

Bericht über die Stellungnahmen zum Bebauungsplan HE 12 „für eine Teilfläche am Brandlesweg“

Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Beteiligung der Fachämter (Scoping)

Anlage zum BA 24.06.2019 und StR 02.07.2019

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	Eigentümer Schlößleinsgarten 13 Email vom 28.01.2018	<p>Als Eigentümer des Grundstücks Am Schlößleinsgarten 13 hätten wir einige Anliegen bzgl. dem geplanten Neubaugebiet, auf die wir Sie bitten, bei der Veranstaltung einzugehen:</p> <p>1. Wir wohnen hier seit fast vier Jahren und beobachten entsprechend seitdem die Natur um uns herum und können so auch besser die Aussagen unserer damaligen Hausverkäufer, die über 50 Jahre hier gelebt haben, beurteilen. Diese haben uns „mitgegeben“, dass es sich bei der Fläche nördlich der Straße Am Schlößleinsgarten um nicht bebaubare, landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, die bei Niederschlägen schnell zu einem Feuchtgebiet werden, da sich hier die Niederschläge der umliegenden Wälder und Flächen sammeln. Dies ist tatsächlich der Fall und die Flächen sind am besten mit Gummistiefeln zu betreten und dies stellt bisher auch kein Problem dar, da das Wasser sich bisher hier sammelt und über viele Tage hinweg bei niederschlagsarmen Zeiten versickern kann. Bis vor wenigen Tagen konnte man hier schön die kleinen Seen, die sich bilden, und Kinder zum Spielen einladen, vorfinden. Ihrem Schreiben entnehmen wir, dass 29 Grundstücke geplant sind – inkl. der erforderlichen Verkehrsflächen ergeben sich hier vermutlich neu befestigte Flächen von ca. 25.000m² - dies ist eine Schätzung meinerseits. Uns stellt sich die Frage, wie das durch diese Flächen entstehende Niederschlagswasser abgeführt werden soll, da die bisher vorhandenen Aufnahmeflächen deutlich verkleinert werden und durch das Neubaugebiet unserer Ansicht nach keine Gefahr für anliegende und bereits bebaute Flächen ausgehen darf. Bisher hat unser Gebiet die Starkregenereignisse der letzten Jahre schadensfrei überstanden, doch sollte dies auch künftig so bleiben, weswegen wir diesbezüglich unsere Bedenken anmelden und wozu wir – wie eingangs beschrieben – um eine Stellungnahme bitten.