

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. E 21 für ein Teilgebiet östlich des Wannenges

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

| Nr. | Behörde / Träger öffentlicher Belange                 | vom        | Seite |
|-----|---|------------|-------|
| 1   | Regierung von Mittelfranken                           | 15.03.2021 | 2     |
| 2   | Deutsche Telekom Technik GmbH                         | 17.03.2021 | 2     |
| 3   | N-ERGIE Netz GmbH                                     | 17.03.2021 | 3     |
| 4   | Abwasserentsorgung Ansbach AöR                        | 17.03.2021 | 4     |
| 5   | Seniorenbeirat Stadt Ansbach                          | 19.03.2021 | 4     |
| 6   | Bayerischer Blinden- und Sehbehindertenbund           | 26.03.2021 | 5     |
| 7   | Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH       | 06.04.2021 | 6     |
| 8   | Umweltamt Stadt Ansbach                               | 08.04.2021 | 7     |
| 9   | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach | 08.04.2021 | 7     |
| 10  | Stadtwerke Ansbach                                    | 09.04.2021 | 7     |
| 11  | Stadt Ansbach, Straßenverkehrswesen                   | 20.04.2021 | 8     |

| Nr. | Bürger / Öffentlichkeit | vom        | Seite |
|-----|-------------------------|------------|-------|
| 1   | Bürger 1                | 30.03.2021 | 9     |

Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

| Nr. | TöB                                  | Stellungnahme  | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag   |
|-----|--------------------------------------|--|--|----------------------|
| 1   | <b>Regierung von Mittelfranken</b>   | <p>Die Stadt Ansbach plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. E 21 mit einem Geltungsbereich von ca. 0,47 ha für ein Gebiet am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Eyb östlich des Wannengeweges. Gegenstand der Planung sind 13 Einfamilienhäuser in Form von Kettenhäusern und ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten.</p> <p>Ergänzend zu den in der Begründung genannten Erfordernissen der Raumordnung ist Grundsatz 3.1 LEP Flächensparen einschlägig:</p> <p>„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.</p> <p>Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“</p> <p>Die Planung entspricht insbesondere diesem Grundsatz und auch den weiteren Erfordernissen der Raumordnung. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.</p> | Dient zur Kenntnis.  | <b>Kenntnisnahme</b> |
| 2   | <b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> | <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p>   | <p>Dient zur Kenntnis.</p> <p>Die Koordination der Bauausführung erfolgt durch den Vorhabenträger.</p> | <b>Kenntnisnahme</b> |

| Nr. | TÖB                          | Stellungnahme  | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag   |
|-----|------------------------------|--|---|----------------------|
|     |                              | <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Bau-<br/>maßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig,<br/>dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Be-<br/>bauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH<br/>unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie mög-<br/>lich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich ange-<br/>zeigt werden.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungs-<br/>plan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausrei-<br/>chende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca.<br/>0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien<br/>der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt<br/>über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsor-<br/>gungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und<br/>Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt<br/>3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die<br/>Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung<br/>der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert<br/>werden.</p> | <p>Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische<br/>Ver- und Entsorgungsanlagen" ist im Entwurf des Bebau-<br/>ungsplans berücksichtigt.</p> |                      |
| 3   | <b>N-ERGIE<br/>Netz GmbH</b> | <p>Im Geltungsbereich sind derzeit keine Versorgungsanlagen<br/>der N-ERGIE Netz GmbH vorhanden oder geplant.</p> <p>Gegen die oben genannte Maßnahme besteht von unserer<br/>Seite kein Einwand.</p> <p>Zusätzlich können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter<br/>stehende Anlagen – insbesondere Kabel, Rohre oder Leitun-<br/>gen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befin-<br/>den, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir<br/>keine Auskunft geben. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetrei-<br/>ber zuständig.</p>  | Dient zur Kenntnis.   | <b>Kenntnisnahme</b> |

