Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. Ne 5 für einen Teilbereich zwischen der St 2255 und dem Strüther Berg –

Wohngebiet und Pflegeeinrichtung Weinberg West mit Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Claffheim, Flurstück Nummer 434 (Teilfläche); Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

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	07.01.2022	2
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ansbach	19.01.2022	3
3	Sachgebiet Umweltrecht, Stadt Ansbach	21.01.2022	3
4	Stadtwerke Ansbach	31.01.2022	6
5	Deutsche Telekom Technik GmbH	15.01.2022	7
6	Staatliches Bauamt Ansbach	03.02.2022	7
7	Inklusionsbeauftragte Stadt Ansbach	08.02.2022	10
8	WWA	08.02.2022	11
9	N-ERGIE	09.02.2022	14
10	SG 311, Stadt Ansbach	09.02.2022	15
11	BBSB e.V.	02.03.2022	16
12	AWEAN	07.03.2022	16

Nr.	Bürger / Öffentlichkeit	vom	Seite
1	Bürger 1	31.01.2022 und 07.02.2022	21
2	Bürger 2	09.02.2022	27
3	Bürger(initiative) 3	28.11.2021	33

Tabellarische Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	ToB	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
1	**Regierung von Mittelfranken**	Gegenüber dem Vorentwurf, zu dem wir mit RS vom 28.03.2019 (Az. RMF-SG24-8314.01-4-1-2) keine Einwendungen erhoben hatten, wurde die Planung v. a. dahingehend geändert, dass die Neue Bayreuther Straße zur Staatsstraße 2255 hin durchgebunden wird und das Baugebiet teilt. Außerdem wurde die Zahl und Stellung der Hausgruppen geändert. Aus landesplanerischer Sicht ergibt sich daraus keine neue Sachlage und wird die Stellungnahme vom 28.03.2019 aufrechterhalten. <u>Hinweis des Sachgebietes Städtebau</u> Die Themen Rettungswege und Brandschutz sollten berücksichtigt und eingearbeitet werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: In der Begründung werden Aussagen zu Rettungswegen und Brandschutz redaktionell ergänzt. Die Reihenhäuser können im Brandfall von dem Strüther Berg und von der St 2255 erreicht werden, somit wird zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Gebäuden eine Wegelänge von 50 m unterschritten. Seitens des Staatlichen Bauamts Ansbach wird zugestimmt, dass im Brandfall Feuerwehr Fahrzeuge auf der St 2255 abgestellt werden. Die Senioreneinrichtung kann von der St 2255, der Neuen Bayreuther Straße und über den Parkplatz östlich des Gebäudekomplexes von der Feuerwehr angefahren werden. In der Senioreneinrichtung werden zwei bauliche Rettungswege (Treppenhäuser) vorgesehen, sodass das Gebäude nicht angeleitert werden muss. Seitens der Feuerwehr Stadt Ansbach wurden keine Einwände geäußert.	**Kenntnisnahme.**
2	**Amt für Ernährung,**	Im Süden angrenzend an die geplante Ausgleichsfläche befindet sich Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	**Kenntnisnahme.**

	Landwirtschaft und Forsten Ansbach	(BWaldG) in Verbindung mit Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Forstliche Belange werden von der geplanten Ausgleichmaßnahme jedoch nicht berührt.		
3	**Sachgebiet Umweltrecht, Stadt Ansbach**	<u>Immissionsschutz:</u> Den Planunterlagen liegt das Gutachten der Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH mit der Projektnummer 210504 und Datum vom 10.11.2021 bei. Die schalltechnische Berechnung sowie die hierbei berücksichtigten Parameter erscheinen **grundsätzlich plausibel**. Unabhängig hiervon ist der Nr. 8 des o.g. Gutachtens zu entnehmen, dass sich aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der geografischen Situation nicht realisieren ließen. Dieser pauschalen Aussage ist **zu widersprechen**. Sie steht auch nicht im Einklang mit der gutachterlichen Aussage der **Nr**. **6.1**, wonach weitere als die im Gutachten untersuchte aktive Schallschutzmaßname aufgrund der Zufahrt zum Baugebiet **nicht zu realisieren seien**. Der Begründung des Bebauungsplans ist zudem unter der Nr. 4.3.13 zu entnehmen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. Schirmwände entlang von Straßen) vorliegend nur mit einem hohen bautechnischen Aufwand umsetzbar seien. Auch dies wiederspricht der pauschalen Aussage, wonach sich aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der **geografischen Situation** nicht realisieren ließen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Im Zuge der schalltechnischen Berechnungen zum B-Plan wurden Untersuchungen zu aktiven Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt. Entsprechend der Ergebnisse lässt sich der Lärmschutz im Überschreitungsbereich der Orientierungswerte nach DIN 18005 sinnvoll nur mit passiven Lärmschutzmaßnahmen gewährleisten. Untersuchungen haben gezeigt, dass mit 3 m hohen Lärmwänden (welche städtebaulich vertretbar wären) zwischen den westlichen Hausfassaden des Hauses 1 mit südlicher Verlängerung in Richtung Garagengeschoss 11, 19, 26 und 32 immer noch viele Hausfassaden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte aufweisen. Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 wären bis zu 10 m hohe aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Grundstücks- oder Baugrenzen erforderlich. Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen an der östlichen Baugebietsgrenze sind aufgrund der Zufahrt zum Baugebiet der Nähe zur Staatsstraße (Bauverbotszone) und der verlängerten Bayreuther Straße nicht zu realisieren. Um auf eine massive hohe Schallschutzmauer von 10 m zugunsten einer guten Besonnung und Belichtung der Reihenhäuser und deren Außenbereiche zu verzichten, werden zur Bewältigung der Lärmthematik passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Die schalltechnischen Berechnungen zum B-Plan (Anlage 3 zur Begründung) zeigen, dass im Außenbereich die Grundrechtswerte für gesundes Wohnen (70 dB tags und	**Kenntnisnahme, die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.**

			60 dB nachts) nicht überschritten werden, da an den Fassaden der Gebäude Pegel von maximal 65,8 dB(A) tags und 55,6 dB(A) nachts erreicht werden und die Außenbereiche sich von der Straße entfernen. Für die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle (Gesundheitsgefährdung bzw. Eigentumsbeeinträchtigung) durch Verkehrsgeräuschimmissionen sind gesetzlich keine Grenzwerte festgelegt. In der Rechtsprechung werden jedoch im Rahmen der städtebaulichen Planung in Wohngebieten die Grenzen für Gesundheitsgefährdung allgemein ab 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht angenommen. Vor diesem Hintergrund werden gesunde Wohnverhältnisse in den Innen- sowie den Außenbereichen im WA 1 gesichert. In der Begründung wird das Vorsehen von passiven Lärmschutzmaßnahmen klarstellend ergänzend begründet.	
		<u>Natur- und Landschaftsschutz:</u> Den textlichen Festsetzungen Nrn. 14 (Anpflanzungen) und 15 (Kompensation) sowie dem Hinweis Nr. 8 (Artenschutz) wird aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt. Das Gutachten zur saP (BFöS Schlumprecht GmbH, Stand 14.09.2018) kommt zu dem Ergebnis, dass der B-Plan Ne 5 bei Durchführung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht zu Verstößen gegen Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts führt. Die genannten Maßnahmen sind im B-Planentwurf umgesetzt. Diese sind: • die Rodungs- und Beräumungsmaßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes sind außerhalb der Brutzeit von Vogelarten durchzuführen (Hinweis Nr. 8) • die Anlage/Pflanzung von Gebüschen mit hohem Anteil an Dornsträuchern, die der Schaffung von möglichen Brutplätzen für heckenbewohnende Vogelarten (v.a. Zielarten Goldammer und	Kenntnisnahme.	

		Dorngrasmücke) dienen soll, wird im B-Plan durch die zeichnerische Festsetzung (zeichnerische Festsetzung mit Planzeichen „Anpflanzen von Sträuchern“ im Wohngebiet WA 2 und Begründung S. 33f)	Kenntnisnahme.	
		CEF-Maßnahmen sind laut Gutachter nicht erforderlich, da die voraussichtlich zu rodenden Gehölze keine Baumhöhlen, Spalten oder abplatzende Rindenstücke aufweisen und somit keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten des speziellen Artenschutzrechts verloren gehen. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte mithilfe des Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) und ist in der Begründung zum B-Plan (S. 31ff) dargestellt. Hierzu ist anzumerken, dass inzwischen eine aktualisierte Fassung des Leitfadens veröffentlicht ist (leitfaden_eingriffsregelung_bauleitplanung.pdf (bayern.de)), der künftig verwendet werden sollte.	Kenntnisnahme. Der neue Leitfaden ist bekannt; da die Kommunen jedoch im Bereich der Bauleitplanung individuell entscheiden können, ob sie den neuen Leitfaden anwenden möchten und da das B-Plan-Verfahren bereits sehr weit fortgeschritten ist und bereits Grundstücksverhandlungen über die zuzuordnende Ausgleichsfläche geführt wurden, wird die Eingriffsbilanz nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2003 beibehalten.	
		Die Eingriffsbewertung (Begründung S. 31f) und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (6.470 m²) entsprechen grundsätzlich den Vorgaben des Leitfadens. Die Eingriffsbewertung enthält allerdings einen Fehler. Die strukturreichen Gräben wurden in Kategorie IIu einsortiert, dies würde bei einer angesetzten Minderung von 0,1 einen Faktor von 0,7 (und nicht 0,9) bedeuten und damit den Ausgleichsbedarf um etwa 280 m² reduzieren. Es wird vorgeschlagen, deshalb den Grabenbereichen die Kategorie IIo mit dem reduzierten Faktor von 0,9 zuzuordnen. Der Textteil mit Plan wäre dann entsprechend anzupassen.	Die Eingriffsbilanz wird überarbeitet; dabei werden nicht nur der zentral durch das Gebiet verlaufende Graben, sondern auch die Böschungen entlang des Strüther Berges und die Gras-/Krautflur und die kleine Heckenstruktur am Südrand des Plangebiets in die Kategorie IIo eingestuft. Der Faktor 0,9 kann somit beibehalten werden; die rechnerische Bilanz und die Größe der externen Ausgleichsfläche bleiben damit unverändert.	
		Die externe Ausgleichsmaßnahme auf Flurnr. 434, Gemarkung Claffheim (Grünlandextensivierung und Entwicklung zu seggen- oder binsenreichen Feuchtwiese, zweischürige Mahd mit Mähgutabtransport, Einbringen von Regio-Saatgut) wird naturschutzfachlich befürwortet und ist	Kenntnisnahme. Der Umsetzungszeitpunkt wird im städtebaulichen Vertrag zum B-Plan geregelt werden.	

