

Gemeinde Immenstaad am Bodensee
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		04.12.2020	2020/077

VORLAGE zur Sitzung

Technischer Ausschuss	14.12.2020	öffentlich	Beschlussfassung
-----------------------	------------	------------	------------------

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	09.03., 27.07.2020
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Bauantrag: Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 7 Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage, Flst. Nr. 1615, Fritz-Kopp-Straße, Gem. IM.

Sachverhalt

Das Flurstück 1615 (und Flst. 1615/2) wurde auf Antrag der Gemeinde vom 18.11.1983 aus der Genehmigung des Bebauungsplanes „Seegaddel“ ausgeklammert. Grund hierfür war die Festlegung des Kanals auf den Flurstücken. Nachdem die Kanalführung außerhalb der Grundstücke realisiert werden konnte, wurden die Grundstücke nicht mehr in den Bebauungsplan bzw. dessen Genehmigung aufgenommen.

Der nun vorliegende Antrag auf Baugenehmigung ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

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.

Geplant sind zwei Gebäude, welche durch ein gemeinsames Treppenhaus mit Aufzug verbunden sind. Der Baukörper ist insgesamt 33,00 m lang und 15,00 m bzw. 16,78 m tief. Die einzelnen Baukörper ohne das Treppenhaus sind 13,60 m x 15,00 m und entsprechen einzeln betrachtet Ihrer Grundfläche nach noch der Umgebungsbebauung.

Aufgrund des Rücksprungs des verbindenden Treppenhauses von ca. 9,50 m sieht die Verwaltung das Einfügen der städtebaulich als zwei Baukörper wirkenden Planung als noch gegeben. Die Materialwahl des verbindenden Treppenhauses sollte hierfür wie dargestellt lichtdurchlässig gewählt sein. Das Erscheinungsbild zweier unabhängiger Einzelhäuser muss gewährleistet sein.

Für einen Bauvorbescheid, erteilte der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 09.03.2020 das Einvernehmen für zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss.

Im aktuellen Bauantrag wird die Geschossigkeit mit 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss beantragt, welche nach Einschätzung der Verwaltung nicht der Umgebungsbebauung entspricht und sich nicht einfügt. Die Umgebungsbebauung entlang der Nordseite der Fritz-Kopp-Straße fällt unter die Regelungen des Bebauungsplanes Seegaddel. In diesem sind max. 2 Vollgeschosse und die Dachart Satteldach festgesetzt. D.h. das Vorhaben weicht durch die geplanten 3 Vollgeschosse und einem Dachgeschoss deutlich von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der direkt angrenzenden Grundstücke ab. Dies führt nach Ansicht der Verwaltung zu bodenrechtlichen Spannungen.

Das Vorhaben fügt sich nach Würdigung der für das Einfügen relevanten Punkte nach dem Maß der baulichen Nutzung nach Ansicht der Verwaltung nicht in die Umgebungsbebauung ein. Dies insbesondere auch gerade dann, wenn die Bauzeile entlang der Fritz-Kopp-Straße nach den Vorgaben des Bebauungsplanes „Seegaddel“ neu bebaut wird.

Beschlussantrag

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

Finanzielle Auswirkungen		☐ Ja		☐ Nein	
☐ im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig in	wiederkehrend €	
☐ investive Maßnahme	Kosten der Gesamtmaßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €	jährliche Folgekosten €	
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan		☐ im Ergebnishaushalt		☐ im Finanzhaushalt	
Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):					
Planansatz im laufenden Jahr:				€	
Ermächtigungsübertragung aus dem Vorjahr:				€	
Noch bereitzustellen:				€	
Deckungsvorschlag:		Kontierung:			
		Verfügbare Mittel:		€	