

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. He/Ob 16 „Für einen Teilbereich zwischen Hauptstraße und Zogelweg in Obereichenbach“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Nr.	Behörde/ Träger öffentlicher Belange	vom
1	Regierung von Mittelfranken	27.11.2023
2	Staatliches Bauamt Ansbach	01.12.2023
3	SG 412 – Erschließungsrecht	06.12.2023
4	Deutsche Telekom Technik GmbH	06.12.2023
5	Awean	12.12.2023
6	Amt für Gleichstellung und Vielfalt	19.12.2023
7	Vodafone Deutschland GmbH I	21.12.2023
8	Vodafone Deutschland GmbH II	21.12.2023
9	Stadtwerke Ansbach	22.12.2023
10	Wasserwirtschaftsamt Ansbach	29.12.2023
11	Umweltamt	04.01.2024

Nr.	Bürger/Öffentlichkeit	vom
1	Bürger 1 (Mail)	04.01.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. He/Ob 16 „Für einen Teilbereich zwischen Hauptstraße und Zogelweg in Obereichenbach“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand 07.07.2026

Nr.	TöB	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	Regierung von Mitelfranken	Ein Bauträger möchte auf den Grundstücken Fl.-Nr. 961/4 und 1213/5 (Wege und Erschließung) der Gemarkung Hennenbach – einer ca. 0,5 ha großen Baulücke innerhalb des Ortsteils Obereichenbach – 9 Reihen- und 6 Doppelhäuser errichten. Die Stadt Ansbach stellt daher einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar. Die Planung entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach und dient der Nachverdichtung. Eine Begründung des Bedarfs (vgl. LEP 3.1.1 Abs.1) ist aus landesplanerischer Sicht dennoch grundsätzlich erforderlich, weil bei der damaligen Darstellung im Flächennutzungsplan noch keine Bedarfsbegründung im Licht der Festsetzungen zum Flächensparen erfolgt ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Deckung des Bedarfs auch andere aktuell in Planung oder Umsetzung befindliche Projekte (z.B. Bebauungsplan „Weinbergplateau II“) beitragen. Die Begründung enthält keine explizite Darlegung des Bedarfs und sollte ergänzt werden. Darüber hinaus entspricht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung wie in der Begründung bereits dargestellt. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben. Um Berücksichtigung des vorgenannten Hinweises wird gebeten.	Die genannten Hinweise zur Bedarfsbegründung werden in der Begründung ergänzt.	Hinweis wird aufgenommen.
2.	Staatliches Bauamt Ansbach	Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zu Schutz der Anlieger vor Lärm, Staub- oder Abgasemissionen wird hingewiesen. Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).	Dient zur Kenntnis. Der Geltungsbereich nicht an einer Staatsstraße und somit gibt es keine gesetzlichen Anbauverbotszonen.	Kenntnisnahme.
3.	SG 412 – Erschließungsrecht	Bei der Erschließungsanlage „Hauptstraße“ handelt es sich um eine historische Straße, die erschließungsbeitragsrechtlich nicht abgerechnet werden kann. Werden die Kosten für die Herstellung des Gehweges durch den Bauträger übernommen? Ist vor den Flst. Nrn. 961/11 und 968/3 Gmkg. Hennenbach bereits ein Gehweg vorhanden? Welche Breite soll der geplante Gehweg einnehmen? Findet der Ausbau des Gehweges nur auf der Flst. Nr. 1213/5 statt? Ist für den Ausbau des Gehweges kein weiterer Flächenerwerb vorgesehen? Ist eine Rundung auf Höhe der Flst. Nr. 960/8 Gmkg. Hennenbach vorgesehen oder erfolgt hier ein kostenloser Übergang einer Teilfläche zum Ausbau des Gehweges?	Der Bauträger übernimmt die Kosten für den Ausbau des Gehweges. Aktuell ist nur ein sehr schmaler Gehweg zwischen den Flurstücken 961/11 und 968/3 Gemarkung Hennenbach vorhanden. Das Flurstück Nr. 960/8 Gmkg. Hennenbach gehört nicht dem Vorhabenträger. Die Darstellung wird im Planblatt berichtigt. Der Ausbau des Gehwegs wird auf dem Flst. Nr. 961/4 stattfinden.	Kenntnisnahme.
4.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 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 nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Planbereichs erforderlich.	Es ist kein Straßenbau von Seiten der Stadt Ansbach notwendig. Die Informationen werden an den Bauherren weitergegeben.	Kenntnisnahme. Informationen wurden weitergegeben.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. He/Ob 16 „Für einen Teilbereich zwischen Hauptstraße und Zogelweg in Obereichenbach“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand 07.07.2026

		Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannte Maßnahmen Dritter im Plangebiet stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger 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- und 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 Kommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitten wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht zur Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“ Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut zu beteiligen.	Es sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen geplant. Hinweise werden an Bauherren weitergegeben. Die Verkehrsflächen bleiben in Privatbesitz	Der Bitte kann nicht gefolgt werden. Hinweise wurden weitergegeben.
5.	Awean	In Obereichenbach befindet sich der Mischwasserkanal der awean AöR, der das anfallende Mischwasser im angefragten Bereich aufnehmen kann. Der Kanal wurde damals so dimensioniert, dass er einen Befestigungsgrad von 45% (einschl. Straßenflächen) schadlos aufnehmen kann. Bei einer Überschreitung des Befestigungsgrades von 45% wird von der awean eine private Rückhaltung gefordert. Dies ist satzungsrechtlich abgedeckt. Im Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, wie die Grundstücksverläufe geplant sind. Gemäß gültiger Entwässerungssatzung der awean (EWS) müssen wir jedes Grundstück, dass an einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche anliegt einen Hausanschluss zur Verfügung stellen, falls es keine Grenzen gibt, werden wir nur einen Anschluss erstellen. Die awean bestimmt gemäß EWS, die Lage und Größe der Anschlüsse. Bei Anschlussleitungen, die größer als DN 200 sind, müssen diese an einen Schacht angeschlossen werden. Dies ist in der Planung zu berücksichtigen und vorzulegen.	Ein Gespräch zwischen Awean und dem Investor hat stattgefunden. Im nächsten Verfahrensschritt werden Grundstücksverläufe und Baugrenzen in die Planzeichnung aufgenommen.	Kenntnisnahme. Planzeichnung wird entsprechend angepasst.

		Zusätzlich ist festzuhalten, dass bei nachträglichen Grundstückseinteilungen, die awaren keine neuen Hausanschlüsse erstellt. Aus diesem Grund muss im Bebauungsplan vermerkt werden, dass bei Teilungen dienende Grundstück eine Grunddienstbarkeit gegenüber dem herrschenden eintragen lässt. Uns wurde mitgeteilt, dass die im B-Plan eingetragenen Straßen Privatwege sind, somit besteht von Seiten der awaren keine Notwendigkeit eines Durchführungsvertrages mit dem Privatinvestor. Für den Bebauungsplan Nr. He/Ob 16 ist der vorgesehene Geltungsbereich der Neuplanung abwassertechnisch erschlossen. Die Abwasserentsorgung Ansbach AöR als Träger öffentlicher Belange kann nur unter Berücksichtigung der oben genannten Hinweise und Festlegungen zustimmen. Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung.	Dient zur Kenntnis. Genannte Hinweise werden berücksichtigt und ergänzt.	Kenntnisnahme Hinweise wurden ergänzt
6.	Amt für Gleichstellung und Vielfalt	Stellungnahme der Inklusionsbeauftragten Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die Begründung zum Entwurf vom 29.09.2023 sowie den Vorhabenplan „Entwurf zum BA 16.10.2023 Aufstellungsbeschluss“ vom 29.09.2023. Die Unterlagen wurden mit Gelegenheit zur Stellungnahme am 30.11.2023 an folgende Verbände bzw. Gremien gesendet: • Beirat für Menschen mit Behinderung in der Stadt Ansbach • Seniorenbeirat • Bayerischer Blinden- und Sehbehindertenbund e. V. • vdk Barrierefreiheitsberater Am 30.11.2023 nahm Unterzeichnende mit der Kollegin Christina Benkel ein Treffen zur Erläuterung der Planzeichnung wahr. Bis 18.12.2023 erreichten Unterzeichnerin folgende Rückmeldungen: • BBSB e. V., Bezirksgruppe Mittelfranken (E-Mail-Auszug vom 13.12.2023 „(...) vielen Dank für die Einbindung zu o.g. Bauvorhaben. Aus Sicht blinder und sehbehinderter Menschen gibt es folgende Punkte zu beachten: • eine ausschließende Erschließung über Treppenanlagen ist per se nicht barrierefrei. Zumindest sollten, auch wenn es privater Wohnungsbau ist, die Treppen gem. <i>DIN 18040</i> sowie <i>32984:2023-04</i> taktil und visuell gekennzeichnet sein (inkl. der Geländergestaltung). • auch wenn der Bereich verkehrsberuhigt ist, muss er Orientierung bieten für sehingeschränkte Menschen. D.h. die Fahrbahn und der Gehbereich sollten taktil und visuell eindeutig voneinander unterscheidbar sein, vgl. <i>DIN 32984:2023-04</i>. • Eingangsstufen zu den einzelnen Häusern sollten zumindest deutlich kontrastierend gestaltet sein, um Stolpergefahren vorzubeugen. • Gibt es eine Anbindung an den ÖPNV? Wenn ja, so muss dieser auch barrierefrei nach <i>DIN 32984:20202-04</i> im Ausführungsplan gestaltet sein.	Die genannten Hinweise und Richtlinien werden an den Bauherrn weitergegeben. Aufgrund des Geländeverlaufs ist eine barrierefreie Gestaltung zur nördlichen Häuserreihe nicht möglich.	Der Hinweis wird aufgenommen. Kenntnisnahme.

		- insgesamt ist auch hier wieder auf einen ggf. nötigen Unterlaufschutz für das Auffinden von Eingängen etc. zu achten.“ Koordinatorin Barrierefreiheit, Schulungen und Kommunikation der Bezirksgruppe Mittelfranken BBSB e. V. Seniorenbeirat der Stadt Ansbach (Eingang des Schreibens 12.12.2023) Leider waren bei den gesandten Unterlagen keine Grundrisse dabei, um die Barrierefreiheit der Wohnungen beurteilen zu können. Bei neuen Wohnungen sollte heute das Bad und die Küche barrierefrei geplant werden (Bewegungsraum 120 x 120 cm) Bei 15 WE sollten mind. 5 WE barrierefrei sein. Wegen des barrierefreien Zugangs ohne Treppen kommen dafür nur die WE 1-6, 7-8 und 14-15 infrage (soweit aus der Planvorlage erkennbar). Entsprechende Stellplätze (B=3,50 m) sind zuzuordnen. Die vertikale Erschließung im Haus mit Treppen mit 2x ¼ Wendung ist mit nachrüstbarem Treppenlift kein Problem. Evtl. reicht schon ein beidseitiger Handlauf. Beirat für Menschen mit Behinderung in der Stadt Ansbach (E-Mail-Auszug vom 18.12.2023) „(...) aus Sicht des Beirats für Menschen mit Behinderung wird folgendes angeregt: Offenbar soll die Straße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Ob ein durchgehender, mit Bord abgesetzter Gehweg geplant wird, ist nicht unklar. In jedem Fall müssen sich Gehweg und Straße zwingend taktil und vom Kontrast her voneinander abgrenzen. Bei den Parkplätzen für Besucher*innen wird ein Behinderten-Parkplatz empfohlen. Bei den Häusern selbst wird angeregt, auf die Eingangsstufen zu verzichten. Die Innenflächen sollten ein (späteres) barrierearmes Wohnen ermöglichen. Es wird empfohlen, im Erdgeschoss Küche, Bad und einen bewohnbaren Raum zu planen und bei den Treppen den nachträglichen Einbau eines Treppenlifts zu ermöglichen.“ Unterzeichnende schließt sich den Ausführungen der Verbände weitgehend an. Die Erreichbarkeit der Häuserreihe 11-15 nur über Treppen ist nicht barrierefrei, aber auch nicht familien- und alltagsfreundlich. Nach Möglichkeit sollten die jeweiligen Hauseingänge stufenfrei geplant werden. Die Anforderungen an die kontrastreiche und taktile Wahrnehmbarkeit bei Treppen, Stufen und in	Zur Offenlegung werden die Regelgrundrisse ergänzt. Der Hinweis wurde an den Bauherrn weitergegeben und wird umgesetzt.	Kenntnisnahme. Hinweis wird weitergegeben.
--	--	--	---	--

		Bezug auf die Unterscheidbarkeit von Gehweg und Fahrbahnbereich ist für die Sicherheit und Orientierung blinder und seheingeschränkter Menschen unabdingbar. Unterzeichnerin bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme und die persönliche Erläuterung. Um weitere Einbindung wird gebeten.		
7.	Vodafone Deutschland GmbH I	Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg	Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.	Hinweis wurde weitergegeben.
8.	Vodafone Deutschland GmbH II	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Dient zur Kenntnis.	Kenntnisnahme
9.	Stadtwerke Ansbach	– Allgemeine Stellungnahme: Das Areal kann an unser Strom-, Gas- und Wassernetz angeschlossen werden. Sofern die Straße privat gewidmet wird, sind unsere Sparten dinglich zu sichern. Ein Vertrag ist hier im Vorfeld zu unterzeichnen. – Storm: Es liegen uns keine Informationen zu Verbrauchswerten vor. Sofern eine Trafostation erforderlich wird, ist mit Lieferzeiten von bis zu 80 Kalenderwochen zu rechnen. Wir bitten Sie deshalb, den Projektentwickler aufzufordern, sich mit uns in Verbindung zu setzen. – Trinkwasser: Das Gebiet kann an unsere Trinkwasserleitung angeschlossen werden. Löschwasserbereitstellung findet nur im Zuge der Trinkwasserbereitstellung statt. Es kann ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für die Dauer von 2 h kann im Radius von 300 m bereitgestellt werden.	Ein Gespräch zur Vertragsunterzeichnung zwischen Bauherrn und Stadtwerke Ansbach hat stattgefunden.	Kenntnisnahme
10.	Wasserwirtschaftsamt Ansbach	<u>2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB:</u> Wasserhaushalt: Der Erhaltung und die Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch Beschränkung der Bodenversiegelung, kommt auf Grund der geologisch bedingten geringen Grundwasserneubildung besondere Bedeutung zu. <u>2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlung</u> <u>2.4.1 Öffentliche Wasserversorgung (§§ 50 ff. WHG):</u> Die Wasserversorgung wird durch die Stadt Rothenburg [Korrektur: Stadt Ansbach] sichergestellt.	Alle vorgebrachten Hinweise werden an den Bauträger weitergegeben. Er wird sich ggf. mit Ihnen in Verbindung setzen.	Hinweise wurden weitergegeben.

