

## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses

am Montag, den 21.01.2019  
im Angletsaal, Kulturzentrum am Karlsplatz

---

Beginn:	16:00 Uhr
Ende	18:45 Uhr

---

### **Anwesenheitsliste**

#### **Oberbürgermeisterin**

Seidel, Carda

#### **Ausschussmitglieder**

Bock, Dieter

Deffner, Thomas

Enzner, Gerhard

Forstmeier, Werner

Frauenschläger, Elvira

Vertretung für Herrn Michael Gowin

Hillermeier, Joseph

Homm-Vogel, Elke

Koch, Helga

Meyer, Boris-Andrè

Vertretung für Herrn Uwe Schildbach

Sauerhammer, Gerhard

Schoen, Christian, Dr.

Stephan, Manfred

#### **Schriftführerin**

Wollani, Hannelore

#### **Verwaltung**

Hildner, Otto

Schubert, Jonas

Wehrer, Christoph

#### **Referenten**

Büschl, Jochen

#### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

#### **Ausschussmitglieder**

Gowin, Michael

entschuldigt

Schildbach, Uwe

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung

- TOP 1 Oberflächenwasserkanal Schloßstraße - Vergabe der Bauarbeiten
- TOP 2 Änderung der Richtlinien der Stadt Ansbach über die Gewährung von Zuschüssen zur Förderung der Denkmalpflege
- TOP 3 Entwicklung des Messegeländes  
1) Beschluss zum Verfahrensablauf  
2) Beschluss zur Durchführung eines Wettbewerbs
- TOP 4 Aufbau eines Ökokontos
- TOP 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. Ne 5 für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West  
1) Aufhebung Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. Ne 5 für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet Weinberg West vom 04.07.2016  
2) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)  
3) Beschluss Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- TOP 6 Anfragen/Bekanntgaben
- TOP 7 Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)

Oberbürgermeisterin Carda Seidel eröffnet die Sitzung und stellt fest, dass ordnungsgemäß und termingerecht zur Sitzung des Bauausschusses geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

### Öffentliche Sitzung

#### **TOP 1    Oberflächenwasserkanal Schloßstraße - Vergabe der Bauarbeiten**

Herr Wehrer trägt den nachstehenden Sachverhalt vor.

Wie in der Bauausschusssitzung am 26.11.2018 beschlossen, soll ein neuer Oberflächenwasserkanal für die Ableitung des Niederschlagswassers aus den landwirtschaftlichen Flächen oberhalb der Straßen „Am Drechselsgarten“, des „Heidingsfelderweges“, der „Urlasstraße“ und der „Grüber Straße“ errichtet werden.

Das Teilstück des Kanals zwischen der Einmündung „Bauhofstraße“ und „Nürnberger Straße“ soll vorab, im Zuge der im Frühjahr geplanten Straßenbauarbeiten in diesem Abschnitt, ausgeführt werden. Die mit den Straßenbauarbeiten beauftragte Firma wurde zur Vorlage eines Nachtragsangebotes für die zusätzliche Ausführung der Kanalbauarbeiten aufgefordert.

Das Tiefbauamt hat sich nach Prüfung des Nachtragsangebotes der Fa. Rossaro dafür entschieden, nachdem die Einheitspreise mit den im Wettbewerb ermittelten Preisen des Leistungsverzeichnisses „Neubau Linksabbiegespur“ in der Schloßstraße vergleichbar waren und somit die Bauleistung der Fa. Rossaro aufgrund der komplexen technischen Zusammenhänge dieses zu ihrem Angebotspreis in Höhe von 138.212,12 € vergeben werden kann.

Aus dem Gremium heraus wird

- um Angabe des zeitlichen Ablaufs gebeten. Herr Wehrer antwortet, dass die Bauzeit ca. zwei Monate beanspruchen werde.
- angefragt, ob Fördermittel für die Maßnahme generiert werden können. Herr Wehrer stellt fest, dass dies nicht vorgesehen sei.

Der Bauausschuss beschließt die Vergabe der Bauarbeiten an die Fa. Rossaro zu ihrem Angebotspreis in Höhe von 138.212,12 €

**Einstimmig beschlossen.**

#### **TOP 2    Änderung der Richtlinien der Stadt Ansbach über die Gewährung von Zuschüssen zur Förderung der Denkmalpflege**

Herr Schubert bezieht sich in seinem Vortrag auf nachstehenden Sachverhalt. Er stellt insbesondere heraus, dass eine Förderung der Voruntersuchung im Hinblick auf die Kostensicherheit bereits im Vorfeld einer Sanierung für den jeweiligen Eigentümer des

Gebäudes von Bedeutung sei. Diese Argumentation gelte sowohl für die Sanierung von Gebäuden im Sanierungsgebiet als auch für außerhalb des Sanierungsgebietes gelegenen denkmalgeschützten Gebäuden.

Ein wichtiger Beitrag zu einem positiven Stadtbild sind intakte und ansprechend sanierte Gebäude. Zu den Gebäuden gehören 650 Einzelbaudenkmäler im gesamten Stadtgebiet, die die historische Geschichte als Zeitzeugen der Entstehung der Stadt Ansbach bewahren.

Um ein entsprechend bedeutsames Einzelbaudenkmal denkmalgerecht zu sanieren bedarf es regelmäßig eines höheren Aufwands. Aus diesem Grund stellt die Stadt Ansbach seit vielen Jahren ein Förderprogramm der Denkmalpflege zur Verstärkung der Eigenmittel bereit (s. Anlage).

Für eine Entscheidung über die Sanierung eines Gebäudes ist für den Eigentümer oft die Kosten(-sicherheit) der wichtigste Faktor. Genau hier greift die Voruntersuchung für ein Gebäude. Ziel der Voruntersuchung ist eine dem Objekt angemessene und kostensichere Planung für eine Sanierung zu schaffen bzw. Auskunft über den Zustand des Gebäudes zu erlangen.

Eine Voruntersuchung kann insbesondere folgendes beinhalten:

#### Aufmaß/Bauforschung

- Erstellung verformungsgerechter digitaler Bestandspläne (Grundrisse, Längs- und Querschnitt) mit Darstellung aller konstruktiv wichtigen Punkte
- Analyse des konstruktiven Gefüges
- Entnahme und Auswertung von Dendro-Proben
- Zusammenfassung der Ergebnisse in Form eines Berichts mit Fotos, Baualtersplänen und ggf. erläuternden Skizzen.

