

Bebauungsplan Nr. He / Ob13

– im Bereich des ehemaligen Schulgeländes in Obereichenbach sowie des westlich angrenzenden Spielplatzes –

Begründung zum Entwurf vom 09.10.2020

Einschließlich der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Referat für Stadtentwicklung und Bauen

Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz

Stand: 09.10.2020

Inhalt

1. Verfahrensablauf und Grundlagen	4
1.1 Verfahrensablauf.....	4
1.2 Grundlagen des Bebauungsplans	4
2. Anlass und Erfordernis der Planung.....	5
3. Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4. Rahmenbedingungen der Planung.....	7
4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung.....	7
4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP).....	7
4.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan	8
4.2 Plangebiet.....	10
4.2.1 Lage im Stadtgebiet	10
4.2.2 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topographie	10
4.2.3 Erschließung.....	10
4.2.4 Gebäude- und Nutzungsbestand.....	11
4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	11
4.3 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft.....	11
5. Begründung der Festsetzungen	12
5.1 Räumlicher Geltungsbereich	12
5.2 Art der baulichen Nutzung.....	12
5.3 Maß der baulichen Nutzung	12
5.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse.....	12
5.3.2 Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschosse	13
5.4 Bauweise und Hausformen	14
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
5.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen.....	15
5.7 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	16
5.8 Geländeoberfläche.....	16
5.9 Einfriedungen.....	16
5.10 Grünordnung, öffentliche und private Grünflächen	16
6. Hinweise.....	17
6.1 Denkmalschutz.....	17
6.2 Öffentliche Verkehrsfläche	17
6.3 Fachgutachten	18
7. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....	20
7.1 Verkehrserschließung	20
7.2 Ver- und Entsorgung	20
7.3 Naturschutz und Landschaftspflege	20
7.4 Immissionsschutz.....	21

8.	Maßnahmen zur Verwirklichung	22
9.	Aufhebung bestehender Pläne und Hinweise auf Fachplanungen	22
10.	Vorläufige Bilanzierung.....	23
10.1	Flächen	23
10.2	Wohneinheiten	23
10.3	Stellplätze	24
10.4	Einwohnerprognose	24
10.5	Städtebauliche Kalkulation	25

1. Verfahrensablauf und Grundlagen

1.1 Verfahrensablauf

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt gemäß § 13b BauGB der § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Ein entsprechender Satzungsbeschluss ist gemäß § 13b Abs. S. 2 BauGB bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die zulässige Grundfläche beträgt im vorliegenden B-Planentwurf 2.801m², das Verfahren wird auf Grundlage des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Entsprechend wird von Umweltprüfung, Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Ausgleichsfiktion, nach der Eingriffe bereits als erfolgt gelten und somit kein Kompensationsbedürfnis entsteht, besteht ebenfalls.

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss vom 27.06.2017 (Stadtratsbeschluss und Fränkischen Landeszeitung Nr. 295, vom 20.12.2019) eingeleitet.

Folgende Vorgehensweise bei der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB ist als Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses festgelegt worden:

Die Verwaltung wird beauftragt, im Anschluss an einen Ämterbeteiligungstermin (21.6.2017), der aufgrund der nicht durchzuführenden frühzeitigen Beteiligung der Identifikation von Problemen dient und das Verfahren beschleunigen soll, mit dem anschließend überarbeiteten Planentwurf vom 19.12.2019 die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufzufordern.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB BauGB erfolgte nach der Bekanntmachung vom 20.12.2019 (Fränkische Landeszeitung Nr. 295, 2019) im Zeitraum vom 13.01.2020 bis einschließlich 27.01.2020. Zusätzlich wurden die Anwohner des Ortes Obereichenbach in eine Informationsveranstaltung am 15.01.2020 über die Planung unterrichtet.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach Bekanntmachung vom 30.03.2020 in der Fränkische Landeszeitung im Zeitraum vom 07.04.2020 bis einschließlich 07.05.2020 durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.04.2020 zur Stellungnahme bis 07.05.2020 aufgefordert.

1.2 Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zum 27.06.2017 gültigen Fassung.

Die Prüfung, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere hier 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

Vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach Wohnbauland wurde durch die Verwaltung aufgrund eines Antrags zur Umwandlung des aufgelösten Bolzplatzes an der Schulstraße in Bauland eine Rahmenplanung für den Bereich entwickelt. Nachdem bereits im Jahr 2008 die Entwicklung eines Baugebietes auf dem ehemaligen Schulgelände in Obereichenbach angedacht war, wurde die damalige Planung mit der beantragten Umwandlung des Bolzplatzes verknüpft.

Gleichzeitig kann in diesem Zuge die Bauleitplanung an die tatsächliche Straßenraumgestaltung angepasst werden. Im Ergebnis wurde so eine Ortsabrundung durch das Baugebiet „im Bereich des ehemaligen Schulgeländes in Obereichenbach sowie des westlich angrenzenden Spielplatzes“ entwickelt und eine sinnvolle Nachnutzung der öffentlichen Flächen gefunden. Der Geltungsbereich des Planentwurfs umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11.357 m². Folgende Grundstücke im Eigentum der Stadt Ansbach, der Gemarkung Hennenbach in Obereichenbach sind hiervon Bestandteil:

Fl.Nr.1216/3	mit einer Fläche von	8.716 m ²
Fl.Nr.1215/25	mit einer Fläche von	1.051 m ²
Fl.Nr.1215/26	mit einer Fläche von	377 m ²
Fl.Nr.1215/29	mit einer Fläche von	64 m ²
Fl.Nr.1213/4	mit einer Teilfläche ca.	329 m ²
Fl.Nr.1216/5	mit einer Teilfläche ca.	475 m ²
Fl.Nr.1215/1	mit einer Teilfläche ca.	228 m ²
Fl.Nr.1215/24	mit einer Teilfläche ca.	117 m ²

Die Stadt Ansbach hat das Ziel, an geeigneten Standorten im Stadtgebiet (hierzu zählen insbesondere mit dem ÖPNV erschlossene, in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sowie sozialer Infrastruktur gelegene Bereiche) bauplanungsrechtliche Grundlagen für den Wohnungsbau zu schaffen. Neben dem Geschosswohnungsbau unter Einbezug geförderten Wohnraums sind aufgrund der hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern auch trotz der hohen Flächenintensität für diese Bautypologie an dafür geeigneten Standorten Flächen bereitzustellen. Hier wird dem Grundsatz aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Ziffer 1.1.1., Wohnraum bedarfsgerecht zu schaffen und zu erhalten, Rechnung getragen.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten nach 3.1 des Landesentwicklungsprogrammes in Bayern angewendet werden.

Der Schulbetrieb am Standort in Obereichenbach wurde mangels Schülerzahlen schon vor Jahren eingestellt. Verschiedene Versuche anderweitiger privater, gewerblicher oder kultureller Nutzung, sowie auch eine Veräußerung endeten ergebnislos. Lediglich als Asylunterkunft konnte eine zwischenzeitliche Übergangslösung gefunden werden. Der Gebäudezustand und die technische Ausstattung sprechen in keiner Weise für einen Erhalt. Somit kann das Areal nur einer Neunutzung zugeführt werden.

