



Begründung
Zur Änderung des Flächennutzungsplans im
Deckblatt Nr. 36
–für einen Teilbereich am Drechselsgarten–

Zum Entwurf vom 06.11.2023

Referat Planen und Bauen

Amt für Stadtentwicklung und
Klimaschutz

Stand: 06.11.2023

Inhalt

1. Allgemeines	3
1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	3
2. Einfügung in die Gesamtplanung	4
2.1. Raumordnung und Landesplanung	4
2.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
3. Angaben zum Bestand	5
3.1. Nutzung und Biotope, Orts- und Landschaftsbild.....	5
3.2. Erschließung	6
4. Standortalternativenprüfung	6
5. Planung	6
5.1. Art der baulichen Nutzung	6
5.2. Grünflächen und Grünordnung.....	7
6. Umweltprüfung	7
7. Das Plangebiet in Zahlen	7

1. Allgemeines

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Für das Plangebiet „Am Drechselsgarten I“ liegt ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan vor. Ziel der Planung ist die Umsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA). Die planungsrechtlichen Voraussetzungen können nur mithilfe eines im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans geschaffen werden.

Das neu ausgewiesene allgemeine Wohngebiet soll Platz für bis zu 52 Wohneinheiten bieten. Die Häusertypologien sind dabei unterschiedlich um sich an die verschiedenen Bedürfnisse der Gesellschaft anzupassen. Im Hinblick auf den demografischen Wandel und die Herausforderungen, die er mit sich bringt. Die Stadt Ansbach bereitet sich auf die prognostizierte, erhöhte Anzahl an Haushalten vor, bietet dennoch ein Angebot für junge Familien.

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach derzeit als Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Sicherheit“ und „Sonstiges“, sowie Sondergebiet „Hotel“ dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. He 15 „Am Drechselsgarten I“ befindet sich parallel in der Aufstellung.

Um eine geordnete städtebauliche Grundlage herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans als sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Mithilfe des umfangreichen Festsetzungskatalogs aus § 9 Abs. 1 BauGB sowie der BauNVO können zudem gezielte Festsetzungen getroffen und eine gesamtheitliche Planung umgesetzt werden.

1.2. Lage des Plangebiets/Abgrenzung des Änderungsbereichs



Abbildung 1: Luftbild - Lage des Plangebiets im Stadtgebiet (maßstabslos, Geoportal Bayern, 2023)

Das Plangebiet der Änderung des Flächennutzungsplans im Deckblatt Nr. 36 „für einen Teilbereich Am Drechselsgarten“ liegt nordöstlich des Altstadtgebiets Ansbachs.

Der Änderungsbereich umfasst im Einzelnen die Grundstücke der Gemarkung Hennenbach mit den Flurnummern:
1384, 1384/2, 1384/3, Teilfläche 1383/49, Teilfläche 1383/8.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1,5 ha.

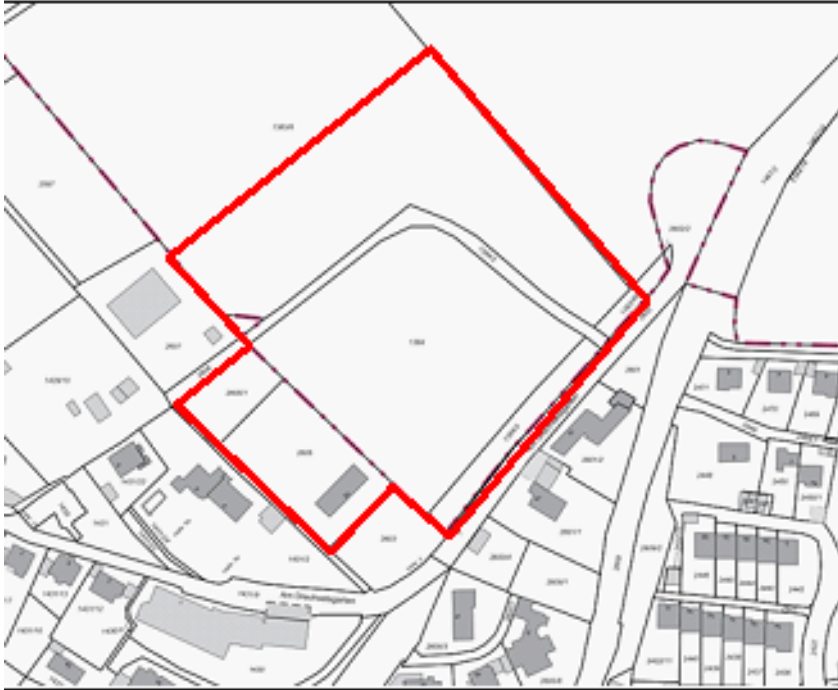


Abbildung 2: Übersichtsplan des Änderungsbereichs (maßstabslos, © RIWA GmbH 2023)

2. Einfügung in die Gesamtplanung

2.1. Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne haben gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen.

Die Vorgaben zur kommunalen Bauleitplanung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und dem jeweiligen Regionalplan. Im Falle der Stadt Ansbach ist dies der Regionalplan (RP 8) des Planungsverbands Westmittelfranken.

Für die vorliegende Bauleitplanung sind insbesondere die folgenden Ziele und Vorgaben zur Wirtschaftsentwicklung sowie das Anbindegebot des LEP relevant, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird.

Mit dem Anbindegebot soll eine Zersiegelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige, Siedlungsstruktur vermieden werden. Ziel ist es, neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 (G;Z)).

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (LEP 1.1.3 (G)).

Die Ausweisung von Bauflächen soll nach einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)).

In Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2(Z)).

