



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	225b/2010
Datum:	22.02.2011

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	22.02.2011	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 22.02.2011 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 22.02.2011 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bausachen - BGV-Nr. 116/2010:

hier: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Büronutzung und Garage, oberhalb Winterleitenweg

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat lehnt die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Büronutzung und Garage für eine Teilfläche des Flst.-Nr. 2687/1 ab

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Die Bauvoranfrage lautet auf „Errichtung eines Wohngebäudes mit Büronutzung und Garage für eine Teilfläche der Flst.-Nr. 2687/1“.

Antragsteller sind Andrea und Thorsten Leiner, Winterleitenweg 87, aus Kitzingen.

Mit Schreiben vom 17.02.2011 (Eingang Bauamt 18.02.2011) teilten die Antragsteller mit, für die Erschließung einen Vorvertrag abgeschlossen zu haben, der ihnen nunmehr auf einem 3 m breiten Grundstücksstreifen bis zum Winterleitenweg ein Geh- und Fahrrecht einräumt.

2. Erschließung

In der Bauvoranfrage wird angegeben, dass die Zu- und Abfahrt über die Flst.-Nr. 2645 erfolgen soll.

Dies ist der nicht benannte Weg oberhalb des Winterleitenweges in Richtung ehemaliger Bibliothek der US-Army. Der Weg ist als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet.

Mit Schreiben vom 10.01.2011 (Eingang Bauamt: 18.01.2011) informieren die Antragsteller darüber, einen Vorvertrag mit dem Eigentümer des nördlich angrenzenden Flst. Nr. 2686/3 über den Erwerb eines 1 m breiten Grundstücksstreifens abgeschlossen zu haben. In diesem Grundstücksstreifen sollen die Ver- und Entsorgungsleitungen vom Winterleitenweg bis zum beantragten Vorhaben verlegt werden.

Mit erneutem Schreiben vom 17.02.2011 teilten die Antragsteller mit, für die Erschließung einen Vorvertrag abgeschlossen zu haben, der ihnen nunmehr auf einem 3 m breiten Grundstücksstreifen bis zum Winterleitenweg ein Geh- und Fahrrecht einräumt.

3. Planungsrechtliche Bewertung

Das Flst.-Nr. 2687/1, 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52 „Fuchsgraben“ grenzt unmittelbar nördlich an das Grundstück für das Bauvorhaben an.

a) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (28. Änderung, 2006) stellt das gesamte Gebiet um den Winterleitenweg als WA-Fläche 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, insbesondere ist auch die Erschließung nicht gesichert:

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.

So verstößt die Bauvoranfrage grundsätzlich gegen den als Satzung beschlossenen und festgeschriebenen Bebauungsplan Nr. 52 „Fuchsgraben“.

Zusätzlich werden entsprechend § 35 Abs. 3 Nr. 5 und 7 zum einen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt und zum anderen wird mit einem solchen Vorhaben aber vor allem der Entstehung einer Splittersiedlung im Außenbereich Vorschub geleistet.

Des Weiteren wurde für das benachbarte Grundstück mit der Flst.-Nr. 2685/1 am 26.05.2010 ein positiver Bauvorbescheid durch die Stadt Kitzingen erteilt, der sich auf einen Einzelfall nach § 35 Abs. 2 BauGB stützte¹. Die vorliegende Bauvoranfrage würde dazu führen, dass es sich nicht mehr um einen Einzelfall handeln würde. Daher wäre zusätzlich aus dieser Sicht die Zulässigkeit des Vorhabens zu verneinen.

Um eine Genehmigung in Aussicht stellen zu können, müsste entweder ein neuer Bebauungsplan für den Bereich um das Vorhaben aufgestellt werden oder zumindest der angrenzende Bebauungsplan „Fuchsgraben“ nach Süden bis zum Feldweg entsprechend erweitert werden.

Die Aufstellung einer Satzung würde die Herstellung der erforderlichen Erschließungsanlagen (Straße, Ver- und Entsorgung) nach sich ziehen.

4. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Es ist davon auszugehen, dass die mit dem Vorgang auf dem Nachbargrundstück – Flst.-Nr. 2685/1 – beteiligten Behörden, wie z. B. Untere Naturschutzbehörde und Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, inhaltlich auch im vorliegenden Fall keine wesentlich anderen Stellungnahmen abgeben werden.

Die Untere Naturschutzbehörde hatte geäußert, dass streng geschützte Arten auf dem Nachbargrundstück nicht bekannt wären.

Der bauliche Eingriff wäre über entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf dem Baugrundstück selbst oder auf einem externen Grundstück nachzuweisen.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten erkannte aus seiner Sicht keine Privilegierung für das Vorhaben, das eine Zulässigkeit im Außenbereich stützen würde.

5. Zusammenfassung

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird keine Zulässigkeit des Vorhabens gesehen, es ist daher abzulehnen.

Die Erlangung von Baurecht setzt ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren voraus.

Anlagen:

– Schreiben vom 17.02.2011 zum weiteren Grundstückserwerb für Erschließungsanlagen

¹ Hinweis: Das Stadtbauamt hatte für das Vorhaben keine Zulässigkeit erkannt.