

# Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Riedheim

---

Sitzungsdatum: Montag, den 29.01.2024  
Beginn: 19:02 Uhr  
Ende: 19:44 Uhr  
Ort, Raum: Leimbach, Kindergarten St. Josef in Leimbach

Anwesend:

Vorsitz

Herr Bernd Brielmayer

Mitglieder

Frau Julia Boßhart

Herr Christian Keßler

Herr Tobias Kreidler

von der Verwaltung

Frau Monika Gehweiler

Frau Nadja Hörsch

Abwesend:

Mitglieder

Herr Jonas Alber

entschuldigt

Frau Diana Bartosz

entschuldigt

Herr Markus Heimgartner

entschuldigt

## Tagesordnung:

- 1 Bauantrag innerhalb eines Bebauungsplanes  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Flst.Nr.  
1653/13 der Gemarkung Riedheim, Torkelhalden  
Vorlage: 2024/296/1**
- 2 Verschiedenes, Wünsche und Anträge**
- 3 Bürgerfrageviertelstunde**

Der Vorsitzende Bernd Brielmayer begrüßt die anwesenden Ortschaftsräte und Gäste und eröffnet um 19:02 Uhr die Sitzung, zu welcher form- und fristgerecht eingeladen wurde.

**1 Bauantrag innerhalb eines Bebauungsplanes**  
**Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Flst.Nr.**  
**1653/13 der Gemarkung Riedheim, Torkelhalden**  
**Vorlage: 2024/296/1**

## **Beratungsunterlage**

### **Planung**

- Einfamilienhaus mit Doppelgarage
  - Grundmaße ca. 10,89 m auf 11,42 m
  - zweigeschossig, DG ist kein Vollgeschoß, keine Unterkellerung
  - Dach SD 22°
  - Eingang auf der Ostseite
  - Terrasse im Westen
  - 3 Stützmauern auf der Westseite mit je 1,50 m Höhe
- Doppel-Garage
  - Grundmaße: ca. 6,0 x 6,0 m
  - Begrüntes Flachdach
- 2 Stellplätze

### **Bebauungsplan**

„Torkelhalden“ (rechtskräftig: 19.01.2021)

Gebietscharakter – allgemeines Wohngebiet

WA Typ 3, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,3 offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig; max. 3 Wohneinheiten

WH 6,5 m / FH 9,5 m

Satteldach 16-38°

9.1.2.1 Stützmauern: „Stützmauern sind auf Grund der speziellen Geländesituation dieses Grundstücks auf eine Höhe von 1,50 m begrenzt.“

### **Befreiung**

- Errichtung einer Doppelgarage auf einer Stellplatzfläche  
Lage der Doppelgarage teilweise außerhalb des Baufensters  
Das Haus soll an der nördlichen Baugrenze platziert werden, um einen künftigen Anbau auf der Südseite zu ermöglichen.  
Innerhalb des Baufensters wäre somit kein Platz für eine Garage.  
Die Garage soll deshalb im Bereich der vorgegebenen Stellplatzfläche vorgesehen werden.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Im Bebauungsplan sind für dieses Grundstück max. 3 Wohneinheiten ohne oberirdische Garagenflächen angedacht. Eine mögliche Tiefgarage mit Anfahrt über den Hochkreuzweg, wird in dem vorliegenden Antrag nicht in Anspruch genommen. Diese Ausführung war auch aus Sicht der Verwaltung eher auf ein Mehrfamilienhaus abgestimmt. Die Zufahrt zu der zu befreienden Doppelgarage soll über die Straße Torkelhalden abgewickelt werden. Hier sieht das Baufenster jedoch lediglich nicht überdachte Stellplätze vor. Alle anderen Baufelder haben lt. Bebauungsplan die Möglichkeit sowohl Garagen als auch Stellplätze zu realisieren. Der öffentliche Verkehrsraum sollte nicht zusätzlich in Anspruch genommen werden.

