



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	015a/2011
<b>Datum:</b>	23.02.2011

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	22.02.2011	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 23.02.2011  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 23.02.2011  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bauvoranfrage - BGV-Nr. 127/2010; Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss stellt eine Genehmigung des Vorhabens unter der Voraussetzung, dass Baurecht geschaffen werden kann, in Aussicht.

## Sachvortrag:

### 1. Ausgangslage

- a) Die Bauvoranfrage (Eingang Bauamt 01.12.2010) lautet auf „Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses mit Garage und Carport“ auf Flurstück Nr. 4888/3, Albertshöfer Straße, Kitzingen-Etwashausen.

Antragsteller ist Herr Tobias Heine, Kirchstraße 22, aus Albertshofen.

- b) Die Beratung der Bauvoranfrage erfolgte in der Sitzung des VBA am 01.02.2011, die Beschlussfassung wurde jedoch auf den 22.02.2011 vertagt.

### 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 und darüber hinaus noch entsprechende Erschließungsbeiträge fällig werden.

### 3. Planungsrechtliche Bewertung

Das Flst.-Nr. 4888/3, 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 (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).

#### 4. Beurteilung der grundsätzlichen Möglichkeit zur Schaffung von Baurecht durch eine Satzung nach §§ 34, 35 BauGB

##### a) Klarstellungssatzung, § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB

Die Klarstellungssatzung hat nur deklaratorische Bedeutung was die Rechtsqualität der einbezogenen Grundstücke betrifft. Die einzubeziehenden Grundstücke müssen bereits Innenbereichsqualität aufweisen und werden durch die Satzung nur noch rein formal als Innenbereich festgelegt.

Eine solche Satzung kann hier nicht zur Anwendung gelangen, da das betreffende Grundstück nicht dem Innenbereich zuzuordnen ist.

##### b) Entwicklungssatzung, § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB

Durch die Entwicklungssatzung werden Außenbereichsgrundstücke konstitutiv zum Innenbereich erklärt.

Voraussetzung für eine solche Satzung ist zunächst, dass die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist. Nachdem dies hier nicht der Fall ist, da der FNP eine landwirtschaftliche Fläche ausweist, wäre für die Anwendbarkeit der Satzung eine vorherige Änderung des FNP nötig.

Weiterhin erforderlich ist eine aufeinanderfolgende, zusammengehörige und geschlossen erscheinende Bebauung. Dies kann nur schwer aufgrund des großen Abstandes zwischen den beiden bestehenden Gebäuden angenommen werden.

Ob von einer Prägung der freien Flächen durch die beiden bestehenden Gebäude ausgegangen werden kann, erscheint ebenso äußerst fraglich.

Weiter ist eine fingerartige bzw. bandartige Entwicklung in den Außenbereich nur schwer mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

##### c) Ergänzungssatzung, § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB

Die Ergänzungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzung kann hier jedoch nicht zur Anwendung kommen, da eine Einbeziehung an ein beplantes Gebiet erfolgen müsste. In diesem Fall ist aber ein Bebauungsverfahren mit einer Änderung bzw. Erweiterung des Plangebietes vorrangig.

##### d) Außenbereichssatzung, § 35 Abs. 6 BauGB

Der Zweck der Außenbereichssatzung besteht darin, in bestimmten bebauten Bereichen im Außenbereich, die nicht zu einem Ortsteil oder einem durch Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiet entwickelt werden sollen, im Rahmen des Zulässigkeitsrechts des § 35 BauGB für bestimmte Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen zu verschaffen.

Sie stellt ein Planungsinstrument dar, dass vorrangig zur Entwicklung von Splitterflächen gedacht ist, die deutlich abseits vorhandener Ortsteile liegen. Üblicherweise sind Ansammlungen von Einzelhöfen bzw. sogenannte Weiler typische Anwendungsbeispiele, um hier einen gewissen Entwicklungsspielraum zu ermöglichen. Eine Außenbereichssatzung findet jedoch dann regelmäßig keine Anwendung, wenn sie quasi-Ersatz für eine städtebauliche Weiterentwicklung eines vorhandenen Ortsteiles darstellt bzw. damit in unmittelbaren räumlichen Zusammenhang gebracht werden kann.

Auch für diese Satzung muss der bauliche Zusammenhang den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln, wobei hierbei Baulücken zwischen den bebauten Flächen unschädlich sind. Ob eine Entfernung zwischen den bestehenden Gebäuden von etwa 90 m bzw. 170 m allerdings noch eine Baulücke darstellt, erscheint sehr fraglich.

## **5. Zusammenfassung**

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist das Vorhaben derzeit nicht genehmigungsfähig und von daher abzulehnen.

Um eine Genehmigung in Aussicht stellen zu können, bedarf es der Herstellung von Baurecht. Die Anwendung einer Entwicklungssatzung erscheint hier zwar nur sehr schwer vertretbar, aber möglicherweise nicht völlig ausgeschlossen. Nachdem bei diesem Verfahren aber auch die Änderung des FNP erforderlich ist, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, Baurecht über eine Bebauungsplanänderung „Tännig West“ herzustellen. Aufgrund des Anschlusses an dieses Gebiet ist eine B-Plan-Änderung als vorrangig zu betrachten und hätte gegenüber der Satzung nur eine etwa vier bis acht Wochen längere Verfahrensdauer.

Unabhängig davon, lässt sich derzeit nicht abschätzen, ob tatsächlich Baurecht hergestellt werden kann. Dies vor allem auch aufgrund der Tatsache, dass das Gebiet an der Albertshöfer Straße in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt.

### **Anlagen:**