

Aktenzeichen

Verfasser

15001234

Beratung

Datum

Bauausschuss

23.11.2015

öffentlich

Betreff

Außenbereichsvorhaben Wallersdorf

Sachverhalt:

Für den östlichen Ortsrand von Wallersdorf (nördlich der Ratzenwindener Straße) liegt eine Bauvoranfrage bzgl. der grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Teilbereiches des Grundstücks Fl.-Nr. 1245, Gemarkung Brodswinden (vgl. Lageplan) vor.

Der Bauwerber beabsichtigt auf einem Teilbereich des elterlichen Grundstücks die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage. Geeignete Flächen für ein entsprechendes Vorhaben befinden sich ansonsten nicht im Familienbesitz. Am elterlichen Hofgrundstück lässt sich ein entsprechendes eigenständiges Wohnhaus nicht ohne Abriss bestehender landw. Gebäude errichten.

Der Urheber der Bauvoranfrage erfragt, ob ein Einfamilienhaus mit Garage auf einer noch abzugrenzenden Fläche von ca. 2400 m² zur Wohnnutzung durch die eigene Familie bauplanungsrechtlich zulässig wäre. Er ist Nachkomme einer in Wallersdorf ansässigen und in der Landwirtschaft tätigen Familie.

Das geplante Bauvorhaben liegt an einem 3,5 m breiten asphaltierten Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 1256), welcher nicht in einer für Wohnbebauung üblichen Breite ausgebaut, ohne Randeinfassung, ohne befestigten Seitenstreifen bzw. Gehweg und ohne Beleuchtung ist. Eine Anfahrbarkeit für Müllfahrzeuge ist aufgrund der Tonnagenbeschränkung auf 7,5 t fraglich.

Die Stellungnahmen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Awean, Umweltamt und Betriebsamt stehen noch aus.

Das Interesse des Anfragenden besteht bereits seit geraumer Zeit; ursprünglich war angedacht, die deutlich über den (Wohn-)Bedarf des Anfragenden hinausgehenden und in dessen Besitz befindlichen Flächen als Baugebiet zu entwickeln und dort zur Befriedigung seines Baubedürfnisses einen Bauplatz zur Verfügung zu stellen. Da die Entwicklung dieses Baugebiets seitens der Stadt Ansbach nicht weiter verfolgt wird, der Wunsch des Anfragenden jedoch nach wie vor präsent ist, stellt dieser nun die oben genannte Bauvoranfrage.

Rechtliche Bewertung

Planungsrechtlich befindet sich die genannte Fläche im Außenbereich, so dass sich die Zulässigkeit nach § 35 BauGB bemisst. Da es sich bei dem Vorhaben als Wohngebäude um kein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 I BauGB handelt, ebenfalls keine Teilprivilegierung nach § 35 IV BauGB vorliegt, ist für das Vorhaben der § 35 II BauGB einschlägig. Es steht zur Debatte, ob es sich um ein dort definiertes sonstiges Vorhaben handelt, das im Einzelfall zugelassen werden kann, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Zu den in § 35 III BauGB explizit, jedoch nicht abschließend genannten öffentlichen Belangen, die durch ein Vorhaben nicht beeinträchtigt werden dürfen, zählen in Nr. 1 die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für das in Rede stehende Grundstück stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Ansbach Flächen für die Landwirtschaft dar. Dieser zunächst als Widerspruch zum Bauvorhaben begreifbare Umstand wird durch die Kommentierung zum BauGB (Ernst-Zinkahn-Bielenberg) relativiert. Je nach Fallgestaltung kann diese Darstellung lediglich zum Ausdruck bringen, dass die Gemeinde eine städtebauliche oder sonstige Entwicklung nicht beabsichtigt oder aber die Funktion haben, einen Bereich von Bebauung freizuhalten.

Ebenfalls könnte dem Vorhaben die Nr. 7 des § 35 III entgegengehalten werden (Erweiterung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung). Das Amt für ländliche Entwicklung sieht diesbezüglich erhebliche Bedenken.

Nähere Ausführungen erfolgen im Rahmen der Sitzung.

Anlagen:

Lageplan Wallersdorf