</p> <p>2. Die Schule in Hennenbach platzt schon jetzt bei nur vier möglichen Klassen häufig aus allen Nähten (ebenso der Kindergarten inkl. Krippe und Hort), da Hennenbach als sehr familienfreundlich gilt und die regelmäßig zum Kauf stehenden Gebäude meistens von Familien mit Kindern erworben werden. Nachdem in Hennenbach zwei neue Baugebiete geplant sind muss unserer Ansicht nach bereits im Vorfeld die Beschulung der Kinder mit geplant werden. Dies sollte die Stadt berücksichtigen und – nachdem ja glücklicherweise das Ziel ist – die kleinen „Dorfschulen“ zu erhalten, die erforderlichen</p>	<p>zu 1) Die Stadt Ansbach ist sich der sensiblen Situation in Bezug auf Entwässerung/Hochwasser am Brandlesweg bewusst. Aus diesem Grund wurde das Ingenieurbüro Christofori und Partner beauftragt, eine Vorstudie zur Entwässerung zu erarbeiten. Diese ist Grundlage unseres derzeitigen Entwurfs des Bebauungsplanes: Im Baugebiet wird eine eigenständige Fläche für Rückhaltung der Versickerung von Niederschlagswasser sowie ein Mulden und Durchlass-System zur Ableitung des Hangwassers festgesetzt.</p> <p>zu 2) Die GS Hennenbach ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten nur einzügig (1 Klasse pro Jahrgangsstufe). Eine Erweiterung am Standort ist nicht möglich. Die Schülerzahlen sind in den letzten drei Jahren konstant: Schuljahr 2016/17 Gesamtschülerzahl 88 Schuljahr 2017/18 Gesamtschülerzahl 96 Schuljahr 2018/19 Gesamtschülerzahl 93 (In Summe sind 4 Klassen a 25 Schüler maximal möglich) Das Schullehrerreferat ist hinsichtlich der Entwicklungen der Schülerzahlen im ständigen Austausch mit dem Staatl. Schulamt. Auf Grundlage der Einwohnerstatistik wird jährlich eine neue Prognose für die Einschulung in den kommenden Schuljahren erstellt. Die Prognose (Stand 06.09.2018) zeigt folgende Entwicklung: 2019: 26 Schülerinnen/ Schüler 2020: 27 Schülerinnen/ Schüler 2021 17 Schülerinnen/ Schüler 2022 22 Schülerinnen/ Schüler 2023 31 Schülerinnen/ Schüler 2024 27 Schülerinnen/ Schüler</p> <p>Baugebietsausweisungen im Ansbacher Stadtgebiet und deren Auswirkungen auf die betroffenen Schulsprengel werden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens in die</p>	Kenntnisnahme

