

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		23.09.2021	2021/224

VORLAGE zur Sitzung

Technischer Ausschuss	04.10.2021	öffentlich	Beschlussfassung
-----------------------	------------	------------	------------------

Behandlung des Beratungsgegenstands	Datum
Technischer Ausschuss	
Ortschaftsrat	27.09.2021
Gemeinderat	

Teilweise Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses in 8 Ferienzimmer, Kirchberger Straße, Flst. 15, 15/1 und 15/2, Gem. KH

Sachverhalt

Planung:

In dem bestehenden Wohnhaus wird für 8 Ferienzimmer eine Nutzungsänderung beantragt, da diese von der ursprünglichen Nutzung „Wohnen“ einem gewerblichen Zweck zugeführt werden soll.

Bebauungsplan:

Für das Gebiet, in welchem sich das Vorhaben befindet, wurde im Gemeinderat im Jahr 2006 der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Brühl“ gefasst. Aufgrund eines Formfehlers bei der Öffentlichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan unwirksam, somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gebiet in welchem sich das Vorhaben befindet ist nach Ansicht der Verwaltung als Dorfgebiet einzustufen. Dies entspricht auch den Festsetzungen, welche im Bebauungsplan „Brühl“ für diesen Bereich getroffen wurde. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Zulässig sind unter anderem Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

In der umliegenden Umgebungsbebauung gibt es bereits einen gewerblichen Beherbergungsbetrieb in vergleichbarer Größe, welcher mit sieben Zimmern (26 Betten) Ferienzimmer zur Vermietung anbietet. Ob hier eine Nutzungsänderung vorliegt geht nicht aus den vorliegenden Akten der Gemeindeverwaltung hervor. Die Verwaltung hat das Bauordnungsamt gebeten, dies entsprechend zu überprüfen.

Da Kippenhausen von Beherbergungsbetrieben in Form von Ferienwohnungen und – zimmern geprägt ist, kann aus Sicht der Verwaltung der Nutzungsänderung zugestimmt werden.

Beschlussantrag

Der Technischen Ausschuss erteilt das Einvernehmen nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen		☐ Ja		☒ Nein	
☐ im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig in	wiederkehrend €	
☐ investive Maßnahme	Kosten der Gesamt- maßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €	jährliche Folge- lasten €	
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan		☐ im Ergebnishaushalt		☐ im Finanzhaushalt	
Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):					
Planansatz im laufenden Jahr:		€			
Ermächtigungsübertragung aus dem Vorjahr:		€			
Noch bereitzustellen:		€			
Deckungsvorschlag:	Kontierung:				
	Verfügbare Mittel:	€			