Anlage 1

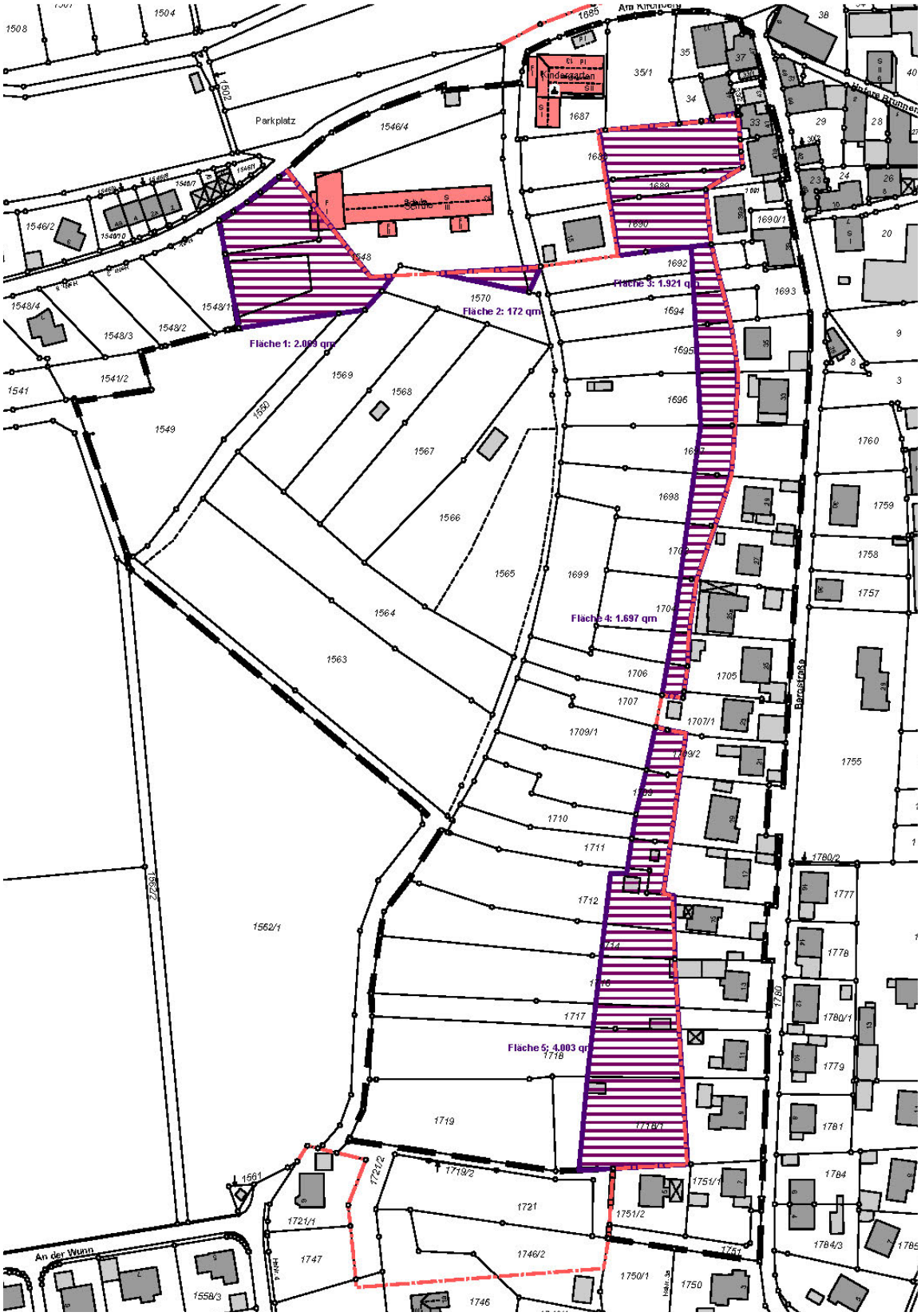
Begründung zur Satzung: Auszug aus der Sitzungsniederschrift des Gemeinderates Mainstockheim vom 13. Oktober 2016 / geändert mit Beschluss vom 16.11.2017

Vorbemerkung

Mit dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung schafft die Gemeinde zum einen baurechtlich Klarheit über den konkreten Verlauf zwischen unbeplantem Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§ 35 BauGB) und bezieht zum anderen einzelne Flächen aus dem Außenbereich in städtebaulich angemessenem Umfang in die Ortsteile nach § 34 BauGB mit ein.

Gesamtfläche der Satzung:	76.538 qm
Fläche MD:	32.995 qm
Fläche Außenbereich:	43.543 qm

Zur Klarstellung hat die Gemeinde Mainstockheim nachfolgend die konkreten Teilflächen ermittelt, die aus dem Außenbereich in den unbeplanten Innenbereich einbezogen werden (violett schraffiert) – siehe auch Anlage 3 der Satzung:



rote Linie = 1997 angenommener Außenbereich durch das Landratsamt Kitzingen (Untere Bauaufsichtsbehörde)

Die Summe dieser Teilflächen belaufen sich auf ca. 0,9 ha (9.862 qm). Dabei ist zu würdigen, dass der ursprünglich angenommene Außenbereich (rote Linie in der Grafik) lediglich auf einer Annahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde von 1997 basiert, die die Gemeinde der Erhebung der Verbesserungsbeiträge für die Entwässerungseinrichtung zugrunde gelegt hat. Diese erläuternde Grafik wird maßstäblich als Anlage 3 dieser Satzung beigefügt.
Die Entwicklung dieses Bereichs ist im übrigen im wesentlichen bereits durch den bestehenden Flächennutzungsplan i. d. F. der 3. Änderung als Baufläche bereits vorgegeben:

Es ist nur eine Bebauung in geringfügigem Ausmaß zu erwarten (i. d. R. Nebengebäude als Bestandsergänzung) - auch schon alleine im Hinblick auf einzuhaltendes Abstandsflächenrecht; eine weitere Erschließung durch die Gemeinde wird nicht vorgenommen und ist auch nicht erforderlich:

Die Gemeinde will insbesondere keine Hangkantenbebauung, sondern sichert den Außenbereich über die jetzt vorliegende Satzung. Sowohl die Regierung von Unterfranken - Höhere Landesplanungsbehörde - als auch der Regionale Planungsverband begrüßen dieses Vorhaben der Gemeinde wie folgt (Schreibend er Regierung von Unterfranken vom 19.04.2017:“Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde erhebt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange gegen die im Betreff genannte Klarstellungs-und Ergänzungssatzung nach Prüfung im Hinblick auf die **Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG** in Verbindung mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) und dem Regionalplan der Region Würzburg (RP 2) keine Einwendungen. Es wird vielmehr begrüßt, dass die oberen Hangbereiche zum Maintal bis zur Hangschulter von einer Bebauung freigehalten werden sollen. Dies entspricht Ziel B I 1.2 RP2. Nach der zugehörigen Begründung kommen den Talhängen der Region aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit und Eigenart wichtige Erholungsfunktionen zu. Diese Hänge sollen für die Gesamtheit der Bevölkerung zugänglich erhalten bleiben und mindestens in ihrem oberen Abschnitt nicht bebaut wer-den, weil dieser den ausdrucksvollsten und im Landschaftsbild empfindlichsten Bereich darstellt.“

Im Rahmen der Satzung werden insbesondere keine weiteren baurechtlichen Festsetzungen getroffen, lediglich der Bestand wird gesichert. Damit liegt ein naturschutzrechtlicher Eingriff nicht vor.

Eine gesonderte Niederschlagswasserableitung für den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung ist nicht erforderlich; für den Bereich des sich anschließenden Baugebiets „Wunn (mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Haselberg II)“ erfolgt eine Ableitung über die bestehende Stichstraße auf Flurnr. 1721/2 der Gemarkung Mainstockheim Richtung Hauptstraße. Zusätzlich werden künftige Grundstückseigentümer des Baugebiets „Wunn (mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Haselberg II)“ im Grundstückskaufvertrag zur Herstellung von Zisternen für Dach- und Oberflächenwasser verpflichtet, die anfallendes Niederschlagswasser sammeln und zeitverzögert an die Mischkanalisation abgeben. Damit wird für den Haselberg insgesamt das Hochwasserabflussproblem besser bewältigt als jetzt zum aktuellen Zeitpunkt (<-> offene Ackerflächen).

Auf die weiteren Ausführungen in der Beschlussfassung vom 13.10.2016 (nachfolgend abgedruckt) wird Bezug genommen.

Kitzingen, 28.06.2018
Gemeinde Mainstockheim

F u c h s
Erster Bürgermeister

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG
- OHNE ANLAGEN -

DES GEMEINDERATES MAINSTOCKHEIM
SITZUNG DES GEMEINDERATES
VOM 13. OKTOBER 2016

DIE EINLADUNG ERFOLGTE ORDNUNGSGEMÄß. DIE SITZUNG WAR ÖFFENTLICH.
ZAHL DER MITGLIEDER DES GEMEINDERATES MAINSTOCKHEIM: 13

LFD. NR.	TOP	
265	4	**ERLASS EINER KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN BEREICH HASELBERG & WUNN**

Sachverhalt:
Die Gemeinde Mainstockheim hat in ihrer Sitzung am 14.07.2016 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan "Wunn" gefasst.
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan ~~(Plan als Anlage beigefügt)~~ enthält für den Bereich Wunn & Haselberg u. a. die Darstellung Flächen für die Landwirtschaft - Wein bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Flächen für die Landwirtschaft - Wein - sind entgegen den Darstellungen tatsächlich nur noch wenige vorhanden.

Rechtslage:
Die östliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes wird im Hinblick auf das Entstehen einer sog. "Außenbereichsinsel" zwischen dem künftigen Wohngebiet "Wunn" und der vorhandenen Bebauung in der Bergstraße als problematisch bewertet: Zur rechtsklaren Abgrenzung von Innen- und Außenbereich - und damit zur rechtsklaren Abgrenzung der Frage der Bebaubarkeit von Flächen - kann die Gemeinde Mainstockheim sich der Instrumente nach § 34 Abs. 4 BauGB bedienen:

Die Gemeinde kann danach durch Satzung
1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (= Klarstellungssatzung),
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (= Entwicklungssatzung),
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (= Ergänzungssatzung).
Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Zur Klarstellungssatzung:
"Die Satzung hat – was die Rechtsqualität der einbezogenen Grundstücke betrifft – nur *deklaratorische Bedeutung* … Für jedes Grundstück, das in die Satzung einbezogen wird, muss deshalb die Innenbereichsqualität tatsächlich bestehen … Die Gemeinde kann daher mit einer Klarstellungssatzung keine Fälle regeln, in denen sie die Einbeziehung eines Grundstücks in den Innenbereich für städtebaulich wünschenswert hält. Andererseits ist es jedoch auch nicht möglich, dass die Gemeinde durch einen satzungsmäßigen Ausschluss einem Grundstück die Innenbereichsqualität nimmt …" (Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 13. Auflage 2016: Anm. 83 zu § 34 BauGB)

Für eine Entwicklungssatzung liegt im Planungsbereich kein Anwendungsfall vor; es sind keine bebauten Bereiche im Außenbereich gegeben.