Durch die Bauleitplanung wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die /dem Anbindegebot entsprechen.

Regionalplan Westmittelfranken (RP 8)

Die weitere, über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende, Siedlungstätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den zentralen Orten konzentrieren (RP 8, 2.1.2 (Z)).

Bei der Siedlungsentwicklung sollen sowohl ein hoher Flächenverbrauch, als auch eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Vor allem in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll auf die Belastbarkeit des Naturhaushalts sowie das Landschaftsbild Rücksicht genommen werden (RP 8, 3.1.4).

Die einschlägigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden bei dieser Planung berücksichtigt.

2.2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach stellt für das Plangebiet eine Fläche mit der Zweckbestimmung „Sicherheit“ und „Sonstiges“ sowie Sonderfläche „Hotel“ dar. Dieses wird im Süden begrenzt durch die Straße „Am Drechselsgarten“, im Westen durch Wohnbebauung und ein Grundstück des Bayerischen Rundfunks mit Antennenmast. Die Flächen nördlich des Geltungsbereichs sind ebenfalls als Flächen mit Zweckbestimmung „Sicherheit“ und „Sonstiges“ ausgewiesen und werden, wie das Planungsgebiet selbst, landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der geplanten Neuordnung der Nutzung ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Parallel wird der Bebauungsplan Nr. He 15 „Am Drechselsgarten I“ aufgestellt.

3. Angaben zum Bestand

3.1. Nutzung und Biotope, Orts- und Landschaftsbild

Die Fläche des Geltungsbereichs wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Eine weitere Definition der Biotope und Vegetationsflächen wird mittels Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung bestimmt. Sobald diese Ergebnisse vorliegen, werden sie in die Begründungen eingearbeitet.

Was die Topographie angeht, fällt das Gelände von Norden nach Süden um 7 m auf einer Länge von 190 m ab.

3.2. Erschließung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet Ansbachs, in der Gemarkung Hennenbach. Es wird durch die Straße „Am Drechselsgarten“ erschlossen.

4. Standortalternativenprüfung

Die Stadtverwaltung hat in verschiedenen Bereichen des Ansbacher Stadtgebiets die Möglichkeit einer weiteren Siedlungsentwicklung geprüft. In diesem Zusammenhang wurden gegebene Baulandpotenziale untersucht und Ende des Jahres 2023 wurde eine Befragung zur Aktivierung von Baulücken im Ansbacher Stadtgebiet durchgeführt, bei der sich herauskristallisierte, dass kaum Verkaufsbereitschaft unter den Grundstücksbesitzern herrscht.

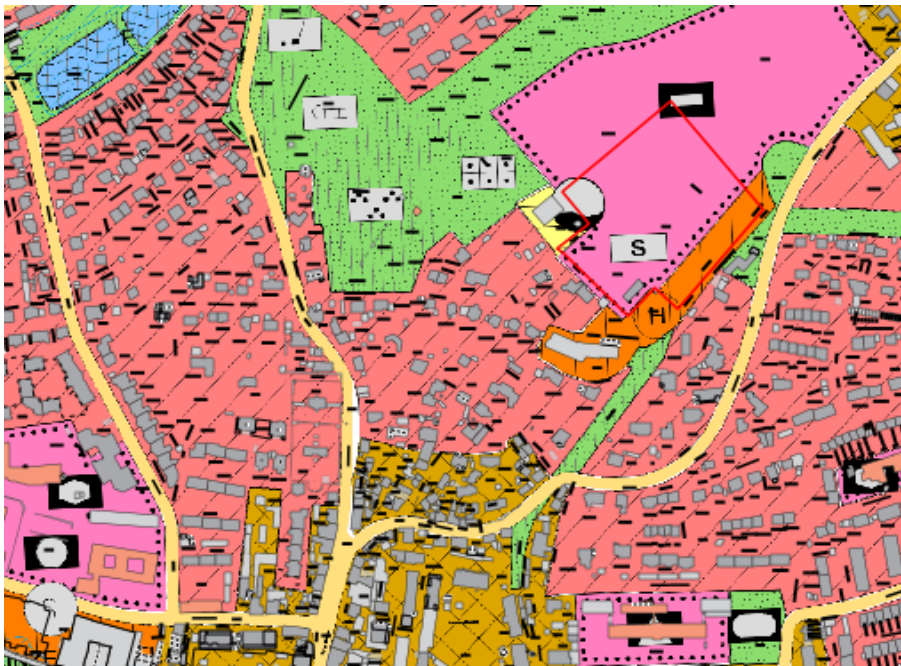


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach

5. Planung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, werden die im Plangebiet liegenden Flächen mit der Zweckbestimmung „Sicherheit“ und „Sonstiges“ im wirksamen Flächennutzungsplan als künftige Wohnbauflächen ausgewiesen. Damit kann das festgesetzte Wohngebiet im parallel aufgestellten Bebauungsplan entwickelt werden.

5.2. Grünflächen und Grünordnung

Auf landschaftsplanerische Aussagen wird in der Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet. Näheres zur Grünordnung wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan geregelt.

6. Umweltprüfung

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB werden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt.

Dieser ist Bestandteil der Begründung und wird den Unterlagen beigelegt.

7. Das Plangebiet in Zahlen

Flächen	m ²	Flächenanteil in %
Baugebiete Allgemeines Wohngebiet	3.454	22,5
priv. Grünflächen	6.698	42,7
Grünflächen Öffentliche Grünflächen (inkl. RR)	3.421	22,5
Verkehr Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Oberirdische Stellplätze, TG-Einfahrt	1.888	12,3
Fläche Geltungsbereich	15.665	100,00 %