



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	015/2011
<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. 127/2010; Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Carport

**Beschlussentwurf:**

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

## Sachvortrag:

### 1. Ausgangslage

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.

### 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. 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. 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 07.12.2010 (ELF)**

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 bestehen keine Einwände, da das Vorhaben einen ausreichenden Abstand zum östlich gelegenen Wald aufweist und die Verkehrssicherung damit ausreichend ist.

**b) Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft beim Landratsamt Kitzingen vom 20.12.2010**

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. 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