Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		01.12.2022	2022/166

VORLAGE zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	12.12.2022	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	22.03.2021
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Vereinfachtes Verfahren: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage, Schulstraße, Flst. 1752, 1752/2, 214, Gem. IM

Sachverhalt

Planung:
Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 21 Stellplätzen.

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.

Bauvorbescheid (11.10.2021):

Gebäudestellung:	wie im Lageplan vom 07.07.2021 dargestellt.
Geschosszahl:	II Vollgeschosse mit nicht anrechenbarem Dachgeschoß
Bauweise.	Offen
Dachform:	Flachdach

Stellungnahme der Verwaltung:
Im März 2021 hat der Technische Ausschuss über eine Bauvoranfrage für dieses Grundstück beraten. Die Festsetzungen im Bauvorbescheid gelten jedoch nur für die damals beantragte Lage. Alles was davon abweicht, muss nun neu bewertet werden. Da der Baukörper in nordwestliche Lage verschoben wird wäre dies u. a.:

- Lage des Gebäudes und Gebäudestellung
- Größe der Tiefgarage
- Geschossigkeit

Lage des Gebäudes und Gebäudestellung:
Das Gebäude wird entgegen dem Bauvorbescheid in nordöstliche Richtung verschoben. Die Außenmaße der beiden Gebäudeteile, welche durch das Treppenhaus getrennt sind, sind nahezu identisch zum Bauvorbescheid. Die Gebäudestellung zueinander hat sich jedoch leicht verändert. Hierdurch wirkt das Treppenhaus langgezogener als im Bauvorbescheid, wodurch das Erscheinungsbild des Gebäudes durch die großen Fensterflächen im Treppenhaus aufgelockerter wirkt.

Aus Sicht der Verwaltung kann der beantragten Gebäudestellung zugestimmt werden.

Tiefgarage:
Im Bauvorbescheid war das Untergeschoss (UG) teilweise freigelegt, da dort Wohnungen vorgesehen waren. In der nun vorliegenden Planung ist im Untergeschoss die Tiefgargage vorgesehen. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad wären 16 Stellplätze erforderlich, nachgewiesen werden 21 Stellplätze. Durch die geplanten Stellplätze über das erforderliche Maß hinaus, ist die Tiefgarage recht groß dimensioniert. Durch die Auffüllung des Geländes und der Terrassierung auf der Westseite tritt diese jedoch nicht in Erscheinung.
Die Umsetzung der Terrassierung müsste herbei jedoch durch eine entsprechende Auflage in der Baugenehmigung gesichert werden.

Die Zufahrt erfolgt aus Richtung Westen über die Flurstücke 1752/2, 216 und 214.
Diese muss jeweils mit einer entsprechenden Baulast gesichert werden.

Da die Tiefgarage durch die Anpassung des Geländes und der Terrassierung nicht in Erscheinung tritt, kann aus Sicht der Verwaltung der Tiefgarage zugestimmt werden. Dadurch findet das Parken auf dem Gelände unauffällig und geregelt statt.

Geschossigkeit:
In der vorliegenden Planung entfällt gegenüber dem Bauvorbescheid die Abstufung der beiden Gebäudeteile und das Gebäude hat eine durchgehende Traufhöhe von 415,72 ü. NN und wirkt optisch dadurch 3-geschossig und markanter. Entsprechend dem Lageplan handelt es sich rechnerisch um zwei Vollgeschosse mit nicht anrechenbarem Dachgeschoß.
Im Vergleich zu dem Baukörper im Bauvorbescheid wirkt das Gesamtgebäude jedoch, dadurch, dass das Untergeschoss nicht freigelegt wird und somit nicht in Erscheinung tritt harmonischer. Auch kommt der Wirkung zu Gute, dass durch die Verlängerung des Treppenhauses das Gebäude aufgelockerter wirkt.
Grundsätzlich muss man sich die städtebauliche Frage stellen, ob zukünftig im Zuge der Nachverdichtung eine optische 3-Vollgeschossigkeit für das Gebiet verträglich ist. Aus Sicht der Verwaltung wäre eine solche Dichte im Ortskern vorstellbar. Jedoch wäre wichtig, dass es sich rechnerisch um keine tatsächliche 3-Vollgeschosse handelt, da zukünftige Bauvorhaben sonst zu massiv wirken würden.

Beschlussantrag

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird erteilt.

Das Bauordnungsamt wird gebeten, in die Baugenehmigung als Auflage mitaufzunehmen, dass die Terrassierung auf der Westseite wie beantragt umgesetzt und begrünt werden muss.

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..	€