Bericht über die Stellungnahmen zum Bebauungsplan HE 12 „für eine Teilfläche am Brandlesweg“

Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Beteiligung der Fachämter (Scoping)

Anlage zum BA 24.06.2019 und StR 02.07.2019

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>derlichen Investitionen mit eingeplant werden, da die letzten großen Jahrgänge mit teilweise geplanten Absprengelungen von Kindern viel Unfrieden gebracht haben. Dieses Thema wird uns nicht mehr treffen, da unser drittes Kind dieses Jahr eingeschult wird, ich schreibe unsere Nachricht aber auch nicht aus Eigeninteresse, sondern als Bürger des Ortsteils Hennenbach, der bisher eine vorzügliche Gemeinschaft vorweisen kann, die nicht durch einen Mangel an Schulplätzen gefährdet werden sollte. Auch hierzu wären wir für eine Stellungnahme zu Ihren Planungen zur Lösung dieser Thematik sehr dankbar, da die erforderlichen Investitionen sicher größer sein werden als der Ausbau des Werkraums auf eine den Schülerzahlen angemessene Größe, der zum größten Teil von den Hennenbachern Bürgern getragen wurde, da die Stadt Ansbach die erforderlichen Investitionen nicht tätigen wollte.</p> <p>3. Grundlegend stellen wir uns die Frage, ob Hennenbach – siehe auch Punkt zwei bezüglich der Schule – zwei Neubaugebiete verträgt. Hier können wir auf unsere eigene Haus- bzw. Grundstückssuche in Ansbach zurückblicken. 2013 hat mir der Städtische Wirtschaftsförderer Herr Albrecht in einem persönlichen Gespräch erläutert, dass in Ansbach das Ausweisen von Neubaugebieten keine erhöhte Priorität hat, da in den nächsten Jahren viele Häuser wegen der demographischen Entwicklung zum Verkauf stehen werden und man Wert darauf lege, dass Häuser nicht leer stehen. Ich hatte ihn darauf angesprochen, warum Ansbach hier nicht – wie beispielsweise Sachsen – aktiver sei und doch die Gefahr bestehe, dass eine Abwanderung erfolge. Somit haben wir damals beschlossen, nach einem bestehenden Gebäude zu suchen und dieses ließ sich auch finden und seit wir hier 2014 zugezogen sind gab es allein in unserem unmittelbaren Umfeld vier Häuser zum Verkauf aus Altersgründen und dies ist eine Entwicklung, die sich in nächster Zeit unserer Ansicht nach verstärken wird, da viele in den 60er, 70er und 80er Jahren für Familien gebaute Gebäude mittlerweile nur noch von Einzelpersonen oder Paaren bewohnt werden und dementsprechend aus Altersgründen auf den Markt kommen werden. So kehrt in die klassischen Wohngebiete Hennenbachs neues Leben ein. Die Ausweisung von Bauflächen wurde in den letzten 10-15 Jahren zumindest in Hennenbach verschlafen und soll jetzt, wo es – siehe oben – eventuell durch die demographische Entwicklung weniger notwendig ist – schnell nachgeholt werden. Auch dies bitten wir bei</p>	<p>Prognose einbezogen.</p> <p>zu 3) Die Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern ist nach wie vor groß, die Stadt Ansbach möchte dieser nachkommen, um der Abwanderung von jungen Familien aus dem Stadtgebiet vorzubeugen. Im Rahmen der Innenentwicklung sind jedoch nicht ausreichend Möglichkeiten vorhanden, um der großen Nachfrage, die sich insbesondere in den letzten Jahren entwickelt hat, gerecht zu werden: Die Verfügbarkeit von Flächen und bestehenden Gebäuden (Verkaufsbereitschaft der Eigentümer) ist eine wesentliche Voraussetzung für die Siedlungsentwicklung in der Stadt Ansbach und in Hennenbach. Die Verwaltung hat in verschiedenen Bereichen des Ansbacher Stadtgebietes sowie auch im Ortsteil Hennenbach die Möglichkeit weiterer Siedlungsentwicklungen geprüft. In diesem Zusammenhang wurden gegebene Baulandpotentiale intensiv untersucht und eine Vielzahl von Gesprächen mit Eigentümern geführt: Diese konnten im Ortsteil Hennenbach erfolgreich abgeschlossen werden. So ist die Stadt Ansbach überzeugt, dass auch angesichts des demografischen Wandels und des Verkaufs schon bestehender Häuser, der Bedarf an neuen Baugrundstücken weiterhin hoch ist.</p> <p>zu 4) Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt (Avifauna, Fledermäuse, Zauneidechsen). Die Ergebnisse wurden bereits in den aktuellen Entwurf eingearbeitet: Hier werden Maßnahmen zur Eingriffsminderung festgelegt, sowie Ausgleichsflächen geschaffen. Auch wurden für das Maß der baulichen Nutzung entsprechende Festsetzungen getroffen: Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt unter dem Höchstwert der BauNVO, um eine unnötig hohe Flächenversiegelung auszuschließen. Des Weiteren werden mit der verringerten GRZ die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und die</p>	