| Nr. | TöB   | Stellungnahme  | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag   |
|-----|---|--|--|----------------------|
| 4   | <b>Abwasser-<br/>entsorgung<br/>Ansbach<br/>AöR</b> | <p>Beim Scoping-Verfahren im Jahr 2018 haben wir bereits darauf hingewiesen, dass die Erschließung im Mischsystem über die neu zu erstellende Anliegerstraße erfolgen muss.</p> <p>Die Awean wird im Wannengang innerhalb des öffentlichen Grundes einen Stichkanal bis zur Grundstücksgrenze bauen. Ab der Grundstücksgrenze muss ein Privatkanal gebaut werden, der möglichst nahe an der Grundstücksgrenze mit einem Kontrollschacht versehen werden muss.</p> <p>Des Weiteren ist uns in dem aktuellen B-Plan aufgefallen, dass an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Hecke geplant ist. Diese Hecke befindet sich jedoch im Schutzstreifen von unserem Sammelkanal. Gemäß Regelwerk ist bei Neupflanzungen ein Mindestabstand von 2,5 m zur Außenkante von technischen Einrichtungen einzuhalten. Falls dies nicht möglich ist, muss ein effektiver Wurzelschutz vorgesehen werden. Diese Kosten sind vom Bauwerber zu tragen. Details müssen im Rahmen der Ausführungsplanung geklärt werden, mit dem von uns vorgebrachten Einwand geben wir für den vorliegenden Bebauungsplan somit von Seiten der Awean AöR unser Einverständnis.</p> | <p>Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergegeben. In den Durchführungsvertrag wurde aufgenommen, dass der Vorhabenträger Details im Rahmen der Ausführungsplanung mit der AWEAN abstimmen wird.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass der Kanal außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft. Der Minimumabstand zwischen Grundstücksgrenze und Außenkante Kanal beträgt ca. 2,00m.</p> | <b>Kenntnisnahme</b> |
| 5   | <b>Senioren-<br/>beirat Stadt<br/>Ansbach</b>       | <p>Die Grundrisse sind barrierefrei konzipiert, bei Bedarf kann die vertikale Verbindung zu OG und KG mit einem Treppenlift geschaffen werden.</p> <p>Ein Problem für Ältere und Behinderte ist der Zugang zu den Parkplätzen und zu den Mülltonnen.</p> <p>Der Höhenunterschied von 2,90 m wird durch eine 24 m lange Rampe vorgesehen (= 12 % Steigung, statt 6 %) und damit für Rollstuhl- oder RollatorfahrerInnen nur bedingt geeignet.</p> <p>Vorschlag Alternativ zu den Parkplätzen: Die Stützmauer rechts der FW-Zufahrt um 2,50 m zurücksetzen und eine Parkspur anlegen, hinter dem Bestandsgebäude beginnend. Das</p>  | <p>Die Planung mit Erschließung über den Wannengang sollte nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht weiterverfolgt werden</p>  | <b>Kenntnisnahme</b> |

