

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		03.01.2023	2023/003

VORLAGE zur Sitzung

Ortschaftsrat Kippenhausen	16.01.2023	öffentlich	Beschlussfassung
----------------------------	------------	------------	------------------

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	04.10.2021
	Ortschaftsrat	27.09.2021
	Gemeinderat	

Teilweise Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses in 8 Ferienzimmer zur gewerblichen Nutzung sowie Nutzungsänderung Schuppen in Fahrradschuppen/Garage, sowie Errichtung Wendeltreppe nordseits mit Rettungssteg und Herstellung von 5 weiteren Stellplätzen, Kirchberger Straße, Flst. 15, 15/1 und 15/2, Gem. KH

Sachverhalt

Planung:

Geplant ist die teilweise Nutzungsänderung des bestehenden Wohnhauses in 8 Ferienzimmer zur gewerblichen Nutzung sowie die Nutzungsänderung des bestehenden Schuppens in einen Fahrradschuppen/Garage. Des Weiteren soll auf der Nordseite eine Wendeltreppe mit Rettungssteg errichtet werden und auf der Südseite werden im Dach weitere Rettungsfenster eingebaut.

Bebauungsplan:

Für das Gebiet, in welchem sich das Vorhaben befindet, wurde im Gemeinderat im Jahr 2006 der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Brühl“ gefasst. Aufgrund eines Formfehlers bei der Öffentlichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan unwirksam, somit ist das Vorhaben 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 Nutzungsänderung für das Gebäude wurde bereits im Ortschaftsrat am 27.09.2021 und im Technischen Ausschuss am 04.10.2021 behandelt. Damals folgte der Technische Ausschuss der Empfehlung des Ortschaftsrates und erteilte die Genehmigung für die Nutzungsänderung. Aus Sicht der Verwaltung kann dieser Nutzungsänderung weiterhin zugestimmt werden.

Für die Nutzungsänderung des bestehenden Wohnraumes in Ferienzimmer musste in Sachen Brandschutz nochmals nachgearbeitet werden. Hier sind u. a. eine Wendeltreppe mit Rettungssteg sowie mehrere Rettungsfenster erforderlich. Diese Änderungen fallen, wenn man von der Kirchberger Straße auf das Gebäude blickt, nicht störend in Erscheinung und da diese Änderungen für den Brandschutz

und somit auch für den Betrieb des Gebäudes erforderlich sind, gibt es hier aus Sicht der Verwaltung keine Einwände.

Auch mussten entsprechende Stellplätze nachgewiesen werden. Diese wurden bereits in den Plänen von 2021 dargestellt, aber nicht explizit beantragt. Auch hier kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Beschlussantrag

Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Technische Ausschuss das Einvernehmen nach § 34 BauGB i. V. mit § 36 BauGB 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..		€	