

Bebauungsplan Nr. HE 12

– Für eine Teilfläche am Brandlesweg –

Begründung zum Entwurf vom 12.03.2020

Einschließlich der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Referat Stadtentwicklung und Bauen

Amt für Stadtentwicklung und
Klimaschutz

Stand: 12.03.2020

Inhaltsverzeichnis

1	VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN	3
1.1.	VERFAHRENSABLAUF	3
1.2.	GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS	3
2	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
3	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
4	RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG	4
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	4
4.1.1	<i>Landesentwicklungsprogramm (LEP)</i>	4
4.1.2	<i>Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan</i>	5
4.2	PLANGEBIET	6
4.2.1	<i>Lage im Stadtgebiet</i>	6
4.2.2	<i>Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topographie</i>	6
4.2.3	<i>Erschließung</i>	7
4.2.4	<i>Gebäude- und Nutzungsbestand</i>	7
4.3	SONSTIGE RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN IM PLANGEBIET UND IN DER NACHBARSCHAFT	7
5	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	7
5.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
5.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	8
5.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	8
5.4	HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	8
5.5	BAUWEISE UND HAUSFORMEN	9
5.6	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	9
5.7	FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN	9
5.8	BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	10
5.9	EINFRIEDUNGEN	10
5.10	GELÄNDEVERÄNDERUNGEN	10
5.11	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	10
5.12	GRÜNORDNUNG	10
5.13	FLÄCHE FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	10
5.14	FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZANLAGEN UND FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	11
6	HINWEISE	11
6.1	DENKMALSCHUTZ	11
6.2	SCHUTZGEBIET I.S.D. NATURSCHUTZRECHTS	11
6.3	FACHGUTACHTEN	11
6.3.1	<i>spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</i>	11
7	WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
7.1	VERKEHRERSCHLIEßUNG	13
7.2	VER- UND ENTSORGUNG	13
7.3	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	13
7.4	IMMISSIONSSCHUTZ	13
8	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	14
9	VORLÄUFIGE BILANZIERUNG	14
9.1	FLÄCHEN	14
9.2	STELLPLÄTZE	14
9.3	EINWOHNERPROGNOSE	14
9.4	STÄDTEBAULICHE KALKULATION	14

1 Verfahrensablauf und Grundlagen

1.1. Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss vom 20.09.2016 eingeleitet (Fränkische Landeszeitung Nr. 22, 27.01.2018).

Hierin wurde die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage des Deckblattentwurfes zum Flächennutzungsplan vom 25.08.2016 und des Bebauungsplanentwurfes vom 25.08.2016 die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlichen Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Am 05.12.2017 wurde die Überleitung des Bauleitplanverfahrens in das Verfahren nach § 13b BauGB durch den Stadtrat beschlossen (Fränkische Landeszeitung Nr. 22, 27.01.2018). Für die Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine Informationsveranstaltung am 06.02.2018 angeboten. Anschließend wurden der Öffentlichkeit nach Bekanntmachung vom 27.01.2018 (Fränkische Landeszeitung Nr. 22, 2018) im Zeitraum vom 07.02.2018 bis einschließlich 21.02.2018 die Planunterlagen zur Einsicht zur Verfügung gegeben.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach Bekanntmachung vom 10.01.2020 (Fränkische Landeszeitung Nr. 7, 2020) im Zeitraum vom 17.01.2020 bis einschließlich 17.02.2020 durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.01.2020 aufgefordert ihre Stellungnahmen abzugeben.

1.2. Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Parallel zu der städtebaulichen Planung werden nach den Vorschriften des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) und des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Bauleitplanung einbezogen.

Die Prüfung, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen, wird durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP – geprüft. Die saP bildet einen eigenständigen Teil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

2 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Verwaltung hat in verschiedenen Bereichen des Ansbacher Stadtgebietes die Möglichkeit weiterer Siedlungsentwicklungen geprüft. In diesem Zusammenhang wurden gegebene Baulandpotentiale intensiv untersucht und eine Vielzahl von Gesprächen mit Grundstückseigentümern geführt.

Erklärtes Ziel der Verwaltung ist der Erwerb und nachfolgend die Schaffung von Baugebietsflächen zu günstigen Konditionen, um insbesondere jungen Familien bezahlbares Bauland anbieten zu können.

Daneben sind nach Überzeugung der Verwaltung auch in besonderen Lagen größere Bau-parzellen nachgefragt und bestimmte Bereiche des Stadtgebiets verlangen auch nach einer großzügigeren städtebaulichen Gestaltung.

