



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	078a/2012
<b>Datum:</b>	12.06.2013

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bau- ausschuss	25.06.2013	öffentlich	zur Entscheidung
------------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 12.06.2013  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 12.06.2013  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

BGV-Nr. 197/2011;  
Neubau Einfamilienhaus mit Garage, Bereich östlich "Unterer See"

**Beschlussentwurf:**

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

## Sachvortrag:

### 1. Ausgangslage

- a) Dem Bauamt liegt eine Bauvoranfrage vom 24.11.2011 (Eingang Bauamt: 02.12.2011) zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf Flurstück Nr. 7396, Etwashausen, vor.
- b) Mit Vorbescheid vom 11.09.1998 wurde die Errichtung von 12 Wohnhäusern auf diesem Grundstück genehmigt. Die Geltungsdauer des Bescheids wurde auf 3 Jahre bis 2001 festgesetzt.
- c) Eine beantragte Verlängerung des Bescheids zum Vorhaben unter Ziff. b) hat der Bauausschuss im Jahr 2001 abgelehnt. Grund war zum einen der Rahmenplan zur „Kleinen Gartenschau“, der für den Bereich eine kleine Gartenstadt vorsah sowie das zum damaligen Zeitpunkt in Auftrag gegebene Konzept zur Dorfsanierung bzw. Ortsabrundung Etwashausen.
- d) Die Behandlung der Bauvoranfrage wurde mit Zustimmung des Antragsteller bzw. nach Rücksprache mit dem Planer gem. Email vom 16.03.2012 solange zurückgestellt, bis der Rahmenplan Etwashausen vom Stadtrat beschlossen wurde. Dies erfolgte nun in der Sitzung am 16.05.2013.

#### *Hinweis:*

Die für die aktuelle Bauvoranfrage (Punkt a)) erforderlichen Nachbarunterschriften sowie eine Zustimmung des Grundstückseigentümers liegen nicht vor.

### 2. Planungsrechtliche Einstufung

Das Bauamt hat sich – losgelöst von dem damals erteilten Vorbescheid – auch unter Berücksichtigung der neuen Rahmenbedingungen, z.B. einem 2008 geänderten Flächennutzungsplan und der Verschärfung des Wasserhaushaltsgesetzes (2010), mit dem Fall befasst.

Das in Rede stehende Flurstück Nr. 7396 ist unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen ist der Bereich des Grundstücks als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Es ist somit nicht als Bauland einzustufen. Das Grundstück befindet sich nicht im Innenbereich nach § 34 BauGB, sondern ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Ein Bebauungsplan existiert für das Flurstück nicht. Westlich des angrenzenden Feldweges gilt der Bebauungsplan Nr. 28 „Mainbernheimer Straße“ (Bereich „Am unteren See“), siehe Anlage 4.

Das Flurstück liegt zudem innerhalb des amtlich festgelegten Überschwemmungsbereichs des Mains (HQ-100).

### 3. Beteiligung der Fachbehörden

Zur weiteren Beurteilung des Antrags wurden nachfolgende Fachbehörden beteiligt.

#### 3.1 Amt für Landwirtschaft

Das Amt für Landwirtschaft teilt in seiner Stellungnahme mit, dass sich das geplante

Vorhaben im intensiv gartenbaulich genutzten Außenbereich von Etwashausen befindet. Seine Prüfung hat weiterhin ergeben, dass weder Landwirtschaft im Sinn des § 201 BauGB vorliegt noch die Baumaßnahme einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB oder einem Gartenbaubetrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 2 dient.

### 3.2 Fachstelle Wasserwirtschaft

Die Fachstelle Wasserwirtschaft beim Landratsamt teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass das Vorhaben im amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereich des Mains liegt.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt.

Nach § 78 Abs. 3 WHG kann die Baugenehmigungsbehörde abweichend von § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG unter bestimmten Voraussetzungen eine bauliche Anlage genehmigen:

1. die Hochwasserrückhaltung wird nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen,
2. das Vorhaben den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn nachteilige Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Es liegen seitens des Antragstellers diesbezüglich keine Angaben zum Nachweis des Retentionsverlustes vor. Daher kann auch die Fachstelle noch keine abschließende Stellungnahme zum Vorhaben abgeben bzw. eine Genehmigung in Aussicht stellen.

### 4. Rechtliche Würdigung

Wie eingangs dargestellt wurde das Vorhaben bereits 1998 per Vorbescheid genehmigt. Eine Verlängerung dieser auf 3 Jahre Gültigkeit beschränkten Genehmigung wurde im Jahr 2001 vom VBA aber nicht mehr ausgesprochen.<sup>1</sup> Hintergrund war der Rahmenplan für die „Kleine Gartenschau“ sowie ein Konzept zur Dorferneuerung in Etwashausen, das eine Bebauung in dem betreffenden Bereich vorsah.

