



Markt Dentlein a. F.

Lkr. Ansbach

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 Gewerbegebiet „Fichtberg“ in Dentlein am Forst



Begründung

Aufgestellt: Herrieden, den 11.02.2019

Ingenieurbüro Willi Heller



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis der Begründung:

1. Anlass und Zielsetzung der Änderung.....	3
2. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
3. Übergeordnete Planung.....	4
Landes- und Regionalplanung.....	4
Flächennutzungsplan.....	5
4. Inhalt der Änderung.....	6
5. Ver- und Entsorgung.....	7
Anlage:	7

1. Anlass und Zielsetzung der Änderung

Seit dem Jahr 1999 besteht im Osten von Dentlein a.F. der rechtskräftige Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Fichtberg“. Diese Planung wurde bedarfsgerecht bisher nur im 1. Bauabschnitt realisiert. Das Gebiet wurde im ersten Bauabschnitt über die bestehenden Ortsstraßen „Moosbacher Weg“ und „Fetschendorfer Weg“ erschlossen.

Durch die geplante Gewerbegebietsfläche läuft die Fernwasserleitung der Fernwasserversorgung Franken sowie eine 20 kV – Freileitung, was unter anderem die Umsetzung des 2. Bauabschnitts erschwert.

Ebenso bestand in den letzten Jahren keine konkrete Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen und / oder Gewerbeflächen an diesem Standort.

Der Rechtsplan für das GE „Fichtberg“ basiert auf einem städtebaulichen Konzept aus dem Jahre 1999, das den südlichen Teil des Gebietes durch Stichstraßen mit Wendeanlagen erschließt und die Verlegung der 20 kV – Freileitung und die Verlegung der Fernwasserleitung erfordert.

Entlang dieser Erschließungsstraßen sind straßenbegleitende Baumreihen geplant, die zur inneren Durchgrünung vorgesehen sind.

Aus wirtschaftlicher Sicht kann die Fernwasserleitung nicht im damals festgelegten erforderlichen Umfang verlegt werden; es besteht Anpassungsbedarf.

Das Plangebiet stellt für Dentlein a.F. eine wichtige Baulandreserve für Gewerbebaugrundstücke dar. Es handelt sich um das einzige größere zusammenhängende Gewerbegebiet im Gemeindegebiet von Dentlein am Forst.

Für den Planbereich gibt es derzeit verstärkt Anfragen von interessierten Gewerbetreibenden, die zeitnah bauen möchten.

Das Baurecht soll soweit wie möglich den Anforderungen an ein wirtschaftliches Gewerbegebiet angepasst werden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird das Gewerbegebiet neu strukturiert, die Erschließungsstraßen und mögliche Grundstücksgrenzen optimiert, so dass die Fernwasserleitung nur noch geringfügig verlegt werden muss.

Die bestehenden textlichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen bzw. werden durch erforderliche Festsetzungen zum Artenschutz ergänzt.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf die geänderten Planinhalte. Die Begründung der Ursprungsfassung behält weiterhin ihre Gültigkeit.

2. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gewerbegebiet „Fichtberg“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Dentlein a.F., östlich der „Großohrenbronner Straße“ und südlich des „Fetschendorfer Weg“.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7,7 ha, beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 116/11 (teilw.), 117/1, 117/2, 117/3, 117/4, 120/1 (teilw.), 151, 152, 152/1, 152/2, 152/3, 152/4, 152/5, 152/7, 152/8, 152/9, 152/10, 165/1, 166, 202/1, 243, 243/2 (teilw.), 1824 (teilw.),

1825, 1825/1, 1825/2, 1825/3, 1838 (teilw.) und 1838/1 der Gemarkung Dentlein a. F. und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

