Markt Lehrberg

Landkreis Ansbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Unterheßbach an der Bahnlinie"

2. Änderung

mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung

Entwurf/ Stand:07.10.2026

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung 3
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes 4
3. Übergeordnete Planungen 5
4. Alternativenprüfung 8
5. Beschreibung des Vorhabens 11
6. Inhalt der Bebauungsplanänderung 12
7. Emissionen / Immissionen 13
8. Erschließung 14
8.1. Verkehrliche Erschließung 14
8.2. Ver- und Entsorgung 14
9. Denkmalschutz 15
10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen 15
11. Leitungszonen von Versorgungsträgern 15
12. Gleisanlage und Bahnbetrieb 16
13. Grünordnung 17
Anlagen: 17

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

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.

Die folgende Begründung bezieht sich ausschließlich auf den geänderten Planinhalt.

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

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

Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Fassung ist Bestandteil der 2. Änderung und wird in nordwestliche und südöstliche Richtung erweitert.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung hat eine Gesamtgröße von ca. 2,15 ha. Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Fassung hat eine Größe von ca. 1,14 ha.

Die Fläche wird derzeit als bestehende Betriebsfläche bzw. im Erweiterungsbereich landwirtschaftlich genutzt.

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

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zur 2. Änderung zu entnehmen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Flächennutzungsplan

