



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2016/232
<b>Datum:</b>	03.11.2016

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	10.11.2016	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 03.11.2016  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 03.11.2016  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Oliver Graumann	Zimmer: 1.3
E-Mail:	oliver.graumann@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6000
Maßnahme:		

Rechtsauskunft/Bauvoranfrage zu Flst. Nr. 1646, südlich Baugebiet "Unterer Hammerstielweg";  
hier: Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss stimmt der Bebauung des Flurstücks Nr. 1646 zu Wohnbauzwecken im Außenbereich gem. § 35 Abs. 2 BauGB zu unter Maßgabe der im Sachvortrag genannten Voraussetzungen.

## Sachvortrag:

### 1. Ausgangslage

Dem Stadtbauamt liegt ein Schreiben über eine Rechtsauskunft bzw. Bauvoranfrage vom 18.10.2016 (Eingang: 19.10.2016) vor (s. Anlage 1).

Die beiden Verfasser erbitten darin Informationen für das Flurstück Nr. 1646 bezüglich der im Schreiben aufgeführten Fragen.

Im Grundsatz zielen die Fragen zunächst darauf ab, ob das Grundstück grundsätzlich aus planungsrechtlicher Sicht bebaubar ist, welche Erschließungsmöglichkeiten bestehen und mit welchen Kosten/Beiträgen schließlich zu rechnen ist.

Zur planungsrechtlichen Einstufung und den damit verbundenen Bebauungsvoraussetzungen wurde den Verfassern bereits mit Schreiben vom 11.07.2016 des Stadtbauamts geantwortet.

### 2. Planungsrechtliche Einordnung

Derzeit befindet sich das betreffende Flurstück Nr. 1646 im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Die Grenze zum Außenbereich ergibt sich hier aus dem Verlauf des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 87 „Unterer Hammerstielweg“, der mit der südlichen Kante der Straße „Max-Fromm-Straße“ in dem Bereich endet. Daran schließen sich nach Süden unbeplante Flächen an, die teils als Privatgärten/Grünflächen sowie landwirtschaftlich genutzt werden.

Im Flächennutzungsplan (Stand: 41. Änderung, 12/2015) ist der betroffene Bereich als W-Fläche (Wohnbaufläche) dargestellt und somit einer Überplanung für Wohnnutzung mittels Bebauungsplan zugänglich.

Da es sich hier also um ein Außenbereichsvorhaben handelt, ist die vorliegende Anfrage gem. Geschäftsordnung dem Verwaltungs- und Bauausschuss vorzulegen.

### 3. Stellungnahme der Verwaltung

Zu den Punkten aus dem Schreiben wird seitens der Verwaltung wie folgt Stellung genommen:

- **Planungsrechtliche Zulässigkeit:** Das geplante Vorhaben – Wohnbebauung – erfüllt nicht die Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB. Da der Außenbereich grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, ausgenommen die entsprechend privilegierten Vorhaben nach Abs. 1, kann das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 „sonstige Vorhaben im Außenbereich“ beurteilt werden:

„Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.“

Welche öffentlichen Belange beeinträchtigt werden können, ergibt sich aus § 35 Abs. 3 BauGB. Für das Grundstück eine keine Beeinträchtigung festzustellen. Insbesondere widerspricht das Vorhaben nicht den Darstellungen des FNP (Abs. 3 Nr. 1), auch wird nicht den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts widersprochen. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert werden ebenso nicht beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstaltet. Auch die

übrigen Belange werden nicht beeinträchtigt.

Wie jedoch in dem o.g. Schreiben vom 11.07.2016 mitgeteilt wurde, ist das Grundstück derzeit noch nicht vollständig erschlossen. Es liegt bislang nur an öffentlicher Verkehrsfläche an. Kanal- und Trinkwasseranschlüsse (sog. Hausanschlüsse) sind dort noch nicht auf das Grundstück verlegt.

