



## **Bebauungsplan Nr. Be 1**

„für einen Teilbereich im Stadtgebiet Bernhardswinden zwischen den Ortsverbindungsstraßen nach Meinhardswinden und Kurzendorf“

**– Ergänzendes Verfahren**

**Begründung zum Entwurf vom 01.03.2022**

## Inhaltsübersicht

<b>1</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>3</b>
1.1	Verfahrensart (§ 214 BauGB).....	3
1.2	Verfahrensablauf .....	3
<b>2</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planänderung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalte/Festsetzungen.....</b>	<b>6</b>
5.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
5.2	Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	6
<b>6</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>7</b>

# 1 Verfahren

## 1.1 Verfahrensart (§ 214 BauGB)

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

Da die Anwendungsvoraussetzungen bei der Ergänzung des Bebauungsplans Nr. Be 1 „für einen Teilbereich im Stadtteil Bernhardswinden zwischen den Ortsverbindungsstraßen nach Meinhardswinden und Kurzendorf“ erfüllt werden, kann das ergänzende Verfahren gem. § 214 BauGB angewendet werden. In diesem Zuge wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

## 1.2 Verfahrensablauf

Das ergänzende Verfahren zum Bebauungsplans Nr. Be 1 wurde am XX.XX.XXXX vom Stadtrat beschlossen.

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

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

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

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

Nach Satzungsbeschluss tritt der Bebauungsplan mit dieser geänderten Festsetzung rückwirkend zum 16.07.2003 in Kraft.

## **2 Anlass und Erfordernis der Planänderung**

Anlass für die Einleitung des ergänzenden Verfahrens ist die unzureichende textliche Zuordnungsfestsetzung für die „Flächen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)“ sowie deren zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan. Die Ausgleichsflächen müssen nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB entsprechend festgesetzt und zugeordnet werden.

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

Eine Zuordnung über eine textliche Festsetzung der externen Ausgleichsflächen im Bebauungsplan ist erfolgt, jedoch hatte sich im Nachgang zum Bauleitplanverfahren die Flurnummer des Grundstückes sowie der Flächenzuschnitt durch ein Flurbereinigungsverfahren geändert. So entstanden aus dem, als Ausgleich festgesetzten Flurstück Nr. 804 der Gemarkung Bernhardswinden, die neuen Flurstücke Nr. 1787 und 1788 der Gemarkung Bernhardswinden. Dies wurde bisher nicht berichtet. Auf Grund dessen, dass keine zeichnerische Festsetzung mit Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche im Ursprungsbebauungsplan erfolgte, ist nach heutigem Stand, auf Grundlage der Bebauungsplanunterlagen nicht mehr nachvollziehbar, wo im Stadtgebiet der Ausgleich stattgefunden hat.

Das ergänzende Verfahren zum Bebauungsplan Nr. B 1 „für einen Teilbereich im Stadtteil Bernhardswinden zwischen den Ortsverbindungsstraßen nach Meinhardswinden und Kurzendorf“ soll den Mangel der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans berichtigen und den Bebauungsplan rückwirkend fehlerfrei in Kraft setzen.

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

### **3 Planungsrechtliche Situation**

Das BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), gibt mit § 1a Abs. 3 vor, dass der notwendige Ausgleich durch eine geeignete Darstellung und Festsetzung nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich erfolgt. Hierbei sind, soweit der Flächennutzungsplan, insbesondere mit integriertem Landschaftsplan, dazu bereits in den Grundzügen entsprechende Darstellungen enthält, diese im Bebauungsplan zu konkretisieren. Insoweit ist auch hier das Gebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, zu beachten. Für den Ursprungsbebauungsplan wurde laut Begründung zum Entwurf vom 16.07.2003 der rechtskräftige Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die vorliegende Änderungsplanung ist somit aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach entwickelt.

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Den Vollzug des Ausgleichs regeln wiederum §§ 135a ff.

Zwischenzeitlich sind alle – vormalig neu geschaffenen – Baugrundstücke im Planbereich bebaut. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden mit Stand vom 05.08.2022 bereits 2020 abschließend umgesetzt. Die Umsetzung fand in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Ansbach statt.

In dem zu ergänzenden Bebauungsplan Be 1 der Stadt Ansbach, wurden die Ausgleichsflächen entsprechend der genannten Vorgaben korrekt ermittelt, abgewogen und in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung entsprechend dargelegt.

Um die Kostenerstattung für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen nach den §§ 135a ff. BauGB durchführen zu können, wird der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan um die zeichnerische Festsetzung der Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1a BauGB ergänzt und die Flurnummern und der Flächenumfang des Ausgleiches entsprechend berichtigt.

