Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 21

– für ein Teilgebiet östlich des Wannenweges –

Begründung zum Entwurf vom 23.10.2020

Einschließlich der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Referat Stadtentwicklung und Bauen

Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz

Stand: 23.10.2020

Inhalt

1. VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN 3

1.1 VERFAHRENSABLAUF 3
1.2 VERFAHREN 3
1.3 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 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP) 4
4.1.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) MIT LANDSCHAFTSPLAN 5
4.2 PLANGEBIET 5
4.2.1 LAGE IM STADTGEBIET 5
4.2.2 SIEDLUNGSSTRUKTUR / STADT- UND LANDSCHAFTSBILD / TOPOGRAPHIE 5
4.2.3 ERSCHLIEßUNG 5
4.2.4 GEBÄUDE- UND NUTZUNGSBESTAND 6
4.2.5 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 6

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 6

5.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 6
5.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 6
5.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 6
5.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN 7
5.5 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 7
5.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN 7
5.7 BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN 7
5.7.1 DÄCHER, DACHFORM UND DACHNEIGUNG 7
5.7.2 FASSADEN 8
5.8 GELÄNDEOBERFLÄCHE 8
5.9 EINFRIEDUNGEN 8
5.10 GRÜNORDNUNG 8

6. VORLÄUFIGE BILANZIERUNG 9

6.1 FLÄCHEN 9
6.2 WOHNEINHEITEN 9
6.3 STELLPLÄTZE 9
6.4 STÄDTEBAULICHE KALKULATION 10

7. HINWEISE 10

7.1 FACHGUTACHTEN 10
7.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE 11
7.3 ARTENSCHUTZ 11

1. Verfahrensablauf und Grundlagen

1.1 Verfahrensablauf

Das Planverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss vom 26.06.2018 (Fränkische Landeszeitung 06.09.2018, FLZ Nr. 120) eingeleitet. Auf Grundlage der Planung vom 06.06.2018 soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden.

Die Verwaltung hat i.S.d. § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung sowie über die wesentlichen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. E 21 „für ein Teilgebiet östlich des Wannenweges“ unterrichtet und ihr anschließend vom 12.09.2018 bis einschließlich 26.09.2018 die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX (Fränkische Landeszeitung Nr. xx.xx.xxxx) im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom XX.XX.XXXX aufgefordert, im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX ihre Stellungnahmen abzugeben.

1.2 Verfahren

Das Verfahren wird auf Grundlage des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das 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.

1.3 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. Hierfür wird nach den Vorschriften des Bayerischen Naturschutzgesetzes ein Grünordnungsplan aufgestellt, der integrativer Bestandteil dieses Bebauungsplans ist.
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

Erklärtes Ziel der Verwaltung ist die Schaffung von Wohnraum zu günstigen Konditionen, insbesondere für jungen Familien. Vor dem Hintergrund der großen Nachfrage, insbesondere für Einfamilienhäuser mit Wohnflächen bis ca. 90 m² plant die Ansbacher Baugenossenschaft

Stadt und Landkreis Ansbach Wohnfläche in Form von Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus zu schaffen.

In diesem Zusammenhang prüft die Stadt Ansbach kontinuierlich Potenziale innerörtlicher Siedlungsentwicklung.
Durch die Herstellung einer kompakten und flächensparenden Bebauung von 13 Reihenhäusern und einem freistehenden Mehrfamilienhaus wird eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sowie der Erschließungs- und Folgekosten erreicht.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Nachfrage nach Wohnfläche als Mietfläche ist nach wie vor groß. Die Ansbacher Baugenossenschaft Stadt und Landkreis Ansbach kann dieser Nachfrage nachkommen und Wohnfläche in Form von Geschosswohnungen sowie von Einfamilienhäusern schaffen, die das Flächenangebot einer Etagenwohnung bieten, gleichzeitig jedoch noch zusätzliche Freibereiche anbieten.

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:

<u>1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns</u>

- 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).

<u>2. Siedlungsstruktur</u>

- 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).
- 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).

<u>Regionalplan Region Westmittelfranken (8)</u>

Ansbach liegt ferner im Kreuzungsbereich zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung. Ziele des Regionalplans sind insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit Bauland in ausreichendem Umfang bereitzustellen (RPV, 3.2.1). Verdichteter Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) soll in der Regel in den zentralen Orten bedarfsgerecht angestrebt werden (RPV, 3.2.2).

Die Stadt Ansbach möchte im Sinne des LEPs und des Regionalplans Wohnraum für Familien bereitstellen.

