



Amt / Abt.: 60/602  
Az.: 6024  
Datum: 24.11.2020  
Drucksache: 4-197/2020  
TOP: 04

Vorlage für: am:  
Bau- und Umweltausschuss 08.12.2020  
---

**öffentliche Sitzung**

<b>Betreff:</b>	<b>Sachverhalt in der Anlage</b>
Neubau eines Doppelhauses mit je 1 Garage und 1 Stellplatz (Antrag auf Vorbescheid vom 28.10.2020)	
<b>Beschluss-Vorschlag:</b>	
Der Bau- und Umweltausschuss lehnt eine Genehmigung des Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB aufgrund der Beeinträchtigung öffentlicher Belange, vorbehaltlich der noch ausstehenden Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, ab.	

einmalig

laufend

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel stehen zur Verfügung

Haushaltsstelle

Unterschrift

**1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)**

## **Amt 60/602**

Abteilung Stadtplanung, Umwelt und Vermessung  
Drucksachen-Nr. 4-197/2020

Dem Bau- und Umweltausschuss  
in öffentlicher Sitzung am 08.12.2020  
vorgelegt.

### **Bauvorhaben Rickenbacher Straße – Neubau eines Doppelhauses mit je einer Garage und einem Stellplatz**

(Antrag auf Vorbescheid vom 28.10.2020: Neubau eines Doppelhauses mit je 1 Garage und 1 Stellplatz)

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Luftbild

Anlage 2: Lageplan

Anlage 3: Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

Anlage 4: Auszüge des Landschaftsplans

#### **I. SACHVERHALT**

Zum o.g. Vorhaben wurde eine Bauvoranfrage eingereicht, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens rechtsverbindlich festzustellen.

##### **1. Vorhabenbeschreibung**

Das Vorhaben sieht auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 500/3, Gemarkung Reutin, die Errichtung eines Doppelhauses vor. Das Doppelhaus ist mit einer Grundfläche von 154m<sup>2</sup> und in dreigeschossiger Bauweise geplant. Nordöstlich des Gebäudes sind zwei Garagen und zwei Stellplätze vorgesehen.

#### **II. FACHLICHE BEWERTUNG**

##### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

###### **a) Kriterien für die Zulässigkeit nach BauGB**

Das Vorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und wird nach § 35 BauGB beurteilt.

Die Einstufung bzw. die Beantwortung der Frage, ob ein Grundstück dem Innen- oder Außenbereich angehört, hängt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts

davon ab, wieweit eine aufeinander folgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsanschauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang angehört. Der Außenbereich beginnt hierbei nicht zwangsweise am letzten Baukörper eines Bebauungszusammenhangs, sondern kann die Grenze teilweise auch durch die Topographie oder aus der spezifischen örtlichen Situation (z.B. Wege, Straßen) abgeleitet werden. Bei der vorliegenden Situation liegt das Grundstück weder in einem Bereich, der dem bestehenden Bebauungszusammenhang als noch zugehörig wahrgenommen wird, noch liegt eine topographische oder ortsspezifische Situation vor, welche eine Zuordnung zum unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB zulässt.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich richtet sich gem. § 35 (1) BauGB u.a. danach, ob öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist, das Vorhaben einem land- und forstwirtschaftlichem Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Nach § 35 (2) BauGB können sonstige Vorhaben, also Vorhaben die nicht unter § 35 (1) BauGB fallen, im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

#### **b) Prüfung nach BauGB**

Eine Genehmigung nach § 35 (1) BauGB wird ausgeschlossen, da nach Kenntnisstand des Stadtbauamtes keine Privilegierung des Vorhabens nach § 35 (1) BauGB vorliegt. Das Vorhaben wird nach § 35 (2) BauGB beurteilt.

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

#### Prüfung öffentlicher Belange nach § 35 BauGB:

- Nach §35 (3) Nr.1 BauGB: Flächennutzungsplan  
Der Flächennutzungsplan stellt die Vorhabenfläche als Wohnbaufläche dar. Im Süden grenzen ein kartiertes Biotop sowie geschützte Landschaftsbestandteile an. Der Flächennutzungsplan steht dem Vorhaben nicht entgegen.
- nach § 35 (3) Nr. 2 BauGB: Landschaftsplan / sonstige Planungen

Die Fläche grenzt an verschiedene Schutzgebiete (Feuchtgebiet, Biotop, Natura 2000-Schutzgebiet). Im Gesamtstädtischen Freiraumkonzept „Lindau 2030“ ist die Fläche als Aufmerksamkeitsbereich kategorisiert worden.

