



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem VEP Nr. He/Ob 16

„für einen Teilbereich zwischen Hauptstraße und Zogelweg in Obereichenbach“

Begründung zum Entwurf vom 20.07.2026

Referat 3
Planen und Bauen

Amt für Stadtentwicklung und
Klimaschutz

Stand: 20.07.2026

Inhaltsverzeichnis

1	VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN	3
1.1.	VERFAHRENSABLAUF	3
1.2.	VERFAHREN	3
1.3.	GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS	3
2	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
3	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
4	RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG	4
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	4
4.1.1	<i>Landesentwicklungsprogramm (LEP)</i>	5
4.1.2	<i>Regionalplan Westmittelfranken (8)</i>	5
4.1.3	<i>Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan</i>	6
4.2	PLANGEBIET	6
4.2.1	<i>Lage im Stadtgebiet</i>	6
4.2.2	<i>Siedlungsstruktur</i>	6
4.2.3	<i>Planungsrechtliche Situation</i>	6
4.2.4	<i>Gebäudebestand</i>	6
4.2.5	<i>Besitz- und Eigentumsverhältnisse</i>	6
5	BEARBEITUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG	7
6	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	7
6.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
6.2	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
6.3	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
6.4	HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	7
6.5	BAUWEISE	7
6.6	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	7
6.7	FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN	8
7	HINWEISE	8
7.1	DENKMALSCHUTZ	8
7.2	TELEKOMMUNIKATION	8
7.3	GRÜNORDNUNG	8
8	WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
8.1	VERKEHRERSCHLIEßUNG	9
8.2	VER- UND ENTSORGUNG	9
8.3	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	9
9	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	9
10	VORLÄUFIGE BILANZIERUNG	10

1 Verfahrensablauf und Grundlagen

1.1. Verfahrensablauf

Bei der Stadt Ansbach ist am 28.09.2023 der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem VEP eines interessierten Investors eingegangen. Ziel ist es eine Baulücke im Stadtteil Obereichenbach zu bebauen, für die kein Bebauungsplan vorliegt. Bereits 2021 wurde eine Bauvoranfrage durch den Vorhabenträger gestellt.

Das Bauleitplanverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss in der Stadtratssitzung vom 24.10.2023 eingeleitet und mit Amtlicher Bekanntmachung ortsüblich bekannt gegeben (Fränkische Landeszeitung Nr. 271 vom 24.11.2023).

Nach Bekanntmachung vom 24.11.2023 (Fränkische Landeszeitung vom 24.11.2023, Nr. 271) wurde die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 27.11.2023 bis einschließlich 29.12.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planungen unterrichtet und die Möglichkeit zur Äußerung gegeben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.11.2023 über die Planungen unterrichtet und zu einer Stellungnahme im Zeitraum vom 27.11.2023 bis 29.12.2023 aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx (Fränkische Landeszeitung Nr. x) im Zeitraum vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.xxxx aufgefordert, im Zeitraum vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx ihre Stellungnahmen abzugeben.

1.2. Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan He/Ob 16 wird demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Auf eine detaillierte Umweltprüfung mit Umweltbericht wird gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Die Informationspflicht gegenüber der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird mittels einer frühzeitigen Beteiligung sichergestellt.

1.3. Grundlagen des Bebauungsplans

Grundlage des Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung.

2 Anlass und Erfordernis der Planung

Das Flurstück Nr. 961/4 in der Gemarkung Hennenbach, das sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, soll bebaut werden. Dies wird zum Anlass genommen dort Baurecht zu schaffen.

Die Umgebung des betreffenden Flurstücks zeichnet sich hauptsächlich durch Einfamilienhausbebauung und vereinzelt Mehrfamilienhäusern südlich des Geltungsbereichs, aus. Wegen des Ausbaus des bereits vorhandenen Gehwegs, der im Südosten an das Flurstück grenzt, wird der Geltungsbereich auf einen Teil des Flurstücks Nr. 1213/5 ausgeweitet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die notwendigen Voraussetzungen für die Nachverdichtung und neuen attraktiven Wohnraum in Obereichenbach.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeizuführen, ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem VEP notwendig. Mithilfe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die gezielte Zulässigkeit einzig des im Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellten Vorhabens gewährleistet werden.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Aktivierung der Baulücke, die bereits erschlossen ist. Hierbei wird sich an der bereits vorhandenen Wohnbebauung in der näheren Umgebung orientiert. Die notwendigen Stellplätze werden mittels oberirdischer Stellplatzflächen nachgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt eine städtebauliche Maßnahme dar, um in Ansbach dringend benötigtes Bauland für unterschiedliche Bedarfe bereit zu stellen. Um der Nachfrage nach Eigenheimen für Familien nachkommen zu können, wurde beschlossen, die im FNP enthaltenen Wohnbaufläche in Obereichenbach zu überplanen und mit einem Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Bereitstellung der Flächen als zukünftige Siedlungsflächen bereits nach vormals geltenden Grundlagen abgewogen. Darüber hinaus begründet sich die Inanspruchnahme dieser Flächen aus dem prognostizierten Wohnbauandbedarf für die Stadt Ansbach im Jahr 2042.