| Nr. | TöB  | Stellungnahme  | Stellungnahme der Verwaltung  | Beschlussvorschlag   |
|-----|--|--|---|----------------------|
|     |  | <p>Parkplatzgrundstück könnte dann bebaut werden. z.B. der Inhaber des hinteren Hauses muss seinen Müll 80 m weit transportieren und die Rampe überwinden.</p> <p>Ich meine, dass der Müll hinter den Geräteschuppen abgestellt werden kann und das Müllauto rückwärts auf der FW-Zufahrt bis zum letzten Haus fahren kann, um die Tonnen zu leeren.</p>   | <p>Es bleibt den zukünftigen Hauseigentümern überlassen, ihren Müll bis zum Tag der Leerung auf dem eigenen Grundstück z.B. im Geräteschuppen zwischenzulagern und lediglich zur Leerung an die Müllsammelstelle zu transportieren.</p>                                 |                      |
| 6   | <b>Bayerischer Blinden- und Sehbehindertenbund</b> | <p>Folgende Punkte sind bereits im Vorfeld zu beachten:</p> <p>Die Gestaltung des öffentlichen Raums (Straßen, Gehwege und öffentliche Gebäude) muss für blinde und sehbehinderte Menschen nach den aktuell geltenden Normen, d.h. DIN 18040:1-3, DIN 32984:2020-12 (Bodenindikatoren) sowie DIN 32975 (visuelle Kontraste, Leuchtdichte mind. 0,4) DIN 32981 (Ampelausstattung) erfolgen.</p> <p>Wesentlich sind: die Herstellung öffentlicher Wegebeziehungen auch zum Nahverkehr, Bordhöhen von 3 cm bei gemeinsamen Querungen, 6 cm am Richtungsfeld bei getrennten Querungen und Nullabsenkung mit Sperrfeld, Unterlaufschutz bei Beschilderungen und anderer Stadtmöblierung.</p> <p>Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss ein eindeutiger visueller und taktiler Kontrast zwischen Gehweg und Fahrbahn nach den o.g. DIN geplant und ausgeführt werden.</p> <p>Wird dies nicht beachtet, setzen sich insbesondere Planer und Bauherren, die die etablierten DIN-Normen nicht einhalten, einem erheblichen Schadensersatz- bzw. Haftungsrisiko aus.</p> <p>Besonders zu beachten sind evtl. Interessenskonflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern.</p> | <p>Die Gestaltung des öffentlichen Raumes erfolgt nach den aktuellen Normen. Wir weisen darauf hin, dass kein öffentlicher Raum neu geplant wird. Es handelt sich um private Erschließungsflächen, die nicht öffentlich gewidmet werden.</p> <p>Dient zur Kenntnis.</p> | <b>Kenntnisnahme</b> |

| Nr. | TöB  | Stellungnahme   | Stellungnahme der Verwaltung                    | Beschlussvorschlag   |
|-----|--|---|---|----------------------|
|     |  | <p>Getrennte Geh-/Radwege müssen taktil und visuell kontrastierend gestaltet sein und dürfen aus Gründen der Verkehrssicherheit im Querungsbereich keine zusätzlichen Erschwernisse für blinde und sehbehinderte Menschen verursachen (BayBGG).</p> <p>Öffentliche Gebäude (Schulen etc.) müssen nach den aktuellen, bereits o.g. Normen barrierefrei erreichbar und ausgestattet sein.</p> <p>Ich bitte um weitere Einbindung in die Ausführungsplanung.</p>   | Diese Bitte wird an die Investoren übermittelt. |                      |
| 7   | <b>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b> | <p>Stellungnahme Nr.: S00992807:<br/> Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.</p> <p>Stellungnahme Nr.: S00992797:<br/> Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> | Dient zur Kenntnis.                             | <b>Kenntnisnahme</b> |

| Nr. | TöB  | Stellungnahme   | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag   |
|-----|--|---|--|----------------------|
|     |  | Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.   |  |                      |
| 8   | <b>Umweltamt Stadt Ansbach</b>                               | <p>Natur- und Landschaftsschutz:</p> <p>Mit dem B-Planentwurf besteht aus Naturschutzsicht Einverständnis. Die im Gutachten zur saP (Bachmann, 05.12. 2017) geforderten Vermeidungsmaßnahmen sind in Nr. IV. 8. und 9. textlich festgesetzt (Erhaltung Alteiche, für Kleintiere durchgängige Zäune, Schutzmaßnahmen für Baumbestand, Anbringen von Nistkästen, Einbringen von Totholzhaufen, Heckenabstand von Gebäude mind. 5 m, Verwendung heimischer Gehölzarten bei Pflanzungen).</p> <p>Bei der Anzahl, Auswahl und Anbringung der Nistkästen (6 Stück für die zu fällende Birke) ist genau so zu verfahren, wie es in dem o.g. Gutachten beschrieben wird (mit ornithologischen Fachmann, je 2 Kästen für Kleinmeisen, Halbhöhlenbrüter und Stare. Verwendung langlebiger Holzbetonkästen).</p> | <p>Dient zur Kenntnis.</p> <p>Die Erhaltung der Alteichen und die Anbringung der Nistkästen werden darüber hinaus im Durchführungsvertrag geregelt.</p>          | <b>Kenntnisnahme</b> |
| 9   | <b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach</b> | <p>Wir möchten folgende Hinweise geben:</p> <p>Die Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen, sind zu dulden.</p> <p>Neben der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auch zu ungünstigen Zeiten muss die Zufahrt zu den benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücken jederzeit möglich sein.</p>   | <p>Dient zur Kenntnis.</p> <p>Die Zufahrt zu den benachbarten landwirtschaftlich, auch während der Bauzeit, muss durch den Vorhabenträger ermöglicht werden.</p> | <b>Kenntnisnahme</b> |
| 10  | <b>Stadtwerke Ansbach</b>                                    | Bei Baumpflanzungen ist auf einen Mindestabstand von 2,5 m zum Baumstamm zu achten. D.h. die Lage der Neupflanzungen kann erst nach der festgelegten Spartenrassse erfolgen.  | <p>Dient zur Kenntnis.</p> <p>Die Lage der Sparten muss im Rahmen der Ausführungsplanung abgestimmt werden.</p>  | <b>Kenntnisnahme</b> |