		<u>2.4.2 Grundwasser und Grundwasserflurabstand:</u> Amtliche Grundwasserstände im Plangebiet sind nicht bekannt. Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grund- bzw. Schichtenwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserausgabe ausgeschlossen werden. Wir empfehlen die Erstellung eines Baugrundgutachtens, um die statischen Eigenschaften des Bodens, aber auch die Notwendigkeiten von Abdichtungen der Keller zu klären. Sollte in diesem Rahmen oder auch bei Vorerkundungen zum Thema Nutzung von Geothermie Erdaufschlüsse in Form von Bohrungen erfolgen, bitten wir darum, eine Abstimmung mit dem Umweltamt (Bodenschutz) der Stadt Ansbach vorzunehmen, um zu klären, inwiefern der Aufschluss ggf. in ein PFAS-Monitoring einbezogen werden könnte. <u>2.4.3 Wasserabfluss:</u> 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). Wir empfehlen die Ihnen vorliegenden „Hinweiskarten für Oberflächenabfluss und Sturzflut“ zu prüfen und ggf. Maßnahmen zur Schadensvermeidung festzusetzen. <u>2.4.4 Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) (§ 2 Abs. 5 BBodSchG), Verdachtsflächen (§ 2 Abs. 4 BBodSchG), Altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG):</u> Dem WWA Ansbach liegen – nach interner Überprüfung des Flächenumgriffs – keine Informationen über Altlasten bzw. zu einer schädlichen Bodenveränderung auf der Flur-Nummer 961/4, Gemarkung Obereichenbach vor. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Umweltamt) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 12 Abs. Bay-BodSchG). Wir weisen darauf hin, dass Belastungen durch PFAS im Grundwasser nicht ausgeschlossen werden können und empfehlen der Baugrunduntersuchung unbedingt Analysen diesbezüglich hinzuzufügen. <u>2.4.5 Abwasserbeseitigung (§§ 55 ff. WHG):</u> 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. Auch die Neubebauung des Plangebiets ist im Trennsystem zu erschließen. Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist, wenn nicht die Bagatellgrenzen der NWFreiV, TRENOG oder TRENGW unterschritten werden. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerks DWA-A 102 und	Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis wird aufgenommen. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis wird aufgenommen. Der Hinweis, dass das Plangebiet im Trennsystem zu erschließen ist, wird im Bebauungsplan aufgenommen. Der Hinweis wurde aufgenommen.	Der Hinweis wird aufgenommen. Der Hinweis wird aufgenommen. Der Hinweis wird aufgenommen. Der Hinweis wird aufgenommen. Der Hinweis wurde aufgenommen.
--	--	--	---	---