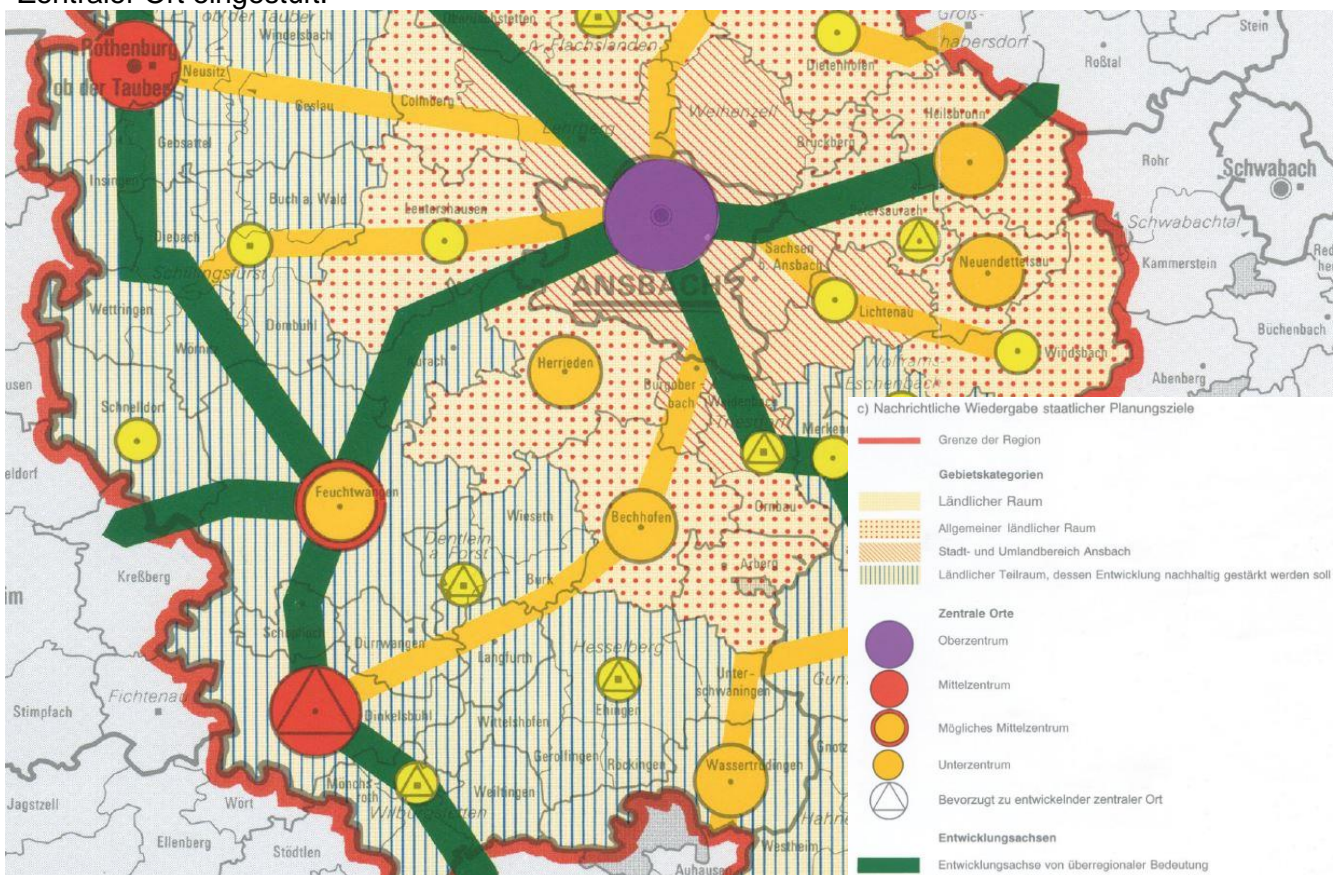
- Norden: „Fetschendorfer Weg“
- Süden: Wohngebiet „Hutacker“
- Osten: landwirtschaftliche Flächen
- Westen: bestehende gemischte Bebauung

Mit der 1. Änderungsplanung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verändert.

3. Übergeordnete Planung

Landes- und Regionalplanung

Der Markt Dentlein a. F. liegt im ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die Marktgemeinde Dentlein a. F. ist gemäß Regionalplan als bevorzugt zu entwickelnder Zentraler Ort eingestuft.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken incl. Legende

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP 8) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(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. (...)

LEP 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.

RP 8 Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte

2.1.2.1 „Die Arbeitsplatzzentralität ist in den Kleinzentren (...) möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln“ (Grundsatz).

