

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		15.07.2022	2022/096

VORLAGE zur Sitzung			
Gemeinderat	25.07.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Errichten eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten und 2 Pflegezimmern, 2 Ferienappartements im Untergeschoss, 6 Carportstellplätze sowie 2 offene Stellplätze, Friedrichshafener Straße, Flst. 1908/4, Gem. IM

Sachverhalt

Geplant:

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um das erste Gebäude am Ortseingang aus Richtung Friedrichshafen kommend.

Geplant ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit drei Wohneinheiten und zwei Pflegezimmern, zwei Ferienappartements im Untergeschoss, 6 Carportstellplätze sowie zwei offene Stellplätze.

Bebauungsplan, (Tobelfalle, Kniebach, Mühlgarten, genehmigt am 16.10.1970):

Wesentliche Festsetzungen (in betroffenem Bereich):

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Ist keine Zahl festgesetzt so gilt IV + Attika.
- Bei Gebäuden mit Attikageschoss muss das Attikageschoss mind. 1,50 m hinter dem Hausgrund zurückliegen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen zugelassen werden.
- Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden. Dabei soll die Gebäudelängsseite bei eingeschossigen Gebäuden in der Regel mind. 9,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden mindestens 10,00 m betragen.
- Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben liegt im Bebauungsplan Tobelfalle, Kniebach, Mühlgarten. Dieser legt für das Baugrundstück, Flst. 1908/4 ein Baufenster fest. Dieses wird im Norden, Osten und Süden durch den Hauptbaukörper überschritten. Hierfür wäre eine Befreiung erforderlich. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen zugelassen werden. Innerhalb des Bebauungsplan wurde dies, insbesondere für Garagen, bereits praktiziert.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad sind für 1-Zimmer-Wohnungen über 50 m² Wohnfläche sowie für Mehrzimmer-Wohnungen 2 Stellplätze erforderlich. Für die beantragten 3

Wohneinheiten, 2 Ferienappartements und das Pflegezimmer wären somit 10 Stellplätze erforderlich. Nachgewiesen werden 9 Stellplätze (6 Carportstellplätze + 2 offene Stellplätze). Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad wird somit nicht eingehalten.

Entsprechend dem Bebauungsplan sind Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Durch das Untergeschoss sollen auf der Südseite eine Abgrabung von bis zu 1,00 m erfolgen. Auch auf der Ostseite ist eine Abgrabung der natürlichen Geländebeziehungen vorgesehen. Insbesondere auf der Südseite wird aus Sicht der Verwaltung nicht nur gering in die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen eingegriffen.

Bei Gebäuden mit Attikageschoss muss das Attikageschoss allseitig mind. 1,50 m hinter dem Hausgrund zurückliegen. Dies ist in der vorliegenden Planung nicht der Fall. Hier muss jedoch berücksichtigt werden, dass für das Baugrundstück keine Anzahl der Geschosse im Bebauungsplan festgesetzt ist. Somit wären hier bis zu 4 Vollgeschosse + Attika zulässig. Entsprechend dem Lageplan handelt es sich um II-Vollgeschosse + Untergeschoss und Dachgeschoss. Das Gebäude wirkt, insbesondere aus Richtung Süden jedoch 4 geschossig und recht massiv.

Hier liegen planerische Defizite im Bebauungsplan vor, was verbindlich festgelegte Höhen im Bebauungsplangebiet betrifft. Eine städtebauliche Begrenzung der Höhe ist aufgrund der sensiblen Lage des Gebietes aus Sicht der Verwaltung zwingend erforderlich.

Der Gemeinderat hat aufgrund der vorliegenden Tatsachen in seiner Sitzung am 25.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Teilbebauungsplan „Tobelfalle, Kniebach, Mühlgarten – Teilbereich Süd-Ost“ gefasst und damit zusammenhängend eine Veränderungssperre erlassen. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des zu überplanenden Gebietes.

Beschlussantrag

Die Gemeinde Immenstaad erteilt das Einvernehmen für das Bauvorhaben nicht. Das Bauordnungsamt wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Immenstaad für das Gebiet, in welchem sich das Vorhaben befindet einen Aufstellungsbeschluss und eine Veränderungssperre für dieses Gebiet beschlossen hat.

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Ja		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig wiederkehrend	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt	Kosten der Gesamtmaßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €	
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan				
Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):				
Bereits verbrauchte Mittel in Vorjahren		€		
Übertrag Ermächtigungsrest aus dem Vorjahr		€		
Planansatz im laufenden Jahr:		€		
Summe		€		
Noch bereitzustellen:		€		
Deckungsvorschlag lfd. Jahr	Kontierung:			
	Verfügbare Mittel:		€	
Haushaltsplan in den Folgejahren	20..		€	