Bericht über die Stellungnahmen zum Bebauungsplan HE 12 „für eine Teilfläche am Brandlesweg“

Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Beteiligung der Fachämter (Scoping)

Anlage zum BA 24.06.2019 und StR 02.07.2019

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Ihren Planungen zu bedenken.</p> <p>4. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Flächen zwischen Tiergartenwald und Schloßleinsgarten von Rehen, Hasen, Eulen, Fröschen und Wildenten bewohnt werden und diese stadtnahe „Natur“ rund um den Tiergartenwald unabhängig von geplanten Neubaugebieten erhalten bleiben sollte, da es sich um ein beliebtes Naherholungsgebiet für alle Ansbacher handelt und die Natur auch ihren Lebensraum braucht.</p>	<p>Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft gefördert. Die Werte entsprechen auch der Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung zum Ortsrand. Die Geschossflächenzahl orientiert sich an der Grundflächenzahl und bleibt ebenfalls unter dem zulässigen Höchstwert. Diese Festsetzung geschieht auch vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB, der sog. Bodenschutzklausel. Ziel ist, gerade aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p>	
2.	Eigentümer Schloßleinsgarten 17/ Email vom 04.02.2018	<p>Als Eigentümer des Grundstücks Am Schloßleinsgarten 17 haben wir einige Anliegen bzgl. des geplanten Neubaugebietes. Bitte gehen Sie auf der Informationsveranstaltung darauf ein:</p> <p>1. Entwässerung Wir machen uns große Sorgen über die zukünftige Entwässerung der Talaue Bernadottebach und dem Neubaugebiet. Seit Jahren können wir beobachten, dass die Wiese bei langanhaltendem Regen / Starkregen / Schneeschmelze sich zu einem See entwickelt. In diesem Winter ist dies sehr ausgeprägt. Auch unser Sickerschacht für das Drainagewasser ist in diesem Winter bereits mehrmals vollgelaufen - was natürlich einen Rückstau in die Drainagerohre um das Haus bedeutet hat. Bei länger anhaltendem Rückstau besteht die Gefahr, dass unser Keller feucht bzw. nass wird. Mit dem Neubaugebiet wird weitere Fläche versiegelt. Dies bedeutet noch einen größeren Wasserdruck auf die Talaue und fortfolgend auf die Häuser in der Nähe. Und dies sind neben unserem Haus auch alle Häuser bachabwärts Richtung der Straße "Am Ring". Erschwerend kommt hinzu, dass angesichts des Klimawandels die Niederschläge in den Wintermonaten zunehmen werden.</p> <p>2. Mögliches Baugebiet am Weinberg Laut diversen Berichterstattungen der letzten Jahre über Äußerungen von Stadträten, gibt es am Weinberg eine Fläche, die man als Baugebiet vorgesehen hat. Und in der Tat scheint es so, dass die Fläche nach dem Tiergartenwald gegenüber der Einmündungen "Am Obstgarten" und "Am Weinbergplateau" als Baugebiet ideal wäre: Straße direkt anschließend und ebenerdig! Auch die Fläche zwischen der Straße "Am Obstgarten" und "Strüther Berg" wirkt sehr günstig für eine Nachverdichtung am Stadtrand. Bitte nehmen Sie dazu Stellung, warum diese Flächen nicht als Baugebiet ausgewiesen werden.</p>	<p>zu 1) Die Stadt Ansbach ist sich der sensiblen Situation in Bezug auf Entwässerung/Hochwasser am Brandlesweg bewusst. Aus diesem Grund wurde das Ingenieurbüro Christofori und Partner beauftragt, eine Vorstudie zur Entwässerung zu erarbeiten. Diese ist Grundlage unseres derzeitigen Entwurfs des Bebauungsplanes: Im Baugebiet wird eine eigenständige Fläche für Rückhaltung der Versickerung von Niederschlagswasser sowie ein Mulden und Durchlass-System zur Ableitung des Hangwassers festgesetzt.</p> <p>zu 2) Richtig ist, dass der Stadtrat letztes Jahr die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Wohnungsbau am Weinberg West (westlich „Strüther Berg“) beschlossen hat. Diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und stellt eine sinnvolle Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet dar. Die Verfügbarkeit von Flächen und bestehenden Gebäuden (Verkaufsbereitschaft der Eigentümer) ist eine wesentliche Voraussetzung für die Siedlungsentwicklung in der Stadt Ansbach. Gemäß Stadtratsbeschluss schafft die Stadt in der Regel nur noch für eigene Flächen Baurecht (mittels Bauleitplanung) oder sichert bestimmte Ziele in städtebaulichen Verträgen ab. Dies verhindert neu entstehenden Baulücken im Innenbereich, da die Grundstücke zentral über die Stadt vergeben oder Realisierungspflichten gesichert werden können. Die Verwaltung hat demgemäß in verschiedenen Bereichen des Ansbacher Stadtgebietes die Möglichkeit weite-</p>	Kenntnisnahme

Bericht über die Stellungnahmen zum Bebauungsplan HE 12 „für eine Teilfläche am Brandlesweg“

Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Beteiligung der Fachämter (Scoping)

