

Aktenzeichen

Verfasser/in

Hahn, Dominik

Beratung

Datum

Bauausschuss

14.02.2022

öffentlich

Stadtrat

22.02.2022

öffentlich

Betreff

Bauleitplanung „Baugebiet Am Drechselgarten I,,

a) Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. He 15 „Baugebiet Am Drechselgarten I“ (§ 2 Abs. 1 BauGB)

b) Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. He 15 „Baugebiet Am Drechselgarten I,, im Parallelverfahren (§ 2 Abs. 1 BauGB, § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat im Zuge der fortschreitenden Siedlungsentwicklung in verschiedenen Bereichen des Ansbacher Stadtgebietes weiterer Baulandoptionen geprüft.

In diesem Zusammenhang wurde sie im Juni 2021 ermächtigt, Grunderwerb im Gesamtumfang von ca. 13.100m² aus Fl.Nr. 1384 und Fl.Nr. 1383/8, beide Gemarkung Hennenbach, vorzunehmen. Ferner erklärte sich der Stadtrat bereit, eine Änderung der Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung eines Bebauungsplanes) grundsätzlich in die Wege zu leiten.

Planung:

In einer attraktiven, landschaftlich reizvollen Hochlage über Ansbach soll Wohnbebauung auf einer Gesamtfläche von rd. 14.000 m² realisiert werden.

Entsprechend der benachbarten Festsetzungen soll das Baugebiet dem Wohnen dienen und wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzungsschablone im Planbild ist noch anzupassen.

Die Grundflächenzahl soll unter dem zulässigen Höchstwert der BauNVO bleiben, um eine hohe Flächenversiegelung auszuschließen und die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zu fördern. Die Geschossflächenzahl soll sich an der Grundflächenzahl orientieren und ebenfalls unter dem zulässigen Höchstwert bleiben.

Diese Überlegungen basieren auch vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB, der sog. Bodenschutzklausel deren Ziel es ist gerade aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Flächennutzungsplan:

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sicherheit" sowie "Sonstiges" dar.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Der Flächennutzungsplan wird mit dem „Deckblatt Nr. 36 für einen Teilbereich am Drechselgarten“ geändert.

Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB:

Im Rahmen der erforderlichen Umweltprüfung wird ermittelt, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen nach sich zieht. Ein Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sind zu erstellen.

Beschlussvorschlag:

A) Für die Ausweisung des Baugebietes Am Drechselsgarten I, Gemarkung Hennenbach, wird ein Bebauungsplan mit Geltungsbereich entsprechend des Entwurfes vom 31.01.2022 aufgestellt.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. He 15 „Baugebiet Am Drechselsgarten I“.

B) Der Flächennutzungsplan wird auf Grundlage des Deckblattes Nr. 36 vom 31.01.2022 für einen Teilbereich nördlich der Straße „Am Drechselsgarten“ gem. §2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erhält die Bezeichnung „Deckblatt Nr. 36 für einen Teilbereich am Drechselsgarten“.

Anlagen:

HE-15 Am Drechselsgarten I

D36_FNP