Im Landschaftsplan „Biotope/Nutzungen“ ist der betreffende Bereich als Landschaftsraum (Feldgehölz und Feuchtgebiet) dargestellt. Auch im Landschaftsplan zum Landschaftsbild liegt das Grundstück außerhalb des Siedlungsraumes im raumprägenden Merkmal und Ausstattungselement „Moorige Niederungen, Bachtal, Tobel“. Die Landschaftsökologischen Raumeinheiten beschreiben die Fläche als Bestandteil eines Teilraumes herausragender Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Heuried-Rickenbach-Oberhochsteg). Die Fläche ist im Landschaftsplan als erholungsrelevanter Freiraum gekennzeichnet und liegt gemäß der Ziele des Siedlungsraumes innerhalb eines Bereiches zur Freihaltung und Entwicklung einer innerstädtischen Grünstreifen (Rickenbach-Heuried). Das Vorhaben beeinträchtigt diese Ziele des Landschaftsplanes.

- nach § 35 (3) Nr. 4 BauGB: Unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder sonstige Erschließung

Das Vorhaben wird in zweiter Baureihe im Anschluss an ein bereits bestehendes Wohnhaus errichtet. Die verkehrliche Anbindung ist gegeben, erforderliche Leitungen für die Ver- und Entsorgung können mit relativ geringem Aufwand zum Gebäude hin verlängert werden. Damit sind keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Erschließung des Gebäudes erforderlich.

- Nach §35 (3) Nr. 5 BauGB: Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege  
Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde steht noch aus.

Die Kriterien nach § 35 (3) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauGB werden durch das Vorhaben nicht berührt.

## **2. Zusammenfassung / Fazit**

Aus Sicht des Stadtbauamtes kann der Bauvorbescheid für die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen vorbehaltlich der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde nach § 35 (2) BauGB nicht genehmigt werden, da öffentliche Belange insbesondere die Zielsetzungen des Landschaftsplanes beeinträchtigt werden.

### III. BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt eine Genehmigung des Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB aufgrund der Beeinträchtigung öffentlicher Belange, vorbehaltlich der noch ausstehenden Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, ab.

Lindau, 24.11.2020

  
Rainer-Lutz-Geffers  
Leiter Bauordnung- und Bauverwaltung

  
Sylvia Liebmann  
Bauordnung und Bauverwaltung





Tennisfreunde Reutin



Erstellt von: Bauordnung und Bauverwaltung  
BUA 08.12.2020 TOP Ö04 Anlage 1

Maßstab 1:1000

24.11.2020







Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Immenstadt i.Allgäu

Marienplatz 12  
87509 Immenstadt i.Allgäu

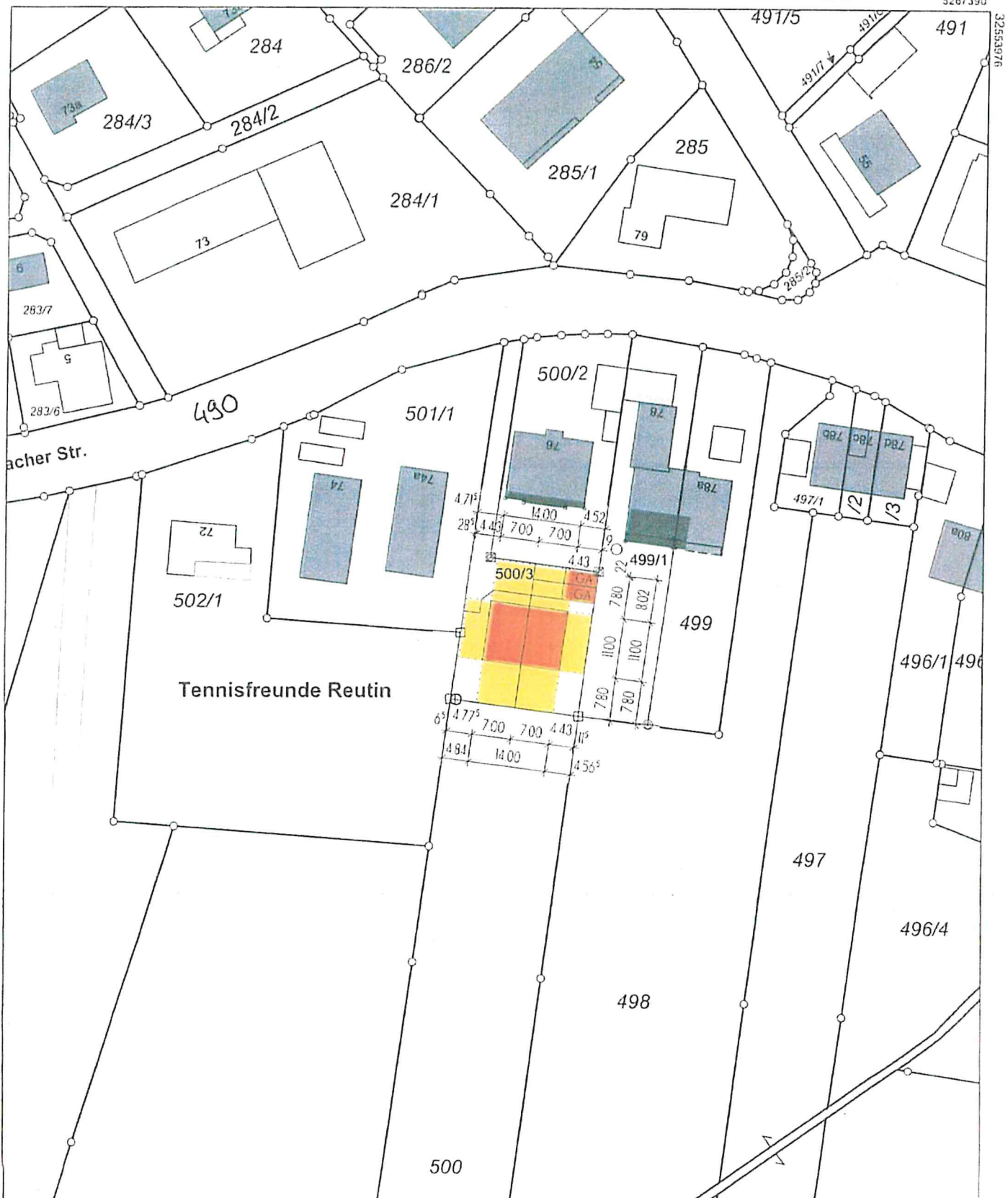
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 07.10.2020

Flurstück: 500/3  
Gemarkung: Reutin

Gemeinde: Große Kreisstadt Lindau (Bodensee)  
Landkreis: Lindau (Bodensee)  
Bezirk: Schwaben



32553795  
5267170

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

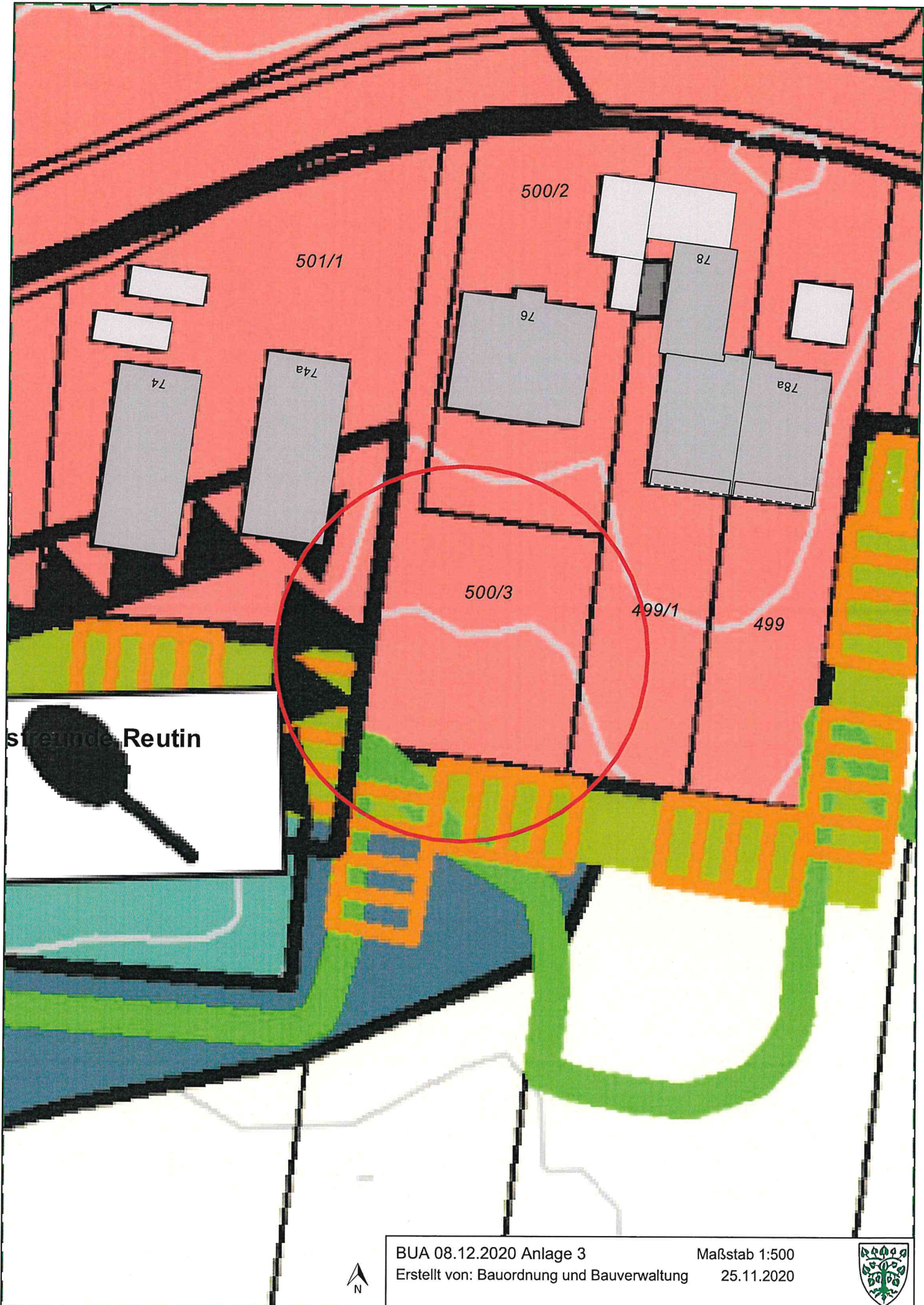
Dieser Auszug stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein

BUA 08.12.2020 TOP Ö04

Anlage 2







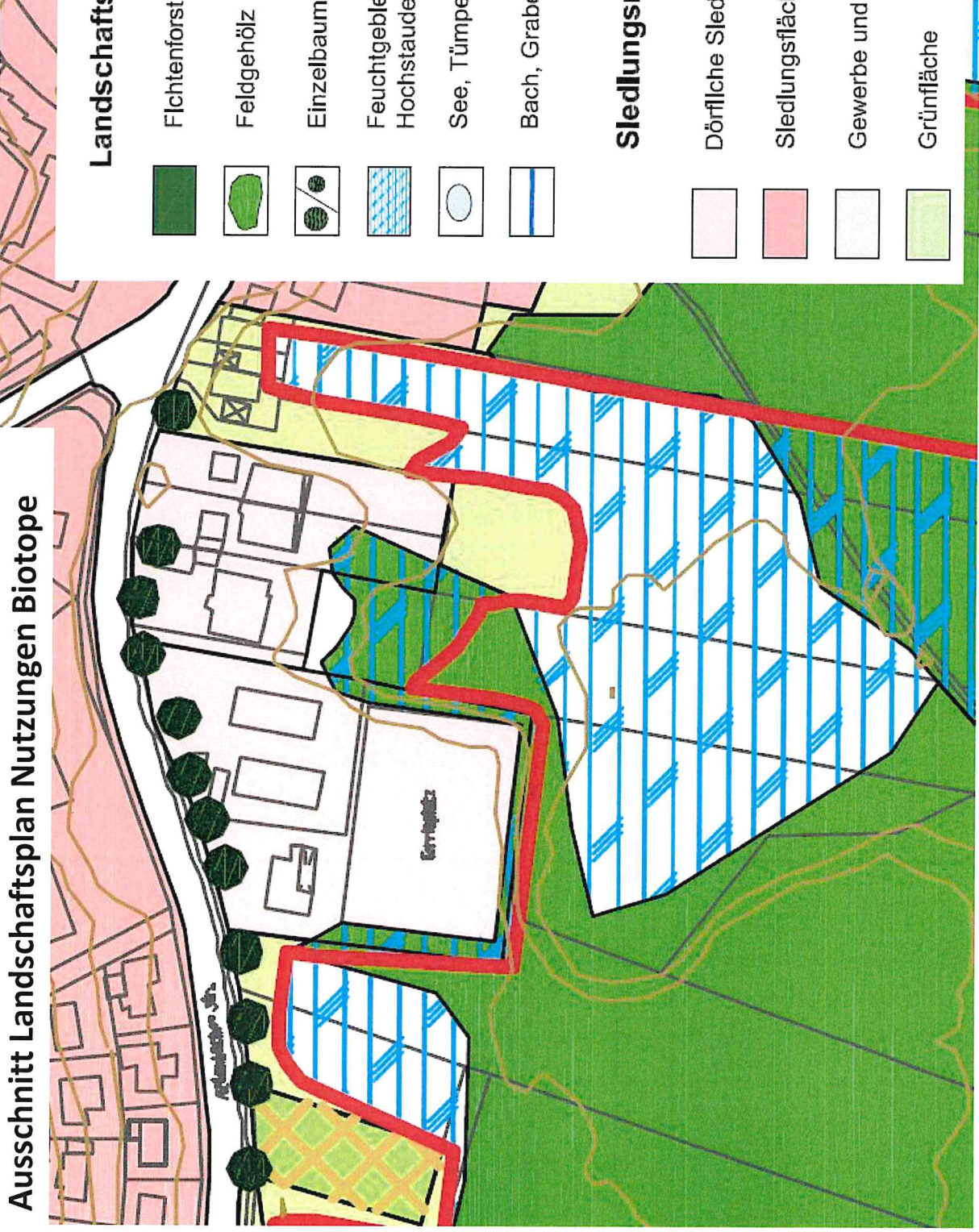
BUA 08.12.2020 Anlage 3  
Erstellt von: Bauordnung und Bauverwaltung

