

AMT:	6
Sachgebiet:	64
Vorlagen.Nr.:	2024/116
Datum:	25.06.2024

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	04.07.2024	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 25.06.2024 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 25.06.2024 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

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

Bauvorhaben gem. § 35 BauGB:

Antrag auf Vorbescheid für den Umbau einer Ausschankhütte zu einem Wohnhaus

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid für den Umbau einer Ausschankhütte zu einem Wohnhaus in der Kaltensondheimer Straße 113, Flur-Nr. 3031/2, Gemarkung Kitzingen, grundsätzlich zu (Anlage 1+2)

Sachvortrag:

1. Ausgangslage:

Der vorhandene und genehmigte Gastronomiebetrieb in der Kaltensondheimer Straße 113 erfährt eine betriebsinterne Umstrukturierung und soll zusammen mit der nächsten Generation fortgeführt werden. Hierzu sind bauliche Maßnahmen, nämlich die Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung notwendig, die der Fortführung des Betriebes dienen.

Dem Bauamt liegt nunmehr ein Antrag auf Vorbescheid vor. Es handelt es sich um die bauliche Änderung und Nutzungsänderung des bisher genehmigten und genutzten Ausschanks für einen Biergarten, welcher zu einem Wohnhaus mit ca. 56 m² Bruttogrundfläche umgebaut werden soll.

Entsprechend der Geschäftsordnung (§ 9 Nr. 3 Buchstabe b)) der Stadt Kitzingen sind Vorhaben im Außenbereich dem Bau- und Umweltausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

2. Bauplanungsrechtliche Einstufung

Das Flurstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die versorgungstechnische Erschließung ist gesichert. Die straßenseitige Erschließung erfolgt über die Kaltensondheimer Straße sowie die Flur-Nr. 3031/1 (Anlage 2)

Das Vorhaben ist ein sonstiges Vorhaben gem. § 35 Absatz 2 BauGB. Einem solchen Vorhaben kann gem. Absatz 4 nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, soweit es im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 ist. Bei dem o.g. Vorhaben ist nicht zu erkennen, dass es der Außenbereichsverträglichkeit entgegensteht.

Das Vorhaben kann unter § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB eingeordnet werden. Es handelt sich um die Erweiterung eines Wohngebäudes. Die Voraussetzung für diese Einordnung sind gegeben, da das Wohngebäude bzw. das Betriebsgebäude inkl. Wohnhaus zulässigerweise errichtet wurde, die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und die Errichtung gerechtfertigt ist durch die Annahme, dass das Betriebsgebäude inkl. Wohnhaus vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Die oben genannten Voraussetzungen erfüllt das Vorhaben, wie in der beigelegten Kurzbeschreibung dargestellt (Anlage 1).

Zudem wird auf den §35 Abs. 5 BauGB hingewiesen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit gem. § 35 Absatz 4 Nr. 5 und Absatz 5 BauGB ist gegeben.

3. Weitere Vorgehensweise

Nach der Zustimmung durch den Bau- und Umweltausschuss kann der Antrag auf Vorbescheid abschließend bearbeitet und an die Bauherrin ausgereicht werden.

Anlagen:

Anlage 1_Beschreibung mit Begründung des Bauherren

Anlage 2_Lageplan

Anlage 3_Luftbild mit geplanten Gebäude