

Aktenzeichen

610-5413

Verfasser

Wolter, Jonas

Beratung

Bauausschuss

Stadtrat

Datum

06.03.2017

14.03.2017

öffentlich

öffentlich

Betreff

Bebauungsplan Nr. B 15 / I - Erweiterung des Baugebiets Feuchtlachfeld

a) Bericht über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

b) Beschluss zur Offenlegung

Sachverhalt:

Im Vollzug des Stadtratsbeschlusses vom 08.03.2016 lag der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 15 / I – Erweiterung Baugebiet Feuchtlachfeld in der Zeit vom 30.05.2016 bis einschließlich 13.06.2016 zur Einsichtnahme für die Öffentlichkeit aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.05.2016 zur Stellungnahme bis 30.06.2016 aufgefordert.

Eine **Stellungnahme ohne Einwand** haben abgegeben:

- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken mit Schreiben vom 14.06.2016
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 07.06.2016
- Main-Donau Netzgesellschaft mit Schreiben vom 07.06.2016
- Regionaler Planungsverband Westmittelfranken mit Schreiben vom 23.06.2016
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe mit Schreiben vom 03.06.2016
- awean mit E-Mail vom 04.07.2016
- Landratsamt Ansbach mit Schreiben vom 21.06.2016
- Markt Lichtenau mit Schreiben vom 14.06.2016
- SG 202 Wirtschaftsförderung mit E-Mail vom 10.06.2016
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH mit E-Mail vom 20.06.2016

Anregungen brachten vor:

- SG 341 Grundstücksverkehr und Flächenmanagement mit E-Mail vom 02.06.2016
- Staatliches Bauamt Ansbach mit Schreiben vom 08.06.2016
- Seniorenbeirat mit Schreiben vom 16.06.2016
- Regierung von Mittelfranken mit Schreiben vom 27.06.2016
- Stadtwerke Ansbach mit Schreiben vom 04.07.2016
- Telekom Deutschland GmbH mit Schreiben vom 27.06.2016
- Wasserwirtschaftsamt Ansbach mit E-Mail vom 29.06.2016
- Gleichstellungsstelle mit Schreiben vom 30.06.2016
- Bayerischer Bauernverband mit Schreiben vom 01.06.2016
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 24.06.2016
- SG 322 Landschaftsplanung, Grünflächen und Forst mit E-Mail vom 15.06.2016
- SG 321 Straßen-, Brücken- und Gewässerbau mit Schreiben vom 30.06.2016
- Amt 23 Umweltamt mit Schreiben vom 06.07.2016

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** wurden Stellungnahmen abgegeben von:

- Anwohner mit Schreiben vom 10.06.2016

Behandlung der Anregungen

Das **SG Grundstücksverkehr und Flächenmanagement** teilt mit, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine Bedenken bestehen. Nach allgemeiner Rücksprache mit evtl. Kauf- bzw. Bauinteressenten wäre die Aufteilung der Baugrundstücke mit einer Parzellengröße von 500 bis 600 m² ausreichend. Überwiegend sei der Bau von Einfamilienhäusern in Einzelhausbauweise beabsichtigt. Es werden aber auch Baugrundstücke für Mehrgenerationenhäuser gesucht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dient zur Kenntnis. Die gewünschte Parzellengröße wurde bereits bei der Erstellung des Entwurfs berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Das **Staatliche Bauamt Ansbach** hat keine Einwände zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf, weist jedoch darauf hin, dass in der Begründung zum Entwurf vom 12.05.2016 unter dem Punkt „Geltungsbereich“ die Bezeichnung „Bundesstraße B15“ durch „Bundesstraße B13“ zu ersetzen sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Der **Seniorenbeirat der Stadt Ansbach** hat gegen den Entwurf des Bebauungsplans zur Erweiterung des Baugebiets Feuchtlachfeld keine Einwände, weist jedoch darauf hin, dass die Belange der älteren Mitbürger bei der Detailplanung zu beachten seien. (Bordsteinabsenkungen, flache Übergänge etc.)

