
Aktenzeichen

Verfasser

15000472

Beratung

Datum

Bauausschuss

15.09.2015

öffentlich

Bauausschuss

05.10.2015

öffentlich

Betreff

Außenbereichsvorhaben Bernhardswinden

Sachverhalt:

Für den nördlichen Ortsrand von Bernhardswinden liegt eine planungsrechtliche Anfrage vor. Die Bauwerber und Grundstückseigentümer beabsichtigen die Errichtung eines Wohnhauses auf einem Teilbereich des Flurstücks 158, der Gemarkung Bernhardswinden (nordwestlicher Grundstücksbereich, sh. Lageplan).

Die Betroffenen erhielten bereits im Jahre 1994 für den betroffenen Grundstücksbereich einen positiven Vorbescheid für die Errichtung eines Wohnhauses. Die Geltungsdauer des Vorbescheides ist jedoch bereits 1997 abgelaufen, ohne dass das Bauvorhaben weiter verfolgt wurde.

Die vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Vor einiger Zeit wurde im Vorgriff auf ein künftiges baugebiet bereits ein Kanal im geplanten künftigen Straßenverlauf durch die Felder verlegt. Ein Städtebaulicher Vorentwurf besteht ebenfalls seit dieser Zeit. Die Absicht im dortigen Bereich ein neues Baugebiet zu entwickeln, ist jedoch aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht realisierbar. Dies wurde vor wenigen Wochen abgefragt.

Die Zufahrt könnte über einen teilbefestigten Wirtschaftsweg erfolgen, welcher auch für das Anwesen Bernhardswinden 5 (Fl.-Nr. 156/1) benutzt wird. Der Ausbau müsste ggf. in Absprache auf eigene Kosten der Bauwerber realisiert werden. Die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die entwässerungsmäßige Erschließung sind gesichert.

Aus Sicht der Bauverwaltung kann dem Vorhaben aufgrund der gesicherten Erschließung sowie der Festsetzungen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich zugestimmt werden. Wenngleich der frühere positive Vorbescheid in der Hauptsache auch im Vorgriff auf das geplante Baugebiet erteilt worden dürfte, könnte mit gleichgewichtiger Argumentation auch die diesmalige Ablehnung begründet werden. Die Bauverwaltung stellt die Entscheidung deshalb in das Ermessen des Bauausschusses.

Lage, Bauweise und Gestaltung des Bauvorhabens wären noch im weiteren Verfahren zu klären.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes (u. a. Beachtung der Bayer. Kompensationsverordnung) einzuhalten und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Nähere Festlegungen dazu wären ebenfalls im weiteren Verfahren zu treffen.

Beschlussvorschlag: (Alternativen)

- a) Dem Wunsch der Bauwerber wird entsprochen und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

- b) Dem Wunsch der Bauwerber wird nicht entsprochen, das gemeindliche Einvernehmen wird versagt, da mangels Verkaufsbereitschaft die Stadt Ansbach die städtebauliche Absicht der Ausweisung eines Baugebiets aufgibt und die Flächennutzungsplandarstellung statt Wohnbaufläche künftig wieder als landwirtschaftliche Fläche geändert werden soll.

Anlagen:

Lageplan