Zur Ergänzungssatzung:
"Die Satzung … erlaubt es der Gemeinde, einzelne Außenbereichsflächen städtebaulich angemessen in Ortsteile nach § 34 einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen. … Die einzubeziehenden Flächen müssen dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35) zuzuordnen sein … (Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 13. Auflage 2016: Anm. 88 zu § 34 BauGB)

Das Landratsamt Kitzingen hat in einer Besprechung am 11.08.2016 auf folgendes hingewiesen:
Der Erlass einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung stellt eine städtebauliche Entscheidung der Gemeinde Mainstockheim im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit dar; die Gemeinde kann mit Hilfe dieses Instrumentes ein Konzept zur Bebauung bzw. zur Freihaltung der Hangkante erstellen. Sofern die Gemeinde auf dieses Instrument verzichtet, entwickelt sich der Bereich gemäß den Wünschen der Grundstückseigentümer; die Gemeinde Mainstockheim hat es dann städtebaulich nicht mehr in der Hand.
Bei Erlass einer Satzung sollte diese zur Rechtssicherheit begründet werden; die Satzung selbst muss parzellenscharf sein:
Die Gründe für die städtebauliche Betrachtung sollten angegeben werden; sie müssen sachlich und nachvollziehbar sein. Eine Einzelbetrachtung der Grundstücke in diesem Rahmen wird empfohlen.

- Bei der Abgrenzung Innenbereich / Außenbereich kann die Gemeinde auch auf die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes zurückgreifen; dies ist dann in die Begründung mit einzustellen.
- Eine städtebauliche Entscheidung könnte sein, dass nicht der gesamte Hang bebaut werden sollte.
- Eine andere städtebauliche Entscheidung könnte sein, dass die vorhandene Bebauung incl. der Nebengebäude dem Innenbereich zugeordnet wird. Beispielsweise sollte nach Auffassung des Landratsamtes Kitzingen beim Grundstück Bergstraße 9 darauf geachtet werden, dass auch das Nebengebäude dem Innenbereich zugeordnet wird.
- Eine weitere städtebauliche Entscheidung kann beispielsweise im südlichen Bereich bezüglich des Plateaus getroffen werden: Sollte dieses frei gehalten werden? <-> Ein Teilbereich ist schon bebaut.
- Hilfsargument kann auch die Beantwortung der Frage, inwieweit eine Erschließung bereits vorhanden ist, sein.
- Städtebauliches Recht der Gemeinde ist es, zwischen Alt- und Neudorf eine Begrünung als Insellösung zu schaffen.
- Empfohlen wird eine Begehung des Bereichs und evtl. auch die Einbeziehung der Frage der Fernsicht von Mainstockheim von Albertshofen aus (Wie weit sieht man die Bebaubarkeit? Wie weit prägt der Bereich die Gemeinde städtebaulich?)

Bei der südlichen Abgrenzung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde auch die unbebaute Weinbergsfläche im Ortsmittelpunkt ("Hädler") betrachtet, um einen Abwägungsfehler zu vermeiden: Hier liegt aktuell eine noch unbebaute Fläche von fast 9.000 qm vor:

Hädler II - Ortseinsicht am 07.08.2016

Bei der Veranlagung der VBS-E (Verbesserungsbeitragssatzung Entwässerung) 1997 wurde hier Innenbereich zugrunde gelegt. Die Fläche ist daher dem Unbeplanten Innenbereich zuzuordnen.
Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass am 16.09.1999 beschlossen worden war, einen Bebauungsplan „Hädler II“ aufzustellen. Das Verfahren wurde aber 2005 wieder eingestellt. Gleichwohl ist der Gemeinde Mainstockheim eine städtebauliche Regelung dieses Bereichs mittels Bebauungsplan anzuraten, auch um die innere Erschließung dieser Fläche zu regeln.

~~Hinweis:~~
~~Der Beschlussempfehlung ist ein Lageplan beigefügt, aus dem sich der gesamte Verlauf der Innenbereichs- / Außenbereichsgrenze gemäß der nachfolgenden Beschlussempfehlungen ergibt.~~

BESCHLUSS:
ANWESEND: 11 **DAFÜR: 11** **DAGEGEN: 0**

Grundsatzbeschluss:
Die Gemeinde Mainstockheim hält an der Zielvorgabe, eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich Haselberg & Wunn zu erlassen fest: Im Vorfeld des Satzungserlasses werden folgende Einzelentscheidungen getroffen:

BESCHLUSS:
ANWESEND: 11 **DAFÜR: 11** **DAGEGEN: 0**

1. Einzelbeschluss zur Abgrenzung des nördlichsten Bereichs:

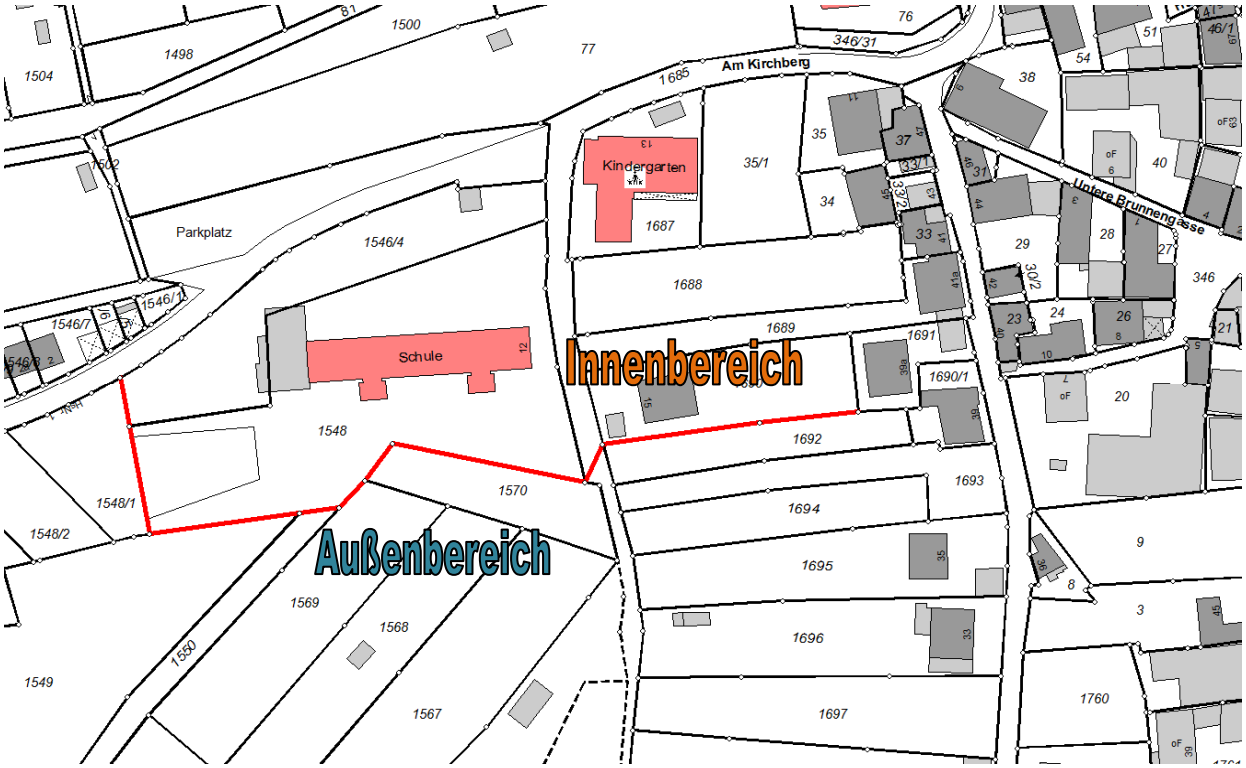
Das Grundstück Am Kirchberg 15 (Pfarrhaus - Flurnr. 1690/0 der Gemarkung Mainstockheim) ist bebaut; eine Bauakte / Baugenehmigung liegt nicht vor. Gemäß Aufmaßblatt vom 28.11.1966 war aber bereits zu diesem Zeitpunkt die aktuell vorhandene Bebauung gegeben. Der folgende Verlauf des (blau dargestellten) Außenbereichs (Beurteilung durch das Landratsamt Kitzingen vom 18.04.1997) wurde Beitragsveranlagungen zugrunde gelegt:

Die aktuelle Erschließungssituation in diesem Bereich stellt sich wie folgt dar:

Am Kirchberg - Ortseinsicht am 07.08.2016

Die Grundstücke Flurnrn. 1687 (Evang.-Luth. Kindergarten mit Außenspielfläche auf Flurnr. 35/1), 34 und 35 der Gemarkung Mainstockheim sind eindeutig dem Innenbereich zuzuordnen und entsprechend in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung darzustellen.

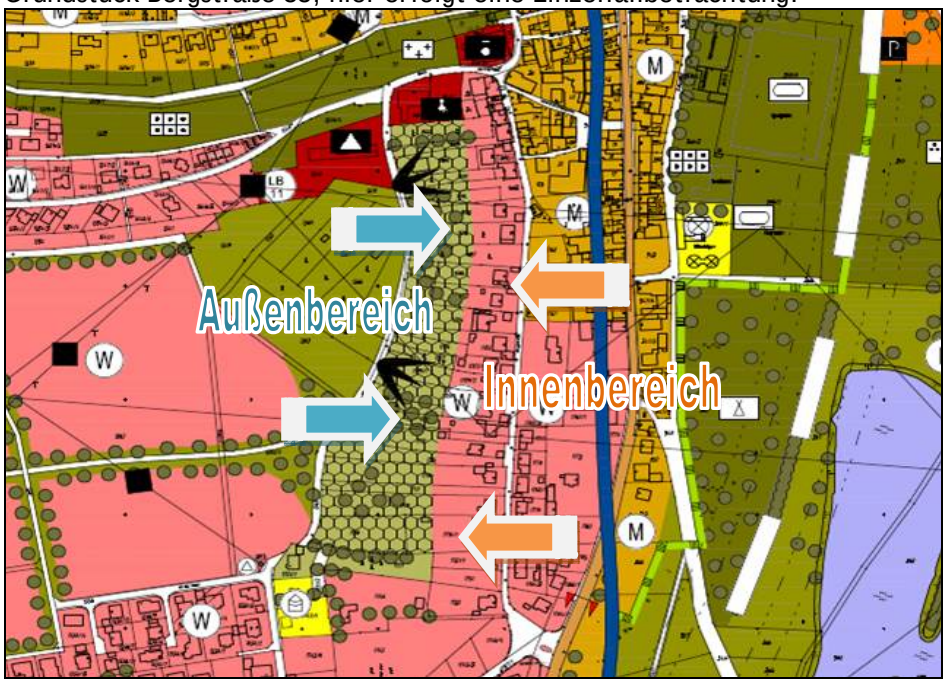
Aufgrund des Bebauungszusammenhangs Schule / Kindergarten / Pfarrhaus wird auch die Fläche zwischen Kindergarten und Pfarrhaus dem Innenbereich wie folgt zugeordnet:


Am Kirchberg
Kindergarten
Schule
Parkplatz
Innenbereich
Außenbereich
Untere Brunnengasse
1500
1498
1504
1502
1546/4
1546/7
1546/1
1548
1548/1
1548/2
1549
1550
1569
1568
1567
1570
1687
1688
1689
1691
1690/1
1692
1693
1694
1695
1696
1697
1760
35/1
35
34
33
37
31
38
54
51
46/1
40
29
28
27
346
23
24
26
21
20
9
8
3
77
76
346/31
1685