Anlage zum BA 24.06.2019 und StR 02.07.2019

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag																		
		<p>3. Kapazität der Grundschule Wir haben drei Kinder, die seit 2009 die Grundschule Hennenbach besuchen. Unser Jüngster ist aktuell in der dritten Klasse. Fast jedes Jahr waren die Klassen voll. Teilweise musste der Schulsprengel geändert werden. Somit ist bereits mit dem Wohnbestand eine sehr hohe Auslastung der Grundschule gewährleistet. Hinzu kommt, dass viele Häuser in den nächsten Jahren "auf den Markt" kommen werden. Ältere Menschen suchen sich eine barrierefreie Wohnung oder versterben. Diese Häuser werden meist an Familien mit Kinder verkauft.</p> <p>Ein Ausbau der Grundschule / Anbau / wesentliche Erweiterung, um beispielsweise eine Grundschule mit zwei Klassen pro Jahrgangsstufe darstellen zu können, wird es sicherlich nicht geben. Dafür hat die Stadt bereits genügend Investitionspläne, die es in den nächsten Jahren abuarbeiten gibt.</p> <p>Somit fragen wir uns, warum durch ein Baugebiet in Hennenbach der Druck auf die Grundschule nochmals erhöht werden soll. Ein Baugebiet am Weinberg (siehe oben) würde die sanierte Weinbergschule gut mit zusätzlichen Schülern bedienen können.</p>	<p>rer Siedlungsentwicklungen geprüft. In diesem Zusammenhang wurden gegebene Baulandpotentiale intensiv untersucht und eine Vielzahl von Gesprächen mit Eigentümern geführt: Diese konnten im Ortsteil Hennenbach erfolgreich abgeschlossen werden. Das hier angesprochene Gebiet steht der Stadt Ansbach derzeit nicht für eine Entwicklung zur Verfügung.</p> <p>zu 3)</p> <p>Die GS Hennenbach ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten nur einzügig (1 Klasse pro Jahrgangsstufe). Eine Erweiterung am Standort ist nicht möglich. Die Schülerzahlen sind in den letzten drei Jahren konstant:</p> <table border="0"> <tr> <td>Schuljahr 2016/17</td> <td>Gesamtschülerzahl 88</td> </tr> <tr> <td>Schuljahr 2017/18</td> <td>Gesamtschülerzahl 96</td> </tr> <tr> <td>Schuljahr 2018/19</td> <td>Gesamtschülerzahl 93</td> </tr> </table> <p>(In Summe sind 4 Klassen a 25 Schüler maximal möglich)</p> <p>Das Schulfreferat ist hinsichtlich der Entwicklungen der Schülerzahlen im ständigen Austausch mit dem Staatl. Schulamt. Auf Grundlage der Einwohnerstatistik wird jährlich eine neue Prognose für die Einschulung in den kommenden Schuljahren erstellt. Die Prognose (Stand 06.09.2018) zeigt folgende Entwicklung:</p> <table border="0"> <tr> <td>2019:</td> <td>26 Schülerinnen/ Schüler</td> </tr> <tr> <td>2020:</td> <td>27 Schülerinnen/ Schüler</td> </tr> <tr> <td>2021:</td> <td>17 Schülerinnen/ Schüler</td> </tr> <tr> <td>2022:</td> <td>22 Schülerinnen/ Schüler</td> </tr> <tr> <td>2023:</td> <td>31 Schülerinnen/ Schüler</td> </tr> <tr> <td>2024:</td> <td>27 Schülerinnen/ Schüler</td> </tr> </table> <p>Baugebietsausweisungen im Ansbacher Stadtgebiet und deren Auswirkungen auf die betroffenen Schulsprengel werden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens in die Prognose einbezogen.</p>	Schuljahr 2016/17	Gesamtschülerzahl 88	Schuljahr 2017/18	Gesamtschülerzahl 96	Schuljahr 2018/19	Gesamtschülerzahl 93	2019:	26 Schülerinnen/ Schüler	2020:	27 Schülerinnen/ Schüler	2021:	17 Schülerinnen/ Schüler	2022:	22 Schülerinnen/ Schüler	2023:	31 Schülerinnen/ Schüler	2024:	27 Schülerinnen/ Schüler	
Schuljahr 2016/17	Gesamtschülerzahl 88																					
Schuljahr 2017/18	Gesamtschülerzahl 96																					
Schuljahr 2018/19	Gesamtschülerzahl 93																					
2019:	26 Schülerinnen/ Schüler																					
2020:	27 Schülerinnen/ Schüler																					
2021:	17 Schülerinnen/ Schüler																					
2022:	22 Schülerinnen/ Schüler																					
2023:	31 Schülerinnen/ Schüler																					
2024:	27 Schülerinnen/ Schüler																					
		„Es gibt mittlerweile einen starken Drang zur Individualisierung in der	Vorgesehen ist primär die nachfragegerechte Bauform des	Zurückweisung																		

Bericht über die Stellungnahmen zum Bebauungsplan HE 12 „für eine Teilfläche am Brandlesweg“

Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Beteiligung der Fachämter (Scoping)