		plangemäß zeitlich parallel zum Beginn der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung) durchzuführen. Die Zweckbestimmung der derzeit privaten Fläche ist durch Grundbucheintragung rechtlich zu sichern. Die Maßnahme ist auf Dauer anzulegen und zu pflegen (§ 15 Abs. 4 BNatSchG).	Kenntnisnahme. Auch Regelungen zur Pflege werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.	
4	**Stadtwerke Ansbach**	Das geplante Baugebiet kann mit Strom, Wasser und Gas versorgt werden. Zur Wasserversorgung muss das Hauptrohr in der öffentlichen Straße erweitert werden. In den privaten Zufahrtwegen verlegen wir eine d 63 Leitung. Davon abgehend erhält jedes Anwesen seinen Hausanschluss. Geplant ist der Einbau einer Mehrsparteneinführung. Die Gebäude werden durch ein zentrales Heizhaus mit Wärme versorgt. Contractinganlage der Stadtwerke Ansbach GmbH (Hr. Haberäcker) Das Heizhaus erhält einen größeren Erdgasanschluss für die 700 KW. Zur Gasnetzdrucksicherheit muss in der Straße Unterer Weinberg im Zuge der Erschließung das Gashauptrohr durchverbunden werden. Zur Stromversorgung: Mit dem Investor wurde abgestimmt, dass vor jedes Haus ein Verteilerkasten mit Zähler installiert wird. Die Leitung von diesem bis ins Innere des Gebäude ist im Verantwortungsbereich des privaten Betreibers.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Die erforderliche Erweiterung des Hauptrohrs wird für die weiteren Planungsschritte zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt. Kenntnisnahme. Die Durchbindung der Straße Unterer Weinberg zur Sicherstellung der Gasnetzdrucksicherheit wird im Rahmen weiteren Planungsschritte berücksichtigt und im Zuge der Baumaßnahmen vom Vorhabenträger durchgeführt. Kenntnisnahme.	**Kenntnisnahme.**
5	**Telekom**	Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben W83377938, PTI 13, PB L 2 Neubau, Franziska Faber vom 05.03.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die Stellungnahme zum Vorentwurf wurde in der Stadtratssitzung der Stadt Ansbach vom 30.11.2021 bereits abgewogen und in der Planung berücksichtigt. Eine weitere Behandlung ist nicht erforderlich.	**Kenntnisnahme.**

		Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.	Bei Planungsänderungen wird die Deutsche Telekom Technik GmbH erneut beteiligt.	
6	**Staatliches Bauamt**	Im Nahbereich des Bebauungsplanes verläuft die vom Staatlichen Bauamt verwaltete Staatsstraße 2255. 1. Wir möchten an dieser Stelle noch einmal hinweisen, dass an Staatsstraßen eine Bauverbotszone (BVZ) von 20,00 m und eine Baubeschränkungszone (BBZ) von 40,00 m gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG gilt. 2. Es ist geplant, im Westen des Baugebietes von der Staatsstraße 2255 in das neue Baugebiet eine neue Einmündung zu errichten. Hier befinden wir uns straßenbaurechtlich außerhalb der zu Erschließung bestimmter Teile der Ortsdurchfahrt (an freier Strecke). Ein Umbau der Staatstraße mit Anbau einer Linksabbiegespur durch die Stadt Ansbach ist erforderlich. An der neuen Einmündung zur Staatsstraße ist in 3,00 m Abstand vom neuen Fahrbahnrand der Staatsstraße ein Sichtdreieck auf 200 m Länge (gemessen in der Fahrspurachse der Staatsstraße) von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen wie Bäumen und Hecken, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten. <u>Landschaftspflegerische Maßnahmen:</u> Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Neupflanzungen entlang der Staatsstraße. Wir möchten auf folgendes noch hinweisen: 1. Der Straßenbaulastträger ist nicht verpflichtet, Bepflanzungen an bereits bestehenden Straßen aufgrund von Festlegungen im Bebauungsplan/Landschaftsplan durchzuführen. 2. Bestehende Grünbestände an in der Verwaltung des Staatlichen Bauamtes befindlichen Straßen dürfen durch geplante Maßnahmen des Bebauungsplanes/Landschaftsplanes nur im Einvernehmen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: 1. Kenntnisnahme. 2. Kenntnisnahme. <u>Landschaftspflegerische Maßnahmen:</u> Die unter „Landschaftspflegerische Maßnahmen“ aufgeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind aber im vorliegenden Fall nicht relevant.	**Kenntnisnahme.**

		mit dem Staatlichen Bauamt beeinträchtigt werden und sind gemäß RAS LP 4 bzw. DIN 18920 zu schützen. 3. Werden Pflanzungen oder Bäume an bereits bestehenden, in der Verwaltung des Staatlichen Bauamtes Ansbach befindlichen Straßen außerhalb des Straßengrundstückes geplant, darf dies nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt erfolgen.	zu 1 und 2: Kenntnisnahme. In der Begründung ist dieser Sachstand bereits beschrieben.	
		zu 1 und 2: Wie im Bebauungsplan dargestellt, wird das Baugebiet in zwei Bereiche WA 1 und WA 2 eingeteilt. Gemäß einer Abstimmung mit der Verkehrsbehörde der Stadt Ansbach wird durch die Stadt Ansbach das Ortseingangsschild nördlich des WA 1, mit der Bebauung des WA 1, verlegt. Dadurch wird die Geschwindigkeit nach Süden auf 50 km/h reduziert.	Kenntnisnahme.	
		Aufgrund der neuen Anbindung des Baugebiets an die Staatsstraße muss die Stadt Ansbach eine Versetzung der ODV-Grenze nördlich des neuen Knotenpunktes bei der Regierung von Mittelfranken beantragen.	Die Verschiebung der ODV- Grenze wurde im September 2020 (Grundsatzbeschluss zur Weiterführung des Verfahrens) im Bauausschuss thematisiert und beschlossen.	
		Durch die Verschiebung der ODV-Grenze und der Ortstafel ändert sich die Straßenbaulast nach Art. 42 Abs. 1 BayStrWG und geht an die Stadt Ansbach über.	Kenntnisnahme.	
		Der Abstand Bauverbotszone (20 m) und Baubeschränkungszone (40 m) ist wie im ,,Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ dargestellt vom **bestehenden Fahrbahnrand** einzuhalten.	Die Forderung ist unter der textlichen Festsetzung Nr. 13 umgesetzt.	
		Die Bebauung im WA 2 im Abstand von 15,0 m zur Staatstraße ist erst möglich, wenn die OD-V neu durch die Regierung von Mittelfranken festgesetzt wurde. Vor Inbetriebnahme des Baugebiets ist ein Umbau der Staatstraße mit Anbau einer Linksabbiegespur und Querungsinsel erforderlich.	An der neuen Einmündung zwischen der Neuen Bayreuther Straße und der Staatsstraße 2255 ist das Sichtdreieck bereits eingetragen. Die textliche Festsetzung Nr. 11 wird entsprechend der Formulierung des Staatlichen Bauamts redaktionell angepasst.	
		An der neuen Einmündung zur Staatsstraße ist in 3,00 m Abstand vom neuen Fahrbahnrand der Staatsstraße ein Sichtdreieck auf 200 m Länge, (gemessen in der		

		Fahrspurachse der Staatstraße) von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen wie Bäumen und Hecken, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten. Diese sind zeichnerisch darzustellen und im Textteil wie folgt zu beschreiben: *Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.* Vor der Erstellung der neuen Einmündung mit Linksabbiegespur und Querungshilfe ist eine Vereinbarung mit den Staatlichen Bauamt Ansbach abzuschließen. In dieser Vereinbarung werden insbesondere der Bau, die Kostentragung sowie die Ablösekosten und die Kosten für die künftigen Unterhaltungsregelungen geregelt. Die gesamten Kosten für diese Maßnahme sind, da es sich um einen Neuanschluss handelt, vollumfänglich von der Stadt Ansbach zu tragen, ebenso die anfallenden Ablösekosten für die Unterhaltungsmehraufwendungen durch die Abbiegespur und Querungshilfe. Die Stadt Ansbach sorgt für eine Beleuchtung des Geh- und Radweges sowie für die Querungshilfe des Geh und Radweges auf ihre Kosten und nimmt auch die spätere Unterhaltung und die Verkehrssicherungsplicht wahr.	Im Rahmen des Grundsatzbeschlusses zur Weiterführung des Verfahrens wurde die Verwaltung beauftragt eine Kreuzungsvereinbarung für die Anbindung der Bayreuther Straße an die ST 2255 mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen. Die Planungen werden vom Vorhabenträger aktuell erarbeitet. Die Kostenteilung für Planung und Bau der Neuen Bayreuther Straße einschließlich der Anbindung an die ST 2255 zwischen Stadt Ansbach und Vorhabenträger beträgt 80:20. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Anbindung der Bayreuther Straße an die ST 2255 (einschließlich Beleuchtung Geh- und Radweg) sowie die Querungshilfe auf der ST 2255 wird vom Vorhabeträger in enger Abstimmung mit der Stadt Ansbach hergestellt und die Baulast der Stadt Ansbach übertragen.	
7	**Inklusionsbeauftragte Stadt Ansbach**	<u>Gehweg am Strüther Berg</u> Ein weiterer Gehweg ist inzwischen Bestandteil der Planung. Seitens des Seniorenbeirats wird zusätzlich ein sicherer Fußweg von der Wohnanlage zum Krankenhaus vorgeschlagen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Die vollständige Anlage einer Fußwegeverbindung zwischen dem Plangebiet und dem Krankenhaus kann nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahren Nr. Ne 5 sichergestellt werden, da diese räumlich über den Geltungsbereich hinausgeht. Im Plangebiet sind entlang der westlichen Straßenseite des Struther Berges sowie nördlich und südlich der Neuen	**Kenntnisnahme.**

