

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		26.03.2024	2024/057

VORLAGE zur Sitzung

Technischer Ausschuss	15.04.2024	öffentlich	Beschlussfassung
-----------------------	------------	------------	------------------

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Befreiungsantrag: Errichten von Stützmauern im Bereich der Zufahrt, Hardtstraße, Flst. 4171/1, Gem. IM

Sachverhalt

Ist-Zustand:

Die Zufahrtsstraße befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hardt-Horn, 6. Änderung – Teilbereich Mitte/Süd“. In dem Bebauungsplan wurden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ festgesetzt. Um eine solche private Verkehrsfläche handelt es sich in dem Fall, welcher Gegenstand der Beurteilung ist.

Die Zufahrt wurde bereits hergestellt und ragt zwischen 10 und 98 cm über das gewachsene Gelände heraus.

Bebauungsplan („Hardt-Horn, 6. Änderung – Teilbereich Mitte/Süd“, rechtskräftig: 13.11.2020):

Wesentliche Festsetzungen (in betroffenem Bereich):

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ 0,3
- GFZ 0,6
- II-Vollgeschosse
- SD 25 - 32 Grad
- max. 2 WE je Einzelhaus
- Firsthöhe: 9,00 m
- Wandhöhe 6,40 m
- untergeordnete Bauteile wie z. B. Balkone sind zulässig (max. Länge 5,00 m und max. Tiefe 1,50m)
- Für Terrassen ist eine Überschreitung des Baufensters mit einer max. Länge von 5,00 m und max. Tiefe von 2,50 m zulässig
- Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1:2 und flacher abzuböschten.

Stellungnahme der Verwaltung:

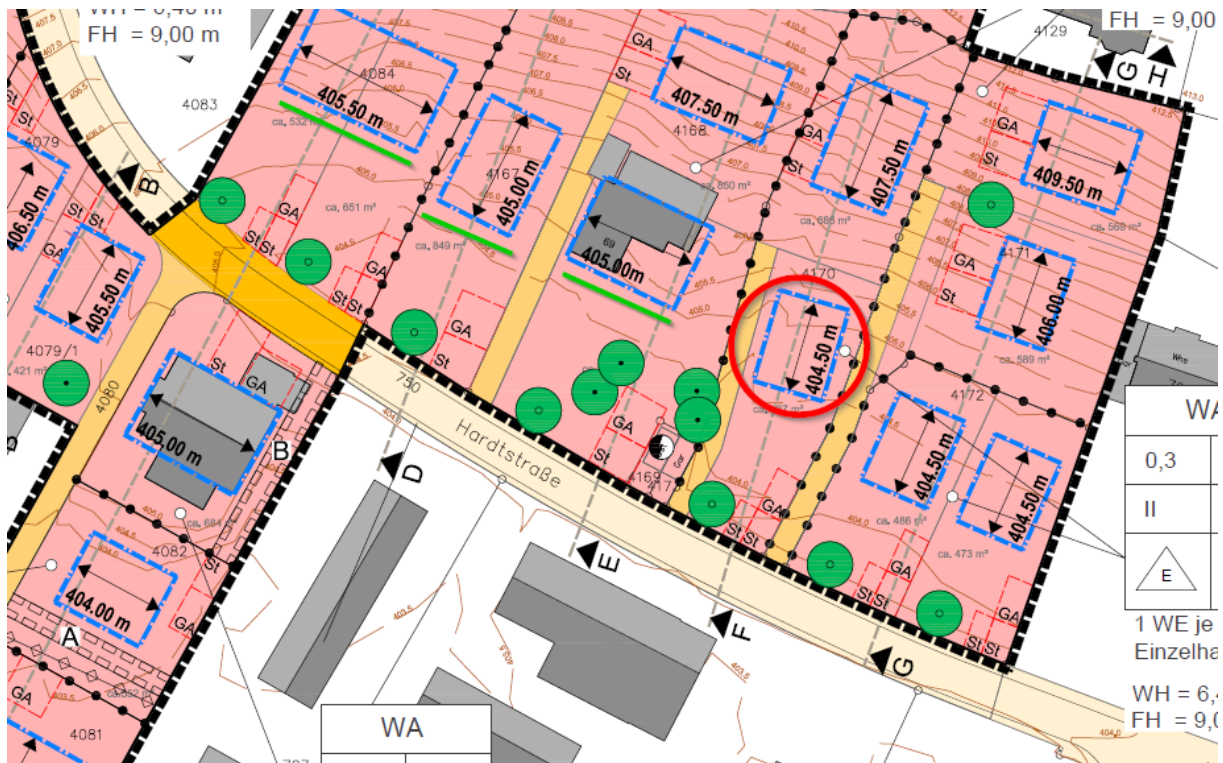
Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zu den angrenzenden Grundstücken das Gelände im Verhältnis 1:2 und flacher abzuböschten. Dies war den Bauherren in dieser Form nicht bewusst.

Bei der Planung des Bebauungsplanes ist man davon ausgegangen, dass auch für die private Verkehrsfläche die Höhe des gewachsenen Geländes aufgenommen wird. Dies hat für das nördlichste Grundstück, welches an diese Straße anschließt, eine entsprechende Steigung zur Folge. Auf die Ausführungen der Bauherrin hierzu, welche als Anlage beigelegt sind (nichtöffentlich), wird verwiesen.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Argumente der Bauherrin teilweise nachvollziehbar.

Die Ausführung der Straße in beantragter Form hat in erster Linie Auswirkungen auf das westlich angrenzende Grundstück (Flst. 4170). Hier ragt die Mauer zwischen 10 und 97 cm über den gewachsenen Grund und ist somit deutlich sichtbar.

Für das südlich gelegene Baufenster auf den Nachbargrundstück (Flst. 4170) ist eine EFH-Höhe von 404,50 m festgesetzt (rot gekennzeichnet).



Für die Grundstücke westlich davon wurde die EFH auf 405,00 bzw. 405,50 festgesetzt. Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro, welches den Bebauungsplan ausgearbeitet hat, wäre es vertretbar, dass man bei einem zukünftigen Bauantrag für das Flst. 4740 eine Erhöhung der EFH auf 405,00 zustimmen könnte. Dies würde sich dann entsprechend an die westlichen Gebäude bezüglich der Höhe anpassen. Durch die Erhöhung der EFH auf den Nachbargrundstück (Flst.4170) würde man auch die Höhe der Straßeneinfassung deutlich nehmen und diese würde nicht mehr so stark in Erscheinung treten.

Aus Sicht der Verwaltung könnte man somit der Befreiung zustimmen. Da es sich um die Herstellung einer Straße und die damit verbundene starke Steigung handelt, ist aus Sicht der Verwaltung das Risiko eines Präzedenzfalles für ähnlich gelagerte Fälle innerhalb des Gebietes überschaubar.

Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stimmt der Befreiung nach §§ 30, 31 BauGB i. V. mit 36 BauGB 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..	€	