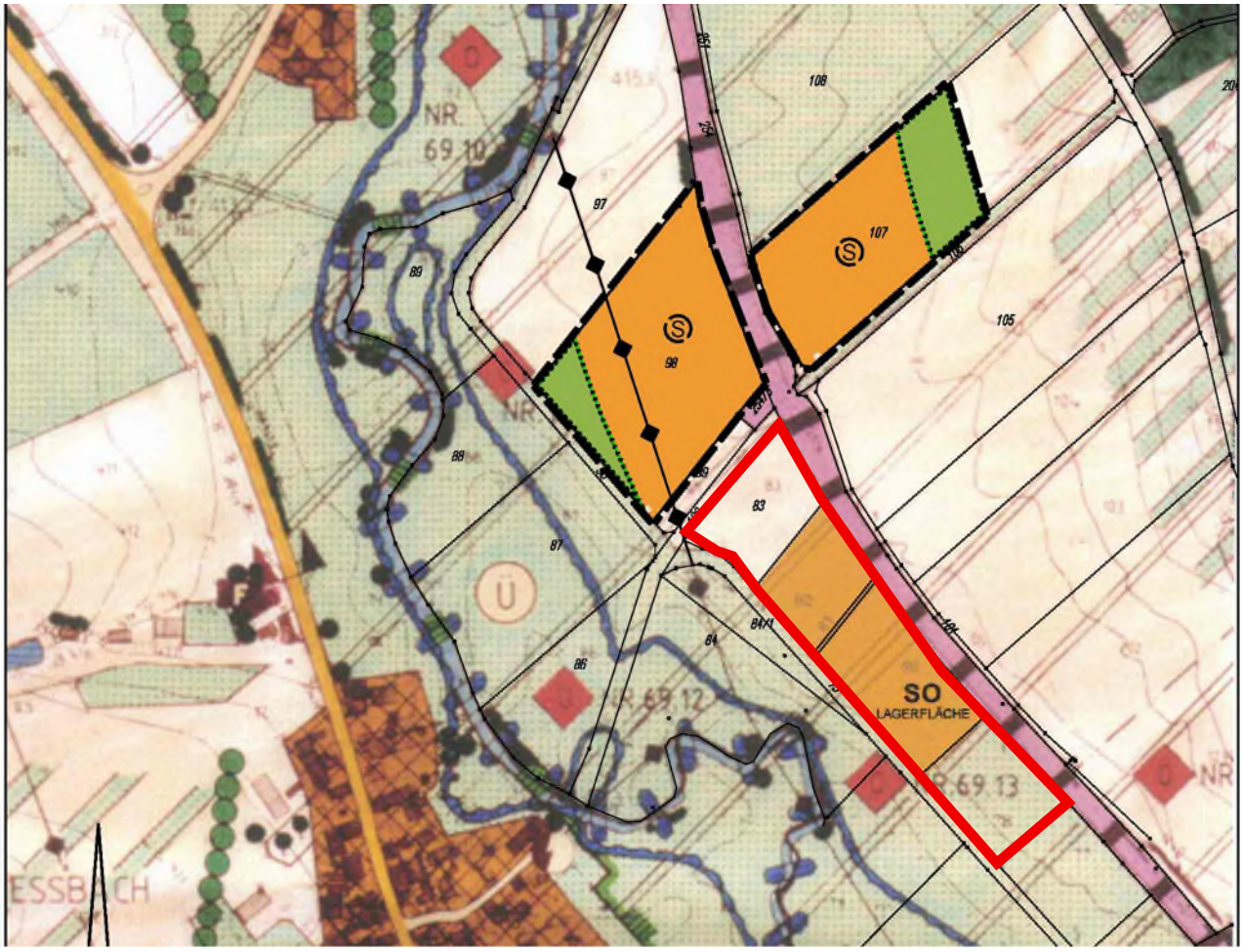


Abbildung 1: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Lehrberg, ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan des Markt Lerhberg stellt die Fläche im Bereich der geplanten Erweiterung als landwirtschaftliche Nutzfläche, bzw. als Grünfläche dar. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aus diesem Grund ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Unterheßbach an der Bahnlinie“ erforderlich. Dieses punktuelle Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

3.2. Bebauungsplan (bisher rechtskräftige Fassung)



Abbildung 2: Planteil rechtskräftiger Bebauungsplan (Stand: 2018), ohne Maßstab

Der Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich teilweise Ausgleichsmaßnahmen fest. Dies wurde in der vorliegenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht berücksichtigt. Die nördliche und südliche Randeingrünung wird mit der Änderung an den jeweiligen Rand des Geltungsbereichs verlegt.

Die zulässige Wandhöhe entspricht ebenfalls nicht mehr den betrieblichen Erfordernissen.

Ebenfalls wird die Baugrenze angepasst, so dass zukünftig eine flexible Nutzung des Grundstücks möglich ist.

Das geplante Vorhaben und die daraus erforderlichen Änderungen, ist in der Begründung unter Punkt 5 beschrieben.

3.3. 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.