		DWA-A-117 bzw. DWA-A-138 zu erstellen und beim Umweltamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen. In den Unterlagen ist kein zentrales Regenrückhaltebecken verzeichnet. Eine Niederschlagswasser-Vorbehandlung für die Park- und Stellplätze/Verkehrsflächen muss geprüft werden. Bei Behandlungsbedürftigkeit ist die Planung nach aktuell gültigem Regelwerk DWA-A 102 anzupassen und mit der EWS abzustimmen. Zur Umsetzung eines nachhaltigen, zukunftsfähigen und klimaangepassten Niederschlagsmanagements regen wir die Festsetzung von Grünbedachungen, Fassadenbegrünungen sowie die zusätzliche Speicherung von Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken (z.B. Zisternen, Baumrigolen nach dem Schwammstadt-Prinzip) insbesondere zum Bewässern von Bepflanzungen an (vgl. Broschüre des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz: Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ (bayika.de) von 2020). Für ein Abstimmungsgespräch bzgl. der Entwässerungsplanung steht Ihnen das WWA AN gerne zur Verfügung. <u>2.4.6 Vorsorgender Bodenschutz:</u> 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. BBodSchV (neue Fassung), Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV) maßgeblich. Abgrabungen bzw. Auffüllungen über 2,00 m Höhe und größer als 500 m² sind baurechtlich zu genehmigen. <u>2.4.7 Starkregenereignisse und urbane Sturzfluten:</u> Um den erhöhten Intensitäten und Häufigkeiten von Starkregen durch die Klimaänderung bei der Kanaldimensionierung vorsorgend Rechnung zu tragen, empfehlen wir grundsätzlich, für die Bemessungsabflüsse bei Bedarf die rechnerisch zulässigen Wiederkehrzeiten von Überflutungen angemessen zu erhöhen und verweisen auf das LfU-Merkblatt Nr. 4.3/1 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen“. Durch Starkregenereignisse und wild abfließendes Wasser kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Beeinträchtigung innerhalb der Bebauung kommt. Wir verweisen daher u.a. auf das DWA-Themenheft „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ vom August 2013 bzw. die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ aus dem Jahr 2019.	Dient zur Kenntnis. Die Hinweise werden an den Bauherrn weitergegeben. Der Hinweis wurde an den Investor weitergegeben und ist bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme Der Hinweise wurde weitergegeben. Der Hinweis wurde weitergegeben.
--	--	---	--	---

		<u>2.4.8 Nutzung von oberflächennaher Geothermie / Erdwärmesonden:</u> Wenn die Nutzung von oberflächennaher Geothermie / Erdwärmesonden geplant ist, empfehlen wir die Niederbringung einer Erkundungsbohrung sowie die Erstellung eines Fachgutachtens. Diese Informationen können für die Planung von einer oder mehrerer benachbarter Erdwärmesonden-Anlagen dienen, um eine gegenseitige Beeinflussung der Bauwerke zu vermeiden und Kosten für den/die Bauherren zu senken. Das Fachgutachten / die Erkundungsbohrung können z.B. im Rahmen einer Baugrunderkundung durch die Stadt beauftragt werden und dann i.d.R. auch als Nachweis für das ganze Baugebiet herangezogen werden. Ob eine Erkundungsbohrung erforderlich ist oder ob Ausschlusskriterien für den Bau von Erdwärmesonden vorliegen, kann im Vorfeld gerne beim Wasserwirtschaftsamt Ansbach angefragt werden (erdaufschluss@wwa-an.bayern.de). Bei Einhaltung des Hinweises unter 2.4. ist mit negativen Auswirkungen auf Boden und Wasser bzw. Grundwasser aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zu rechnen.	Dient zur Kenntnis.	Kenntnisnahme.
11.	Umweltamt	<u>1. Immissionsschutz:</u> Auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr hinsichtlich Lärmschutz in der Bauleitplanung vom 25.07.2014 wird hingewiesen. Br, 03.01.2024 <u>2. Natur und Landschaftsschutz:</u> Im gültigen FNP ist das Fst.Nr. 961/4 Gmkg Hennenbach als Wohnbaufläche dargestellt. Nach Rückfrage bei SG 301 handelt es sich um ein Vorhaben im Innenbereich, sodass eine Kompensation des Eingriffs nach BayKompV ausscheidet. Auf dem Grundstück befindet sich ein stadtbiotopkartiertes Gehölz am südöstlichen Grundstücksende. Dieses Biotop besteht laut Beschreibung aus einer Baumgruppe mit Altbäumen (Stammdurchmesser jeweils um 70 cm) wie Kiefer, Eiche, Spitz-Ahorn und Birke (Biototyp UA00BK). Gemäß Kartieranleitung für Bayern besteht zwar kein gesetzlicher Schutz nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG, jedoch Schutz nach § 39 BNatSchG! (-> Baufeldfreimachung <u>nicht</u> in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) Die Beschreibung der Bäume lässt auf Brutvögel, Fledermäuse und evtl. auch mulmbewohnende Insekten (Eremit!) schließen. In der Begründung zum Entwurf vom 29.09.2023 wird ausgeführt, dass von Seiten des Vorhabensträgers eine saP für den Geltungsbereich in Auftrag gegeben wird. Die oben aufgeführten Artenspektren sind in die Prüfung, falls nicht bereits erfolgt, aufzunehmen. Sich aus der saP ergebende Festsetzungen und Hinweise sind in den Bauleitplan einzuarbeiten. Es ist zu beachten, dass ggf. notwendige CEF-Maßnahmen u.a. ihre vollständige Wirksamkeit <u>bereits zum Eingriffszeitpunkt</u> erreicht haben müssen. Dies gilt dauerhaft,	Dient zur Kenntnis. Da es sich um ein § 13a BauGB- Verfahren handelt, ist keine Ausgleichbilanzierung nötig. Der Hinweis wird an den Bauherrn weitergegeben. Die Ergebnisse der saP werden in die Begründung aufgenommen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der Hinweis wurde weitergegeben. Die Hinweise wurden aufgenommen.

