



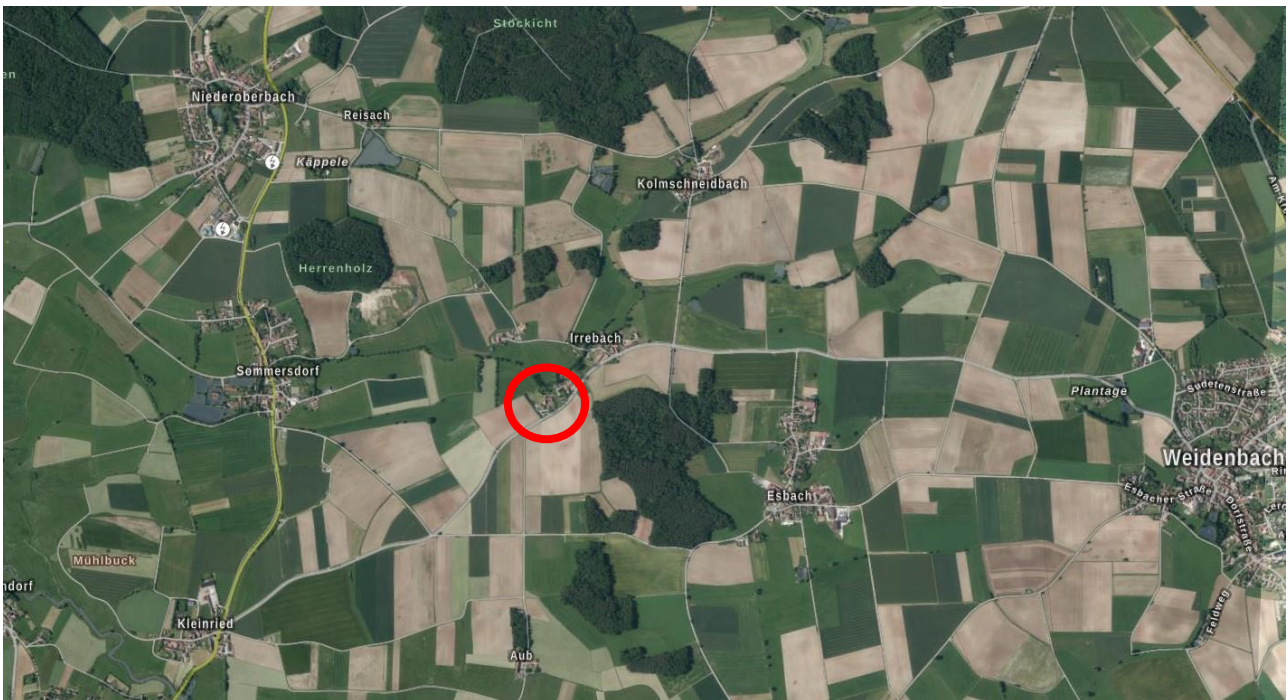
# Markt Weidenbach

Lkr. Ansbach

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### Mischgebiet „Fa. Sessler“

mit integriertem Grünordnungsplan



## Begründung

Entwurf / Stand: 29.08.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

**Inhaltsverzeichnis der Begründung:**

1. Anlass und Ziel der Planung .....	3
2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes .....	3
3. Übergeordnete Planungen .....	4
4. Alternativenprüfung .....	6
5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	6
6. Erschließung .....	7
7. Denkmalschutz .....	8
8. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen .....	8
9. Leitungszonen von Versorgungsträgern .....	8
10. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung .....	9
11. Grünordnerische Festsetzungen .....	9
12. Umweltbericht .....	9
 Anlagen: .....	 9

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Firma HMS Sessler hat ihren Firmensitz im Ortsteil Irrebach. Der Ortsteil liegt ca. 2,5 km westlich vom Hauptort Weidenbach.

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht des Vorhabenträgers auf seinem Betriebsgrundstück ergänzend zum Bestand, eine zusätzliche gewerblich genutzte Halle zu errichten.

Der bestehende Betrieb hat sich im Ortsteil Irrebach in der Vergangenheit sukzessive entwickelt. Die erneute geplante Erweiterung des Betriebes erfordert nun planungsrechtliche Festsetzungen durch einen Bebauungsplan. Der Bebauungsplan ist erforderlich, um den bestehenden Betrieb einschließlich der erforderlichen Erweiterungsplanungen und Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern.

Ergänzend zu den baurechtlichen Belangen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die naturschutzrechtlichen Belange durch maßgebende Festsetzungen Rechnung getragen.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der bestehende Betrieb gesichert und Bauplanungsrecht für den erforderlichen Hallenneubau geschaffen.

## **2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes**

### **Beschreibung des Gebiets**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand von Irrebach, nördlich der Staatsstraße St 2220 und umfasst eine Größe von insgesamt 1,68 ha.

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die bestehende gemischte Bebauung von Irrebach, im Süden grenzt die St 2220 und im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der bereits bestehende Gewerbebetrieb und das Wohnhaus des Vorhabenträgers. Neben den baulichen Anlagen und erforderlichen Zufahrten sowie Stellplätzen und Betriebsflächen befinden sich große Grünflächen mit bestehenden Gehölzen und drei kleinen Teichen. Nordöstlich des Plangebiets verläuft der „Irrebach“.