Anlage zum BA 24.06.2019 und StR 02.07.2019

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3.	Eigentümer Schloßleinsgarten 11/ Email vom 09.02.2018	<p>Bevölkerung“ (FLZ Nr. 32, 08.02.2018). Diese Begründung wurde am Dienstag, 06.02.2018, bei der Informationsveranstaltung zur Erschließung des Baugebiets am Brandlesweg, Hennenbach, für die Zulassung mehrerer Baustile u.a. der „Toskana Villa“ und sehr großer Grundstücke angeführt. Vor dem Hintergrund der angedachten Individualisierung, die aber möglicherweise das Orts- und Landschaftsbild schädigt, stellt sich die Frage: Gibt es die Möglichkeit, das die zukünftige Bebauung am Brandlesweg einfach innerhalb genauerer architektonischen Grenzen nach Art und Maß individualisiert wird?</p> <p>Es gibt eine Menge guter Beispiele, die zeigen, dass sich Individualität auch innerhalb eines Spektrums ortstypischer Schrägdächer abspielen kann.</p> <p>Bitte nehmen Sie die Gelegenheit wahr und schaffen Sie durch Definition besserer Grenzen (Art und Maß) einen Ort für Architektur in Franken.</p> <p>Bitte definieren Sie weniger große, erschwinglichere Grundstücksgrößen.</p> <p>Besonders der westliche Teil des Baugebiets Brandlesweg ist städtebaulich gesehen nach § 35 BauGB Außenbereich und müsste deswegen noch mehr den Anforderungen der Einfügung in die Umgebung genügen. Bitte definieren Sie das Einfügen in die Landschaft.</p> <p>Ich bitte Sie die o.g. Punkte die Festsetzungen besonders für das Baugebiet Brandlesweg zu prüfen. Hennenbach ist sicherlich auch deswegen so beliebt, weil es bewahrenswert in vielerlei Hinsicht homogen ist und sich in die Landschaft einfügt. schaffen Sie einen Ausblick und ein Beispiel für städtebaulichen Vorbildcharakter!</p>	<p>freistehenden Einfamilienhauses, um der dörflichen Struktur des Umfelds Rechnung zu tragen. Hieraus resultiert das allgemeine Wohngebiet (WA) als im Bebauungsplan festzusetzende Gebietskategorie, die gleichzeitig den notwendigen Spielraum für untergeordnete gewerbliche Nutzung zulässt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO). Die Art der Nutzung trägt der Struktur und Größe des Plangebiets sowie der sensiblen Lage am Ortsrand Rechnung.</p> <p><u>Maß der Nutzung</u> Die Grundflächenzahl bleibt unter dem Höchstwert der BauNVO, um eine unnötig hohe Flächenversiegelung auszuschließen.</p> <p>Um eine möglichst große Individualität und Baufreiheit zu ermöglichen, werden nur Festsetzungen für den städtebaulich wichtigen Rahmen (Höhe der baulichen Anlage, Bauweise und Hausformen, überbaubare Grundstücksfläche) aufgenommen. Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Anzahl der Geschosse in Verbindung zur maximalen Wandhöhe (7m) und maximalen Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe (9,50m) festgelegt. Die regelmäßig gewünschten Haus- und Dachformen werden so ermöglicht. Es sind außerdem nur Einzelhäuser zulässig. Die aufgelockerte, offene Bebauung soll den ländlichen Charakter des Gebiets unterstreichen und die Durchgrünung des Baugebiets unterstützen. Dacheindeckungen mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen sind unzulässig.</p>	
4.	Bürger/ Schreiben vom 20.02.2018	<p>Es ist sehr zu begrüßen, dass die Stadt Ansbach nach Jahren endlich wieder Baugelände ausweist. Nach meiner Meinung hat das o.g. Gebiet allerdings mehrere nicht unerhebliche Mängel.</p> <p>Wie dem Zeitungsbericht zu entnehmen ist, sollen die Einzelgrundstücke zwischen 800 und 1200 qm Größe variieren. Bei einem geschätzten Baulandpreis von ca. 200 EUR/qm frage ich mich, ob sich gerade junge Familien hier einen Bauplatz leisten können. Außer-</p>	<p>Es besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken beim Liegenschaftsamt ab einer Größe von 500 qm. Die Stadt Ansbach bietet verschiedene Größen an Bauplätzen an (z.B. Bebauungsplan Nr. HE 14 „Galgenmühle Wiesenstraße“ oder Nr. B15/I Höfstetten/ Feuchtlachfeld BA 2) um dem Immobilienmarkt gerecht zu werden. Die Grundstücke werden nachfrageorientiert zentral über die Stadt Ansbach vergeben. Die jetzige Einteilung und Größe</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Alternativ: Baugrenzen anpassen nach Norden, sodass Südgärten möglich sind.</p>