Maßstab 1:500  
25.11.2020











# Ausschnitt Landschaftsplan Nutzungen Biotope







BUA 08.12.2020  
TOP Ö04 Anlage 4

## Landschaftsraum

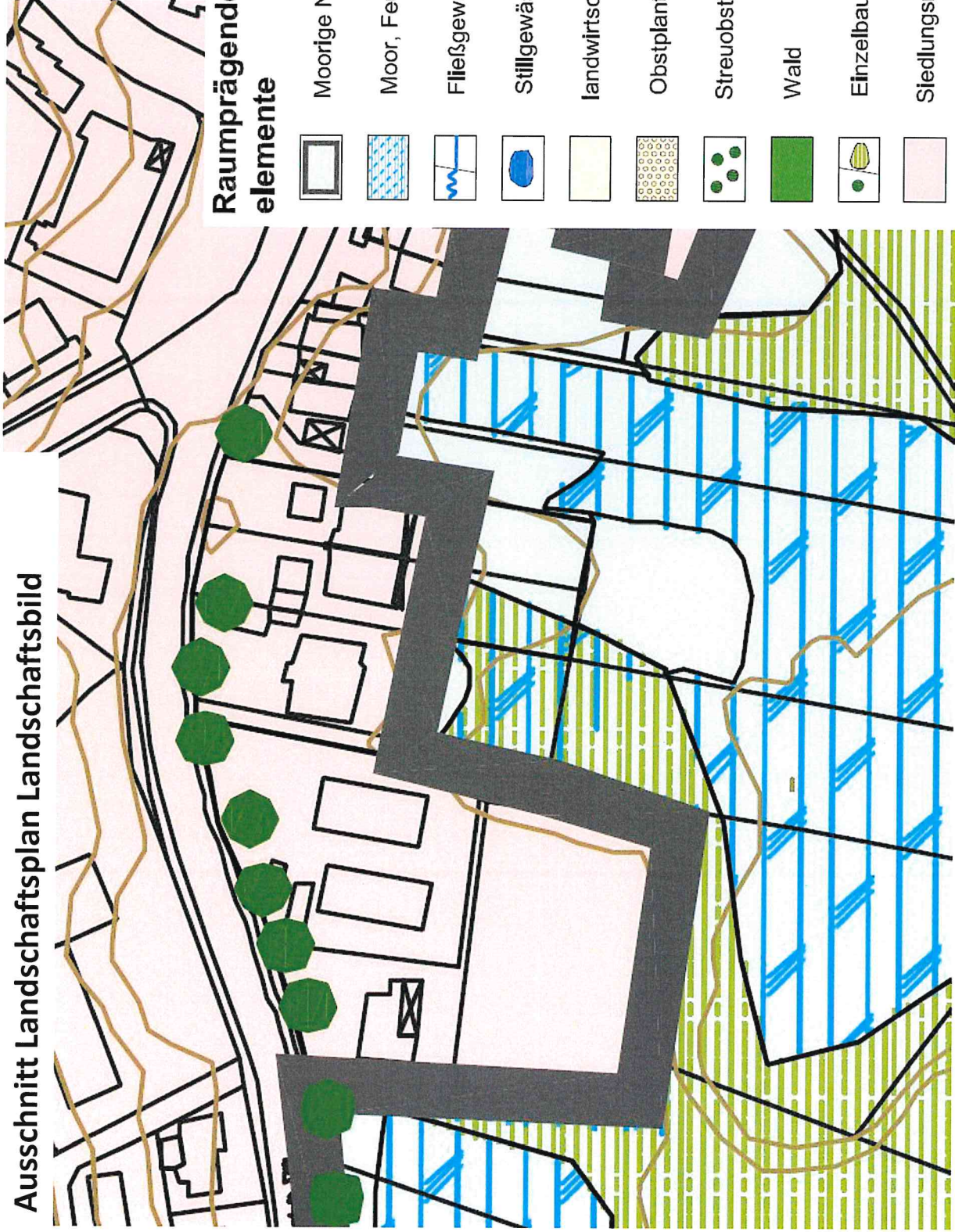
-  Fichtenforst
-  Feldgehölz
-  Einzelbaum (Obst- oder Laubbaum), Kleingehölz
-  Feuchtgebiet (Feuchtwiese, Streuwiese, Seggenried, Hochstaudenflur)
-  See, Tümpel, Weiher
-  Bach, Graben mit gehölzfreiem Ufer / Böschungen