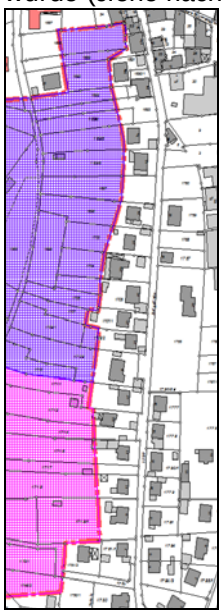
BESCHLUSS:
ANWESEND: 11 **DAFÜR: 11** **DAGEGEN: 0**

2. Einzelbeschluss zur Abgrenzung der Bebauung in der Bergstraße:

Die Gemeinde Mainstockheim stellt hinsichtlich der östlichen Grenze des Verlaufs Innen- und Außenbereich grundsätzlich auf die Vorgaben aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes i. d. F. der 3. Änderung vom 01.08.2013, in Kraft getreten am 05.08.2013, ab (= Grenze zwischen M-Flächen und Flächen für die Landwirtschaft - Wein).
Sofern Nebengebäude zur vorhandenen Bebauung in der Bergstraße tatsächlich vorhanden sind, verschiebt sich die Grenze auf den westlichsten Punkt des Nebengebäudes. Letzteres gilt jedoch nicht für das Grundstück Bergstraße 33; hier erfolgt eine Einzelfallbetrachtung.



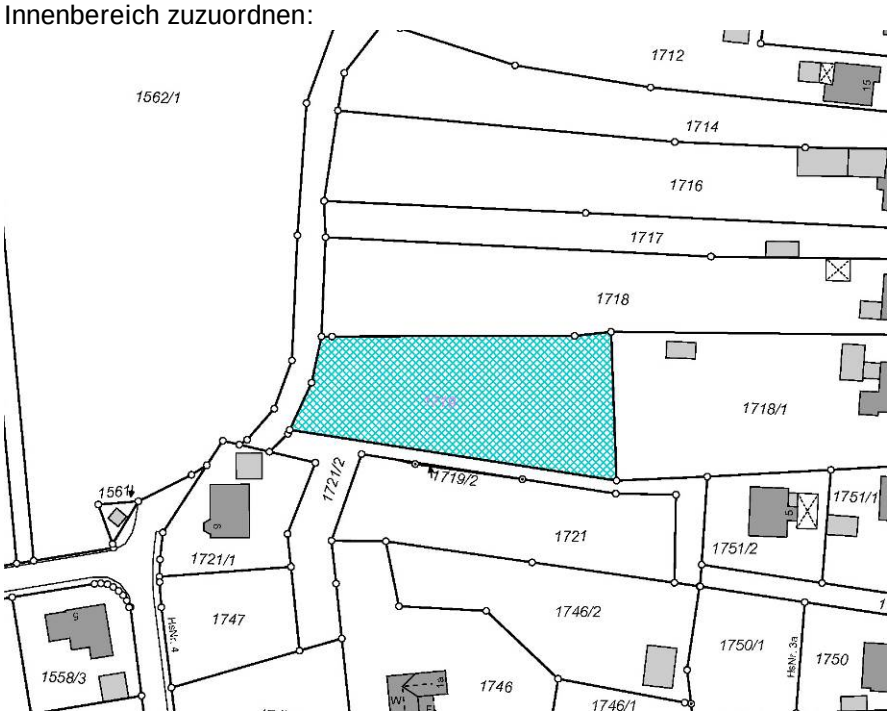
Der Beschluss wird in Kenntnis der Tatsache gefasst, dass der Erhebung der Verbesserungsbeiträge für die Entwässerungseinrichtung 1997 eine (geringfügig) andere Abgrenzung zum Außenbereich zugrunde gelegt wurde (siehe nachfolgende Skizze):



BESCHLUSS:
ANWESEND: 11 **DAFÜR: 3** **DAGEGEN: 8**

3A. Einzelbeschluss zum "Plateau":

Es wird beantragt, das Grundstück Flurnr. 1719 der Gemarkung Mainstockheim dem Unbeplanten Innenbereich zuzuordnen:

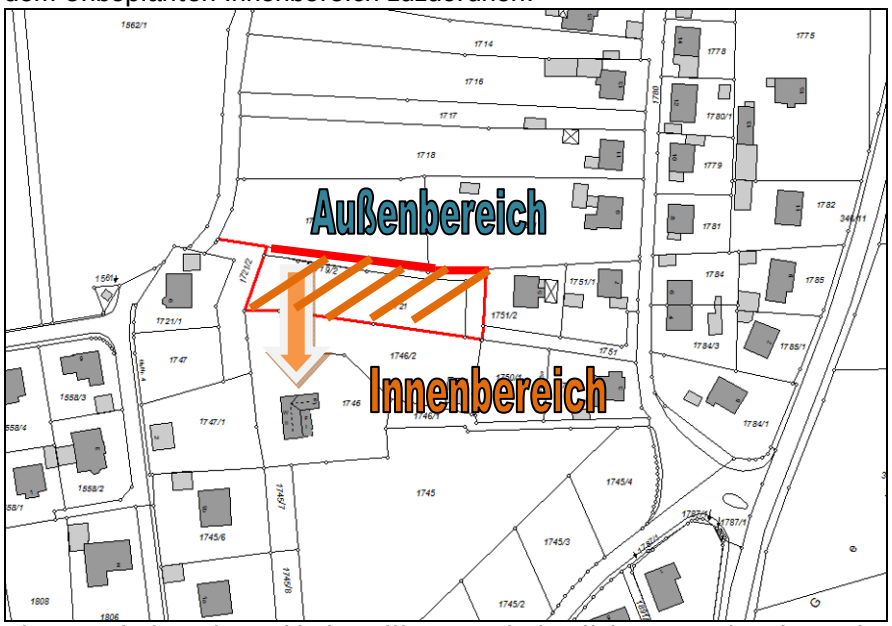


Abstimmungsbemerkung:
Aufgrund des Abstimmungsergebnisses ist der Sachantrag abgelehnt.