#### Statik

- Erfassung und Dokumentation der konstruktiven Schäden (v. a. Dachtragwerk, Deckenbalkenaufleger und Gründung)
- Ggf. Analyse vorhandener Schadensmechanismen
- Erarbeiten eines Reparatur- und ggf. Ertüchtigungskonzepts
- Kostenschätzung für notwendige statische Arbeiten
- Ggf. Beiziehen eines Bodengutachters

#### Restauratorische Befunduntersuchung

- Untersuchung zu historischen Oberflächen und Ausstattung sowie zum technischen Zustand
- Vorschläge für die denkmalgerechte Bearbeitung der Oberflächen
- Dokumentation der Ergebnisse

#### Architektenleistungen

- Koordinierung des Vorprojekts
- Entwurfsplanung für Instandsetzung und denkmalverträgliche Modernisierung auf der Grundlage der Ergebnisse der übrigen Voruntersuchungen
- Erstellung einer Kostenberechnung

Der Inhalt der Voruntersuchung variiert von Objekt zu Objekt und muss individuell festgelegt werden. Er ist ein wichtiges Instrument der Denkmalpflege und dient zur Planung einer denkmalgerechten Instandsetzung, darum handelt es sich auch um einen denkmalpflegerischen Mehraufwand. Die Entscheidung über die Gewährung und den Umfang der Bezuschussung obliegt weiterhin der Stadt Ansbach (Untere Denkmalschutzbehörde), welche auch über die von der Denkmalfachbehörde (BLfD) im Verfahren aufgestellten Auflagen abwägend entscheidet.

Allerdings konnte eine Voruntersuchung bisher nur im jeweiligen Sanierungsgebiet gefördert werden, außerhalb ist eine Förderung bislang nicht möglich.

(Weitere Fördermöglichkeiten im Bereich des Denkmalschutzes liegen beim Bezirk Mittelfranken und dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege.

In den Sanierungsgebieten werden diese Fördermöglichkeiten unterstützt durch das städtische Fassaden- und Gestaltungsprogramm und die Städtebauförderung, Förderprogramme des Bund und Freistaates, an denen die Stadt Ansbach nur den Komplementäranteil von 40% trägt.)

Zur Förderung einer Voruntersuchung wäre die Anpassung der Richtlinien oder eine Neuregelung notwendig. Diese sollte für Einzelbaudenkmäler außerhalb der Sanierungsgebiete gelten. Betreffen würde dies ca. 200 Objekte von insgesamt ca. 650 Einzelbaudenkmäler im gesamten Stadtgebiet. **Zudem sollte eine ergänzende Förderung für die Sanierungsarbeiten weiterhin möglich sein.**

In den Sanierungsgebieten läuft die Förderung der Voruntersuchung wie bisher über die Städtebauförderung.

Aus dem Gremium heraus wird

- nachgefragt, wie die Bezuschussung der Voruntersuchungen im Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme geregelt werden. Herr Büschl antwortet, dass die Förderung der Voruntersuchung zu Gunsten der Sanierung ausgerichtet sei und in die Gesamtmaßnahme auch einfließen könne.
- angefragt, ob unter Umständen auch mehr als 5.000,- € Zuschuss gewährt werden könne. Herr Schubert sieht eine Ausnahme nur darin, wenn es sich um besondere Holzfenster handeln würde. Frau OB Seidel ergänzt, dass in diesem Falle eine Begründung angefordert werden müsse, warum dieser denkmalpflegerische Mehraufwand notwendig werde.
- vorgeschlagen, dass der Text der Richtlinie wie folgt ergänzt/geändert wird:...  
„Ausnahmen sind z.B. in Form von besonderen Holzfenstern möglich“.  
Dies wird bejaht und in die Beschlussempfehlung einbezogen.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum, dem vorgelegten Änderungsentwurf der Richtlinien der Stadt Ansbach über die Gewährung von Zuschüssen zur Förderung der Denkmalpflege zuzustimmen mit dem Zusatz: Ausnahmen sind z.B. in Form von besonderen Holzfenstern möglich.

**Einstimmig beschlossen.**

<b>TOP 3</b>	<b>Entwicklung des Messegeländes</b> <b>1) Beschluss zum Verfahrensablauf</b> <b>2) Beschluss zur Durchführung eines Wettbewerbs</b>
--------------	--

Frau OB Seidel stellt vor Eintritt in den TOP fest, dass es sich um ein großes Areal handele, bei dem im Umgriff bereits Bebauung vorhanden sei. Im Rahmen eines Wettbewerbs werde die Chance gesehen, unterschiedliche realisierbare Lösungsalternativen für die Bebauung des Gebietes zu finden. Aus den aus dem Wettbewerb herausgegangenen Vorschläge könne dann ein tragfähiger Entwurf erarbeitet werden.

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 24.04.2018 soll in enger Abstimmung mit der Stadt Ansbach das ca. 5,3 ha große Areal zwischen Hohenzollernring und Schalkhäuser Straße (ehemaliges Messegelände) als neues gemischtes Stadtquartier mit Schwerpunkt Wohnen entwickelt werden. Neben der Realisierung sozialen Wohnungsbaus gem. dem Ansbacher Wohnbaumodell (AWM) mit einer Quote von mindestens 25%, soll im Zuge der Planungen der Onolzbach renaturiert und entsprechende Frei- und Grünflächen entwickelt werden. Die Verwaltung schlägt auch vor, den Neubau einer Kinderbetreuungseinrichtung auf dem Gebiet vorzusehen; die Berücksichtigung des vorhandenen Skaterplatzes war zuletzt bei den Haushaltsberatungen ein wichtiger Aspekt. Darüber hinaus wird die Neuberechnung des Überschwemmungsgebietes des Onolzbaches aufgrund der betroffenen und bislang abgebildeten Überschwemmungsflächen notwendig.

### **1. Wettbewerb**

Ein stadtnahes Areal von über 5 ha zu entwickeln, ist in Zeiten von großer Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum eine große Chance für die Stadt Ansbach.

Gleichzeitig ist aufgrund des gewachsenen Umfelds mit Umgehungsstraße, Bahntrasse, Gewerbe- und Wohnnutzungen in unterschiedlichen Maßstäben die Aufgabe äußerst komplex. Deshalb ist nach Ansicht der Bauverwaltung ein Wettbewerbsverfahren im Vorgriff auf die Schaffung von Baurecht der beste Weg zur Lösungsfindung. Es müssen neben den aktuell nachgefragten Nutzungen auch der Umgebung und ihrer Herausforderungen in Sachen Schallschutz, Wasserwirtschaft, Verkehrsabwicklung und –erschließung und nicht zuletzt eine der Entwicklung eines exponierten Quartiers angemessene hohe städtebauliche Qualität berücksichtigt werden.

Ziel des Wettbewerbs ist die Erstellung eines Planungskonzeptes im Sinne eines städtebaulichen Entwurfes, das als Grundlage eines Bauleitplanverfahrens dient. Der Prozess des Wettbewerbs soll Rückkopplungen zwischen Stadt und Teilnehmern ermöglichen, um der komplexen Fragestellung gerecht zu werden und einen hohen Partizipationsgrad zu ermöglichen. Dieses Planungskonzept dient als Rahmenplan als Grundlage für die Bauleitplanung und kann ggf. im Sinn des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept durch den Stadtrat beschlossen werden.

Vorteile eines Wettbewerbsverfahrens sind neben einer großen Vielfalt an möglichen Lösungen, die Einbindung von Stadtrat und Öffentlichkeit sowie eine Optimierung des Verfahrens auch durch Einbindung von Sachverständigen (bspw. Lärm, Wasserwirtschaft).

Nach Beratung durch die Bayerische Architektenkammer wird seitens des Amts für Stadtentwicklung und Klimaschutz ein **offener** oder **eingeladener einstufiger Planungswettbewerb (Realisierungswettbewerb)** nach den Richtlinien für Planungs-

wettbewerbe (RPW) favorisiert. Aufgrund der hohen Anforderungen werden Auslobungsunterlagen in der Regel von einem externen Büro, das Erfahrung in der Betreuung von Wettbewerben nachweisen kann, vorbereitet. Dies soll ebenfalls das weitere Verfahrensmanagement übernehmen. Nach Beauftragung eines geeigneten Büros zur Betreuung des Wettbewerbs wird die Durchführung ca. 6 Monate dauern. Eine abschließende Durchführung des Wettbewerbs ist somit voraussichtlich noch im Jahr 2019 möglich.

Das Wettbewerbsergebnis dient als Grundlage für die formelle Planung. Die Bauleitplanung wird im Anschluss durch das Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz durchgeführt.

## 2. Bürgerbeteiligung und -information

Sollen Partizipationsmodelle innerhalb eines Wettbewerbsverfahrens funktionieren, müssen sie die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) berücksichtigen.

Um für die Wettbewerbsteilnehmer alle grundlegenden Fragen der Aufgabenstellung zu klären, muss für die Durchführung eines Wettbewerbs eine Auslobung erarbeitet werden. Der Auslobungstext setzt den Rahmen für die zuvor genannten Zwangspunkte (z.B. Schallschutz, Wasserwirtschaft, sozialer Wohnungsbau, ggf. Skaterplatz, etc.). Im Vorfeld der Auslobung (Wettbewerb) soll eine Beteiligung/Information für die Öffentlichkeit stattfinden, um neben dem Wettbewerb für weiterhin ausreichende Transparenz in diesem Verfahren zu sorgen. Die Ergebnisse daraus fließen neben den bereits bestehenden Rahmenbedingungen direkt in die Auslobung ein.

## 3. Zeitplan und Ausblick

Die Auslobung mit den zuvor erarbeiteten inhaltlichen Aspekten (u.a. aus der Bürgerbeteiligung) soll vom Stadtrat beschlossen werden. Außerdem werden in diesem Zuge die Wettbewerbsart, die Besetzung der Jury sowie das Wettbewerbsverfahren einschließlich der ggf. noch zu erwartenden Schritte fixiert.

Zeit	Aufgabe	Details
Jan 2019	BA-Beschluss	Beschluss Vorgehen/Verfahren
März 2019	Ämterbeteiligung Abstimmung, Aufgabenverteilung  Erstellung Chancen-Risiken Plan	Grünplanung, Wasserrecht, WiFö, Verkehrsplanung, Straßenverkehrsbehörde, Liegenschaften, UNB, Tiefbau, Sozialer Wohnungsbau, Stabstelle Integrierte Stadtentwicklung, awean, Stadtwerke
April 2019	Beauftragung Büro zur Durchführung des Wettbewerbs	Anfrage 3-5 Büros
2019	Neuberechnung Überschwemmungsgebiet, Immissionsschutz, Verkehrsgutachten	Voruntersuchungen/Gutachten
Juni/Juli 2019	BA-/StR-Beschluss	Beschluss Wettbewerbsart, Besetzung der Jury, Wettbewerbsverfahren
Ab Mitte 2019	Wettbewerbsverfahren	
1. Q 2020	BA-/StR-Beschluss	Gewinner Wettbewerb/Aufstellung Bebauungsplan
Ab 1.Q 2020	Ausarbeitung Stb. Entwurf durch Preisträger	Ergebnis des Wettbewerbs

Ab 2. Q 2020	Durchführung des Bauleitplanverfahrens	
--------------	--	--

Abschließend führt Herr Büschl aus, dass der beste Weg für die komplexe Situation ein Wettbewerb sei. Im Vorfeld solle eine Bürgerinformation und -beteiligung stattfinden; deren Ergebnis könne dann in den Wettbewerb eingehen. Als Ziel werde ein Realisierungswettbewerb angestrebt. Frau OB Seidel sieht in diesem Vorgehen den Vorteil in der Kommunikation mit den Bürgern trotz reguliertem Verfahren und dadurch eine große Chance für die Umsetzung.

Aus dem Gremium heraus wird

- angefragt, inwieweit der Skaterplatz in das Planungskonzept einfließen werde. Herr Büschl antwortet, dass von der Planung das komplette Messegelände betroffen sei. Man werde dies berücksichtigen, aber wie eine von vielen Rahmenbedingungen und dies jedoch nicht allem voranstellen.
- angemerkt, dass die Planungskosten für die Skateranlage beschlossen seien. Es werde vorgeschlagen die Skateranlage in der Planung zu belassen. Allerdings sollte nochmals in Erwägung gezogen werden, ob die Skateranlage nicht an anderer Stelle errichtet werden könne. Dies solle dann unter Beachtung der Kriterien: Innenstadtnähe, soziale Kontrolle erfolgen. Herr Büschl antwortet, dass dies als Auftrag aus den Haushaltsberatungen mitgenommen wurde. Derzeit werden Gespräche mit den „Skatern“ geführt. Diese seien offen für ein geeignetes Alternativgrundstück.
- darum gebeten, dass die Skateranlage am dzt. Ort verbleiben solle
- festgestellt, dass grundsätzlich mit der Durchführung eines Wettbewerbs Einverständnis besteht. Es bestehe die einmalige Chance für eine städtebauliche attraktive Planung.
- nachgefragt, in welchem Kreis die Rahmenbedingungen für den Wettbewerb definiert werden. Herr Büschl antwortet, dass der Vorschlag für die Auslobung, also die Aufgabenstellung dem Stadtrat vorgelegt werde, die Jury seitens der Bauverwaltung empfohlen werde und diese sich aus Sach- und Fachpreisrichtern zusammensetze (Sachpreisrichter sind dabei die Stadtrat- bzw. Ausschussmitglieder). Ein entsprechender Vorschlag ergehe rechtzeitig an die Fraktionen. Die Ergebnisse aus den jeweiligen Teilnahmeverfahren im Vorfeld (Stadtrat + Bürgerbeteiligung) der Auslobung des Wettbewerbs fließen dann in die Ausschreibung ein und bilden so ein tragfähiges Konzept.
- die Frage der Kosten für den Wettbewerb aufgeworfen. Herr Büschl nennt einen Betrag in Höhe von etwa 40.000,-€ für das Verfahren und in etwa den gleichen Betrag für die Auszahlung der Preisgelder.
- angeregt, den Umbau des Skaterplatzes erst nach 2020 in Angriff zu nehmen; vorher sollte ein Beschluss zu einem möglichen Baugebiet vorliegen.
- dringend angeraten, sich durch die Skateranlage nicht einengen zu lassen, es gäbe genügend andere Standorte
- vorgeschlagen, die Sicherung des Überschwemmungsgebietes parallel zum Wettbewerb zu beginnen. Herr Büschl antwortet, dass tatsächlich ermittelt werden müsse, was auf die Planer zukäme. Hierfür wäre eine neue Berechnung notwendig, auf deren Grundlage ermittelt wäre, was noch bebaut werden kann.
- der 25 %iger Anteil gem. Ansbacher Wohnbaumodell (AWM) zum beschlossenen sozialen Wohnungsbau bezüglich der ursprünglich angedachten 30 % hinterfragt. Frau OB Seidel führt aus, dass jederzeit frei entschieden werden könne