4.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Ansbach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird demzufolge gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Plangebiet

4.2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Baugebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet in der Gemarkung Eyb und ist ca. 2,5 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an das Baugebiet an. Westlich setzt sich Wohnbebauung, bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern fort. Im Süden wird das Baugebiet durch die bestehenden Mehrfamilienhäuser zum Höhenweg hin begrenzt.

4.2.2 Siedlungsstruktur / Stadt- und Landschaftsbild / Topographie

Der Planbereich stellt eingewachsene, extensiv genutzte Gärten dar, die vormals zu den Häusern Höhenweg 2-8 gehörten mit nennenswertem Baumbestand und vielfältiger Krautflora. Bemerkenswert ist eine etwa 100-jährige, Ortsbild prägende Eiche als Grenzbaum zwischen Feldflur und Baugrundstück, sowie eine gleichwertige zweite Eiche im Planungsbereich im Winkel Wannenweg/Höhenweg.

Die Siedlungsstruktur des angrenzenden Wohngebiets ist geprägt durch lockere uneinheitliche Bebauung mit freistehenden Ein- Doppel und Mehrfamilienhäuser.

Der Planbereich stellt einen neu zu gestaltenden Ortsrand dar.

Die direkt anschließende Fläche nördlich des Baugebiets wird zur Zeit der Planaufstellung landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die gesamte nördliche Fläche ist ein Ost-West-verlaufendes Wiesental, dessen Verlauf ins nordöstlich gelegene Eichenbachtal mündet.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 4 m auf einer Länge von etwa 40 m. Der Hang soll durch eine Stützmauer abgefangen werden. Diese liegt zwischen den neuen Reihenhäusern und den Mehrfamilienhäusern, die entlang des Höhenweges neu erneuert werden zugeordnet ist.

4.2.3 Erschließung

<u>Straßen und Wege</u>

Zwischen dem geplanten Mehrfamilienhaus und den bestehenden Mehrfamilienhäusern Höhenweg 4 und Höhenweg 2 ist eine Parkfläche mit Nebengebäuden für Fahrräder und Müllunterstand geplant. Die Zufahrt zu dieser Parkfläche erfolgt direkt über den Höhenweg.

Nördlich an die Parkfläche anschließend ist eine vertikale Erschließung in Form einer Rampenanlage für die barrierefreie Erschließung vorgesehen.

Die Erschließungsstraße südlich der Reihenhäuser dient als Feuerwehrzufahrt und der Anfahrt von Rettungsdiensten sowie der barrierefreien Erschließung der Reihenhäuser.

ÖPNV
Über die Buslinie Eyb ist der Ortsteil mit Ansbach verbunden. Die nächste Haltestelle befindet sich in ca. 40,00 m Entfernung zum Planungsgebiet an der Einmündung des Wannenweges in den Höhenweg.

Infrastruktureinrichtungen
Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen befinden sich in direkter räumlicher Nähe zum Plangebiet:

Grundschule:	ca. 200,00 m Luftlinie
Kindergarten:	ca. 200,00 m Luftlinie
Spielplatz:	ca. 160,00 m Luftlinie
Bolzplatz:	ca. 300,00 m Luftlinie
Einkaufsmöglichkeit:	ca. 500,00 m Luftlinie (Einkaufsmarkt)
	ca. 470,00 m Luftlinie (Bäckerei, Metzgerei)

Kanal
Die Kanalerschließung ist vorhanden. Die Abwasserkanäle verlaufen unter öffentlichen Flächen.

4.2.4 Gebäude- und Nutzungsbestand
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Westen eine Garagenanlage, das restliche Gelände wird teilweise von den Bewohnern der Gebäude Höhenweg 2-8 als Privatgarten genutzt.

4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse
Das Plangebiet umfasst Teilbereiche der Flurstücke 377/12, 377/13, 377/14 und 377/15 (Gemarkung Eyb), welche sich im Eigentum der Ansbacher Baugenossenschaft Stadt und Landkreis Ansbach e.G. befinden.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich schließt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Flurstücke 377/12, 377/13, 377/14 und 377/15 ein.

5.2 Art der baulichen Nutzung
Es sollen 13 Reihenhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten entstehen. Gem. § 3 BauNVO wird das Plangebiet als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden im festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können; im Einzelnen sind dies:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

5.3 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen der GRZ, GFZ und der Zahl der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höheneinstellung der Gebäude durch Wandhöhenbegrenzung bestimmt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl GRZ auf 0,4, die Geschossflächenzahl GFZ auf 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse auf 2 festgesetzt.