Dieser Aspekt soll aufgrund seiner attraktiven, gleichzeitig zentralen und dennoch ruhigen Lage im Ortsteil Hennenbach seinen Niederschlag finden. Hier konnte die Liegenschaftsverwaltung zur Siedlungsentwicklung im Ortsteil Hennenbach, Baugebiet Brandlesweg, die seit einigen Jahren geführten Sondierungsgespräche mit den Grundstückseigentümern weiterführen und erfolgreich abschließen.

3 Ziele und Zwecke der Planung

In einer attraktiven, landschaftlich reizvollen Lage entlang des nördlichen Siedlungsrandes soll eine Wohnhausbebauung auf einer Gesamtfläche von rund 33.000 m² realisiert werden. Nach dem Stand der derzeitigen Planung werden in diesem Baugebiet 29 Einzelhausgrundstücksflächen entstehen.

4 Rahmenbedingungen der Planung

4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) und im Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP 8) fixiert.

Laut LEP ist Ansbach ein Oberzentrum; folgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere relevant für die vorliegende Planung:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (LEP 2013, 1.1.1, (Z), S. 8). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (LEP 2013, 1.1.1, (G), S. 8).

2. Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (LEP 2013, 2.2.5 (G), S. 29).

3. Siedlungsstruktur

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 2013, 3.2, (Z), S. 40).
- Zu 3.2 Potenzial der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, wenn wegen gegen häufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann (LEP 2013, zu 3.2, S. 41).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 2013, 3.3 (G), S. 41). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 2013, 3.3 (Z), S. 41).

Regionalplan Region Westmittelfranken (8)

Ansbach liegt ferner im Kreuzungsbereich zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung (s. Abb.1)

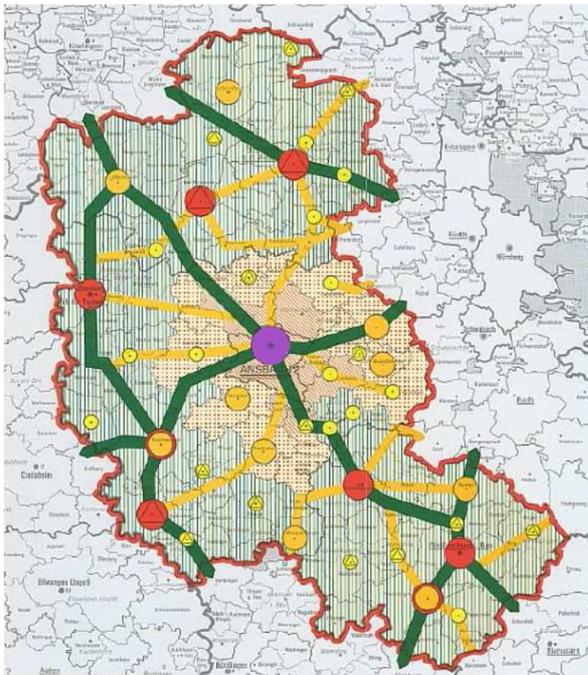


Abb. 1: Regionalplan der Region Westmittelfranken, Karte 1, Raumstruktur, 2000).

Ziele des Regionalplans ist insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit Bauland in ausreichendem Umfang bereitzustellen (RPV, 3.2.1)

Die Stadt Ansbach möchte im Sinne des LEPs und des Regionalplans Baugebietsflächen zur Realisierung von Wohnen für Familien bereitstellen.

4.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Ansbach stellt zum größten Teil Flächen für Acker und Grünland dar, zu einem untergeordneten Teil extensives Dauergrünland in Tallagen, Wohnbaufläche sowie gemischte Baufläche. Für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes He 12 sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht gegeben. Aus diesem Grund ist eine Berrichtigung (gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ansbach mit Landschaftsplan erforderlich.

In der Berrichtigung des Flächennutzungsplanes wurden die Nachfrage bzw. der Bedarf an Bauplätzen mit der Neuversiegelung von Flächen abgewogen:

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der naturhafte („unverbrauchte“) Boden soll nur in dem Umfang planerisch für eine Nutzung vorgesehen werden, wie es nach sorgfältiger Abwicklung aller im gegebenen Fall planungserheblichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vertretbar ist. Die städtebaulichen Aufgaben einer bevorzugten Aktivierung innerörtlicher Flächen ist mittelbare Konsequenz dieser planerischen Vorgabe. Dies spricht die Aktivierung von Baulücken an (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, Rn. 50).