| Nr. | TöB  | Stellungnahme   | Stellungnahme der Verwaltung   | Beschlussvorschlag   |
|-----|--|---|--|----------------------|
|     |  | <p>Im privat genutzten Weg ist eine Grunddienstbarkeit für die Versorgungsleitungen einzutragen.</p> <p>Ist hier ggf. ein Nahwärmenetz angedacht?</p>   | <p>Dient zur Kenntnis.</p> <p>Ein Nahwärmenetz ist angedacht.</p>  |                      |
| 11  | <b>Stadt Ansbach, Straßenverkehrswesen</b> | <p>Auf Grund der Menge an Mülltonnen, können diese nicht auf den Gehweg gestellt werden.</p> <p>Der Tonnenplatz ist so einzurichten, dass die Müllabfuhr diesen jederzeit betreten kann.</p> <p>Gelbe Säcke können ebenfalls nicht auf dem Gehweg abgestellt werden. Diese sind ebenfalls auf dem Parkplatz so unterzubringen, dass die Müllabfuhr diese problemlos erreichen kann.</p> <p>Sollten die Parkplätze 14 und 20 die Sicht für den ausfahrenden Verkehr behindern, sind diese zurückzubauen.</p> <p>Es wird empfohlen die Parkplätze weiter Richtung Norden zu verschieben um ein ausreichendes Sichtdreieck zu gewährleisten.</p> | <p>Der gesamte Müll wird in der Müllsammelstelle bis zum Tag der Leerung vorgehalten. Über einen Hausmeisterservice kann sichergestellt werden, dass der Gehweg auch tatsächlich nur am Tag der Leerung in Anspruch genommen werden muss. Diese Inanspruchnahme ist zum Wohle der Allgemeinheit kurzzeitig hinzunehmen.</p> <p>Die Sichtdreiecke wurden geprüft. Geringe Anpassungen waren in der Planung notwendig und die Stellplätze, sowie das Mülltonnenhaus wurden nach Norden geringfügig verschoben.</p> | <b>Kenntnisnahme</b> |