In günstiger Verbindung mit dem westlich liegenden, nun freiwerdenden Bolzplatz wird eine Wohnbebauung angestrebt. Durch den vollständigen Rückbau der Schule samt Außenanlagen sowie einzelner Straßenteilabschnitte einerseits und den großzügigen Erhalt von Grünflächen andererseits wird eine flächensparende Siedlungsform erreicht. In der Gegenüberstellung ist derzeit im Bestand ein Versiegelungsgrad von ca. 45 % (ca.5.000 m²) gegeben. Bei einer Umnutzung des Gebietes in Wohnbauflächen bei einer gewählten GRZ von 0,3 bis 0,4 entsteht keine weitere Nachverdichtung. Somit wird die ortsspezifische Situation in positiver Weise weiterentwickelt. Mit der Umnutzung bereits vorhandener, stark versiegelter Flächen (Schule, Vorplatz, Außenanlagen und Bolzplatz), sowie dem Teilerhalt

von Grünflächen einschließlich des Bewuchses, wird diese Zielsetzung konsequent verfolgt. Die Bodenschutzklausel aus § 1a Abs. 2 BauGB wird berücksichtigt.

In den Siedlungsgebieten sind nach 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes in Bayern die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig vor der Außenentwicklung zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.

Ein deutlicher Anteil mit nahezu der Hälfte des Geltungsbereiches, sprich der ehemalige Bolzplatz und das Schulgebäude mit dem Vorplatz, können dem Innenbereich und damit der Innenentwicklung zugeordnet werden. Die Flächen der Außensportanlagen liegen zwar eindeutig im Außenbereich, sind aber zwangsläufig bei einer Auflösung der Schulnutzung an das Hauptgebäude gebunden. Der Schwerpunkt liegt hier somit im Bereich der Innenentwicklung. Die Überprüfung evtl. anderweitiger zu Verfügung stehender Potentiale ist hier nicht zwingend erforderlich, die Ausnahme kommt nicht zum Tragen. Die Neuplanung zeichnet sich am spezifischen Standort zusätzlich durch eine Reaktivierung von teils versiegelten Brachflächen und der Überplanung leerstehender und schwer alternativ zu nutzender Bausubstanz aus.

Dennoch fand eine Abfrage der Verkaufsbereitschaft für Baulücken bzw. bebaubare Grundstücke für eine Einzelhausbebauung bei den Eigentümern von Baulücken im Ortsteil und dem näheren Umkreis auf Basis der fortlaufenden Baulückenerhebung der Stadt Ansbach statt. Es ergaben sich keine weiteren, relevanten, zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotenziale im gewählten Einzugsgebiet, so dass die Umsetzung der Planung zur Schaffung von Wohnraum im Nordosten der Stadt Ansbach, auch vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeit, alternativlos ist.

Ziel der Stadt Ansbach ist des Weiteren, Flächennutzungsplanpotentiale auszunutzen, um eine strategische Stadtentwicklung sicherzustellen. Innenentwicklung hat in Ansbach dabei die Priorität. Allerdings ist aufgrund des Drucks auf dem Bodenmarkt sowie der gesamtwirtschaftlichen Situation, also einer erschwerten Möglichkeit der Baulandbeschaffung, hier im Zweifel der Baulandbereitstellung und Wohnraumversorgung der Bevölkerung im Verhältnis zu Belangen des Bodenschutzes und des Flächensparens ein hohes Gewicht in der Abwägung beizumessen.

Gleichwohl wird an dieser Stelle selbstredend eine geringstmögliche Versiegelung sowie eine ortsangemessene städtebauliche Qualität durch die Umnutzung eines ehemaligen Schulgeländes sichergestellt. Ein gleichartiger bzw. hier sogar günstiger gelagerter Versiegelungsgrad in Bezug zu der Bestandssituation trägt der Zielsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist in Ansbach nach wie vor groß und stellt einen der Trends neben der Nachfrage nach urbanen Typologien auf dem Immobilienmarkt dar. Des Weiteren steigt der Bedarf an Geschosswohnungsbau unter Einbezug geförderten Wohnraums.

Um der Abwanderung von jungen Familien aus dem Stadtgebiet vorzubeugen und auch der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung Ansbachs im Rahmen des demographischen Wandels entgegen zu wirken, möchte die Stadt Ansbach in Obereichenbach ein Baugebiet

ausweisen, das gerade junge bzw. werdende Familien anspricht. Um aber auch dem Ziel des Flächensparens nachzukommen, wird mit den Reihenhausgruppen eine flächensparende Wohntypologie ermöglicht, die auch dem Bedürfnis nach einem Eigenheim mit eigenen Außenflächen Rechnung trägt.

Die Ausweisung eines Baugebiets für Einfamilienhäuser war an diesem Standort bereits im Rahmen städtebaulicher Rahmenplanungen im Bereich der ehemaligen Schule im Jahre 2008 Teil diverser Überlegungen. Mit der jetzigen Einbeziehung des nicht mehr genutzten Bolzplatzes sowie der Berücksichtigung des geförderten Wohnungsbaus sind nach aktuellem Sachstand sechs Bauplätze für Einfamilienhäuser, zwei Bauplätze für je eine Reihenhausgruppe und ein Areal für den Geschosswohnungsbau vorgesehen.

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)). 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)).

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)).

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 Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, wenn wegen gegenläufiger 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)). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 2013, 3.3 (Z)).

Regionalplan Region Westmittelfranken (8)

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

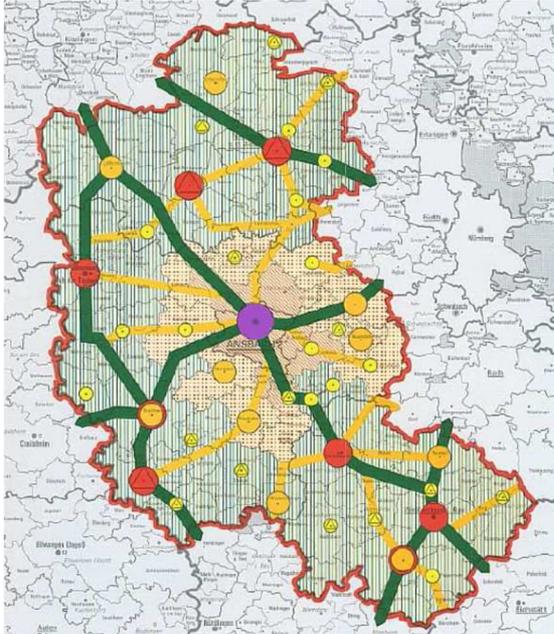


Abb.1: Regionalplan der Region Westmittelfranken, Karte 1, Raumstruktur, 2000).

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.

Obereichenbach befindet sich weder in einem Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, noch einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Der eigentliche Siedlungsstandort zeichnet sich aber nicht durch einen besonderen ökologisch wertvollen Landschaftsteil aus, er wird als Ackerfläche genutzt.

4.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (Stand 09.12.2000) mit Landschaftsplan der Stadt Ansbach wird das Plangebiet im Wesentlichen als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Schule (mit Grünordnungsplan), der westliche Teil als Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Die angrenzenden westlichen und südlichen Bereiche sind als Wohnbauflächen dargestellt, nach Norden und Osten schließen in die freie Landschaft Flächen für Acker und Grünland an. Der Geltungsbereich liegt ca. 1,0 km vom Hubschrauberflugplatz der US-Armee im Ortsteil Katterbach entfernt.