Die Stadt Ansbach hat in diesem Sinne Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Verfügbarkeit von Flächen (Baulücken) im Ortsteil Hennenbach durchgeführt. In diesem Zuge wurden 20 Eigentümer unbebauter Grundstücke mit Baurecht (rechtskräftiger Bebauungsplan) angeschrieben (Schreiben vom 04.11.2016). Es bestand jedoch keine Verkaufsbereitschaft.

Ferner kann ein Neubaubedarf basierend auf aktuellen Prognosen der Bevölkerungsentwicklung sowie auf der Nachfrage nach Baugrundstücken konstatiert werden:

Laut der eigenen Prognose der Stadt Ansbach wird sich das Bevölkerungswachstum in zehn Jahren auf ca. 46.000 Einwohnern (aktuell ca. 42.000) belaufen, wenn die laufenden Bauleitplanverfahren sowie laufende Erschließungen und vorbereitende Maßnahmen in den kommenden Jahren realisiert werden.

Nach wie vor besteht dabei die Hauptnachfrage nach dem klassischen Einfamilienhaus in individueller Bauweise auf einem Grundstück ab 500 m²; dies verdeutlichen ca. 100 Vormerkungen für Einfamilien- und Doppelhäuser für das Baugebiet Brandlesweg beim Liegen-

schaftsamt der Stadt Ansbach. Im Rahmen der Innenentwicklung sind jedoch nicht ausreichend Möglichkeiten vorhanden, um der Nachfrage gerecht zu werden.

Aus diesen Gründen ist im Fall des Ortsteils Hennenbach eine Umwandlung der Flächen für Acker und Grünland bzw. extensives Dauergrünland in Tallagen in Wohnbaufläche trotz der Bodenschutzklausel vertretbar, da innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (2000) ist der Entscheidungsspielraum für die verantwortliche Ausweisung neuer Wohnbauflächen zum Eigenheimbau in den Außenbereichen klar umrissen, die bei der Auswahl des Baugebiets für den Bebauungsplan HE 12 berücksichtigt wurden:

Kriterien (Erläuterungsbericht FNP, S. 82)	Baugebiet HE 12
Landschaftsverträglichkeit	erfüllt, s. Grünordnungsplan
ausreichende Nahversorgung (Kindergarten, Schule)	Vorhanden
Voraussetzung der Entwässerung	Ein Wasserrechtsverfahren wird durchgeführt
Voraussetzung der Verkehrsanbindung	Vorhanden
Voraussetzung des ÖPNV	Vorhanden
Voraussetzung der Energie- und Wasserversorgung	gegeben

Tabelle 1: Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan, 2000, S. 82

Daneben ist die Verfügbarkeit von Flächen (Verkaufsbereitschaft) eine wesentliche zusätzliche Voraussetzung für die Realisierung. Der Erläuterungsbericht weist darauf hin, dass bei der Ausweisung von Wohnbauflächen in den dörflichen Ortsteilen darauf zu achten ist, die neuen Baugebiete vom Dorfkern abzusetzen und somit die Dorfstruktur zu erhalten. Das neue Baugebiet findet sich im Norden des Ortsteils, die Gefahr einer Beeinflussung der dörflichen Struktur besteht hiernach nicht.

Der Flächennutzungsplan stellt außerdem eine 20kV-Freileitung von West nach Ost über das Baugebiet dar (Schutzzonen jeweils beidseitig Leitungsachsen 7-15m). Diese Freileitung ist außer Betrieb und wurde bereits abgebaut.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2 Plangebiet

4.2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ansbacher Stadtgebiets in der Gemarkung Hennenbach und ist ca. 2 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt. Die zu bebauenden Grundstücke liegen im Außenbereich, das Baugebiet bildet den nördlichen Abschluss des Ortsteiles und schließt an die Bebauung der Straße „Am Ring“ an.

4.2.2 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topographie

Das Baugebiet liegt an einem nach Süden zum Bernadottegraben geneigtem Hang; östlich verläuft der Hennenbach. Die Flächen des Baugebiets werden zur Zeit der Planaufstellung als Ackerland bzw. Grünland genutzt.

Der Ortsteil Hennenbach ist von einer dörflichen Struktur sowie Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt. Nordöstlich grenzen an das Baugebiet eine Scheune und ein Forsthaus an, die unter Denkmalschutz stehen. Am Ortsausgang an der Egloffswinder Straße befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb samt einer Reithalle.

Vom Siedlungsrand besteht eine Sichtbeziehung zum Beginn des Naturparks Frankenhöhe, der nördlich und westlich des Baugebiets liegt.