			Bayreuther Straße Fußwege vorgesehen. Auf Höhe der Senioreneinrichtung wird auf der St 2255 eine Querungshilfe für Fußgänger eingeplant, welche ein sicheres Queren der St 2255 gewährleistet. Über den bestehenden Gehweg entlang der westlichen Straßenseite der St 2255 wird eine fußläufige Anbindung zwischen Plangebiet und dem Krankenhaus ermöglicht. Zwischen der Nordseite und Südseite der Neuen Bayreuther Straße ist aufgrund der Fahrbahnbreite von 6,0 m und der prognostizierten Verkehrszahlen keine Querungshilfe vorgesehen.	
		<u>ÖPNV</u> Der Seniorenbeirat wiederholt die Sinnhaftigkeit einer Bushaltestelle am Baugebiet.	Über die sich in der Nähe zum Plangebiet befindlichen Haltestellen in der Rügländer Straße („Weinbergschule – 500 m Entfernung) und in der Bayreuther Straße (Bayreuther Straße - 300 m Entfernung) besteht bereits eine gute ÖPNV Anbindung. Vor diesem Hintergrund wird keine neue Bushaltestelle in der Nähe des Plangebiets vorgesehen.	
		<u>Stufenlose Zugänge</u> Laut Seniorenbeirat sollte der interne Fußweg zwischen den Hausreihen frei von Treppen und Stufen gestaltet werden, was laut eigener Berechnung mit einer 7%igen Steigung möglich wäre. Dem Plan nach ist ein Wechsel zwischen den Hausreihen sowie zu den Garagen von Personen mit Kinderwagen, Rollstuhl, Rollator über den Gehweg Strüther Berg möglich.	Eine stufenfreie Anbindung eines Großteils der Reihenhäuser im WA 1 ist über den geplanten Fußweg entlang des Strüther Bergs gegeben. Drei Reihenhauszeilen westlich der Treppenanalage sind über wenige Stufen (im Bereich der Treppenanlage) zu erreichen. Alle Reihenhäuser verfügen über ein 15 cm hohes Eingangspodest zur Einhaltung der Abdichtungsrichtlinien. Von einer stufenfreien Ausbildung der Treppenanlage zwischen den Reihenhäusern wird abgesehen.	
		<u>Grünflächen und Außenanlagen</u> Als bedauerlich wird der Wegfall einer „möblierten“ Grünfläche angesehen, welche eine Begegnungsmöglichkeit zwischen den Generationen (Bewohnende des Pflegeheims und Familien mit Kindern aus der Reihenhaussiedlung) ermöglichen würde.	Kenntnisnahme. Eine solche Grünfläche war auch bisher (im Vorentwurf) nicht vorgesehen. Die Freiflächen am geplanten Seniorenheim werden möbliert und für die Nutzbarkeit durch die Bewohner der Seniorenwohneinrichtung optimiert.	

		<u>Stellplätze</u> Zu überlegen wäre die Einrichtung einer der Parkplätze als behindertengerechter Stellplatz. Nachdem die Stellplätze jedoch an Wohneinheiten gekoppelt sind, was aufgrund ihrer Lage auch sinnvoll ist, ist die Auswahl etwas schwierig.	Entlang des Strüther Bergs im Südosten des WA 1 wird einer der geplanten Stellplätze als Behindertenstellplatz in einer Breite von 3,5 m vorgesehen.	
8	**WWA**	1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen: Wasserhaushalt: Der Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch Beschränkung der Bodenversiegelung, kommt auf Grund der geologisch bedingten geringen Grundwasserneubildung besondere Bedeutung zu. 2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstandes: 2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können: Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. 2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen: 2.4.1 Abwasserbeseitigung (§§ 55 ff. WHG): Während des Abstimmungsgesprächs zur Entwässerung am 08.10.2020 wurde mangels Alternativen von unserer Seite der geplanten Entwässerung im Mischsystem zugestimmt. Wir empfehlen trotzdem, in Abstimmung mit der awean über die Herstellung eines modifizierten Mischsystems	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Um die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten, ist im WA 1 eine maximale Grundfläche je Hauptgebäude sowie im WA 2 eine Grundflächenzahl von 0,5 geregelt. Des Weiteren sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.2 sämtliche private Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist. Kenntnisnahme. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die folgenden Punkte, die im Zuge der Erschließungsplanung vorgesehen werden, tragen zu einer gewissen hydraulischen Pufferung des Niederschlagswassers bei:	

		nachzudenken, um zumindest eine gewisse hydraulische Pufferung des Niederschlagswassers zu erreichen. Grundsätzlich begrüßen wir die Dachbegrünung, allerdings empfehlen wir, zusätzlich Zisternen zur Rückhaltung und Nutzung des restlichen Niederschlagswassers und für die Bewässerungen von Bewuchs/Grünflächen vorzusehen. Dies würde den Erfordernissen des Klimawandels gerecht und zudem das Kanalnetz entlasten. Weitere Beispiele sind im Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ von 2020 enthalten. Inwiefern eine wasserrechtliche Anpassung der Entwässerung der St 2255 aufgrund des zusätzlichen Abbiegestreifens notwendig wird, lässt sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ableiten. Kläranlage Die zusätzlich notwendige Kapazität zur Aufnahme und Behandlung des Schmutzwassers der Neubebauung schätzen wir als ausreichend ein. 2.4.2 Wasserabfluss: Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG). Gemäß der durchgeführten Starkregen-Abflussberechnung vom 22.10.2021 ergeben sich beim entsprechenden	Innerhalb der Wohngebiete wird ein getrenntes Leitungssystem für Regenwasser und Schmutzwasser umgesetzt. Für einen zusätzlichen Regenwasserrückhalt wird die Vegetationstragschicht des Garagengeschosses mit Retentionsboxen ausgestattet, somit wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Mischwasserkanal abgeleitet. Das Retentionsdach des Garagengeschosses dient somit der Wasserrückhaltung Um dies zu ermöglichen, wird die Mindestdicke der Substratschicht auf dem Garagengeschoss in den textlichen Festsetzungen von 50 cm auf 54 cm erhöht. Außerdem wird im Rahmen der Entwässerungs- und Freianlagenplanung eine darunterliegende Wasserspeicherschicht (Retentionsraum) mit mindestens 8,5 cm Stärke vorgesehen. Weitere Maßnahmen, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen, sind in den Kapiteln 4.6 und 7.1 des Umweltberichts beschrieben; die dortige Aufzählung wird im Umweltbericht redaktionell ergänzt. Nach Rücksprache mit dem WWA Ansbach und dem Staatl. Bauamt Ansbach ist für den zusätzlichen Abbiegestreifen (Linksabbiegespur) kein Genehmigungsantrag notwendig. Lediglich muss der zusätzliche Abbiegestreifen im nächsten Wasserrechtsverfahren der Staatstraße St 2255 berücksichtigt werden. Der Zeitpunkt, wann dies erforderlich wird, ist mit dem Staatlichen Bauamt abzuklären. Kenntnisnahme.	**TG-Überdeckung wird erhöht.**

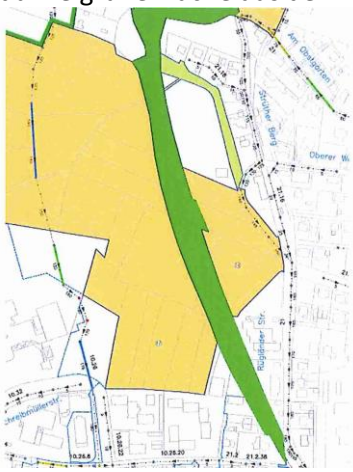
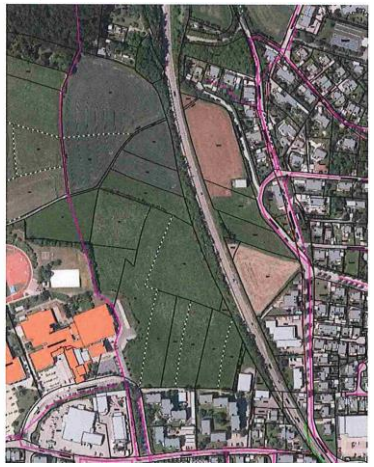
		Regenereignis im Planzustand an mehreren Stellen (Referenzpunkte 3-6) größere Aufstauhöhen als im Istzustand. Aus diesem Grund ist/sind hier eine/weitere Maßnahme/n zu planen, die eine Verschlechterung der Situation in der Bestandsbebauung im Planzustand verhindern. 2.4.3 Starkregenereignisse und urbane Sturzfluten: Wir verweisen u.a. auf das DWA-Themenheft „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ vom August 2013 bzw. auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ aus dem Jahr 2019. Wir empfehlen, in die Festsetzungen konkrete konstruktive Maßnahmen gegen einströmendes Niederschlagswasser aufzunehmen. 2.4.4 Vorsorgender Bodenschutz: Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich. Abgrabungen bzw. Auffüllungen über 2,00 m Höhe und größer als 500 m² sind zu genehmigen. Im Sinne der Grundwasserneubildung ist die Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.	Um eine planungsbedingte Verschlechterung der Überflutungssituation östlich der Rügländer Straße zu vermeiden, ist die gezielte Ableitung von Oberflächenwasser zum Entwässerungsgraben der Staatsstraße über einen neuen Durchlass (Schachtbauwerk/Abzweig Regenwasserkanal) an der südlichen Grundstücksgrenze der Pflegeeinrichtung vorgesehen. Die Entwässerungsleitung wird im Bebauungsplan festgesetzt und in der Begründung erläutert. Die Herstellung des Durchlasses ist vom Vorhabenträger zu erbringen. Der Unterhalt wird von der Stadt übernommen; dazu wird eine Ablösevereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt getroffen. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt. In den textlichen Hinweisen werden die Hinweise auf die aufgeführten Maßnahmen zum Bodenschutz redaktionell ergänzt.	**Der Maßnahme wird vorbehaltlich des Objektschutzes zugestimmt.**

