



LANDRATSAMT  
BODENSEEKREIS

Der Landrat



23.12.2019

**Weiterverwendung der historischen Eisenbahnbrücke - Konzept Firma Eberhardt  
Bewehrungsbau (Grundstück Flst.-Nr. 5182 in Kressbronn)**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Enzensperger,

auf Ihre E-Mail vom 17.12.2019 habe ich die Fachämter meines Hauses, die im Falle eines Baugenehmigungs- oder Bauleitplanverfahrens als Träger öffentlicher Belange von der zuständigen Baurechtsbehörde bzw. der Gemeinde anzuhören wären, um eine vorgezogene Prüfung gebeten. Gerne übermittle ich Ihnen das Ergebnis dieser Anfrage.

Der Standort des Vorhabens liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, im Landschaftsschutzgebiet „Eiszeitliche Ränder des Argentals mit Argenaue“ sowie im rechtskräftigen Überschwemmungsgebiet (HQ 100).

Der Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung frei bleiben. Ausnahmen bilden lediglich privilegierte bzw. sonstige Vorhaben, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gem. § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB voraussichtlich vor, da

- das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1991 sowie dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan-Fortschreibungsentwurf des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch-Kressbronn-Langenargen wird an dieser Stelle eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Fortschreibungsentwurf überlagert darüber hinaus ein Grundwasserschutzbereich das Grundstück.
- das Vorhaben die Eigenart der Landschaft nach § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB beeinträchtigt.

Einer Bauleitplanung steht aller Voraussetzung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entgegen, welches die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt. Eine Bauleitplanung ist nur in den sehr engen Grenzen und bei Vorliegen aller Ausnahmetatbestände des § 78 Abs. 2 WHG möglich, wenn:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,

2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen der Nummern 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen. Da das Vorhaben auch an anderer Stelle geschaffen werden könnte, wird das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes also mit hoher Wahrscheinlichkeit verneint werden müssen.

Bebauungspläne stehen regelmäßig auch im Widerspruch zu Regelungen der Landschaftsschutzgebiete. Dieser Widerspruch kann in der Regel nicht über das Instrument der Befreiung behoben werden. Voraussetzung für den Bebauungsplan wäre daher grundsätzlich die Änderung des dortigen Landschaftsschutzgebietes. Angesichts der Wertigkeit der freien Flächen in einer immer dichter besiedelten Region, direkt angrenzend an das dortige Naturschutzgebiet „Argen“, dürfte eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes an dieser Stelle keine Aussicht auf Erfolg haben.

Ferner liegt das Grundstück Flst.-Nr. 5182 innerhalb eines im rechtskräftigen Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996 festgelegten „Regionalen Grünzuges“, sowie eines „schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege“, welche laut Plansätzen 3.2.2 und 3.3.2 von Bebauung freizuhalten sind. Im derzeit in Aufstellung befindlichen Fortschreibungsentwurf des Regionalplanes befindet sich das Grundstück innerhalb einer nach Plansatz 3.1.2 festgesetzten „Grünzäsur“ sowie eines nach Plansatz 3.2.1 festgelegten Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege. Auch diese Plansätze sind von Bebauung freizuhalten. Nach § 1 Abs. 4 sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Demnach wäre vor einem Flächenplanänderungsverfahren ein Zielabweichungsverfahren gem. § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 24 LplG erforderlich. Maßgeblich sind dazu die Aussagen der Höheren Raumordnungsbehörde und des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben.

Mit freundlichen Grüßen



Lothar Wölfle