ob 25 bzw. 30 % für sozialen Wohnungsbau zum Ansatz kämen, solange es die Stadt in der Hand habe. Die Entscheidung im Gremium ist bezogen auf das AWM für mind. 25 % gefallen. Zur Thematik des Skaterplatzes stellt Frau OB Seidel fest, dass diese Anlage ein gewachsenes Element an dieser Stelle sei. Den Wettbewerbsteilnehmern könne vermittelt werden, dass ein Skaterplatz zwar gewünscht werde, aber nicht zwangsläufig an dieser Stelle. Sie regt an, Vorschläge im Rahmen des Wettbewerbs abzuwarten wie dort Wohnen verwirklicht werden kann.

- die Historie zum Skaterplatz aufgezeigt. Im Rahmen der Ausführung wird die Skateranlage in der Nähe zur Wohnbebauung als bedenklich bewertet. Bezüglich der von der Anlage ausgehenden Immissionen wird davon ausgegangen, dass früher oder später die Nutzungszeiten eingegrenzt werden müssen.
- nachgefragt, ob der Verkehrserziehungsplatz wie festgesetzt, bleibe. Herr Büschl antwortet, dass dieser Bestandsschutz habe und auch außerhalb des Plangebiets liege.

Frau OB Seidel stellt abschließend fest, dass sich hier die einmalige Chance böte, ein Quartier zu schaffen, in dem Wohnbebauung, Kinderbetreuung und die Renaturierung des Onolzbaches möglich sei.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, für das Areal zwischen Hohenzollernring und Schalkhäuser Straße (ehemaliges Messegelände) einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb als Grundlage eines Bauleitplanverfahrens durchzuführen.

**Einstimmig beschlossen.**

## **TOP 4    Aufbau eines Ökokontos**

Herr Schubert erläutert dem Gremium anhand einer dig. Präsentation nachstehenden Sachverhalt. Im Wesentlichen wird die Begrifflichkeit erläutert, die sich mit dem klassischen Modell für den Ausgleich auf dem eigenen Grundstück befasst. Dem gegenüber stehe der zeitlich vorgezogene Ausgleich, d.h. für die in Zukunft vorgesehene Bebauung werden schon jetzt bepflanzte Flächen aufgebaut, von denen bei Bedarf der nötige „Ausgleich“ abgebucht werden kann. Der Vorteil wird darin gesehen, dass das Ökokonto immer Bestand aufweisen muss. Dadurch ist für die Zukunft auch gewährleistet, dass die Bauentwicklung effektiver (kein teurer Erwerb von Flächen im Bedarfsfall notwendig) ablaufen könne, da Ausgleichsflächen vorhanden sind. Gegen den Aufbau eines Ökokontos spreche lediglich der Personalaufwand und die im Vorfeld zu tätigen Vorausleistungen, die aber letztendlich refinanzierbar sind.

### **Allgemein**

Das Ökokonto ist ein Instrument zur Bevorratung künftiger erforderlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen. Es wird eingerichtet, indem auf der „Habenseite“ des Kontos Flächen zum Ausgleich zu Gunsten von Natur und Landschaft bereitgestellt werden. Dies können bspw. Flächen zur Entwicklung von Feucht- und Nasswiesen, für Gehölzpflanzungen oder zur Renaturierung von Fließgewässern und Auenabschnitten sein.

Das Ansparen auf dem Ökokonto erfolgt in natura mit Ausgleichsflächen und -Maßnahmen. Das Ökokonto ist im Gegensatz zu einem Girokonto stets im Haben zu führen; insofern gleicht das Ökokonto einem Sparbuch. In der Bauleitplanung kann die Stadt Ansbach dann auf die Flächen des Ökokontos zurückgreifen, den aktuellen Bedarf abbuchen und die Ausgleichsmaßnahmen später „refinanzieren“. Ökokonten sind freiwillige Vorleistungen ohne rechtliche Bindungswirkung.

### Rechtliche Lage

Die durch Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Vorschriften zur Eingriffsregelung finden sich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sowie konkretisiert in der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Der Eingriffsverursacher ist gesetzlich verpflichtet, Eingriffe auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 Abs. 2 BNatSchG) – auf der Grundlage des ehemaligen § 8a Abs. 1 Satz 2 BNatSchG (Fassung von 1993) gilt dies auch für „Entscheidungen über Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB, die dazu dienen, zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern“. Dies gilt seit der Integration der Eingriffsregelung in das Bauplanungsrecht, explizit in die Abwägung, auf der Grundlage der §§ 1a Abs. 3 und 135 a-c BauGB i.V.m. § 200a BauGB, wohin die naturschutzrechtlichen Regelungen übernommen wurden. Erfolgt die Kompensation innerhalb des Geltungsbereich des Bauleitplans, spricht man gem. § 200a BauGB von „Ausgleichsmaßnahmen“; erfolgt sie an anderer Stelle, handelt es sich um „Ersatzmaßnahmen“.

Ökokonten ermöglichen die vorzeitige Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen und deren spätere Verrechnung mit einem Eingriff (§ 16 BNatSchG, § 135 a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Da diese Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als der Eingriff (Bebauungsplan) erfolgen, spricht man auch bei Ökokontomaßnahmen von Ersatzmaßnahmen.

Da die Eingriffsregelung nach den §§ 1a und 200a BauGB eine räumliche und zeitliche Entkopplung von Eingriff und Kompensation erlaubt, können Maßnahmen, die nach Inkrafttreten des BauGB am 01.01.1998 durchgeführt wurden, späteren Eingriffen zugeordnet und über eine Kostenerstattung nach §§ 135 a – 135 c BauGB von den Vorhabenträgern zurückgefordert bzw. refinanziert werden. Die Kostenerstattungssatzung der Stadt Ansbach vom 04.04.2001 umfasst Grunderwerbskosten bzw. den aktuellen Grundstückswert, Planungs-, Herstellungs- und Pflegekosten.

### Arten und Bewertung des Ökokontos

Unterschieden wird das baurechtliche Ökokonto, welches im Rahmen von Bebauungsplänen zum Zuge kommt. Die Bewertung erfolgt über den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Durch die Multiplikation und den Vergleich der Flächen mit Wertfaktoren spricht man hier auch von Flächenbilanzierung.