| Nr. | Bürger          | Stellungnahme  | Behandlungsvorschlag   | Beschlussvorschlag                             |
|-----|-----------------|--|--|--|
| 1   | <b>Bürger 1</b> | <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Anforderungen des § 1 Abs. 6 und § 1 a sowie des § 12 BauGB in mehrfacher Weise verletzt.</p> <p>1. Nach § 1 Abs. 6 Ziff. 9 sind die Belange des Personenverkehrs zu berücksichtigen. Ausweislich der Planbegründung soll die Erschließung nunmehr über den Höhenweg erfolgen. Pro Wohneinheit ist jeweils ein Stellplatz und zusätzlich noch ein einziger Besucherparkplatz vorgesehen. Es ist zu befürchten, dass bei dieser Planung sowohl der Wannens- als auch der</p> | <p>1. Es sind derzeit 20 PKW-Stellplätze, davon zwei behindertengerechte PKW-Stellplätze im Bereich einer Parkfläche direkt zugänglich vom Höhenweg sowie am Wannensweg vorgesehen. Gemäß Stellplatzordnung der Stadt Ansbach ist pro Wohneinheit bis zu einer Größe von 90m<sup>2</sup> ein</p> | <b>Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</b> |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme   | Behandlungsvorschlag  | Beschlussvorschlag |
|-----|--------|---|---|--------------------|
|     |        | <p>Höhenweg durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt werden. Bereits jetzt parken auf beiden Seiten des Höhenwegs beinahe überall dort, wo es zulässig ist, PKW, weil die vorhandenen Mehrfamilienhäuser nicht über eigene Parkplätze verfügen. Es ist absehbar, dass die nunmehr geplanten 19 Stellplätze nicht ausreichen werden, denn: Nur 1 (!) Besucherstellplatz wird für 18 Wohneinheiten deutlich zu wenig sein. Zudem ist in der heutigen Zeit damit zu rechnen, dass die eine oder andere Familie durchaus über zwei PKW verfügt. Die PKW, die auf dem geplanten Parkplatz keinen Platz finden werden, werden entlang des Höhenwegs geparkt, und, wenn dieser nicht mehr aufnahmefähig ist, entlang dem Wannengeweg. Dadurch wird sich der ohnehin sehr schmale Fahrbahnbereich insbesondere des Wannengewegs noch mehr verengen. Der fließende Verkehr wird dadurch stark behindert werden.</p> <p>In der Bauphase wird die Erschließung der Baustelle des WA 1 über den Wannengeweg erfolgen. Aufgrund des starken Geländegefälles zwischen dem Höhenweg und dem Gebiet WA 1 ist nicht damit zu rechnen, dass die Baufahrzeuge WA 1 über die Zufahrt am Höhenweg anfahren. D.h. während der Bauphase werden schwere LKW und schweres Gerät über den Wannengeweg transportiert werden. 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. Nach Abschluss der Bauphase müsste der Wannengeweg komplett saniert werden. Hierzu finden sich im Bebauungsplan keinerlei Ausführungen.</p> <p>2. Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange von Familien mit Kindern, von alten Menschen und Menschen mit Behinderung zu berücksichtigen. Diese Anforderung wird durch Barrierefreiheit innerhalb und außerhalb von Gebäuden erfüllt. Die äußere Erschließung umfasst die Flächen und Wege, die vom öffentlichen Verkehrsraum zu einer baulichen Anlage führen, im vorliegenden</p> | <p>PKW-Stellplatz erforderlich und nachzuweisen. Die Planung entspricht den Vorgaben der Stellplatzordnung und beinhaltet neben den 19 erforderlichen Stellplätzen einen zusätzlichen Besucherstellplatz.</p> <p>Es erfolgt der Hinweis der Verwaltung, dass im Bereich des Höhenweges auf der Nordseite bereits ein absolutes Halteverbot angeordnet ist.</p> <p>Die Erschließung der Baustelle ist über den Höhenweg und die anschließende Parkfläche mit einer Rampenausbildung zum tieferliegenden Baufeld der Reihenhäuser geplant. Eine Inanspruchnahme des Wannengewegs ist nicht vorgesehen. Sollte diese unvorhergesehen notwendig werden, ist ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen, um auch im Interesse der ausführenden Firmen eine Dokumentation etwaiger Schäden und deren Zuordnung zu erhalten.</p> <p>2. Die Barrierefreiheit des Wohngebietes ist dahingehend nachgewiesen, dass im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses zwei barrierefrei ausgebildete Etagenwohnungen geplant sind. Da sich die Einheiten der Reihenhäuser über mehrere Geschosse erstrecken ist hier eine Barrierefrei-</p> |                    |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme   | Behandlungsvorschlag   | Beschlussvorschlag |
|-----|--------|---|--|--------------------|