		über den Eingriffszeitpunkt hinaus, so dass die Funktionalität der CEF Maßnahme dauerhaft gewährleistet werden muss. Ergänzung: Nach einer erforderlichen erneuten rechtlichen Prüfung wird die Stellungnahme vom 13.12.2023 durch diese Stellungnahme ergänzt. Es handelt sich nicht wie in der obigen Stellungnahme beschrieben um Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB, sondern um ein Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sowie dem Leitfaden des StMB „Bauen im Einklang der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich (vgl. https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfa-den_eingriffsregelung_bauleitplanung.pdf; S.8). Die Anwendbarkeit des Eingriffs-begriffs wird jedoch nicht ausgeschlossen, vgl. § 18 Abs. 2 BNatSchG. Wie richtig festgestellt befindet sich auf dem Flst. ein stadtbiotopkartiertes Gehölz am süd-östlichen Grundstücksende, Biotop AN-1388 Teilfläche 002. Allerdings gilt hier für das betroffene Biotop gem. dessen Biotopsteckbrief sowohl der unmittelbare gesetzliche Biotopschutz nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG sowie der gesetzliche allgemeine Artenschutz nach § 39 BNatSchG/Art. 16 BayNatSchG nicht (vgl. https://www.umweltatlas.bayern.de/standortauskunft/rest/report-ing/sb_biotopkartierung/generate/Biotop.pdf?additionallayerfieldvalue=AN-1388-002). Abgesehen von der biotopkartierten Fläche gilt weiterhin § 39 BNatSchG/Art. 16 BayNatSchG. Hier wird auf die Ausführungen zu § 39 BNatSchG in der obigen Stellungnahme verwiesen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze besteht eine Hecke, die unter den Begriff der freien Natur fällt. Bei der Auslegung des Begriffs „freie Natur“ ist naturschutzrechtlich auf den tatsächlichen Zustand abzustellen. Nach der Rechtsprechung gehören zur freien Natur jedenfalls alle Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die nicht durch bauliche oder sonstige Anlagen verändert sind. Ein Bebauungszusammenhang besteht hier nicht, da das Grundstück nicht durch eine Bebauung geprägt oder dieser funktional zugeordnet ist. Auch ist die betroffene Fläche nicht durch eine bauliche/sonstige Anlage verändert worden (Fischer-Hüftle in Fischer-Hüftle u.a., Naturschutzrecht in Bayern, zu Art. 26 BayNatSchG, Rz. 7ff.). Sofern bei der Hecke keine gesetzliche Ausnahme nach Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG einschlägig ist, bedarf es einer Ausnahme nach Art. 16 Abs. 2 i.V.m. Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG. Hier kann ein Fall des überwiegenden öffentlichen Interesses angenommen werden, da der VEP der Bereitstellung von Wohnraum dient (Fischer-Hüftle in Fischer-Hüftle u.a., Naturschutzrecht in Bayern, zu Art. 23 BayNatSchG, Rz. 36). Wird die Ausnahme aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesse gewährt, muss der Verursacher nach § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG Ersatzmaßnahmen treffen (s.o. Rz. 34a). Die Voraussetzungen sind im Einzelfall auf Antrag zu prüfen und können hier nicht abschließend geprüft werden. Die Verbote und Legalausnahmen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG finden neben Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG Anwendung (Egner/Fischer-Hüftle in Fischer-Hüftle u.a., Naturschutzrecht in Bayern, zu Art. 16 BayNatSchG, Rz 46). § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist zu beachten (s.o. Rz 45). Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass in	Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.	
--	--	---	---	--

		der Bauleitplanung die Verbote des Art. 16 BayNatSchG nicht überwunden werden können, eine Nichtbeachtung führt aufgrund der fehlenden Vollzugsfähigkeit zur Nichtigkeit des Plans (s.o. Rz 44). Fazit: Es ist ein Antrag auf Ausnahme nach Art. 16 Abs. 2 i.V.m. Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG von Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG für die Beseitigung der Hecke bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Im Antrag ist der Eingriff/Ausgleich durch Ersatzmaßnahmen zu behandeln. § 39 Abs. 5 BNatSchG gilt weiterhin für die Bäume/Gehölze. Im Übrigen findet die Stellungnahme vom 13.12.2023 weiter Anwendung. <u>3. Gewässerschutz/Wasserrecht:</u> o.E. , 29.11.2023 <u>4. Gewässerschutz/Fachkundige Stelle:</u> o.E., 29.11.2023 <u>5. Bodenschutz/Altlasten:</u> o.E. , 07.12.2023 <u>6. Abfallrecht:</u> o.E. , 29.11.2023 <u>7.Sonstige umweltrechtliche Auflagen:</u>		
--	--	---	--	--