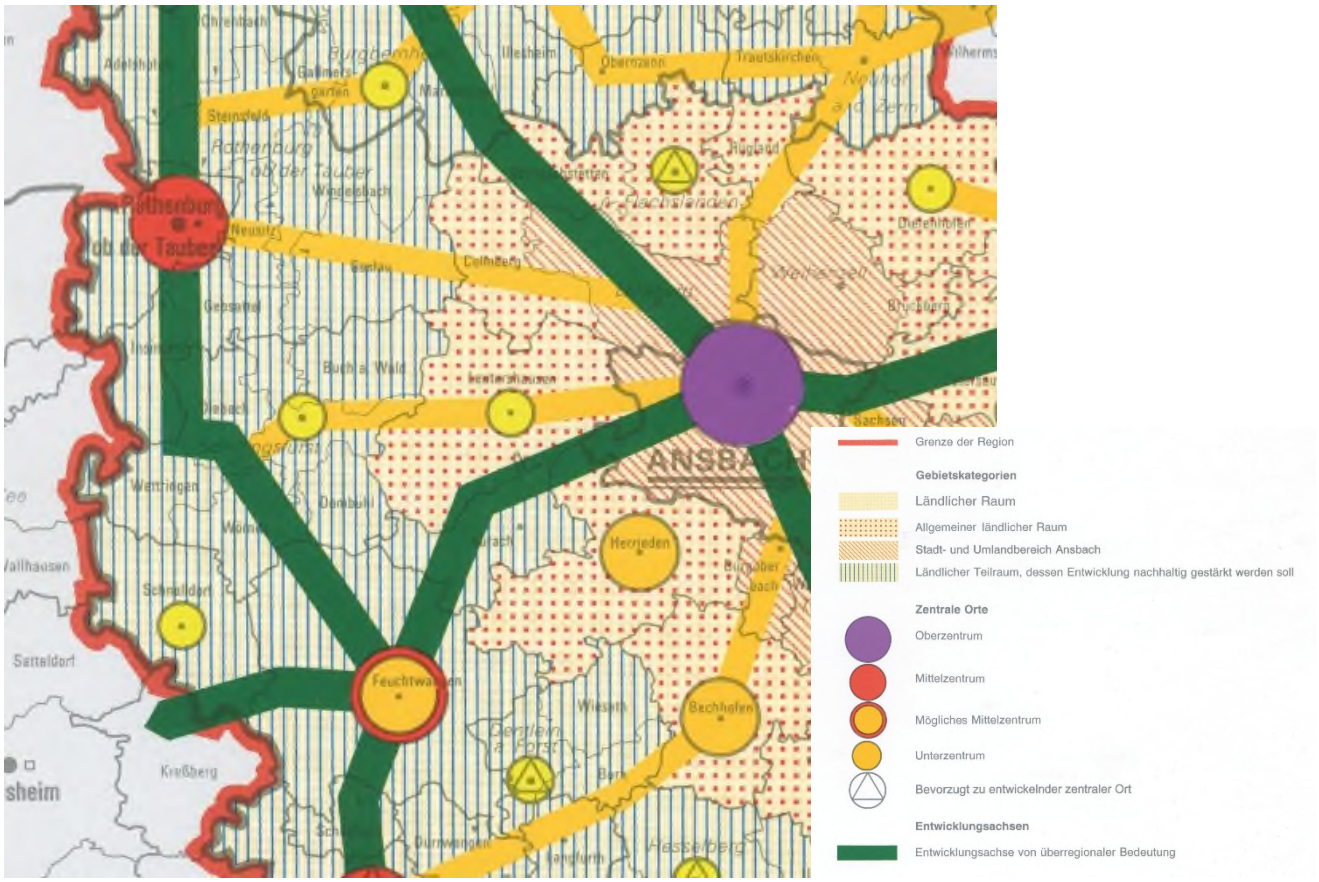


Abbildung 3: Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

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 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.

4. 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.

5. Beschreibung des Vorhabens

Derzeit wird die Fläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Betriebsfläche der Firmen "DER STEIN GmbH und Co.KG" und "FNB Pflaster- & Gartenbau GmbH" genutzt.

Die aktuelle Nutzung widerspricht in wenigen Teilbereichen den rechtskräftigen Festsetzungen. Weiterhin ist die Kapazität der bestehenden Flächen erschöpft. Daher ist geplant den Standort zu erweitern und die bestehenden Festsetzungen bedarfsgerecht anzupassen.

Im Einzelnen betrifft es folgende Punkte:

- Die Container für Lagernutzung und Personalräume im Nordwesten befinden sich teilweise in der festgesetzten Grünfläche und somit außerhalb der Baugrenze
- Die nördliche Halle befindet sich außerhalb der Baugrenze und unterschreitet den Grenzabstand von 3 m
- Die Höhe der Bestandsgebäude beträgt teilweise 7,5 m

Weiterhin ist für die geplante Erweiterung die Verlagerung der festgesetzten Ausgleichsflächen auf externe Flächen erforderlich.

Mit der Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich bedarfsgerecht erweitert und die bestehenden Festsetzungen der geplanten Nutzung entsprechend angepasst.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf einer externen Fläche festgesetzt.

In der Planzeichnung zum vorliegenden Vorentwurf wird das Vorhaben in seinen Grundzügen als Hinweis dargestellt.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind alle im Familienbesitz und bilden zusammen mit dem Bestand eine zusammenhängende Einheit. Daher ist vorgesehen, das Lager für den Boden im Anschluss an den Bestand mit unterzubringen.

Es stellt keine erneute optische Beeinträchtigung der Landschaft dar (zwischen Bahn /Bahnübergang und Freiflächen PV Anlagen) und einem sowieso vorhanden Baustofflager mit Recyclingplatz. Lärm sowie LKW Verkehr sollte dort direkt an der Bahnlinie auch zu keiner zusätzlichen Belastung für Anlieger sorgen.

Ein weiterer Vorteil, sowohl für den Einsatz von Maschinen zum Be- und Entladen sowie zur Überwachung und Dokumentation des Eingangs- und Ausgangs Materials nur kurze Wege erforderlich sind.

Schadstofffreies Material könnte dann in den ehemaligen B13 Einschnitt eingebaut werden.

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die bereits neu ausgebaute Zufahrt.

6. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan.

Folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen sind vorgesehen, um die angestrebte Nutzung zu erreichen:

Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausschließlich als Lagerflächen dienen, sondern auch bauliche Anlagen, wie bspw. eine Halle für Produktion mit Werkstatt und Sozialraum und Büro erforderlich sind, wird die Zweckbestimmung angepasst in „Straßen- Tief- und Landschaftsbau“.

Das Gebiet wird in drei Sondergebietsteile eingeteilt, für die sowohl bei der Art der baulichen Nutzung als auch beim Maß der baulichen Nutzung differenzierte Festsetzungen getroffen werden.

Bei der Art der baulichen Nutzung werden die zulässigen Nutzungen in den jeweiligen Sondergebietsteilen klar definiert und der geplanten Nutzung entsprechend festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung unterscheidet sich bei der maximal zulässigen Grundflächenzahl, sowie bei der Bauweise. Mit der abweichenden Bauweise sollen im Bereich der Lagerfläche, zusammenhängende Lagerboxen entlang der Grundstücksgrenze, bzw. der festgesetzten privaten Grünfläche ermöglichte werden. Diese können bei Erfordernis auch überdacht ausgeführt werden.

