

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		12.12.2022	2022/172

VORLAGE zur Sitzung

Technischer Ausschuss		öffentlich	Beschlussfassung
-----------------------	--	------------	------------------

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	18.01.2022, 25.07.2022
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Vereinfachtes Verfahren: Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Garage und Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Einliegerwohnung, 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 Doppelhaushälften mit Einliegerwohnung und 6 Stellplätzen erfolgen. Der Gebäudekörper ist 15,34 breit und 18,25 m lang. Das Gebäude ist 2-geschossig, die Traufhöhe beträgt 4,83 m (an den Widerkehren 5,88 m) und die Firsthöhe 9,00 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, Geschosszahl, Baumasse und Höhe. Bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche als Bezugsgröße zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Bei der Bestimmung des Umkreises kann der Bereich südlich der Gehrenbergstraße nicht herangezogen werden. Hierbei handelt es sich um ein Gebiet, in welchem durch einen städtebaulichen Vertrag eine starke Verdichtung mit Reihen- und Doppelhäuser angestrebt wurde. Als Vergleich zu der Siedlung

wurde hier somit städtebaulich ein anderes Ziel verfolgt. Dieses Gebiet grenzt sich deutlich von dem Gebietscharakter der Siedlung ab. Auch ist das Gebiet klar durch die Gehrenbergstraße von der Siedlung abgegrenzt.

Im aktuellen Bauantrag wird die Geschossigkeit mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss beantragt. Das Gebäude tritt insbesondere, wenn man von der Strichstraße auf das Gebäude blickt sowie auf der Nord- und Südseite durch die Widerkehre, auch tatsächlich als 2 Vollgeschosse in Erscheinung. Nach Einschätzung der Verwaltung entspricht dies nicht der Umgebungsbebauung und fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein. 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 des Gebäudes mit 4,83 m bzw. 5,88 bei den Widerkehren überragt deutlich die Traufhöhen der Nachbargebäude und tritt dadurch recht massiv in Erscheinung.

Traufhöhen:

Siedlung 16: ca. 3,80 m

Siedlung 20: ca. 3,70 m

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 auch deutlich von der Umgebungsbebauung sowie den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der direkt angrenzenden Grundstücke (Siedlung 22 – 24) im Bebauungsplangebiet „Erweiterung Siedlung“ ab.

Bei der Betrachtung der Gebäudereihe im Bestand (sh. Abbruchplan) ist sowohl auf der Ost- als auch auf der Westseite eine durchgängige Bauflucht der Hauptgebäude zu erkennen. Das Gebäude „Siedlung 16“ besitzt zwar einen Vorbau in Richtung Straße, dieser tritt jedoch nur untergeordnet in Erscheinung. Dies verhält sich bei dem zu beurteilenden Gebäude anders. Dadurch, dass der gesamte Baukörper des Vorhabens in Richtung Stichstraße gerückt ist und die Baulinie in Richtung Straße deutlich überschreitet, ist aus Sicht der Verwaltung eine einheitliche Baulinie nicht mehr gegeben.

Auch wird durch das Heranrücken des Gebäudekörpers an die Straße die bestehende Vorgartenstruktur aufgelöst, was städtebaulich nicht Ziel der Gemeinde ist. Die Vorgartenbereiche, welche das Gebiet im Bestand prägen, gilt es zu erhalten. In der vorliegenden Planung wird der Vorgartenbereich komplett versiegelt.

Hinzu kommt, dass die Grundfläche des Gebäudes, auch im Verhältnis zum Grundstück, in vergleichbarer Größe in der Umgebungsbebauung nicht vorhanden ist. Aus Sicht der Verwaltung löst dies bodenrechtliche Spannungen aus.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad sind für 1-Zimmer-Wohnungen über 50 m² Wohnfläche sowie für Mehrzimmer-Wohnungen 2 Stellplätze erforderlich. Entsprechend dem Antrag und auch aus dem Lageplan kann entnommen werden, dass pro Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten entstehen sollen. Für die beantragten 4 Wohneinheiten wären somit 8 Stellplätze erforderlich. Nachgewiesen werden lediglich 6 Stellplätze.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad wird somit nicht eingehalten.

Aus Sicht der Verwaltung tritt die geplante Bebauung massiv in Erscheinung und fügt sich aus o. g. Gründen nicht in die Umgebungsbebauung ein.

Beschlussantrag

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

Das Bauordnungsamt wird gegeben, die Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad zu beachten und keine Befreiung hiervon zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen	☐ Ja		☒ Nein	
☐ im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig wiederkehrend	☐ ☐
☐ im Finanzhaushalt	Kosten der Gesamtmaß- nahme €	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..	€		