Nr.	Bürger	Stellungnahme	Stellungnahme Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	Bürger 1 (Mail)	Als Eigentümer des nördlich angrenzenden Flurstücks 966/2 habe ich heute mit dem Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz, Frau Benkel, telefoniert. Nachdem ich in Oberrot wohnhaft bin, habe ich nur zufällig von dem Bauvorhaben erfahren und nehme die angebotene Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme gerne war. Dem Entwurf lassen sich keine belastbaren Zahlenangaben entnehmen. So sind insbesondere weder die Fläche des Baugebiets noch Baugrenzen genannt bzw. aufgezeigt. Es ist für den Bürger mangels entsprechender Angaben nicht nachprüfbar, ob die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gegeben sind. Insgesamt erscheint die Bebauung zu dicht und die <u>Flächenversiegelung</u> zu hoch. Entsprechende Zahlenangaben sind nachzureichen und mit dem Baugesetzbuch abzugleichen. Angaben zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, maximal zulässige Wandhöhe, maximal zulässige Gebäudehöhe, Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze fehlen gänzlich, obwohl in der textlichen Festsetzung auf diese Werte Bezug genommen wird. Eine Überprüfung der rechtlichen Zulässigkeit ist für den Bürger nicht möglich. Zudem sind Widersprüche in den Planungsunterlagen. In der Querschnittzeichnung des Gebäudes ist eine Firsthöhe von 10,33 Meter (Terrasse zu First) eingezeichnet. Diese steht beim Gebäude 13 im Widerspruch zur Ansicht West, welche von einem Höhenunterschied (geplante Geländelinie zu First von insgesamt 13,17 Meter ausgeht. Was gilt nun? Trotz fehlender Zahlenangaben ist offensichtlich, dass sich die Bauleitplanung vor allem im Nordteil des geplanten Baugebietes <u>nicht</u> an den für die im Norden, Osten und Westen angrenzenden Grundstücken <u>bestehenden Bebauungsplänen ausrichtet</u>. Eine zulässige Gebäudehöhe von mehr als 13 Metern sowie eine Gebäudelänge von mehr als 16 Metern passt nicht zum dort bestehenden Gebäudebestand. Die vorgesehene Bebauung, insbesondere mit dem Gebäudekomplex Häuser 11 bis 13 ist daher den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Mangels belastbarer Zahlenangaben ist nicht überprüfbar, ob die gesetzlich vorgeschriebenen <u>Abstandsflächen</u> an der Nordseite des geplanten Baugebietes eingehalten werden. Angesichts der Zeichnung darf dies bezweifelt werden. Entsprechend den im Norden, Osten, und Westen geltenden Bebauungsplänen muss die <u>Baugrenze</u> aufgrund der örtlichen Gegebenheiten einen deutlicheren Abstand von den Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken einhalten. Wo die benachbarten Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind hat sich die Bauleitplanung zur Bebauung der Baulücke danach auszurichten. Die geplante Bauleitplanung berücksichtigt dies nicht im ausreichenden Maße. Zudem ist nicht ersichtlich, wie viele Wohneinheiten die Gebäudekomplexe, insbesondere der Gebäudekomplex Haus 13, 12 und 11, aufweisen. Zur Schonung der Umwelt muss das Abwassersystem im <u>Trennsystem</u> errichtet werden. Das Gelände war früher Teil eines Wasserschutzgebietes. Es beherbergt noch heute einen Brunnen. Auf dem Gelände gibt es eine Vielzahl von Feuchtplätzen. Daher sollte der <u>Schutzstatus</u> des geplanten Baugebietes überprüft werden. Es muss sichergestellt sein, dass wasserführende Schichten korrekt und umweltschonend abgeleitet werden. Wasser ist ein kostbares Gut! Der Einbau einer sog. weißen Wanne sollte zur Auflage gemacht werden.	In einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan muss weder GRZ noch GFZ festgesetzt werden. Die Festsetzungen für ein allgemeines Wohngebiet, wie in der BauNVO werden nicht überschritten. Die Angaben zur maximal zulässigen Wandhöhe und Gebäudehöhe werden im Plan ergänzt. Das ursprüngliche Gelände ist der Bezugspunkt. Die Abstandsflächen werden eingehalten und betragen mehr als 3 m. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan steuert die Zulässigkeit des Bauvorhabens. Pro Haus ist je eine Wohneinheit vorgesehen, daraus folgt 15 Häuser = 15 Wohneinheiten. Siehe Stellungnahmen von awen und Wasserwirtschaftsamt Ansbach. Ein Trennsystem wird errichtet. Dem WWA sind keine amtlichen Grundwasserstände bekannt. Sollte etwas auftreten, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.	Kenntnisnahme Die Angaben wurden ergänzt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. He/Ob 16 „Für einen Teilbereich zwischen Hauptstraße und Zogelweg in Obereichenbach“