Demgegenüber steht das naturschutzrechtliche Ökokonto, das für naturschutzrechtliche Eingriffe gilt. Hier werden den Flächen Wertpunkte zugeordnet (Wertpunktbilanzierung). Die Wertpunkte stellen die Grundlage für Ökopunkte dar.

### Verzinsung

Durch vorgezogen durchgeführte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann sich eine Ökokontofläche bereits ab dem Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung bzw. des Pflegebeginns zu einer ökologisch hochwertigeren Fläche entwickeln. Wenn diese vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbindlich für einen Eingriff verwendet werden, erfolgt die Abbuchung aus dem Ökokonto.

Sowohl beim baurechtlichen (§ 135a BauGB) als auch beim naturschutzrechtlichen Ökokonto (§ 16 Abs. 3 BayKompV) beträgt die ökologische Verzinsung bis zu 3 % pro Jahr. Dies gilt für einen Zeitraum von höchstens 10 Jahren, so dass die Maximalverzinsung 30 % beträgt. Die Verzinsung wird als Abschlag auf die zu erbringende Kompensation wirksam. Die vorgezogene Umsetzung von Ökokontomaßnahmen vermindert daher im Ergebnis den Flächenbedarf für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

### Vorteile

Die frühzeitige und aktive Bevorratung von Ökokontoflächen trägt dazu bei, die Kosten für den Ausgleich zu senken, bspw. durch den frühzeitigen Erwerb von Ausgleichsflächen. Sie erleichtert auch die Anwendung der Eingriffsregelung bzw. beschleunigt die Abwicklung in der Bauleitplanung. Gerade für die Stadt Ansbach mit einer dynamischen baulichen Entwicklung ist ein Ökokonto besonders empfehlenswert. Die Vorleistungen zum Beispiel für Planung, Grunderwerb und Herstellung der Maßnahme bis zum Erreichen der angestrebten ökologischen Funktion können refinanziert werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kommen nicht nur Natur und Landschaft, sondern durch die ökologische Verzinsung auch der Stadt Ansbach zugute, die damit geringere Kosten für Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich aufwenden muss.

### Grundsatzbeschluss

Die Grundsatzentscheidung für ein Ökokonto dokumentiert den politischen Willen der Stadt Ansbach und bildet die Grundlage für das entsprechende Handeln der Verwaltung und ist notwendig für die Einführung und den Betrieb eines Ökokontos.

Aus dem Gremium heraus wird

- angefragt, ob ein Punktekauf möglich sei. Frau OB Seidel antwortet, dass diese Möglichkeit des ökologischen Ausgleichs nicht in Betracht gezogen werden. Es werde, wie vorgetragen, der „reale“ Ausgleich bevorzugt.
- die Einrichtung eines Ökokontos befürwortet, denn es wäre wünschenswert wenn dies ein Bekenntnis gegen Flächenversiegelung sei und kein Verschleierungsinstrument gegen Flächenversiegelung. Herr Büschl antwortet, dass es gesichert sei, dass kein Eingriff ohne den dazu erforderlichen Ausgleich erfolgt. Es werde auch wie bisher im Rahmen der Bauleitplanung dokumentiert, dass die Ausgleichsfläche jeweiligen Eingriff zugeordnet werde.
- nachgefragt, ob die Haushaltsmittel eingestellt werden und die personellen Kapazitäten vorhanden seien. Herr Schubert antwortet, dass die Einstellung der Haushaltsmittel vom Anspruch des Ausgleichs abhängig seien. Zu der Anfrage nach dem ausreichenden Personal führt er aus, dass die Arbeiten bezüglich des Aufbaus des Ökokontos bis jetzt auch erledigt wurden und zwar in enger Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde, dem Tiefbau- und Liegenschaftsamt. Die finanziellen und personellen Kapazitäten definierten jedoch den Prozess der Umsetzung.

- um Auskunft gebeten, ob es Regelwerk für die „Gestaltung des Ökokontos gäbe und ob der ökologische Ausgleich auch die die Stadtgrenze hinaus möglich sei. Herr Büschl antwortet, dass die Gesetzesgrundlage das BauGB sei. Dieses mache jedoch keine konkreten Vorschläge. Die Frage nach dem Ausgleich außerhalb der Stadt Ansbach beantwortet Herr Büschl, dass dies zwar grundsätzlich auch außerhalb zulässig sei, solange es sich um den selben Naturraum handele. Der Ausgleich von kommunalen Eingriffen aus der Bauleitplanung erfolge wie bisher nur im Stadtgebiet.
- festgestellt, dass der Flächenerwerb in Ansbach schwierig sei. Es gäbe Grundstückseigentümer die zwar Fläche hätten, diese aber nicht verkaufen, sondern tauschen würden. Ob in so einem Falle die Möglichkeit bestünde, die „Tauschfläche“ aus dem Ökokonto herauszunehmen. Herr Schubert antwortet, dass dies nicht möglich sei, sobald die Stadt in das Ökokonto in Form von Anpflanzungen investiert habe.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Einrichtung und den Betrieb eines Ökokontos entsprechend des § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 200a BauGB zu beschließen. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte zur Einrichtung des Ökokontos und der Anmeldung entsprechender Haushaltsmittel für den kommenden Haushalt vorzubereiten.

**Einstimmig beschlossen.**

<b>TOP 5</b>	<p><b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. Ne 5 für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West</b></p> <p><b>1) Aufhebung Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. Ne 5 für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet Weinberg West vom 04.07.2016</b></p> <p><b>2) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)</b></p> <p><b>3) Beschluss Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)</b></p>
--------------	--

Herr Schubert verweist auf den nachstehenden Sachverhalt. Vorab führt er aus, dass der Investor, der das Baugebiet Strüther Berg/Weinberg West entwickeln will zugesagt habe, dem Wunsch des Stadtrates entsprechend hier das Ansbacher Wohnbaumodell umzusetzen. Das bedeutet, dass ein angemessener Teil (25 %) der geschaffenen Wohnbauflächen für den geförderten Wohnungsbau eingesetzt werden.

Entsprechend des Auftrags aus dem Stadtrat (Sitzung vom 4.12.2018) wurde mit dem Vorhabenträger eine Lösung erarbeitet, die die Erfüllung des Ansbacher Wohnbaumodells (AWM) ermöglicht. So sollen nach vorliegender Planung 25 % geförderte Wohnungen (gemessen an der Wohnfläche aller Wohngebäude und exklusive der Pflegeeinrichtung) in einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus realisiert werden.

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

Aufgrund der positiven Entwicklung in den vergangenen Jahren besteht im Stadtgebiet der Stadt Ansbach eine große Nachfrage nach Wohnbauland.