BESCHLUSS:
ANWESEND: 11 **DAFÜR: 8** **DAGEGEN: 3**

3B. Einzelbeschluss zum "Plateau":

Die Grenze verläuft gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes i. d. F. der 3. Änderung vom 01.08.2013, in Kraft getreten am 05.08.2013 (mit Ausnahme des bereits bebauten Grundstückes An der Wunn 6); dabei ist jedoch abweichend hiervon das Grundstück Flurnr. 1721 der Gemarkung Mainstockheim dem Unbeplanten Innenbereich zuzuordnen:



Die Gemeinde Mainstockheim will aus städtebaulichen Gründen das vorhandene Plateau in der Hangkante von einer weitergehenden Bebauung freihalten und folgt damit auch der Empfehlung des Büros Konrad & Burger, Dettelbach, das der Gemeinde im Hinblick auf die erhebliche Fernwirkung sowie einer extrem optischen Wirkung ins Tal von einer Bebaubarkeit dieser Flächen abgeraten hat:

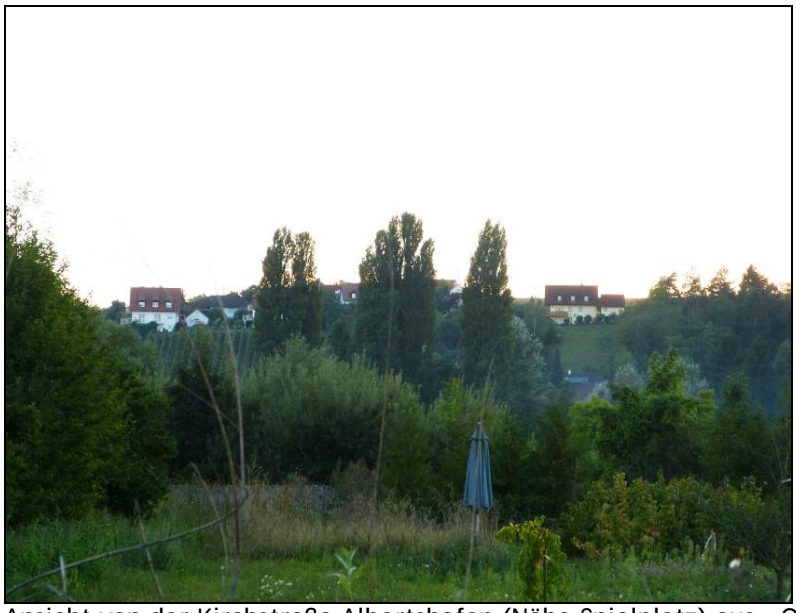
Ansicht vom Höhenweg Holzberg (Buchbrunn - Kitzingen) aus - Ortseinsicht am 07.08.2016

Ansicht vom Grabendamm Mainstockheim aus - Ortseinsicht am 07.08.2016

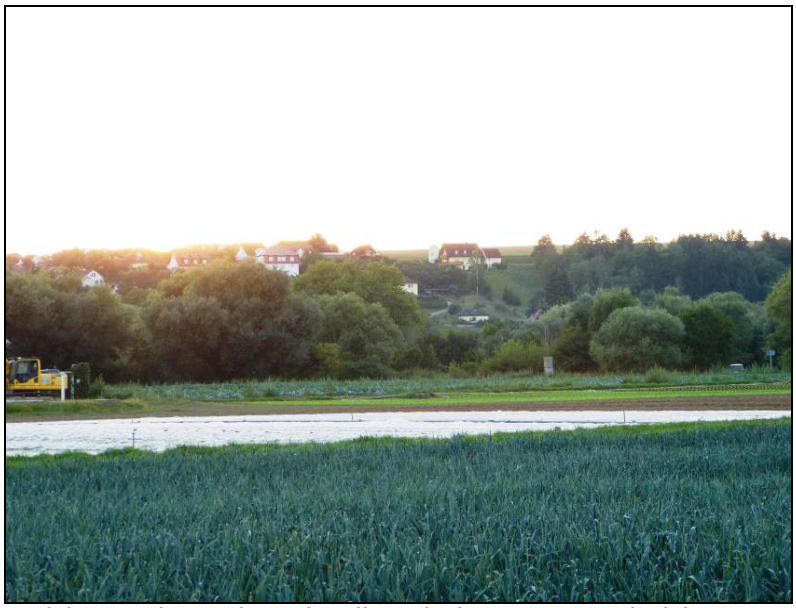
Ansicht von der Verkehrsinsel Haselberg / Bergstraße aus - Ortseinsicht am 06.07.2016

Ansicht von der Verkehrsinsel Haselberg / Bergstraße aus - Ortseinsicht am 07.08.2016

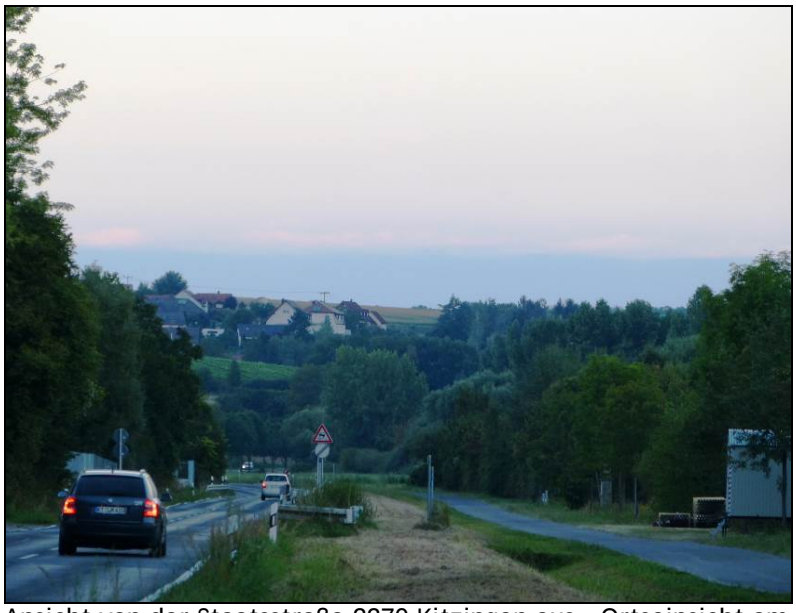
Ansicht von der Fähranlegestelle Albertshofen aus - Ortseinsicht am 07.08.2016



