



AMT:	6
Sachgebiet:	61
Vorlagen.Nr.:	2016/255
Datum:	23.11.2016

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	08.12.2016	öffentlich	zur Entscheidung
-------------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 23.11.2016 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 23.11.2016 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Christian Pohl	Zimmer: 2.7
E-Mail:	christian.pohl@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6106
Maßnahme:		

VB-2016-299; Bauvoranfrage über den Neubau eines Weinbau-Wirtschaftsgebäudes mit Kellerwirtschaft, Vinothek und Proberaum in Hoheim

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Verwaltungs- und Bauausschuss stimmt der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Weinanbau-Wirtschaftsgebäudes mit Kellerwirtschaft, Vinothek und Probierraum in Hoheim gemäß Antrag auf Vorbescheid unter Grundlage von § 35 Abs. 1 BauGB zu.

Sachvortrag:

1. Ausgangslage

Mit Eingangsdatum vom 07.11.2016 liegt dem Stadtbauamt eine Bauvoranfrage über die grundsätzliche Zulässigkeit für den Neubau eines Weinbau-Wirtschaftsgebäudes mit Kellerwirtschaft, Vinothek und Probierraum vor. Das Vorhaben befindet sich auf Flst. Nr. 137 am Südrand des Kitzinger Ortsteils Hoheim in der Nähe der Ziegelbergstraße (s. Anlage 1).

Geplant ist die Errichtung einer bis zu 7,7 m hohen Wirtschaftshalle eines örtlichen Winzerbetriebs. Die Grundfläche beträgt ca. 1.270 qm (s. Anlage 2).

Die Halle umfasst als „Nebennutzung“ außer dem Wirtschaftsbereich auch einen Verkaufsraum (Vinothek) sowie einen Probenraum und Freisitzmöglichkeiten für Besucher (s. Anlage 3).

Mit der Voranfrage soll die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens geklärt werden.

2. Planungsrechtliche Situation

Für den Bereich des geplanten Vorhabens existiert kein Bebauungsplan, es handelt sich auch nicht mehr um einen unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Somit liegt das Vorhaben im Außenbereich, seine Zulässigkeit ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Grundsätzlich ist der Außenbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Er dient der Landwirtschaft, der Erhaltung der Natur und der Bevölkerung als Erholungsraum. Zulässig ist ein Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB ansonsten nur, „wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es 1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt, 2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient [...]“.

Als wesentlicher öffentlicher Belang ist hier der Flächennutzungsplan betroffen (§ 35 Abs. 3 BauGB). Er weist für den Bereich eine landwirtschaftliche Fläche aus (s. Anlage 4).

„Weinbau“ ist neben Binnenfischerei und berufsmäßiger Imkerei ebenfalls unter dem Begriff der Landwirtschaft nach § 201 BauGB privilegiert. Im Nebenerwerb findet auf dem Grundstück Nr. 137 auch noch Gartenbau bzw. Obstanbau statt. Damit ist die Privilegierung als Betrieb nach Abs. 1 Nr. 1 gegeben. Dies wird auch im Baugenehmigungsverfahren durch die zuständige Fachbehörde (Amt f. Landwirtschaft und Forsten) geprüft und bestätigt.

Des Weiteren ist das Grundstück sowohl verkehrlich als auch in Bezug auf Ver- und Entsorgung ausreichend erschlossen.

Randbemerkung:

Auf Grund der Größe des Vorhabens von mehr als 800 qm im Außenbereich ist für die überbaute Fläche gem. Kompensationsverordnung ein entsprechender Ausgleich durch den Antragsteller zu schaffen. Der Nachweis hierüber ist im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erbringen.

3. Fazit und Empfehlung der Verwaltung

Unter Maßgabe der vorgenannten Gründe ist das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich zulässig. Es handelt sich um eine privilegierte Nutzung, deren Zulässigkeit im Außenbereich hier nach § 35 Abs. 1 BauGB gegeben ist.

Die Fragestellung aus der Voranfrage kann somit positiv beantwortet werden. Daher empfiehlt die Verwaltung dem Gremium seine Zustimmung auszusprechen.

Anlagen:

- 1-Hoheim_Lageplan
- 2-Hoheim_Grundriss
- 3-Hoheim_Ansichten
- 4-Hoheim_FNP