Unter Zuhilfenahme der Flächenmanagementdatenbank des Landesamts für Umwelt mit den Daten des Statistischen Landesamtes ergibt sich für die Stadt Ansbach bei einem Auflockerungsbedarf von 0,14 % ein Bedarf an Wohnbauflächen von 19,6 ha. Dieser errechnet sich aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Bedarf an Wohneinheiten beeinflusst durch die Veränderung der Belegungsdichte von Wohnungen.

Zwar sind im Stadtgebiet der Stadt Ansbach (Wohn-)Baulücken im Innenbereich nach § 30 und § 34 BauGB vorhanden, diese sind, auf Grundlage von Erhebungen der Stadt Ansbach im Rahmen einer Baulückenaktivierung aus dem Jahr 2024, ausschließlich im Privateigentum. Zudem besteht eine als sehr gering einzustufende Verkaufsbereitschaft (weniger als fünf Eigentümer) oder Bereitschaft zur Bebauung. Diese Flächen entziehen sich folglich dem Zugriff der Stadt Ansbach als planende Kommune.

4 Rahmenbedingungen der Planung

4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) und im Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP 8) fixiert.

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Laut LEP ist Ansbach ein Oberzentrum; folgende Ziele und Grundsätze sind insbesondere relevant für die vorliegende Planung:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- Für Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden. (LEP 2023, 1.1.1, (G), S. 11)
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (LEP 2023, 1.1.3, (G), S. 12)

3. Siedlungsstruktur

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 2023, 3.1, (G), S. 63)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (LEP 2023, 3.2, (Z), S. 66)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (LEP 2023, 3.3, (G), S. 68)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP 2023, 3.3, (Z), S. 68)

4.1.2 Regionalplan Westmittelfranken (8)

Zusätzlich zu den o.g. Punkten aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind für die vorliegende Planung die nachfolgenden Festlegungen aus dem Regionalplan (RP 8) einschlägig:

Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden. (RPV, 3.2.1, S. 3./1)

Es soll darauf hingewirkt werden, dass der Wohnungsbestand in den Siedlungskernen, insbesondere der zentralen Orte, in seinem Umfang möglichst erhalten wird. (RPV, 3.2.3, S.3./1)

Durch die Bauleitplanung soll das allgemeine Ziel des Wohnungsbaus zur Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum umgesetzt werden. Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken. (RPV, 3.2.1 Begründung, S. 3./5)

Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung und der Stadt Ansbach, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern. Dem kommt der verdichtete Wohnungsbau, z.B. in der Form des Geschosswohnungsbaus entgegen. Die Verwirklichung einer solchen Wohnform richtet sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten sowie nach dem Bedarf, nicht nur an Eigentumswohnungen, sondern auch an Mietwohnungen. Dabei

ist besonders die Berücksichtigung der Bedürfnisse von kinderreichen Familien, jungen Familien, alleinerziehenden Eltern, alten Menschen, Schwerbehinderten sowie Aussiedler- und Ausländerfamilien wichtig. (RPV, 3.2.2 Begründung, S. 3./5f.)

4.1.3 Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Ansbach stellt für den gesamten Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Wohnbauflächen dar.

Für die künftigen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem VEP Nr. He/Ob 16 sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, gegeben.

4.2 Plangebiet

4.2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Ansbacher Stadtgebietes innerhalb der Gemarkung Hennenbach und ist dem Stadtteil Obereichenbach zuzuordnen. Es umfasst die Straßen *Zogelweg* und *Hauptstraße*.

4.2.2 Siedlungsstruktur

Stadträumlich liegt das Plangebiet innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes, welches durch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Der Stadtteil weist einen eher dörflichen Charakter auf. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich die Shiptonkaserne.