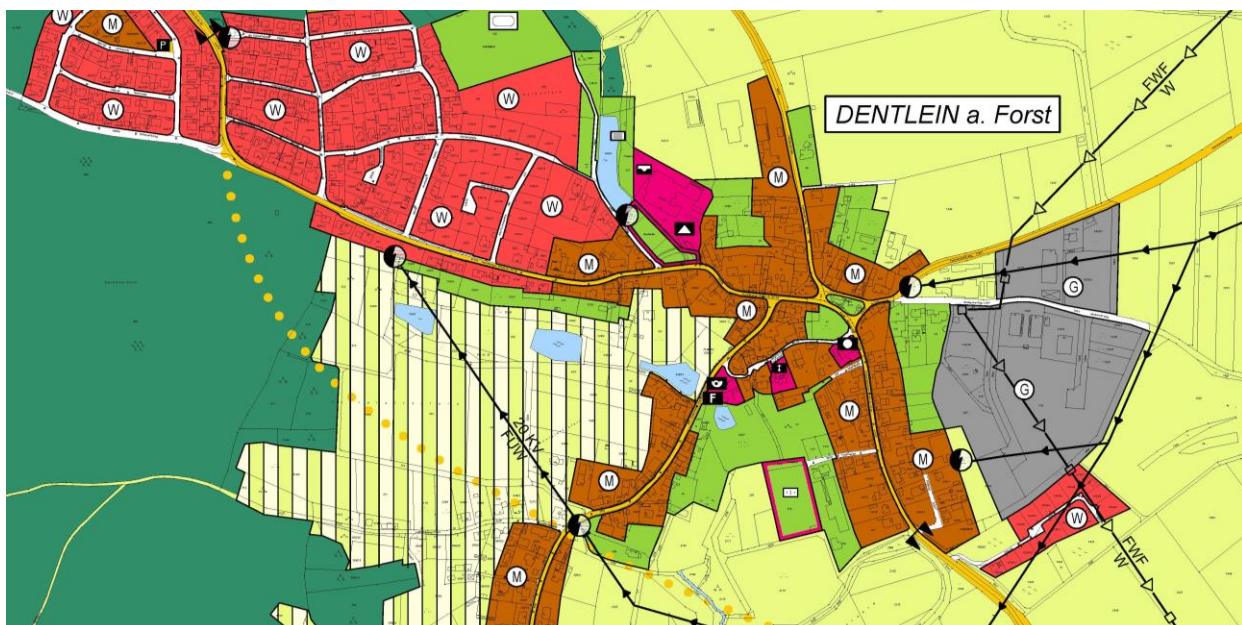
RP 8 Allgemeine strukturpolitische Zielsetzung

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 sollen gesichert werden." (Ziel).

RP 8 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes

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" (Ziel).

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Optimierung der Erschließung und eine damit verbundene Neuordnung der möglichen Grundstückszuschnitte. Dieses ist mit den wesentlichen landesplanerischen- und regionalplanerischen Zielen vereinbar.

Flächennutzungsplan

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dentlein a. F. (Stand 1978; Digitalisierung 2014)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dentlein a. F. ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Gewerbegebiet „Fichtberg“ als gewerbliche Baufläche dargestellt.

4. Inhalt der Änderung

Im Rahmen der 1. Änderung sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Umwandlung von Gewerbeflächen in Grünflächen

Im südlichem Bereich, angrenzend an die Wohnbebauung und im westlichen Bereich, angrenzend an gemischte Bebauung bzw. Wohnbebauung werden Gewerbeflächen zurückgenommen, zum einem mit dem Ziel den Abstand zur bestehenden Wohnbebauung zu vergrößern und zum anderen kann die bestehende 20 kV – Freileitung unverändert bestehen bleiben. Um die Bewirtschaftung der neu ausgewiesenen Grünflächen zu gewährleisten ist am westlichen Rand der Gewerbeflächen ein Wirtschaftsweg geplant.

- Optimierung der Erschließungsstraßen

Das Gebiet soll zukünftig mit einer Ringstraße erschlossen werden, die in Teilen parallel zur Wasserleitung verläuft. Auf die beiden Wendeanlagen kann verzichtet werden. Die Bauflächen werden der optimierten Erschließung angepasst.

- Pflanzgebote / Grünflächen

Durch die Neuordnung der Erschließung entfallen teilweise Grünflächen mit Pflanzgeboten entlang der Erschließungsstraßen. Die Randeingrünung bleibt unverändert bestehen. In der Summe werden die gewerblichen Bauflächen verringert, eine erneute Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

- Festsetzungen zum Artenschutz

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen werden ergänzend zu den bestehenden Festsetzungen zur Grünordnung folgende Festsetzungen ergänzt:

- *Die Gehölzrückschnitte müssen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.*
- *Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Erfolgt nach der Baufeldfreimachung nicht unmittelbar die Bebauung, ist im Ackerbereich durch Vergrämuungsmaßnahmen sicher zu stellen, dass das Baufeld nicht als Brutplatz genutzt wird (z.B. Flatterbänder).*
- *Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf – Niederdrucklampen) zugelassen. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.*

Alle weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der bleiben von der Änderung unberührt.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Telekommunikation usw. ist wie bisher durch die Erweiterung der bestehenden Leitungen mit Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt.

Die Entwässerung erfolgt wie bisher durch ein Trennsystem.

Die bestehende 20 kV-Freileitung inkl. Schutzstreifen ist im Bebauungsplan dargestellt und kann unverändert bestehen bleiben.

Die Fernwasserleitung der FWF liegt durch die Planänderung weitestgehend außerhalb der überbaubaren Flächen und kann somit in großen Teilen erhalten bleiben. Lediglich im nordwestlichen Bereich ist die Verlegung eines Teilstücks erforderlich. Die Trasse der Fernwasserleitung inkl. Schutzstreifen ist ebenfalls im Planteil dargestellt.

Anlage:

Umweltbericht vom 11.02.2019

Aufgestellt:

Herrieden, 11.02.2019

INGENIEURBÜRO WILLI HELLER