



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2021/115
<b>Datum:</b>	12.04.2021

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	22.04.2021	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 12.04.2021  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 12.04.2021  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Bianca Kirchner	Zimmer: 1.4
E-Mail:	bianca.kirchner@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6101

Ergänzungssatzung "Südlich der Johann-Adam-Kleinschroth-Straße", Kitzingen; hier: Beauftragung der Verwaltung, Aufstellungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Bereich „Südlich der Johann-Adam-Kleinschroth-Straße“ (Flurstück Nr. 1660/1) in Kitzingen eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan in der Fassung vom 08.03.2021 (Anlage 1).

## **Sachvortrag:**

### **1. Anlass zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung**

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt, im Bereich „Südlich der Johann-Adam-Kleinschroth-Straße“ eine sogenannte Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Diese Einbeziehungssatzung umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 1660/1. Der Geltungsbereich der Satzung hat eine Flächengröße von ca. 1.140 m<sup>2</sup>.

Durch diese Satzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, in Anschluss an die bereits bestehende Bebauung eine Fläche für bis zu maximal zwei weitere Wohngebäude auszuweisen. Es liegt bereits eine konkrete Bauvoranfrage seitens der Grundstückseigentümer bzw. von einem Bauwerber vor.

Der bereits überplante Bereich nördlich der Johann-Adam-Kleinschroth-Straße (Bebauungsplan Nr. 89 „Südlicher Hammerstielweg“) ist gem. § 30 BauGB zu beurteilen. Das südlich angrenzende bebaute Grundstück mit der Flurnummer 1661, Gemarkung Kitzingen, ist bislang als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen.

### **2. Ziele und Zwecke der Satzung**

Das betroffene Grundstück ist nicht – wie nördlich – als Wohngebietsfläche dargestellt, sondern als Fläche zum Schutz, zur Pflege von Hanglagen des Mains und damit einer Wohnbebauung nicht zugänglich.

Der gegenüberliegende Bereich entlang der „Johann-Adam-Kleinschroth-Straße“ dagegen ist mit einem Bebauungsplan (Südlicher Hammerstielweg) überplant. Hier erstrecken sich die Bebauungsmöglichkeiten weiter nach Norden, Nordosten.

Um hier die Ortssituation zu ordnen und baulich abzurunden, wird das Instrument der sogenannten Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB angewendet.

Die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich). Es muss sich dabei um solche Flächen handeln, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Die einbezogenen Flächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Aus dem angrenzenden Innenbereich können die Zulassungskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden. Die Einbeziehungssatzung verleiht den bezeichneten Flächen die Qualität als Innenbereichsgrundstücke im Sinne des § 34 BauGB.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks kann jedoch nicht über die Johann-Adam-Kleinschroth-Straße, sondern ausschließlich über das Grundstück mit der Flurnummer 1661 erfolgen. Der Zusammenhang der verkehrlichen und sonstigen Erschließung ist im Verfahren zu prüfen.

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (zuletzt geändert im Jahr 2015) ist das Flurstück des Geltungsbereichs der Satzung als Fläche für die Landwirtschaft in Hanglagen des Mains und seinen Nebentälern (Von Bebauung freizuhalten. Erstaufforstung nicht zulässig) dargestellt.

Die künftige Ausweisung (als Wohngebietsfläche) wird bei der nächsten Gesamtänderung des Flächennutzungsplans entsprechend angepasst.

### **4. Empfehlung der Verwaltung und nächste Schritte**

Der Stadtentwicklungsbeirat stand dem Vorhaben positiv gegenüber, weshalb die Verwaltung den vorliegenden Aufstellungsbeschluss vorbereitet hat.

Da für den Bereich der Einbeziehungssatzung in der Johann-Adam-Kleinschroth-Straße eine konkrete Bauanfrage vorliegt und dieses Grundstück für eine Bebauung grundsätzlich geeignet erscheint, jedoch eine Entwicklung planungsrechtlich derzeit nicht möglich ist, wird hiermit die Aufstellung einer sogenannten Einbeziehungssatzung vorbereitet.

Die räumliche Situation, insbesondere die Erschließung, ist problematisch. Eine direkte Erschließung über die Johann-Adam-Kleinschroth-Straße kann aus Sicht der Verwaltung nicht erfolgen.

Entscheidend, ist ob und wie eine Zuwegung auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1661 umsetzbar ist. Denn ist eine Erschließung über das Grundstück (Fl.Nr.: 1661) tatsächlich (topografisch) nicht möglich, scheitert das gesamte Vorhaben, da somit die Erschließung nicht mehr gesichert ist und eine wichtige Voraussetzung für eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB folglich fehlt.

Bei Zustimmung der Beschlussvorlage seitens des Stadtrates ist als nächster Schritt ein Entwurf für eine Ergänzungssatzung inkl. Begründung und Klärung der Erschließungssituation auszuarbeiten. Anschließend wird der Entwurf dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt um dann die Satzung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer 1 Monats öffentlich auszulegen. Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

**Anlagen:**

Anlage 1 - Lageplan