4.2.3 Erschließung

Straßen und Wege

Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt vom östlich gelegenen Brandlesweg. Im Baugebiet wird eine Ringstraße neu hergestellt, um die Grundstücke zu erschließen. Die Ringstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich konzipiert, der durch alternierende Baumstandorte sowie platzartige Aufweitungen eine Beruhigung erfährt und eine hohe Aufenthaltsqualität sicherstellen soll.

ÖPNV

In das Netz des ÖPNV ist der Ortsteil über die Buslinie 753 mit Ansbach verbunden (unter 10 Minuten bis ins Stadtzentrum). Die nächste Haltestelle befindet sich Am Ring, Hennenbach.

Kanal

Die Neuerschließung des Baugebietes Brandlesweg ist durch die AWEAN im Trennsystem vorgesehen.

Das anfallende Schmutzwasser wird durch einen Schmutzwasserkanal DN 200 gesammelt und im Kreuzungsbereich Brandlesweg/ Eggloffswinder Straße an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen.

Das auf den Verkehrsflächen und Privatgrundstücken anfallende Regenwasser wird über eine gesonderte Regenwasserkanalisation gesammelt und dem im Baugebiet vorgesehenen westlichen Stichweg zugeleitet, von dort zu einer Regenrückhaltung in Form eines Stauraumkanals mit einem Volumen von ca. 390 Kubikmeter geleitet und gepuffert und danach gedrosselt dem Bernadottegraben zugeführt.

Infrastruktureinrichtungen

Der Ortsteil Hennenbach verfügt über folgende Infrastruktureinrichtungen:

- Grundschule Ansbach-Hennenbach; Fürstenstraße 2 (ca. 300m Entfernung)
- Kindergarten Lummerland, Martin-Leder-Str. 3 (ca. 200m Entfernung)

Ergänzt werden diese durch die räumliche Nähe zum Stadtzentrum wie folgt:

Einkaufsmöglichkeiten bieten in jeweils ca. 2 km Entfernung

- die Altstadt
- das Brückencenter sowie
- das Retti-Center.

Arbeitsstätten sind in gleicher Entfernung zu erreichen.

4.2.4 Gebäude- und Nutzungsbestand

Die Flächen des Baugebiets werden zur Zeit der Planaufstellung als Ackerland bzw. Grünland genutzt.

4.3 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Die Umgebung des Plangebietes ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. im Süden schließt der Bebauungsplan HE 1 (WA/ allgemeines Wohngebiet) an.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich schließt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB Teile der Flurstücke 116, 117, 118, 120 und 28 sowie die Flurstücke 28/2, 28/3 ein.

5.2 Art der baulichen Nutzung

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. Die Art der Nutzung trägt der Struktur und Größe des Plangebiets sowie der sensiblen Lage am Ortsrand Rechnung.

Im Sinne der neusten Rechtsprechung (VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-Nr. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können; im Einzelnen sind dies:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO werden für GRZ und GFZ folgende Werte festgesetzt:

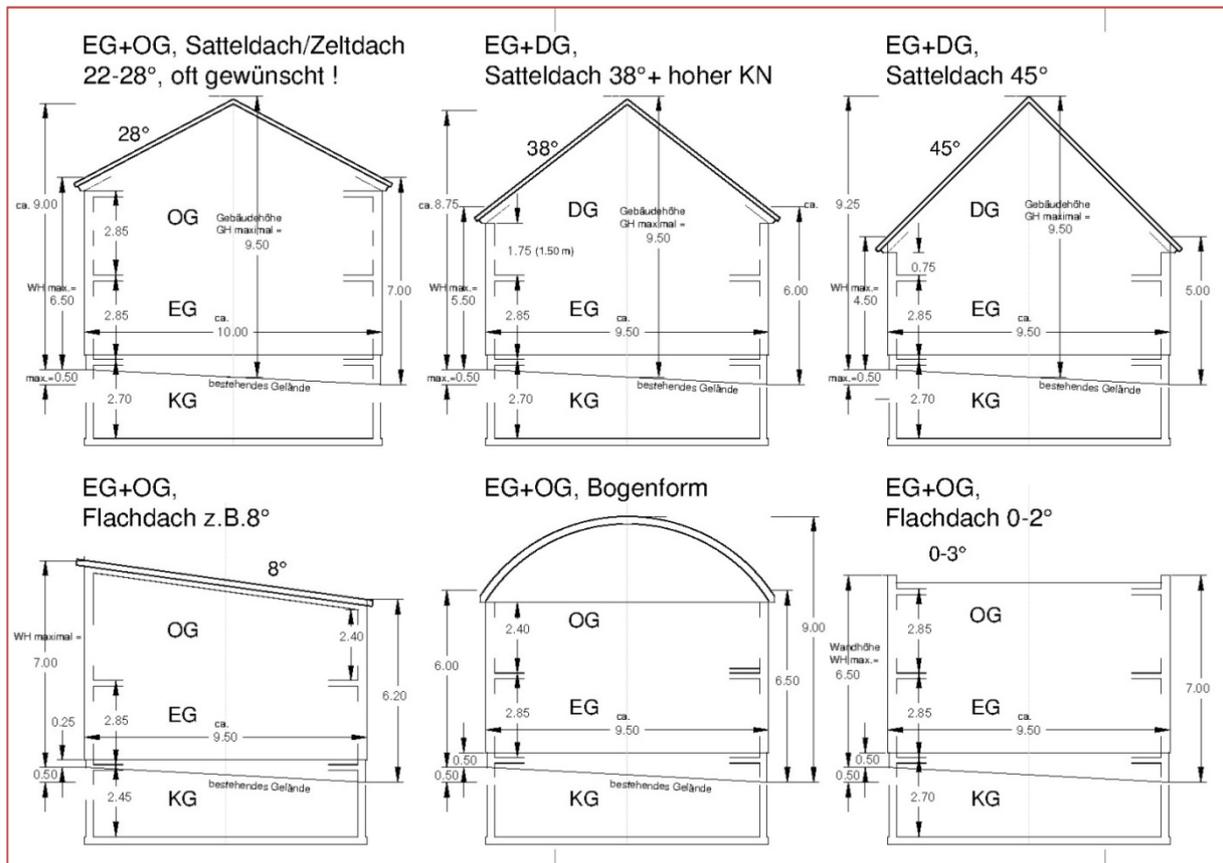
- GRZ 0,3
- GFZ 0,6
- 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

Die Grundflächenzahl 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 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. Nach den Erfahrungen in anderen Baugebieten ist die geplante GRZ ausreichend, um gängige Haustypen zu realisieren, ohne den Eigentümer zu stark in seiner baulichen Freiheit zu beschränken.

5.4 Höhe der baulichen Anlagen

Um eine möglichst große Individualität und Baufreiheit zu ermöglichen, werden nur Festsetzungen für den städtebaulich wichtigen Rahmen aufgenommen.

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.



5.5 Bauweise und Hausformen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind außerdem nur Einzelhäuser zulässig. Die aufgelockerte, offene Bebauung soll den ländlichen Charakter des Gebiets unterstreichen und die Durchgrünung des Baugebiets unterstützen.

Die Wohnungsanzahl soll auf max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt werden. Dadurch soll eine unerwünschte Verdichtung durch Mehrfamilienhäusern vermieden und gleichzeitig der Familieneigenheimbau gefördert und unterstützt werden. Ebenfalls sind Einliegerwohnungen für private Pflegekräfte oder (Mehrgenerationen-) Hausgemeinschaften möglich. Somit wird der Belang der Barrierefreiheit – in den Planungsleitsätzen des §1 Abs.6 Satz 3 BauGB enthalten –, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, jungen und alten Menschen sowie Menschen mit Behinderung, berücksichtigt.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

5.7 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Abweichend von der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) müssen zwischen Garagen / Carports und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein. Diese soll gewährleisten, dass die Sichtbeziehungen beim Ausfahren aus der Garage ausreichend gegeben sind und die vorhandenen Gehwege nicht von vor den Garagen abgestellten Fahrzeugen blockiert werden.

Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies dient einerseits der Bebaubarkeit ungünstig geschnittener Grundstü-

cke mit größtmöglicher Flexibilität und ermöglicht die Anordnung von Garagen, Carports und Nebenanlagen in rückwärtiger Lage auf den Grundstücken.

Die oberflächige Versickerung kann gefördert werden, indem man die Versiegelung von Flächen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Mit unterschiedlichen Belägen kann eine durchlässige Befestigung geschaffen werden. Aus diesem Grund sind Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.).

5.8 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dacheindeckungen mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen sind unzulässig.

Die Oberkante Fertigfußboden EG (OKFFB) darf maximal 50 cm über der natürlichen Geländeoberkante liegen. So soll sichergestellt werden, dass die Barrierefreiheit auch nachträglich hergestellt werden kann und die Wohnungen nachhaltig bis ins hohe Alter nutzbar bleiben.