Für die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes He/Ob 13 sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nicht gegeben. Aus diesem Grund ist eine Berichtigung (gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Ansbach mit Landschaftsplan erforderlich. In der Berichtigung 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 Abwägung 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 Obereichenbach sowie in

Katterbach und Untereichenbach durchgeführt. In diesem Zuge wurden 11 Eigentümer unbebauter Grundstücke mit Baurecht für Einfamilienhäuser basierend auf rechtskräftigen Bebauungsplänen) angeschrieben (Schreiben vom 02.03.2018). Es bestand hier jedoch keine Verkaufsbereitschaft. Ferner kann ein Neubaubedarf basierend auf aktuellen Prognosen der Bevölkerungsentwicklung sowie auf der Nachfrage nach Baugrundstücken konstatiert werden, wie folgend dargestellt wird.

Eine aktuelle Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ansbach zeigt für die Zukunft ein weiteres Bevölkerungswachstum.

Darüber hinaus verzeichnete die Gemarkung Hennenbach von 2012 bis 2017 einen Bevölkerungsanstieg von 52 Einwohnern, wobei für Obereichenbach allein von 20-25 Personen auszugehen ist. Neben der Kernstadt wachsen demnach auch die Ortsteile stetig an.

Nach wie vor besteht dabei die Hauptnachfrage nach dem Einfamilienhaus in individueller Bauweise. Diese Areale decken aber ihrerseits angesichts der hohen Nachfrage nur einen Teilbedarf ab und werden die Nachfrage nicht abschließend befriedigen können. Mittels der Innenentwicklung sowie der weiteren Baugebietsausweisungen der Stadt Ansbach sind daher die Möglichkeiten nicht ausreichend, um der Nachfrage gerecht zu werden. Aus diesen Gründen ist im Fall des Ortsteils Obereichenbach eine Umwandlung der Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, und im westlichen Teil Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz in Wohnbaufläche trotz der Bodenschutzklausel vertretbar, da innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (2000) ist der Entscheidungsspielraum für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zum Eigenheimbau in den Außenbereichen klar umrissen, die bei der Auswahl des Baugebiets für den Bebauungsplan Nr. He/Ob13 berücksichtigt wurden:

Kriterien (Erläuterungsbericht FNP, S. 82)	Baugebiet He/Ob 13
Landschaftsverträglichkeit	erfüllt, s. Grünordnungsplan
ausreichende Nahversorgung (Kindergarten, Schule)	In vertretbarer Reichweite vorhanden
Voraussetzung der Entwässerung	Wird durch die Awean hergestellt
Voraussetzung der Verkehrsanbindung	Vorhanden
Voraussetzung des ÖPNV	Vorhanden
Voraussetzung der Energie- und Wasserversorgung	Wird durch die Stadtwerke AN hergestellt

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 Osten des Ortsteils, die Gefahr einer Beeinflussung der dörflichen Struktur besteht hiernach nicht, zumal der Dorfkern Obereichenbachs südlich der Bundesstraße und somit entfernt von der im Wesentlichen in der Nachkriegszeit entstandenen Siedlung liegt.

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

4.2 Plangebiet

4.2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Baugebiet auf dem ehemaligen Schulgelände Obereichenbach befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet in der Gemarkung Hennenbach und ist ca. 4,0 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt. Das Baugebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils. Im Westen und Süden wird das Plangebiet durch bestehende Wohnbebauung im Norden und Osten durch Ackerflächen und Grünland, also landwirtschaftliche Nutzung begrenzt.

4.2.2 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topographie

Der Planbereich grenzt direkt an bestehende Bebauung an. Die Siedlungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete ist durch freistehende Einfamilienhäuser, weiter im Norden auch durch Reihenhausbau geprägt. Die Flächen westlich und nördlich des zu überplanenden Areals werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Topographisch fällt das Gelände des Geltungsbereiches von Nordosten (469 m ü. NN) nach Südwesten (458m ü. NN) um nahezu 11 m. Ein ehemaliger Wasserbehälter im nordöstlichen Außenbereich deutet auch auf den örtlichen Hochpunkt „Zogel“ ca. 473m ü. NN im Umfeld von Obereichenbach hin. Die Geländeform wird insbesondere bei der Höhenlage der Erschließungsstraße berücksichtigt.

Das Außengelände der ehemaligen Schule ist teils stark durchgrünt und mit einer relativ hohen Anzahl von Bäumen durchsetzt. Eine dichte Heckenstruktur schafft im Osten eine sichtbare Abgrenzung zur freien Landschaft.

4.2.3 Erschließung

Straßen und Wege

Die Erschließung erfolgt im Westen über die Schulstraße, die nach Süden in die angrenzende Buckhausstraße übergeht. Ein mit Wendepflaster versehener verkehrsberuhigter Bereich erschließt die neue Einzel- und Doppelhausbebauung sowie den Geschosswohnungsbau und einen Teil der Reihen. Eine reduzierte Ausbaubreite ohne Fußweg sowie eine straßenbauliche Abgrenzung zu den Bestandsstraßen unterstreichen den ruhigen Charakter der neuen Siedlung. Auch der ehemalige Bolzplatz wird durch eine vergleichbare Erschließungsform von der Nordseite erschlossen. Durch öffentliche Stellplätze wird der Besucherverkehr gesteuert.

ÖPNV

In das Netz des ÖPNV ist der Ortsteil über die Buslinie 756 mit Ansbach verbunden (innerhalb 10 Minuten bis in das Stadtzentrum). Die nächste Haltestelle befindet sich direkt am Baugebiet an der Buckhausstraße. Der zeitgemäße und barrierefreie Umbau sowie die Neugestaltung der Bushaltestelle steigert die Attraktivität des öffentlichen Nahverkehrs und dient der Quartiersattraktivität. Eine Taktung von 30 Minuten zur Hauptverkehrszeit und 60 Minuten in der Nebenverkehrszeit stellen eine ausreichende Anbindung dar.

Entsorgung und Versorgung

Die Kanalschließung des Baugebietes ist durch die AWEAN im Mischsystem vorgesehen, eine Erneuerung und Vergrößerung der Leistungsfähigkeit ist nach Süden in die Buckhausstraße geplant.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die direkte Anbindung an die bestehenden Netzstrukturen.

Infrastruktureinrichtungen

Der Ortsteil Obereichenbach verfügt über folgende Infrastruktureinrichtungen:

- Die Grundschule liegt nicht im Ortsteil, die zugeordnete Friedrich-Güll-Schule in der Güllstraße (ca. 3 km Entfernung) ist mit der Buslinie 756 in 10 Minuten erreichbar.

- Die Kindertagesstätte Pfiffikus Ansbach in der Von-Webert-Straße (ca. 3 km Entfernung) ist ebenfalls mit der Buslinie 756 in 10 Minuten erreichbar.
- Einkaufsmöglichkeiten bietet in ca. 3 km Entfernung das Kaufland, in ca. 4,5 km das das Brückencenter sowie die Altstadt.
- Diverse Arbeitsstätten sind in gleicher Entfernung zu erreichen.

4.2.4 Gebäude- und Nutzungsbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Westen ein Bolzplatz. Die Folgenutzung des Schulgebäudes als Erstaufnahmeunterkunft für Asylbewerber ist inzwischen aufgegeben, der Abbruch der teils baufälligen baulichen Anlagen kann folgen.