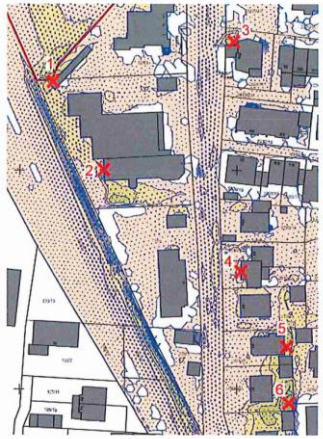
9	**N-ERGIE**	von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2BauGB haben wir Kenntnis genommen. Da in der externen Ausgleichsfläche ebenfalls keine Anlagen unseres Unternehmens vorhandensind behält die Stellungnahme an das Planungsbüro Vogelsang vom 18.03.2019,AZ:ARB02201907673, weiterhin Gültigkeit. Eine Kopie dieser Stellungnahme fügen wir als Anlage bei. Von der oben genannten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Ne 5 der Stadt Ansbach haben wir Kenntnis genommen. Nach Einsicht der Planunterlagen haben wir festgestellt, dass im oben genannten Bereich keine Anlagen der Main-Donau Netzgesellschaft mbH sowie auch keine von uns betreuten Anlagen vorhanden sind. Es bestehen somit aus unserer Sicht keine Anregungen und Bedenken. Zusätzlich können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen – insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.	Die Stellungnahme zum Vorentwurf wurde in der Stadtratssitzung der Stadt Ansbach vom 30.11.2022 bereits abgewogen und in der Planung berücksichtigt. Eine weitere Behandlung ist nicht erforderlich.	**Kenntnisnahme.**
10	**SG 311 Stadt Ansbach**	<u>zu 4. Bauweise und Abstandsflächen:</u> Unter Ziff. 4.2 sind die Abstandsflächen der Wohnhäuser abweichend zu Art. 6 BayBO planungs-rechtlich festgesetzt. Hier ist noch eine Ergänzung sinnvoll, dass dies für die Wohngebäude gilt, für die Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch regulär Art. 6 BayBO gelten soll, insbesondere, weil da dann die Regelungen gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO hinsichtlich abstandsflächenprivilegierter Gebäude greift. Unter Ziff. 4.3 sind für WA 2 die regulären Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO festgesetzt. Hier ist eine Konkretisierung hinsichtlich der Fassung der BayBO empfehlenswert. Mit	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Die textliche Festsetzung Nr. 4.2 wird wie folgt ergänzt: Die Baugrenzen beinhalten die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO. Die Abstandsflächen für Garagen, Carports und Nebengebäude gelten gem. Art. 6 BayBO. In den textlichen Festsetzungen zu den Abstandsflächen wird beim Verweis auf die „BayBO“ die Formulierung „in der jeweils gültigen Fassung“ redaktionell ergänzt.	**Die Vorgaben werden beachtet und zum Entwurf umgesetzt.**

		dem Zusatz „in der jeweils gültigen Fassung“ wäre immer das jeweils aktuelle Abstandsflächenrecht maßgeblich. <u>zu 4.3.4 in der Begründung im B-Plan: hier Abstände zwischen den Reihenhauszeilen</u> Gem. B-Plan ist zwischen den Reihenhauszeilen zur privaten Verkehrsfläche hin (zwischen den Häusern A03/A04, A08/A09, B13/B14, B21/B22, A28/A29) ein geringer Gebäudeabstand von ca. 2,40 m – 3,90 m planungsrechtlich möglich. Hier müssen aber aus bauordnungsrechtlicher Erfordernis nach Art. 28 BayBO die jeweils östlichen bzw. westlichen Gebäudeaußenwände als Brandwand als Gebäudeabschlusswand ausgebildet werden, da der Mindestabstand von 5 m zwischen den Gebäuden unterschritten wird. <u>zu 8. Dächer und Dachaufbauten: hier Ziff. 8.5 aufgeständerte Photovoltaikanlagen</u> Bei auf Flachdächern aufgeständerten Photovoltaikanlagen sind ergänzend zu dem unter Ziff. 8.5 genannten Abstand auch die gem. Art. 30 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1b) BayBO Abstände zu berücksichtigen.	In der Begründung wird folgender Textbaustein ergänzt: Die im WA 1 an Treppenanlagen angrenzenden Fassadenseiten der Reihenhäuser müssen gemäß Art. 28 BayBO als Brandwand ausgebildet werden, da diese weniger als 5 m Abstand zueinander aufweisen. In der Begründung wird ergänzt, dass bei auf Flachdächern aufgeständerten Photovoltaikanlagen die gem. Art. 30 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1b) BayBO Abstände zu berücksichtigen sind.	
11	**BBSB**	Die Anforderungen der barrierefreien Gestaltung v.a. der Verkehrswege (Abgrenzung Gehweg/Fahrbahn, taktile Erfordernisse nach DIN 32984:2020-12 etc.) finden hier keine Berücksichtigung, wenn ich das richte sehe. In der Ausführungsplanung muss das jedoch einbezogen werden, und das sollte so auch vermerkt werden. Vielleicht gibt es eine Chance, das noch einfließen zu lassen. Gern kannst Du meine Mail dafür weiterleiten.	In der Ausführungsplanung wird die barrierefreie Gestaltung der Verkehrswege gemäß DIN 32984:2020-12 berücksichtigt.	**Die Vorgaben werden beachtet.**
12	**AWEAN**	Die Stadt Ansbach hat die awean mit Ihrem Schreiben vom 15.12.2021 zu einer Stellungnahme aufgefordert. Die Unterlagen bezüglich dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. Ne 5 wurden auf der Homepage der Stadt Ansbach seit dem 03.01.2022 zur Einsichtnahme bereitgestellt.		**Kenntnisnahme.** **Die Regelungen werden entsprechend im**

		Wir nehmen wie folgt Stellung: Beim Scoping-Verfahren und in unseren Schreiben vom 28.03.2019 haben wir bereits darauf hingewiesen, dass der Befestigungsgrad einschließlich der Wege und Straßen nicht größer als 55% betragen darf, dies beinhaltet selbstverständlich auch die öffentlichen Verkehrsflächen! Die vom Planer vorgebrachte Anmerkung, dass die Werte eingehalten werden und zusätzlich auf den Garagagengeschossen ein Retentionsdach entsteht, genügt nicht. Aus den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, welche tatsachlichen Befestigungen geplant sind. Im Wohnbereich WA2 ist eine maximal erlaubte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 eingetragen aber für WA1 wurde keine Angabe gemacht. Inwieweit die Neue-Bayreuther-Straße, die Anbindung an die Staatsstraße und die sonstigen befestigten privaten Flächen (z. B. Parkplatze, Gehwege) bei der Ermittlung der befestigten Flächen berücksichtigt wurde, ist nicht erkennbar. Nachdem wir davon ausgehen müssen, dass die Garagendächer mit einem Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden, müssen auch diese Flächen komplett als befestigte Flächen angerechnet werden. Um sicher zu stellen, dass die erlaubte Einleitungsmenge nicht überschritten wird, benötigen wir die genaue Berechnung aller befestigten und einleitenden Flächen einschließlich der öffentlichen Verkehrs- und Parkflächen. Außerdem muss im Bebauungsplan die Grundflächenzahl für den Wohnbereich WA1 angegeben werden. Im vorliegenden Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, wie die Grundstücksaufteilung geplant ist.	Kenntnisnahme. Im Plangebiet liegt der Versiegelungsgrad unter 55 %. Ein rechnerischer Nachweis dazu wurde mittlerweile vorgelegt und mit der AWEAN abgestimmt. Im WA 1 ist je Hauptgebäude eine Grundfläche von max. 85 m² zulässig. Im WA 1 sind die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (Müllhaus, Heizzentrale) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück unterbaut, nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Im WA 1 können die Baugrenzen je Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von 20 m² mit Terrassen überschritten werden. Dies entspricht in Bezug auf die Flächengröße vom WA 1 einer Grundflächenzahl von 0,59. Dies ist in der Begründung (Kapitel Maß der baulichen Nutzung) beschrieben. Ein rechnerischer Nachweis dazu wurde mittlerweile vorgelegt und mit der AWEAN abgestimmt. Dies wird an den Vorhabenträger weitergegeben und ist im Laufe der weiteren Planung direkt mit der awean abzustimmen. Im Durchführungsvertag wird eine	**Durchführungsvertrag aufgenommen.**