### **4 Umweltbelange**

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

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

## 5 Planinhalte/Festsetzungen

### 5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. Be 1 „für einen Teilbereich im Stadtteil Bernhardswinden zwischen den Ortsverbindungsstraßen nach Meinhardswinden und Kurzendorf“ zu entnehmen. Dieser umfasst somit die Flurnummern 6, 6/1, 10, 11, 11/1, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 13/6, 13/7, 13/8, 13/9, 13/10, 13/11, 13/12, 13/13, 15, 17, sowie Teilflächen der Flurnummern 114/5 und 40/3 der Gemarkung Bernhardswinden.

Die Flurnummern 13/13, 114/5 und 40/3 sind hierbei im Eigentum der Stadt Ansbach (öffentliche Straßen- und Wegeverbindungen).

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

In Anpassung an die neue Flureinteilung im Rahmen des Verfahrens der ländlichen Entwicklung Bernhardswinden (Flurbereinigung) werden die Ausgleichsflächen in die Änderungsplanung einbezogen. Es handelt sich hierbei um das Grundstück Nr. 804, Gemarkung Bernhardswinden, welches durch die neuen Flurstücke 1787 und 1788, Gemarkung Bernhardswinden, ersetzt wurde. Durch diese Änderung ergibt sich eine lediglich geringfügige Änderung der damaligen Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach den Vorgaben des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom 2003 und ist der nachfolgenden Aufstellung zu entnehmen.

#### Ausgleichsflächen Bestand (Be 1)

Flurstücksnummer	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Anteil Ausgleich in m <sup>2</sup>	Restfläche in m <sup>2</sup>	Art Restfläche
804	12.370	5.400	6.970	
Gesamtflächen		5.400	Ausgleichsbedarf: 8.536 m <sup>2</sup> x 0,5 = 4270 m <sup>2</sup>	

#### Ausgleichsflächen Neuordnung nach Flurbereinigung

Flurstücksnummer	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	Anteil Ausgleich in m <sup>2</sup>	Restfläche in m <sup>2</sup>	Art Restfläche
1787	6.688	2.840	3.848	Bedarf RÜB awean
1788	5.415	1.510	3.905	Bedarf RÜB awean
Gesamtflächen		4.350	Ausgleichsbedarf: 8.536 m <sup>2</sup> x 0,5 = 4270 m <sup>2</sup>	

Die im Ursprungsbebauungsplan unter 8. „Ausgleichsflächen/-maßnahmen“ gefasste textliche Zuordnungsfestsetzung wird wie nachfolgend ersichtlich geändert und angepasst.

#### **8. Ausgleichsflächen/-maßnahmen**

*„Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des (Wohn-)Gebiets auf den Flurstücken Nr. 1787 und 1788 der Gmrkg. Bernhardswinden. Die Ausgleichsfläche umfasst auf der Flurnummer 1787, Gmrkg. Bernhardswinden, 2 840 m<sup>2</sup> und auf der Flurnummer 1788, Gmkg. Bernhardswinden, 1 510 m<sup>2</sup> und grenzen an das Regenrückhaltebecken der Awean an.*

*Für die gesamte Ausgleichsfläche von insgesamt 4 350 m<sup>2</sup>, sind, entsprechend der Vorgaben durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Ansbach, folgende Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung festgesetzt:*

- *Aushagerung der Fläche,*
- *Pflanzung und Pflege je einer Streuobstzeile (Obsthochstämme) an der nördlichen und südlichen Seite in der Ausgleichsfläche,*
- *jährlich ein- bis dreimalige Mahd,*
- *Stehen lassen des Rangens/Böschung als Überwinterungsmöglichkeit von Insekten*
- *keinerlei Düngung.*

Der Kontext und das vorgegebene Ziel aus dem Ursprungsbebauungsplan werden hierdurch nicht berührt. Es wurden lediglich die Flurnummern berichtigt, die festgesetzten Maßnahmen an die, nach Satzungsbeschluss erfolgten, Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde angepasst und die Formulierung im Sinne einer besseren Verständlichkeit überarbeitet.

Die ergänzte zeichnerische Festsetzung/Darstellung der externen Ausgleichsfläche ist dem Planblatt des Bauleitplanes zu entnehmen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Be 1 bleiben von den Änderungen der Ausgleichsfläche unberührt.

## **6 Kosten**

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

Aufgestellt am 28.02.2023

Geändert am 01.03.2023

Stadt Ansbach

Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz