

## Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Riedheim

---

Sitzungsdatum: Montag, den 04.11.2024  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 19:30 Uhr  
Ort, Raum: Leimbach Kindergarten St. Josef in Leimbach

Anwesend:

Mitglieder

Herr Jonas Alber  
Frau Julia Boßhart  
Frau Julia Heimgartner  
Frau Sabrina Heiß  
Herr Christian Keßler  
Herr Martin Looser

Ortsvorsteher

Herr Bernd Brielmayer

Protokollführung

Jens Ortolf

von der Verwaltung

Frau Monika Gehweiler

Abwesend:

## **Tagesordnung:**

### **1 Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes**

**Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Einbau von zwei weiteren Wohneinheiten, Treppenhaus mit Carport, Neubau einer Garage auf dem Flst. 38/1 der Gemarkung Riedheim, Fürstenbergstraße 8**

**Vorlage: 2024/473/1**

**Neubau eines Gartenhauses auf dem Flst.Nr. 1653/14 der Gemarkung Riedheim, Hochkreuzweg 6**

**Vorlage: 2024/495/1**

### **2 Bürgerfrageviertelstunde**

### **3 Verschiedenes, Wünsche und Anträge**

## **Nicht öffentliche Sitzung**

### **1 Verschiedenes, Wünsche und Anträge**

Herr Ortsvorsteher Bernd Brielmayer begrüßt die anwesenden Ortschaftsräte und Gäste und eröffnet um 18:30 Uhr die heutige Sitzung, zu welcher form- und fristgerecht eingeladen wurde.

## **1 Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes**

- 1.1** Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Einbau von zwei weiteren Wohneinheiten, Treppenhaus mit Carport, Neubau einer Garage auf dem Flst. Nr. 38/1 der Gemarkung Riedheim, Fürstenbergstraße 8

### **Beratungsunterlage**

### **Planung**

Bestand:

Wohnhaus Nr. 8 mit 1 WE und Nr. 10 mit 1 WE (in diesem Gebäudeteil wurde 1994 eine WE im OG genehmigt. Im EG befinden sich Abstellräume und Garagen).

Neu:

- Umbau des Gebäudes Nr. 8, Herstellung von insg. 3 WE (EG, OG, DG)
- II Vollgeschosse (DG kein Vollgeschoss)
- Gaube auf Südseite mit DN 18°, Maße 6,67 m breit (< 1/3 auf gesamte Dachlänge gesehen), Abstand zum Ortgang > 1,50 m (Mindestabstand eingehalten)  
EFH 461,50 (Bestand RFB); WH Bestand 5,60 m; FH Bestand 471,40 (=9,90 m ab EFH)
- Rückbau des 1-geschossigen Flachdachanbaus, geplanter Anbau um ca. 0,80 m nach Norden abgerückt (Anbau sitzt nun mittig zum Hauptteil), Wiederkehr bis ins Dachgeschoss in Anlehnung an die historische Bebauung von 1936
- Nutzung: Wohnräume und Treppenhaus mit gleichem EFH Niveau wie Bestand; Erschließung von Osten; EG kleiner als OG's, da nach Süden Unterstand für Stellplatz/Carport für Fahrräder u. PKW ins Gebäude integriert wird
- FH 470,715 (= 9,22 m); DN 43°; Grundmaße: ca. 7,1 m x 4,38 m; Traufe an Bestand angeglichen (durchgehende Traufe)
- 1 Dachflächenfenster Südseite (3er Teilung)
- PV Anlage auf den Dächern
- Garage ca. 8,90 m x 3,30 m; Höhe ca. 3,00 m tw. im Hang; FD mit extensiver Begrünung;
- 1 Stellplatz tw. im Gebäude integriert
- 3 Stellplätze im südlichen Bereich auf Grünfläche
- Hoffläche mit wasserdurchlässigem Belag

### **Bebauungsplan**

„Hepbach Ortskern 1. Änderung“ (12.04.2001)

MD – Dorfgebiet, II, GRZ 0,4; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; SD 40-45°;

WH 6,50 m; FH 13,0 m

Gebäudebezogene Festsetzung: WE: E4 / D2 / H2; EFH 462,50; WH min= 5,50m / WL min = 25,0 m

Die privaten Grünflächen sind, soweit nichts Anderes festgesetzt ist, von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Geschlossene Außentreppen als Zugang zum Obergeschoss sind ausgeschlossen

### **Ausnahme**

- Unterschreitung der festgesetzten EFH um 1,00 m
- Abweichende Dachneigung der Gaube (18°)
- Abweichende Dachneigung Flachdach Garage (begrünt)
- Einbau von 1 Dachflächenfenster auf der Südseite des Anbaus

### **Befreiungen**

- Überschreitung der GRZ mit baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um ca. 52 m<sup>2</sup> (21%) (davon 10 m<sup>2</sup> schon durch Bestand); in Summe mit mitzurechnenden Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO Überschreitung um ca. 49 m<sup>2</sup> (13%)

### **Stellungnahme der Verwaltung**

#### Anmerkung

Der Anbau mit einer Wiederkehr bis ins Dach soll die historische Bebauung von 1936 wieder aufgreifen.