4.2.3 Planungsrechtliche Situation

Es besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan für den Geltungsbereich des Bauvorhabens. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Das Ansbacher Wohnbaumodell kommt, auf Grund der Wohngebäudetypen nicht zum Tragen. Bei der hier vorliegenden Planung handelt es sich nicht um Geschosswohnungsbau, hier werden 15 Häuser (Reihen- und Doppelhäuser) realisiert, nicht 15 Geschosswohnungen, wie im Ansbacher Wohnbaumodell festgesetzt.

4.2.4 Gebäudebestand

Die unmittelbare Nähe des Plangebiets ist zur Zeit der Planaufstellung teils mit dreigeschossigem Geschosswohnungsbau bebaut. Bei dem zu bebauenden Flurstück mit der Flurnummer 961/4 handelt es sich bei Planaufstellung um eine Baulücke.

4.2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet betrifft das Flurstück 961/4 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 1213/5 der Gemarkung Hennenbach. Die auf der Flurnummer 1213/5 (öffentliche Straßen- und Wegeverbindungen) befindliche Fläche ist im Eigentum der Stadt Ansbach. Der Geltungsbereich auf dem Flurstück 961/4 befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers. Nach Realisierung des Vorhabens, inklusive der Herstellung eines öffentlichen Gehweges (auf der Teilfläche des Flurstücks Nr. 1213/5), verbleibt die Fläche im Eigentum der Stadt Ansbach.

Die Verkehrsfläche, die innerhalb des Geltungsbereichs hergestellt wird, verbleibt in Privatbesitz.

5 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Grundsätzlich sind bauliche Eingriffe dennoch auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken, dies bezieht sich insbesondere auf die (Neu-) Versiegelung von Flächen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde von Seiten des Vorhabenträgers eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Bereich des Geltungsbereiches in Auftrag gegeben, da sich im Südosten des Geltungsbereichs ein Biotop befindet (BayernAtlas, Oktober 2023). Sich hieraus ergebende Festsetzungen und Hinweise werden entsprechend in den Bauleitplan eingearbeitet.

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich schließt gemäß § 9 Abs. 7 BauGB das Flurstück 961/4, sowie eine Teilfläche des Flurstücks 1213/5, Gemarkung Hennenbach, ein. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Hauptstraße im Osten sowie die bereits vorhandene Wohnbebauung im Norden, Osten und Süden. Im Westen schließen drei weitere Baulücken an das Plangebiet an.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem VEP Nr. He/Ob 16 setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ausschließlich das aus den Planunterlagen ersichtliche Vorhaben fest. Hierbei handelt es sich um eine allgemeine Wohnnutzung (WA).

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung definiert sich aus den im Bauleitplan dargestellten Vorhabenplänen. Die GRZ I liegt bei 0,2, die GRZ II bei 0,56.

6.4 Höhe der baulichen Anlagen

Auf der Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beläuft sich auf GH=10,5 m, die Wandhöhe WH=7,5 m.

6.5 Bauweise

Es ist die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO gelten entsprechend in der aktuell geltenden Fassung, sofern sich durch die, im Plan dargestellten und formulierten, planungsrechtlichen Festsetzungen keine Abweichungen ergeben.

6.7 Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Ansbach in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Die Stellplätze werden, wie den Vorhabenplänen entnommen werden kann, mittels Carports und freien Stellplätzen nachgewiesen. Des Weiteren sind Fahrradabstellplätze gemäß der Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Ansbach vorgesehen.

Gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO gilt die Kinderspielplatzsatzung der Stadt Ansbach in der aktuell gültigen Fassung. Für dieses Vorhaben hat sich der Investor für eine Spielplatzabläse entschieden. Diese Festsetzungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

7 Hinweise

7.1 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1f BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden die Gegenstände vorher freigeben oder die Fortsetzung der Arbeiten gestatten (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Verdachtsflächen für Bodendenkmäler kartiert. Der Ortsteil Obereichenbach liegt zudem nicht innerhalb eines Ensemble-Bereichs. In der unmittelbaren Umgebung sind zudem keine Einzelbaudenkmäler kartiert (vgl. Bayern-Atlas: August 2023).

7.2 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende, mit dem Betreiber abgestimmte, Leitungstrassen vorzusehen. Diese sind während der Bauzeit zu schützen und dürfen auch nicht überbaut werden.