5.9 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als sockellose Zäune (keine Mauern etc.) mit einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig, gemessen ab angrenzender Verkehrsfläche oder Geländeoberkante des natürlichen Geländes. Durch sockellose Zäune – Abstand aller Einfriedungen von mindestens 15 cm zwischen Bodenober- und Zaununterkante – wird die Kleinf fauna so wenig wie möglich in ihrem Lebensraum beeinträchtigt.

Zudem sollen die Grundstücke in Richtung des öffentlichen Raums optisch durchlässig gehalten werden, um einen qualitätsvollen öffentlichen (Straßen-)Raum zu erhalten.

5.10 Gelände veränderungen

Um die Hangwasserableitung (des Regenwassers) nicht zu verschlechtern (und das Landschaftsbild zu erhalten), darf die Geländeoberfläche im Bereich der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke nicht verändert werden. Abweichend hiervon sind Aufschüttungen für Terrassen ortsüblicher Größe bis maximal 1,0 m zulässig. Maßgeblich für die Aufschüttung ist der übliche Terrassenbereich bis zu einer Entfernung vom Hauptgebäude von maximal 3,0 m, sowie höchstens 30 m².

5.11 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Mit der Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs (VZ 325.1 und 325.2) angestrebt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.12 Grünordnung

Die Straßenbäume entsprechen der Wuchsordnung II, d. h. Bäume unter 20m Höhe. Magnolia kobus (Baummagnolie; 9 Bäume Straßenbaumreihe) oder Alnus spaethii (Purpurerle; 5 Bäume im seitlichen Grünstreifen) verbleiben sogar unter 12m. Es handelt sich dabei um sogenannte „Klimabaumarten“ aus einer Versuchsreihe der Forschungsanstalt in Veitshöchheim, die besondere Anpassungsfähigkeiten an den Klimawechsel mitbringen.

Die privaten Gehölzpflanzungen zur Abgrenzung zur Landschaft sind als Mischpflanzungen aus einheimischen Sträuchern (90%) und Heistern bzw. Solitärgehölzen (10%) vorzunehmen. Der Pflanzabstand in der Reihe hat jeweils 0,75m – 1m zu betragen; 2-reihigen Pflanzungen sind als Dreiecksverband auszuführen

5.13 Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Baugebiet ist eine eigenständige Fläche für Rückhaltung der Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Südlich angrenzend an das Allgemeine Wohngebiet ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen, das ein Einzugsgebiet von 3 ha (Teilbereich Nord) und 2 ha (Teilbereich West) hat. Um eine wirtschaftliche Umset-

zung der Ableitung und Rückhaltung zu ermöglichen, wird für das Hangwasser ein RRB im Geltungsbereich planungsrechtlich gesichert.

Das Einzugsgebiet West wird über ein Mulden- und Durchlass-System dem RRB zugeleitet. Das Einzugsgebiet Nord wird ebenfalls über eine Mulde bis zu einem Sammelpunkt im Bereich der Haus Nr. 2 Brandlesweg geleitet und von dort durch einen Ableitungskanal bis zum RRB geführt.

Die Gräben sind ausreichend leistungsfähig dimensioniert, um die abfließenden Hangwässer beim Niederschlagsereignis HQ30 abzuleiten. Am Ende der Gräben erfolgt jeweils eine Einleitung in eine Verrohrung und eine Ableitung bis zum Standort der geplanten Regenrückhaltung. Das Volumen der Regenrückhaltung wurde durch eine Simulationsberechnung auf ein 30-jähriges Niederschlagsereignis ausgelegt. Wegen der geringen Tiefe ist keine Umzäunung notwendig. Durch die vorgesehene Maßnahme ergibt sich keine Verschlechterung des Zustandes für die Unterlieger.

5.14 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Das Einzugsgebiet West wird über ein Mulden- und Durchlass-System dem RRB zugeleitet. Das Einzugsgebiet Nord wird ebenfalls über eine Mulde bis zu einem Sammelpunkt im Bereich der Haus Nr. 2 Brandlesweg geleitet und von dort durch einen Ableitungskanal bis zum RRB geführt.

6 Hinweise

6.1 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde (gemäß Art.8 Abs. 1-2 DSchG).

6.2 Landschaftsbestandteil gem. Art 16 BayNatSchG

Stadtbiotop Nr. AN-1078-001: Wegbegleitende Hecken nördlich Hennenbach

Das Biotop liegt an einem Feldweg, der von Hennenbach nordwestwärts in die offene, nach Norden ansteigende Ackerflur führt. In dem hängigen Gelände ist der Weg etwas eingetieft, die Seitenböschungen sind teils mit Gehölzen bewachsen. Es handelt sich um eine dichte, seitlich des Weges beschnittene Hecke mit artenreichem Strauchbestand aus Schlehe, Weißdorn, Schwarzem Holunder, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, aus der einige größere Stiel-Eichen herausragen.