Das bestehende Betriebsgelände soll nun um eine Halle erweitert werden.

### **Betriebsbeschreibung / Beschreibung der Planung**

Die Firma HMS Sessler ist der ideale Ansprechpartner für Golfplatzbetreiber, Landschaftsbauer und Pfleger von Sportanlagen.

Mit dem Firmensitz in Weidenbach-Irrebach wurde sich auf die gesamte Produktpalette von Grünpflegemaschinen spezialisiert. Das Hauptgeschäft sind Gebrauchtmaschinen im Bereich Spindelmäher, Sichelmäher, Großflächenmäher und Arbeitsfahrzeuge der Qualitätsmarken Toro,

John Deere, Jacobsen-Ransomes. Die Maschinen werden eingekauft, ggfs. repariert und aufbereitet, damit diese wieder an den Endkunden oder Zwischenhändler verkauft werden können. Es wird hauptsächlich mit Grünpflagemaschinen auf dem Gebrauchtmrkt gehandelt.

Die Betriebszeiten belaufen sich von Montag bis Freitag von 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr. Es sind derzeit 3 Teilzeitkräfte und 4 Vollzeitkräfte beschäftigt.

Die überbaubaren Bereiche sind so festgelegt, dass der bestehende Betrieb und die geplante Halle planungsrechtlich gesichert sind und geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für die zukünftige Entwicklung möglich sind.

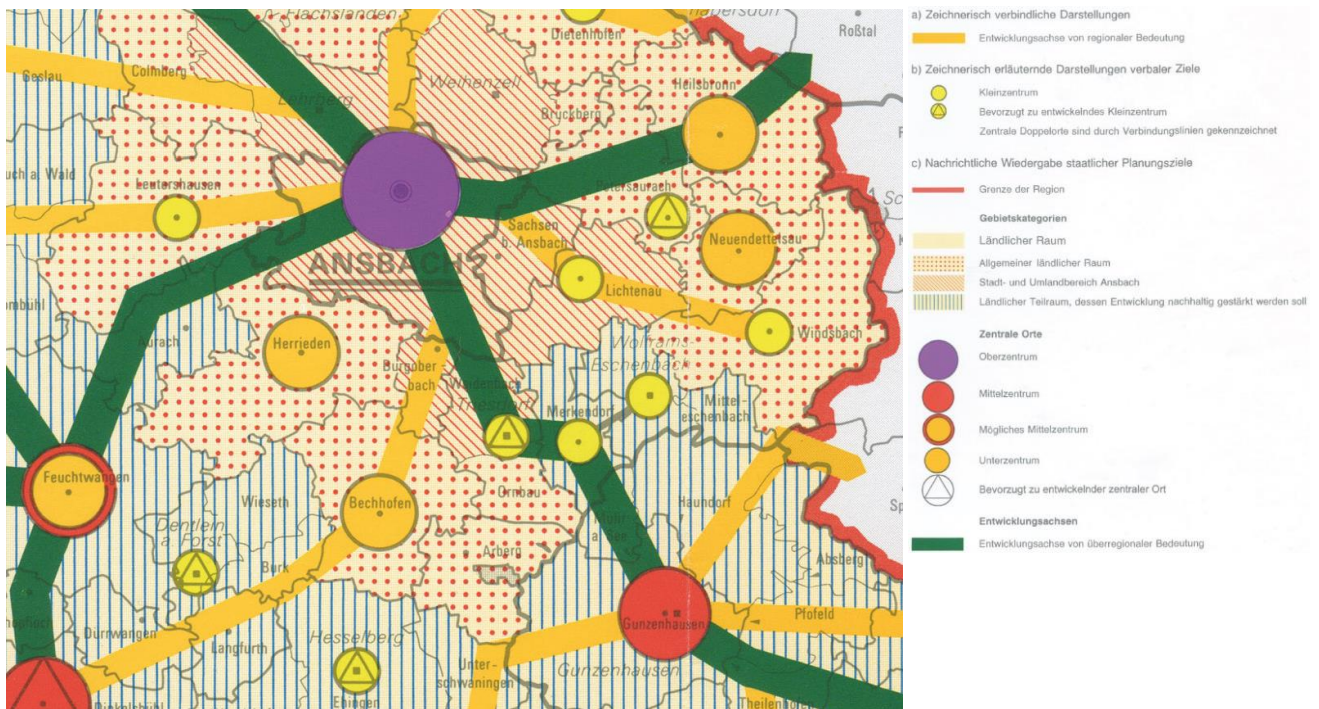
Die geplante Halle an der westlichen Grundstücksgrenze dient zur Unterstellung bzw. Lagerung der Maschinen (Rasenmäher) als Ergänzung der bestehenden Lagerhallen.

Die Parkflächen befinden sich im südwestlichen Bereich des Grundstücks, im Anschluss an die bestehende Zufahrt.