## Siedlungsraum

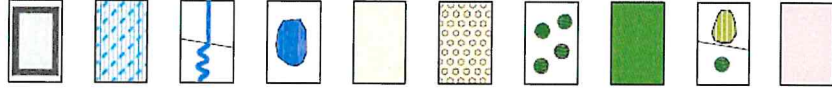
-  Dörfliche Siedlungsstrukturen, landwirtschaftliche Hofstelle
-  Siedlungsfläche (Wohnen, Gemeinbedarf)
-  Gewerbe und Industrie, Ver- und Entsorgung
-  Grünfläche



# Ausschnitt Landschaftsplan Landschaftsbild



## Raumprägende Merkmale und Ausstattungselemente



Moorige Niederungen, Bachtal, Tobel

Moor, Feuchtgebiet

Fließgewässer natürlich / begradigt

Stillegewässer (See, Weiher, Tümpel)

landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland, Acker)

Obstplantage

Streuobstbestand

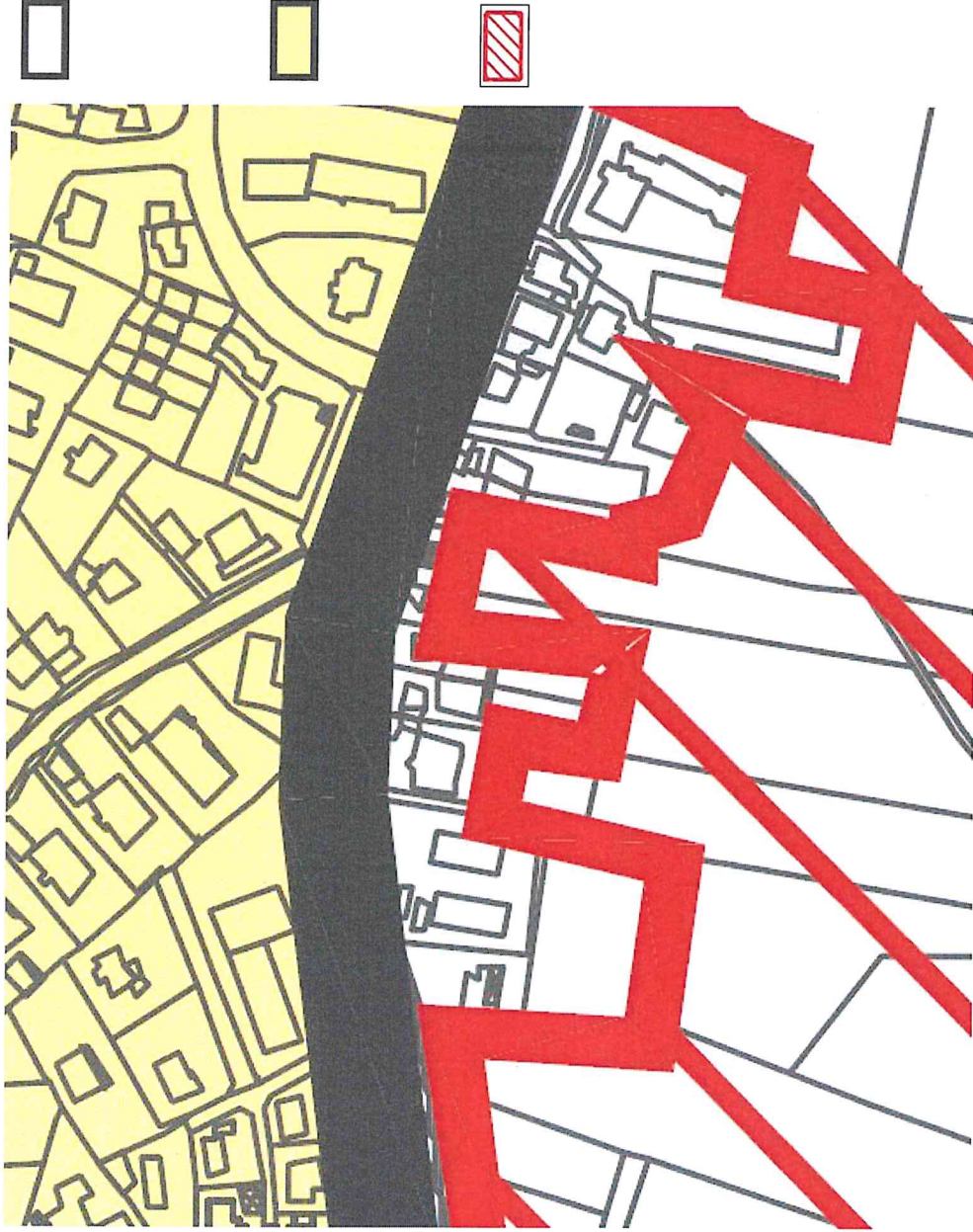
Wald

Einzelbaum / Feldgehölz

Siedlungsraum



## Ausschnitt Landschaftsplan Landschaftsökologische Raumeinheiten



### Bodensee mit Uferzonen und angrenzenden Niederungen

- 1 Westliches Bodenseeufer - Bad Schachen
- 2 Insel Lindau und Kleiner See - Aeschach
- 3 Östliches Bodenseeufer - Reutin / Zech

### Schotterterrassen und Moränenwälle

- 4 Schotterterrassen Oberhochsteg-Steig-Aeschach
- 5 Moränenwälle Hochbuch
- 6 Moränenwälle Bäuerlinshalde-Bösenreutin