Obstbäume im Süden: zu erhaltende Hecken/Bäume

Diese sind als zu erhaltende Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in den Festsetzungen aufgenommen.

Naturpark Frankenhöhe (§ 27 BNatSchG)

Dieser befindet sich in Sichtweite zum Baugebiet Brandlesweg. Der Naturpark Frankenhöhe e.V. wird als sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

6.3 Fachgutachten

6.3.1 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde mit folgendem Ergebnis erstellt:

Bezüglich der Avifauna sind durch den Abriss der Feldscheune sowie durch das Entfernen des Altbaumbestandes und des Heckenstreifens keine saP-relevanten Vogelarten in ihrem lokalen Bestand gefährdet.

Die Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen haben gezeigt, dass im untersuchten Areal der Bereich nahe der Hecke als Jagdgebiet verwendet wird. Nachweise für den Verbleib der Fledermäuse innerhalb oder an der Scheunenfassade konnten nicht gefunden werden.

Obwohl für Zauneidechsen partiell günstige Lebensbedingungen vorhanden wären, konnte sich bisher keine entsprechende Population an diesem Standort etablieren. Es fehlen hierfür weitere wichtige Voraussetzungen wie geeignete Winterquartiere, Eiablageplätze sowie ausreichende Versteckmöglichkeiten. Deshalb ist auch für die Gruppe der Reptilien davon auszugehen, dass es durch die geplanten Baumaßnahmen zu keinen negativen Auswirkungen bezüglich des Vorkommens von Zauneidechsen kommen wird.

Eine Nachkartierung (31.10.2018) führt zu folgendem Ergebnis:
Folgende, im untersuchten Gebiet vorkommende und nach FFH-Richtlinien europarechtlich streng geschützten Arten, sind von den geplanten (Bau)Maßnahmen betroffen:

Die in diesem Gutachten dargelegte Nachkartierung bezieht sich lediglich auf die Vogelarten Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*). In dem worst-case Szenario des vorgegangenen Gutachtens musste davon ausgegangen werden, dass zwei bis drei Feldlerchenpaare sowie mindestens ein Brutplatz der Wiesenschafstelze im Plangebiet vorkommen könnten. Die Nachkartierung dieser Flächen kann nun dieses Vorkommen ausschließen, wodurch von einem artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand abzusehen ist.

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden in der Gruppe der Vögel die Arten Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*) untersucht, die im Untersuchungsraum des Vorhabens vorkommen oder zu erwarten waren. Für beide untersuchten und relevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen der vorangegangenen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabenbedingt nicht signifikant erhöht.

Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher. Ein Flächenbedarf für die Kompensation nach Artenschutzrecht ergibt sich nicht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für vorhandene oder potentiell zu erwartenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist jedoch die Umsetzung der Maßnahmen aus der vorangegangenen saP erforderlich.

Maßnahmen zur Eingriffsminderung (saP 12.01.2018)

- Erhaltung der Durchgängigkeit der Bebauung für Kleintiere (möglichst keine durchgehenden Mauern) und Schaffung von Durchlässen für Kleintiere. dazu zählt vor allem ein Abstand aller Einfriedungen von mindestens 15 cm zwischen Bodenober- und Zaununterkante.
- Keine Nachtbaustellen wegen möglicher Kollisionen mit Fledermäusen während der aktiven Jagdzeit (vgl. Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 Tötungsverbot).
- Entfernung der Gehölze ausschließlich in der Zeit von November bis Februar.

Die „Untersuchung der Avifauna, dem Vorkommen von Fledermäusen und Zauneidechsen zur saP“ vom 12.01.2018 sowie die Nachkartierung vom 31.10.2018, Ersteller Markus Bachmann, wird Bestandteil der Begründung.

7 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt vom östlich gelegenen Brandlesweg. Im Baugebiet wird eine Ringstraße neu hergestellt, um die Grundstücke anzuschließen. In das Netz des ÖPNV ist der Ortsteil über die Buslinie 753 mit Ansbach verbunden. Die nächste Haltestelle befindet sich am Ring in Hennenbach.

7.2 Ver- und Entsorgung

Der Ortsteil Hennenbach ist an die Zentralkläranlage angeschlossen. Die Neuerschließung des Baugebietes Brandlesweg erfolgt durch die AWEAN im Trennsystem. Die Abwasserkanäle verlaufen unter öffentlichen Flächen. Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses ist im Baugebiet eine eigenständige Fläche für Rückhaltung der Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt (Regenrückhaltebecken). Zusätzlich ist eine Minimierung der Versiegelung durch eine Beschränkung der GRZ auf 0,3 vorgesehen.

