



## öffentliche Sitzung

22.11.2021

Gemeinderat Langenargen

---

AZ: 631.261  
SV Nr. 2021/192

Ersteller: Peter Hinkel

---

### **Baugesuch zum Abriss der baufälligen Bestandsgebäude und Neubau eines Einfamilienhauses mit integrierter Doppelgarage, Flst. 2160/1, Tuniswald 20, B.T.-Nr. 27/2021**

---

#### **Beschlussvorschlag:**

**Dem Baugesuch zum Abbruch der baufälligen Bestandsgebäude sowie Neubau eines Einfamilienhauses mit integrierter Doppelgarage wird gem. § 35 Abs. 2, § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB das Einvernehmen erteilt, mit der Maßgabe, dass die noch ausstehenden Baulasten zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung im weiteren Baugenehmigungsverfahren unterzeichnet werden.**

#### **Sachverhalt:**

Auf dem Flurstück Nr. 2160/1, Tuniswald 20, welches baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, steht seit Ende der 50er Jahre eine Wohnbebauung. Diese Wohnbebauung wurde ursprünglich über eine Abwassergrube entleert und in den Jahren 1997/1998 mit einer durch die damaligen Eigentümer erstellten privaten Pumpendruckleitung an den öffentlichen Kanal angeschlossen. Die Wasserzufuhr ist ebenfalls über das Netz der Gemeinde Langenargen vorhanden. Zur Sicherung der baurechtlichen Erschließung nach den heutigen Standards ist es erforderlich für die Leitungsführung der Pumpendruckleitung sowie die Zufahrt zum Grundstück über die landwirtschaftlichen Wege Baulasten zu formulieren.

Aus Sicht der Baurechtsbehörde ist die geplante Baumaßnahme, deren Abriss die baufälligen Bestandsgebäude und den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit integrierter Doppelgarage beinhaltet, ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 und § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB. Hierbei handelt es sich um die Ersatzbaumaßnahme für ein zulässiger Weise im Außenbereich errichtetes Gebäude.

Die geplante Bebauung erreicht eine Bruttogrundfläche mit 159,32 qm, die oberirdisch in Erscheinung tritt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Neubaus soll bei 410,82 m über NN liegen. Dies entspricht einer Tieferlegung des Erdgeschosses um 30 cm gegenüber dem Bestand. Die Firsthöhe des Gebäudes liegt bei 415,20 m über NN. Die Bestandsfirsthöhe lag bei 414,67 m über NN, so dass die absolute Firsthöhe des Gebäudes 97 cm über der des bisherigen Bestandes liegt. Im Untergeschoss ist ein Gästezimmer/Homeoffice Bereich, ein Hobbyraum, Technikräume sowie die Garage mit zwei Stellplätzen untergebracht. Die Wohnräume befinden sich im Erdgeschoss.

Das neu geplante Gebäude ist unterkellert. In dieser Unterkellerung sind die Stellplätze für die Fahrzeuge untergebracht. Die Fassade des Gebäudes soll mit einer Holzlattung versehen werden, die im Bereich der Fenster und Fenstertüren geöffnet werden kann. Die bestehende Bebauung besteht aus mehreren einzelnen Gebäuden, die zusammen eine Grundfläche von 153,08 qm erreichen. Insgesamt stellt sich die geplante Bebauung in der Summe der Grundfläche und in der Höhe des Firstes, als etwas größer dar als der Bestand. Diese Erweiterung liegt jedoch im Rahmen des zulässigen. Die vorhandene Bebauung ist aus dem beiliegenden Bildern und dem Lageplan zum Abbruchgesuch zu erkennen.

Zum Bauvorhaben wurde das Landratsamt Bodenseekreis, dort insbesondere das Amt für Naturschutz, das Amt für Wasser- und Bodenschutz, sowie das Landwirtschaftsamt angehört. Von allen angehörten Behörden wurde die Zustimmung zur Planung in der vorgelegten Fassung erteilt. Das Baurechtsamt in Oberdorf sieht die Baumaßnahme als teilprivilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB an. Die Planung entspricht nach Feststellung des Umweltschutzamts diesem Ergebnis auf Grund eines dort durchgeführten Vororttermins. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde

bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen das teilprivilegierte Vorhaben. Das Umweltschutzamt hat Auflagen zur Baugenehmigung formuliert, die im Zusammenhang mit der Genehmigung durch das Baurechtsamt dann in die Genehmigung mit aufzunehmen sind. Das Landwirtschaftsamt stellt fest, dass sich angrenzend an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Intensivobstanlagen befinden. Da die gesetzlichen Mindestabstände zu den angrenzenden Obstanlagen eingehalten werden, erhebt das Landwirtschaftsamt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Da jedoch bei Einhaltung der sogenannten "guten fachlichen Praxis" durch den Einsatz von Sprühgeräten Abdrift von Pflanzenschutzmitteln entstehen, empfiehlt das Landwirtschaftsamt das Anpflanzen einer dichten Hecke, damit der anfallende Sprühnebel nicht zu Belästigungen führt.

Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht liegen gegen den Abriss und den Neubau des Einfamilienhauses keine Bedenken vor. Da durch den Abriss der umliegenden Gebäude auch Fläche entsiegelt werden, ist der größere Ersatzbau des Wohnhauses aus Sicht des Landwirtschaftsamtes vertretbar.

Nachdem zwischenzeitlich auch die Sicherung der Abwasserleitung durch die Übernahme von Baulasten soweit gesichert ist, bestehen aus Sicht der Verwaltung keine Bedenken gegen die geplante Baumaßnahme, zumal ein Rechtsanspruch aus den Regelungen des § 35 Abs. 2 und Abs. 4 Nr. 2 BauGB hergeleitet werden kann. Die Zustimmung zur geplanten Baumaßnahme sollte daher aus Sicht der Verwaltung hergestellt werden, mit der Maßgabe, dass die für die öffentlich-rechtliche Erschließung erforderlichen Baulasten für die Leitungsführung der Pumpendruckleitung, sowie die Zufahrt zum Baugrundstück durch entsprechende Baulasten gesichert werden.

Die Lage des Bauvorhabens im Außenbereich ist aus dem beiliegenden Leitungsplan ersichtlich.

**Kosten/Finanzierung:**

**Anlagen:**

Anlage 01: BV Tuniswald 20 Lageplan

Anlage 02: BV Tuniswald 20 Grundriss UG

Anlage 03: BV Tuniswald 20 Grundriss EG

Anlage 04: BV Tuniswald 20 Schnitte

Anlage 05: BV Tuniswald 20 Ansichten

Anlage 06: BV Tuniswald 20 Bestand

Anlage 07: BV Tuniswald 20 Grundriss \_ Schnitte Abbruch\_210707

Anlage 08: BV Tuniswald 20 Leitungsplan

Anlage 09: BV Tuniswald 20 Fotos Bestand

Beteiligte Bereiche:

Ortsbauamt

Bürgermeister