		Gemäß gültiger Entwässerungssatzung der awean (EWS) müssen wir jedem Grundstück, dass an einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche anliegt einen Hausanschluss zur Verfügung stellen. Falls es keine Grenzen gibt, werden wir nur zwei Anschlüsse erstellen. Die awean bestimmt hierbei gemäß EWS, die Lage und die Größe der Anschlüsse. Wir möchten in diesem Zusammenhang nochmals darauf hinweisen, dass bei nachträglichen Grundstücksteilungen, immense Kosten auf die awean zukommen, bzw. Grundstucke ggf. nicht mehr erschlossen werden können. Aus diesem Grund muss im Bebauungsplan bzw. Kaufvertrag eine Regelung getroffen werden, dass bei nachträglichen Teilungen das dienende Grundstück eine Grunddienstbarkeit gegenüber dem herrschenden eintragen lasst. Des Weiteren müssen wir anmerken, dass sich im aktuellen Entwurf des Bebauungsplans eine öffentliche Straße befindet. Nach unserem Kenntnisstand soll diese Straße vom Bauträger hergestellt werden und später in das Eigentum der Stadt übernommen werden, wodurch die Straße eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche der Stadt wird. Aus diesem Grund wurden auch alle Abwasserkanäle, die sich in der Straße befinden, außer die Straßenentwässerung, in das Eigentum der awean übergehen. Falls dies so geplant ist benötigen wir einen Durchführungsvertrag. Um diesen auszuarbeiten, müsste sich der Bauträger mit uns in Verbindung setzen, um die Details abzustimmen. Die in der Stellungnahme von dem WWA vorgebrachte Empfehlung ein modifiziertes Mischsystem anzuwenden (2.4.1) kann aus unserer Sicht nicht sinnvoll angewendet werden. Die Entwässerungssatzung der awean ermöglicht	Vereinbarung aufgenommen, um sicherzustellen, dass kein Anspruch des Vorhabenträgers bzw. der Rechtsnachfolger auf eine Erschließung der Grundstücke nördlich der neuen Bayreuther Straße besteht. Die Erschließung soll über private Wege nach Osten in die Straße Strüther Berg erfolgen. Im Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger verpflichtet, bei Teilung des Gesamtgrundstückes in den jeweiligen Kaufverträgen eine Regelung zu treffen, dass das jeweils dienende Grundstück eine Grunddienstbarkeit gegenüber dem herrschenden eintragen lasst. In der Neuen Bayreuther Straße ist kein Kanal geplant. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die folgenden Punkte, die im Zuge der Erschließungsplanung vorgesehen werden, tragen zu einer gewissen hydraulischen Pufferung des Niederschlagswassers bei: Innerhalb der Wohngebiete wird ein getrenntes Leitungssystem für Regenwasser und Schmutzwasser umgesetzt.	

		zwar die Anwendung von Zisternen und erlaubt die Versickerungen, jedoch nur dann, wenn kein Nachbargrundstück beeinträchtigt wird. Nachdem aber gemäß Bodengutachten im Plangebiet nur ein gering wasserdurchlässiger Boden ansteht, ist eine Versickerung unseres Ermessens nach nicht möglich. Des Weiteren befindet sich im Plangebiet kein Vorfluter bzw. Ableitungskanal zum nächstmöglichen Gewässer. Somit muss das komplette Regen- als auch Schmutzwasser über den Mischwasserkanal entwässert werden. Die fachliche Information bzw. Empfehlung des WWAs bzgl. der Entwässerung der Staatsstraße St 2255 können auch wir nicht beantworten. Uns liegen keinerlei Informationen vor, wie und wohin der neu geplante Einmündungsbereich bzw. Abbiegestreifen der St 2255 entwässert werden soll. Diese Fläche lag bisher nicht im Verantwortungsbereich der awean und wird auch nicht von der awean entwässert (siehe dunkelgrüne Fläche aus dem GEP).  	Für einen zusätzlichen Regenwasserrückhalt wird die Vegetationstragschicht des Garagengeschosses mit Retentionsboxen ausgestattet, somit wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Mischwasserkanal abgeleitet. Das Retentionsdach des Garagengeschosses dient somit der Wasserrückhaltung Um dies zu ermöglichen, wird die Mindestdicke der Substratschicht auf dem Garagengeschoss in den textlichen Festsetzungen von 50 cm auf 54 cm erhöht. Außerdem wird im Rahmen der Entwässerungs- und Freianlagenplanung eine darunterliegende Wasserspeicherschicht (Retentionsraum) mit mindestens 8,5 cm Stärke vorgesehen. Nach Rücksprache mit dem WWA Ansbach und dem Staatl. Bauamt Ansbach ist für den zusätzlichen Abbiegestreifen (Linksabbiegespur) kein Genehmigungsantrag notwendig. Lediglich muss der zusätzliche Abbiegestreifen im nächsten Wasserrechtsverfahren der Staatstraße St 2255 berücksichtigt werden. Der Zeitpunkt, wann dies erforderlich wird, ist mit dem Staatlichen Bauamt abzuklären.	

		Im beigefügten Konzept mit 2D-Abflussberechnung für Starkregenereignisse wurde festgestellt, dass die Bestandssituation sich durch die Maßnahme mit oder ohne Durchlass an vier betrachteten Punkten verschlechtert (siehe auch Information WWA 2.4.2). Ausschnitt aus Lageplan Bestandssituation mit betrachteten Punkten:  Punkt | Bestandssituation | Planungssituation ohne Durchlass | Planungssituation mit Durchlass 1 | 0,563 m | 0,085 m -0,478 | 0,074 m -0,489 2 | 0,489 m | 0,235 m -0,254 | 0,191 m -0,298 3 | 0,414 m | 0,506 m 0,092 | 0,517 m 0,103 4 | 0,250 m | 0,322 m 0,072 | 0,327 m 0,077 5 | 0,405 m | 0,447 m 0,042 | 0,459 m 0,054 6 | 0,561 m | 0,609 m 0,048 | 0,618 m 0,057 Wir können aus den beigefügten Unterlagen nicht erkennen bzw. bewerten, ob bzw. welche Maßnahmen ergriffen werden, um eine Verschlechterung des Istzustandes zu verhindern. Außerdem haben wir in unserer Stellungnahme vom 28.03.2019 deutlich gemacht, dass das ankommende Niederschlagswasser aus den Außeneinzugsgebieten nicht über unsere Kanäle abgeleitet werden darf. Hierzu liegen keine neuen Erkenntnisse vor, wie die Stadt zukünftig diese Flachen entwässert (siehe auch Information WWA 2.4.3). Aufgrund der von uns vorgetragenen Einwande besteht noch Klärungsbedarf, so dass dem vorliegenden Bebauungsplan aktuell von Seiten der awean A5R kein Einverständnis erteilt werden kann.	Parallel zum B-Plan-Verfahren wurde von einem Fachbüro eine Starkregenanalyse berechnet. Um die darin errechnete planungsbedingte Verschlechterung der Überflutungssituation östlich der Rügländer Straße zu vermeiden, ist die gezielte Ableitung von Oberflächenwasser zum Entwässerungsgraben der Staatsstraße über einen neuen Durchlass (Schachtbauwerk/Abzweig Regenwasserkanal) an der südlichen Grundstücksgrenze der Pflegeeinrichtung vorgesehen. Der Entwässerungsgraben der Staatsstraße entwässert im weiteren Verlauf (z. T. verrohrt) in den Hennenbach.	

Nr.	**Bürger**	Stellungnahme	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss**
1	Bürger 1	<u>1. Pflegeheim</u> Im Bebauungsplan ist eine Pflegeeinrichtung - viergeschossiger Gebäudekomplex- für 110 Wohneinheiten mit insgesamt 15 Stellplätzen vorgesehen. Eine Unterscheidung der Nutzung in Tages-, Kurzzeit-, und Langzeitpflege erfolgt nicht. Nach der Stellplatzsatzung und deren Richtzahlen der Stadt Ansbach sind Stellplätze erforderlich Nr. 1.9 Altenheim, Langzeit- u. Kurzzeitpflege 1 Stpl. je 10 Betten bzw. Pflegeplätze Nr. 1.10 Tagespflegeeinrichtungen 1 Stpl. je 6 Pflegeplätze Nr. 7.3 Anstalten f. langfristig Kranke 1 Stpl. je 3 Betten in § 4 Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen. Da der pauschale Begriff Pflegeheim in der Stellplatzsatzung nicht ausgewiesen ist, wird wohl für die 110 Wohneinheiten (110 Betten ??) ein Mittelwert zwischen Nr. 1.9 , Nr. 1.10 und Nr. 7.3 festzulegen sein. Als mögliche Berechnungsgröße (Richtzahl) ist m.E. der Pflegeschlüssel in der Alten- und Krankenpflege anwendbar. Auf das Schrifttum ,, Personalbemessung und	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: <u>1. Pflegeheim</u> Die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze für die Senioreneinrichtung (WA 2) erfolgt nach Nr. 1.9 Altenheim, Langzeit- u. Kurzzeitpflegeheime der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach (Fassung 24.05.2012). Demnach ist ein Stellplatz je 10 Betten bzw. Pflegeplätzen, mind. 3 Stellplätze vorzusehen. Insgesamt werden in der Senioreneinrichtung 110 Betten vorgesehen, sodass gemäß Stellplatzsatzung 11 Stellplätze nachzuweisen sind. Im vorliegenden Bebauungskonzept sind im WA 2 insgesamt 15 Stellplätze vorgesehen, sodass über den erforderlichen Stellplatzbedarf 4 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Tagespflegeeinrichtungen sowie Anstalten für langfristig Kranke sind im WA 2 nicht vorgesehen.	**Kenntnisnahme.**

<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Bürger</th><th>Stellungnahme</th><th>Stellungnahme der Verwaltung</th><th>Beschluss</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Personalberechnung in der stationären Altenpflege „, wird hingewiesen.
Nach dem festgesetzten durchschnittlichen Anteil der Pflegegrade und des Zeitbedarfs Personal zu Belegplatz
<table>
<tr><th></th><th>Zeitbedarf</th><th>Stellen</th><th>Anteil der Pfl.grade</th></tr>
<tr><td>Pflegegrad 1</td><td>1: 5,79</td><td>0,17</td><td>7,2 %</td></tr>
<tr><td>2</td><td>1:4,05</td><td>0,25</td><td>43,5 %</td></tr>
<tr><td>3</td><td>1:2,70</td><td>0,37</td><td>29,5 %</td></tr>
<tr><td>4</td><td>1:2,13</td><td>0,46</td><td>13,9 %</td></tr>
<tr><td>5</td><td>1:1,93</td><td>0,52</td><td>5,9 %</td></tr>
</table>
ergeben sich bei 110 Betten alleine 35,71 Stellen für das Pflegepersonal (38,5 Std./Wo) und zusätzlich 1 Stelle für die Pflegedienstleitung. (= Gesamtzahl von angestellten Personen, die der Vergütung eines fiktiven Tagessatzes für Patientengruppen zu Grunde gelegt werden).
Zusätzlich sind noch Parkplätze erforderlich für
- Verwaltung, Hausmeister, Küchenpersonal
- Ärzte, Seelsorge, Sozialer Dienst, Krankentransporte
- Physiotherapie, Fußpflege, Frisör
- Reinigung, Haustechnik, Wäsche, Verpflegung
- Krankentransporte
- Besucherverkehr
- die Beschäftigten bei Schichtwechsel