4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

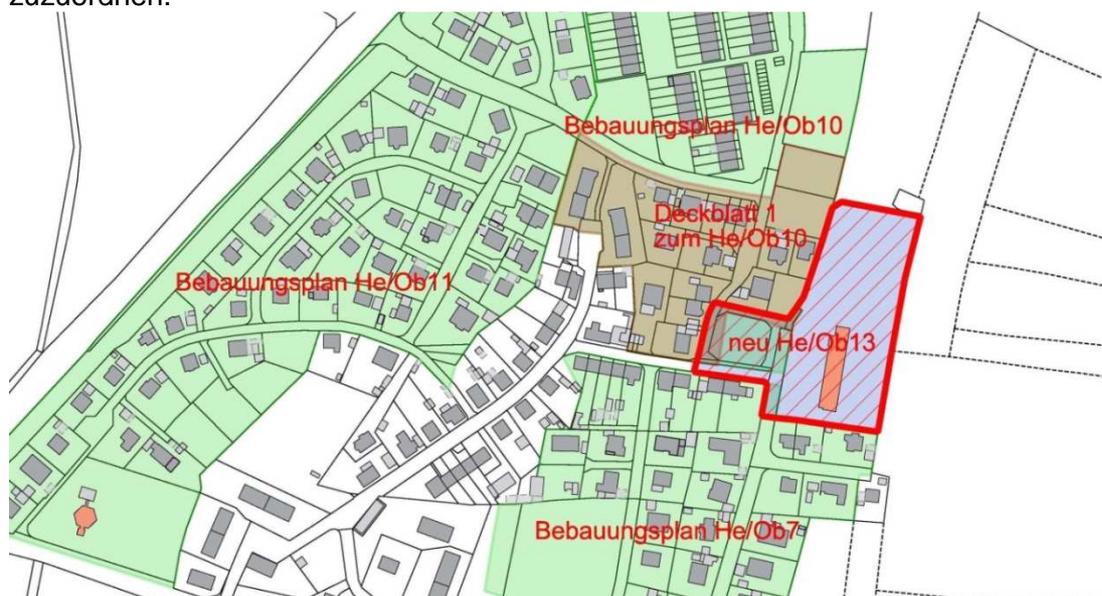
Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurnummern (Gemarkung Hennenbach), die sich vollständig im Eigentum der Stadt Ansbach befinden (Flächen siehe 2.):

- 1216/3, 1215/25, 1215/26, 1215/29
- 1213/4, 1216/5, 1215/1, 1215/24 jeweils mit einer Teilfläche

4.3

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

Im Süden des Baugebiets schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. He/Ob 7 und im Westen und Norden der Bebauungsplan Nr. He/Ob10 an. Weiter liegt das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. He/Ob10 vor. Durch den neuen Bebauungsplan Nr. He/Ob13 wird ein Teil des Bebauungsplan Nr. He/Ob10 im Bereich des Bolzplatzes überplant. Die übrige Umgebung des Plangebietes ist dem Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen.



5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich schließt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Flurnummern (Gemarkung Hennenbach) 1216/3, 1215/25, 1215/26, 1215/29, sowie Teilflächen aus den Flurnummern 1213/4, 1216/5, 1215/1, 1215/24 ein und weist eine Gesamtfläche von ca. 1,14 ha auf.

Der Geltungsbereich umfasst nur Flächen, die im Eigentum der Stadt Ansbach sind. Andere Flächen werden nicht mit einbezogen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der benachbarten Festsetzungen der ersten Bauabschnitte soll die Erweiterung des Baugebiets dem Wohnen dienen und wird daher als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Gleichzeitig wird der notwendige Spielraum für untergeordnete gewerbliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) gelassen. Die Art der Nutzung trägt der Struktur und Größe des Plangebiets sowie der sensiblen Lage am Ortsrand Rechnung.

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen im WA auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Dies soll Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch unnötigen Fahrverkehr im Wohngebiet verhindern.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 wird festgesetzt, dass im WA 3 nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, deren Errichtung teilweise – mit 80% der vorgesehenen Wohnfläche – mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus gefördert werden können. Ausschlaggebend für die Förderung sind die Wohnraumförderbestimmungen 2012 des Freistaats Bayern, Ziel ist die Errichtung von gefördertem Wohnungsbau bei gleichzeitiger Schaffung sozial stabiler Wohn- und Bevölkerungsstrukturen. Aufgrund der Kombination von frei finanziertem Wohnungsbau, gefördertem Wohnungsbau und Einfamilien- bzw. Reihenhäusern kann eine durchmischte Sozialstruktur erreicht werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

5.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

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

Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser:

- GRZ 0,3 - GFZ 0,6

Im Bereich der Reihen- und Mehrfamilienhäuser:

- GRZ 0,4 - GFZ 1,0

Die Grundflächenzahl ist so gewählt, dass der durchgrünten Charakter des Bestandes erhalten bleibt und einer unnötig hohen Flächenversiegelung entgegenwirkt. Des Weiteren werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und die Durchlässigkeit der Siedlungsråder zur freien Landschaft gefördert. Die Werte entsprechen auch der Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauung zum Ortsrand.

Die Geschossflächenzahl bleibt deutlich 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 GFZ ausreichend, um gängige Haustypen zu realisieren, ohne den Eigentümer zu stark in seiner baulichen Freiheit zu beschränken.

5.3.2 Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschosse

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

Da keine Vorgaben hinsichtlich Dachformen i.S.d. § 81 BayBO festgesetzt werden, werden die zulässigen Gebäudehöhen und Wandhöhen in Bezug zur natürlichen Geländeoberkante sowie die maximal zulässige Geschossigkeit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO begrenzt, um dennoch ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild zu gewährleisten und die Gefahr der gegenseitigen Verschattung zu minimieren. So kann trotz der gewährten Baufreiheit ein ortsgerechtes Stadtbild entstehen.

Gebäudevarianten mit 2 (II) zulässigen Vollgeschossen:

Die Gebäudehöhe wird mit maximal 9,50 m, die Wandhöhe mit maximal 7,5 m bezogen auf die natürliche Geländeoberkante bestimmt, so dass mit jeder Dachform die maximal zulässigen zwei Vollgeschosse möglich sind (siehe Abbildung 4).