Stellungnahme der Verwaltung:

Dient zur Kenntnis. Die Belange älterer Mitbürger und mobilitätseingeschränkter Personen werden grundsätzlich bei Neuplanungen oder Überplanung bestehender Straßenräume im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Die **Regierung von Mittelfranken** hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„In die Begründung sollten die nachfolgend genannten einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung zum Thema Siedlungsentwicklung eingearbeitet werden. Nämlich soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden, insbesondere sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zum Einsatz kommen (Grundsatz LEP 3.1 und 3.2). Und in den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Ziel LEP 3.2). Außerdem ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Pla-

nungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Ziel LEP 1.2.1 Abs. 2).

Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden bei Berücksichtigung der genannten Hinweise nicht erhoben.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die genannten Punkte wurden in die Begründung aufgenommen. Die Gebietsausweisung erfolgt auf Basis des bereits bestehenden FNP. Die Stadt Ansbach hat in den vergangenen Jahren zahlreichen Flächen der Innenentwicklung hohes Gewicht beigemessen und mit aktivem Einsatz die Umnutzung und Wiedernutzung von Flächen in der Kernstadt mobilisiert. Auch die Ausweisung dieses Gebiets dient den o.g. Zielen, da bereits vor längerer Zeit der Kern für diese Siedlungseinheit gelegt wurde.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Die **Stadtwerke Ansbach GmbH** teilt mit, dass eine Versorgung der genannten Baumaßnahme mit Erdgas, Wasser und Strom möglich sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dient zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Die **Telekom Deutschland GmbH** (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung wird wie folgt Stellung genommen:

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beige-fügendem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau der Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- bzw. Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen-

und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Dient zur Kenntnis. Zum Zwecke der Koordinierung werden die entsprechenden Daten bekanntgegeben. Die Trassen für die Leitungszonen werden im Rahmen der Straßenplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Das **Wasserwirtschaftsamt Ansbach** hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Abwasserentsorgung (§§ 48, 54 ff WHG)

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In neu zu erschließenden Gebieten ist somit grundsätzlich ein Trennsystem vorzusehen.

Die weiteren Schritte der Entwässerungsplanung / Abwasserentsorgung bitten wir mit dem WWA Ansbach – (SG 1A.3) – abzustimmen.

Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern / Schutz vor Hochwasser (§§ 76 ff WHG / Art. 43 ff BayWG / § 1 Abs. 6 Nr. 12, § 5 Abs. 4a, § 9 Abs 6a BauGB)

Der Geltungsbereich des B-Plans kollidiert nicht mit festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

Wasserschutzgebiete (§§ 50 ff WHG / Art. 31 und 32 BayWG)

Festgesetzte Wasserschutzgebiete sind von dem B-Plan nicht betroffen.

Wasserabfluss (§37 WHG)

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)

Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) (§ 2 Abs. 5 BBodSchG) / Verdachtsflächen (§ 2 Abs. 4 BBodSchG) / Altlastenverdächtige Fläche (§ 2 Abs. 6 BBodSchG)

Dem WWA Ansbach liegen – nach interner Überprüfung des Flächenumfangs des o.g. B-Plans – keine Angaben über Altlasten bzw. einer schädlichen Bodenveränderung vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dient zur Kenntnis. Im Baugebiet Feuchtlachfeld wird sowohl im bereits bestehenden Bereich als auch zukünftig in der Erweiterung ein Trennsystem eingesetzt.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Die **Gleichstellungsstelle** weist auf folgendes hin:

„Grundsätzlich ist der Belang der Barrierefreiheit in den Planungsleitsätzen des § 1 Abs. 6 Satz 3 enthalten, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Be-

dürfnisse, der Familien, jungen und alten Menschen sowie Menschen mit Behinderung zu berücksichtigen sind.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden keine Flächen für Wohngebäude für „Personengruppen mit besonderem Bedarf“ (z.B. barrierefreie Wohnungen) festgesetzt, was nach §9 Abs. 1 Nr. 8 durchaus möglich und auch wünschenswert wäre da barrierefreier Wohnraum nach wie vor zu knapp ist.