Der Sondergebietsteil 1 dient zur Errichtung von Büroräumen und Produktionshallen. Da für diese Nutzung eine zweigeschossige Bebauung sinnvoll ist, ist diese im Gegensatz zu den Teilen 2 und 3 hier möglich.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bedarfsgerecht auf 10,0 m bzw. auf 7,0 m erhöht. Mit der Höhenabstufung in Richtung Unterheßbach und zum Talraum der Rezat wird eine bessere Verträglichkeit mit der angrenzenden Nutzung geschaffen, bzw. eine bessere Einbindung in die Landschaft erreicht.

Die Randeingrünung wird wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt fortgeführt, bzw. an den jeweiligen Rand des Geltungsbereichs verlegt. Innerhalb der privaten Grünflächen sind neben der Randeingrünung auch Flächen zur Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den gesamten Geltungsberiech werden mit der 2. Änderung auf einer externen Fläche festgesetzt.

Es werden die erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt.

Weiterhin wurden die aus der Schalltechnischen Untersuchung hervorgehenden Festsetzungen ergänzt, um die Verträglichkeit mit der angrenzenden bestehenden Bebauung zu gewährleisten.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden in folgenden Punkten geändert:

- Erweiterung des Geltungsbereichs um ca. 1,0 ha
- Anpassung der Randeingrünung
- Ergänzung der Flächen für die Regenwasserrückhaltung
- Anpassung der Baugrenzen
- Ergänzung der Abgrenzungen zur unterschiedlichen Nutzung
- Ergänzung Umgrenzung Kontingentflächen
- Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen

7. Emissionen / Immissionen

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 festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Sondergebietsflächen eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit und zur Nachtzeit nahezu uneingeschränkt möglich ist. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten jedoch grundsätzlich bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Die relevanten Immissionsorte sind in der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung 8140.1/2022-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 22.12.2022 zu entnehmen.

<u>Hinweis zu den flächenbezogenen Schallleistungspegeln:</u>

Die zulässigen Emissionen eines Gewerbebetriebes sind abhängig von der Grundstückgröße bzw. seiner Emissionsfläche. Die tatsächlich mögliche Schallleistung kann höher liegen, sofern eine schalloptimierte Planung in Bezug zu den Immissionspunkten erfolgt (z.B. Betriebsgebäude so planen, dass Emissionen auf Außenflächen durch das Gebäude selbst abgeschirmt werden, ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen zu den Immissionspunkten errichtet werden, usw.).

8. Erschließung

8.1. Verkehrliche Erschließung

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

8.2. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt wie bisher im Trennsystem. Die Fläche wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert, um die durch das Plangebiet entstehende zusätzliche Schmutzfracht aufzunehmen.

Das Oberflächenwasser wird auf dem Betriebsgrundstück in geeigneter Form zurückgehalten. Der Überlauf wird an die Flur-Nr. 81 verlaufende Verrohrung angeschlossen. Die weitere Regenrückhaltung erfolgt über die Aufweitung des Wegseitengrabens des Flurstückes Nr. 75 Gemarkung Heßbach. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu erstellen.

8.3. 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.

8.4. 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 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).

8.5. 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.

Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken

9. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Archäologische Denkmäler, die während der Erdarbeiten zum Vorschein treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden. Der Bauträger und alle an der Baumaßnahme beteiligten Personen sind hiervon vor Beginn der Baumaßnahme zu unterrichten.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

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

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsimmissionen müssen geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

11. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist, nach dem DVGW-Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig. Die hierdurch entstehenden Kosten sind durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.

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.

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Baumaßnahmen, insbesondere den Grünflächen / Baumstandorten, berührt und müssten infolgedessen ggf. gesichert, verändert oder verlegt werden. Vor weiteren Planungen und Auskünften unsererseits möchten wir Sie bitten, uns die genauen Gründe und die Aufgabe der geplanten Bepflanzung darzulegen und nachzuweisen.

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 Telekommunikationsversorgung, 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 alleine 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.

12. Gleisanlage und Bahnbetrieb

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

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

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

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

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

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

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

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. 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.

13. Grünordnung

Der Bebauungsplan setzt die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sowie Vorgaben zu privaten Grünflächen fest.

Weiterhin wurden die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegten Vermeidungsmaßnahmen übernommen.

Zur Beschreibung der Maßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der als Anlage der Begründung, Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Aufgestellt:

Herrieden, 19.01.2026 / 07.10.2026

Ingenieurbüro Heller GmbH

……
(Unterschrift)

Anlagen:

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung
Anlage 2: artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 21.08.2025
Anlage 3: Umweltbericht vom 05/2026