Die generelle Nachfrage nach Wohnraum ist insbesondere im nördlichen Stadtgebiet sehr hoch, wie sich aus der hohen Anzahl an Vormerkungen für städtische Bauplätze ableiten lässt. Dies umfasst insbesondere auch eine große Nachfrage nach Wohnraum für Familien. Um der Abwanderung von jungen Familien aus dem Stadtgebiet vorzubeugen, soll diesem Bedarf in Form des geplanten Wohngebiets Rechnung getragen werden. Die Pflegeeinrichtung zielt darauf ab, älteren oder pflegebedürftigen Menschen die Möglichkeit zu geben, weiterhin in der Stadt Ansbach wohnen zu bleiben. Infolgedessen wird hierdurch auch auf die Auswirkungen des demografischen Wandels reagiert. Weiterhin besteht wesentlicher Bedarf nach gefördertem Wohnungsbau. Den vorab genannten Bedarfen soll durch die Schaffung von Reihenhäusern, einer Senioreneinrichtung sowie gefördertem Wohnungsbau (Mehrfamilienhaus) im Plangebiet Rechnung getragen werden.

Im Norden der Stadt Ansbach, zwischen der Staatsstraße 2255 im Westen und der Straße „Strüther Berg“ im Osten, soll ein Wohngebiet mit Reihenhäusern sowie eine Pflegeeinrichtung entwickelt werden. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von etwa 1,5 ha auf und umfasst die Teilfläche aus Fl.Nr. 2192/9 der Gemarkung Ansbach und die Flurstücke 106, Teilfläche aus Fl.Nr. 107/2, 108/2, 109/2, 110/4, Teilfläche aus Fl.Nr. 112/1, Teilfläche aus Fl.Nr. 883/2 der Gemarkung Neuses bei Ansbach.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im Westen des Plangebiets ist ein Grünstreifen sowie Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Eine geplante Straßenverbindung ist im südlichen Bereich des Plangebiets eingezeichnet. Ein von der Stadt Ansbach im Rahmen des vormaligen Bauleitplanverfahrens beauftragtes Verkehrsgutachten (vLi Verkehrsplanung Link vom 02.04.2017) hat gezeigt, dass eine Anbindung des Baugebiets Weinberg West an die Staatsstraße 22555 mit Durchbindung Bayreuther Straße, wie im FNP dargestellt, aus verkehrlichen Gründen nicht zwingend erforderlich sei.

## **2. Planinhalte und Festsetzungen**

Mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. Ne 5 „für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet Weinberg West“ mit Aufstellungsbeschluss vom 04.07.2016 war ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer kompakten Bebauung mit drei Stockwerken plus Staffelgeschoss für 110-120 Wohneinheiten geplant. Der wirk-same Flächennutzungsplan stellt im vorliegenden Plangebiet Wohnbaufläche dar. Da das Plangebiet aktuell gemäß § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen ist, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Nach dem aktuellen Stand der Planung sind 28 Häuser in Hausgruppen (Reihenhäuser), 2 Doppelhäuser und 12-16 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau vorgesehen. In der Senioreneinrichtung werden 78 - 80 Wohnungen / Plätze entstehen (plus evtl. 4-5 Pflegerwohnungen). Hier ist eine stationäre Pflege, darüber hinaus optional ein Angebot an Tagespflege vorgesehen. Zusammengefasst ergeben sich durch das Vorhaben 124-131 Wohneinheiten.

Um die Inanspruchnahme neuer Flächen so gering wie möglich zu halten sowie aufgrund des hohen Bodenpreisniveaus wurde durch den Vorhabenträger als städtebauliches Ziel für das Plangebiet eine hohe Dichte und damit eine höhere Versiegelung als im Allgemeinen Wohngebiet gemäß BauNVO regelmäßig zulässig vorgesehen.

### 3. Verfahren

Um die nun geänderte Planung zu sichern, wird der Bebauungsplan als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Demnach wird ein Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger geschlossen werden. Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB sind insbesondere folgende Bindungen durch den Vorhabenträger vorgesehen:

- Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Beschluss nach §10 Abs. 1 BauGB
- die Durchführung des Vorhabens innerhalb einer festgesetzten Frist
- die Durchführung eines Ausgleichs i.S.d. § 1a Abs. 3. (naturschutzrechtliche Kompensation)

### 4. Gutachten

Der FNP stellt Maßnahmen für Lärmschutz dar. Ein Schallschutzgutachten für die angrenzenden Flurstücke entlang der Staatsstraße 2255 wurde durch den Vorhabenträger beauftragt.

Ein Bodengutachten mit Untersuchung der Versickerungsfähigkeit wird parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren erstellt und als Grundlage für die ebenfalls parallel durchzuführende Entwässerungsplanung verwendet.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB und § 1a wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Prüfung, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen, wurde durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bereits geprüft. Das beauftragte Büro (BFÖS, Büro für ökologische Studien Schlumprecht GmbH, September 2018) kommt zu folgendem Ergebnis:

- das kleinflächige Feldgehölz am Rand der Staatsstraße wurde nach den Strukturtypen der bayer. Kompensationsverordnung eingeteilt und charakteristische Pflanzenarten hierfür aufgenommen und erhoben, sodass die vegetationskundliche Wertigkeit der Strukturtypen mit Pflanzlisten belegt werden konnte
- da Vorkommen saP-relevanter Vogelarten in Feldgehölzen oder Gebüsch (z.B. Goldammer, Dorngrasmücke) möglich sind, müssten Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des geplanten Baugebiets – falls erforderlich – außerhalb der Brutzeit von Vogelarten, d.h. nicht von März bis September erfolgen (Vermeidungsmaßnahme). Nach derzeitigem Planungsstand sind jedoch keine Gehölzrodungen erforderlich.
- als weitere Vermeidungsmaßnahme sollen Gebüsch mit hohem Anteil an Dornsträuchern an den Rändern der geplanten Bebauung als mögliche Brutplätze für heckenbewohnende Vogelarten (z.B. Goldammer, Dorngrasmücke) gepflanzt werden.

Bei Durchführung der beiden vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen führt die geplante Bebauung nicht zu Verbotstatbeständen des speziellen Artenschutzes.

Frau OB stellt fest, dass dieses Wohnbaumodell an dieser Stelle eine gute Kombination unterschiedlicher Wohnformen darstelle. In diesem Zusammenhang spricht sie ihren Dank an die Verwaltung und den Eigentümer aus.

