



# Markt Dentlein a. F.

Lkr. Ansbach

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



### Begründung

ENTWURF / Stand 03.06.2019

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



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
6. Wasserrechtliche Belange.....	8
Anlage: .....	8

## **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:

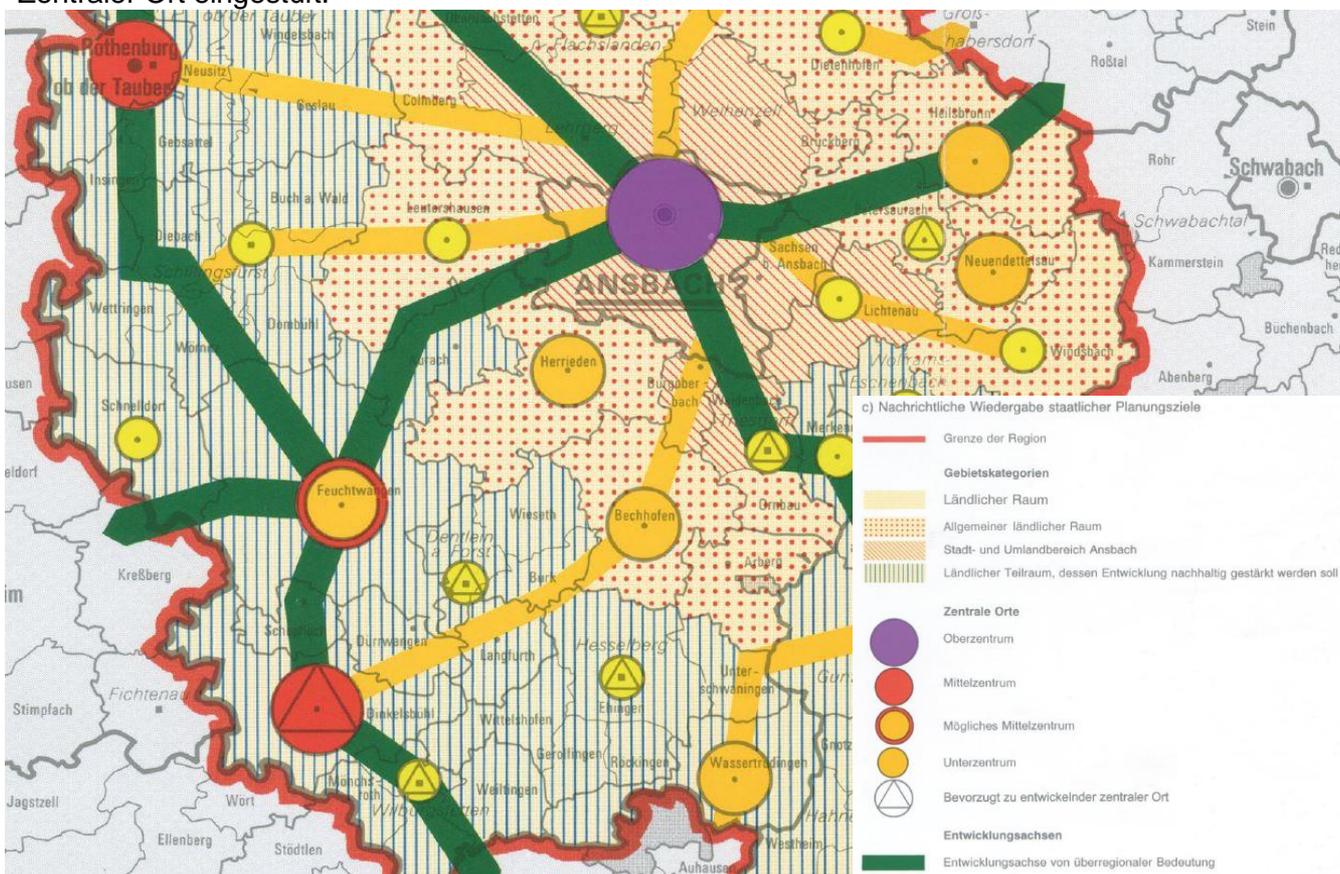
- Norden: „Fetschendorfer Weg“
- Süden: Wohngebiet „Hutacker“
- Osten: landwirtschaftliche Flächen
- Westen: bestehende gemischte Bebauung