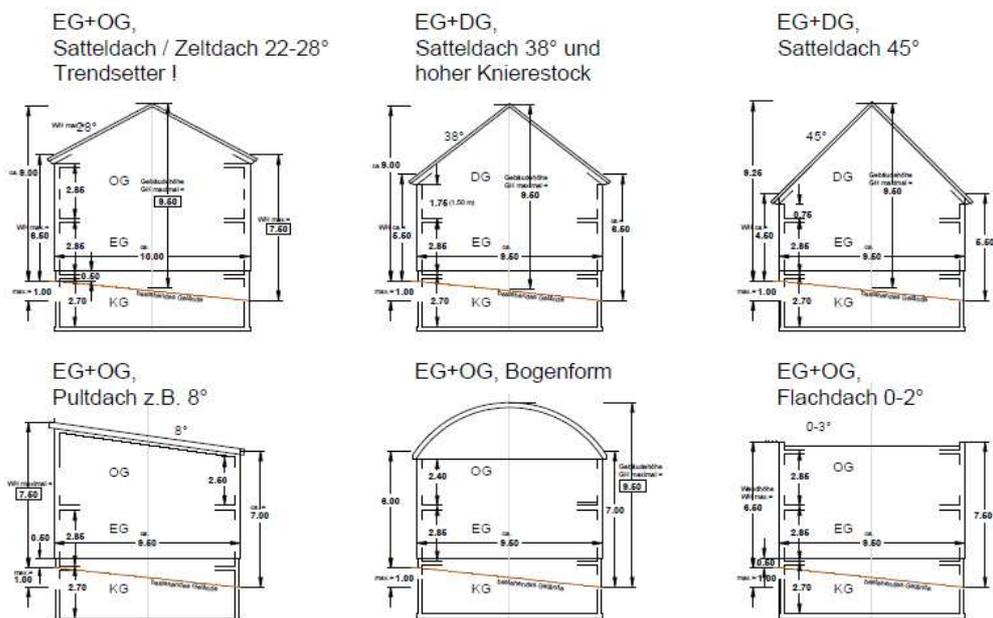


Abbildung 4: Gebäudetypen II Vollgeschosse Schnitte

Gebäudevarianten mit 3 (III) zulässigen Vollgeschossen:

Die Gebäudehöhe wird mit maximal 12,0 m, die Wandhöhe mit maximal 10,0 m bezogen auf die natürliche Geländeoberkante bestimmt, so dass mit jeder Dachform die maximal zulässigen drei Vollgeschosse möglich sind (siehe Abbildung 5).

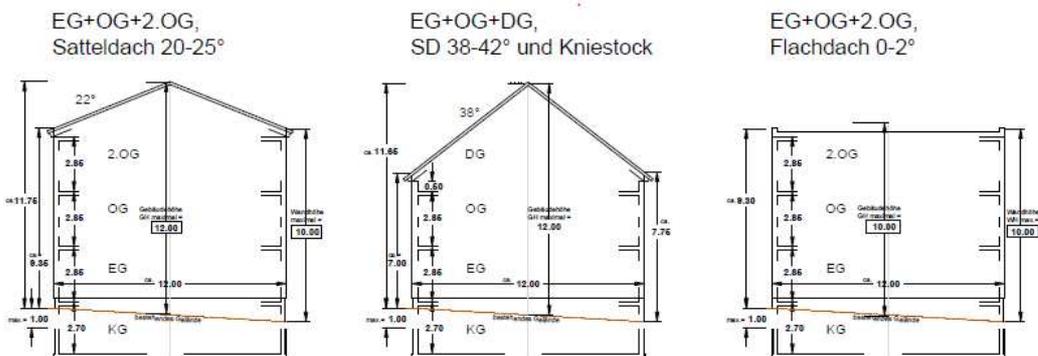


Abbildung 5: Gebäudetypen III Vollgeschosse Schnitte

5.4 Bauweise und Hausformen

Der städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht entsprechend der Lage und umgebenden Bebauung Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser in offener Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 S. 1 und S. 3 BauNVO vor.

Im südlichen Teilbereich befindet sich ein Baufeld für den Geschosswohnungsbau unter Einbezug geförderten Wohnraumes ebenfalls in offener Bauweise. Unter Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufs staffelt sich auch die maximale Gebäudehöhe sowie die Geschossigkeit von Nord nach Süd.

Die aufgelockerte, offene Bebauung soll den ländlichen Charakter des Gebiets unterstreichen und die Durchgrünung des Baugebiets unterstützen.



Entwurf 09.10.2020

Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser sowie der Reihenhäuser beschränkt sich die Wohnungsanzahl gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude. Dadurch soll eine unerwünschte Verdichtung vermieden und gleichzeitig der Familieneigenheimbau gefördert und unterstützt werden. Gleichzeitig sind Einliegerwohnungen für private Pflegekräfte oder (Mehrgenerationen-)Hausgemeinschaften möglich.

Somit wird der Belang der Barrierefreiheit – in den Grundsätzen der Bauleitplanung des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB enthalten –, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, jungen und alten Menschen sowie Menschen mit Behinderung, berücksichtigt.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO definiert. Die Baugrenzen wurden ebenfalls so gewählt, dass den zukünftigen Bauherren eine größtmögliche Baufreiheit gewährt werden kann. Sie ergeben sich aus den Mindestabstandsflächen gem. BayBO und dem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von je nach Lage des Grundstücks drei bis fünf Metern, um einen kleinen Vorgartenbereich einheitlich zu sichern und um eine „Schluchtenwirkung“ im Straßenbild zu verhindern.

Zur östlichen Heckeneingrünung wie teils zu den öffentlichen Grünflächen sind die überbaubaren Flächen eingeschränkt, um die Eingriffe in den Grünbestand zu verhindern.

5.6 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 fünf Metern 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. So wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet.

Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 sowie § 23 Abs. 5 S. 1 und S. 2 BauNVO i.V.m. Art. 6 Abs. 8 Nr. 1 BayBO.

Dies dient einerseits der Bebaubarkeit ungünstig geschnittener Grundstücke mit größtmöglicher Flexibilität auch hinsichtlich der Anordnung der Zufahrt bzw. der Erschließungsanordnung des Einzelgrundstückes. Lediglich die privaten Grünflächen mit Eingrünung am Ostrand des Baugebietes sind von einer Bebauung freizuhalten.

Die oberflächige Versickerung kann gefördert werden, indem man nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB 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.).

5.7 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um eine möglichst große Individualität und Baufreiheit zu ermöglichen, wird keine Farbe für die Dacheindeckung vorgegeben, es werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften lediglich Farbgruppen ausgeschlossen. Dacheindeckungen mit blauen, gelben, grünen und violetten Dachsteinen sind unzulässig.

Die Oberkante Fertigfußboden EG (OKFFB) darf maximal 50 cm über der natürlichen Geländeoberkante liegen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). So soll sichergestellt werden, dass die Barrierefreiheit auch nachträglich hergestellt werden kann und die Wohnungen nachhaltig bis ins hohe Alter nutzbar bleiben.

5.8 Geländeoberfläche

Um das Landschaftsbild zu erhalten, darf die Geländeoberfläche im Bereich der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 maximal um 50 cm verändert werden. Abweichend hiervon sind Aufschüttungen für Terrassen ortsüblicher Größe bis maximal 1,3 m zulässig. Maßgeblich für die Aufschüttung oder Abgrabung ist der übliche Terrassenbereich bis zu einer Entfernung vom Hauptgebäude von maximal 3,0 m und insgesamt 30m².

Weitere Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies zur Durchführung des Bauvorhabens notwendig ist und durch diese Maßnahmen das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht gestört wird. Dies kann insbesondere an Stellen ehemaliger eingebetteter Außenanlagen, sowie im Umfeld des abzubrechenden Schulgebäudes erforderlich werden, dort wurden topographisch bedingt teils deutliche Höhensprünge angelegt.

5.9 Einfriedungen

Zu Wahrung des Ortsbildes und um eine optische Einengung zu vermeiden sind als Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und Abs. 1 BayBO. nur sockellose Zäune (keine Mauern etc.) mit einer Gesamthöhe von maximal 1,50 m zulässig, bei Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen ab Oberkante Gehweg bzw. Straße, falls kein Gehweg vorhanden ist oder bei Zwischenzäunen gemessen ab Geländeoberkante des natürlichen Geländes.

Um die Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger sicherzustellen, sind Einfriedungen mit einer Durchlässigkeit für entsprechende Tierarten (sockellos, mind. 15 cm Lichte zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung) auszuführen.

5.10 Grünordnung, öffentliche und private Grünflächen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans unterlag in der Vergangenheit dauerhaften Nutzungen, sei es als Grundschule bzw. im Anschluss als Erstaufnahmeunterkunft für Asylbewerber oder als Bolzplatz des westlichen Teils. Auch teils dadurch bedingt sind keine gesondert festgesetzten Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz BNatSchG gegeben. Auch der Naturpark Frankenhöhe liegt mit ca. 350 m Abstand deutlich entfernt.

Als öffentliche Grünfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit einer Fläche von ca. 1.000 m² und einer Zweckbestimmung Spielplatz ist lediglich die Fl.Nr.1215/25 im Bebauungsplan Nr. He/Ob10 bisher festgesetzt. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Bolzplatz und der damit einhergehenden Bodenverdichtung konnte sich keine große Artenvielfalt entwickeln. Mit der Auflösung und Zuführung zur Wohnbebauung wird aber zeitgleich im Süden der wertvolle Grünbereich der öffentlichen Grünfläche (ca.160 m²) mit der Verpflichtung des Erhalts der dort bestehenden Bäume erhalten und geschützt.

Weiter sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zwei größere öffentliche Grünflächen mit ca. 1.100 m² im Zentrum des Baugebietes festgesetzt. Diese dem Baumbestand nach als am wertvollsten zu erachteten Flächen bleiben erhalten und tragen somit dem Artenschutz und der Minimierung der Versiegelung Rechnung.

Eine ergänzende Eingrünung findet im Rahmen der Neugestaltung der Bushaltestelle im Süden an der Buckhausstraße auf kleiner Parzelle statt.

Der im Zentrum auf den öffentlichen Grünflächen zu erhaltende und zu pflegende Baumbestand stärkt den Erhalt eines günstigen Mikroklimas. Auf eine fachgerechte Gehölzpflege mit Förderung heimischer Gehölzarten ist zu achten.

Als weitere Maßnahme wird ein 4m breiter öffentlicher Grünstreifen an der Schulstraße geschaffen, der Linden-, und Ahornbestand wird als zu erhaltend festgesetzt.

Als grünordnende Maßnahme ist im Osten des Plangebietes auf den Privatgrundstücken eine art- und standortgerechte Heckenstruktur an der Grenzlinie verpflichtend wieder herzustellen oder der Bestand zu erhalten. Dies soll verlorengegangenen Lebensraum für Brutvögel langfristig wieder herstellen, sowie die Leitlinie für dort jagende Fledermäuse erneut beleben (s. saP Seite 12, Pkt.5 Maßnahmen).

Andererseits dient dies der optischen Abgrenzung des Baugebietes hin zur freien Landschaft.

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 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Da in der Ausbauplanung eine gewisse Flexibilität aufgrund besonderer Gegebenheiten erforderlich ist, wurde die Gestaltung der Straßenverkehrsflächen lediglich als Hinweis aufgenommen. Der finale Ausbau ist durch das Tiefbauamt mit der für Verkehrsplanung zuständigen Stelle im Sachgebiet Stadt- und Verkehrsplanung, Stadtsanierung und Denkmalschutz abzustimmen.

Im Rahmen der Ausweisung des Baugebiets des ehemaligen Schulgeländes in Obereichenbach sowie dem westlich angrenzenden Spielplatz werden die beiden neuen Stichstraßen mit Wendeanlagen und öffentlichen Parkmöglichkeiten versehen.

Die neue Hauptstichstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich mit einer festgesetzten Ausbaubreite von 5,5m und mit entsprechender baulicher Kennzeichnung an der Ecke

Schulstraße und Buckhausstraße umgesetzt. Der westliche Stichweg dient nur der Erschließung der Anwohner. Ein Straßenquerschnitt mit einer Ausbaubreite von 4,5 m ist hier ausreichend. Der Besucherverkehr sowie auch die Müllabfuhr haben ihre Wendepunkte vorgelagert, die Straßenausbaubreite bis zu dieser beträgt 5,5 m.

Von einer geringen Verkehrsbelastung, wie auch reduzierten Fahrgeschwindigkeiten kann in beiden Straßenteilen ausgegangen werden. Aufgrund der Sackgassensituationen ist mit nahezu keinem Fremd-, und Durchgangsverkehr zu rechnen. Eine Mischverkehrsfläche ohne abgesetzte Fußwege ist, auch der örtlichen Situation geschuldet, die angemessene Ausbauform.

Insgesamt sollen sieben Besucherparkplätze entstehen, um den Bedarf des Baugebiets zu decken.

Als Entsiegelung und um weitere Bauflächen zur Verfügung zu stellen, soll der nördliche Bestandteil der Buckhausstraße am ehemaligen Bolzplatz rückgebaut werden.

Die Bushaltestelle der Linie 756 an der Buckhausstraße wird leicht nach Süden versetzt und entsprechend den aktuellen Anforderungen ausgestattet. Der Gehweg soll nach technisch aktuellem Stand barrierefrei umgebaut werden, die Haltestelle wird ebenfalls entsprechend der DIN 18040-3 und der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RAST) umgestaltet.

Ein Fußweg mit wassergebundener Decke durch die zentrale öffentliche Grünfläche schafft eine direkte Verbindung zwischen der Bruckberger Straße und der „Planstraße“ mit Aufenthaltsqualität im Quartier.

6.3 Fachgutachten

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

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern wurden die Fledermäuse, die Zauneidechsen und die Vögel geprüft, die im Untersuchungsraum des Vorhabens vorkommen oder zu erwarten sind.

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 ebenfalls keine Umsetzung von Maßnahmen erforderlich. Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG entfällt daher.

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

Die Untersuchung der Fledermäuse hat gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet der Garten und insbesondere der Bereich der Hecke als Jagdgebiete verwendet werden. Nachweise für den Verbleib der Fledermäuse im oder am Gebäude sowie das Vorhandensein von Quartierplätzen – besonders im Bereich der Altbäume – konnten jedoch 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.

Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Für eine Verbesserung des naturnahen Stadtbildes und eine allgemeine naturschutzrechtliche Förderung indirekt betroffener Tierarten werden folgende Maßnahmen empfohlen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Erhalt der Durchgängigkeit für Kleintiere innerhalb der Bebauung (keine durchgehenden Mauern, ausreichend zahlreiche Durchlässe) ist zu gewährleisten. Alle Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 15cm zwischen Bodenober- und Zaununterkante vorzusehen. Zur Verringerung der Barriere Wirkung sind ggf. hohe Bordsteine über längere Strecken ca. alle 20 m abzusenken oder abzuschrägen, so dass sie für Kleintiere überwindbar werden.

Nachtbaustellen sind wegen hohem Gefährdungspotenzial von Fledermäusen in der Zeit von April bis Ende Oktober auszuschließen (§44 Abs. 1 BNatSchG – Tötungsverbot).

Die Entfernung von Gehölzen (Bäume und Hecken) sind ausschließlich in der Zeit von November bis Februar vorzunehmen.

