

Bebauungsplan Nr. Be 1
für einen Teilbereich im Stadtteil Bernhardswinden
zwischen den
Ortsverbindungsstraßen nach Meinhardswinden und Kurzendorf

Begründung zum Entwurf vom 16.07.2003

Ausgangspunkt/Anlass zur Bebauungsplanaufstellung

Für den Bereich des Stadtteiles Bernhardswinden gibt es noch keinen Bebauungsplan. Schon seit längerer Zeit wird von einer Vielzahl der im Stadtteil Bernhardswinden ansässigen Familien ein öffentlicher Kinderspielplatz gewünscht. Die Anlage eines solchen Platzes ist bislang immer an der Standortfrage gescheitert. Nunmehr hat sich der Landeskirchliche Gemeinschaftsverband in Bayern e.V., als Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 13 und 13/2, bereit erklärt, eine hierfür geeignete Fläche der Stadt Ansbach zur Verfügung zu stellen.

In diesem Zusammenhang wurde auch die weitere Verwendung und Nutzung des noch unbebauten Grundstückes Flst.Nr. 13 erörtert. Die Verhandlungen der Verwaltung und eine Behandlung im Bauausschuss führten zu dem Ergebnis, dass hierfür insgesamt eine Wohnbebauung erfolgen soll und zu diesem Zweck von der Stadt Ansbach ein Großteil der Fläche (außer einer Freifläche von ca. 1700 m² westlich des bestehenden Kirchengebäudes und einem Teilstück des Kinderspielplatzes) erworben werden kann.

Nach der notariellen Beurkundung einer zeitlich befristeten Kaufoption hat der Stadtrat am 25.03.2003 beschlossen, zur planungsrechtlichen Absicherung bzw. aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 3 BauGB) einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Ausweisungen im wirksamen Flächennutzungsplan sind abweichend von den vorgesehenen Nutzungen des Bebauungsplanes.

Nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 BauGB), hat der Stadtrat weiterhin beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan gleichzeitig im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Geltungsbereich, Geländesituation, jetzige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

- Die beiden Grundstücke des Landeskirchlichen Gemeinschaftsverbandes Flst.Nr. 13 und 13/2.
- Die nördlich an das Neubaugebiet angrenzenden Flst. Nr. 15; 16 und 17, sowie die südlich angrenzenden Flst. Nr. 6; 10; 11 und 11/1 werden ohne detailliertere Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung in den Geltungsbereich einbezogen. Dabei wird eine kleine Teilfläche von ca. 15 m² aus dem nördlichen Nachbargrundstück Flst. Nr. 15 der Straßenverkehrsfläche zugeteilt, um hier die Einmündung der Erschließungsstraße in die Ortsstraße ordnungsgemäß zu gestalten bzw. beidseits einen ausreichend großen Einmündungsradius anlegen zu können.
- Das angrenzende Teilstück der Ortsstraße

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,4 ha. Für den Einbezug weiterer angrenzenden Flächen besteht keine Notwendigkeit.

Im Bereich der neuen Bauplätze handelt es sich um einen Geländerücken, der Richtung Osten und Südosten um ca. 7 m abfällt.

Das Flst.Nr. 13 mit einer Fläche von 8.536 m² hat den Charakter einer Streuobstwiese.
Das Flst.Nr. 13/2 (2.265 m²) ist durch das bestehende Gemeinschaftshaus des Landeskirchlichen Gemeinschaftsverbandes baulich genutzt.

Angrenzende Gebiete

Im Nordwesten und Westen der neuen Bauplätze schließt die freie Landschaft an, mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Entsprechend erfolgte im wirksamen Flächennutzungsplan die Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft. Lediglich im Westen ist ein schmaler Streifen im Anschluss an die vorhandene Bebauung als Wohnbaufläche vorgesehen.

Ansonsten handelt es sich um baulich gewachsene Bereiche des Stadtteiles Bernhardswinden, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind. Dort ist die ehemals vorhandene landwirtschaftliche Nutzung wesentlich zurückgegangen. Der Wohnanteil dürfte daher relativ hoch sein.

Planungen/Festsetzungen

1. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächenutzungsplan ist der Bebauungsplanbereich verschiedenartig ausgewiesen und zwar:

- Fläche für die Landwirtschaft
- Wohnbaufläche
- Fläche für den Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke

Die Flächenausweisungen bzw. Flächenabgrenzungen erfolgten auf der Grundlage der damaligen Grundstücksverhältnisse. Daher erstreckt sich die Gemeinbedarfsfläche auch auf einen Teilbereich des südlich angrenzenden Grundstückes Flst.Nr. 10. Diese Teilfläche war ursprünglich ebenfalls im Eigentum des Landeskirchlichen Gemeinschaftsverbandes, wurde aber zwischenzeitlich dem Nachbaranwesen angegliedert.