Die Stromversorgung ist gewährleistet und wird von den Stadtwerken übernommen. Die Versorgung mit Trinkwasser und Gas ist möglich und erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke.

Ein Standort für Wertstoffcontainer befindet sich am Ring 14 in direkter Nähe zum Baugebiet Brandlesweg.

7.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Am nordöstlichen Rand Baugebietes liegt ein kartiertes Stadtbiotop an einem Feldweg, der von Hennenbach nordwestwärts in die offene, nach Norden ansteigende Ackerflur führt. In dem hängigen Gelände ist der Weg etwas eingetieft, die Seitenböschungen sind teils mit Gehölzen bewachsen.

Diese Teilfläche des Biotops ist eine dichte, seitlich des Weges beschnittene Hecke mit artenreichem Strauchbestand aus Schlehe, Weißdorn, Schwarzem Holunder, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, aus der einige größere Stiel-Eichen herausragen. Das Biotop ragt an der nordöstlichen Hecke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. An dieser Stelle soll das Hangwasser (Einzugsgebiet Nord) über eine Mulde bis zu einem Sammelpunkt im Bereich der Haus Nr. 2 Brandlesweg geleitet und von dort durch einen Ableitungskanal bis zum RRB geführt werden.

7.4 Immissionsschutz

Es wurden Prognosen der zu erwartenden Schall- und Geruchsimmissionen 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.

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 des Plangebiets sowie der der angrenzenden land- und pferdewirtschaftlich genutzten Flächen durchgeführt. Im Rahmen der gemeinsamen Ortseinsicht wurde auch eine exemplarische Schallpegelmessung der Umgebungsgereusche am nordwestlichen Ende des Plangebiets während der Tagzeit durchgeführt.

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.

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 belastungsrelevanten Schallimmissionen im Plangebiet festgestellt werden.

8 Maßnahmen zur Verwirklichung

Unter der Voraussetzung eines zu vereinbarenden Rücktrittsrechts bei nicht erreichter Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde die Verwaltung zu diesem Zweck ermächtigt, die im Planbereich befindlichen Grundstücke zu erwerben.

Für die Einleitung von Hangwasser über ein Grabensystem und eine Regenwasserrückhalteeinrichtung in den Bernadottegraben wird ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt (Genehmigungsantrag vom 22. März 2019).

9 Vorläufige Bilanzierung

9.1 Flächen

Flächen	m ²	Flächenanteil in %
Baugebiete		
Allgemeines Wohngebiet (Nettowohnbaufläche)	11.380	(32,34)
Baugrundstücke Gesamtfläche	23.814	67,67
Hiervon Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 BauGB WA 1	0,3 x 23.814 = 7.144	(20,30)
Verkehr		
Öffentliche Verkehrsfläche	4.542	12,91
Grünflächen		
Öffentliche Grünfläche	6.836	19,42
Fläche Geltungsbereich	35.192	100,00

9.2 Stellplätze

Anzahl der Stellplätze		
Geplante Stellplätze als Garagen oder Carports (privat) für Einfamilien-, Doppelhäuser	Min. 29	Stellplätze
Geplante Parkplätze (öffentlich)/ Besucherparkplätze	9	Stellplätze

9.3 Einwohnerprognose

Einwohner im Geltungsbereich		
Doppelhäuser, Einfamilienhäuser Durchschnittliche Haushaltsgröße in Personen: 3,3	3,3 x 29	96 EW
Einwohner insgesamt		96 EW

Als Beispiel für die Bevölkerungszusammensetzung in bestimmten Wohntypen wurde das Baugebiet Höfstetten II herangezogen.

9.4 Städtebauliche Kalkulation

Maßnahmen	EUR
Grunderwerb Bauland	2.486.080

Grunderwerb Flächen für Infrastruktur	30.600
Verkehrsflächen inkl. Beleuchtung und Straßenbegleitgrün	700.000
Abwassertechnische Erschließung	550.000
Gesamtkosten Grunderwerb und Erschließung	3.766.680

Gefertigt:
 Ansbach, den 21.06.2019
 Stadt Ansbach
 Amt für Stadtentwicklung
 und Klimaschutz

Geändert:12.03.2020
 Ansbach, den
 Stadt Ansbach
 Amt für Stadtentwicklung
 und Klimaschutz