Aus dem Gremium heraus wird

- dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt, aber gleichzeitig die Erschließungssituation kritisch betrachtet. Direkt angesprochen wird hier die Verkehrssituation an der Kreuzung von Rettistraße, Rügländer Straße und Berliner Straße. Festgestellt wird, dass das Baugebiet am Weinberg nicht optimal erschlossen sei. Zu den Stoßzeiten habe man jetzt schon einen Punkt erreicht, der nicht mehr tragbar sei. Man möge sich doch bereits jetzt schon Gedanken machen wie die Situation mittelfristig verbessert (hier: wie bereits diskutiert Kreisverkehr mit Prüfung einer Fußgängerunterführung) werden könne.
- es begrüßt, dass hier bezahlbarer Wohnraum geschaffen werde. Verbunden damit wird die Bitte
  1. bei dem Bauträger nachzufragen, ob Bereitschaft bestehe, auf fünf Stockwerke aufzustocken um somit die geförderten Wohnungen auf 20 zu erhöhen.
  2. für die Senioreneinrichtung einen gemeinnützigen Betreiber zu suchen.  
Herr Büschl antwortet, dass fünf Stockwerke städtebaulich nicht vertretbar seien. Wenn ein Mehr an Sozialwohnungen gefordert werde, müsse dies in der Fläche erfolgen, wobei der Vorhabenträger auf die Vorgaben des AWM vertrauen können müsse.
- angeregt, über den Lärmschutz nachzudenken, da dieser noch sehr unterentwickelt aussehe.
- vorgeschlagen, den schon angesprochenen Kreisverkehr detaillierter zu betrachten.

Abschließend wird gewünscht, den in der Präsentation vorgestellten Plan dem Protokoll beizulegen.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat Folgendes zu beschließen:

A) Der Einleitungsbeschluss vom 04.07.2016 für den Bebauungsplan Nr. Ne 5 „für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet Weinberg West“ wird aufgehoben.

B) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB entsprechend des Bebauungsplanentwurfs vom 15.01.2019 aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Ne 5 für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg – Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West“. Ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB wird mit dem Vorhabenträger geschlossen.

C) Die Verwaltung wird beauftragt, den Einleitungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vom 19.01.2019 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) durchzuführen.

**Einstimmig beschlossen.**

**Beantwortung der Anfrage von Bündnis 90/Die Grünen vom 14.11.2018;**

- Grundsätzliche Erläuterungen zur Praxis: Einrichtung von Funkanlagen. Herr Schubert beantwortet die oben näher bezeichnete Anfrage anhand einer digitalen Darstellung. Er referiert u. a. über
- die Untergliederung des Bundesgebietes in wabenförmige, unterschiedlich große „Funkzellen“
- Leistung und elektromagnetisches Feld in der Zelle eingerichteten Sendeanlage entsprechen der Zellengröße
- Standorte wären insofern nicht frei wählbar, sondern idealerweise dort, wo mit einer möglichst geringen Sendeleistung die Zelle versorgt wird, ohne benachbarte Zellen zu stören. Zudem Rücksicht auf Topographie notwendig.
- Regel: es kommen mehrere Standorte pro Zelle in Frage, die mittels Suchkreisanalyse des Betreibers ausgewählt werden

**Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB i.v.M. §§ 2-11 BauNVO**

- Grundsätzlich: gewerbliche (Haupt-)Anlagen, die das Wohnen nicht stören, Schriftum sieht Antennen bis 10 m Höhe tlw. als „fernmeldetechnische Nebenanlage“ gem. § 14 Abs. 2 S. 2 BauNVO (ausnahmsweise zulässig)
- Störung des Wohngebietscharakters durch Strahlenbelastung laut OVG Münster nicht zu rechtfertigen, solange eine Standortbescheinigung der zuständigen Behörde über Einhaltung der Grenzwerte (26. BImSchV) vorliegt
  - Somit generell zulässig in sämtlichen Baugebietskategorien, tlw. nur ausnahmsweise (WS, WA) bzw. nur über den § 14 Abs. 2 S. 2 BauNVO als Nebenanlage (WR) seit BauNVO 1990, aber: Einzelfallprüfung, insbesondere Höhe der Türme von Bedeutung (Bsp.: 90 m hoher Turm im WA unzulässig, 50 m hoher Turm im MI zulässig)

**Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)**

- Planerfordernis bei Berührung von Belangen des Ortsbildes gegeben (VGH München zu Konzentrationen von 2,5m hohen Anlagen)
- Ansonsten Regelfall: fakt. Baugebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB
  - Prüfung im Einzelfall, generell bzw. ausnahmsweise i.d.R. zulässig, ggf. unzulässig mangels Einfügens

**Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)**

- Grundsätzlich: privilegierte Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (öffentliche Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen)
- Notwendig: Nachweis der sog. „Raum- bzw. Gebietsgebundenheit“, aber keine „kleinliche“ Prüfung des Standortes (BVerwG). Hierzu dient i.d.R. eine Standortanalyse des Vorhabenträgers.
  - Ziel des § 35 ist grds. die größtmögliche Schonung des Außenbereichs. So ist erstens der Standort im Außenbereich durch die Analyse des Vorhabenträgers zu begründen, gleichzeitig müsste eine Alternative im Innenbereich konkret zumutbar sein. Dies scheidet dann aus, wenn aus tatsächlichen (Eigentumsgründen) oder rechtlichen (bauplanungsrechtlich ausgeschlossen) dies nicht gegeben ist.

- **Fazit**
- Geringer Spielraum bei Genehmigung im Außenbereich, der jedoch von der Verwaltung zur Beeinflussung des Standortes ausgenutzt wird.
- Planerfordernis in der Praxis eher selten, da Belange des Ortsbildes nur selten berührt sind.
- Im beplanten Innenbereich sowie im unbeplanten Innenbereich insofern regelmäßig zulässig.

Aus dem Gremium heraus ergeht die Anfrage:

- nach der gängigen Praxis, ob jeder Netzbetreiber einen eigenen Sendemast habe oder ob er sich in eine vorhandene Sendeanlage mitnutzen könne. Herr Schubert antwortet, dass es darüber keine Lektüre gäbe. Ihm sei 1 Sendeanlage in Hennenbach, eine weitere in der Mozartstraße (Finanzamt) sowie im südlichen bewaldeten Bereich bekannt.

### **Bekanntgabe;**

Schreiben der Regierung von Mittelfranken zur Ortsumgehung von Burgoberbach

Herr Büschl informiert das Gremium, auf eine Anfrage der Stadt Ansbach bei der Regierung von Mittelfranken, ob aus Sicht der Planfeststellungsbehörde auch ohne eine Trasse im Flächennutzungsplan die staatlichen Behörden aktiv werden, um eine Ortsumgehung zu planen. Hintergrund der Anfrage ist die Beteiligung der Stadt Ansbach im Zuge der FNP-Änderung zum Wegfall der Trasse der Ortsumfahrung Burgoberbach.

Die Regierung von Mittelfranken antwortet wie folgt:

„Die der Anfrage zugrundeliegende Herausnahme der bislang dargestellten Trasse der Ortsumgehung Burgoberbach aus dem FNP der Gemeinde ist für deren künftiger Dringlichkeit zunächst unschädlich, zumal im Hinblick auf die Trasse keine verfestigte Linienführung vorliegt und die bisherige Darstellung einen von mehreren möglichen Korridoren umfasst. Maßgebend ist vielmehr, dass der gemeindliche Flächennutzungsplan den bisher dargestellten Planungskorridor in ausreichender Breite, der auch den Raum für eine Schlussstelle an die B 13 lässt, von jeglicher Überplanung freihält. Andernfalls müssten dies als deutliches Signal der Gemeinde gegen eine Ortsumgehung in staatlicher Baulast werden.“

### **Bekanntgabe;**

Bauantrag Baustraße/Bauhofstraße

Herr Büschl erläutert dem Gremium anhand einer dig. Präsentation das geplante Vorhaben zu dem die Bauausschussmitglieder von Nachbarn angeschrieben wurden.

