

N i e d e r s c h r i f t

über die 5. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

vom 08. Dezember 2020

<u>ö04. Beratungsgegenstand:</u>	Bauvoranfrage: Antrag auf Neubau eines Doppelhauses mit je 1 Garage und 1 Stellplatz in der Rickenbacher Str.
<u>AZ:</u>	6024
<u>Berichterstatter:</u>	Sylvia Liebmann Bauordnung und Bauverwaltung

Frau L i e b m a n n aus der Abteilung Bauordnung und Bauverwaltung berichtet anhand der vorliegenden Unterlagen über folgenden

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 154m² 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 „Biotop/Nutzungen“ ist der betreffende Bereich als Landschaftsraum (Feldgehölz und Feuchtgebiet) dargestellt. Auch im Landschaftsplan zum Landschaftsbild liegt das Grundstück außerhalb des Siedlungsraums 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.

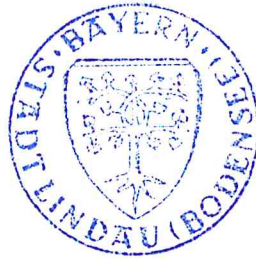
BESCHLUSS

1. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einstimmig dem Beschlussvorschlag zu.

Lindau, 15. Dezember 2020



Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin



Jenny Busch
Schriftführerin