



AMT:	6
Sachgebiet:	64
Vorlagen.Nr.:	2023/152
Datum:	26.06.2023

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	06.07.2023	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 26.06.2023 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 26.06.2023 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Isabell Gernert	Zimmer:
E-Mail:	gernert.isabell@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6401

Vorhaben gem. § 35 BauGB:
Neubau 8 Einfamilienhäuser in Hoheim

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Entscheidung der Stadtverwaltung zu, den Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von 8 Einfamilienhäusern auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 623, Gemarkung Hoheim abzulehnen.
3. Das Sachgebiet Bauordnung verfasst den Ablehnungsbescheid.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Der Bauherr beantragte mit Schreiben vom 15.08.2022, eingegangen bei der Stadt Kitzingen am 25.08.2022, die Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung von mehreren Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 623, Gemarkung Hoheim.

2. Bauplanungsrechtliche Einordnung

Gemäß Art. 71 BayBO kann schon vor Einreichung eines Bauantrags auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung entscheidenden Fragen ein Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Die vorliegende Bauvoranfrage zielt darauf ab, die grundsätzliche planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens festzustellen.

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 623, Gemarkung Hoheim, liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB und es liegt auch außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i.S. des § 34 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich dem zufolge allein nach § 35 BauGB (Anlage 1)

Gem. § 35 Abs. 1 BauGB sind im Außenbereich Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einen der Privilegierungstatbestände gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1-8 BauGB aufweist. Das Vorhaben dient der Errichtung von Einfamilienhäusern. Diese unterliegen keinem Privilegierungstatbestand. Demnach ist das Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB nicht zulässig.

Gem. § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Gem. § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Dieser stellt für das Grundstück eine Fläche für Landwirtschaft dar. Somit widerspricht der Flächennutzungsplan dem geplanten Vorhaben.

Die Größe des Grundstücks beträgt 9.440 m² und ruft damit ein Planungsbedürfnis hervor, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten (Anlage 2). Somit ist die Entwicklung des Gebietes ohne Bauleitplanverfahren nicht möglich. Dem beantragten Vorbescheid fehlt somit die planungsrechtliche Grundlage.

Darüber hinaus ist das Grundstück auch nicht an das städtische Kanalsystem angeschlossen. Die Erschließung des Vorhabens ist somit nicht gegeben, womit letztlich das Vorhaben auch gem. § 35 Abs. 2 BauGB nicht zulässig ist

3. Bauordnungsrechtliche Einordnung

Im Rahmen des Vorbescheids werden nur planungsrechtliche Belange geprüft. Eine bauordnungsrechtliche Betrachtung ist nicht erfolgt.

4. Weitere Vorgehensweise

Aus planungsrechtlicher Sicht ist das Vorhaben somit abzulehnen. Die öffentlichen Belange überwiegen im vorliegenden Fall den privaten Interessen des Bauherrn.

Anlagen:

Anlage 1_Lageplan_M5000

Anlage 2_Übersichtsplan