

Bericht über die Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 21 für ein Teilgebiet östlich des Wannенweges

Ergebnis aus dem Scoping und der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
 Anlage zum BA 09.11.2020 und StR 19.11.2020

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB 12.09.2018 bis 26.09.2018				
1.	Bürger mit Schreiben vom 27.09.2018	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Anforderungen des § 1 Abs. 6 und § 1 a BauGB in mehrfacher Weise verletzt.</p> <p>1. Nach § 1 Abs. 6 Ziff. 1 ist bei der Planaufstellung darauf zu achten, dass gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Die geplanten Reihenhäuser liegen direkt in der Einflugschneise der US-Hubschrauber, die von Katterbach über Untereichenbach und sodann in einem Bogen über das fragliche Gebiet hinwegfliegen. Es muss der Stadtverwaltung hinlänglich bekannt sein, welche Probleme sich aus den dadurch entstehenden Lärmimmissionen und Abgasen für die Anwohner ergeben. Von daher ist es unverantwortlich, in dieser besonders durch die Übungsflüge betroffenen Region 14 weitere Familien ansiedeln zu wollen.</p>	<p>1. Der Bauschutzbereich für den Flugplatz Ansbach-Katterbach ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Bauschutzbereichs nach § 12, §13 LuftVG.</p> <p>Für den militärischen Flugplatz Ansbach-Katterbach ist überdies kein Lärmschutzbereich im Sinne des § 4 Abs. 1 Fluglärmschutzgesetz (FluLärmG).</p> <p>Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) hat geprüft, ob für den Flugplatz ein Lärmschutzbereich nach § 4 Abs. 8 zum Schutz der Allgemeinheit erforderlich sein könnte. Die Berechnungen haben jedoch ergeben, dass ein Lärmschutzbereich zum Schutz der Allgemeinheit nach § 4 Abs. 8 Fluglärmschutzgesetz nicht festzusetzen ist.</p>	Die Einwendung wird zurückgewiesen.
		<p>2. Nach § 1 Abs. 6 Ziff. 9 sind die Belange des Personenverkehrs zu berücksichtigen. Ausweislich der Planbegründung soll die Erschließung über den Wannенweg erfolgen. D.h. es ist damit zu rechnen, dass nicht nur während der Bauphase schwere LKW und schweres Gerät über den Wannенweg transportiert werden, sondern der Wannенweg künftig täglich im Schnitt von 28 PKW (pro neuem Reihnhaus 2 PKW) zusätzlich zum bisherigen Anwohnerverkehr genutzt werden soll. Die einzige Zu- und Ausfahrt zum gesamten neuen Quartier ist nämlich der Wannенweg. Bei diesem handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Weg, der nur auf wenigen Metern notdürftig befestigt ist. Er wird den Belastungen in der Bauphase keinesfalls standhalten, und genügt auch im Anschluss daran den straßenverkehrsrechtlichen Anforderungen für die deutlich wachsende Zahl der Nutzer nicht. Besondere Bedenken ruft die Tatsache hervor, dass im Aufstellungsbeschluss weder die Zahl der zu errichtenden Parkplätze pro Reihnhaus noch die Zahl der Besucherparkplätze enthalten ist. Es ist zu befürchten, dass eine ausreichende Zahl von Parkplätzen nicht gesichert ist, so dass</p>	<p>2. Es erfolgte eine Umplanung durch den Investor, welche mit dem Baureferat abgestimmt und konkretisiert wurde. Die Erschließung erfolgt nunmehr über den Höhenweg. Lediglich vier Stellplätze (Baugenehmigungsbescheid 2013) werden entlang des Wannенweges angeordnet. Der Baustellenverkehr wird zeitlich begrenzt sein und muss zu Realisierung des Vorhabens hingenommen werden. Die Erschließungsstraße südlich der Reihenhäuser dient lediglich als Feuerwehrezufahrt und der Anfahrt von Rettungsdiensten sowie der barrierefreien Erschließung der Reihenhäuser.</p> <p>Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sieht einen Stellplatz pro geplanter Wohneinheit vor.</p>	Die Erschließung wird über den Höhenweg gesichert. Der Änderung des Planentwurfs wird zugestimmt.