Das Vorhaben werde derzeit baurechtlich geprüft. Bezüglich der Komplexität sollten die bis dato noch ausstehenden Stellungnahmen und deren Bewertung abgewartet werden. Vorab kann bereits festgestellt werden, dass es nachbarliche Einwände gebe, die ebenfalls bewertet und gewichtet werden müssten. Ferner sei es bei einem Neubau dieser Art auch vorgesehen, dass die fehlenden Stellplätze nicht abgelöst, sondern real hergestellt werden müssen. Die noch offenen Punkte, Begrünung Decke Tiefgarage, Terras-

sierung an der Westgrenze konnten in der Zwischenzeit geklärt werden. Den Vorgaben der Bauverwaltung wurde demzufolge Rechnung getragen. Dies wurde in der aktuellen Planung ausgeführt. Den Erfordernissen betreffs des Stellplatznachweises, d.h. der Realherstellung der fehlenden Stellplätze könnte mit sog. Doppelparkern in der Tiefgarage nachgekommen werden. Die Begrünung der Decke über der Tiefgarage wurde bereits zugesichert.

**Anfrage;**

Kindergarten Pfaffengreuth

Frau Frauenschläger bittet um kurzen Sachstandsbericht. Der Büschl antwortet, dass der beauftragte Architekt derzeit die Planung erstelle. Ein Termin mit dem bisherigen Träger werde vorbereitet. Sobald hier ein aussagekräftiges Ergebnis vorliege, werde sowohl die Planung dem Plenum präsentiert. Die Frage der Trägerschaft sei auch noch zu beschließen.

**Anfrage;**

Bauaufsichtliche Maßnahmen an den Anwesen Buckhausstraße und Hauptstraße in Obereichenbach und in der Schönbrunnstraße

Frau Frauenschläger bittet aufgrund der Pressedarstellungen um einen kurzen Sachstandsbericht bezüglich der o.g. Angelegenheiten.

Herr Büschl antwortet, dass bei beiden Projekten die Bauaufsicht bereits tätig wurde. Bezüglich Obereichenbach könne festgestellt werden, dass aufgrund der berichteten Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Bestimmungen zwischenzeitlich Zwangsgelder in unterschiedlicher Höhe in Verbindung mit der bauaufsichtlichen Anordnung angedroht bzw. fällig wurden. Von diesen ist der gravierendste, die fehlende Absturzsicherung vor etlichen Balkontüren. Es wurden entsprechende Fristen zur Beseitigung der Zustände bzw. Erfüllung der Anordnung gesetzt. Der Bescheid ist bestandskräftig geworden. Nach erfolglosem Verstreichen der Frist u.a. bei den fehlenden Balkonen ist dieses Zwangsgeld automatisch fällig geworden, ohne dass es eines weiteren Bescheids oder dgl. bedurfte. Das Zwangsgeld wurde somit zwischenzeitlich angefordert. Ebenso wurde in der vergangenen Woche ein weiteres (höheres) Zwangsgeld per Verwaltungsakt angedroht, nachdem auch für im Dezember entsprechende Zusicherungen von vor Ort tätigen Handwerkern nicht der Realität entsprachen. Beide Zwangsgelder belaufen sich jeweils auf einen fünfstelligen Betrag.

Zur Anfrage Schönbrunnstraße antwortet Herr Büschl, dass bei dem Anwesen kleinere Mängel festgestellt wurden (fehlende Ziegel, undichte Dachrinne). Hierbei handelt es sich um geringere sicherheitsrelevante Aspekte. Der Eigentümer wurde von der Bauverwaltung angeschrieben und um Kontrolle bzw. Behebung der Mängel aufgefordert.

Im Rahmen der Ausführungen spricht Herr Büschl den per mail eingegangenen Hinweis zur Prüfung einer geltenden Zweckentfremdungssatzung (im Zusammenhang mit leerstehendem Wohnraum) an. Hier kann festgestellt werden, dass das Leerstehen von Wohnraum, welcher renovierungsbedürftig sei nicht generell eine Zweckentfremdung darstelle.

**Anfrage;**

Sachstand Brandschutzmaßnahmen Karolinenschule und Aufzug Standesamt

Frau Homm-Vogel bittet zu den jeweiligen Punkten um kurze Berichterstattung. Herr Hildner antwortet, dass die Arbeiten zur Baumaßnahmen in der Karolinenschule vergeben sind. Die Ausschreibung der bereits erstellten Türdurchbrüche für die notwendigen Bypassstüren wird vorbereitet. Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme solle heuer insgesamt erfolgen.

Beim Standesamt ist die Baugrunduntersuchung beauftragt. Die Maßnahme ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgesprochen. Die Architektenvergabe steht an, da bislang die Planungskosten finanziert sind.

**Anfrage;**

Biodiversität Brücklesweiher

Herr Bock gibt bekannt, dass der Brücklesweiher verkrautet und verliere immer mehr Wasser. Es sei an der Zeit, Wege zu suchen, dass dieses Biotop erhalten bleibe. Herr Büschl antwortet, dass die untere Naturschutzbehörde hierüber informiert werde, da er adhoc nichts dazu sagen könne.

**Anfrage;**

Rathausareal

Herr Forstmeier bittet um kurzen Bericht. Herr Hildner antwortet, dass ein EU-weites Vergabeverfahren über ein Ing.-Büro durchgeführt wurde. Mit der Ausführung der Arbeiten wurde ein Ansbacher Architekturbüro beauftragt. Die Arbeiten werden entsprechend dem Planungsauftrag weiter durchgeführt.

**Anfrage;**

Erschließung Rügländer-Viertel

Herr Deffner spricht nochmals die zukünftige Verkehrsplanung des neuen Baugebietes Weinberg-West an.

Herr Büschl führt aus, dass, wenn gewünscht, die Untersuchung der Machbarkeit des Umbaus der Kreuzung an der Weinbergschule planerisch untersucht werden müsse. Dazu müsse der Auftrag extern vergeben werden.

<b>TOP 7</b>	<b>Bekanntgabe des Wegfalls der Geheimhaltung der in der nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse (§ 37 GeschOStR)</b>
--------------	--

Die Geheimhaltung bleibt bestehen.

## **Auflageverfahren**

Die Niederschrift über die Sitzung des Bauausschusses vom 26.11.2018 wurde durch Auflage genehmigt.

Carda Seidel  
Oberbürgermeisterin

Hannelore Wollani  
Schriftführer/in