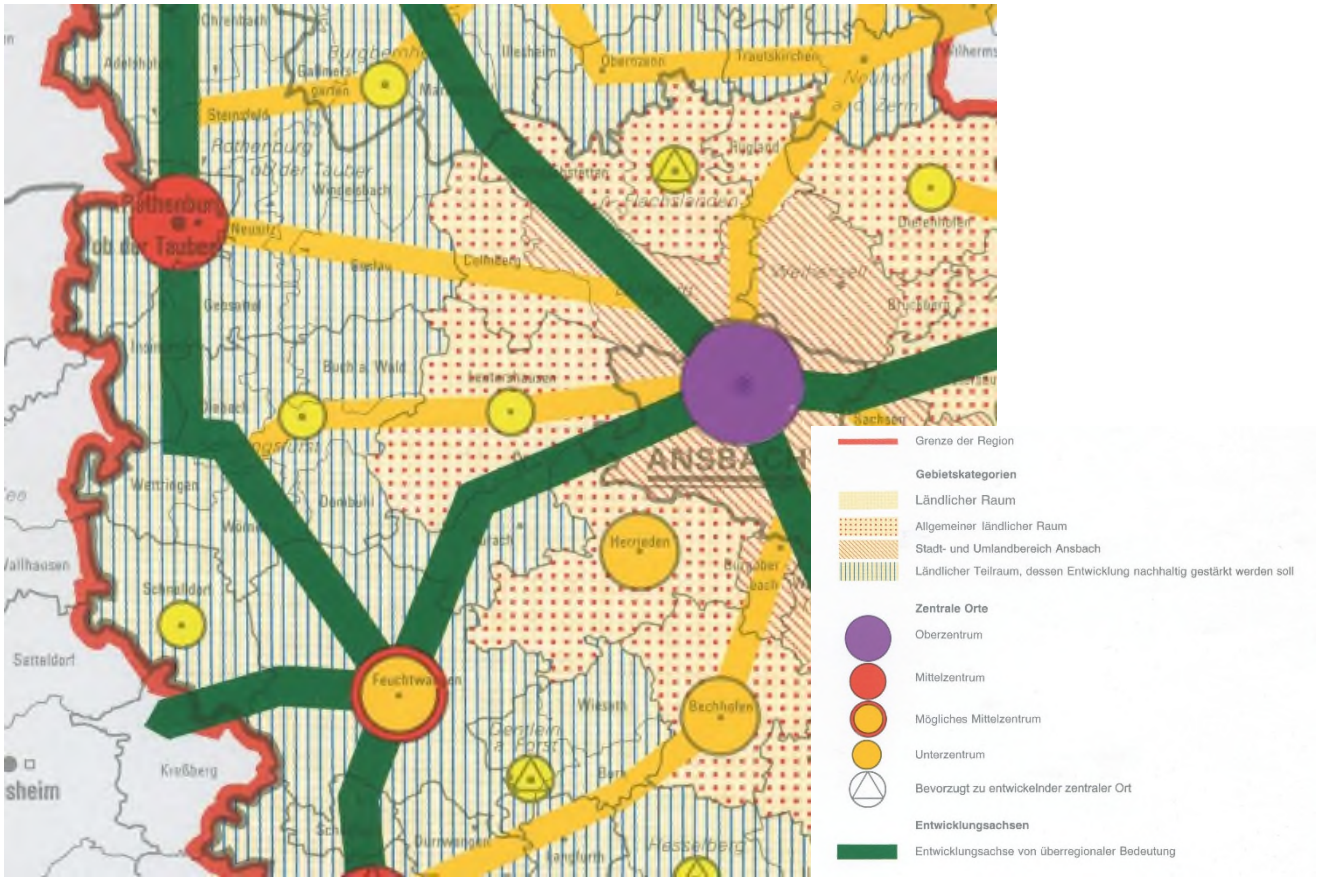


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und

- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume aus-gerichtet werden.

LEP 3.2: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die bestehende Betriebsfläche stellt aus landesplanerischer Sicht keine geeignete Siedlungseinheit für eine Anbindung neuer Siedlungsflächen dar. Nach dem 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.

Das geplante Vorhaben ist eine nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlage, die 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 findet die Ausnahme auch auf die nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen Anwendung, da durch den Betrieb der Anlage 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 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.

Aufgrund oben genannter Ausführungen greift bei vorliegender Planung eine Ausnahme vom Anbindegebot nach LEP 3.3 Abs. 2.

LEP 5.1 Wirtschaftsstruktur
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.

LEP 7.1.1: Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

LEP 7.2.1: Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

(G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

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

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

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

Grundlagen und Herausforderungen der Entwicklung in der Region West-Mittelfranken (8)

1.2 Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden. Zur Stärkung der Raumstruktur soll insbesondere in den zentralen Orten aller Stufen und in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden.

RPV 3.1.1 Siedlungswesen
(Z) In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.
Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Entwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen

Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind. (Begründung).

RP 3.3 Gewerbliches Siedlungswesen

(Z) Die für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Region benötigten gewerblichen Siedlungsflächen sollen bevorzugt in den zentralen Orten sowie in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft bereitgestellt werden.
Dabei soll insbesondere auf eine ausreichende und günstige infrastrukturelle Erschließung und auf eine möglichst rationelle Nutzung der gewerblichen Siedlungsflächen hingewirkt werden.
Neben der quantitativen Ausweitung des gewerblichen Arbeitsplatzangebotes soll insbesondere auch eine qualitative Verbesserung der bisher unbefriedigenden regionalen Arbeitsplatzstruktur herbeigeführt werden.
Die kontinuierliche Weiterentwicklung und Ansiedlung mittelständischer Betriebe für die strukturschwache Region erscheint aus regionaler Sicht gegenüber Neuansiedlungen größeren Ausmaßes mindestens ebenso effektiv, wenn nicht auf Dauer sogar effektiver (Begründung).

RP 5.1.1.2 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes

Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.

RP 5.1 Wirtschaftsstruktur

5.1.1.1 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.

5.1.1.2 Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen.

5.1.1.3 In den zentralen Orten und Gemeinden mit gewerblicher Funktion sollen für mittelständische Betriebe, auch für erforderliche Verlagerungen, geeignete Flächen ausgewiesen und bei Bedarf erschlossen werden. Dabei soll unter Beachtung der bauleitplanerischen Erfordernisse die ungehinderte gewerbliche Nutzung dieser Flächen angestrebt werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung. Es handelt sich um eine bedarfsgerechte Anpassung der Art der baulichen Nutzung im Bereich bestehender Gewerbeflächen.

RP 7.1.3.4 Landschaftsschutzgebiete

(Z) Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden.

RP 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.

RP 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.

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 von einer Vorbelastung im Hinblick auf das Landschaftsbild ausgegangen werden.

3. Alternativenprüfung

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

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

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

4. Erläuterung zur Änderung

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Erweiterungsflächen werden gem. angrenzenden Bestand in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Lager- und Produktionsflächen“ gem. § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO umgewandelt. So bilden Bestand und geplante Erweiterung eine einheitliche Sondergebietsfläche.

4.2. Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist an bestehende Ortsstraßen angeschlossen.

4.3. Ver- und Entsorgung

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

4.4. Immissionsschutz

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

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

Die detaillierte Betrachtung erfolgt im parallelen Bebauungsplanverfahren.

4.5. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

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

5. Umweltbericht

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

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

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

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

Aufgestellt:

Herrieden, 19.01.2026 / 07.10.2026

Ingenieurbüro Heller GmbH

……
(Unterschrift)