Ansicht von der Kirchstraße Albertshofen (Nähe Spielplatz) aus - Ortseinsicht am 07.08.2016



Ansicht von der Kreisstraße Albertshofen aus - Ortseinsicht am 07.08.2016

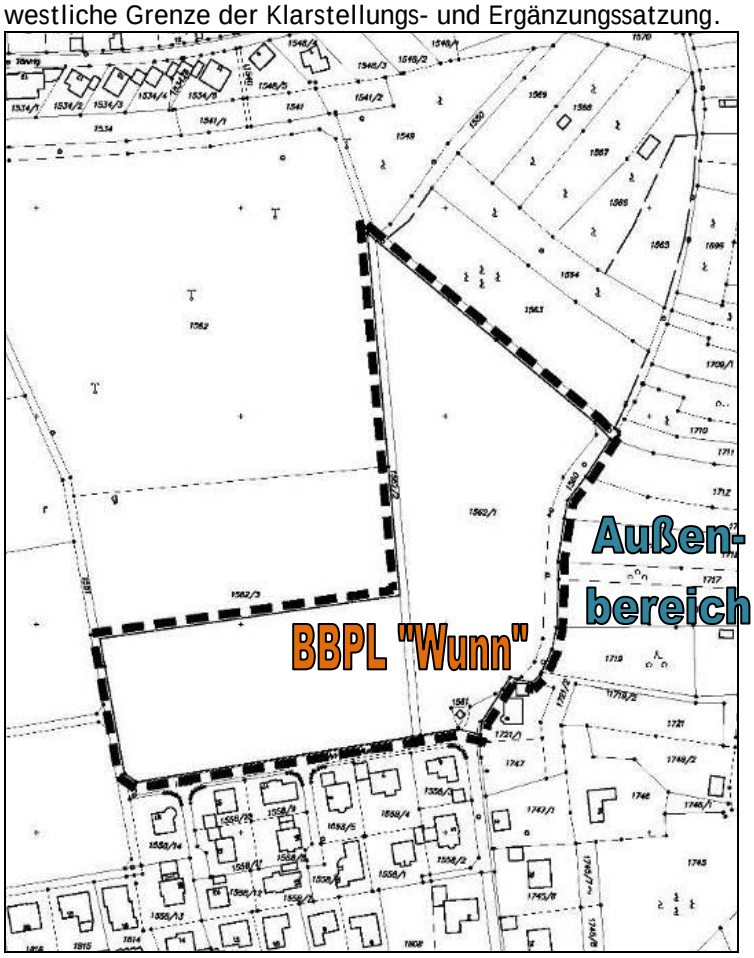


Ansicht von der Staatsstraße 2270 Kitzingen aus - Ortseinsicht am 07.08.2016

BESCHLUSS:
ANWESEND: 11 **DAFÜR: 11** **DAGEGEN: 0**

4. Einzelbeschluss zum Weg Flurnr. 1560 der Gemarkung Mainstockheim

Der Weg liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wunn" (siehe Aufstellungsbeschluss) und bildet die westliche Grenze der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.



BESCHLUSS:
ANWESEND: 11 **DAFÜR: 11** **DAGEGEN: 0**

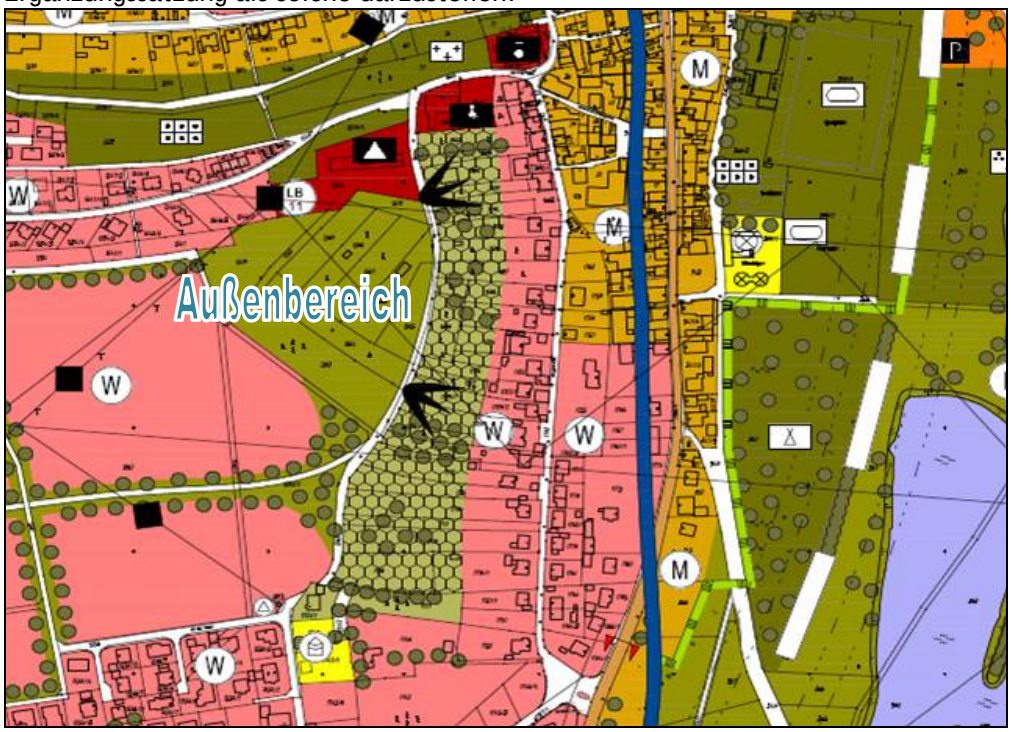
5. Einzelbeschluss zum Landschaftsbestandteil 11 (LB 11)

