Stadtverwaltung Lindau (Bodensee) **Jahrgang 2018**

Niederschrift

über die 5. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
vom 26. September 2018

ö 3: Beratungsgegenstand **Bauantrag: Anbau zur Wohnraumerweiterung und Neubau Garage, Eichwaldstraße 56 (Gemarkung Reutin)**

Berichterstatter: **Kay Koschka**
Leiter der Stadtplanung

Der Berichterstatter erläutert folgenden

SACHVERHALT

Bauantrag: Anbau zur Wohnraumerweiterung und Neubau Garage, Eichwaldstraße 56 (Gemarkung Reutin)

./. Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Grundriss
Anlage 3: Ansicht, Schnitt
Anlage 4: Foto

Antragsteller:	Antragsdatum: 27.02.2018	BVZ. Nr.: 054/2018
	Eingangsdatum: 12.03.2018	Gemarkung: Reutin
	Verfahren: Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	Flur Nr.: 1749/3.0
Bauvorhaben: Anbau zur Wohnraumerweiterung und Neubau Garage		Bauort: Eichwaldstraße
		Hausnummer: 56

1. Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben sieht einen Anbau zur Wohnraumerweiterung und den Neubau einer Garage in der Eichwaldstraße 56, Fl.-Nr. 1749/3, Gemarkung Reutin, vor. Der Anbau ist als zweigeschossiger Anbau mit Flachdach und einer Höhe von 6,85 m im Westen des Bestandsgebäudes geplant und soll 4,41 m breit und 13,44 m lang sein. Der Anbau ragt

damit im Norden um 1,19 m und im Süden um 1,45 m über die Außenwand des bestehenden Wohngebäudes hinaus. Insgesamt beträgt die Grundfläche des Anbaus 59,27 m^2. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen. Im Anbau sollen jeweils zwei Kinderzimmer sowie ein Bad errichtet werden, die den beiden Wohnungen im EG und OG zugeordnet werden.

Die Doppelgarage mit Flachdach soll im Nordwesten des Grundstücks, direkt an der Grundstücksgrenze, errichtet werden. Sie ist mit 6,00 m x 5,58 m (= 33,48 m^2) und einer Höhe von 3,00 m vorgesehen.

Die Erschließung soll wie bisher über die Eichwaldstraße erfolgen.

2. Historie

In folgender Tabelle wurden die Bauanträge ab 2000 mit ihren Daten zur überbauten Fläche gegenübergestellt:

Bauvorhaben Eichwaldstraße 56 **Gegenüberstellung / Chronologie der bisherigen Bauanträge**						
	Genehmigung erhalten?	**Gebäude Bruttofläche m²**	**%**	Dachform	**Geschosse**	**Bauweise**
0 **Bestand**		**109,65**	±0	Satteldach	DG EG UG	Bestand
1 16.05.2000 / 01.08.2001	Ja	143,40	30,8	Satteldach	DG EG UG	Erweiterung
2 03.06.2002 / 27.07.2006	Ja	145,64	32,8	Satteldach	DG EG UG	Abbruch + Neubau
3 02.03.2011	Nein	147,57	34,6	Satteldach	DG EG UG	Abbruch + Neubau
4 22.07.2011	Nein	140,10	27,8	Flachdach	1. OG EG UG	Abbruch + Neubau
5 27.11.2011	Ja	127,80	16,5	Flachdach	1. OG EG UG	Abbruch + Neubau
6 **26.02.2018** (Aktuelle Planung)		**187,07**	**70,6**	**Flachdach**	1. OG EG UG	Erweiterung (Anbau)

Der Antrag 5 mit den Planungen vom 27.11.2011 wurde gemäß Genehmigungsbescheid vom 06.03.2012 genehmigt und entspricht dem aktuellen Gebäudebestand.

3. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück liegt im Außenbereich und wird planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt. Es befindet sich ca. 50 m vom Bodensee entfernt im Landschaftsschutzgebiet "Bayerisches Bodenseeufer".

Prüfung nach § 35 (2) BauGB

Nach § 35 (2) BauGB ist ein Vorhaben im Einzelfall zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) stellt für den Planbereich Grünflächen dar. Der Landschaftsplan sieht hier die Entwicklung bzw. die Neugestaltung von Grün- und Freiflächen vor. Der Anbau widerspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes. Zudem befindet sich das Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet „Bayerisches Bodenseeufer". Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange nach § 35 (3) BauGB liegt damit vor. Somit kann eine Genehmigung nach § 35 (2) BauGB nicht erteilt werden.

Prüfung nach § 35 (4) Nr. 5 BauGB

Im Außenbereich ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen im Sinne der Teilprivilegierung nach § 35 (4) Nr. 5 BauGB unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,

b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und

c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Der Widerspruch zu den öffentlichen Belangen a) Darstellungen des FNP (Grünfläche), b) Beeinträchtigungen der natürlichen Eigenart der Landschaft und c) die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung der Splittersiedlung können bei einer Teilprivilegierung nach § 35 (4) Nr. 5 BauGB nicht mehr entgegengehalten werden.

