

Aktenzeichen

Verfasser/in

Büschl, Jochen

Beratung

Datum

Bauausschuss

23.01.2023

öffentlich

Betreff

**Schaffung von Baurecht für den Neubau  
eines Einfamilienhauses östlich Wasserzell -  
Grundsatzentscheidung**

## Sachverhalt:

Für ein Grundstück am östlichen Ortsrand von Wasserzell wurde bereits vor geraumer Zeit ein erster Antrag auf Vorbescheid zur Bebauung der Fläche mit einem Wohnhaus von einem ortsansässigen Bürger gestellt. Dieser war nach Prüfung durch die Bauverwaltung abzulehnen. Im vergangenen Jahr wurde erneut ein Antrag mit Abfrage der planungsrechtlichen Zulässigkeit, ebenfalls von einem ortsansässigen Bürger gestellt. Der erste Antrag wurde bauplanungsrechtlich wie folgt beurteilt, was auch für den aktuellen Antrag unverändert gilt:

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans, auch nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, so dass es dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen ist. Der Außenbereich ist prinzipiell von Bebauung freizuhalten. Der Flächennutzungsplan weist Flächen für Acker und Grünland aus. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor, so dass die Bauvoranfrage als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu behandeln ist.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange bereits dadurch vor, dass das Vorhaben der Darstellung des Flächennutzungsplanes widerspricht. Weiterhin liegt das Vorhaben nahe des Überschwemmungsgebietes HQ 100, wird von diesem jedoch nicht direkt tangiert.

Nach § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB ist die Entstehung einer Splittersiedlung durch die weitere Ausdehnung der Bebauung nach Osten zu erwarten. Mit der letzten Baugenehmigung des Wohnhauses Wasserzell 34 wurde gezielt das Bebauungsende mit der östlichen Wandkante der Nebengebäude des Grundstücks Haus-Nr.32 bestätigt und damit gefestigt. Bei Zulassung des angefragten Bauvorhabens wäre der Weg offen für weitere Bebauungen auf dem – durch entsprechende Vermessung evtl. bereits hierfür vorgesehenen – Grundstück Fl. Nr. 285/4. Auf gleicher Höhe könnten Anfragen nördlich der Straße mit Konfliktpotential im Bereich des Überschwemmungsgebietes (HQ100) folgen.

Die Zulassung des Bauvorhabens würde Raum für eine ungeordnete Erweiterung oder Verfestigung weiterer nicht privilegierter Hauptnutzungen schaffen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde folgendes angeführt:

Das betreffende Grundstück, Flurst.Nr. 285/3 Gemarkung Neuses, befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet (Schutzzone) des Naturparks Frankenhöhe. Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 der Schutzgebietsverordnung bedürfen bauliche Anlagen aller Art einer Erlaubnis. Die Erlaubnis kann gemäß Art. 56 Satz 3 und Art. 45 Abs. 5 BayNatSchG durch die Baugenehmigung ersetzt werden, falls die Gründe für eine Befreiung vorliegen und die zuständige untere Naturschutzbehörde ihr Einvernehmen erklärt.

Der Talraum der Fränkischen Rezat ist in diesem Bereich, angrenzend an den östlichen Ortsrand von Wasserzell, kartierter Lebensraum für Vögel (Artenschutzkartierung Vögel und Feldvogelkullisse Kiebitz). Dieser Bereich sollte durch eine vorrückende Bebauung nicht weiter eingeschränkt werden.

Das Vorhaben widerspricht dem besonderen Schutzzweck nach § 4 der Verordnung, wonach insbesondere erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verhindern, die heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensräume und Lebensgemeinschaften zu schützen sowie das typische Landschaftsbild zu bewahren sind.

Ein zentrales Anliegen einer geordneten und nachhaltigen Stadtplanung ist es, eine unorganische Siedlungsstruktur und Zersiedelung des Außenbereichs zu vermeiden. Eine Zulassung und Verwirklichung des Vorhabens hätte insofern eine gewisse Vorbildwirkung mit der Konsequenz, dass aus Gründen der Gleichbehandlung auch weitere Bebauungswünsche im Außenbereich unter Zuhilfenahme des Instrumentes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht ohne weiteres abzulehnen wären.

### **Schaffung von Baurecht**

Einzigste Möglichkeit der Zulassung des Bauvorhabens wäre, wie vor angedeutet, die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens in Form der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. §12 BauGB mit Abschluss eines Durchführungsvertrags auf Antrag der Bauwerber. Der Flächennutzungsplan müsste ebenfalls geändert werden, was im Parallelverfahren erfolgen könnte. Mit der Aufstellung verbunden wäre gleichzeitig die Schaffung der nötigen Ausgleichsmaßnahmen für den baulichen Eingriff am benachbarten Grundstück am Ortsrand. Ob Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität noch nötig werden, muss im Rahmen einer SaP noch im Verfahren geprüft werden.

### **Grundsatzentscheidung**

Um dem Bauwerber unnötige Aufwendungen für die Ermittlung der Grundlagen und der für das Bauleitplanverfahren beizubringenden Untersuchungen und Pläne zu ersparen, wird eine Grundsatzentscheidung im Bauausschuss angestrebt, ob der Stadtrat der Stadt Ansbach bereit wäre, grundsätzlich das Baurecht für das begehrte Einfamilienhaus schaffen zu lassen. Es wären seitens des Bauwerbers zwei Vollgeschoße angestrebt; als Dachform könnte ein Satteldach gewählt werden.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass die erfolgreiche Durchführung des Verfahrens wegen der bestehenden Randbedingungen und Unwägbarkeiten aus Sicht der Verwaltung durchaus risikobehaftet ist. Auf die Notwendigkeit der Genehmigung der

Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Regierung von Mittelfranken wird hingewiesen.

Im Falle einer Schaffung von Baurecht sollte ein Weiterverkauf oder Weitergabe des Grundstückes an einen anderen Bauwerber außerhalb der Familie des Eigentümers aus Sicht der Verwaltung ausgeschlossen werden.

Die Bauverwaltung sieht die Schaffung von Baurecht in derartiger Form als grundsätzlich zulässig an. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage nach der Verwendung der begrenzten Kapazitäten des Stadtentwicklungsamtes, selbst wenn, wie üblich die Aufwendungen der Planung vom Vorhabenträger beigebracht oder ersetzt werden müssen. Die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens mit FNP-Änderung bindet nicht unerhebliche Ressourcen.

**Beschlussvorschlag:**

- A) Der Schaffung von Baurecht über ein Bauleitplanverfahren wird grundsätzlich zugestimmt.
- B) Auf die Schaffung von Baurecht über ein Bauleitplanverfahren wird verzichtet.

**Anlagen:**

Anlage Luftbild Vorhabensgrundstück