Die bestehenden Grünflächen mit den Gehölzen bleiben unverändert bestehen und werden entsprechend festgesetzt.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### Landes- und Regionalplanung



*Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur incl. Legende (März 2000)*

Der Markt Weidenbach liegt im Stadt- und Umlandbereich Ansbach und wird als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum eingestuft. Das Gemeindegebiet liegt direkt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die das Mittelzentrum Gunzenhausen und des Oberzentrum Ansbach verbindet.

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP 8) 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,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

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 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 Gewerbliches Siedlungswesen

3.3 „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. (Ziel)

RP 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 soll gesichert werden." (Ziel).

RP 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).

Das Vorhaben ist mit wesentlichen regionalplanerischen und landesplanerischen Zielen vereinbar.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Weidenbach stellt im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Firma Sessler“ landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Somit stimmt die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein. Dieser muss im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden, sodass der Bebauungsplan entsprechend dem § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

#### **4. Alternativenprüfung**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die im Bestand genutzten Betriebsflächen. Die geplante Erweiterung erfolgt auf dem bestehenden Betriebsgelände. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Planung zur bauplanungsrechtlichen Sicherung des ortsansässigen Betriebes sowie die Ermöglichung des erforderlichen Hallenneubaus.

Auf eine weitere Alternativenprüfung wird bei vorliegender Planung abgesehen.

#### **5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen sowohl durch den Textteil (Satzung) als auch durch den Planteil. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält die erforderlichen Festsetzungen, um die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens zu schaffen. Er ist ein qualifizierter Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in einem Umfang festgesetzt, der erforderlich ist, um den bestehenden Betrieb und die erforderliche Erweiterung der Firma Sessler planungsrechtlich zu sichern.

Da sich auf dem Grundstück neben der Gewerblichen Nutzung auch Wohnnutzung befindet, wird die Art der baulichen Nutzung bedarfsgerecht als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Das Maß

der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlage festgesetzt. Die jeweiligen Festsetzungen hierzu sind dem Planteil zu entnehmen.

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass die Bauverbotszone entlang der Staatsstraße 2248 von Bebauung freigehalten wird.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Planteils und des Textteils (Ausgleichsmaßnahmen, artenschutzrechtliche Belange, Randeingrünung mit Pflanzgeboten) dienen zur Sicherung der bestehenden Grünflächen, zur Einbindung in die freie Landschaft, zur Minderung des Eingriffes und zum naturschutzfachlichen Ausgleich. Die genaue Darstellung und Erläuterung der Maßnahmen sind dem Umweltbericht und dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

## **6. Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt wie bisher über den bestehenden Anschluss an die Staatsstraße St 2220.

Die Bauverbotszone von 20 m zur Staatsstraße 2220 ist von neuen Baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten. Darunter fallen ebenfalls Leitungen und Kanäle, Becken oder andere befestigte Flächen wie Parkplätze. Sollten Bepflanzungen oder andere befestigte Flächen wie Parkplätze neu angelegt werden, ist die Zustimmung des Staatlichen Bauamt Ansbach einzuholen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der bestehenden Kleinkläranlage zugeleitet.

Das Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten und in den Vorfluter (Irrebach) abgegeben.

Das erforderliche Rückhaltevolumen ergibt sich aus den Berechnungen im Rahmen des Antrags auf wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung von Oberflächenwasser. Dieser wird mit dem Bauantrag gestellt.

Die Trinkwasserversorgung ist über bestehende Brunnen sichergestellt.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist durch die bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist gemäß der geplanten baulichen Nutzung zu bemessen. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) herangezogen werden.

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 Meter über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Als Lösch-

wasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwasserteiche nach DIN 14 210 angesehen werden. Für den Erstangriff/-einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mindestens 800 Liter/min sicherzustellen.

Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine (Anzahl) geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter erforderlich um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen.

## **7. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 – 4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

## **8. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen**

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

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

## **9. 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 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig. Die hierdurch entstehenden Kosten sind durch den Veranlasser der Baumpflanzungen zu übernehmen.



## **10. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Dipl. Biologe Ulrich Messlinger erstellt (Stand September 2021). Die saP wird der Begründung als Anlage beigefügt.

Als Fazit kann festgestellt werden, dass die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes dem Planungsvorhaben bei Durchführung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegenstehen. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen sind in den Festsetzungen enthalten (vgl. Festsetzungen Pkt. 7 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung).

## **11. Grünordnerische Festsetzungen**

Der Grünordnungsplan (Stand 12.08.2022) wurde vom Landschaftsarchitekt Michael Schmidt aus Feuchtwangen erstellt und wird als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Dieser ist vollumfänglich zu beachten.

## **12. Umweltbericht**

Der Umweltbericht (Stand 12.08.2022) wurde vom Landschaftsarchitekt Michael Schmidt aus Feuchtwangen erstellt und wird als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

Aufgestellt:

Herrieden, den 29.08.2022

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
Barbara Grabner, Dipl.-Ing. (FH)  
(Unterschrift)

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 14.09.2021
- Anlage 2: Grünordnungsplan vom 12.08.2022
- Anlage 3: Umweltbericht vom 12.08.2022