



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2014/321
Datum:	28.10.2014

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	04.11.2014	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 28.10.2014 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 28.10.2014 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer: 12
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106
Maßnahme:		

Ergänzungssatzung "Südlich der Kraußstraße", Kitzingen-Hohenfeld;
hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.08.2014 bis einschließlich 15.09.2014 eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend der beigefügten Abwägungsvorschläge beschlossen.
3. Die beigefügte Einbeziehungssatzung „Südlich der Kraußstraße“ in der Fassung vom 15.10.2014 mit der Begründung in der Fassung vom 15.10.2014 wird nach § 10 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO sowie Art. 23 GemO als Satzung beschlossen.

Sachvortrag:

1. Anlass zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt, im Bereich „südlich der Kraußstraße“ im Kitzinger Ortsteil Hohenfeld eine sogenannte Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Diese Einbeziehungssatzung umfasst die drei Grundstücke mit den Flurstücksnummern 407, 408 und 409. Der Geltungsbereich der Satzung hat eine Flächengröße von ca. 1.775 m².

Durch diese Satzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, in direktem Anschluss an die bereits bestehende Bebauung eine Fläche für bis zu drei weitere Wohngebäude auszuweisen. Es liegen bereits konkrete Bauvoranfragen seitens der Grundstückseigentümer bzw. von Bauwerbern vor.

Der bereits bebaute Bereich südlich der „Kraußstraße“ ist bislang nicht überplant und daher zunächst als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen. Derzeit befindet sich das letzte Gebäude, das den bebauten Zusammenhang abbildet und noch diesem Innenbereich angehört, auf Flurstück Nr. 407. Im Anschluss daran beginnt in östliche Richtung der Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Der Umgriff der Satzung legt künftig den Bebauungszusammenhang für diesen Bereich neu fest und bildet damit auch einen Abschluss in Richtung des Hohenfelder Landschaftssees. Die künftige Grenze des Außenbereichs ist damit auch unter Berücksichtigung der gegenüberliegenden Bebauung klar vorgegeben.

2. Ziele und Zwecke der Satzung

Bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen im Jahr 2008 wurde dieser Bereich nicht angepasst. Die drei betroffenen Grundstücke sind nicht – wie ortseinwärts in westlicher Richtung – als gemischte Baufläche dargestellt, sondern als landwirtschaftliche Fläche und damit einer Wohnbebauung nicht zugänglich.

Der gegenüberliegende Siedlungsbereich entlang der „Kraußstraße“ und „Am Bächlein“ dagegen ist mit einem Bebauungsplan überplant. Hier erstrecken sich die Bebauungsmöglichkeiten weiter nach Osten, etwa bis in Höhe des Flurstücks Nr. 409.

Um hier die Ortseingangssituation städteplanerisch zu ordnen und baulich abzurunden, wird das Instrument der sogenannten Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB angewendet. Ziel ist es, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

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 und sonstige Erschließung der drei Grundstücke erfolgt weiterhin von

der „Kraußstraße“ aus. Für das äußere Flurstück, Flst. Nr. 409, ist noch ein Kanalanschluss bis zum Grundstück herzustellen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (zuletzt geändert am 30.09.2014, digitale Neufassung 2014) sind die drei Flurstücke des Geltungsbereichs der Satzung als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Ihre künftige Ausweisung (als W-Fläche) wird bei der nächsten Gesamtänderung des Flächennutzungsplans entsprechend angepasst.

4. Öffentliche Auslegung

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 13.08. bis einschl. 15.09.2014 von der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Satzungsentwurf ergeben sich aus der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung (Anlage 1).

Von Seiten der Öffentlichkeit ging 1 Stellungnahme ein. Darin hat sich der Eigentümer des Schweinemastbetriebs an der Ortsverbindungsstraße nach Sickershausen über seinen Anwalt gegen die Aufstellung der Einbeziehungsatzung gewandt. Er befürchtet durch das Heranrücken der Wohnbebauung eine Nutzungsbeeinträchtigung seines Mastbetriebes, zugleich würde damit der im Genehmigungsverfahren (zuletzt 1997) festgelegte Mindestabstand unterschritten, das Rücksichtnahmegebot sei dadurch verletzt und der Landwirt in der Ausübung der Schweinemast beeinträchtigt.

Wie aus dem Abwägungsvorschlag in der beigefügten Tabelle hervorgeht, kann dieser Einwand in allen Punkten entkräftet werden. Insbesondere wird der für den Mastbetrieb relevante Mindestabstand von 300 m weiterhin noch eingehalten, sodass sich daraus keine negativen Auswirkungen auf den genehmigten Betrieb ergeben.

5. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, den Abwägungsvorschlägen gemäß beigefügter Tabelle zuzustimmen und die Einbeziehungsatzung zu beschließen.

Sie tritt mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Anlagen:

- 1 - Abwägungstabelle
- 2 - Satzung
- 3 - Begründung
- 3 - Lageplan