|     |        | <p>Fall v.a. die Rampe, die den Zugang vom Parkplatz zu den Reihenhäusern darstellt. Nach der DIN 18040-1 darf die Neigung von Rampen maximal 6 % betragen; wie aus der DIN hervorgeht, eignen sich Rampen daher nicht zur Überwindung größerer Höhenunterschiede. Nach dem jetzigen Planungsstand wird die Rampe jedoch eine Neigung von 12 % haben und damit deutlich zu steil und definitiv nicht behindertengerecht sein.</p> <p>3. 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>4. Das Orts- und Landschaftsbild ist nach § 1 Abs. 5 S. 2 „baukulturell“ zu erhalten, nach § 1 Abs. 6 Ziff. 5 ist die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Hierbei</p> | <p>heit von Grund auf sowieso nicht gegeben. Sollte eine barrierefreie Anfahrt der Reihenhäuser in Ausnahmefällen (med. Notfall) erforderlich sein, ist dies über die Zufahrtsstraße zu den Häusern möglich; der vorgesehene Absperrpoller kann dazu im Bedarfsfall entnommen werden.</p> <p>Die geplante Rampe zwischen Parkfläche und Niveau der Reihenhäuser ist grundsätzlich nicht barrierefrei geplant und soll auch nicht so ausgeführt werden. Dieser Verkehrsraum ist auch kein öffentlicher Verkehrsraum, er dient ausschließlich der inneren Erschließung und fällt somit nicht in den Anwendungsbereich der DIN 18040.</p> <p>3. 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> <p>Die Begründung wurde bereits dahingehend ergänzt und auf den Standort der US-Kaserne Katterbach und den damit verbundenen Hubschraubereinsatz hingewiesen.</p> <p>4. 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</p> |                    |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme   | Behandlungsvorschlag   | Beschlussvorschlag |
|-----|--------|---|--|--------------------|
|     |        | <p>ist v.a, auf einen Übergang der geplanten Reihenhausbebauung zum Wiesental im Norden zu achten. Bisher bildete diesen Übergang eine wertvolle Bestandshecke mit anschließend extensiv genutzten Gärten.</p> <p>Gegen die aktuelle Planung sprechen zwei Aspekte:</p> <p>a) Die Ausrichtung der Reihenhäuser verläuft genau entgegengesetzt zum natürlichen Geländeverlauf. Die maximale Wandhöhe von 8 m ab OK Gelände werden die nach Norden ausgerichteten Außenwände erreichen, während die nach Süden ausgerichteten Wände ca. 6,5 m hoch sein werden. Das bedeutet, dass das Wiesental der „Wanne“ künftig durch eine sich auf insgesamt 90 m entlangstreckende 8 m hohe Wand begrenzt werden wird. Der erholungssuchende Spaziergänger, der sich der Siedlung vom Wiesental nähert, läuft sozusagen gegen eine Wand. Diese Riegelwirkung der aktuellen Planung ist nicht mit den Anforderungen an die Wahrung des Landschaftsbildes in Einklang zu bringen.</p> <p>b) Der Riegelwirkung könnte allenfalls durch die Hecke auf der nördlichen Grenze entgegengewirkt werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung verlangt die Pflanzung einer 2 m hohen einreihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Straucharten mit 1 m Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzung. Allerdings wird die Höhendifferenz zwischen dem nördlich gelegenen Ackergrundstück und der Gasse entlang dem nördlichen Zaun nur 1,5m betragen. Die Böschung wird sehr steil sein, ca. 66 %. Zusätzlich soll der Platz zwischen Böschung und Zaun noch um 0,5 m in der Breite reduziert werden, um eine Bewirtschaftungsgasse einzurichten. Unter diesen Bedingungen wird eine Hecke voraussichtlich nicht anwachsen können und keinen Bestand haben. Wenn andererseits die Hecke wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist, und von vornherein damit zu rechnen ist, dass dieser wesentliche Bestandteil nicht verwirklicht werden wird, leidet die Planung unter einem erheblichen Fehler. Davon abgesehen sieht das SAP-Gutachten vor, dass die alte Heckenstruktur unbedingt</p> | <p>berührt werden. Die Bebauung orientiert sich ferner in Kubatur und Höhenentwicklung an der bestehenden Bebauung der näheren Umgebung.</p> <p>Ein 5 Meter breiter Grundstücksbereich, der der Gartenutzung dient sowie ein 2 Meter breiter Heckenpflanzstreifen an der nördlichen Grundstücksgrenze bilden den zukünftigen Übergang zur freien Landschaft.</p> <p>Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die Oberkante des natürlichen Geländes und werden nach Fertigstellung der Gebäude und Geländegestaltung niedriger in Erscheinung treten. Die Reihenanlage ist zweimal durch einen ca. 5m breiten Trennstreifen unterbrochen, die Teilung der Gesamtwandlänge in Abschnitte zu 24m, 24m und 29m wirkt einer Riegelbebauung entgegen.</p> <p>Die sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergebenden Maßnahmen zur Eingriffsminderung wurden allesamt in den Bebauungsplan eingearbeitet und werden im Zuge der Baumaßnahmen bzw. bis zur Fertigstellung umgesetzt. Das betrifft hinsichtlich Natur- und Landschaftspflege die am Nordrand zur Pflanzung vorgesehen Hecke aus heimischen, standortgerechten Straucharten ebenso wie alle Maßnahmen zum Artenschutz.</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung wird der Planentwurf redaktionell geändert bzw. ergänzt. Die 2m breite Heckenstruktur wird farblich grün gekennzeichnet. Der wassergebundene Weg wird nicht mehr dargestellt. Die Gebäude 2-4 werden nach Süden verschoben, um den aus der saP geforderten Mindestabstand von 5,00 m zu der neuen Heckenpflanzung einzuhalten. Gebäude 1 unterschreitet den</p> |                    |