Für Barrierefreiheit ist insbesondere das Bauordnungsrecht, also auf der Baugenehmigungsebene relevant (§48 BayBO gilt jedoch nur für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen und ist hier nicht einschlägig). Bei der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) mit Einzel- und Doppelhäusern ist zu beachten, dass diese Wohnformen mehreren Generationen und unterschiedlichen Lebensphasen/Bedürfnissen Rechnung tragen: Von der Familiengründung bis ins hohe Alter. Die geplanten Einzel- und Doppelhäuser sind so konzipiert, dass 2 Wohnungseinheiten pro Wohngebäude zulässig sind. Dies ermöglicht die Vermietung von Einliegerwohnungen zur Finanzierung des Hausbaus oder später zur Aufbesserung der Rente. Die Aufteilung ist ebenfalls für eine private Pflegekraft von Vorteil oder für Hausgemeinschaften und einer vollständigen Nutzung während der Familienphase.

Ebenso wären Vorgaben für behindertengerechtes Bauen wichtig: Schwellenfreiheit und Türen in Rollstuhlbreite. Oftmals ist das Problem dieser Art von Bebauung, dass Schlafzimmer sowie Badezimmer im ersten Stock gebaut werden. Im Alter können diese Räume u.U. nicht mehr erreicht werden. Treppenlifte sollten also problemlos eingebaut werden können. Hierzu kann man jedoch im Bebauungsplan keine Vorgaben machen, allenfalls auf die Problematik hinweisen.

Wichtig wäre ggf. die Ansiedlung von Nahversorgern zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dient zur Kenntnis. Die barrierefreie Gestaltung der Gebäude obliegt der allgemeinen Baufreiheit entsprechend den zukünftigen Nutzern. Ein entsprechender Hinweis zur barrierefreien Gestaltung der Gebäude wird jedoch in den Gestaltungsplan aufgenommen, im Rahmen der Bauberatung wird zukünftig entsprechend darauf verwiesen werden. Die Ansiedlung von Nahversorgern im dortigen Siedlungsgebiet ist kein Ziel der Stadtentwicklung. Jedem bisherigen und künftigen Bewohner muss es bewusst sein, dass im dortigen Wohngebiet keine ausreichende Kaufkraft zum wirtschaftlichen Betrieb eines Nahversorgers besteht.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Der **Bayerische Bauernverband** ist grundsätzlich einverstanden mit der Planung, weist jedoch darauf hin, dass die angrenzenden Waldflächen westlich und nordwestlich des Baugebietes über den Wirtschaftsweg Flst.Nr. 1108 erschlossen seien. Dieser Wirtschaftsweg habe deshalb eine wichtige Erschließungsfunktion zum Abfahren von Stammholz. Das Holz müsse durch LKW-Langholzfuhrwerke aufgeladen und weitergebracht werden können im Bereich der Wege Flst.Nrn. 1112 und 1115.

Wenn ein Wirtschaftsweg verbleibe wie am bereits bestehenden Siedlungsgebiet erscheine dies ausreichend.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dient zur Kenntnis. Der Wirtschaftsweg bleibt erhalten.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** hat keine grundsätzlichen Einwände gegen die genannte Planung vorzubringen. Es bittet jedoch um folgendes:

„Wir bitten, als textlichen Hinweis zum Denkmalschutz aufzunehmen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG unterliegen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Dient zur Kenntnis. Ein entsprechender Hinweis zur Meldepflicht wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Das **SG Landschaftsplanung, Grünflächen und Forst** nimmt wie folgt Stellung:

„Im vorgelegten Entwurf sind bisher keine Angaben zur vorgesehenen Durchgrünung, Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grundstücken vorhanden. Auch Angaben zu den Ausgleichsflächen fehlen. Die Straßenbegrünung sollte analog der vorhandenen Erschließungsstraße weitergeführt werden. Als Spielplatzfläche reicht von der Fläche und Ausstattung der vorhandene Platz „Zum Silberwald“ aus.