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand 07.07.2026

	Aufgrund der Bodenbeschaffenheit sind Gutachten zum <u>Wasser- und Artenschutz</u> notwendig. Entsprechende Gutachten sind nicht beigelegt/ersichtlich. Aufgrund der Bebauung mit 15 Häusern und einer unbekannten Anzahl an Wohneinheiten ist nicht klar, warum kein <u>Kinderspielplatz</u> errichtet wird. Wurden in der Planung die weiteren bestehenden und geplanten Baugebiete im Norden und Osten von Obereichenbach (z.B. Schulgelände) berücksichtigt? Die <u>Anzahl der Stellplätze</u> für PKW ist nicht ausreichend bemessen. Nachdem in Obereichenbach keinerlei Infrastruktur (Freizeitgestaltung, Einkaufen) vorhanden ist, sind insbesondere Familien auf mind. zwei PKW angewiesen. Da die PKWs nach der Lebenserfahrung in jedem Fall angeschafft werden, ist zu erwarten, dass aufgrund der geplanten Bebauung die Straßen zugeparkt werden. Das ist im südlich angrenzenden Bereich (Bebauung mit Mehrfamilienhäusern) bereits heute der Fall. Im Begründungsteil wird hierzu formuliert: „Um die Erschließungsstraßen von ruhendem Verkehr bestmöglich freizuhalten und keine Mehrbelastung entstehen zu lassen, ist die Anzahl der Stellplätze auf das absolut notwendige bzw. geforderte Mindestmaß zu beschränken.“ (Punkt 6.4) Diese Einschätzung dürfte den Interessen des Investors geschuldet sein und ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Lebenserfahrung <u>nicht nachvollziehbar</u>. Tatsächlich führen alle Seitenstraßen des Siedlungsgebietes Obereichenbach (mit wesentlich mehr Wohneinheiten) auf die „Hauptstraße“ (= Erschließungsstraße). Diese wird mangels ausreichender Stellplätze bereits zugeparkt. Insgesamt ist festzuhalten, dass die vorliegende Bauleitplanung im Wesentlichen die Interessen des Investors (als öffentliche Kapitalanlage) und nicht die der Bürger, Nachbarn und der Allgemeinheit berücksichtigt. Aus den vorgenannten Gründen halte ich die im Entwurf des Bebauungsplans enthaltene Planung für nicht sinnvoll und auch in rechtlicher Hinsicht nicht für zulässig. Da es sich um den Entwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans handelt, beantrage ich mir mitzuteilen, ob von anderer Seite die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bzw. von Mängeln der Abwägung geltend gemacht wurden oder werden. Ob weitere Planakten vorliegen. Ob Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans bereits laufen oder ob Umstände vorliegen, die einen Mangel des Bebauungsplans begründen können. Wie im heutigen Telefonat mit der Mitarbeiterin des Amtes für Stadtentwicklung betont wurde, handelt es sich beim jetzigen Verfahrensstand nur um vorläufige und beispielhafte Daten. Aus diesem Grund behalte ich mir weitere Einwendungen vor. Vor diesem Hintergrund bitte Sie mich über weitere Verfahrensschritte schriftlich zu informieren, da ich keinen Zugriff auf örtliche Medien habe. Mit weiteren Verfahrensschritten werde ich gegebenenfalls einen Fachanwalt beauftragen.	Die saP ist bereits in Arbeit. Alle Ergebnisse dieser Prüfung werden in die Begründung eingearbeitet. Wie in § 7 b) der Kinderspielplatzsatzung Ansbach (KSpS) vom 01.10.25 festgesetzt, kann die Spielplatzpflicht erfüllt werden durch „die Ablöse der Pflicht zur Errichtung eines Kinderspielplatzes.“ Die Ablöse wird zweckgebunden verwendet. Laut Stellplatzsatzung (StS vom 31.07.25) der Stadt Ansbach – unter der Nummer 1.1 Gebäude mit Wohnungen – gilt: zwei Stellplätze je Wohnung über 90 m² Wohnfläche. Daraus ergibt sich ein Bedarf an 30 Kfz-Stellplätzen, welche in dieser Anzahl in der Planzeichnung vorhanden sind. Im Süden des Geltungsbereichs sind außerdem drei Besucherstellplätze angedacht. Die Planungshoheit obliegt der Gemeinde. Der Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplans wurde bereits mit dem Stadtrat gefasst um im Sinne des Flächensparens Wohnungsbau mit Nachverdichtung zu verbinden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	--	---	---