Antrag
Mit 15 Parkplätzen ist das Pflegeheim zu gering ausgestattet. Weitere zehn Stellplätze sind für das Pflegeheim im Baugebiet auszuweisen.</td><td></td><td>Der Antrag auf Erhöhung der Stellplätze am Pflegeheim wird zurückgewiesen.</td></tr>
</table>

Nr.	**Bürger**	Stellungnahme	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss**
		Es geht nicht an, dass die Parksituation auf den allgemeinen öffentlichen Bereich verlagert wird. Auch eine Ablösung der Parkplatzpflicht wird abgelehnt. <u>2. Besucherparkplätze für die Wohnungen</u> Für die Wohnungen sind 68 Stellplätze ausgewiesen, hiervon 46 im Garagengeschoss. Wo befinden sich die Besucherstellplätze für das Wohngebiet? Lt. Stellplatzsatzung sind Stellplätze für Besucher oberirdisch anzulegen und müssen ungehindert befahrbar und nutzbar sein. Antrag Zusätzlicher Bau/zusätzliche Ausweisung von oberirdischen Besucherparkplätzen für das Wohngebiet in ausreichender Anzahl. <u>3. Lärmschutz, Wohnungen mit Mietendeckel</u> Im Wohnbaugebiet erfolgt eine verdichtete Bebauung ohne Lärmschutz. Dies führt zwangsläufig zu Problemen bei der Bewältigung des Lärmschutzes in der Nähe der Staatsstraße 2255 und der neuen Bayreuther Str.. Siehe hierzu: 16. BImSchV und DIN 18 005. Hierdurch sind passive Maßnahmen entsprechend der DIN 4109 erforderlich. Erforderliche Grundrissorientierungen sind an betroffenen Fassadenabschnitten (Treppenhäuser, Flur, Bäder usw.) vorzunehmen; die Fenster bleiben zu!! Erlaubt sei die Frage, wie es sich hinsichtlich des Lärmes auf den Terrassen der Wohnhäuser verhält.	<u>2. Besucherparkplätze für die Wohnungen</u> Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach (Fassung 24.05.2012) ist kein Schlüssel für Besucherstellplätze definiert. Im Zuge der Planung wurde dennoch die Unterbringung von Besucherstellplätzen im WA 1 entlang der Straße „Strüther Berg“ geprüft. Um die Anzahl der Zufahrten entlang dieser topografisch geneigten Straße zur Verbesserung der Verkehrssicherheit zu begrenzen, wird im WA 1 von zusätzlichen Besucherstellplätzen abgesehen. <u>3. Lärmschutz, Wohnungen mit Mietendeckel</u> Im Zuge der schalltechnischen Berechnungen zum B-Plan wurden Untersuchungen durchgeführt, die zeigen, dass zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 bis zu 10 m hohe aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Grundstücks- oder Baugrenzen erforderlich wären. Um auf eine massive hohe Schallschutzmauer zugunsten einer guten Besonnung und Belichtung der Reihenhäuser und deren Außenbereiche zu verzichten, werden zur Bewältigung der Lärmthematik passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Die schalltechnischen Berechnungen zum B-Plan (Anlage 3 und 5 der Begründung) zeigen, dass im Außenbereich die Grundrechtswerte für gesundes Wohnen (70 dB tags und 60 dB nachts) nicht überschritten werden, da an den	**Der Antrag auf Ausweisung von Stellplätzen für Besucher im Bereich der Wohngebäude wird zurückgewiesen**

Nr.	**Bürger**	Stellungnahme	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss**
		Antrag Dieser Sachverhalt/diese Situation darf nicht dazu führen, dass vor allem Wohnungen mit Mietendeckel in Bereichen mit besonders hohem Schallaufkommen ausgewiesen werden. Wenn die Stadt schon auf Sozialwohnungen - entgegen eines früheren Stadtratsbeschlusses - verzichtet, muss gewährleistet sein, dass die sozial schwächeren Familien nicht nochmals benachteiligt werden. Zusammen mit dem Bebauungsplan muss daher festgelegt werden, welche und wie viele Wohnungen (Stückzahl) vom „Mietendeckel“ betroffen sind; sie dürfen nicht die vom Lärm besonders betroffenen Wohnungen sein (siehe Gutachten)! Dem Bauträger bzw. Makler darf diese Entscheidung nicht zufallen. Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Ansbach. Eine Absicherung sollte durch einen Grundbucheintrag erfolgen. Es genügt, wenn die sozial Schwächern schon beim Verzicht auf Sozialwohnungen - siehe erste Planung für AN - West - durchs Netz gefallen sind.	Fassaden der Gebäude Pegel von maximal 65,8 dB(A) tags und 55,6 dB(A) nachts erreicht werden. Für die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle (Gesundheitsgefährdung bzw. Eigentumsbeeinträchtigung) durch Verkehrsgeräuschimmissionen sind gesetzlich keine Grenzwerte festgelegt. In der Rechtsprechung werden jedoch im Rahmen der städtebaulichen Planung in Wohngebieten die Grenzen für Gesundheitsgefährdung allgemein ab 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht angenommen. Vor diesem Hintergrund werden gesunde Wohnverhältnisse in den Innen- sowie den Außenbereichen im WA 1 gesichert. Diese Aussage wird in der Begründung ergänzend aufgenommen. Zwischen dem Investor und der Stadt Ansbach wird vertraglich geregelt, dass die neun Reihenhäuser, nördlich der Neuen Bayreuther Straße für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen sind. Die Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens (Anlage 3 der Begründung) zeigen, dass die höchsten Pegelüberschreitungen an den Hausfassaden des Seniorenzentrums zu erwarten sind. In den schalltechnischen Berechnungen zum Bebauungsplan ist somit belegt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete nicht an allen Fassadenteilen im WA 1 eingehalten werden. An den an der Staatsstraße ST2255 gelegenen Gebäude (Häuser 11-13, 19-21, 26-28 und 32-34) sind ähnliche Pegel zu erwarten wie an den Häusern 1	

Nr.	**Bürger**	Stellungnahme	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss**
		<u>4. Entwässerung (Oberflächenwasser):</u> Im Baugebiet erfolgt eine kompakte flächensparende Bebauung mit der Folge, dass im Wohngebiet ein Versiegelungsgrad von rd. 75 Prozent vorliegt. Gleiches gilt in etwa auch im Bereich des Pflegeheimes. Hinzu kommt, dass im Plangebiet die Böden nur eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit besitzen. Die Dachbegrünungen (10/15 cm) und die Erdauflagen auf den Garagendächern (50 cm) tragen nicht viel zur Rückhaltung bei. Antrag Eine notwendige Entwässerung ist bei Starkregenfällen nicht ausreichend berücksichtigt. Das Oberflächenwasser über die Mischkanalisation abzuleiten, kann aufgrund der stark zunehmenden Niederschlagsmengen durch plötzlich eintretenden Starkregen nicht akzeptiert werden. Es wird daher ein eigener Regenwasserkanal gefordert. Die Gefahr von Überschwemmungen durch Oberflächenwasser darf nicht auf die Anlieger (Unterlieger) des Baugebietes abgewälzt werden! Zusammenfassend ist abschließend ist festzuhalten: Wer die finanziellen Vorteile einer dichten Bebauung nutzt, muss auch für die dadurch entstehenden und notwendigen Vorsorgekosten im Baugebiet aufkommen. Für den angrenzenden öffentlichen Raum und die privaten Anlieger	bis 10 (Anlage 3 des Berichts der BASIC GmbH vom 10-11-2021). Durch die geplanten passiven Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse an allen geplanten Reihenhäusern im WA 1 sichergestellt werden. <u>4. Entwässerung (Oberflächenwasser):</u> Im Plangebiet liegt der Versiegelungsgrad unter 55 %. Ein rechnerischer Nachweis dazu wurde mittlerweile vorgelegt und mit der AWEAN abgestimmt. Die Entwässerungsplanung für Neubaugebiete muss die Entwässerung des 5-jährlichen Bemessungsregens sicherstellen. Nach Aussage der AWEAN und der Stadt Ansbach ist in der Umgebung des Plangebiets kein geeigneter Vorfluter enthalten, in den ein Regenwasserkanal entwässern könnte. Aus diesem Grund muss die Entwässerung im Mischsystem erfolgen. Das Gründach des Garagengeschosses wird als Retentionsdach ausgebildet und dient somit der Regenrückhaltung. Um dies zu ermöglichen, wird die Mindestdicke der Substratschicht auf dem Garagengeschoss in den textlichen Festsetzungen von 50 cm auf 54 cm erhöht. Außerdem wird im Rahmen der Entwässerungs- und Freianlagenplanung eine darunterliegende Wasserspeicherschicht (Retentionsraum) mit mindestens 8,5 cm Stärke vorgesehen. Parallel zum B-Plan-Verfahren wurde von einem Fachbüro eine Starkregenanalyse berechnet. Um die darin errechnete planungsbedingte Verschlechterung der Überflutungssituation östlich der Rügländer Straße zu vermeiden, ist die gezielte Ableitung von Oberflächenwasser zum Entwässerungsgraben der Staatsstraße über einen neuen Durchlass (Schachtbauwerk/Abzweig Regenwasserkanal) an der	