Dachgeschoss hier kein Vollgeschoss da im DG < 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine lichte Höhe von mind. 2,30 m hat.

Da es sich um ein ehemaliges Ökonomiegebäude (eine Einheit) handelt, kann das Gebäude aus Sicht der Verwaltung trotz 2er Hausnummern als Einzelhaus gewertet werden. In Abstimmung mit dem Baurechtsamt fehlt für einen Doppelhauscharakter die Grenzziehung. Gemäß gebäudebezogener Festsetzung sind für das Einzelhaus 4 WE zulässig. Somit entspricht die Planung in diesem Punkt dem Bebauungsplan.

Die Garage mit Zufahrt, ein Teil des Stellplatzes (Gebäude integriert) sowie 3 weitere Stellplätze liegen außerhalb der Baugrenze teils auf einer Fläche mit Nutzungsbeschränkung, teils auf privater Grünfläche. In Dorfgebieten sind Garagen und Stellplätze gemäß Bebauungsplan auf den Flächen mit Nutzungsbeschränkung zulässig. Wohngebäude und Wohnungen sind auf den Flächen mit Nutzungsbeschränkung nicht zugelassen.

Zufahrten und 1 Stellplatz pro Wohneinheit sind in der privaten Grünfläche zulässig, wenn diese in wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden.

#### Ausnahmen

Unterschreitung der EFH: Die Baurechtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Abweichungen von der festgesetzten EFH-Höhe zwischen -1,00 m und + 1,50 m als Ausnahme zulassen. Bei Erhöhungen der EHF ist die im Plan eingetragene EFH-Höhe die Bezugshöhe

für Wand- und Firsthöhen, ansonsten die tatsächliche EFH-Höhe. Die EFH gibt es bereits im Bestand, im Bereich des Anbaus orientiert sich die EFH am Bestand. Somit wird auch Barrierefreiheit gewährleistet.

Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Balkonüberdachungen, Vordächer etc.), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen können mit Zustimmung der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt davon abweichende Dachformen und Dachneigungen erhalten.

Der Einbau von Dachflächenfenster bedarf gemäß Bebauungsplan der Zustimmung der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt. Diese sind heute i.d.R. genehmigungsfähig. Im Plangebiet wurden bereits Dachflächenfenster genehmigt.

### Befreiungen

Nicht mit in die GR eingerechnet sind z.B. Stellplätze in der privaten Grünfläche, da die Grünfläche auch nicht in der maßgeblichen Grundstücksfläche berücksichtigt ist. Zwei Stellplätze liegen zudem geringfügig auch auf der Fläche mit Nutzungsbeschränkung, dieser Teil wurde ebenfalls nicht in die GR mit eingerechnet.

Diese Berechnungsart wird vom Baurechtsamt noch geprüft.

Grundsätzlich ist bei dem ehemaligen Ökonomiegebäude die GRZ bereits im Bestand geringfügig überschritten. Die zusätzliche Überschreitung der GRZ ist an der Stelle städtebaulich vertretbar, da ein Großteil der Versiegelung der ursprünglichen Nutzung als Ökonomiegebäude geschuldet ist.

Die Verwaltung empfiehlt den o.g. Ausnahmen und Befreiungen zuzustimmen und den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis zu nehmen.

### **Diskussion**

Herr Ortsvorsteher Brielmayer stellt den Tagesordnungspunkt vor und gibt bekannt, dass Herr Looser an der Abstimmung teilnehmen darf, da hier – obwohl ein Verwandtschaftsverhältnis vorliegt - keine Befangenheitsgründe bestehen. Frau Gehweiler erklärt den Tagesordnungspunkt anhand der Beratungsunterlage und einer Präsentation. Die Verwaltung empfiehlt den Ausnahmen und Befreiungen sowie den Bau zur Kenntnis zu nehmen.

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

Der Ortschaftsrat stimmt einstimmig, den o.g. Ausnahmen und Befreiungen zu und nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.

