



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	64
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2023/151
<b>Datum:</b>	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 Wohn- und Geschäftshaus 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 eines Wohn- und Geschäftshauses mit Garage und Nebenräumen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 623, Gemarkung Hoheim abzulehnen.
3. Das Sachgebiet Bauordnung verfasst den Ablehnungsbescheid.

## **Sachvortrag:**

### **1. Ausgangslage**

Die Bauherren beantragten mit Schreiben vom 15.08.2022, eingegangen bei der Stadt Kitzingen am 25.08.2022, die Erteilung eines Vorbescheides für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Garage und Nebengebäude 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)

Die Voraussetzungen, unter denen gem. § 35 Abs. 1 BauGB ein Vorhaben im Außenbereich zulässig ist, sind nicht gegeben. Das Bauvorhaben ist, wie sich u.a. aus der Feststellung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Würzburg (Stellungnahme vom 20.12.2022) ergibt, nicht privilegiert i.S. des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Auch liegt keine Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 8 BauGB vor, insbesondere nicht der Privilegierungstatbestand gem. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, weshalb ein Vorhaben auf Grund seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, auf Grund seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden kann (Anlage 2).

Die Funktion des Vorhabens lässt es ohne Weiteres zu, dass ein solches auch im beplanten oder unbeplanten Innenbereich stattfinden kann, zumal es in einem solchen Gebiet bereits ansässig ist.

Da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben handelt, wäre es gem. § 35 Abs. 2 BauGB nur zulässig als sonstiges Vorhaben, wenn durch seine Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle Flächen für Landwirtschaft aus. Das Vorhaben widerspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, womit eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gegeben ist.

Darüber hinaus ist das Grundstück auch nicht an das städtische Kanalsystem angeschlossen. Die Erschließung des Vorhabens ist somit nicht gegeben, womit letztlich auch deshalb das Vorhaben 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