Im Plangebiet bereits vorhandene Trassen und Leitungen sind zu schützen bzw. zu sichern und dürfen ebenso nicht überbaut oder deren Überdeckung verringert werden. Umlegungen sind mit dem jeweiligen Betreiber abzustimmen.

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.

7.3 Grünordnung

Die Gärten sind gärtnerisch anzupflanzen und zu pflegen. Grundsätzlich ist möglichst Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden.

8 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

8.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße. Die öffentliche Straße ist vollständig ausgebaut.

8.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll zukunftsorientiert im Trennsystem entwässert werden und an den vorhandenen Mischwasserkanal Obereichenbachs angeschlossen werden.

8.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt liegt den Unterlagen bei.

Die Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Schutzzeit für Brutvögel, also im Zeitraum ab 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen. Dies entspricht dem temporären Gehölzbeseitigungsverbot gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG.

Des Weiteren ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten. Aus dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich außerdem folgende Maßnahmen:

- **M03:** Wo nicht zwangsläufig Gehölze zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen, muss die momentane Vegetation erhalten bleiben. Im Vorhabensgebiet sind mindestens 20% der Gehölze und Hecken als Lebensstätten für gehölzbewohnende Vogelarten zu erhalten. Zu den zu erhaltenden Gehölzen muss dauerhaft ein 3 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. In diesem Bereich muss ein Altgrasstreifen entwickelt werden. Hierfür muss dieser Bereich einmal jährlich, allerdings frühestens ab 15. Juli, gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- **M04:** Zudem sind nach Fertigstellung der Gebäude an geeigneter Stelle Neupflanzungen vorzunehmen (im Begrünungsplan kennzeichnen). Hierbei muss auf heimische, standortgerechte Sträucher zurückgegriffen werden. Fruchtttragende Gehölze sind zu bevorzugen. Als mögliche Straucharten eignen sich hier beerentragende Gehölze, wie zum Beispiel Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) oder Kornelkirsche (*Cornus mas*).

Abbildung 1: Auszug Fachbeitrag zur saP

Weitere Maßnahmenempfehlungen sind dem Fachbeitrag zu entnehmen.

8.4 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach (stand Dezember 2000) vollständig in einem Bauschutzbereich auf Grund der im Liftlinienabstand von ca. 1,0 km gelegenen Hubschrauberflugplatzes der US-Armee im Ortsteil Katterbach. Bei der Planung sind die sich hieraus ergebenden Belange der Verteidigung angemessen zu berücksichtigen. Von der militärischen Nutzung der Verteidigungsliegenschaften gehen bekanntlich Emissionen (insbesondere Fluglärm) aus, die zwangsläufig zu Belastungen der Bevölkerung und der Umwelt führen. Zudem kann die Entwicklung des Übungsbetriebes nicht vorhergesehen werden.

Lärmschutzbereiche auf Grundlage des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) sind an dieser Stelle für den Flugplatz Ansbach – Katterbach nicht festgelegt. Somit kann festgehalten werden, dass im Rahmen der Umsetzung des Bauleitplanverfahrens zusätzliche Maßnahmen im Bereich des Schallschutzes zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen derzeit nicht erforderlich sind.

An dieser Stelle wird dennoch darauf hingewiesen, dass die US- Streitkräfte aufgrund ihrer besonderen Rechtsstellung nicht verpflichtet sind, den militärischen Übungsbetrieb zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einzuschränken. Beschwerden und / oder Ersatzansprüche künftiger Bewohner des überplanten Bereiches können deshalb weder vom Bund/ Bundesanstalt für Immobilienaufgaben noch vom Betreiber der Verteidigungsliegenschaft anerkannt werden.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

Es sind keine weiteren Maßnahmen der Stadt Ansbach zur Verwirklichung erforderlich.

10 Vorläufige Bilanzierung

Der Gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 4.680 m². Hiervon entfallen rund 27 m² auf den öffentlichen Gehweg, die übrigen 4.653 m² befinden sich komplett im Eigentum des Investors.

Die versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs belaufen sich auf rund 2.285 m², somit entfallen 2.368 m² auf die unversiegelten Flächen.

Gefertigt:
Ansbach, den 29.09.2023
Stadt Ansbach
Amt für Stadtentwicklung
und Klimaschutz

Geändert:
Ansbach, den 06.07.2026
Stadt Ansbach
Amt für Stadtentwicklung
und Klimaschutz