### **1.2 Neubau eines Gartenhauses auf dem Flst.Nr. 1653/14 der Gemarkung Riedheim, Hochkreuzweg 6**

## **Vorlage: 2024/495/1**

### **Beratungsunterlage**

#### **Planung**

- Gartenhaus für Gartengeräte und Grillplatz; zugehörig zum Hof Hochkreuzweg 6  
Maße ca. 12,99 m x 3,99 m; Höhe im Mittel < 3,0 m  
Satteldach Dachneigung 25°

#### **Bebauungsplan**

„Torkelhalden“ (rechtskräftig: 19.01.2021)

Grundstück ohne Nutzungsschablone, kein Baufenster, keine Festsetzung zu GRZ

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Gemäß Bebauungsplan sind Nebenanlagen gem. §14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Höhe von max. 3,00 m (Firsthöhe) (höchste Stelle gegenüber dem fertigen Gelände) zulässig.

Die Höhe des Gartenhauses beträgt im Mittel 3,00 m.

Das sind allgemeine Festsetzungen im Bebauungsplan, welche nicht nach Grundstückstyp variieren.

Die GRZ bezogen auf das Grundstück läge hier bei 0,45. Die im Bebauungsplan festgelegten Grundstückstypen weisen unterschiedliche GRZ bzw. GR Festsetzungen auf, allerdings immer auf einen Grundstückstyp bezogen. Für dieses Grundstück gibt es keine Festsetzung, daher ist nach Aussage des Baurechtsamtes hier keine Befreiung notwendig.

Bzgl. der Abstandsflächen zum Nachbargrundstück sieht das Baurechtsamt durch Eintragen einer Baulast keine Probleme, da es sich um den gleichen Eigentümer handelt.

#### **Diskussion**

Herr Ortsvorsteher Brielmayer stellt den Tagesordnungspunkt vor und gibt an Frau Gehweiler weiter, die den Tagesordnungspunkt anhand der Beratungsunterlage und einer Präsentation erklärt.

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

Der Ortschaftsrat nimmt einstimmig den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.

## **2 Bürgerfrageviertelstunde**

Herr Stephan erklärt, dass das Boulespielen auf dem neuen Platz aufgrund des steinigen Untergrunds nicht möglich ist. Er bittet die Stadtverwaltung um Änderung. Frau Gehweiler kümmert sich drum, auch weil noch eine Gewährleistung existiert. Auch sieht er eine Verletzungsgefahr auf dem Fußballplatz durch den gleichen steinigen Untergrund. Herr Ortsvorsteher Brielmayer antwortet, dass diese Fläche auch als Parkplatz gedacht ist. Im Zuge dessen möchte Herr Stephan wissen, wie es mit den Rankpflanzen an den Stahlrippen aussieht. Herr Ortsvorsteher Brielmayer erklärt, dass diese Arbeiten im Frühjahr 2025 kommen werden.

Zuletzt hätte er gerne gewusst, ob Richtung Oberleimbach keine Verlegung von Glasfaser geplant ist. Herr Ortsvorsteher Brielmayer antwortet, dass dies nicht geplant ist, weil es in da keine weißen und grauen Flecken gibt, alles andere ist momentan nicht im Förderprogramm enthalten. Im Frühjahr/Sommer 2025 soll alles fertig sein.

Herr Schür möchte wissen, warum im Waldstück Hinterer Birken Richtung Hepbach/Gangenweiler eine massive Rodung stattgefunden hat. Das sieht nicht gut aus. Herr Ortsvorsteher Brielmayer antwortet, dass es sich hier um Durchforstungsarbeiten handelt. Dieses Gebiet ist zum Teil Privatwald. Dort hat die Stadt Markdorf keine Handhabe. Herr Ortschaftsrat Kessler ergänzt, dass es ein hohes Eschensterben gibt, bei dem die Wurzeln abfaulen. Diese dürfen nur mit geeigneten Maschinen aus dem Wald entfernt werden.

### **3 Verschiedenes, Wünsche und Anträge**

Frau Ortschaftsrätin Boßhart informiert, dass am Vereinsheim sehr viele Tauben auf dem Dach sind. Sie möchte nun wissen, was man dagegen unternehmen kann. Sie berichtet, dass am Restaurant Linde eine Taubenabwehr installiert wurde. Frau Gehweiler nimmt die Anfrage mit in 's Rathaus.

Herr Ortschaftsrat Looser fragt an, ob das Taubenproblem Auswirkungen auf die Landwirtschaft hat. Frau Ortschaftsrätin Heiß antwortet, dass in ihrem Stall auch Tauben sind, sie aber keine Handhabe hat, dagegen vorzugehen.

Frau Ortschaftsrätin Heiß informiert, dass die Straße Michaelsberg in Höhe Hof Metzler erneuert werden sollte, da hier enorme Schlaglöcher vorhanden sind.

