

---

Aktenzeichen

Verfasser/in

Büschl, Jochen

---

Beratung

Datum

Bauausschuss

23.01.2023

öffentlich

---

Betreff

**Schaffung von Baurecht für den Neubau  
von 4-5 Einfamilienhäusern östlich Wallersdorf -  
Grundsatzentscheidung**

---

## Sachverhalt:

Für ein Grundstück am östlichen Ortsrand von Wallersdorf besteht seitens des Eigentümers der Wunsch nach Schaffung von Baurecht zur Bebauung der unmittelbar an den Siedlungsrand angrenzenden Fläche mit 4-5 Wohnhäusern (s. Anlage). Eines davon möchte ein Nachkomme des Eigentümers errichten. Die anderen sollen an bauwillige Wallersdorfer Bürger verkauft werden.

Ein Antrag auf Vorbescheid wäre nach Prüfung durch die Bauverwaltung abzulehnen, da es sich um Außenbereichsvorhaben handelt, denen unter anderem der Flächennutzungsplan und die nicht ausreichende Erschließung entgegensteht. Im Übrigen wird auf die im wesentlichen deckungsgleichen planungsrechtlichen Aspekte wie beim Tagesordnungspunkt zum Bauvorhaben im Ortsteil Wasserzell verwiesen. Im vergangenen Jahr wurde erneut ein Antrag mit Abfrage der planungsrechtlichen Zulässigkeit gestellt.

Ein zentrales Anliegen einer geordneten und nachhaltigen Stadtplanung ist es, eine unorganische Siedlungsstruktur und planlose Zersiedelung des Außenbereichs zu vermeiden, weshalb nur ein B-Plan-Verfahren Baurecht schaffen kann. Eine Zulassung und Verwirklichung des Vorhabens hätte insofern eine gewisse Vorbildwirkung mit der Konsequenz, dass aus Gründen der Gleichbehandlung auch weitere Bebauungswünsche (im Rahmen eines B-Plan-Verfahrens) nicht ohne weiteres abzulehnen wären.

Die Planung grenzt auch an die vorhandenen Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes B17, die zwar nicht unmittelbar überplant werden, aber eine spätere Beeinträchtigung im Falle der Realisierung nicht ausgeschlossen werden kann. Diese bildeten schon 2005 den damaligen Siedlungsrand, da der Stadtrat eine weitere Bebauung im Osten des Baugebiets ablehnte. Deswegen wurden auch keine Straßenanschlüsse „offen“ gelassen, weshalb nur zwei kleine Stichstraßen mit Wendepunkten geplant wurden.

Das Vorhaben entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im Vergleich zum Gewinn an Baufläche können unverhältnismäßig hohe Aufwendungen für die Erschließungsanlagen erwartet werden. Dies liegt unter anderem daran, dass für die straßenmäßige Erschließung nur eine einseitige Bebauung vorgesehen ist und bis zum ersten Grundstück ca. 90m neue Straße erstellt werden müsste.

## **Schaffung von Baurecht**

Einzigste Möglichkeit der Zulassung des Bauvorhabens wäre 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 auf den Grundstücksflächen des Antragstellers. Ob Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität noch nötig werden, muss im Rahmen einer SaP noch im Verfahren geprüft werden.

### **Grundsatzentscheidung**

Ein Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde noch nicht vorgelegt, jedoch hat der Eigentümer eine Liste mit Unterschriften vorgelegt. Auf den Listen unterschrieben nach dessen Angaben 92 Personen aus Wallersdorf dafür: *„Eine Abrundung des Baugebietes im Osten von Wallersdorf, östlich der Anwesen „Zur Silbermühle 16-28“, mit fünf Bauplätzen zur ausdrücklichen Bebauung durch nachgeborene Gemeindeglieder“ lehne ich ausdrücklich nicht ab.“* 13 Eigentümer votieren gegen die Erweiterung des Siedlungsgebiets. Dagegen sprachen sich im Wesentlichen die Angrenzer und weitere Personen aus dem Ort aus. Anlass der Unterschriftenliste sei der Wunsch einiger Stadtratsmitglieder gewesen.

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 die begehrten Einfamilienhäuser schaffen zu lassen.

In 2015 wurde ein Versuch der Bauleitplanung einer zweireihigen Bebauung infolge von starker Kritik aus der Bevölkerung, ebenfalls vorwiegend der Anlieger im benachbarten Gebiet eingestellt. Kritikpunkte waren u.a. die Verkehrssituation und fehlende Gehwege in der äußeren Erschließung.

Die Bauverwaltung sieht die Schaffung von Baurecht in derartiger Form als grundsätzlich zulässig an. Im vorliegenden Fall können erhebliche Aufwendungen für die nötigen Erschließungsanlagen entstehen. Einhäufige Erschließungsanlagen sollen planerisch vermieden werden.

Auch wird hier auf die begrenzten Kapazitäten des Stadtentwicklungsamtes verwiesen, selbst wenn wie üblich die Aufwendungen der Planung vom Vorhabenträger beibracht 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:**

202202\_SchieferLuftbildScreenshot