| Nr. | Bürger | Stellungnahme  | Behandlungsvorschlag   | Beschlussvorschlag |
|-----|--------|--|--|--------------------|
|     |        | <p>erhalten bleiben sollte! Und: Eingriffe innerhalb der Heckenstruktur sollten minimal invasiv sein. Die Begründung zum Bebauungsplan lässt nicht erkennen, dass der Erhalt der alten Heckenstruktur auch nur in Betracht gezogen wurde.</p> <p>5. Schließlich liegen bauordnungsrechtliche- bzw. -technische Bedenken vor: Durch das starke Geländegefälle ist zu befürchten, dass bei Starkregen das Wasser von den befestigten Wegeflächen zu den Reihenhäusern hinläuft. Insofern ist eine Planänderung vorzunehmen, die eine ausreichende Entwässerung sicherstellt. Zusätzlich muss die Fußbodenhöhe in den Reihenhäusern angehoben werden.</p> <p>6. Eine hinreichende Planskizze des neu zu errichtenden Mehrfamilienhauses fehlt völlig. Lediglich die Außenmaße lassen sich aus den Planunterlagen erschließen.</p> <p>Aus diesen wird ersichtlich, dass der Neubau erheblich größer und auch näher an den Grundstücksgrenzen liegt als der Altbestand. Eine bauordnungsrechtliche Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Mehrfamilienhauses ist damit aktuell nicht möglich.</p> <p>Aus all den vorgenannten Gründen leidet der vorhabenbezogene Bebauungsplan unter einem groben Abwägungsfehler und ist aufzuheben.</p> | <p>erforderlichen Mindestabstand minimal; dies wird angesichts der ansonsten äußerst geringen Tiefe des zugehörigen Vorgartenbereiches (nur noch ca. 2,00 m) toleriert.</p> <p>5. Der Ausführung der Erschließungsstraße und der Wegeflächen vor den Reihenhäusern wird eine detaillierte Ausführungsplanung mit Höhenaufmaß zugrunde liegen. Die Entwässerung der entsprechenden Geländeflächen wird planerisch sichergestellt sein, so dass kein Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen die Reihenhäuser beeinträchtigt.</p> <p>Für das Mehrfamilienwohnhaus setzt der Bebauungsplan überbaubare Flächen durch Baugrenzen gem. §23 BauNVO fest. Weiter wird das Maß baulicher Nutzung durch die in der Nutzungsschablone festgesetzten Größen planungsrechtlich hinreichend bestimmt.</p> <p>Eine darüber hinausgehende bauordnungsrechtliche Prüfung erfolgt erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p> |                    |
|     |        |  |  |                    |