

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		03.01.2022	2022/007

VORLAGE zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	18.01.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands	Datum
Technischer Ausschuss	
Ortschaftsrat	
Gemeinderat	

Vereinfachtes Verfahren: Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Garage, Neubau von zwei Doppelhäusern mit Carport, Siedlung, Flst. 2215/8, Gem. IM

Sachverhalt

Planung:

Geplant ist der Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Garage. Auf dem Grundstück soll dann ein Neubau von zwei Doppelhäusern mit vier Carports und 4 Stellplätzen erfolgen. Die beiden Gebäudekörper sind jeweils 14,25 m breit und 10,35 m bzw. 8,98 m lang. Die Gebäude sind 2-geschossig, die Traufhöhe beträgt 6,94 m und die Firsthöhe 9,05 m.

Bebauungsplan:

Das Vorhaben ist 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:

Die Art der baulichen Nutzung „Wohnen“ fügt sich die Umgebungsbebauung ein.

Bei der Bestimmung des räumlichen Umkreises, innerhalb dessen die städtebauliche Situation zu bewerten ist, ist die gesamte städtebauliche Situation zu würdigen, in der das zu bebauende Grundstück eingebettet ist. Die nähere Umgebung bestimmt sich nach den umliegenden Grundstücken, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und die ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägen oder beeinflussen, da in erster Linie auf solche Maßfaktoren abzustellen ist, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung in Beziehung zueinander setzen lassen. Dies sind vorrangig die (absolute) Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschossfläche, Geschoszahl, Baumasse und Höhe. Bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche als Bezugsgröße zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Im aktuellen Bauantrag wird die Geschossigkeit mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss beantragt, welche nach Einschätzung der Verwaltung nicht der Umgebungsbebauung entspricht und sich nicht einfügt. Wenn man die Umgebungsbebauung betrachtet ist das Gebiet „Siedlung“ von Gebäuden geprägt, welche lediglich 1 Vollgeschoss und damit verbunden eine starke Dachneigung aufweisen. Die

Traufhöhe der beiden Doppelhäuser mit jeweils 6,94 m überragt deutlich die Traufhöhen der Nachbargebäuden und tritt dadurch recht massiv in Erscheinung.

Traufhöhen:
 Siedlung 16: ca. 3,80 m
 Siedlung 20: ca. 3,70 m

Hinzu kommt, dass das Gebiet durch die großen Gartenanteile der einzelnen Grundstücke geprägt wird, wodurch eine Durchgrünung des Wohngebietes erfolgt. Auch erfolgt durch die westliche Doppelhausbebauung eine rückwärtige Bebauung in „zweiter Reihe“, welche in diesem Gebiet in dieser Form bisher nicht gegeben ist und zu einer starken Versiegelung der Fläche führt.

Im Jahr 2003 wurde der Bebauungsplan „Erweiterung Siedlung“ rechtskräftig. Das Bebauungsplangebiet grenzt westlich an das zu beurteilende Grundstück an und die dort getroffenen Festsetzungen orientierten sich an dem Bestand der Siedlung.

Der Bebauungsplan „Erweiterung Siedlung“ enthält u. a. folgende Festsetzung:

- GRZ: 0,25
- I-Vollgeschoss
- Wandhöhe: max. 3,75 m
- Dachneigung: 35 – 42 Grad

Das eingereichte Vorhaben weicht durch die geplanten 2 Vollgeschosse und einem Dachgeschoss deutlich von der Umgebungsbebauung sowie den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der direkt angrenzenden Grundstücke (Siedlung 22 – 24) im Bebauungsplangebiet „Erweiterung Siedlung“ ab.

Aus Sicht der Verwaltung tritt die geplante Bebauung massiv in Erscheinung und wirkt wie ein Fremdkörper in diesem Bereich und es entstehen aufgrund der oben genannten Gründe bodenrechtlichen Spannungen, welche aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar sind.

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Vorhaben nach § 34 BauGB i. V. mit § 36 BauGB **nicht** zu.

Finanzielle Auswirkungen		<input type="checkbox"/> Ja		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig in	wiederkehrend €	
<input type="checkbox"/> investive Maßnahme	Kosten der Gesamtmaßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €	jährliche Folgekosten €	
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt		
Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):					
Planansatz im laufenden Jahr: €					
Ermächtigungsübertragung aus dem Vorjahr: €					
Noch bereitzustellen: €					
Deckungsvorschlag:	Kontierung:				
	Verfügbare Mittel: €				