Es wird zudem positiv bewertet, dass mit diesem Vorschlag keine massiven Eingriffe in die vorhandene Böschung getätigt werden. Aus Sicht der Verwaltung werden an dieser Stelle auch keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft erwartet.

Die Terrasse im Westen liegt außerhalb der Baugrenze bzw. des Baufeldes. Dies ist gemäß Bebauungsplan Punkt 2.13 (Baulinie) und 2.14 (Baugrenze) für Terrassen als untergeordnetes Bauteil zulässig (Terrassenbreite beträgt weniger als 1/2 der Hausbreite), eine Zustimmung ist nicht erforderlich.

Das Bauvorhaben entspricht bis auf die o.g. Befreiungen dem Bebauungsplan.

Auch wenn der vorliegende Bauantrag dem Vorhaben der Verdichtung nur bedingt entspricht, da Verdichtung schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans politische Bedeutung hatte, empfiehlt die Verwaltung der o.g. Befreiung zuzustimmen.

## **Diskussion**

Der Ortsvorsteher Bernd Brielmayer führt in den Tagesordnungspunkt ein und übergibt dann das Wort an Frau Gehweiler. Frau Gehweiler berichtet, dass maximal drei Wohneinheiten auf dem Grundstück gebaut werden können. Der Bauantrag liegt für ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage vor. Frau Gehweiler geht danach auf die Notwendigkeit der Befreiung ein. Die Verwaltung findet die Zufahrt über die Torkelhalden nicht störend und kann der Befreiung zustimmen. Herr Brielmayer ergänzt, dass das Grundstück schwer zu bebauen sei und die Planung für ihn in Ordnung geht. Verdichtetes Bauen wäre zwar wünschenswert gewesen, einem Einfamilienhaus kann er aber auch zustimmen. Herr Kessler findet die Planung gut, erwähnt aber auch, dass das Grundstück ursprünglich für drei Wohneinheiten vorgesehen war.

## **B E S C H L U S S:**

Der Ortschaftsrat nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und beschließt einstimmig der Befreiung zuzustimmen (Empfehlungsbeschluss).

## **2 Verschiedenes, Wünsche und Anträge**

Herr Keßler geht auf die Parksituation in der Nebenstraße beim Kühllager von Karl Brielmayer in Riedheim ein. Die Parksituation hat sich dort nicht geändert und die Anwohner der neuen Häuser parken auf der Straße. Er erkundigt sich, wem die Straße gehört. Wichtig sei dort, dass die Landwirte und der Winterdienst fahren können und nicht von parkenden Autos behindert werden. Frau Gehweiler antwortet, dass die Straße städtisches Eigentum ist. Sie möchte die Straße aber auch auf Grunddienstbarkeiten überprüfen. Bei der Straße handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Weg und die Anwohner der neuen Häuser sollten über die Efrizweilerstraße zufahren und auf dem eigenen Grundstück parken. Die Anwohner werden diesbezüglich vom Ordnungsamt angeschrieben.

Herr Keßler berichtet auch, dass auf der Raderacherstraße in Riedheim Richtung Wald in der Nähe der Bank bei Regen Wasser aus dem Schacht kommt. Das Rohr sollte geprüft werden, da es sonst bei kalten Temperaturen zu Glatteis an dieser Stelle kommt.

Als dritten Punkt berichtet Herr Keßler, dass der Aushub der ausgebaggerten Gräben teilweise immer noch nicht abgeholt wurde. Frau Gehweiler gibt dies an den Bauhof weiter.

Herr Kreidler geht auf die Warnbarken in Unterleimbach 24 ein. Er fragt sich, warum diese seit Jahren dort stehen. Frau Gehweiler antwortet, dass die Warnbarken dort stehen, weil drei Schachtdeckel dort kaputt seien. Diese sollen bald repariert werden.

Herr Kreidler regt ebenfalls an, dass die sanitären Einrichtungen der Mehrzweckhalle Leimbach dringend grundgereinigt gehören. Für Konzerte oder ähnliche Anlässe seien die Toiletten zu schmutzig. Der Ortsvorsteher Brielmayer antwortet, dass der Sanitärbereich in der Mehrzweckhalle erneuert werden soll. Frau Gehweiler ergänzt, dass auch der Brandschutz verbessert werden muss. 2024 wird ein Konzept erarbeitet, die Umsetzung soll dann 2025 erfolgen.

Frau Boßhart stellt fest, dass im Kindergarten Hepbach schon lange der Terrassenbereich gesperrt ist und erkundigt sich nach dem aktuellen Stand. Frau Gehweiler antwortet, dass dort leider viel Wasser im Spielbereich steht und für Ausschwemmungen gesorgt hat. Der Bereich soll überarbeitet werden und mehr Terrassenfläche angelegt werden. Die Kosten sind im Haushalt eingeplant.

Frau Gehweiler berichtet, dass der straßenkreuzende Radweg in Steibensteg von Leimbach Richtung Markdorf rot markiert werden soll.

Frau Gehweiler informiert des Weiteren, dass der Breitbandausbau bald in Bergheim über die Quellenbühlstraße nach Leimbach erfolgen soll. Herr Kreidler fragt, ob der Belag der Quellenbühlstraße in diesem Zusammenhang gerichtet werden kann, was Frau Gehweiler bejaht. Der Breitbandausbau kommt in die Straße und nicht daneben, folglich wird die Oberfläche der Straße teilweise saniert.

### **3 Bürgerfrageviertelstunde**

Herr Kneisel aus dem Hochkreuzweg 6 in Riedheim stellt fest, dass er zwar bei der Leonhard Weiss GmbH unterschrieben hat, aber noch niemand zum Markieren da war. Bei den Nachbarn wurden die Markierungsarbeiten schon vorgenommen. Frau Gehweiler empfiehlt ihm, direkt bei der Leonhard Weiss GmbH nachzufragen.

Herr Buri teilt mit, dass die Duschen in der Mehrzweckhalle in Leimbach nicht mehr funktionieren. Herr Brielmayer antwortet, dass eine Legionellenspülung in die Duschen eingebaut wurde. Während dieser Spülung kann es sein, dass einzelne Duschen nicht verfügbar sind. Herr Buri berichtet, dass alle Duschen nicht gehen. Frau Gehweiler notiert sich diesen Punkt.

Herr Stephan aus Leimbach wundert sich, warum eine Leitung für den Breitbandausbau von Bergheim nach Leimbach gelegt werden soll. Leimbach habe doch schon Glasfaser. Ortsvorsteher Bernd Brielmayer antwortet, dass in Leimbach noch nicht überall Glasfaser vorhanden sei. Der Grundweg zum Beispiel habe noch weiße Flecken.

Herr Stephan hat sich im August und Oktober letztes Jahr an die Verwaltung gewandt, wegen dem absackenden Schacht in Unterleimbach. Seit 1 Jahr steht nun die Warnbarke dort, aber es ist nichts passiert. Er ist verärgert, weil er keine Antwort von Frau Gehweiler bekommen hat. Er schlägt vor, die Straße für 40 Tonner sperren zu lassen. Herr Brielmayer antwortet, dass die Straße nicht gesperrt werden kann, da es eine Anliegerstraße ist. Frau Gehweiler entschuldigt sich, dass Herr Stephan keine Antwort auf seine Anfragen bekommen hat. Leider ist das Stadtbauamt unterbesetzt und es fehlt an Personal.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 19:44 Uhr die Sitzung.

gez. Bernd Brielmayer  
Vorsitzender

gez. Nadja Hörsch  
Protokollantin

Ortschaftsratsrat Riedheim

Ortschaftsratsrat Riedheim