Nr.	**Bürger**	Stellungnahme	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss**
		dürfen keine unzumutbaren Nachteile und Einschränkungen eintreten. **Ergänzung:** zu Punkt Nr. 1 Pflegeheim im o.g. Schreiben teile ich Ihnen weiterhin mit: Lt. Bericht in der FLZ vom Samstag, 05.02.22, Seite 9 „Zu wenig Fachkräfte - Pflegenotstand - ,, Das Seniorenheim der Schwesternschaft vom Roten Kreuz muss zum 1.Aprilschließen, weil es nicht mehr die vorgeschriebene Pflegefachkraftquote von 50 Prozent erfüllt. Nun meine Fragen zur Pflegeeinrichtung Ansbach — West: 1. Ist es durch Grundbucheintrag abgesichert, dass eine andere Nutzung des Pflegeheimes ausgeschlossen ist? 2. Wie verhält es sich mit der städtischen Vormerkung, wenn das Pflegeheim — aus welchen Gründen auch immer — einer anderen Nutzung - zeitweise (z.B. 2 Jahre) - auch anteilig (z.B. zu einem Drittel weniger) zugeführt werden soll? Sind derartige Fälle auch über das Grundbuch abgesichert? Bei möglichen Nutzungsänderungen z.B. Studentenheim, 1-2 Zimmer -appartements usw. ist Anzahl der ausgewiesenen Parkplätze derzeit zu gering! Wird der Parkplatzmangel auf den öffentlichen Raum abgewälzt und die Stadt verlangt entsprechende Abstandszahlungen? In der heutigen Zeit müssen mögliche Nutzungsänderungen bei den Objekten einbezogen werden - siehe Nürnberg - und	südlichen Grundstücksgrenze der Pflegeeinrichtung vorgesehen. In den textlichen Festsetzungen 1.2 und 1.3 ist festgesetzt, dass im WA 2 eine Pflegeeinrichtung vorgesehen ist und im Baugebiet nur Vorhaben zulässig, die im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem VEP Nr. Ne 5 geregelt sind. Neben der Regelung in den textlichen Festsetzungen wird zusätzlich im Durchführungsvertrag sichergestellt, dass im WA 2 lediglich eine Pflegeeinrichtung zulässig ist.	

Nr.	**Bürger**	Stellungnahme	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss**
		bereits bei der Planung an mögliche Lösungen gedacht werden.	Bei Nutzungsänderungen wäre demnach eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. In diesem Zuge müssten sämtliche Satzungen und Richtlinien der Stadt Ansbach, und somit auch die Stellplatzsatzung,- berücksichtigt werden.	
2	**Bürger 2**	Grund unserer Beauftragung ist die beabsichtigte Überplanung der Grundstücke Fl.-Nrn. 110/4, 109/2, 106 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 111, Fl.Nr. 107/2, Fl.Nr. 108/2 und Fl.Nr. 883/2, jeweils Gemarkung Neuses bei Ansbach, sowie einer Teilfläche aus Fl.Nr. 2192/9, Gemarkung Ansbach, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Voranzustellen ist, dass unsere Mandantin die Bebauung der gegenständlichen Grundstücke nicht grundsätzlich ablehnt. Alleiniges Ziel unserer Mandantin ist es, eine nachbarverträgliche Planung zu erreichen. Namens und in Vollmacht unserer Mandantin erheben wir daher gegen die geplanten Festsetzungen **E I N W E N D U N G E N** und bitten um Berücksichtigung im Rahmen des weiteren Verfahrens. Im Einzelnen: **I.** Unsere Mandantin ist Eigentümerin des an den Bauort angrenzenden Grundstücks Fl.-Nr. XXXX und damit durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen Rechten betroffen. **1.** Die gegenständlichen Grundstücke des Plangebiets sind unbebaut und liegen im Außenbereich. Das Orts- bzw. Landschaftsbild ist geprägt von der Topographie des Weinbergs, dessen Gipfelplateau ca. 60 m	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: **I.** Kenntnisnahme. **1.** Kenntnisnahme.	**Kenntnisnahme, entsprechende Gutachten und Aussagen zum Lärmschutz wurden ergänzt, darüber hinaus wurde eine Sonnenstudie vorgelegt.**

Nr.	**Bürger**	Stellungnahme	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss**
		über der Ansbacher Altstadt liegt. Das Gelände fällt zum Grundstück unserer Mandantin hin ab. **2.** Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans sollen nun die planungsrechtlichen Grundlagen zur Bebauung des Gebiets mit Reihenhäusern sowie einer Pflegeeinrichtung geschaffen werden. Das Wohngrundstück unserer Mandantin grenzt im Norden des Plangebiets unmittelbar an das Grundstück Fl.-Nr. 106 an. In diesem Bereich ist die Errichtung der Pflegeeinrichtung geplant. Der Bebauungsplan weist das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet aus. Das Maß der baulichen Nutzung wird für den hier maßgeblichen Bereich WA 2 mit einer viergeschossigen Bebauung vorgesehen. Aufgrund des Geländeniveaus soll das oberste Geschoss zur südlichen Grundstücksgrenze zurückversetzt werden, um sicherzustellen, dass das Gebäude von allen Fassadenseiten als viergeschossiges Gebäude wirkt. Der Versatz ist im Planblatt zeichnerisch festgesetzt und umfasst eine Tiefe von etwa 11 m. So soll die Höhenwirkung des Gebäudes an dem topografischen geprägten Standort minimiert werden. Parkplätze sind im Osten des Gebäudekomplexes, und damit in unmittelbarer Nähe zum Grundstück unserer Mandantin, vorgesehen. Wie der veröffentlichten Begründung zum Bebauungsplan, Stand 08.11.2021, zu entnehmen ist, wird das Grundstück unserer Mandantin nicht in die Lärmprognose einbezogen, weder im Hinblick auf den Verkehrslärm, insbesondere die geplante Erschließungsstraße, noch die Nutzung des geplanten, unmittelbar angrenzenden Pflegeheims. Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Belastung unserer Mandantin wurde nicht erstellt.	**2.** Kenntnisnahme. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Anlage 5 +6 der Begründung) wurde die Einwirkung des Verkehrslärms der Neuen Bayreuther Straße sowie die Nutzung der geplanten Senioreneinrichtung auf das südlich an das WA 2 angrenzende Grundstück (Grundstücks Fl.-Nr. XXXX) untersucht. Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung bezüglich einer Verschattung auf das südlich an das WA 2	

Nr.	**Bürger**	Stellungnahme	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss**
		Auch Auswirkungen der viergeschossigen Bebauung auf das Grundstück unserer Mandantin werden nicht aufgeführt. **II.** Die vorliegende Planung ist rechtsfehlerhaft. Insbesondere werden die berechtigten Interessen unserer Mandantin vollumfänglich unberücksichtigt gelassen. **1.** Die geplanten Festsetzungen verletzen die subjektiven Rechte unserer Mandantin, insbesondere das Recht auf gerechte Abwägung. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die betroffenen öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung Bauleitplänen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist die zentrale Verpflichtung einer Bauleitplanung, um rechtsstaatlichen Anforderungen gerecht zu werden. Dies betrifft sowohl den Abwägungsvorgang als auch das Abwägungsergebnis. Die gerechte Abwägung setzt daher nicht nur die zutreffende Ermittlung und Bewertung sämtlicher für die Abwägung erheblicher Belange voraus. Weiter ist im Rahmen der Abwägung auch das Gebot der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Hieraus folgend muss das der Bauleitplanung zugrunde liegende Konzept folgerichtig und widerspruchsfrei umgesetzt werden. Diese Maßgaben werden nach der derzeitigen Planung nicht beachtet. **2.** Die erforderliche Abwägung setzt zunächst voraus, dass alle betroffenen Belange zutreffend und umfassend festgestellt werden.	angrenzende Grundstück festzustellen, wurde eine Sonnenstudie (Anlage 7 der Begründung) erstellt. **II.** Kenntnisnahme. **1.** Die bisher im Abwägungsprozess nicht berücksichtigten Belange werden ergänzend gegeneinander abgewogen. Kenntnisnahme. **2.** Die Belange zum Immissionsschutz sowie einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung des südlich an das WA 2 angrenzende Grundstück wurden ergänzend gegeneinander abgewogen.	

Nr.	**Bürger**	Stellungnahme	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss**
		Dies ist vorliegend nicht der Fall. **2.1.** Es fehlt bereits vollumfänglich an einer Feststellung, dass die Planungen die Rechte unserer Mandantin - insbesondere durch die Höhe und Ausrichtung des Gebäuderiegels - massiv beeinträchtigt werden. Zudem fehlt es an einer Feststellung, welche Auswirkungen die Erschließung sowie die geplante bauliche Nutzung auf das Grundstück unserer Mandantin haben werden. Es wird nicht berücksichtigt, dass es durch die Bebauung zu erheblichen Beeinträchtigungen des Grundstücks unserer Mandantin im Hinblick auf Lärm kommen wird. In der Begründung zum Bebauungsplan sowie dem Schalltechnischen Bericht des Büro BASIC vom 10.11.2021 finden sich zwar die Feststellungen, dass die zu erwartende Verkehrsbelastung zu Pegelüberschreitungen kommen wird. Diese werden jedoch nur auf die neu geplante Bebauung bezogen, nicht auf die bereits vorhandene Bebauung, die jedoch durch die neu geplante Erschließung ebenfalls massiv belastet wird. Dies ist fehlerhaft. **2.2.** Zum einen führt die geplante Erschließung auch zu einer Zunahme an Verkehrslärm auf dem Grundstück unserer Mandantin. Dies ist nicht zumutbar.	**2.1.** Durch die geplante Verlagerung des Ortsschildes im Zuge des Bebauungsplanes, wird aufgrund der Geschwindigkeitsreduzierung die Lärmbelastung und Abschirmung der neuen Gebäude an den Häusern der Rügländer Straße verringert. Die Auswirkungen der viergeschossigen Bebauung in Bezug auf Belichtung und Belüftung wurden in einer Sonnenstudie (Anlage 7 der Begründung) geprüft. Im Ergebnis der Sonnenstudie ist festzustellen, dass an den Gebäuden des Grundstücks Fl.-Nr. XXXX eine ausreichende Belichtung sichergestellt ist. Den Darstellungen ist zu entnehmen, dass am 21.12 (in den Wintermonaten) durch die geplante Senioreneinrichtung im WA 2 keine Verschattung der Gebäude auf dem Grundstücks Fl.-Nr. XXXX erfolgt. Am 21.06. (in den Sommermonaten) ist in den Abendstunden eine Verschattung der Gebäude auf dem Grundstücks Fl.-Nr. XXXX nach 16:00 Uhr nicht ausgeschlossen. Eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der Gebäude auf dem Grundstücks Fl.-Nr. XXXX ist jedoch gewährleistet. **2.2.** Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Anlage 4 + 5der Begründung) wurde die Einwirkung des Verkehrslärms der Neuen Bayreuther Straße sowie die Nutzung der geplanten Senioreneinrichtung auf das Grundstücks Fl.-Nr. XXXX untersucht. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die bestehende Bebauung im Istzustand einer höheren	

