Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		29.09.2022	2022/125

VORLAGE zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	10.10.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Vereinfachtes Verfahren: Errichtung Doppelgarage und Nutzungsänderung Garage in Wohnraum, Einbau weitere Wohneinheit, Siedlung, Flst. 2221/9, Gem. IM

Sachverhalt

Planung:
An die bestehende Doppelgarage soll auf der Ostseite ein Anbau erfolgen. Diese soll dann als Wohnraum genutzt werden. Hierfür ist eine Nutzungsänderung erforderlich.

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 Doppelgarage wurde ursprünglich auf der im Abbruchsplan gelb gekennzeichneten Fläche genehmigt. Realisiert wurde diese jedoch entgegen der Baugenehmigung östlich der genehmigten Fläche (siehe Abbruchsplan).

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad sind 2 Stellplätze erforderlich. Diese werden entsprechend nachgewiesen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad wird somit eingehalten.

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

Das geplante Wohngebäude (ehemalige Garage) liegt insbesondere außerhalb der östlichen Bauflucht der Umgebungsbebauung. Bei der Beurteilung der Baufluchten sind die Wohngebäude heranzuziehen. Die benachbarten Garagen können hierbei nicht berücksichtigt werden, da diese eine andere Nutzung erfahren – sprich nicht zu Wohnzwecken dienen.

Auch ist die Umgebungsbebauung geprägt von Grundstücken, auf welchen pro Grundstück ein Wohngebäude steht. Auf keinem Grundstück sind bisher zwei freistehende Wohngebäude, vergleichbar wie es hier vorgesehen ist, vorhanden.

Bei einer Genehmigung des Vorhabens würde man einen Präzedenzfall schaffen.
Aus Sicht der Verwaltung sollte es jedoch nicht das städtebauliche Ziel sein, dass in diesem Gebiet in den Vorgärten zusätzliche kleinere Wohngebäude, vergleichbar wie das beantragte Gebäude, entstehen.

Auch wird seitens der Verwaltung in Frage gestellt, ob die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, aufgrund der Bebauung direkt angrenzend an die öffentliche Straße und der Nähe zur L 207, noch gegeben sind. Der Verkehrslärm erfährt eine immer höhere Bedeutung, wenn es darum geht, gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.

Im Ergebnis, kann aus Sicht der Verwaltung dem Vorhaben nicht zugestimmt werden.

Beschlussantrag

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

Finanzielle Auswirkungen	☐ Ja	☒ Nein	
☐ im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig ☐ wiederkehrend ☐
☐ 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..	€