Weiterhin erfolgte innerhalb des Grundbesitzes des Landeskirchlichen Gemeinschaftsverbandes eine andere Parzellierung.

Das Deckblatt Nr. 5 zum Flächennutzungsplan mit Datum vom 16.07.2003 enthält für das gesamte Flst.Nr. 13 eine gemischte Baufläche. Entsprechend entfällt dort die Fläche für die Landwirtschaft und die Gemeinbedarfsfläche. Die verbleibende Gemeinbedarfsfläche (Teilfläche Flst.Nr. 13 und Teilfläche Flst. Nr. 13/2) wurde beibehalten und den neuen Eigentumsverhältnissen des Landeskirchlichen Gemeinschaftsverbandes angepasst.

2. Bebauungsplan

Entsprechend den geänderten Ausweisungen des Flächennutzungsplanes ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung der Neubaubereich als „MD - W“ (d.h. Dorfgebiet mit der Festsetzung „zulässig sind nur Wohnhäuser“) und das verbleibende Teilstück der kirchlichen Einrichtung als Flächen für den Gemeinbedarf, für Kirchen und kirchliche Zwecke dienende Gebäude und Einrich-

tungen, vorgesehen. Damit soll den zu erwartenden Konflikten zwischen den ansässigen Bürgern und den Anwohnern des neuen Wohngebietes (Lärmbelästigung) entgegengesteuert werden. Es entsteht eine Pufferzone zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem ansässigen Schmiedebetriebe. Die Möglichkeit, die Gemeinschaftsflächen mit Wohnhäusern zu bebauen ist nicht gegeben. Lediglich dem bestehenden kirchlichen Gebäude werden maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten durch die freiere Anordnung der Baugrenzen zugestanden.

Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Außerdem soll der Kinderspielplatz konkret zur Festsetzung kommen, damit Bauinteressenten, aber auch die jetzigen Anwohner über diese Nutzung von Anfang an informiert sind.

Die weiteren Festsetzungen, jeweils bezogen auf die Baugebietsart, sind wie folgt vorgesehen:

- MD - W:
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
 - Geschosshöhe I + D, in Teilbereichen II als Höchstgrenzen
 - Grundflächenzahl 0,3
 - Geschossflächenzahl 0,6
 - Dachneigung 35° - 48°
 - Anzahl der Wohnungen auf 2 pro Gebäude begrenzt.

Mit der Begrenzung der Wohnungsanzahl soll vor allem eine unerwünschte Wohnungsverdichtung in Bezug auf die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsfläche und die Flächenversiegelung (Stellplätze, Garagen) vermieden, sowie der Familien-Eigenheimbau gefördert und eine spätere Umstrukturierung dieser Wohnform und seiner soziologischen Struktur verhindert werden.

- Fläche für den Gemeinbedarf:
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Geschosshöhe II + D als Höchstgrenze
 - Grundflächenzahl 0,3
 - Geschossflächenzahl 0,8
 - Dachneigung 35° - 48°

- MD – L:

Es sind keine weiteren Festsetzungen vorgesehen. Die Beurteilung von Baugesuchen wird im übrigen nach § 34 Bau GB erfolgen.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen bzw. eine gute passive und aktive Solarenergienutzung zu ermöglichen, sind die Hauptgebäude im wesentlichen nach Süden ausgerichtet.

Die Lage und Abgrenzung des Kinderspielplatzes resultiert aus den Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer (Landeskirchlicher Gemeinschaftsverband). In Bezug auf den Gesamtstadteil Bernhardswinden handelt es sich um einen zentralen Standort.

Der Hauptzugang liegt an der Ortsstraße, auf eine Fußwegverbindung zu dem geplanten Neubaugebiet wurde verzichtet.

Die verkehrsmäßige Anbindung des Neubaugebietes erfolgt zwangsläufig an die östlich gelegene Ortsstraße. Alternativ wurde auch ein Anschluss von der südlichen Ortsverbindungsstraße Richtung Kurzendorf aus geplant (kürzere Strecke).

Mangels Einwilligung des betroffenen Grundstückseigentümers scheiterte jedoch diese Lösung.