Eine art- und standortgerechten Heckenstruktur ist an der östlichen Grenzlinie wiederherzustellen. Dies soll einerseits verloren gegangene Brutplätze ersetzen, aber auch das Nahrungsangebot für Brutvögel langfristig wiederherstellen. Ebenso soll damit wieder eine Leitlinie für dort jagende Fledermäuse entstehen.

Der teilweise Erhalt des Altbaumbestandes ist eine positive Maßnahme zur Grüngestaltung und zur Erhaltung eines günstigen Mikroklimas. Es ist dabei darauf zu achten, dass die Bauaktivitäten im Abstand zu den Altbäumen (Wurzelerletzungen und -verdichtungen) von mindestens dem Kronenradius und die allgemeinen Baumschutzbestimmungen (DIN 18920, RAS LP 4) eingehalten werden. Es sollte dabei auch eine fachgerechte Gehölzpflege mit Förderung heimischer Gehölzarten durchgeführt werden.

Die Straßenbeleuchtung sollte mit LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED) ausgestattet werden. Dadurch soll die Lockwirkung des Lichtes auf Insekten gemindert werden. Die Leuchtkörper und Reflektoren sollen ausschließlich auf den Boden gerichtet werden um eine Bestrahlung von Flugroute, potenziellen Quartieren oder Jagdhabitat zu verhindern.

Bei der Planung ist ein Augenmerk auf die Fallenwirkung für Kleintiere, wie Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc. zu richten. Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und ähnliches sollten für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden.

Stehen große Glasfronten bei der Bauausführung zur Debatte, ist die Fallenwirkung von großen Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien, oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.

Die Untersuchung der Avifauna, dem Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln und Zauneidechsen, sowie der Erhalt des Altbaumbestandes ist in der saP vom 19.09.2017 und der saP vom 26.10.2018, Ersteller Markus Bachmann, behandelt.

7. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der neuen Straßenstiche erfolgt über die Schulstraße nach Westen, im weiteren Verlauf über die Hauptstraße zu den Ortsverbindungs-, bzw. Hauptverkehrsstraßen. Die Buckhausstraße führt nach Süden im Bogen zur Hauptstraße. Die nördlich verlängerte Buckhausstraße, sowie der folgende, nach Norden über die ehemaligen Außenanlagen der Schule zur Flurnummer 1216 führende „Grünweg“ werden aufgegeben. Geringe Nutzung und die vorhandene Hauptanbindung der landwirtschaftlichen Flächen an den 300 m nördlich gelegenen Flurbereinigungsweg (Fl.Nr.1202/2 und 1085/2) machen diese Anbindung entbehrlich.

Über die direkt am Baugebiet positionierte Haltestelle ist mit der Buslinie 756 der Ortsteil Obereichenbach mit Ansbach verbunden. Weitere Verkehrsmittel des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sind nicht gegeben.

7.2 Ver- und Entsorgung

Der Ortsteil Obereichenbach ist an die Zentralkläranlage angeschlossen. Die geplante Erweiterung des Baugebiets wird an das Kanalnetz der auean nach Süden in die Buckhausstraße angeschlossen. Die Grundstücke des ehemaligen Bolzplatzes an der Bruckberger Straße können wohl aufgrund des geringen Volumens an die dortigen Bestandsleitungen angebunden werden.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses ist eine Minimierung der Versiegelung durch eine Beschränkung der GRZ auf 0,3 bzw. 0,4 vorgesehen. Die Abwasserkanäle verlaufen unter öffentlichen Flächen.

Die Stromversorgung wird von den Stadtwerken vorgenommen. Für die Versorgung des Gebietes können Verteilerkästen am Straßenrand zu den zentralen öffentlichen Grünflächen Platz finden.

Die Versorgung mit Gas ist bereits im öffentlichen Raum der Straßen unterirdisch bereitgestellt.

Die Frischwasserversorgung ist ebenfalls durch den Träger, die Stadtwerke Ansbach, gewährleistet. Die südlich des Schulgebäudes bestehende Hauptleitung nach Katterbach, die auch die Anwesen Katterbacher Weg 3 und 5 anbindet, muss in Teilabschnitten wohl neu positioniert werden.

Ein Standort für Wertstoffcontainer kann an der verlängerten Befestigung südlich der Bushaltestelle Buckhausstraße, hinter dem Gehweg Platz finden (§9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).

7.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Der nördliche Teilbereich Obereichenbachs befindet sich weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, einem Landschaftsschutzgebiet, Nationalpark oder einem Naturschutzgebiet nach Vorgabe des Regionalen Planungsverbandes Mittelfranken.

Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden zwei größere zentrale öffentliche Grünflächen mit ca. 1.100 m² im Zentrum des Baugebietes festgesetzt. Als weitere Maßnahme wird ein vier Meter breiter öffentlicher Grünstreifen an der Schulstraße geschaffen, der Linden-, und Ahornbestand wird als zu erhalten festgesetzt. Eine fachgerechte Gehölzpflege mit Förderung heimischer Gehölzarten ist hier als verpflichtender Bestandschutz und Entwicklungsbestandteil zu nennen.

Diese nach Baumbestand als am wertvollsten zu erachtenden Flächen bleiben erhalten und tragen somit dem Naturschutz und der Landschaftspflege Rechnung.

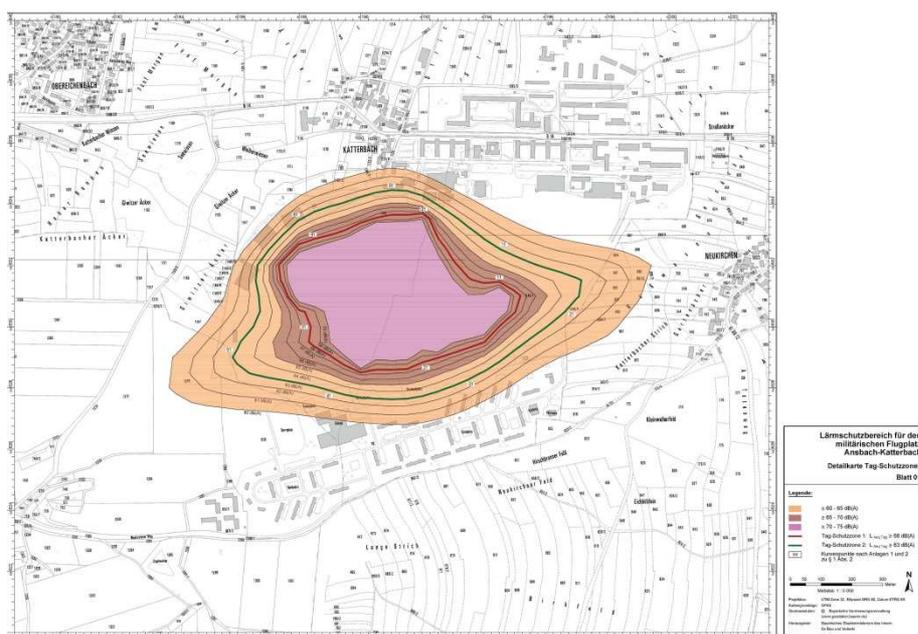
Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Hierzu wird am Ostrand des Plangebietes auf den Privatgrundstücken eine art- und standortgerechte Heckenstruktur an der Grenzlinie verpflichtend wieder hergestellt. Eine Abgrenzung des Baugebietes hin zur freien Landschaft soll erreicht werden.

