

Bebauungsplan Nr. B15 / I „Erweiterung Baugebiet Feuchtlachfeld“ – Ergänzendes Verfahren

Begründung zum Entwurf vom 19.05.2021

Referat Stadtentwicklung und Bauen
Amt für Stadtentwicklung
und Klimaschutz

Aufgestellt am 23.03.2021
Geändert am 19.05.2021

1	Verfahren	3
1.1	Verfahrensart (§ 214 BauGB)	3
1.2	Verfahrensablauf	3
2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
3	Planungsrechtliche Situation.....	4
4	Umweltbelange.....	5
5	Planinhalte/Festsetzungen.....	5
5.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
5.2	Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).....	5

1 Verfahren

1.1 Verfahrensart (§ 214 BauGB)

Fehler in Satzungen, welche die Grundzüge der Planungen nicht berühren, können unter Anwendung der Heilungsvorschriften durch ein ergänzendes Verfahren behoben werden. Zudem bestimmt § 214 Abs. 4 BauGB, dass der Bebauungsplan durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden kann. Die rückwirkende Inkraftsetzung gilt für alle Fehler, die im ergänzenden Verfahren behoben werden können (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 214 Rn. 264). Dies soll auch im vorliegenden Fall zur Anwendung kommen.

Da die Anwendungsvoraussetzungen bei der Ergänzung des Bebauungsplans Nr. B 15 / I „Erweiterung Baugebiet Feuchtlachfeld“ erfüllt werden, kann das ergänzende Verfahren gem. § 214 BauGB angewendet werden. In diesem Zuge wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.2 Verfahrensablauf

Das ergänzende Verfahren zum Bebauungsplans Nr. B 15 / I wurde am 23.03.2021 vom Stadtrat beschlossen.

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

Das ergänzende Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB wird in Form einer erneuten Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es wird bestimmt, dass eine Stellungnahme nur zu der ergänzten Festsetzung (Zuordnungsfestsetzung) abgegeben werden kann (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine Möglichkeit zur Stellungnahme eingeräumt.

Die Dauer der erneuten Auslegung und die Frist zur erneuten Stellungnahme werden gegenüber der Monatsfrist des § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verkürzt (§ 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Die erneute Offenlegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde nach Bekanntmachung vom 31.05.2021 (Fränkische Landeszeitung Nr. 122, 2021) im Zeitraum vom 08.06.2021 bis einschließlich 28.06.2021 durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 28.05.2021 aufgefordert, im Zeitraum vom 08.06.2021 bis 28.06.2021 ihre Stellungnahme abzugeben.

Nach Satzungsbeschluss tritt der Bebauungsplan mit dieser geänderten Festsetzung rückwirkend zum 03.11.2017 in Kraft.

2 Anlass und Erfordernis der Planänderung

Anlass für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens war das Ergebnis einer überörtlichen Prüfung durch den Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband. Im Zuge dieser überörtlichen Prüfung der Jahresrechnungen 2013-2017 der Stadt Ansbach durch den Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband (BKPV) wurde der Bebauungsplan B 15 / I (Rechtskraft 03.11.2017) hinsichtlich der mangelnden textlichen Zuordnungsfestsetzung für die „Flächen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)“ gerügt. Die Ausgleichsflächen müssen nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB entsprechend festgesetzt und zugeordnet werden.

Soweit durch einen Bebauungsplan Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen werden, sind diese in der Regel durch den Vorhabenträger bzw. die nachrangig verpflichtete Gemeinde durchzuführen (§ 135a Abs. 1 und 2 BauGB). Eine Refinanzierung über Erschließungsbeiträge bzw. Kostenerstattungsbeträge – zu deren Erhebung die Stadt verpflichtet ist – setzt eine ausdrückliche Zuordnung der betroffenen Flächen nach den einzelnen Flurstücken voraus. Eine solche Zuordnungsfestsetzung muss aus Gründen der Planbestimmtheit ausdrücklich und konkret getroffen werden und dem Bebauungsplan ohne weiteres entnommen werden können. Die Berechnung der Ausgleichsflächen in der Begründung oder dem Umweltbericht reicht als Zuordnung im Sinne der §§ 9 Abs. 1a Satz 2 und 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus.

Eine Zuordnung über eine textliche Festsetzung der Ausgleichsflächen am Nord-, West- und Südrand des Geltungsbereiches im Bebauungsplan ist nicht erfolgt. Sie ergeht lediglich aus der Begründung (Nr. 6) des Bebauungsplanes B 15 / I.

Das ergänzende Verfahren zum Bebauungsplan Nr. B 15 / I „Erweiterung Baugebiet Feuchtlachfeld“ soll den Mangel der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans berichtigen und den Bebauungsplan rückwirkend fehlerfrei in Kraft setzen.

Ziele der Stadtentwicklung

Aus städtebaulicher Sicht sollen die vorhandenen Ausgleichsflächen nachhaltig gesichert werden und durch die Ergänzung der Festsetzungen, für die Stadt Ansbach, die Möglichkeit geschaffen werden die Ausgleichsmaßnahmen nach deren Durchführung über die Erschließungskosten nach § 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB abzurechnen. Die hierfür notwendige Satzung, „Satzung der Stadt Ansbach zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB“, wurde am 04.04.2001 rechtskräftig.

3 Planungsrechtliche Situation

Das BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), gibt mit § 1a Abs. 3 vor, dass notwendiger Ausgleich durch eine geeignete Darstellung und Festsetzung nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgt. Hierbei sind soweit der Flächennutzungsplan, insbesondere mit integriertem Landschaftsplan, dazu bereits in den Grundzügen entsprechende Darstellungen enthält, diese im Bebauungsplan zu konkretisieren. Insoweit ist auch hier das Gebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, zu beachten. Sowohl der Ursprungsbebauungsplan als auch die vorliegende Änderungsplanung sind aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach entwickelt. § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist

die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Den Vollzug des Ausgleichs regeln wiederum §§ 135a ff.

Zwischenzeitlich ist der überwiegende Teil der Baugrundstücke im Planbereich bebaut. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden mit Stand vom 23.02.2021 noch nicht abschließend umgesetzt.

In dem zu ergänzenden Bebauungsplan B15 / I der Stadt Ansbach, wurden die Ausgleichsflächen entsprechend der genannten Vorgaben korrekt ermittelt, abgewogen und in der Begründung entsprechend dargelegt. Die Flächen für den Ausgleich sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans B 15 / I bereits zeichnerisch festgesetzt.

Um die Kostenerstattung für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen nach den §§ 135a ff. BauGB durchführen zu können, wird der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan um die Festsetzung der Ausgleichsflächen nach § 9 Abs 1a BauGB ergänzt.

4 Umweltbelange

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Bebauungsplanänderung hat auch nicht die Neuausweisung von Bauflächen und damit Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. von § 18 BNatSchG zur Folge. Somit bedarf es auch keiner Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden von der vorgesehenen Planänderung nicht berührt.

5 Planinhalte/Festsetzungen

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. B15 / I „Erweiterung Baugebiet Feuchtlachfeld“ zu entnehmen. Dieser umfasst somit die Flurnummern 1109/1, 1109/2, 1109/3, 1109/4, 1109/05, 1109/06, 1109/07, 1109/08, 1109/09, 1109/10, 1109/11, 1109/12, 1109/13, 1109/14, 1109/15, 1109/16, 1109/17, 1109/18, 1109/19, 1109/20, 1109/21, 1109/22, 1109/23, 1109/24, 1109/25, 1109/26, 1109/27, 1109/28, 1109/29, 1109/30, 1109/31, 1109/32, 1109/33, 1109/34, 1109/35, 1109/36, 1109/37, 1109/38, 1109/39, 1109/40, 1109/41, 1109/42, 1109/43, 1115, der Gemarkung Brodswinden. Die Flurnummern 1109/38, 1109/1, 1109/2, 1109/3, 1109/4 und 1115 sind hierbei im Eigentum der Stadt Ansbach.

5.2 Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind in den textlichen Festsetzungen des zu ergänzenden Bebauungsplanes B 15 / I „Erweiterung Baugebiet Feuchtlachfeld“ nicht konkret zugeordnet. Die Zuordnung des Flurstücks 1109/38, der Gemarkung Brodswinden, als Ausgleichsfläche für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erfolgt. Das Ausgleichsgrundstück befindet sich weiterhin im Eigentum der Stadt Ansbach.

Die eingriffsrelevanten Verkehrsflächen, sonstigen Erschließungsanlagen und Wohnbauflächen verursachen insgesamt ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 10.216,45 m² und werden

über die planinterne Ausgleichsfläche Flurnummer 1109/38, Gemarkung Brodswinden ausgeglichen.

Demzufolge wird der Ursprungsbebauungsplan durch das ergänzende Verfahren um die folgende textliche Festsetzung unter Nr. 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20) ergänzt und der Mangel behoben:

Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. B 15/I – Erweiterung Feuchtlachfeld

Den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück Nr. 1109/38, Gemarkung Brodswinden zugeordnet (Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 i. V.m. 135a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die festgesetzten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung (festgesetzte Allgemeine Wohnbaufläche) und durch die Erschließung (festgesetzte neue öffentliche Verkehrsfläche ohne bereits bestehende Erschließungsstraße Zum Silberwald). Hierbei werden dem Eingriff der Wohnbauflächen insgesamt 8.336,25 m² und dem Eingriff der neuen öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt 1.880,20 m² der Ausgleichsfläche zugeordnet.

Entwicklungsziel: Ausmagerung und Extensivierung der Flächen. Die Ausgleichsmaßnahmen sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan B15/I detailliert beschrieben.

Durch die vorgesehene Ergänzung der textlichen Festsetzung wird das Eingriff-Ausgleichs-Konzept mitsamt der Bilanzierung sowie Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahme nicht geändert.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes B15 / I bleiben von der ergänzenden Zuordnungsfestsetzung der Ausgleichsfläche unberührt.

Durch die Neufassung der textlichen Festsetzung entstehen finanziell keine zusätzlichen oder höheren Aufwendungen als dies ohnehin aufgrund der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig wäre.

Stadt Ansbach,
Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz

Aufgestellt am 23.03.2021

Geändert am 19.05.2021