Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 21

Für ein Teilgebiet östlich des Wannenweges

Begründung zum Bebauungsplan vom 19.05.2021

Einschließlich der Maßnahmen zur Eingriffsminderung gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Referat Stadtentwicklung und Bauen

Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz

Stand: 19.05.2021

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 7
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 9

6. VORLÄUFIGE BILANZIERUNG 9

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

7. HINWEISE 10

7.1 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE 10
7.2 ARTENSCHUTZ 10

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 01.03.2021 (Fränkische Landeszeitung Nr. 49) im Zeitraum vom 09.03.2021 bis einschließlich 08.04.2021 durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2021 aufgefordert, im Zeitraum vom 09.03.2021 bis 12.04.2021 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 junge 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:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

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

2. 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).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 2013, 3.3 (G), S. 41). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 2013, 3.3 (Z), S. 41).

Regionalplan Region Westmittelfranken (8)

Ansbach liegt ferner im Kreuzungsbereich zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung. 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 entlang des Höhenweges.

Die US-Kaserne in Katterbach liegt in etwa 2,5 km Entfernung (Luftlinie). Durch den Hubschrauberstandort sind Lärmeinwirkungen durch die Überfliegung des Gebietes im Zuge von Übungsflügen der Hubschrauberstaffeln nicht auszuschließen. Mit Lärmeinwirkungen durch Überfliegung des Gebietes ist zu rechnen.

4.2.3 Erschließung

<u>Straßen und Wege</u>

Zwischen dem geplanten neuen Mehrfamilienhaus (bisher Höhenweg 8) und den bestehenden Mehrfamilienhäusern Höhenweg 4 und Höhenweg 2 ist eine Parkfläche mit Nebengebäuden für Fahrräder und Müllunterstand geplant (bisher Höhenweg 6). Die Zufahrt zu dieser Parkfläche erfolgt direkt über den Höhenweg.

Nördlich an die Parkfläche anschließend ist eine fußläufige Verbindung zu den Reihenhäusern in Form einer Rampenanlage für die barrierefreie Erschließung vorgesehen.

Die Erschließungsstraße südlich der Reihenhäuser dient lediglich als Feuerwehrzufahrt und der Anfahrt von Rettungsdiensten. Der motorisierte Individualverkehr kann diese neue Erschließungsanlage nicht regelmäßig befahren, dies wird über einen Poller gesichert. Somit wird sichergestellt, dass die verkehrliche Erschließung der neuen Reihenhausanlage hauptsächlich über die Parkierungsanlage am Höhenweg erfolgen wird, eine zusätzliche Verkehrsbelastung über die bisherige Genehmigungslage hinaus wird somit vermieden.

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 das Flurstück 377/12, sowie Teilflächen der Flurstücke 377/13, 377/14 und 377/15 (Gemarkung Eyb) ein.

5.2 Art der baulichen Nutzung
Es sollen 13 Reihenhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten entstehen. Gem. § 4 BauNVO wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Die Wohnfläche der Reihenhäuser ist jeweils kleiner 90 m². Für die sechs Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus beträgt die Wohnfläche ebenfalls weniger als 90 m² je Wohneinheit.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO werden im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) diejenigen Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 -5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können; im Einzelnen sind dies:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl GRZ auf 0,4, die Geschossflächenzahl GFZ auf 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA 1 mit zwei und im WA 2 mit drei festgesetzt.

5.4 Höhe der baulichen Anlagen

Im Plangebiet soll die zulässige Bebauung der Baufelder WA 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 (OKFFB. EG) darf max. 0,20 m über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße des Baugebietes liegen.
In WA 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 WA 2 im Erdgeschoss (Ok. FFB. EG) darf max. 0,30 m über der Oberkante Fußweg am Höhenweg auf Höhe des Baufeldes WA 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 WA 1, sind als Reihenhäuser in 3 Gruppen von max. 50,00 m Einzellänge zu errichten.
Das Gebäude in WA 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.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach vom 24.03.2009. Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach vom 24.03.2009 einschließlich 1. Änderungssatzung wird je Wohneinheit (bis 90 m² Wohnfläche) ein Stellplatz hergestellt. Der im Vorhabenplan mit der Nr. 20 bezeichnete Stellplatz wird als Besucherparkplatz ausgewiesen.

5.7 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.7.1 Dächer, Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind bei den Reihenhäusern in WA 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 WA 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. Dies wird im Durchführungsvertrag zusätzlich gesichert.

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 wird mit mindestens 1m Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzung gepflanzt. 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**
Baufenster Reihenhäuser	785 m²
Baufenster Mehrfamilienhaus	268 m²
Verkehrsfläche / Stellplätze	1.211 m²
Grundfläche Nebenanlagen	483 m²
Private Verkehrsfläche/Stellplätze	483 m²
Restflächen / Freiflächen / Gärten	1.907 m²
Fläche Geltungsbereich	4.654 m²

6.2 Wohneinheiten

Wohneinheiten	**WE**
Reihenhäuser, Wohnfläche je WE 86,78 m²	13
Mehrfamilienhaus, Wohnfläche je WE 89,00 m²	6
Summe aller Wohneinheiten	19

6.3 Stellplätze

Anzahl der Stellplätze	Stellplätze
Geplante Stellplätze privat	19
Geplante Besucherparkplätze	1

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 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.

7.2 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:
Ansbach, den 06.09.2018

Stadt Ansbach

Amt für Stadtentwicklung
und Klimaschutz

Geändert
Ansbach, den 19.05.2021

Stadt Ansbach

Amt für Stadtentwicklung
und Klimaschutz