Herr Ortschaftsrat Kessler erklärt, dass beim Lettenhof durch den Breitbandausbau Mulden entstanden sind, die durch Humus geschlossen wurden. Dies ist keine gute Idee, da durch die fehlende Verdichtung die Mulden sofort wieder sichtbar sind.

Zudem berichtet Herr Ortschaftsrat Kessler, dass auf dem Weg von der Raderracherstraße Ortsausgang die Dohle komplett dicht ist und dringend gereinigt werden muss. Frau Gehweiler antwortet, dass die Dohlen das ganze Jahr über freigemacht werden dürfen. Der Bauhof hat keine geeigneten Maschinen. Eine Überlegung ist, entsprechende Maschinen vom Maschinenring zu leihen. Herr Ortsvorsteher Brielmayer appelliert an die OrtschaftsräteInnen verstopfte Dohlen zu melden.

Herr Ortschaftsrat Looser möchte wissen, wie der aktuelle Stand bei der Gewässer- und Grabenpflege ist. Frau Gehweiler antwortet, dass es in einer der nächsten Ortschaftsratssitzungen eine Präsentation dazu gibt, was schon gemacht wurde bzw. was noch gemacht werden muss. Herr Burger wird in der nächsten Ortschaftsratssitzung einen Bericht über den Wald und die Hochwasserschäden abgeben.

Herr Ortschaftsrat Kessler hätte gerne gewusst, warum man kurz vor Ittendorf wegen dem Biber 48 Bäume rodet / fällt, in einer Zeit, wo keine derartigen Aktionen durchgeführt werden dürfen.

Herr Ortschaftsrat Looser möchte wissen, wie lange die Container an der Grundschule Leimbach noch gemietet werden müssen und ob es einen Zeitplan dafür gibt. Herr Ortsvorsteher antwortet, dass die Container so lange gemietet werden, bis es eine Förderzusage vom Land gibt. Zudem hätte er gerne gewusst, wie die Container finanziert werden. Die Finanzierung der Schule Markdorf-Süd sowie der Grundschule Leimbach soll aus dem Verkauf der Grundstücke „Klosteröschle“ stammen. Er sieht eine große Diskrepanz zwischen den tatsächlichen Kosten und den Mitteln, die im Haushaltsplan eingestellt sind. Herr Ortsvorsteher Brielmayer entgegnet, dass nicht die komplette Finanzierung der Schulen aus diesem Verkauf stammt. Es müssen zusätzlich Kredite aufgenommen werden. Die Container kosten über 1 Million, wenn sie gekauft werden würden, die Fa. Algeco vermietet aber nur, man hat durch Nachverhandlungen erreicht das man eine Kündigungsfrist von 30 Tagen erhält. Die Förderzusage beträgt um die 60-70%.

Herr Ortschaftsrat Looser möchte zudem noch wissen, was mit der Bürger-PV-Anlage auf der Mehrzweckhalle passiert, da diese nun nach 20 Jahren ausläuft. Er hätte zu den Vorgängen und weiteren Vorgehen eine Stellungnahme des Ortschaftsrates. Der Verein haben sehr viel Geld auf Kosten der Stadt verdient. Frau Gehweiler nimmt die Anfrage mit in das Stadtbauamt. Herr Ortschaftsrat Looser wünscht sich einen Vor-Ort-Termin an Mehrzweckhalle Leimbach, da die Infrastruktur ziemlich in die Jahre gekommen ist. Frau Gehweiler antwortet, dass man dort schon länger an dem Thema dran ist und auch schon einiges gemacht wurde. Hierfür wurde ein Förderantrag genehmigt. Ende Oktober 2024 wurde ein ELR-Antrag gestellt. Dieser Antrag ist sehr geeignet für das Sanierungskonzept. Es fand eine Begehung mit den Vereinen statt. Wenn die Genehmigung für den Antrag erfolgt ist, muss die Maßnahme bis Herbst 2026 fertig sein. Im Jahr 2025 sind 114.000 € und für das Jahr 2026 600.000 € eingestellt.

Als letztes möchte er wissen, warum die Gemeinderäte aus den Ortschaften nicht an der Sitzung teilnehmen. Herr Ortsvorsteher Brielmayer antwortet, dass sie die Einladung zur Sitzung bekommen und entscheiden können, ob Sie daran teilnehmen.

Punkte zum Nicht-öffentlichen Teil sind keine aufgekommen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 19:30 Uhr die Sitzung.

gez. Bernd Brielmayer  
Vorsitzender

gez. Jens Ortolf  
Protokollführer

Ortschaftsrat Riedheim

Ortschaftsrat Riedheim