



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2015/143
Datum:	25.06.2015

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	09.07.2015	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 25.06.2015 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 25.06.2015 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

BGV-2015-137; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Flugplatzstraße 13

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss stimmt der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Flugplatzstraße 17, Flst. Nr. 5545/3, gem. § 35 Abs. 2 BauGB zu.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Dem Stadtbauamt liegt ein Bauantrag vom 02.06.2015 (Eingang Bauamt: 03.06.2015) vor. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Flugplatzstraße 17, Flst. Nr. 5545/3. Auf den Lageplan in Anlage 1 wird verwiesen.

Das Grundstück soll gemäß Lageplan geteilt werden, ein Teilungsantrag liegt dem Bauamt noch nicht vor.

2. Planungsrechtliche Einstufung

Für den Bereich des geplanten Vorhabens existiert kein Bebauungsplan, es liegt auch nicht mehr innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereichs (§ 34 Baugesetzbuch).

Es ist somit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Der Außenbereich beginnt grundsätzlich hinter der letzten Bebauung; dies ist hier bereits zutreffend. Die Grundstücksteilfläche, auf der Vorhaben errichtet werden soll, ist derzeit noch in landwirtschaftlicher Nutzung (Garten- und Gemüsebau). Hierzu siehe Anlage 2.

Im Außenbereich sind gem. § 35 Abs. 1 BauGB Vorhaben nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und es sich um privilegierte Vorhaben handelt.

Was unter öffentlichen Belangen zu verstehen ist, wird in § 35 Abs. 3 BauGB aufgezählt. Die Erschließung ist für das Vorhaben gesichert. Es liegen Bestätigungen über die Anschlussmöglichkeiten mit Trink- und Löschwasser vor. Der Anschluss an den öffentlichen Kanal in der Flugplatzstraße ist möglich. Als sogenannter „Hinterlieger“ wird die verkehrliche Erschließung zur nächsten öffentlichen Straße (Flugplatzstraße) mittels Geh- und Fahrrecht über Flst. Nr. 5545/3 im Grundbuch gesichert. Die Privilegierung für ein Einfamilienwohnhaus mit Garage liegt hier aber nicht vor, da es sich nicht um eine Wohnstätte eines privilegierten Landwirts in enger räumlicher und sachlicher Verbindung mit seinem Betrieb handelt.

Somit kann das Vorhaben dann nur nach § 35 Abs. 2 BauGB als „sonstiges Vorhaben“ im Einzelfall zulässig sein, wenn seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Zur gesicherten Erschließung siehe oben.

Als öffentlicher Belang ist im vorliegenden Fall der Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen ausschlaggebend. In der aktuellen Fassung ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt (Anlage 3). Die Ausweisung im Plan ist zwar nicht parzellenscharf, jedoch so großzügig getroffen, dass dies darauf schließen lässt, eine Bebauung auch abgerückt von der „Flugplatzstraße“ zu ermöglichen. Das geplante Vorhaben liegt gerade noch innerhalb dieser gemischten Baufläche und eröffnet damit in diesem Bereich eine Bebauung in 2. Reihe. Der Flächennutzungsplan steht dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Ergänzend ist noch anzumerken, dass sich das Baugrundstück außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereichs des Mains befindet.

3. Rahmenplan Etwashausen (2012)

Im Jahr 2012 hat die Stadt Kitzingen für den Stadtteil Etwashausen einen sogenannten Rahmenplan aufgestellt. Er wurde am 16.05.2013 vom Stadtrat gebilligt. Mit diesem informellen Plan wurden die Entwicklungspotenziale insbesondere für Wohnbebauung unter Berücksichtigung städtebaulicher und planungsrechtlicher Parameter aufgezeigt. Er soll in den Fällen, wo auf Grund der rechtlichen Ausgangssituation ein Ermessensspielraum bei der Gemeinde liegt, als Entscheidungshilfe dienen. Ein Planausschnitt ist auf Anlage 3 enthalten.

Zum Bereich entlang der „Flugplatzstraße“ wird im Erläuterungsbericht zum Rahmenplan im Kapitel „IV. Entwicklungspotenziale“ unter Ziff. 1 ausgeführt, dass hier eine zweite Baureihe („Hinterliegerbebauung“) bislang nur südlich der „Flugplatzstraße“ existiert. Entlang der nördlichen Flanke folgt die Bebauung in geringem Abstand unmittelbar dem Straßenverlauf.

Hier kann zukünftig – bei konkreter Einzelfallprüfung – das Einfügen eines Vorhabens unter den Maßgaben des § 34 BauGB nur dann möglich sein, wenn das Vorhaben insbesondere keine Zersiedlungsansätze auslöst und sich auch nicht im Außenbereich befindet (vgl. S. 15 im Erläuterungsbericht).

Im vorliegenden Fall liegt das geplante Vorhaben jedoch bereits eindeutig im Außenbereich, § 34 BauGB kann nicht angewendet werden. Das Vorhaben unterliegt der Bewertung nach § 35 Abs. 2 BauGB („sonstige Vorhaben im Außenbereich“).

4. Fazit / Empfehlung der Verwaltung

Aus planungsrechtlicher Sicht ist festzuhalten, dass eine Genehmigung des Vorhabens hier der Prüfung des konkreten Einzelfalls gem. § 35 Abs. 2 BauGB unterliegt. Die Zulässigkeit von Vorhaben liegt dann im Ermessen der Gemeinde („kann“-Bestimmung). Ein Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung leitet sich daraus für den Antragsteller nicht ab.

Mit dem „Rahmenplan Etwashausen 2012“ hat die Verwaltung dargestellt, wo gerade in diesem Bereich Nachverdichtungspotenzial besteht und welche Flächen für eine Bebauung nicht in Frage kommen sollten.

Auf die städtebaulichen Auswirkungen durch die Eröffnung einer 2. Baureihe in dem Abschnitt der „Flugplatzstraße“ wird hingewiesen. Wie im Rahmenplan dargestellt, dadurch besonders auf der Nordseite der Straße weitere Zersiedlungsansätze ausgelöst werden. Des Weiteren ist festzuhalten, dass durch das geplante Vorhaben eine wertvolle landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich zu Gunsten von Wohnbebauung aufgegeben werden soll.

Andererseits wurde aber im Flächennutzungsplan im Zuge der Neuaufstellung 2008 eine sehr großzügige Ausweisung von Entwicklungsflächen für Bauland insbesondere in diesem betroffenen Bereich vorgenommen (vgl. Anlage 3). Da der Flächennutzungsplan zum einen nicht parzellenscharf ist, also eher einem „groben Maßstab“ unterliegt, und andererseits keine Satzung darstellt, kann er im Falle eines Vorhabens nach § 35 BauGB in seiner Funktion als öffentlicher Belang als Entscheidungskriterium für die Zulässigkeit herangezogen werden. Demnach kann hier für das Vorhaben wiederum eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Anlagen:

- 1 - Lageplan mit Standort des Vorhabens
- 2 - Luftbildausschnitt
- 3 - Auszug Rahmenplan und FNP