Bericht über die Stellungnahmen zum Bebauungsplan HE 12 „für eine Teilfläche am Brandlesweg“

Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Beteiligung der Fachämter (Scoping)

Anlage zum BA 24.06.2019 und StR 02.07.2019

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>dem dient es nicht gerade dem Bestreben, Natur zu schonen und den Flächenfraß einzugrenzen. Des Weiteren halte ich es nicht für glücklich, wie im inneren Ring der Erschließungsstraße dargestellt, die südliche Bebauung an die Straße heranzurücken. Bei Wohnhausbreiten von 12m und mehr bleiben zur südlichen straßenseitigen Grenze nur noch 5-6m Abstand. Da an der Südseite des Hauses normalerweise der Wohnbereich mit davorliegender Terrasse geplant wird, frage ich mich, wo meine Privatsphäre bleibt, wenn ich mit Gästen auf meiner Terrasse sitze mit nur wenigen Metern Abstand zur Straße. Zum anderen bezieht man bei der Planung gerne auch den Gartenbereich in den Wohnbereich mit ein. Hier ist der Gartenanteil aber leider hinter das Haus auf die Nordseite verbannt.</p>	<p>der Flurstücke kann nachträglich noch gesteuert werden. Die Grundflächenzahl bleibt unter dem Höchstwert der BauNVO, um eine unnötig hohe Flächenversiegelung auszuschließen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster orientieren sich an der Straße, sodass sich ein städtebaulich qualitätsvoller öffentlicher Raum entwickeln kann und gleichzeitig der Rand des Baugebiets zur freien Landschaft von Bebauung freigehalten wird. Hierdurch wird sichergestellt, dass die angestrebte städtebauliche Baustruktur umgesetzt wird.</p>	
5.	Weitere Anregungen aus der Informationsveranstaltung 06.02.2018	Warum werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen?	Vorgesehen ist primär die nachfragegerechte Bauform des freistehenden Einfamilienhauses, um der dörflichen Struktur des Umfelds Rechnung zu tragen. Hieraus resultiert das allgemeine Wohngebiet (WA) als im Bebauungsplan festzusetzende Gebietskategorie	Kenntnisnahme
		Frage nach Erhalt der Obstbäume im Süden: zu erhaltende Hecken/Bäume	Diese sind als zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in den Festsetzungen aufgenommen. Bei Verlust sind diese zu ersetzen. Dies wird in die Festsetzungen eingearbeitet; möglicherweise als zusammenhängende Struktur/Bepflanzung.	Kenntnisnahme
		Die Äcker westlich des neuen Baugebiets müssen für die Landwirte über den Brandlesweg erreichbar bleiben.	Dies kann über eine Dienstbarkeit mit Geh- und Fahrrecht über den städtischen Bewirtschaftungsweg geregelt werden.	Kenntnisnahme
		Fl. Nr. 24 Nähe des landwirtschaftlichen Betriebs zu neuen Bauplatz; Emissionen (Geruch, Geräusche) sollte abgeprüft werden.	<p>Es wurden <u>Prognosen der zu erwartenden Schall- und Geruchsimmissionen</u> durch die Untere Immissionsschutzbehörde erstellt. Im Ergebnis (19.07.2018) wurde zunächst festgestellt, dass nach überschlägiger Prognose die Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Richtlinienabstände nach VDI 3894 nicht sicher eingehalten werden.</p> <p>Zur Überprüfung der Prognosen vom 19.07.2018 wurde am 28.02.2018 durch das Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz sowie die untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Ansbach eine gemeinsame Ortseinsichtnahme</p>	Kenntnisnahme

Bericht über die Stellungnahmen zum Bebauungsplan HE 12 „für eine Teilfläche am Brandlesweg“

Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Beteiligung der Fachämter (Scoping)

