



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	61
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2016/003
<b>Datum:</b>	13.01.2016

Sitzungsvorlage an den

Verwaltungs- und Bauausschuss	21.01.2016	öffentlich	zur Kenntnisnahme
----------------------------------	------------	------------	-------------------

Kitzingen, 13.01.2016  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 13.01.2016  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Vollzug der Baugesetze;  
Bauherrenberatung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf Flst. Nr. 99, südlich  
der Ziegelbergstraße (Hoheim); BB-2015-305

**Kenntnisnahme:**

Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.

## **Sachvortrag:**

### **1. Ausgangslage**

Dem Stadtbauamt liegt eine schriftliche Anfrage vom 08.12.2015 vor (AZ. BB-2015-305). Ein Grundstückseigentümer erbittet darin um Rechtsauskunft, ob eine Genehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (mit Pultdach) auf dem Flurstück Nr. 99, Nähe Ziegelbergstraße, Hoheim, in Aussicht gestellt werden kann (s. Anlage 1).

### **2. Planungsrechtliche Einstufung**

Für den unmittelbaren Standort des geplanten Vorhabens existiert kein Bebauungsplan, es liegt auch nicht mehr innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der nördliche Teil des Flurstücks liegt noch innerhalb des Bebauungsplans Nr. 58 "Hoheim - Fröhstockheimer Straße", 2. Änderung. Der Bereich des geplanten Vorhabens selbst jedoch liegt deutlich außerhalb dieser Satzung, welche hier den überplanten Bereich vom Außenbereich eindeutig abgrenzt. Somit befindet sich das Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB (s. Anlage 2).

Die Fläche, auf der das Wohnhaus geplant ist, ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen des Weiteren als Grünfläche/ landwirtschaftliche Fläche dargestellt (s. Anlage 3).

Im Außenbereich sind gem. § 35 Abs. 1 BauGB nur privilegierte Vorhaben zulässig. Das geplante Mehrfamilienhaus steht jedoch in keinem Zusammenhang mit einer privilegierten Nutzung. Die benachbarten Gebäude dagegen erfüllen diese Voraussetzungen (Gärtnereibetrieb bzw. Gewächshäuser, landwirtschaftliche Scheune).

Damit kommt ein Wohnhaus nur als sonstiges Vorhaben in Betracht. Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Ein Anspruch auf Genehmigung ergibt sich daraus nicht.

Eine Beeinträchtigung des öffentlichen Belangs "Flächennutzungsplan" liegt hier gem. § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB vor, da es sich um Grünfläche/ landwirtschaftliche Nutzfläche handelt. Weil das Vorhaben zudem deutlich außerhalb des Siedlungsrandes liegt, ist dies auch nicht mehr mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung vereinbar.

Somit ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig, da ansonsten Außenbereichsflächen für eine nicht zulässige Bebauung in Anspruch genommen würden.

### **3. Fazit**

Aus planungsrechtlicher Sicht wird dem Bauherren eine Genehmigung seines Vorhabens unter Berücksichtigung der oben genannten Gründe nicht in Aussicht gestellt werden können. Insbesondere befindet sich das Vorhaben außerhalb des für das Grundstück teilweise maßgeblichen Bebauungsplans Nr. 58.

Weil ferner die Darstellungen des Flächennutzungsplans dort ebenfalls keine bauliche Entwicklung mehr zulassen, ist das Vorhaben auch nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht mehr genehmigungsfähig.

### **Anlagen:**

- 1) Lageplan
- 2) Lageplan mit Bebauungsplan Nr. 58
- 3) Ausschnitt FNP