Nun wurden aber beide Konzepte dort nicht umgesetzt und es war politischer Wunsch, den Flächennutzungsplan für Kitzingen neu aufzustellen. Dieser wurde im April 2008 wirksam mit der Folge, dass sich durch dessen Beschluss im Stadtrat nun die Rahmenbedingungen für eine erneute Genehmigung des Vorhabens geändert haben.

Das Flurstück Nr. 7396 ist derzeit nicht als Bauland einzustufen und liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Maßgeblich für die Grenzziehung zwischen unbeplantem Innenbereich und dem Außenbereich sind nach der ständigen Rechtsprechung allein äußerlich erkennbare Merkmale: Einerseits ist der Rand der zusammenhängenden Bebauung hier klar erkennbar, der Außenbereich beginnt hinter der letzten zusammenhängenden Bebauung. Andererseits ist durch den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplan Nr. 28 ebenfalls eine klare Abgrenzung gegenüber dem (unbebauten) Außenbereich vorgegeben.

Eine Baulücke (im Innenbereich), in der das Vorhaben hier errichtet werden soll, liegt

---

<sup>1</sup> Bis zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2008 war der Bereich des Flurstücks Nr. 7396 darin teilweise noch als gemischte Baufläche dargestellt.

ebenfalls nicht vor.

Gemäß § 35 BauGB ist im Außenbereich ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem der Privilegierungstatbestände nach Abs. 1 Nr. 1-6 entspricht. Eine Privilegierung liegt aber für das Vorhaben nicht vor.

Der Flächennutzungsplan steht als öffentlicher Belang (gem. § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) mit seiner aktuellen Darstellung des Bereichs als landwirtschaftliche Fläche dem Vorhaben entgegen. Grundsätzlich dient der Flächennutzungsplan der vorbereitenden Bauleitplanung, er enthält für das gesamte Gemeindegebiet die voraussichtliche Art der zulässigen Bodennutzung. Vor allem im Außenbereich kommt ihm eine mittelbare Bindungswirkung zu, da ein nicht privilegiertes Vorhaben seinen Darstellungen nicht widersprechen darf.

Darüber hinaus ist die Erschließung nicht gesichert. Insbesondere die verkehrliche Erschließung ist nicht ausreichend, da der westlich am Grundstück verlaufende Weg nur als Feldweg gewidmet ist und somit nur für den gelegentlichen Landwirtschaftsverkehr im Umfeld der Gartenbauflächen ausgebaut ist. Selbst die üblichen Mindestanforderungen für ein Wohngebiet erfüllt diese Erschließung nicht (ausreichende Breite mit der Möglichkeit für Begegnungsverkehr, Aufbau und Qualität der Fahrbahn).

Auch die einzelfallabhängige Zulassung sonstiger Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da der Flächennutzungsplan als öffentlicher Belang mit seinen Darstellungen hier dem Vorhaben entgegen steht (s. oben). Zudem ist ein Wohnhaus nicht auf die Errichtung im Außenbereich angewiesen, denn der Außenbereich ist zunächst grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Unzweifelhaft ist festzustellen, dass mit dem geplanten Vorhaben eine Erweiterung der Wohnbebauung in den Außenbereich erfolgt. Dies ist unter den vorliegenden Gegebenheiten nicht zulässig.

Auch die Möglichkeit, das Vorhaben unter Schaffung von Baurecht, etwa durch Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer Ergänzungssatzung, zu ermöglichen, scheitert an den gesetzlichen Grundlagen, wie dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Seit der letzten Verschärfung des WHG Anfang 2010 ist der Erlass jeglicher Satzungen in festgelegten Überschwemmungsgebieten nicht mehr möglich, um diese Bereiche weitestgehend vor Bebauung zu schützen und dem Hochwasser die notwendigen Ausbreitungsräume zur Verfügung zu stellen.

Unter Berücksichtigung der neuen Rahmenbedingungen und der Beteiligung der zuständigen Fachbehörden kommt die Stadtverwaltung zu dem Ergebnis, dass sich das Grundstück im Außenbereich befindet und nicht ausreichend erschlossen ist.

Das Vorhaben ist somit auf Grund fehlender öffentlich-rechtlicher Voraussetzungen abzulehnen.

**Anlagen:**

01\_Übersichtsplan

02\_Lageplan

03\_FNP-Ausschnitt

04\_B-Plan\_Mainbernheimer Str

05\_Sitzungsprotokoll\_Auszug VBA 09-10-2001