Ob und wann diese Erschließungsanlagen hergestellt werden können, ist maßgeblich von der Entwicklung des neuen Baugebiets im Süden (Erweiterung Hammerstiel) abhängig.

Mit Beschluss vom 12.04.2016 (Nr. 2016/089 nö) wurde die Verwaltung mit dem entsprechenden Grundstückserwerb beauftragt. Dies ist inzwischen abgeschlossen. Siehe auch nachfolgend zu Punkt 3 f.

- **Zeitplan:** Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Hammerstielweg“ gibt es noch keinen genauen Zeitplan. Seit Abschluss des notwendigen Grunderwerbs wurden bereits eine Geländevermessung, die Kampfmitteluntersuchung (mit Freigabe) sowie die artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchgeführt. Parallel wurde verwaltungsintern die Erschließungsthematik (Straßen, Kanal) skizziert. Ein Entwurf wird dem Gremium voraussichtlich im 1. Quartal 2017 vorgelegt.
- **Grundstücksteilung:** Die Grundstücksteilung von Flst. 1646 in zwei oder drei Bauplätze kann der Eigentümer bzw. Bauherr nach seinen Vorstellungen vornehmen. Dies bedarf keiner Genehmigung.

Für die **verkehrliche Erschließung** gibt es dann zwei Varianten:

1. Über das von der Stadt als Fußwegeanbindung bzw. für einen Entwässerungskanal vorgesehene Grundstück östlich des Flst. 1646 mit entsprechender Ausbaubreite und -qualität (s. Anlagen 2-5).
2. Über eine eigene, parallel zum öffentlichen Weg verlaufende Privatzufahrt (Hinterliegerweg).

Beides ist möglich, bei Variante 1 ist jedoch eine Kostenbeteiligung über den Mehraufwand bei einem solchen Ausbau vertraglich mit dem Eigentümer zu regeln.

- **Beiträge:** Bei Bebauung des Grundstücks fällt ein Kanalherstellungsbeitrag gemäß der Beitrags- und Gebührensatzung an (derzeit Grundstücksfläche: 2,-- Euro/qm und Geschossfläche: 12,-- Euro/qm).

Da das Grundstück in keinem der beiden Bereiche liegt (Hammerstiel 1=derzeitiges Bebauungsplan-Gebiet=abgerechnet, und Hammerstiel 2=Erweiterungsgebiet nach Süden), fallen erstmals keine Erschließungsbeiträge (=erstmalige Herstellung) an. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass die Max-Fromm-Straße in dem hiesigen Abschnitt einseitig bebaut ist, gleichzeitig aber schon als Erschließung einer künftigen Erweiterung dienen sollte, obwohl diese dort angrenzend noch nicht geplant war.

- Siehe vorheriger Punkt.
- **Ausbaukosten:** Über die Kosten bei einem Ausbau des städtischen Grundstücks (Fußweg, Kanaltrasse) am Ostrand als gleichzeitige Erschließung für Flst. Nr. 1646 kann derzeit noch keine Aussage getroffen werden.

#### 4. Resümee und Empfehlung der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung sind die Voraussetzungen für eine Bebauung des angefragten Grundstücks aus planungsrechtlicher Sicht gegeben, sobald die noch fehlenden Erschließungsanlagen (Entwässerung, Trinkwasseranschluss) auf dem Grundstück

hergestellt sind. Öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Mit der Planung und Realisierung der Max-Fromm-Straße im Rahmen des Bebauungsplans „Unterer Hammerstielweg“ hat die Stadt Kitzingen bereits die Voraussetzungen für eine künftige Bebauung der anliegenden Grundstücke selbst geschaffen. Der Flächennutzungsplan steht hier mit seinen Darstellungen nicht entgegen, auch übrige öffentliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Somit kann der Voranfrage zugestimmt werden.

**Anlagen:**

- 1) Schreiben Neeser/Bieber
- 2) Anlagen 2-5 (Pläne)