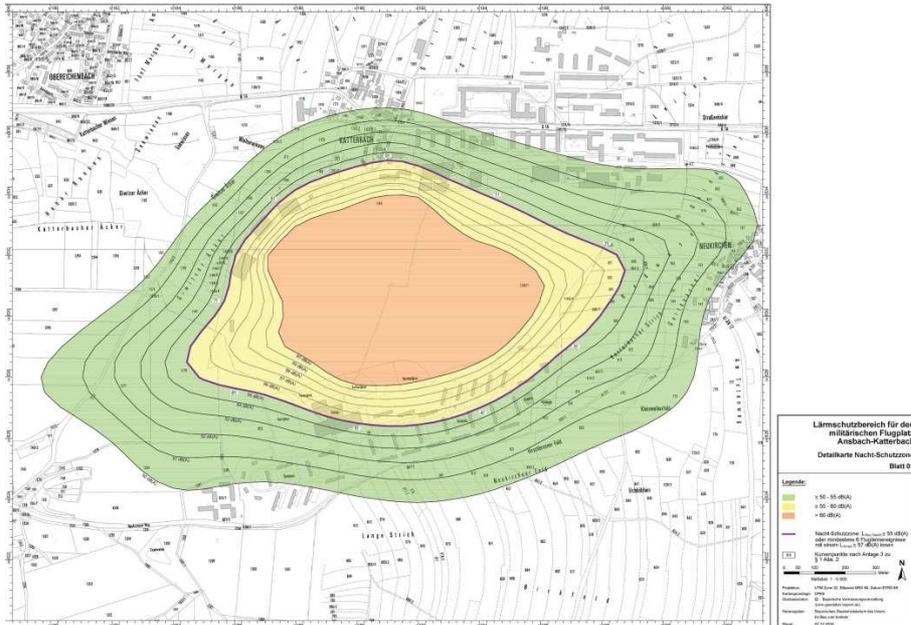
7.4 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nach dem Flächennutzungsplan (Wirksamkeit Dezember 2000) vollständig in einem Bauschutzbereich aufgrund des im Luftlinienabstand von ca. 1,0 km gelegenen Hubschrauberflugplatzes der US-Armee im Ortsteil Katterbach; d.h. bei der Planung sind Belange der Verteidigung angemessen zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 Nr. 1 10 BauGB). Von der militärischen Nutzung der Verteidigungsliegenschaften gehen bekanntlich Emissionen (insbesondere Lärm) aus, die zwangsläufig zu Belastungen der Bevölkerung und der Umwelt führen. Auch kann die Entwicklung des Übungsbetriebes nicht vorhergesehen werden.

Nach der Bestimmung von Tag- und Nachtlärmschutzbereichen durch die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern im Jahre 2016 erfolgte seitens der Stadt Ansbach jedoch keine Festsetzung von Lärmschutzbereichen.



Tag- Schutzzonen



Nacht- Schutzzonen

Aufgrund des Abstandes von mindestens 500 m des Baugebietes in Bezug zu den bestimmten Lärmschutzbereichen für Tag und Nacht, sowie der erhöhten Anforderungen der ENEV für Wohngebäude kann festgehalten werden, dass im Rahmen der Umsetzung des Bauleitverfahrens zusätzliche Maßnahmen im Bereich des Schallschutzes zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen derzeit nicht erforderlich sind.

Es muss trotzdem darauf hingewiesen werden, dass die US-Streitkräfte aufgrund ihrer besonderen Rechtsstellung nicht verpflichtet sind, den militärischen Übungsbetrieb zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einzuschränken. Beschwerden und / oder Ersatzansprüche künftiger Bewohner des überplanten Bereiches können deshalb weder vom Bund/ der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben noch vom Betreiber der Verteidigungsliegenschaft anerkannt werden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Stadt Ansbach ist bereits im Besitz der im Planbereich befindlichen Grundstücke.

9. Aufhebung bestehender Pläne und Hinweise auf Fachplanungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. He/Ob13 wird ein Teilbereich, der ehemalige Bolzplatz, des Bebauungsplan Nr. He/Ob10 sowie des Deckblattes Nr.1 zum He/Ob 10 überplant. Einzelne planungsrechtliche Festsetzungen werden neu gefasst.

10. Vorläufige Bilanzierung

10.1 Flächen

Flächen	Teilbereiche	in m ²	Anteile in %
Baugebiete Allgemeines Wohngebiet (Nettowohnbaufläche) Hiervon Grundfläche i.S.d. § 13a Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO	7.847 2.801 (24,66% vom Geltungsb.)	7.847	69,09
Grünflächen Öffentliche Grünflächen		1.316	11,59
Verkehr Öffentliche Verkehrsflächen allgemein Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Verkehrsflächen im Bestand Flächenanteile sind inklusive: Stellplätzen und Baumstandorte	479 895 820		
Summe Verkehrsflächen		2.194	19,32
Fläche Geltungsbereich		11.357	100,00 %

10.2 Wohneinheiten

Wohneinheiten (WE)	ca.	
Freistehende Einfamilienhäuser (ED)	7	WE
Reihenhäuser	8	WE
Mehrfamilienhäuser	24	WE
Summe aller Wohneinheiten	39	WE

10.3 Stellplätze

Anzahl der Stellplätze		
Geplante Stellplätze als Garagen oder Carports (privat) für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser	min. 15	Stellplätze
Mehrfamilienhäuser	min. 24	Stellplätze
Geplante Parkplätze (öffentlich)	7	Stellplätze

Insgesamt sollen 7 Besucherparkplätze entstehen, um den Bedarf der Erweiterung des Baugebiets zu decken.

10.4 Einwohnerprognose

Einwohner im Geltungsbereich		
Doppelhäuser, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser 3,4 EW/Grundstück	3,4 x 15	51 EW
Mehrfamilienhäuser	3,4 x 24	81 EW
Einwohner insgesamt		132 EW

Das Baugebiet „im Bereich des ehemaligen Schulgeländes in Obereichenbach sowie des westlich angrenzenden Spielplatzes“ erhöht die Einwohnerzahl in nur geringfügigem Ausmaß, weit unter 10% der jetzigen Gesamtbevölkerung. Der offene Charakter der Baugebiete soll auch hier fortgesetzt werden. Es wird für die Einwohnerprognose ein Schlüssel von 3,4 EW pro Wohneinheit herangezogen.

10.5 Städtebauliche Kalkulation

Die Kosten sind z.T. noch zu ermitteln.

Maßnahmen	€
Grunderwerb: bereits im Eigentum der Stadt Ansbach	Keine Kosten
Abbruch des ehemaligen Schulgebäudes (eine Erhöhung der Kosten um ca. 25% wegen Schadstoffbelastung ist möglich)	270.000,00 € (ca. 338.000,00 €)
Verkehrsflächen inklusive Beleuchtung	292.000,00€
Separate Ausgleichsflächen nicht erforderlich	Keine Kosten
Abwassertechnische Erschließung	awean
Versorgungstechnische Erschließung	Stadtwerke AN
Gesamtkosten Erwerb, Rückbau und Erschließung	562.000,00 € (ca. 630.000,00 €)

Gefertigt:
Ansbach, den 19.06.2017
Stadt Ansbach
Amt für Stadtentwicklung
und Klimaschutz

Geändert:
Ansbach, den 09.10.2020
Stadt Ansbach
Amt für Stadtentwicklung
und Klimaschutz