Nr.	**Bürger**	Stellungnahme	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss**
		Zum anderen wird auch die Nutzung des Plangebiets zu einer Zunahme an Lärmemissionen führen, die jedenfalls festgestellt und abzuwägen sind. Aufgrund der Nutzung des Gebäudes als Pflegeeinrichtung und der Größe der Anlage ist von einer erheblichen Frequentierung mit Fahrzeugen von Besuchern, Anwohnern, Angestellten und insbesondere Kranken- und Notarztwägen zu rechnen. Lärm wird insoweit zum einen durch die ausgewiesenen Parkplätze entstehen, ebenso durch die Nutzung des unmittelbar angrenzenden Gartengeländes, das für Treffen der Bewohner der Pflegeeinrichtung vorgesehen ist. Darüber hinaus führt gerade die Nutzung des Gebäudes als Pflegeeinrichtung dazu, dass es vermehrt zu Krankenwagen- und Notarzteinsätzen kommen wird. Diese verursachen bei Einsatz von Martinshorn ebenfalls zu berücksichtigende Lärmemissionen.	Lärmbelastung ausgesetzt ist als mit der geplanten Bebauung und der neuen Bayreuther Straße. Durch die geplante Verlagerung des Ortsschildes mit Realisierung der geplanten Bebauung, wird aufgrund der Geschwindigkeitsreduzierung die Lärmbelastung und Abschirmung der neuen Gebäude an den bestehenden Häusern der Rügländer Straße verringert. Im WA 2 sind westlich der Senioreneinrichtung 11 Mitarbeiterstellplätze (Benutzung zwischen 7:00 und 22:00 Uhr) vorgesehen, durch dessen Benutzung eine Lärmbelastung entsteht. Im Immissionsschutzgutachten ist nachgewiesen, dass durch die Benutzung der 11 Mitarbeiterparkplätze östlich der Senioreneinrichtung die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 bzw. TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete tags (55 dB(A)) und nachts (40 dB(A)) an der angrenzenden Bebauung in der Rügländer Straße 7, 9, und 11 eingehalten bzw. weit unterschritten werden. Im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) werden die Mitarbeiterstellplätze belegt sein, jedoch aufgrund des Nachtschichtbetriebs wird kein Fahrverkehr stattfinden. Durch die Positionierung der Besucherstellplätze und des Anfahrtsbereich für Krankenwagen nördlich der Senioreneinrichtung, wird der Parkplatzlärm abgeschirmt und wirkt sich nicht negativ auf die südliche Umgebung des WA 2 aus. Der Einsatz von Martinshörnern bei Rettungsfahrten ist nach TA Lärm als „Ausnahmeregelung für Notsituationen“ einzustufen. Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht	

Nr.	**Bürger**	Stellungnahme	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss**
			voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzliches eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt.	
		2.3. Der geplante Gebäudekomplex wird das Gebäude unserer Mandantin um ein Vielfaches überragt. Die Höhe des Gebäudes wird durch die Topografie verstärkt. Durch das massive Ausmaß des mindestens viergeschossigen Baus büßt das Hausgrundstück unserer Mandantin Belüftung, Besonnung sowie ausreichende Belichtung ein. Zudem wird es den Bewohnern der Pflegeeinrichtung aufgrund der Ausrichtung des Gebäudekomplexes ermöglicht, von ihren Fenstern und Balkonen ungehindert in den Garten unserer Mandantin und ihre Wohnräume zu blicken. Aufgrund der Vielzahl an Bewohnern hat unsere Mandantin Anspruch darauf, von Einblicken auf ihr Grundstück verschont zu bleiben. Die Einsichtsmöglichkeit in ein Grundstück ist vorliegend ein erheblicher Belang. Allein die Einhaltung der Abstandsflächen kann eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots durch die Stellung des Baukörpers und der dadurch bewirkten erhöhten Einsichtsmöglichkeiten nicht gewährleisten. Unserer Mandantin wird nicht ein Mindestmaß an Privatsphäre in	**2.3** Die Ausrichtung des Gebäuderiegels ist L-förmig angedacht, um in erster Linie Raumkanten entlang der Neuen Bayreuther Straße und St 2255 auszubilden. Mit diesem städtebaulichen Konzept wird der südöstliche Bereich des WA 2 und auch Teile des Grundstück Fl.-Nr. XXXX vor dem Verkehrslärm der St 2255 geschützt. In erster Linie werden im WA 2 die Abstandsflächen der BayBO vollständig mit 0,4 h und bis auf einen Teilbereich mit 1 h eingehalten. Die Auswirkungen der viergeschossigen Bebauung in Bezug auf Belichtung und Belüftung wurden in einer Sonnenstudie (Anlage 6 der Begründung) geprüft. Im Ergebnis steht, dass eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der Gebäude auf dem Grundstücks Fl.-Nr. XXXX gewährleistet ist. Gemäß Kommentar zum Art. 66 BayBO „Beteiligung des Nachbarn“ (Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung Werkstand: 144. EL September 2021) ist der Nachbar öffentlich-rechtlich nicht dagegen geschützt, dass das Grundstück (Gebäude, Wohnungen, Balkone, Terrassen, Gartenflächen, sonstige Anlagen) nicht eingesehen werden kann und sein Grundstück freigehalten ist von unerwünschten Einblicken. Die Möglichkeit, aus Fenstern Einblicke in die Nachbargrundstücke zu erhalten liegt in der Natur der Sache und ist von Eigentümern und Bewohnern eines Gebiets regelmäßig hinzunehmen. Ebenfalls ist mit Balkonen eine gewisse Einsehbarkeit	

Nr.	**Bürger**	Stellungnahme	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss**
		ihrem Garten verbleiben (vgl. insoweit OVG NRW, Urteil vom 22.08.2005, Az. 10 A 3611/03). **III.** Das insoweit im Bebauungsplan vorgesehene Vorhaben ist unzulässig, da es die Belange unserer Mandantin unzumutbar beeinträchtigt. Es ist nicht erkennbar, dass die nachbarlichen Belange bislang überhaupt in die Abwägung eingestellt wurden. Jedenfalls ist das Resultat des Planungsprozesses fehlerhaft. Die Stadt Abwägungsgebot. Bei fehlerfreier Abwägung wäre festzustellen, dass die Planung nicht zulässig ist und daher nicht beschlossen werden darf. Ansbach hat das Ausmaß der Beeinträchtigung offensichtlich bislang nicht erkannt. Die Planung verstößt somit in mehrfacher Hinsicht gegen das Wir bitten dies zu berücksichtigen und uns über den weiteren Verlauf des Verfahrens unterrichtet zu halten.	immer verbunden; sie ist nicht zu vermeiden und zumutbar. Der Nachbar hat insbesondere keinen Rechtsanspruch darauf, dass Räume, Fenster und Balkone des Bauvorhabens so angeordnet werden, dass sein Grundstück nicht oder nur eingeschränkt eingesehen werden kann. An der Innenhofseite der Senioreneinrichtung sind keine Balkone, lediglich Fenster geplant. **III.** Eine nachträgliche Berücksichtigung der bisher nicht behandelten Belange erfolgt im Zuge der vorliegenden Abwägung	
3	**Bürger(initiative) 3**	Wir kamen gestern überein, dass wir seitens Bifan keine grundlegenden Einwände gegen Weinberg West mehr	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	**Kenntnisnahme**

Nr.	**Bürger**	Stellungnahme	**Stellungnahme der Verwaltung**	**Beschluss**
		erheben. Den einzelnen Mitgliedern / Anwohnern bleibt es natürlich überlassen, ob sie Einwände erheben oder nicht. Die Planung hinsichtlich der unteren Rügländer Straße finden wir sehr gut. Die Einmündung der Rügländer Straße in die Rettistraße wird spätestens zwei Jahre nach Freigabe der Weiterführung der Bayreuther Straße zur Staatsstraße abgehängt: das ist nun endlich ein konkreter verbindlicher Beschluss. Der bisherige provisorische Fußweg entlang der Rügländer Straße wird zu einem „richtigen“ Gehweg. Uns ist natürlich wichtig, dass Radfahrer, die von der Rügländer Straße in Richtung Weinbergschulkreuzung kommen, bestmöglich ins Radwegenetz eingebunden werden. Diesbezüglich werden wir die Planungen der Stadt gründlich beobachten und begleiten. Nach Ihrer Aussage in der Bauausschuss-Sitzung sollte Tempo 30 in der Bayreuther Straße möglich sein. Das ist uns allerdings nach wie vor für uns wichtig, darauf bestehen wir. Die Stellplätze vom Strüther Berg aus hin zu Weinberg West sehen wir immer noch problematisch, haben aber keine rechtliche Handhabe dagegen. Auch wenn die gesetzlichen Vorgaben bei der Planung eingehalten wurden, warnen davor, dass es dort zu gefährlichen Situationen bis hin zu Verletzten und Toten kommen kann. Was wir ausdrücklich begrüßen ist das Versetzen des Ortsschildes an der Staatsstraße in Richtung Krankenhaus und die Lösung für die Mülltonnen in Weinberg West am Strüther Berg - ebenso wie die Erhöhung der Zahl an Pflegeplätzen in Weinberg West.		