Anlage zum BA 24.06.2019 und StR 02.07.2019

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>des Plangebiets sowie der der angrenzenden land- und pferdewirtschaftlich genutzten Flächen durchgeführt. Im Rahmen der gemeinsamen Ortseinsicht wurde auch eine exemplarische <u>Schallpegelmessung</u> der Umgebungsgereusche am nordwestlichen Ende des Plangebiets während der Tagzeit durchgeführt.</p> <p>Im Ergebnis ist festzustellen, dass der ermittelte energieäquivalente Dauerschalldruckpegel während der Messung 46,5 dB(A) betrug. Der unter 1.3 genannte Orientierungswerte von 55 dB(A) wurde folglich nicht überschritten.</p> <p>Hinsichtlich der Häufigkeit vergleichbarer oder ggf. höherer Schallimmissionen wurden weitere Ortsbegehungen (06.03.2019, 12.03.2019, 20.03.2019, 11.04.2019) durchgeführt. Es konnten keine belästigungsrelevanten Schallimmissionen im Plangebiet festgestellt werden.</p> <p><u>Städtebauliche Beurteilung</u> Der Charakter des Ortsteils Hennenbach ist durch eine bestimmte Mischung von Nutzungen (landwirtschaftliche Betriebe, Wohnen) geprägt, die an dörfliche Strukturen anknüpfen. Zu beachten ist die sehr lange Geschichte mit organischer Entwicklung der Siedlungsstruktur. Dies spiegelt sich im Grundriss und Erscheinungsbild wider.</p> <p><u>Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme</u> Erhebliche Belästigungen sowie gesundheitliche Schäden können durch die überschlägigen Prognosen der zu erwartenden Schall- und Geruchsmissionen ausgeschlossen werden. Die Planung führt nicht zu höheren Ansprüchen an den technischen Immissionsschutz der benachbarten Pferdehaltung und des landwirtschaftlichen Betriebs. Im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme sind aufgrund der Prägung des Einwirkungsgebiets (Ortsteil Hennenbach) sowohl die Schall- als auch die Geruchsmissionen, die vom landwirtschaftlichen Betrieb sowie von der Pferdehaltung ausgehen, als ortsüblich einzustufen. Genannte Immissionen sind grundsätzlich gebietstypisch.</p>	

Bericht über die Stellungnahmen zum Bebauungsplan HE 12 „für eine Teilfläche am Brandlesweg“

Ergebnis der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Beteiligung der Fachämter (Scoping)

Anlage zum BA 24.06.2019 und StR 02.07.2019

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Den Nutzern des allgemeinen Wohngebiets kann in einer landwirtschaftlich geprägten Umgebung eine begrenzte zusätzliche Schall- und Geruchsbelastung gegenüber den Orientierungswerten nach DIN 18005 und den Richtlinienabständen nach VDI 3894 zugemutet werden.</p> <p><u>Sachgerechter Interessenausgleich zwischen bestehenden und geplanten Nutzungen</u> Der Vertrauensschutz des landwirtschaftlichen Betriebs und der Pferdehaltung besteht im Rahmen der erteilten Baugenehmigung. Künftige Erweiterungen bzw. Umnutzungen der genannten Betriebe müssen sich selbstverständlich an die neusten Maßgaben in Bezug auf Immissionsschutz halten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.</p> <p>Eine Einbeziehung des Betriebs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Festsetzung Emissionen begrenzender Festsetzungen kann unterbleiben.</p>				
Scoping 01.02.2018				
6.	Stadtwerke/AWEAN 01.02.2018	Tiefwurzelnde Bäume bzw. Baumpflanzungen in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ungünstig. <u>Vorschlag:</u> alle Bäume sollen auf einer Seite der Straße festgesetzt werden	In Abstimmung mit Awean und Stadtwerken wurden zwei Bäume entlang der südlichen Ringstraße versetzt, sowie ein Baumstandort an der östlichen Ringstraße durch einen Stellplatz ersetzt. Der Diskrepanz zwischen der geplanten Ausbaubreite der Straße und den Mindestabständen der geplanten Baumscheiben zu Ver- und Entsorgungsleitungen wird seitens der Awean mit entsprechenden Schutzmaßnahmen für Kanäle und Leitungen begegnet.	Kenntnisnahme