



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	016/2011
<b>Datum:</b>	24.01.2011

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss		öffentlich	zur Entscheidung
----------------------------------	--	------------	------------------

Kitzingen, 24.01.2011  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 24.01.2011  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bauvoranfrage - BGV-Nr. 129/2010; Neubau von 2 Einfamilien-Wohnhäusern mit Garage

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss lehnt das Vorhaben ab.

## **Sachvortrag:**

### **1. Ausgangslage**

Die Bauvoranfrage (Eingang Bauamt 03.12.2010) lautet auf „Neubau von 2 Einfamilien-Wohnhäusern mit Garage“ auf Flurstück Nr. 4889, Albertshöfer Straße, Kitzingen-Etwashausen.

Antragsteller ist Herr Werner May, Mainbernheimer Straße 71, Kitzingen.

### **2. Erschließung**

In der Bauvoranfrage wird angegeben, dass die Erschließung gesichert sei und die Zufahrt von der Albertshöfer Straße erfolgen soll.

Angemerkt sei, dass die Erschließung vollständig gesichert ist, auch wenn sämtliche Hausanschlüsse für die Ver- und Entsorgungsanschlüsse noch herzustellen sind.

### **3. Planungsrechtliche Bewertung**

Das Flst.-Nr. 4889, auf dem das Vorhaben errichtet werden soll, liegt weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das Vorhaben ist somit nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

#### **a) Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (28. Änderung, 2006) stellt die Bereiche um das Flurstück als Fläche für Landwirtschaft dar.

#### **b) Planungsrechtliche Beurteilung**

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einen Privilegierungstatbestand nach § 35 Abs. 1 Nr. 1-7 BauGB erfüllt.

Das Vorhaben ist derzeit nicht genehmigungsfähig, da eine solche Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1-7 BauGB nicht gegeben ist (s. unten unter Ziff. 4).

Durch den Antragsteller wird eine Genehmigung des Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB (Einzelfall-Regelung) beantragt.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Eine weitergehende Prüfung nach § 35 Abs. 2 BauGB führt zu dem Ergebnis, dass hier eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange durch das Vorhaben gegeben ist und das Vorhaben damit bereits nicht genehmigungsfähig ist.

So verstößt die Bauvoranfrage gegen § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB (Darstellungen des Flächennutzungsplanes), sowie gegen § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB, indem mit dem geplanten Vorhaben bauliche Anlagen (ausschließlich zu Wohnzwecken) errichtet werden sollen, die der Landschaft wesensfremd sind, diese und ihre Eigenart beeinträchtigen.

Darüber hinaus ist durch das Wohnbauvorhaben die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB).

Die im unmittelbaren Umfeld bereits bestehenden Wohngebäude stehen in keinem Zusammenhang mit einem bebauten Ortsteil. Sie bilden auch für sich genommen keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, da die vorhandenen Gebäude zwar nach der Anzahl ein gewisses Gewicht besitzen, jedoch keinesfalls Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sind.

Eine hier entstehende „Splittersiedlung“ entspricht keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung, da es sich um nicht standortbedingte Bauten handelt. Die bloße Ansammlung von Gebäuden – wie im vorliegenden Fall – führt zur unzulässigen Zersiedlung im Außenbereich.

#### **4. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange**

Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Bauvoranfrage beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

**a) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 17.12.2010**

Das Amt für ELF stuft das Vorhaben auf Grund seiner Lage in den Außenbereich ein. Es wird mitgeteilt, dass keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1-7 BauGB, z.B. Landwirtschaft, für das Vorhaben vorliegt.

Aus forstfachlicher Sicht wird mitgeteilt, dass der Abstand zum östlich gelegenen Wald hier zu gering ist und die Verkehrssicherung nicht umfassend erfüllt. Die Gebäude sollten auf dem Grundstück anders platziert werden.

**b) Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft beim Landratsamt Kitzingen vom 21.12.2010**

Die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft stellt die Lage des Vorhabens im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Mains fest.

Ungeachtet anderer Rechtsvorschriften teilt sie ihr Einverständnis mit dem Vorhaben unter Beachtung von Bedingungen, Auflagen und Hinweisen mit.

So muss beispielsweise die Fußbodenhöhe auf mind. 187 m ü. NN liegen, der Verlust an Rückhalteraum für Hochwasser ist auszugleichen.

Hierzu wird seitens des Antragsstellers die Anlage eines Schwimmteiches auf dem Grundstück vorgeschlagen, der den Retentionsverlust 1:1 ausgleichen soll. Im Rahmen eines Bauantrages ist der tatsächliche Verlust an Rückhalteraum zu ermitteln. Als Ausgleich können dann nur Maßnahmen anerkannt werden, die durch die Stadt Kitzingen im Rahmen einer Gesamtbetrachtung des Verlustes an Rückhalteraum bereitgestellt werden.

Im Übrigen liegt die Verantwortung allein beim Antragsteller, sich über Hochwasserstände zu informieren und ggf. rechtzeitig Schutzmaßnahmen zu tätigen.

#### **5. Zusammenfassung**

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird keine Zulässigkeit des Vorhabens gesehen, es ist daher abzulehnen.

#### **Anlagen:**

- 1 – Lageplan des Vorhabens
- 2 – Auszug aus dem FNP