Bericht über die Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 21 für ein Teilgebiet östlich des Wannенweges

Ergebnis aus dem Scoping und der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Anlage zum BA 09.11.2020 und StR 19.11.2020

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		PKW möglicherweise sogar auch entlang des Wannенweges abgestellt werden müssten.		
		<p>3. Das Orts- und Landschaftsbild ist nach § 1 Abs. 5 S. 2 „baukulturell“ zu erhalten. Dieses ist, wie in der Begründung des Aufstellungsbeschlusses dargestellt, geprägt durch die bisher extensiv genutzten Gärten auf dem Plangrundstück selbst, die einen schönen Übergang bilden für das sich im Norden anschließende Wiesental, das ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wird. Die sich im Westen anschließende Bebauung ist locker und von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Es handelt sich um eine typische Ortsrandbesiedelung, an die sich der Außenbereich anschließt. Dementsprechend heißt es auch in der Begründung des Vorhabens, dass der Planbereich einen „neuen Ortsrand“ darstellt. Der vorhandene Gebietscharakter wird durch die massive Bebauung nachhaltig beseitigt werden.</p>	<p>3. Das geplante Baugebiet befindet sich weder in einer optisch exponierten Lage, noch befinden sich in der näheren Umgebung Einzelbaudenkmäler oder Ensemblebereiche, sodass die Belange des Orts- und Landschaftsbildes nicht berührt werden. Die Bebauung orientiert sich ferner in Kubatur und Höhenentwicklung an der bestehenden Bebauung der näheren Umgebung. Ein Grünstreifen bildet einen Übergang zur freien Landschaft.</p>	<p>Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p>
		<p>4. Natürliche Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln, den Belangen von Klimaschutz und -anpassung ist Rechnung zu tragen, § 1 Abs. 6 Ziff. 7. § 1 a Abs. 2 betont den sparsamen Umgang mit Flächen. Diesen Geboten kommen die Planer nicht nach. Wie in dem saP-Gutachten deutlich wird, befindet sich im Plangebiet ein Jagdrevier verschiedener Fledermausarten. In dieses wird durch die Bebauung massiv eingegriffen. Es ist sehr zu bezweifeln, dass allein durch die Bewahrung der 100-jährigen Eiche und die Anbringung von Nistkästen dieser Eingriff ausgeglichen werden kann. Auch die Beseitigung der Hecken und weiterer Bäume als Brut- und Nistplätze für Vogelarten wird nachhaltige Auswirkungen haben. Schließlich kann kein „sparsamer“ Umgang mit der Ressource Boden erkannt werden. Ausweislich der Planbegründung möchten die Vorhabensträger Wohnflächen von Etagenwohnungen schaffen, die vermietet werden sollen. Solche Etagenwohnungen lassen sich ohne weiteres in die Höhe bauen, und damit deutlich bodenschonender als Reihenhäuser. Es gibt in Ansbach aktuell noch viele brachliegende Flächen im innerstädtischen Bereich, die mit mehrstöckigen Häusern nachverdichtet werden könnten, ohne dass ein Gebietscharakter zerstört würde.</p>	<p>4. Im Hinblick auf innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten (Innenentwicklung) prüft die Stadt Ansbach sowohl Baulücken, Brachflächen und Leerstände als auch die nicht beplanten Wohnflächen im Flächennutzungsplan, um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB „Bodenschutzklausel“) gerecht zu werden.</p> <p>Der zur Rede stehende Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Fläche ist dort als Wohnbaufläche dargestellt. Es handelt sich um eine Potenzialfläche, die für künftige Siedlungsentwicklung vorrangig genutzt werden soll.</p> <p>Durch die Herstellung einer kompakten und flächensparenden Bebauung von 13 Reihenhäusern und einem freistehenden Mehrfamilienhaus (6 WE) wird im Sinne der Nachverdichtung eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sowie der Erschließungs- und Folgekosten erreicht.</p> <p>Das Verfahren wird auf Grundlage des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das</p>	<p>Es handelt sich um einen Bebauungsplan der sich an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließt. Es wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erzielt.</p> <p>Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p>

Bericht über die Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 21 für ein Teilgebiet östlich des Wannенweges

Ergebnis aus dem Scoping und der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
 Anlage zum BA 09.11.2020 und StR 19.11.2020

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Es handelt sich um Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und der Wohnnutzung dienen. 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.</p> <p>Die Maßnahmen zur Eingriffsregelung aus der saP dienen dem Artenschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen. Die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Avifauna werden so minimiert.</p>	
		<p>5. Nach § 1 Abs. 6 Ziff. 2 sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu beachten. Auch hiergegen wird verstoßen: Was in Ansbach derzeit fehlt, sind bezahlbare kleinere Mietwohnungen, 1-3 Zimmerwohnungen, v.a. im Zentrum der Stadt.</p> <p>In diesem Bereich ist der Druck auf den Miet-Markt am größten. Was ebenfalls fehlt, sind Baugrundstücke für junge Familien mit einer Größe von 300 bis 500 qm zu vertretbaren Preisen. Was nicht fehlt, sind Miet-Reihenhäuser mit einer geringen Wohnfläche und handtuchgroßen Grundstücken am Ortsrand. Insofern geht das geplante Angebot an der Nachfrage vorbei.</p> <p>Zu bedenken ist dabei auch, dass es für die Baugenossenschaft bereits nicht einfach war, Mieter für die sozialen Mietwohnungen zu finden, die erst kürzlich neben der Grundschule Eyb entstanden sind.</p>	<p>5. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb das geplante Wohnungsangebot keinen Bedarf befriedigen sollte.</p> <p>Die Stadt Ansbach möchte, dass im Stadtgebiet ein Wohnungsangebot in verschiedenen Segmenten angeboten wird. Im geplanten Baugebiet wird neben den 13 Reihenhäusern auch ein freistehendes Mehrfamilienhaus mit 6 WE geplant, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden.</p> <p>Baugrundstücke von 300 bis 500 qm für Einfamilienhäuser sind im Gegensatz zu den geplanten Reihenhäusern und dem freistehenden Mehrfamilienhaus nicht im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB „Bodenschutzklausel“). Im Bebauungsplan wird eine wesentlich dichtere Bebauung angestrebt.</p> <p>Darüber hinaus ist der Zweck der Ansbacher Baugenossenschaft eine „Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung“. Die Baugenossenschaft ermöglicht „ein angenehmes Wohnen für alle Haushaltsgrößen und für Mieter aus allen Schichten und Altersstufen“ (s. Leitbild der Ansbacher Baugenossenschaft). Der Kreis der potenziellen</p>	<p>Das Vorhaben verfolgt das Ziel der Schaffung von Wohnraum zu vergleichsweise günstigen Konditionen, insbesondere für jungen Familien. Dies ist sehr begrüßenswert.</p> <p>Die Einwendung wird zurückgewiesen.</p>

Bericht über die Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 21 für ein Teilgebiet östlich des Wannенweges

Ergebnis aus dem Scoping und der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
 Anlage zum BA 09.11.2020 und StR 19.11.2020

