



Markt Dentlein am Forst
Landkreis Ansbach

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 8

Gewerbegebiet „Fichtberg“

im vereinfachten Verfahren (gem. § 13 BauGB)



Begründung

ENTWURF / Stand: 24.10.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

1. Anlass, Zielsetzung und Erforderlichkeit der Änderung

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Fichtberg“ ist seit dem Jahr 1999 rechtskräftig. Mit der ersten Änderung im Jahr 2019 wurde das Gewerbegebiet neu strukturiert, die Erschließungsstraßen und die Grundstücksgrenzen wurden, unter Berücksichtigung der damals durchs Gebiet verlaufenden Wasserleitung, optimiert.

Die bestehenden textlichen Festsetzungen blieben unverändert bestehen und wurden lediglich durch die erforderlichen Festsetzungen zum Artenschutz ergänzt.

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde schlussendlich doch die Verlegung der Wasserleitung, entlang der östlichen Grenze des Gewerbegebietes, beschlossen. Nach Verlegung der Wasserleitung kann die Parzellierung der Grundstücke optimiert und die Baugrenzen entsprechend angepasst werden, da der Schutzstreifen der Wasserleitung nicht mehr von Bebauung freigehalten werden muss. Die Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen erfordert eine Bebauungsplanänderung.

Die textlichen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt und behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Durch die vorgesehenen zeichnerischen Änderungen des Bebauungsplanes werden die Planungsziele der Ursprungsplanung nicht beeinträchtigt. Die Ziele des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben weiterhin gewahrt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Bau GB (Baugesetzbuch) durchgeführt werden kann.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf die geänderten Planinhalte. Die Begründung der Ursprungsfassung sowie der 1. Änderung behält weiterhin ihre Gültigkeit.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

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 7,7 ha und beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 117/1 - 117/5, 120/1 (teilw.), 151, 152, 152/1 – 152/5, 152/7 - 152/12, 165/1, 166, 202/1, 243, 243/2 (teilw.), 1824 (teilw.), 1825, 1825/1 - 1825/4, 1838 (teilw.) und 1838/1 der Gemarkung Dentlein a. F.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

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

3. Inhalt der Änderung

Für die zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich Änderungen gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 GE „Fichtberg“. Die Änderungen sind nachfolgend aufgeführt:

1. Anpassung der Baugrenzen und möglichen Grundstücksgrenzen nach Verlegung der Trasse der Leitung der FWF an die östliche Grenze des Geltungsbereichs

Nach Rechtskraft der 1. Änderung wurde beschlossen, die von Südosten nach Nordwesten verlaufende Fernwasserleitung zur besseren Nutzbarkeit der Gewerbeflächen, an den östlichen Rand des Gewerbegebietes zu verlegen. Im Zuge der vorliegenden Änderung wird die neue Lage der Wasserleitung nachrichtlich dargestellt. Durch die Verlegung kann die Parzellierung optimiert werden und die Baugrenzen entsprechend angepasst werden.

2. Verlegung der Erschließungsstraße Mosbacher Weg – Fetschendorfer Weg an den östlichen Rand des Geltungsbereichs

Eine Erschließungsstraße ist aufgrund der bestehenden Fernwasserleitung und einem dazugehörigen Schacht nicht zu realisieren. Durch die Verlegung der Erschließungsstraße an den östlichen Rand, entlang der Trasse der Fernwasserleitung kann zudem ein verkehrsgerechter Anschluss an den Fetschendorfer Weg hergestellt werden.

3. Bedarfsgerechte Anpassung der Wirtschaftswege

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Wirtschaftswege, die für die Erreichbarkeit der Grünflächen erforderlich sind. Durch die Verlegung der Wasserleitung mit der Optimierung der Baugrenzen und Grundstückseinteilung wurde auch eine Anpassung der festgesetzten Wirtschaftswege erforderlich.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 8 Gewerbegebiet „Fichtberg“ werden unverändert übernommen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung, das städtebauliche Gesamtbild des Gewerbegebietes und die Einbindung in die umgebende Landschaft sowie sonstige Festsetzungen werden durch die geringfügigen Anpassungen nicht verändert.

Ebenso hat die Änderung keine Auswirkung auf die Erschließung, diese ist wie bisher auch weiterhin gesichert.

4. 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 Baubeschränkungsbereiches 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 Leitungsachse. 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 der Freileitung dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, Abgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit Zustimmung der N-Ergie erfolgen.

Für das Baugebiet ist eine Transformatorenstation erforderlich. Diese ist im Planteil dargestellt.

Die Fernwasserleitung der FWF liegt weitestgehend außerhalb der überbaubaren Flächen. 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 sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

5. 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.

6. Immissionsschutz

Durch die Verschiebung der Baugrenzen ist mit keinen Veränderungen zu rechnen. Die festgesetzten Kontingentierungen bleiben unverändert bestehen.

7. Eingriffs und Ausgleichsbeurteilung

Bei der Aufstellung sowie Änderung von Bauleitplänen sind nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Auch im vereinfachten Verfahren sind die Vermeidung und der Ausgleich der mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Absatz 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Durch diese Bebauungsplanänderung werden die bestehenden Baurechte eines qualifizierten Bebauungsplans überplant. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zu dieser Bebauungsplanänderung zulässig waren.

Die Anpassungen der vorliegenden Bebauungsplanänderungen haben keine Auswirkungen auf die Eingriffs – und Ausgleichsbilanzierung der rechtskräftigen Fassung.

8. Umweltprüfung

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren (gem. § 13 BauGB). Dabei wird gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aufgestellt:

Herrieden, den 24.10.2022

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
Willi Heller, Dipl.-Ing. (Univ.)
(Unterschrift)