

Gemeinde Immenstaad am Bodensee  
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		04.10.2022	2022/131

<b>VORLAGE</b> zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	24.10.2022	öffentlich	Beschlussfassung

## Neubau eines Betriebsgebäudes mit Lagerhalle und Bürotrakt, Erstellen von 8 Kfz-Stellplätzen, Markus-von-Kienlin-Straße, Flst. 2852/9, Gem. IM

### Sachverhalt

#### Planung:

Geplant ist der Neubau eines Betriebsgebäudes mit Lagerhalle, Bürotrakt und 8 Kfz-Stellplätze im neuen Gewerbegebiet „Steigwiesen II“.

#### Bebauungsplan:

In dem Bebauungsplan „Steigwiesen II – 1. Änderung“ sind u. a. für das betroffene Grundstück folgende Festsetzung enthalten:

- GE = Gewerbegebiet
- Betriebswohnungen (max. 1 Wohnung) sind zulässig, müssen jedoch in Grundfläche und Bau- maße untergeordnet sein
- Gebäudehöhe max. 17,50 m
- GRZ: 0,8
- GFZ: 1,8
- Innerhalb der Baufenster mindestens 60% der Dachflächen mit extensiver Dachbegrünung und einem Mindest-Substratauftrag von 10 cm
- Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der ausgewiesenen Grün- und Verkehrsflächen, zulässig.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem schriftlichen Teil des Lageplanes eingehalten. Auch die GFZ entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Die Gebäudehöhe beträgt am höchsten Punkt 7,43 m und liegt somit deutlich unter den zulässigen 17,50 m. Somit gibt es gegen die Höhe des Gebäudes keine Bedenken.

Das Dach des Hauptgebäudes wird als Flachdach ausgeführt, welches mit einem ausreichenden Flächenanteil (> 60 %) extensiv begrünt wird.

Die Baugrenzen werden entsprechend den Vorgaben im Bebauungsplan eingehalten. Lediglich einzelne Stellplätze liegen außerhalb der Baugrenze, dies ist jedoch laut Bebauungsplan zulässig.

Der Bebauungsplan „Steigwiesen II, 1. Änderung“ enthält die Festsetzung, dass die Räumung und Freimachung des Baufeldes nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna (01.03. – 30.09.) zulässig ist. Entsprechend dem Bauantrag soll der Baustart im Frühling erfolgen. Da aufgrund der stark ausgelasteten Baufirmen eine leichte Überschneidung der Brutzeit der Avifauna nicht gänzlich vermieden werden kann, wird eine entsprechende Befreiung beantragt.

In der Vergangenheit wurde hier bereits eine Befreiung erteilt.

Das Bauordnungsamt wird jedoch gebeten, als Auflage in die Genehmigung mitaufzunehmen, dass vor Beginn der Arbeiten die Fläche auf Wiesenbrüter zu untersuchen ist. Sollten Nester oder ähnliches

gefunden werden, ist vor Beginn der Arbeiten die weitere Vorgehensweise mit der Gemeinde Immenstaad und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Aus Sicht der Verwaltung kann der Befreiung und dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

## Beschlussantrag

1. Der Technische Ausschuss stimmt dem Vorhaben nach § 30 BauGB in Verbindung mit §§ 31 und 36 BauGB zu.
2. Der Technische Ausschuss erteilt die Befreiung von der Festsetzung, dass die Räumung und Freimachung des Baufeldes nur außerhalb der Brutzeit der Avifauna zulässig ist.

Das Bauordnungsamt wird gebeten, als Auflage in die Genehmigung mitaufzunehmen, dass vor Beginn der Arbeiten die Fläche auf Wiesenbrüter zu untersuchen ist. Sollten Nester oder ähnliches gefunden werden, ist vor Beginn der Arbeiten die weitere Vorgehensweise mit der Gemeinde Immenstaad und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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 €	
<b>Mittelbereitstellung im Haushaltsplan</b>				
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..	€		