Allerdings befindet sich auf der nun zur Bebauung vorgesehenen Fläche ein Bolzplatz, der dem bestehenden Baugebiet zugeordnet ist. Nach mehrfachen Anwohnerbeschwerden wegen Fußballspiels auf der langgestreckten, angeräbnlichen Grünfläche am Feuchtlachfeld (wegen der leichten Handlage Hineinrollen von Bällen auf Privatflächen) wurde eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1109 angepachtet und dort Tore aufgestellt. Mit der Bebauung entfällt diese Nutzungsmöglichkeit. Die Fahrt der Kinder (Laufen oder mit dem Fahrrad) bis zum Bolzplatz nach Brodswinden ist auf der engen, unübersichtlichen Straße keine Alternative. Daher ist eine Ersatzfläche dringend erforderlich.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Straßenbegrünung wird analog der vorhandenen Erschließungsstraße weitergeführt. Angaben zu Pflanzmaßnahmen und Ausgleichsflächen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der provisorisch eingerichtete Bolzplatz liegt innerhalb der vorgesehenen Ausgleichsflächen. Nach einem alternativen Standort wird durch das SG Landschaftsplanung, Grünflächen und Forst und das Liegenschaftsamt gesucht.

Ansonsten ist auf die Nähe zu den Bolzplätzen in Wallersdorf und Brodswinden zu verweisen.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme

Das **SG Straßen-, Brücken- und Gewässerbau** teilt folgendes mit:

„Zur geplanten straßenmäßigen Erschließung wird auf Folgendes hingewiesen:

- 1. Bei der als Ringstraße vorgesehenen Verlängerung und Verbindung der Straßen „Feuchtlachfeld“ und „Am Wolfsgarten“ ist die Straßenraumgestaltung mit Aufteilung in Straßenverkehrsfläche, Gehwege und öffentliche Grünfläche entsprechend dem ersten Bauabschnitt festzusetzen.*
- 2. Für die Straßenplanung und Ausführung der Randeinfassungen wird um eine verbindliche Grundstückseinteilung mit Festlegung der Garagenzufahrten gebeten.*
- 3. Die Abmessungen der Wendehämmer an den beiden geplanten Stichstraßen entsprechen nicht vollständig den Mindestmaßen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen. Die Freihaltezone ist bei einer Ausführung ohne Gehweg zusätzlich bei der Verkehrsfläche zu berücksichtigen. Die Abmessungen sind entsprechend zu vergrößern. [RASt, Ausgabe 2006, Bild 59: Flächenbedarf für einen einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10m Länge / 3-achsiges Müllfahrzeug]*
- 4. Nördlich der Einmündung zur Straße „Am Wolfsgarten“ ist die Straße „Zum Silberwald“ gemäß Bebauungsplan Nr. 15 mit vier Meter Straßenbreite, ohne Gehweg, ausgebaut. Dies erscheint im Hinblick auf die zunehmende Nutzung durch Fahrzeuge und Fußgänger, nach Erschließung des geplanten Baugebietes, nicht ausreichend. Hingewiesen wird hierzu darauf, dass über die Straße einige neue Baugrundstücke erschlossen werden und auch mit insgesamt zunehmendem Verkehr durch die weitere Bebauung zu rechnen ist. Auch bei Erhalt der Einbahnregelung (Nord → Süd) zwischen der Straße „Feuchtlachfeld“ und „Am Wolfsgarten“ sollte die Straße um einen Gehweg ergänzt werden. Soll die Einbahnregelung aufgehoben werden, ist auch die Straßenbreite zu erhöhen. Die Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde hierzu wird empfohlen.*
- 5. Das ca. 75 Meter lange südliche Teilstück der Straße „Zum Silberwald“ ist entsprechend B-Plan Nr. 15 mit einer Breite von drei Meter asphaltiert. Sie ist für den Begegnungsverkehr nicht ausreichend breit. Sowohl am nördlichen Ende (Einmündung „Am Wolfsgarten“ als auch am südlichen Ende (Einmündung „Feuchtlachfeld“) sind die Sichtverhältnisse problematisch (Topographie, Bebauung, Bewuchs). Ohne geeignete bauliche bzw. verkehrsregelnde Maßnahmen (Sperrung, Sackgasse, Einbahnregelung, etc.) ist hier eine weitere Verkehrszunahme zu erwarten, da dieses Teilstück die kürzeste Verbindung zwischen der Baugebietserweiterung und der Umgehungsstraße darstellt.*
- 6. Denkbar wäre auch der Ausbau der Straße „Zum Silberwald“ auf der ganzen Länge als Hauptzufahrt zur Baugebietserweiterung. Der zusätzliche Verkehr würde somit nicht durch die bestehende Bebauung geführt. Hierzu ist jedoch insbesondere eine genauere Untersuchung der oben beschriebenen Einmündungsstelle notwendig.*
- 7. Die Führung des Busverkehres im Bereich der bestehenden Bebauung bedarf an der nördlichen Einmündung „Feuchtlachfeld“ / „Zum Silberwald“ und der südlichen Einmündung „Zum Silberwald“ / „Am Wolfsgarten“ einer Nachbesserung. Die an den beiden Stellen getroffenen Festsetzungen im B-Plan Nr. 15 konnten baulich nicht umgesetzt werden. Hier ist bisher nur ein provisorischer, bzw. von den Festsetzungen abweichender, Ausbau erfolgt. Die laut Schleppkurve für einen Bus notwendigen Platzverhältnisse sollten in der aktuellen Planung berücksichtigt werden. Zusätzlich werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:*