5.4 Höhe der baulichen Anlagen

Im Plangebiet soll die zulässige Bebauung der Baufelder WR 1, eine Wandhöhe von max. 8,00 m ab OK. natürliches oder festgesetztes Gelände nicht überschreiten. Die maximale Firsthöhe darf ebenfalls 8,00 m ab OK. natürliches oder festgesetztes Gelände nicht überschreiten. Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoss (Ok. FFB. EG) darf max. 0,20 m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße des Baugebietes liegen.
In WR 2 darf die maximale traufseitige Wandhöhe 8,00 und die Firsthöhe 12,00 m ab OK. natürliches oder festgesetztes Gelände nicht überschreiten. Die Fußbodenoberkante in WR 2 im Erdgeschoss (Ok. FFB. EG) darf max. 0,30 m über der Oberkante Fußweg am Höhenweg auf Höhe des Baufeldes WR 2 liegen.

5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gem. §22 Abs. 2 BauNVO wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude in den Baufeldern WR 1, sind als Reihenhäuser in 3 Gruppen von max. 50,00 m Einzellänge zu errichten.
Das Gebäude in WR 2 ist als Einzelgebäude mit max. 25,00 m Einzellänge zu errichten (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan als Baugrenzen des jeweiligen Baufensters festgesetzt. Garagen und Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

5.6 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

PKW-Stellplätze und Feuerwehrzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) um dem Ziel geringstmöglicher Versiegelung Rechnung zu tragen.

Abweichend von der Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung - StS) der Stadt Ansbach vom 24. 03.2009 wird pro Wohneinheit – unabhängig von deren Größe – ein Stellplatz hergestellt. Zur Gestaltung und Begrünung der nördlichen Straßenseite des Höhenweges kann so die Pflanzung eines Baums realisiert werden.

5.7 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.7.1 Dächer, Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind bei den Reihenhäusern in WR 1, Pultdächer einer Dachneigung von 7° bis max. 9° Dachneigung zulässig. Als Deckung der Dächer der Hauptgebäude sind Metalldeckungen in grauen Tönungen auszuführen.

Gauben sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind zulässig.

Dachvorsprünge sind am Ortgang unzulässig und an der Traufe und am First bis max. 30 cm ab Außenkante Außenwand zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind als Indach- und Aufdachmontage zulässig.

Als Dachform ist bei dem Mehrfamilienhaus in WR 2 ein Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 30° Dachneigung zulässig. Als Deckung des Daches sind Tonsteindeckungen in roten oder grauen Tönungen auszuführen.

Gauben sind zulässig.

Dacheinschnitte sind zulässig.

Dachvorsprünge sind am Ortgang unzulässig und an der Traufe und am First bis max. 30 cm ab Außenkante Außenwand zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind als Indach- und Aufdachmontage zulässig.

5.7.2 Fassaden

Holzverkleidungen und Verkleidungen aus Plattenwerkstoffen (z.B. Faserzement- oder Vollkernplatten) oder Blech (z. B. Profilblechfassaden) sind an Hauptgebäuden unzulässig.

Allgemein unzulässig sind Verkleidungen aus Kunststoff oder glasierten Keramikstoffen.
Sind Beschriftungen auf den Außenwänden vorgesehen, sind diese farblich und proportional auf das Gebäude abzustimmen.

5.8 Geländeoberfläche

Um sich ins Landschaftsbild einzufügen, wurde eine Gebäude-Höhenlage festgesetzt, die nur geringe Aufschüttungen im Anschlussbereich nach Norden erfordert. Der Hang nach Norden wird abgefangen. Die nördlichen Auffüllungen sind nur auf einem Teilstück von ca. 7m Länge mit einer begrünten Hangsicherung abzufangen. Ansonsten ist die nördlich abschließende Auffüllung als Böschung zu gestalten. Der Wurzelbereich der bestehenden Eiche darf nicht angefüllt werden.

5.9 Einfriedungen

Zu Wahrung des Ortsbildes und um eine optische Einengung zu vermeiden, sind als Einfriedungen nur sockellose Zäune (keine Mauern etc.) mit einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m zulässig; bei Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen ab Oberkante Gehweg bzw. Straße, oder bei Zwischenzäunen gemessen ab Geländeoberkante des Geländes.

