

Gemeinde Immenstaad am Bodensee  
Bodenseekreis

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		25.01.2021	2021/099

<b>VORLAGE</b> zur Sitzung			
Technischer Ausschuss	08.02.2021	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands	Datum
Technischer Ausschuss	
Ortschaftsrat	
Gemeinderat	03.06.2019, 18.01.2021

**Vereinfachtes Verfahren: Neubau von zwei Doppelhäusern und zwei Reihenhäusern mit jeweils drei Wohneinheiten mit acht Carports, zwei Garagen, 10 Stellplätzen und einer Technikzentrale, Flst.: 1281, Frickenwäsele, Gemarkung Immenstaad**

**Sachverhalt**

Für das Gebiet, in welchem sich das Vorhaben befindet, gibt es keinen Bebauungsplan. Es besteht jedoch ein Städtebaulicher Vertrag aus dem Jahr 2004. In der Gemeinderatssitzung am 18. Januar 2021 fasste der Gemeinderat einstimmig folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat sieht für das Flurstück 1281 von der Anwendung des städtebaulichen Vertrages vom 23.07.2004 ab. Die Beurteilung über den eingereichten Bauantrag der Firma Werner Wohnbau GmbH soll durch den Technische Ausschuss gemäß § 34 BauGB erfolgen.

Dem Technischen Ausschuss lagen für dieses Grundstück in der Vergangenheit bereits mehrere Bauvoranfragen zur Entscheidung vor (02.05.2016, 04.07.2016, 19.09.2016, 24.10.2016, 15.05.2017). Das Einvernehmen wurde hierbei zu keinem der eingereichten Bauvoranfrage erteilt, da unter anderem die Anzahl der Wohneinheiten, die Kubatur oder die Stellplatzanordnung nicht im Sinne der Gemeinde war.

Das zur Beurteilung vorliegenden Bauvorhaben sieht nun für dieses Grundstück zwei Doppelhäuser und zwei Reihenhäuser mit insgesamt 10 Wohneinheiten, acht Carports, zwei Garagen und 10 Stellplätzen vor. Der Bauträger stellte in der Sitzung des Gemeinderates am 18.01.2021 die Planung für das Grundstück vor.

Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss ist das Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (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.

Die westliche und südliche Nachbarbebauung besteht aus max. 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss und die nördlich angrenzende Nachbarbebauung aus 3 Vollgeschossen.

Aus Sicht der Verwaltung gibt es somit keine Einwände gegen die Geschossigkeit mit 2 Vollgeschossen + Dachgeschoss.

Vergleich mit der Umgebungsbebauung:

	Geschosse	Firsthöhe	Traufhöhe	Dach	EFH
Geplanter Abbruch „Ökonomiegebäude“		427,69 m ü. NN		SD	
Geplanter Abbruch Wohnhaus Frickenwäsele 43 „Pizzeria“	II + DG	427,92 m ü. NN  427,69 m ü. NN		SD	415,76 m ü. NN
Neubau Flst. 1281 Nördliche Gebäude	II + DG	10,73 m über EFH FFB  426,48 m ü. NN absolut	6,46 m über EFH FFB  422,21 m ü. NN absolut	SD 35°	415,75 m ü. NN FFB
Neubau Flst. 1281 Südliche Gebäude	II + DG	10,73 m über EFH FFB  426,28 m ü. NN absolut	6,46 m über EFH FFB  422,01 m ü. NN absolut	SD 35°	415,55 m ü. NN FFB
Frickenwäsele 55  und 57 (jeweils Mehrfamilienhäuser)	III	11,13 m 428,15 m ü. NN  11,30 m 428,32 m ü. NN	8,66 m 425,68 m ü. NN  8,66 m 425,68 m ü. NN	SD 20°	417,02 m ü. NN
Frickenwäsele 51, 51a (nördl. Doppelhaus)	II + DG	9,00 m  425,92 m ü. NN	5,50 m  422,40 m ü. NN	SD 28°	416,90 m ü. NN
Frickenwäsele 47, 47a (südl. Doppelhaus)	II + DG	9,00 m  425,63 m ü. NN	7,72 m  424,12 m ü. NN	SD 18°	416,40 m ü. NN
Frickenwäsele 33/33a	II + DG	9,12 m  424,42 m ü. NN	6,03 m  421,33 m ü. NN	SD 40°	415,30 m ü. NN
Frickenwäsele 35/35a	II + DG	9,73 m  425,23 m ü. NN	3,50 m  419,00 m ü. NN	SD 40°	415,50 m ü. NN

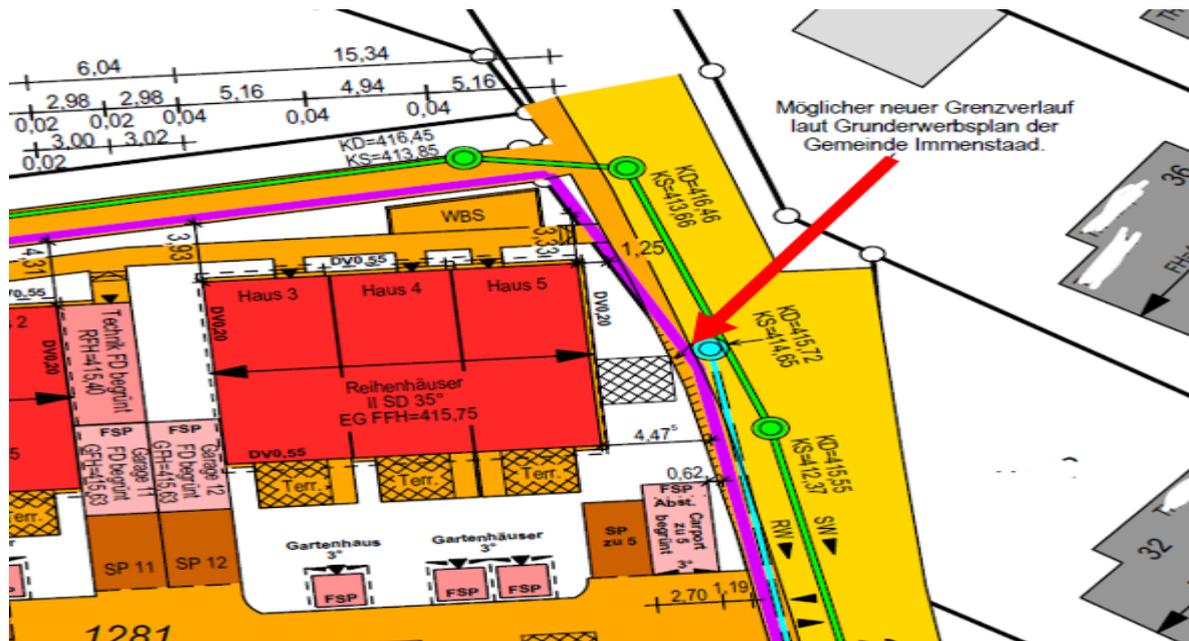
Durch die Höhe der Neubebauung erfolgt im nördlichen Bereich der Straße Frickenwäsele eine aus städtebaulicher Sicht gewünschte Abstufung der Gebäudehöhen von Nord nach Süd.

Im Vergleich zu der westlich direkt angrenzenden Bebauung liegen die nördlichen Gebäuden 56 cm und die südlichen Gebäude 65 cm höher als die Nachbarbebauung.

Der Höheunterschied zu der westlichen Bebauung befindet sich aus Sicht der Verwaltung noch in einem vertretbaren Maß.

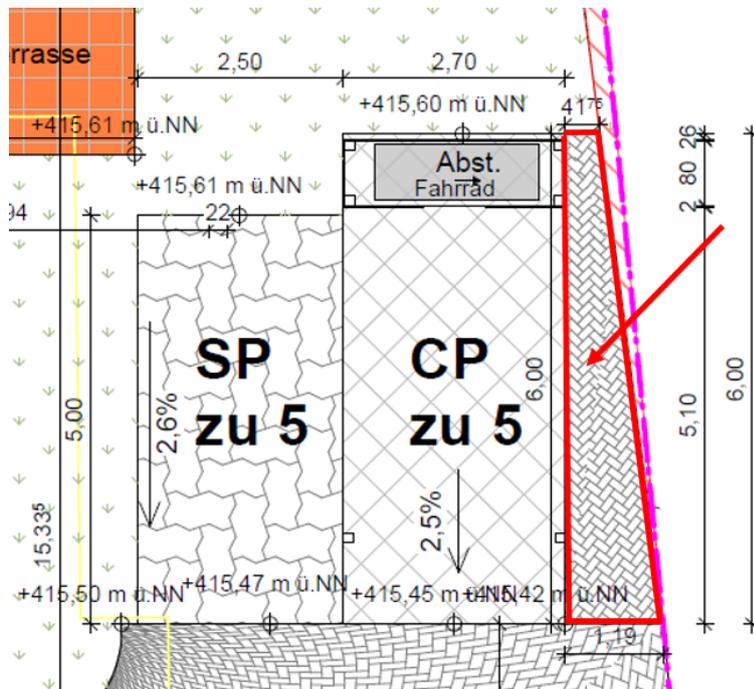
Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Immenstaad sind für die 10 Wohneinheiten 20 Stellplätze erforderlich. Geplant sind 8 Carports, 2 Garagen und 10 Stellplätze. Somit sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt. Die Zufahrt zu den einzelnen Stellplätzen erfolgt über das Grundstück.

Im Lageplan ist im östlichen Bereich eine schraffierte Fläche am Frickenwäsele eingezeichnet.



Zum Ausbau des Frickenwäsele haben sich der Bauträger und die Gemeinde Immenstaad bereits über einen Verkauf der Fläche an die Gemeinde verständigt und einen Kaufvertrag hierfür ausgearbeitet. Dieser kann vollzogen werden sobald die Firma Werner Wohnbau GmbH & Co.KG Eigentümerin des Grundstückes ist.

In der Gemeinderatssitzung am 18.01.2021 wurde der Wunsch geäußert, dass für die Aufstellung der Mülltonnen an den Abholtagen eine Fläche auf Privatgrund gepflastert wird. Diesem Wunsch kam der Bauherr nach und hat eine entsprechende Fläche auf Höhe dem Carport zu dem Gebäude 5 vorgesehen.



**Zusammenfassung:**

Die Verwaltung steht der vorgelegten Planung positiv gegenüber, da dadurch neuer Wohnraum, unter anderem auch für junge Familien, geschaffen wird. Auch erfolgt durch die gebietsverträgliche Neubebauung aus städtebaulicher Sicht eine deutliche Aufwertung dieses Gebietes.

Von der Bebauung ist ebenfalls die Sanierung der Straße Frickenwäsele abhängig. Die Sanierung der Straße und des Kanals wurde in den vergangenen Jahren geschoben, da man vermeiden wollte, dass es durch den intensiven Baustellenverkehr zu Beschädigungen an der frisch sanierten Straße oder dem Kanal kommt.

## Beschlussantrag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Vorhaben nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB zu.

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