Der Flächennutzungsplan gibt die Sicherung von Landschaftselementen vor; LB 11, ein Landschaftsbestandteil der Kategorie II (hier: artenreiche, reife Feldgehölzbestände und Hecken) sowie die hiervon südlich gelegenen Flächen stellen eine natürliche Grenze zwischen den Baugebieten dar und sollen einen Grüngürtel zwischen den bebaubaren Flächen bilden.
Insbesondere will die Gemeinde Mainstockheim auch die erst kürzlich angelegte Aussichtsplattform ins Tal mit einem entsprechenden Grün-Umfeld aufrecht erhalten:

Aussichtsplattform - Ortseinsicht am 06.07.2016

Aussichtsplattform - Ortseinsicht am 06.07.2016

Die Flächen sind daher als Außenbereichsflächen beizubehalten und in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung als solche darzustellen:



BESCHLUSS:
ANWESEND: 11 **DAFÜR: 11** **DAGEGEN: 0**

6. Einzelbeschluss zur Einzelfallbetrachtung für das Grundstück Bergstraße 33 (Flurnr. 1696/0 der Gemarkung Mainstockheim)

Der Pferdestall befindet sich im Außenbereich; es wurde mit Bescheid vom 27.09.1994 stets widerruflich genehmigt.
Für dieses Grundstück wird hinsichtlich des Verlaufs der Außenbereichsgrenze auf die Vorgaben aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes i. d. F. der 3. Änderung vom 01.08.2013, in Kraft getreten am 05.08.2013, abgestellt.

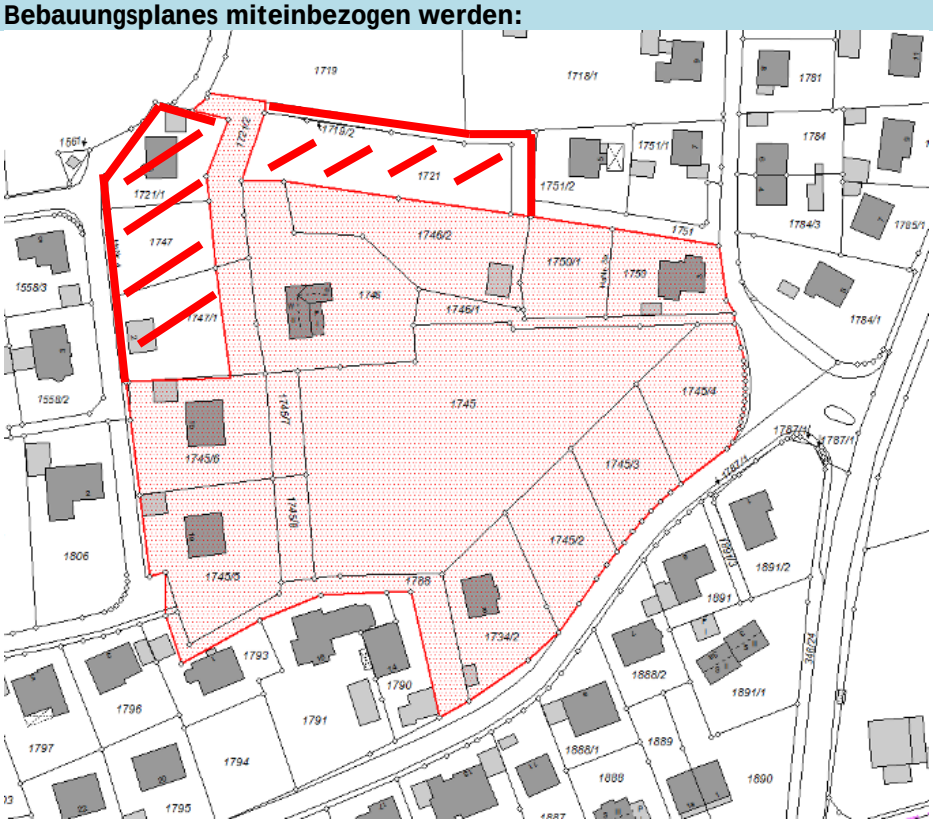
Pferdestall - Ortseinsicht am 06.07.2016

BESCHLUSS:
ANWESEND: 11 **DAFÜR: 11** **DAGEGEN: 0**

7. Dem Gemeinderat ist auf Grundlage der heutigen Beschlussfassung der Entwurf einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zur Entscheidung vorzulegen.

BESCHLUSS:
ANWESEND: 11 DAFÜR: 11 DAGEGEN: 0

8. Der Bereich Hädler II ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen (Beurteilung durch das Landratsamt Kitzingen vom 18.04.1997); zur Regelung der Erschließung wird die Gemeinde Mainstockheim einen Bebauungsplan "Hädler II" vorbereiten und ein neues Bauleitplanverfahren mit voraussichtlich folgendem Geltungsbereich aufrufen; dabei sollen die Grundstücke Flurnrn. 1747/1, 1747, 1721/1 und 1721 der Gemarkung Mainstockheim in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes miteinbezogen werden:



Kitzingen, 28.06.2018

Gemeinde Mainstockheim

F u c h s

Erster Bürgermeister