Unter dem Gesichtspunkt der Flächeneinsparung und Minimierung der Erschließungskosten sowie im Hinblick auf das relativ kleine Baugebiet mit der Begrenzung der Wohnungsanzahl von max. 2 pro Gebäude wurde die Gesamtbreite der Stichstraße äußerst schmal gehalten. Ein Gehsteig mit Hochbord wird nicht für erforderlich erachtet.

Die Entwässerung muss im Trennsystem erfolgen.

Als Folge des Bebauungsplanes bzw. dessen Verwirklichung ergeben sich Eingriffe in Natur und Landschaft.

Wie schon dargelegt handelt es sich bei dem Neubaugebiet (Flst.Nr. 13) um eine Wiese mit älteren Obstbäumen (Streuobstwiese).

Dem Vermeidungsgebot wurde insofern Rechnung getragen, als für das Neubaugebiet (MD - W) eine Grundflächenzahl (GRZ) von lediglich 0,3 und ein Pflanzgebot in zeichnerischer und textlicher Form festgelegt ist.

Außerdem sind Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise vorgeschrieben.

Die Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach den Vorgaben des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Dabei bleibt das bebaute Flst.Nr. 13/2 sowie die bereits bebauten, an den Geltungsbereich lediglich angegliederten Parzellen (Flst. Nr. 6; 10; 11; 11/1; 15; 16 und 17) unberücksichtigt, weil hier Eingriffe bereits vor der Bebauungsaufstellung erfolgt sind bzw. zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Das in Frage kommende Flst.Nr. 13 hat eine Gesamtfläche von 8.536 m².

Einstufung Zustand

Die Fläche, welche für die neue Wohnbebauung ausgewiesen wird, lässt sich in Kategorie II (bayerischer Leitfaden), d.h. ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild einstufen.

Einstufung der Planung nach Eingriffsschwere

Mit einer GRZ von 0,3 liegt diese unter dem Grenzwert von 0,35 und die Fläche lässt sich dem Typ B (Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad) zuteilen. Die Kompensationsfaktoren sollen dann nach bayerischen Leitfaden zwischen 0,5 und 0,8 liegen.

Auf Grund von Vermeidungsmaßnahmen (Pflanzaufgaben, geringe GRZ, versickerungsfördernde Maßnahmen) ist der niedrigste Faktor von 0,5 gerechtfertigt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche ergibt sich dann durch Rechnung:
 $8.536 \text{ m}^2 \times 0,5 = 4.268 \text{ m}^2$, aufgerundet 4.270 m².

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt außerhalb des Gebietes auf dem Flst. Nr. 804 der Gmkg. Bernhardswinden. Eine Teilfläche dieses Grundstücks von ca. 5400 m² anschließend an den Umgriff des auf dem Grundstück zu bauenden Regenrückhalteweiher wird nach Pflanzmaßnahmen und Gestaltungsmaßnahmen entsprechend der Vorgaben der „Unteren Naturschutzbehörde“ als Ausgleichsfläche für den Eingriff bereitgestellt. Für dieses Grundstück hat die Stadt Ansbach ein Ankaufsrecht mit der Erlaubnis zur vorzeitigen Flächeninanspruchnahme.

Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen:

- Aushagerung der Fläche,
- Pflanzung je einer Streuobstzeile (Obstbaumhochstämme) an der nördlichen und südlichen Seite in der Ausgleichsfläche,
- jährlich ein- bis zweimalige Mahd,
- keinerlei Düngung.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind von den Eingriffsgrundstücken (MD - W) zu tragen. Entsprechend erfolgte eine Zuordnung unter Abs. 8 der textlichen Festsetzungen.

Flächenangaben

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	2,4 ha
davon		
• Verkehrsfläche einschl. Begleitgrün		
o vorhanden (Ortsstraße)	ca.	1.110 m ²
o neue Erschließungsstraße	ca.	1.000 m ²
• Kinderspielplatz	ca.	685 m ²
• MD -W	ca.	6.600 m ²
• Gemeinbedarfsfläche (kirchl. Einrichtungen)	ca.	2.510 m ²
• MD – L	ca.	12.360 m ²

Ansbach, den 04.04.03
Stadt Ansbach
Baureferat – Stadtentwicklungsamt

Dr. Bock
Ltd. Baudirektor



Geändert:
Ansbach, den 16.07.2003
Stadt Ansbach
Baureferat- Stadtentwicklungsamt


Franzke
Baudirektor