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>Nutzerinnen und Nutzer ist somit breit aufgestellt. Die Stadt Ansbach geht davon aus, dass entsprechende Wohnangebote vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsmarktes sogar stark nachgefragt sind.</p>	
		<p>6. Die Belange der Nachbarschaft werden im Aufstellungsbeschluss überhaupt nicht erwähnt. Die sich im Westen des Wannенweges befindlichen Nachbarn werden zum einen durch die äußerst nahe heranrückende Bebauung beeinträchtigt. Das erste Reihenhaus weist keine Abstandsfläche zum Wannенweg auf. Dabei scheint laut Planung nicht beabsichtigt, den Wannенweg zu verbreitern. D.h. obwohl es planungstechnisch möglich wäre, angesichts der Größe des zu überbauenden Grundstücks, die üblichen Abstandsflächen bis zum Nachbargrundstück (hier: Wannенweg) einzuhalten, soll darauf verzichtet werden. Das ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Außerdem werden die Nachbargrundstücke mit massiv ansteigendem Verkehrslärm und sonstigen Immissionen belastet, weil die einzige Zufahrt zum neuen Wohngebiet über den Wannенweg führen soll.</p> <p>Was bei der Planung auch nicht beachtet wurde, ist die Tatsache, dass der befahrbare Teil des Wannенweges in der Realität gar nicht so breit ist wie auf der Planzeichnung angegeben. Dort scheint es so, als würde die Fahrbahn direkt an den Bebauungsgrenzen der Nachbarhäuser entlang verlaufen, und ca. 8 m breit sein (gemessen ab Bebauungsgrenze westlich Wannенweg bis Grundstücksgrenze Planbereich). Tatsächlich nimmt der aktuell bestehende Fahrweg eine Breite von im Schnitt 3, 50 m ein, wie aus dem untenstehenden screenshot ersichtlich!! Links und rechts davon befinden sich Böschungen, bzw. gepflasterte Einfahrten zu den Grundstücken. Als Beispiel: Die im Planentwurf eingezeichnete Grundstücksgrenze zwischen der Straße und dem Grundstück Wannенweg la verläuft direkt vor der Garagenmauer. Diese wurde jedoch mit Genehmigung der Stadt direkt an die Grenze gesetzt, weil die 4,50 m breite (!!!) Fläche davor ebenfalls mit Genehmigung der Stadt von den Grundstückseigentümern und Unterzeichnern gepflastert werden und als Einfahrt genutzt werden durfte. Siehe</p>	<p>6. Es erfolgte eine Umplanung durch den Investor, welche mit dem Baureferat abgestimmt und konkretisiert wurde. Die Erschließung erfolgt nunmehr über den Höhenweg.</p> <p>Bei einer Zunahme von 19 WE ist auch für die Anwohnerinnen und Anwohner des Höhenweges von einer geringfügigen Zunahme von Verkehrslärmimmissionen auszugehen. Als numerischer Anhaltspunkte für eine geringfügige Zunahme hält das BVerwG eine Zunahme von 52 Kfz/Tag und eine daraus folgende zusätzliche Belastung mit 0,7 dB(A) am Tag und 0,7 dB(A) in der Nacht, also deutlich unterhalb der Hörbarkeitsschwelle; auch eine Erhöhung um 1 dB(A) ist im Einzelfall nicht abwägungserheblich. (Beschl. v. 2.3.2015 – 4 BN 30.14; 13.7.2017 – 4 BN 10.17)</p> <p>Die Abstandsflächen werden nach der Umplanung eingehalten.</p>	<p>Die Erschließung erfolgt über den Höhenweg. Der Änderung des Planentwurfs wird zugestimmt.</p>

Bericht über die Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. E 21 für ein Teilgebiet östlich des Wannенweges

Ergebnis aus dem Scoping und der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
 Anlage zum BA 09.11.2020 und StR 19.11.2020

Nr.	Antragsteller	Anträge und Anregungen (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		unten: Die Strecke von der Garagenmauer des Grundstücks Wannенweg I a bis zur Grundstücksgrenze des Planbereichs misst ca 8,50 m. Laut dem Planentwurf müsste diese gepflasterte Fläche wohl bei Realisierung des Vorhabens rückgebaut und der Fahrbahn zugeschlagen werden, ebenso müssten die sich daran anschließenden Böschungen entlang des Straßenkörpers entfernt werden, und Stützmauern zum Abfangen des Hanges errichtet werden. Diese dann notwendigen Maßnahmen werden mit keinem Wort erwähnt. Besonders aus diesem Grund leidet der vorhabenbezogene Bebauungsplan unter einem groben Abwägungsfehler (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB!) und ist aufzuheben.		