

---

Aktenzeichen

Verfasser

Himmler, Claudia

---

Beratung

Datum

Bauausschuss

12.03.2018

öffentlich

---

Betreff

**Errichtung einer Reihenhausanlage in Eyb östlich des Wannengewegs;  
Grundsatzentscheidung**

---

## Sachverhalt:

### Vorbemerkung:

Zur Entscheidungsvorbereitung wurde seitens der Bauverwaltung eine vorherige Ortsbesichtigung angeregt. Diese findet am Tag der Sitzung um 15:15 Uhr statt. Treffpunkt: Einmündung des Wannengewegs in den Höhenweg.

### Anlass:

Die Ansbacher Baugenossenschaft Stadt und Landkreis Ansbach beantragt mit Schreiben vom 19.02.2018 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für die nördlichen Teilbereiche der Flurstücke 377/12, 377/13, 377/14 und 377/15, Gemarkung Eyb, Höhenweg 2 – 8 (s. Lageplan).

Vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere für Einfamilienhäuser mit geringeren Wohnflächen, soll die im Westen des Plangebietes bestehende Garagenanlage abgerissen werden und die frei werdende Fläche zusammen mit der bisher als Privatgärten genutzten Fläche Baugrund für Reihenhäuser (mit knapp 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche) zur Vermietung bieten.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.700 m<sup>2</sup> (einschließlich der bereits bestehenden Bebauung) und fällt nach Norden zur Eyber Wanne hin ab.

Die nördlich der bestehenden Bebauung liegenden Grundstücksbereiche sind dem Außenbereich zuzuordnen. Es sind eingewachsene, extensiv genutzte Gärten mit nennenswertem Baumbestand und vielfältiger Krautflora vorhanden. Im nördlichen Bereich steht eine etwa 100-jährige stadtbiotopkartierte Eiche. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzt Ackerflächen an das Baugebiet an. Östlich setzt sich Wohnbebauung, bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern fort. Im Süden wird das Baugebiet durch die bestehenden Mehrfamilienhäuser zum Höhenweg hin begrenzt, im Westen durch den Wannengeweg.

### Bestehendes Planungsrecht:

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ansbach weist für diesen Bereich Wohnbauflächen aus. Ein Bebauungsplan besteht nicht, die Flächen sind dem Außenbereich zuzuordnen.

### Planung:

Geplant ist die Erstellung einer Reihenhausanlage mit bis zu 15 Einheiten.

Die Erschließung erfolgt von Westen über den Wannenberg. Innerhalb des Planungsgebietes ist die Erschließung als Stichstraße geplant, von der aus nach Süden hin eine überdachte Carportanlage und nach Norden hin die Reihenhäuser erschlossen werden. Im nördlichen Planbereich soll die Eiche als zu erhaltend festgesetzt werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde bereits durchgeführt. Die Maßnahmen zur Eingriffsminderung werden bei den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Detaillierte Festsetzungen zu Stellung und Ausmaß der Baukörper sind mit der Ansbacher Baugewerkschaft noch abzustimmen.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Da die Voraussetzungen vorliegen, kann das Verfahren auf Grundlage des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt werden. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

#### Grundsatzentscheidung:

Herbeizuführen ist eine Grundsatzentscheidung zur Bebauung für den genannten Bereich, der dann darauf aufbauend in einen Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens münden soll. Die Verwaltung sieht in der vorliegenden Planung eine zu starke Riegelwirkung, dadurch, dass die 15 Einheiten nur für einen schmalen Durchgang unterbrochen sind und präferiert eine entsprechende Gliederung und Auflockerung.

#### **Beschlussvorschlag:**

Einer grundsätzlichen Bebauung des Areals nördlich der bestehenden Wohnbebauung Höhenweg 2 - 8 wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Abstimmungen mit dem Vorhabenträger durchzuführen und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens vorzubereiten. Maßgabe für die weitere Planung ist die von der Verwaltung vorgeschlagene aufgelockerte Bebauung der Reihenhausanlage.

#### **Anlagen:**

Wannenberg/Höhenweg