Gemäß § 35 (5) BauGB ist das Vorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.

Die Punkte a) und c) sind beide erfüllt. Es wird auch keine weitere Wohnung errichtet.

Das Vorhaben muss jedoch gemäß b) auch im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen sein.

Nach Brügelmann (Kommentar zum BauGB, Band 3, 82. Lfg., Mai 2012, Rd-Nr. 153) ist eine Erweiterung angemessen, wenn ein vernünftiger Bauherr auch unter der Berücksichtigung der Außenbereichssituation eine vergleichbare Maßnahme zur Verbesserung der Wohnverhältnisse vorgenommen hätte. Die Angemessenheit richtet sich zunächst nach der quantitativen Veränderung des Gebäudes. Sie muss im Verhältnis zum vorhandenen Wohngebäude untergeordnet sein und darf die bisherige Funktion oder den Charakter nicht verändern. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof sieht eine Erweiterung von mehr als 20 bis 25 % bei einem Gebäude normaler Größe nicht mehr als angemessenen Erweiterung an.

Zudem muss die Angemessenheit der Erweiterung auch in qualitativer Hinsicht, d.h. im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse gegeben sein. Hier ist § 10 WohnraumförderungsG und die dazu ergangenen Vorschriften der Länder heranzuziehen. Die selbst bestimmten Bedürfnisse der Bewohner sind gemäß Battis / Krautzberger / Löhr (BauGB Kommentar, 13. Auflage, 2016, Rd-Nr. 157) nicht entscheidend. Mehrmalige Erweiterungen, die zusammengenommen nicht mehr angemessen wären, sind nach § 35 (4) Nr. 5 BauGB nicht begünstigt. Maßstab für spätere Erweiterungen ist die Prägung, die vom ursprünglichen begünstigten Vorhaben ausging.

Das im Jahr 2012 genehmigte Wohngebäude wurde mit einer Grundfläche von 127,80 m^2 zulässigerweise errichtet. Dies ist bereits eine Erweiterung von 16,5 % im Vergleich zum Ursprungsgebäude mit 109,65 m^2. Mit dem geplanten Anbau von 59,27 m^2 ergeben sich insgesamt 187,07 m^2 und damit eine Erweiterung um insgesamt 70,6 % im Vergleich zum Ursprungsgebäude. Hinzu kommt noch die vorgesehene Doppelgarage mit 33,48 m^2.

Aus Sicht der Stadtplanung ist eine Erweiterung des ursprünglichen Gebäudes auf Fl.-Nr. 1749/3 um 70 % nach § 35 (4) Nr. 5 BauGB nicht mehr angemessen und damit nicht genehmigungsfähig. Das Verhältnis der Erweiterung zum Ursprungsgebäude ist unverhältnismäßig und würde zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung der Außenbereichsbelange führen. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof sieht im Regelfall eine Grenze bei 20 bis 25 %. Es gibt zwar auch in der Rechtsprechung keinen gültigen Grenzwert, da es sich prinzipiell um eine individuelle Ermessensentscheidung handelt. Bei einer Erweiterung um 70 % im Verhältnis zum Ursprungsgebäude ist jedoch aus Sicht der Stadtplanung kein Ermessensspielraum mehr anzunehmen.

Hinsichtlich der qualitativen Angemessenheit geht das Bayerische Wohnförderungsgesetz (Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VVWoBindR) - Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 12. September 2007, Az. IIC4-4702-003/07) bei einem Haushalt mit drei Haushaltsangehörigen von bis zu 75 m^2 oder bis zu drei Wohnräumen aus. Bei vier Haushaltsangehörigen sind es bis zu 90 m^2 Wohnfläche oder bis zu vier Wohnräume. Es muss nur jeweils die Raumzahl <u>oder</u> die Wohnungsgröße eingehalten werden. Auch im Hinblick der qualitativen Angemessenheit sind die bestehenden Wohnungen für die vorliegenden Haushaltsgrößen von 3-4 Personen noch angemessen.

Das Vorhaben ist aus diesen Gründen nach § 35 (2) BauGB und § 35 (4) Nr. 5 BauGB nicht zulässig.

BESCHLUSS

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt mit 8 : 3 Stimmen den Anbau zur Wohnraumerweiterung und den Neubau der Garage ab.

3221 Sicherheit und Ordnung
6011 Stadtplanung, Denkmalschutz, Umwelt
6013 Bauordnung
6014 Bauverwaltung
622 Tiefbau
625 Städtische Betriebe
624 Stadtgärtnerei
20 Liegenschaftsamt
Fraktionen

Lindau (B), 15.10.2018

gez. Gerhard Ecker

Oberbürgermeister Dr. Ecker

gez. Strausdat

Schriftführerin Strausdat

Ausgefertigt am: 18.10.2018
Es wird beglaubigt, dass die Ausfertigung mit dem Original übereinstimmt.

Strausdat
Schriftführerin

Siegel

STADT LINDAU (BODENSEE) BAYERN