### Teilräume herausragender Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

- a Flachwasserzone Schachener Bucht
- b Lindenhofpark
- c Grünzug Giebelbach
- d Wiesental
- e Uferzone Wäsen
- f Flachwasserzone und Seeufer Reutiner Bucht
- g Heuried - Rickenbach - Oberhochsteg
- h Hanglagen Schönbühl, Rickenbach und Motzach
- i Aichtal zwischen Oberreitnau und Achrain
- j Zechwald
- k Unterreitnauer Moor
- l Wolfsbachniederung
- m Moorkomplex Goldschmidtmühle
- n Oberreitnauer Ach
- o Ach im Waldgebiet Hugelitz - Schlaunenberg



# Ausschnitt Landschaftsplan Vorgaben Regionalplan



## Regionalplan Region Allgäu (16)

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

21 Leiblachtal und Hangbereiche westlich Lindenberg l. Allgäu

22 Moränenhügelland nördlich Lindau (Bodensee) und Bodenseeufer

Wasservorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung

WVR 05 Nonnenhorn – Wasserburg

Trenngrün

## Naturschutz und Landschaftspflege

(Machtstliche Übernahme LfL Bayern, Stand Juli 2007)

FFH Schutzgebiet (Natura 2000)

SPA Schutzgebiet (Natura 2000)

Naturschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet

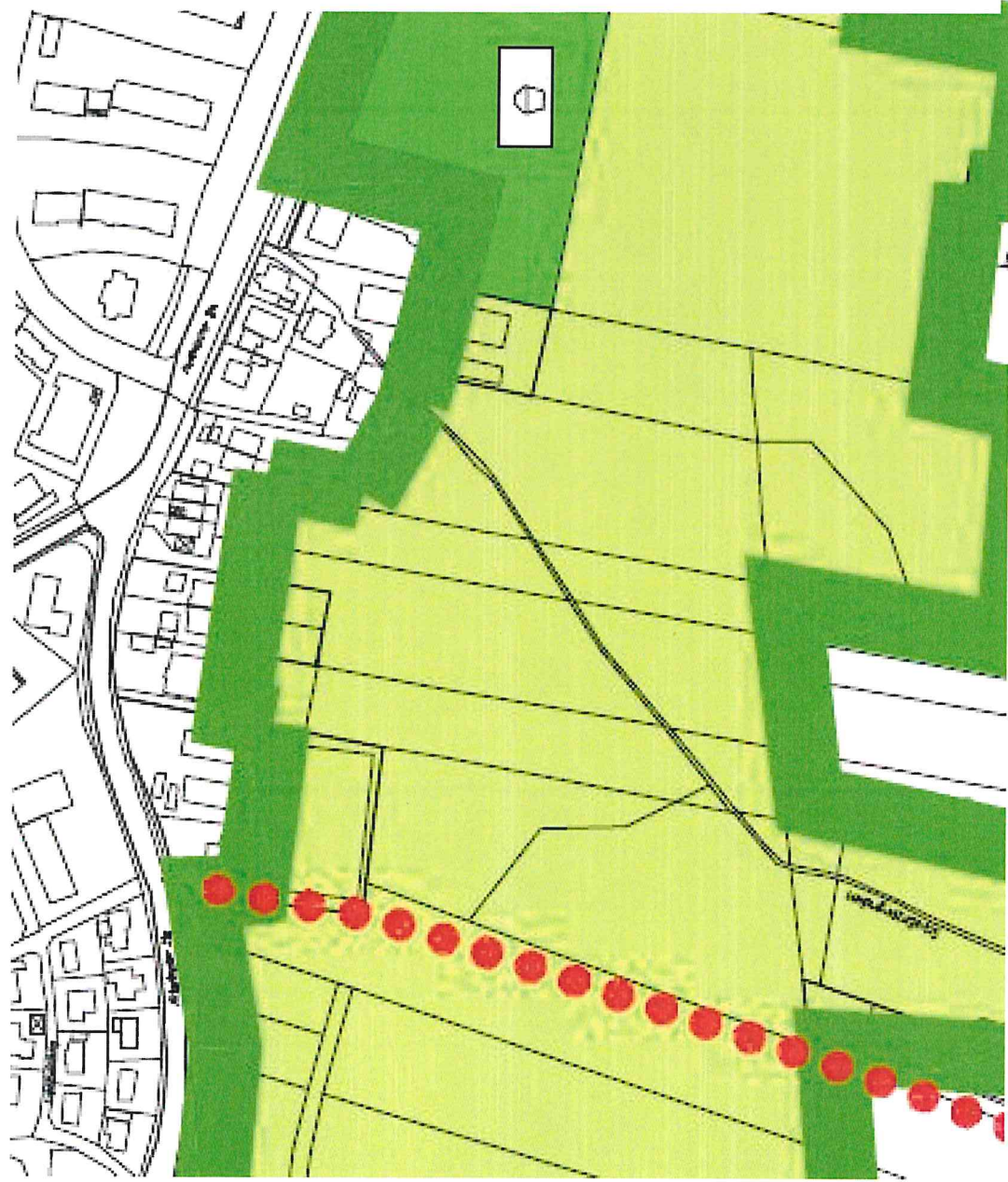
Naturdenkmal

Geschützter Landschaftsbestandteil / Flächenhaftes Naturdenkmal

Fläche Landesblotopkartierung mit Blotopnummer



# Ausschnitt Landschaftsplan Freizeit und Erholung



## Erholungsrelevante Freiräume

Offene Kulturlandschaft

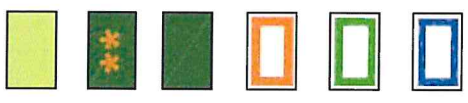
Erholungswald Stufe I (mit Erholungseinrichtungen)  
nachrichtliche Übernahme Wandfunktionsplan Allgäu (19) 1996

Erholungswald Stufe II (ohne Erholungseinrichtungen)  
nachrichtliche Übernahme Wandfunktionsplan Allgäu (19) 1996

Grüngürtel Lindau

Innerstädtische Grünzäsur

unbebaute Uferzone



## Erholungsrelevante Grünflächen und Einrichtungen

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage  
Friedhof  
Kleingartenanlage

Bad  
Bastelle mit Liegewiese  
Spielplatz, Bolzplatz

private Grünflächen mit teil-öffentlicher Nutzung





# Ausschnitt Landschaftsplan Ziele

## Ziele Siedlungsraum

Freihaltung und Entwicklung innerstädtische Grünzäsur (Stadtklimatische Ausgleichsflächen, Fuß- und Radwegeverbindungen, Freizeiterholung, vgl. Text)

- ① Wiesental
- ② Grünzug Ach
- ③ Rickenbach-Heuned
- ④ Ehem. Freihalttrasse B 12
- ⑤ Steigwiese

Vernetzung Grünräume, Grünachsen (Fuß- und Radwege)

Entwicklung / Neugestaltung von Grün- und Freiflächen

- Parkanlage
- Kleingartenanlage
- Rasen-Sportplatz
- Campingplatz
- Baustelle mit Liegewiese
- Festplatz

Nutzungsaufgabe / -umwandlung

- FB = Freibad
- G = Gewerbe
- S = Sportanlage
- T = Tierheim
- KG = Kfz-Kingartenanlage

## Bestandsdarstellungen

- Wald, Forst, Gehölze
- Landwirtschaft, Freifläche
- Feuchtgebiet, Moor
- Süßgewässer
- Bach, Graben mit Ufergehölz
- Siedlungsbereich, bebaute Fläche (einschl. Ver- und Entsorgung)
- Grünfläche
- Fläche Landesblotopkartierung (nachrichtliche Übernahme LU Bayern Stand Juli 2007)
- Natura 2000-Schutzgebiet (FFH, SPA), Naturschutzgebiet, Flächenhaftes Naturdenkmal (nachrichtliche Übernahme LU Bayern Stand Juli 2007)
- Landschaftsschutzgebiet (nachrichtliche Übernahme LU Bayern Stand Juli 2007)

