

INTERN

Landratsamt Ebersberg
Bauamt

An
Abt. 4

Az. 42/ V-2017-1851

Vorhaben: Abbruch und Neuerrichtung von Betriebsgebäuden für den Bade- und Gaststättenbetrieb "Strandbad Kastenseeoner See" sowie Neuerrichtung eines Wohngebäudes

Albin Schenk
Tel.: 08092/823-401

Antragsteller: Herr Otto Manfred Lamm
Ort: Glonn, Kastenseeon, Kastenseeon 1
Gemarkung: Glonn, Flurnr.: 4672/3

Ebersberg, 07.06.2018

Hier: Stellungnahme zur aufgeworfenen baurechtlichen Frage im Antrag der FW-Fraktion vom 07.05.2018

„Die Genehmigung für die Errichtung eines neuen Wohnhauses im Außenbereich auf dem Grundstück der Badeanstalt Lamm ist ebenfalls strikt abzulehnen. Dafür besteht keine Notwendigkeit. Dazu wird eine Stellungnahme der Regierung von Oberbayern gefordert. Außerdem droht gegen das evtl. Baurecht eine Klage vom Bund Naturschutz.“

Mit Vorbescheid vom 11.01.2018 (AZ: V-2017-1851) wurde Herrn Lamm bestätigt, dass der Abbruch mit anschließender Neuerrichtung von Betriebsgebäuden für den Bade- und Gaststättenbetrieb sowie die Neuerrichtung eines Wohngebäudes wurde entsprechend der eingereichten Planung i.d.F. vom 14.07.2017 bauplanungsrechtlich zulässig ist und sich die im Lageplan (sh. Anlage) dargestellte überbaute Grundfläche mit Wohn- bzw. Betriebsgebäude mit jeweils zwei Vollgeschoßen in die Bebauung der näheren Umgebung einfügt.

Grundlage dieser bauplanungsrechtlichen Beurteilung ist, dass sich sämtliche beantragten Neubauten innerhalb des bebauten Bereichs zwischen Kreisstraße EBE14 und Seeufer und damit im bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) befinden.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts befindet sich ein Grundstück im Innenbereich, wenn es in einem Bebauungszusammenhang liegt. Dafür ist maßgeblich, ob eine tatsächlich aufeinanderfolgende zusammenhängende Bebauung besteht, die geeignet sind, die nähere Umgebung zu prägen (BVerwG, Beschl. v. 8.11.1999). Dieser Tatbestand ist hier nach Auffassung des Bauamts bis zur südöstlichen Gebäudeaußenwand des bestehenden Gebäudes auf Fl.Nr. 4673/3 eindeutig erfüllt.

Zur Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ist festzuhalten, dass der Ortsrand grundsätzlich hinter dem letzten Gebäude endet (vgl. Urteil BVerwG vom 12.10.1973, IVC3.72). Aber auch an diese Flächen anschließende Grundstücksflächen können nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts noch Teil des Innenbereichs sein. „Maßgebend ist eine Bewertung aller optisch wahrnehmbaren tatsächlichen Gegebenheiten des Einzelfalls. Neben der Ausdehnung und Nutzung der unbebauten Fläche können vor allem natürliche Grenzen wie ein Gewässer und Erhebungen oder Einschnitte im Gelände den Ausschlag dafür geben, dass eine unbebaute Fläche am Ortsrand als Teil des Innenbereichs anzusehen ist“, so BVerwG, Beschluss vom 18.06.1997, 4B238.96). Dieser Situation ist in Kastenseeon am Grundstück Lamm offenkundig gegeben. Auch die

massive an das Hauptgebäude anschließende Terrasse lässt eine Zuordnung der Fläche zum Außenbereich nicht zu.

Aus der Sicht des Bauamts muss daher das gesamte Grundstück zwischen Kreisstraße und Wasserfläche dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet werden, selbst wenn die mit Hauptgebäuden bebaubare Grundstücksfläche eine Tiefe von ca. 16,50 m entlang der Kreisstraße (gemessen ab Fahrbahnkante) nicht überschreiten dürfen.



Die Darstellung im Antrag der FW-Kreistagsfraktion vom 07.05.2018 hinsichtlich der Errichtung eines neuen Wohnhauses im ‚Außenbereich‘ kann daher nicht geteilt werden.

Nach Auffassung des Bauamts besteht für die Errichtung der beantragten Gebäude ein Rechtsanspruch i.S.d. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen

Albin Schenk