

Aktenzeichen	Verfasser/in Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz		
Beratung	Datum		
Bauausschuss	20.07.2026		öffentlich
Stadtrat	28.07.2026		öffentlich
Betreff	Entwicklung von Wohnbauflächen "Am Knollenbuck"		

Sachverhalt:

Im Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz ist eine Anfrage hinsichtlich der baulichen Entwicklung eines Gebietes „Am Knollenbuck“ eingegangen. Konkret bezieht sich die Anfrage auf die Flurnummern 1835 und 1836 der Gemarkung Ansbach.

Der potentielle Investor ist ein ortsansässiges Bauunternehmen, welches bereits in der Vergangenheit Bauvorhaben und Baugebiete in und um Ansbach entwickelt hat. In mehreren Beratungsgesprächen in der Stadtplanung wurde das Entwicklungsziel des Bauträgers vorgestellt sowie die stadtplanerischen und bereits anderweitig bekannten Belange der Planung erörtert.

Auf Grund der Größe und der Lage des Gebietes wird durch das Vorhaben ein Planerfordernis ausgelöst, da sich die Flächen im sogenannten Außenbereich befinden und es zu bodenrechtlichen Spannungen kommen könnte.

Im Bebauungsplanverfahren sind nach dem Baugesetzbuch die öffentlichen Belange abzufragen, zu prüfen und in die Planung mit einzubeziehen. Das Amt für Stadtentwicklung und Klimaschutz hat dies zum Anlass genommen, eine kleine Vorprüfung der ggf. aufkommenden Belange durchzuführen. Diese wird im nachfolgenden kurz zusammengefasst:

Flächennutzungsplan (FNP):

Der derzeit geltende FNP (Stand 2000) stellt für die o.g. Flurnummern Wohnbauflächen dar. Im Süden stellt der FNP Flächen für Kleingartenanlagen dar, während im Norden Wohnbauflächen mit entsprechender Bebauung angrenzen. Östlich des Gebietes stellt der FNP Flächen für Mischbebauung dar, hier sind Gewerbebetriebe angesiedelt.

Somit steht der Flächennutzungsplan in seiner Darstellung einer Ausweisung von Wohnbauflächen prinzipiell zunächst nicht entgegen.

Erschließung:

Unter der Erschließung eines Baugebietes versteht man insbesondere die ausreichende verkehrliche Anbindung an ggf. bestehende Straßen- und Wegenetze, sowie die Ver- und Entsorgung des Gebietes durch Strom, Wasser und Kanal.

Verkehrlich kann das Gebiet aufgrund der Höhenlagen, besser aus nordwestlicher Richtung erschlossen werden. Die hier vorhandenen Straßen- und Wegeverbindungen sind im aktuellen Bestand jedoch nur sehr schmal ausgebaut und nicht für einen regelmäßigen Begegnungsverkehr geeignet.

Für eine Anbindung aus Nordöstlicher Richtung müssen größere Höhenunterschiede überwunden werden.

Die Durchführung von punktuellen baulichen Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit (z. B. Aufweitungen) oder gar einem umfangreichen Straßenbau würde einen umfangreichen Aufwand (auch finanzieller Art) mit sich führen. Die Verfügbarkeit von Flurstücken wurde noch nicht abschließend geprüft.

Grund hierfür ist die vorhandene Wohnbebauung in der Umgebung, welche eine Straßenverbreiterung an Schlüsselstellen insbesondere hin zu Dombachstraße nicht zulässt. Gleichzeitig würde sich das Verkehrsaufkommen durch ein neues Baugebiet, entsprechend erhöhen. Dies hätte eine verkehrliche Mehrbelastung der Dombachstraße zur Folge, deren Ausmaß nach aktuellem Kenntnisstand noch nicht abgeschätzt werden kann. Eine Aussage des Investors hierzu ist derzeit noch ausstehend.

Überdies hinaus kann, nach ersten Auskünften der AWEAN, auch die Kanalerschließung nur aus Richtung Nordwesten erfolgen. Bei der Kanaldimensionierung wären alle im Generalentwässerungsplan enthaltenen Wohnbauflächen (sowie deren dazugehörigen Einzugsgebiete) mit zu berücksichtigen. Hierzu wurde dem Investor empfohlen, das Ausmaß der Kanaldimensionierung und die hierdurch ggf. entstehenden Erschließungskosten zu ermitteln und in die Bauentscheidung mit einfließen zu lassen.

Bodendenkmäler:

Das südliche Grundstück mit der Flurnummer 1836 liegt zu überwiegenden Teilen innerhalb einer kartierten Fläche für Bodendenkmäler. Aus der Erfahrung heraus, könnte dies im weiteren Planungsfortschritt entsprechende denkmalfachliche Begleitungen (Archäologie) notwendig machen. Dem Investor wurde daraufhin geraten, auf die gegebene Situation mit seiner Planung einzugehen bzw. dies in der Kostenkalkulation entsprechend zu berücksichtigen. Der Investor hat daraufhin die Flächen einer angedachten Bebauung entzogen, da nicht sichergestellt werden kann, dass eine wirtschaftliche Bebauung möglich ist. Der vorliegende Entwurf spiegelt diesen Verzicht bereits dar.

Natur- und Artenschutz:

Innerhalb des Gebietes sind umfangreiche Grünstrukturen mit Hecken- und Baumbewuchs vorhanden. Auch, wenn diese nicht als Biotop aufgenommen sind, sind diese mindestens artenschutzrechtlich zu prüfen. Nach Einschätzung des Amtes für Stadtentwicklung und Klimaschutz könnte es sich an dieser Stelle um eine Hecke in der freien Landschaft handeln, was wiederum einen gesonderten Erlaubnisvorgang bei der Unteren Naturschutzbehörde hervorruft, sofern in diese eingegriffen wird. Der vorliegende Entwurf hat die vorhandenen Grünstrukturen weitgehend berücksichtigt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens von einigen Unwägbarkeiten für den Vorhabenträger geprägt sein würde. Insbesondere beim Belang der ordnungsgemäßen verkehrlichen Erschließung kann noch nicht abgeschätzt werden, ob dieser Belang hinreichend erfüllt werden kann.

Dieser Belang der Erschließung trifft darüber hinaus auch auf das Grundstück in unmittelbarer Umgebung der Flurnummern 1840/2 Gemarkung Ansbach, zu. Auch hierzu liegt der Stadtverwaltung derzeit eine erste informelle Anfrage bezüglich einer Bebaubarkeit vor.

Weiterer Sachvortrag zum Umgang mit dieser Anfrage und mit Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgen im Rahmen der Sitzung.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt nach vorheriger Beratung im Bauausschuss:

- 1) Grundsatzbeschluss zum weiteren Umgang mit dem angefragten Bauleitplanverfahren erfolgt im Rahmen der Sitzung.
- 2) Weiterer Umgang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der Sitzung.

Anlagen:

Auszug FNP Am Knollenbuck

Bodendenkmal-Kartierung Am Knollenbuck

Luftbild Am Knollenbuck

Vorentwurf Wohnbebauung Am Knollenbuck