Um die Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger sicherzustellen, sind Einfriedungen nach Norden mit einer Durchlässigkeit für entsprechende Tierarten sockellos, mit mindestens 15 cm Lichte zwischen OK Gelände und UK Einfriedung auszuführen.

Die Zäune zwischen den Haus-Parzellen und zur Landschaft nach Norden sollen als verzinkte Maschendrahtzäune ohne Farbbeschichtung ausgeführt werden, die Zäune zu den Verkehrsflächen als verzinkte Stabmattenzäune ohne Farbbeschichtung.

5.10 Grünordnung

Zur Erhaltung des Landschaftsbildes ist nördlich eine einreihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Straucharten zu pflanzen. Die Hecke soll nicht höher als 2 m werden und gemäß der gesetzlichen Vorgaben mit mindestens 1m Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzung gepflanzt werden. Sie soll an einigen Stellen unterbrochen werden durch aufzuschichtende Totholz-Stapel, aus der vorangegangenen Rodungsmaßnahme. Bis zum

Einbau als Biotopstruktur sind Stamm- und Aststücke von Birke und Obstgehölzen. gesichert aufzubewahren (s.a. saP)
Die Hecke ist durch fachgerechtes abschnittsweises „auf den Stock-setzen“, bzw danach folgenden Neuaustrieb ca. alle 8-10 Jahre auf 2m Höhe zu halten. Die Durchgrünung des Baugebietes ist mit einheimischen Laubgehölzarten und Obstgehölzen als Pflanzgebot vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Als Leitbaumart der Vorgärten wurde wegen der geringen Pflanzabstände Zwetschge gewählt. Alternativ könnte auch Eberesche (Sorbus aucuparia) verwendet werden.
Als Leitbaumart entlang des Höhenweges ist die Eberesche (Sorbus aucuparia) geplant.

Die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Eichen und der Zierkirsche sind im Kronentraufbereich während des Baubetriebes wirksam gegen Lagerung von Baustoffen und Abgrabungen zu schützen und dauerhaft von Auffüllungen freizuhalten. Fundamente für Zäune und sonstige Baukonstruktionen sind als Punktfundamente den Wurzelverläufen anzupassen.

Gemäß dem Maßnahmenkatalog der saP sind in drei Altbäumen der Anlage 6 Nistkästen einzubauen. Die Aufhängung muss vom Ersteller der saP, Herrn Markus Bachmann begleitet werden.

6. Vorläufige Bilanzierung

6.1 Flächen

Flächen	**m²**
Wohnbaufläche Reihenhäuser	1.426
Wohnbaufläche Mehrfamilienhaus	715
Grundfläche Gebäude	1.090
Grundfläche Nebenanlagen	483
Private Verkehrsfläche/Stellplätze	1.211
Öffentliche Verkehrsfläche	0
Fläche Geltungsbereich	4.654

6.2 Wohneinheiten

Wohneinheiten	**WE**
Reihenhäuser	13
Mehrfamilienhaus	6
Summe aller Wohneinheiten	19

6.3 Stellplätze

Anzahl der Stellplätze	**Stellplätze**
Geplante Stellplätze als Garagen oder Carports (privat)	19
Geplante Parkplätze (öffentlich)	0

6.4 Städtebauliche Kalkulation

Alle Kosten für Erschließungsmaßnahmen trägt der Investor. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Kosten für die Stadt Ansbach sind im Zuge der Umsetzung nicht zu erwarten.

7. Hinweise

7.1 Fachgutachten

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

Es ist nicht davon auszugehen, dass die lokalen Populationen der potenziell und aktuell vorkommenden Vogelarten gefährdet werden. Obwohl durch Baumfällungen der Zwetschgenbäume, mit zahlreichen Totholzanteilen, sowie der alten Birke wertvolle Brut- und Nahrungsplätze zerstört werden, kann hier jedoch durch geringen Aufwand (Nistkästen) Ersatz für mögliche Brutplätze geschaffen werden, um das Vorkommen der lokalen Populationen zu unterstützen.

Für den Schutz der in diesem Gebiet jagenden Fledermäuse sind folgende Regeln zu beachten: Die biotopkartierte Eiche sowie die alte Heckenstruktur sollten unbedingt erhalten bleiben. Falls dies jedoch nicht möglich ist, müssten verlorengegangene Heckenpartien durch flächenmäßig adäquate Neupflanzungen standortgerechter und heimischer Gehölzarten ergänzt werden. Somit bleibt die Leitlinie sowie das Nahrungsgebiet weitgehend erhalten. Eingriffe innerhalb dieser Heckenstruktur sollten zumindest minimal invasiv sein.