8. *Entsprechend den Ausführungen unter Punkt ... sollte die östliche Grenze des Geltungsbereiches, entlang der Straße „Zum Silberwald“, auf der Ostseite der Flurstnr. 1115 verlaufen.*
9. *Im Hinblick auf eine möglichst wirtschaftliche Herstellung der Entwässerungsanlage sollte frühzeitig eine Vorplanung, bzw. Abstimmung mit der Awean AÖR, könnte auch die vermutlich erforderliche Fläche für eine Rückhaltung des Niederschlagswassers festgesetzt und bei der Grünordnung berücksichtigt werden.“*

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1: Der Straßenraum wird entsprechend dem ersten Bauabschnitt gestaltet und dies als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Festsetzung ist nicht notwendig.

zu 2: Wie bereits im ersten Bauabschnitt des Baugebiets, werden die Garagenzufahrten im Rahmen des Bebauungsplanes nicht verbindlich festgelegt, um eine möglichst weitreichende individuelle Baufreiheit zu ermöglichen. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes sollen aber Vorschläge zu einer sinnvollen Gebäudestellung unterbreitet werden, auf die im Rahmen der Bauberatung hingewiesen werden kann. Der Straßenausbau wird entsprechend dem Gestaltungsplan erfolgen. Wird ein Grundstück frühzeitig erworben, ist es den künftigen Bauherren / Besitzern möglich die Lage der Zufahrten im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Tiefbauamt abzustimmen. Bei einer Festsetzung wäre diese Freiheit deutlich beschnitten.

zu 4: Die Fahrbahn dieses Teilabschnittes der Straße „Zum Silberwald“ wird auf 4,5 m aufgeweitet und die Einbahnregelung aufgehoben. Dieser Abschnitt soll dennoch weiterhin den Charakter einer untergeordneten Wohnstraße haben. Aus diesem Grund ist hier kein Gehweg vorgesehen.

zu 5 und 6: Der südliche Teilabschnitt stellt aufgrund der aufgeführten problematischen Sichtverhältnisse und Topographie lediglich einen landwirtschaftlichen Weg zur Holzabfuhr bzw. eine Fuß- und Radwegverbindung dar. Sie soll in der Ausführungsplanung entsprechend gestaltet werden, so dass ein „Schleichverkehr“ über diesen Teilabschnitt nicht stattfinden kann.

zu 7: Die jetzige Führung des Busverkehrs stellt lediglich ein Provisorium dar. Wenn die Erweiterung des Baugebiets mit der als Ringstraße vorgesehen Verlängerung und Verbindung der Straßen „Feuchtlachfeld“ und „Am Wolfsgarten“ umgesetzt wird, wird der Busverkehr über eben diese Ringstraße abgewickelt.

zu 3, 8, 9: Die Anregungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Das **Umweltamt** nimmt wie folgt Stellung:

„Natur- und Landschaftsschutz“:

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung sowie die Ermittlung der Kompensationsflächen sind noch zu bearbeiten und in der Begründung zum B-Plan entsprechend zu ergänzen. Im Begründungstext sollte im Abschnitt zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der Begriff „Umgrünung“ z.B. durch „Eingrünung“ oder „das Baugebiet umfassende Grünflächen“ ersetzt werden.

Die Signatur „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sollte sich – auch zur besseren Lesbarkeit – nach der PlanZV richten. Die Kompensationsflächen sollten nach Klärung des tatsächlichen gesamten Kompensationsbedarfs in diesem Flächenumfang dargestellt werden, d.h. u.U. werden nur Teilflächen der Grünflächen auch als Flächen für Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Die Kompensationsflächen sind an das Ökoflächenkataster des LfU zu melden. Das B-Plangebiet wird landwirtschaftlich v.a. als Acker genutzt, geschützte bzw. in der Biotopkartierung erfasste Biotope sind hier keine verzeichnet. Für das nötige artenschutzrechtliche Gutachten sind aus Sicht der uNB die Artengruppen der Brutvögel des Offenlandes und u.U. der Reptilien (Zauneidechse) untersuchungsrelevant. Dies kann in Form eines Kurzgutachtens erfolgen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Dient zur Kenntnis. Der Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung wurden entsprechend vergeben. Das Ergebnis steht noch aus. Nach Erstellung des Umweltberichts werden die Kompensationsflächen im Bebauungsplanentwurf dargestellt und die Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden in die Begründung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse des Umweltberichts in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten und die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung in die Begründung aufzunehmen, sobald diese vorliegen.

Die **Öffentlichkeitsbeteiligung** hat einen Einwand aus der **Bürgerschaft** hervorgebracht:

- 1. „Nach Einsicht des Bebauungsplanes im Foyer der Stadt Ansbach im 3. Stock des Stadtentwicklungsamtes möchten wir Einspruch erheben, dass dieser Bolzplatz in der nord-westlichen Ecke des Baugebiets nicht in die neue Planung übernommen wird. Bisher haben wir damit nur Unannehmlichkeiten. Das Betriebsamt Ansbach musste einen Kohleofen, auf dem im angrenzenden Wald gegrillt wurde, sowie Flaschen, Dosen und Plastikmüll beseitigen, und das schon seit längerer Zeit.*
- 2. Der Abstand zum nördlich angrenzenden Waldgebiet, zu dem auch unsere FSt.Nr. 1106 gehört, hätte genauso zu erfolgen wie bereits im östlichen Teil, der in einem Grünstreifen vom Wohngebiet mit einem tiefen Entwässerungsgraben getrennt ist, um den Zugang zum Waldgebiet zu erschweren.*
- 3. Der von Ihnen geplante Fuß- und Radweg im nord-westlichen Bereich, der direkt vom Wendehammer auf unser Grundstück zuführt, ist von unserer Seite aus nicht zumutbar. Er kann zu einer Verkehrsverbindung zu dem Wirtschaftsweg entlang unserer Waldfläche führen, und dadurch kann auch eine illegale Müllentsorgung auf unserem Grundstück erfolgen.“*

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1: Der provisorisch eingerichtete Bolzplatz liegt innerhalb der vorgesehenen Ausgleichsflächen und wird im Zuge der Erschließung aufgelöst. Nach einem alternativen Standort wird gesucht.

zu 2 und 3: Der Entwässerungsgraben dient nicht dazu, den Zugang zum Waldgebiet zu erschweren. Der geplante Fußweg im nord-westlichen Bereich soll den Zugang zum Wald ermöglichen, ebenso wie die bereits ähnlich ausgebildeten Fußwege im bereits bestehenden Baugebiet. Außerdem besteht bereits mit dem FSt. 1108 eine am Waldrand gelegene Wegfläche, sodass durch die vorgesehene Verbindung der Zustand nicht unzumutbar verschlechtert wird. Nach Aussage des Betriebsamts seien keine Probleme bzgl. illegaler Müllentsorgung an den bereits vorhandenen Zuwegungen zum Wald bekannt. Lediglich die Problematik am Bolzplatz sei bekannt.

Beschlussvorschlag:

Zurückweisung. Auf den geplanten Verbindungsweg wird nicht verzichtet, da dieser keine unzumutbare Verschlechterung des Zustandes mit sich bringt.

Beschlussvorschlag:

Es wird von den Stellungnahmen Kenntnis genommen. Die Anregungen werden wie aufgeführt im Bebauungsplan Nr. B15/I berücksichtigt.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum folgendes zu beschließen:

Der Bebauungsplan Nr. 15/I – Erweiterung Baugebiet Feuchtlachfeld ist nach Einarbeitung der Ergebnisse des Umweltberichts gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.