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

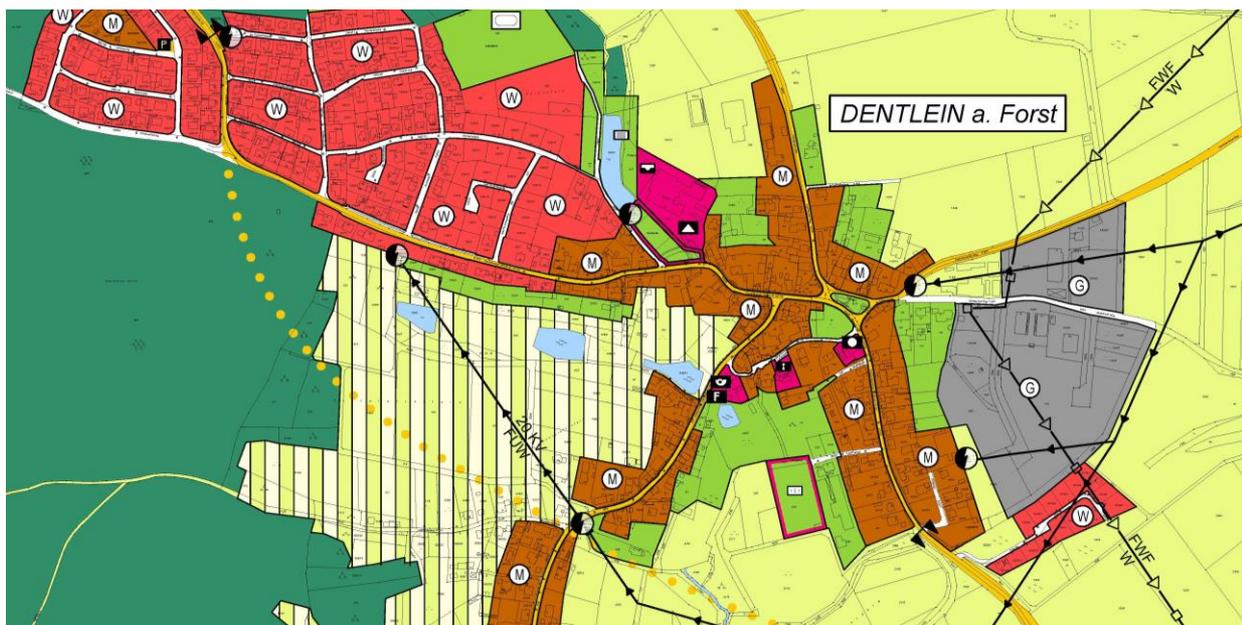
5.1.1.1 "Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes sollen gesichert werden." (Ziel).

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 zu den Grünflächen

Wiese extensivieren:

Die bisher intensiv genutzte Wirtschaftswiese auf Flurstk 152 wird extensiviert.

Für die Extensivierung wird auf 4.600 m<sup>2</sup> eine Aushagerung vorgenommen, das heißt, die Fläche wird über einen Zeitraum von 3 bis 5 Jahren 3mal jährlich ab Mitte Mai gemäht. Bei jedem Schnitt wird ca. ein Drittel der Fläche (westlicher – mittlerer – östlicher Streifen) wechselweise von der Mahd ausgespart.

Nach drei Jahren erfolgt eine Kontrolle, wie weit der Erstmahdtermin nach hinten verschoben und ob auf zweischürige Mahd zurückgefahren werden kann.

Die gesamten Flächen werden von Anfang an nicht gedüngt, geschleppt oder gewalzt. Pflanzenschutzmittel werden nicht ausgebracht, das Mähgut wird entfernt

Acker ansäen: Die 1.500 m<sup>2</sup> große Ackerfläche auf Flurstk 243 wird als extensive Wiese angelegt. Sie wird mit einer autochtonen "Blumenwiesen" Mischung angesät. Schröpschnitt 6-8 Wochen nach Ansaat. Evtl. 1-2 mal wiederholen.

- 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 Vergrümmungsmaßnahmen 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.

Bei der Errichtung von Bauwerken außerhalb des Baubeschränkungsgebietes werden sowohl die Bestimmungen der DIN EN 50341-1 bzw. der DIN VDE 0210 als auch die Werte der 26. BImSchV eingehalten.

Für die Leitungstrasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20 m ab Leitungssachse. Die maximalen Wuchshöhen sind in den jeweiligen Dienstbarkeiten geregelt. Beim Pflanzen von Bäumen sind die Schutzabstände nach DIN EN 50341-1 bzw. DIN VDE 0210 einzuhalten. Zu einer Bepflanzung außerhalb dieses Bereiches erheben wir keine Einwände.

Im Baubeschränkungsbereich unserer Freileitung dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit unserer Zustimmung erfolgen.

Für das Baugebiet ist voraussichtlich mindestens eine Transformatorstation erforderlich. Diese ist im Planteil dargestellt. Zusätzlich wird ein Versorgungstreifen benötigt.

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.

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.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicher-zustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

## **6. Wasserrechtliche Belange**

Das Vorhaben liegt in der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes Haslach-Matzmannsdorf (Verordnung vom 13.04.2017). Die geltenden Schutzgebietsvorschriften sind zu beachten.

### **Anlage:**

Umweltbericht vom 03.06.2019

Aufgestellt:

Herrieden, den

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

Vorhabensträger:

Markt Dentlein a.F., den

.....  
(Unterschrift)

.....  
Herr Wörrlein (1. Bürgermeister)  
(Unterschrift)