Maßnahmen zur Eingriffsmilderung

- Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere innerhalb der Bebauung und in Richtung der Ackerflächen (möglichst keine durchgehenden Mauern, mit ausreichend und zahlreichen Durchlässen). Alle Einfriedungen innerhalb der untersuchten Fläche sind mit einem Abstand von mindestens 15 cm zwischen Bodenober- und Zaununterkante zu planen.

- Die Eiche, als einer der wenigen älteren Bäume im Gebiet, sollte unbedingt erhalten werden. Sie dient einerseits als wichtiger Jagdlebensraum für Fledermäuse aber auch als wichtiger Trittstein (Zukunftsbaum) für Eremiten (besonders Juchtenkäfer – *Osmoderma eremita*. Da dieser Baum direkt auf der Verbindungsachse zwischen Hofgarten und Klingenweiher (beide Standorte mit Nachweisen von O. eremita) liegt, ist dieses Individuum als Ökologisch besonders wertvoll einzustufen.

- Ebenso wäre unbedingt der Erhalt der Birke (im östlichen Bereich des untersuchten Areals) als einer der wenigen Höhlenbäume im Gebiet nahe des Höhenwegs vorzuschlagen. Sollte das Fällen jedoch nicht zu vermeiden sein, sind als Ausgleich sechs Nistkästen für Höhlenbrüter in der näheren Umgebung aufzuhängen. Hierbei sollte es sich um jeweils zwei Nistkästen für Kleinmeisen, Halbhöhlenbrüter und Stare handeln. Da Anbringen von Nisthilfen sollte nach Absprache mit Artenkennern der Avifauna erfolgen. Diese Nistkästen sollten dauerhaft sein und auch langfristig angebracht werden. Deshalb sollten diese aus Holzbeton gefertigt sein, um eine Lebensdauer von mindestens 20 Jahren zu garantieren.

- Falls die Fällung der Birke jedoch nicht zu vermeiden ist, sollten Teile dieser Stämme als 2-Meter-Stücke gemeinsam mit den Zwetschgenbäumen (Fällung obligat.) an der Grenze des untersuchten Gebiets aufgestapelt werden.

- Zwischen geplanter Bebauung und bestehender oder neu angelegter Heckenstruktur sollte unbedingt ein Abstand von mindestens fünf Metern eingehalten werden. Somit können die Leitlinie sowie das Jagdareal komplett erhalten bleiben. Dies ist außerdem

eine wichtige Verbindungsachse für Feldfledermäuse auf dem nördlichen Ansbacher Höhenzug. Für die Neuanlage von Hecken sind ausschließlich heimisch und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

- Keine Nachtbaustellen wegen Tötungsgefahr von Fledermäusen in der Zeit von April bis Ende Oktober.

7.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Plangebiet sind durch die vorige langjährige extensive Gartennutzung wertvolle Gehölzbestände und sonstige Strukturen zu finden, die nun entfallen müssen. Durch Einarbeitung der in der saP geforderten Maßnahmen in den Grünordnungsplan inkl. dem Erhalt der auf dem Grundstück befindlichen Eiche ist der Eingriff als ausgleichbar anzusehen.

7.3 Artenschutz

Auf dem Grundstück befindet sich Gehölzbestand in erheblichem Umfang, der zu roden ist. Außerdem Kleinstrukturen wie Lagerflächen und Gartenschuppen, die als Unterschlupf für Insekten und Kleinsäuger dienen könnten. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Gehölzbeseitigungen o.ä. nur zulässig, sofern keine Nestbau-, Brut- und Aufzuchttätigkeit stattfindet (Gem BNatschG §39). zwischen 1 Oktober und 1.März eines Jahres). Um den Anforderungen den BNatschG voll zu entsprechen, sollen auch alle Unterschlupf bietenden Strukturen in dieser Zeit beseitigt werden.

Die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Eiche und der Zierkirsche sind im Kronentraufbereich während dem Baubetrieb wirksam gegen Lagerung von Baustoffen und Abgrabungen zu schützen. Und dauerhaft von Auffüllungen freizuhalten. Fundamente für Zäune und sonstige Baukonstruktionen sind als Punktfundamente den Wurzelverläufen anzupassen.

Der Maßnahmenkatalog der saP wird umgesetzt.

Gefertigt:	Geändert
Ansbach, den 06.09.2018	Ansbach, den 23.10.2020
Stadt Ansbach	Stadt Ansbach
Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz	Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz