

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Riedheim

Sitzungsdatum: Montag, den 28.04.2025
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:43 Uhr
Ort, Raum: Leimbach, Kindergarten St. Josef in Leimbach

Anwesend:

Mitglieder

Herr Jonas Alber
Frau Julia Heimgartner
Frau Sabrina Heiß
Herr Martin Looser

Ortsvorsteher

Herr Bernd Brielmayer

Protokollführung

Jens Ortoľ
Nadja Hörsch

von der Verwaltung

Frau Gehweiler

Abwesend:

Frau Julia Boßhart
Herr Christian Keßler (Entschuldigt)

Tagesordnung:

1 Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

- 1.1 Errichtung von Stützmauern auf dem Flst.Nr. 522/1 der Gemarkung Riedheim, Sonnenhalde 2
Vorlage: 2025/623/1

- 1.2 Errichtung einer Dachterrasse auf bestehendem Carport und Geräteraum auf dem Flst.Nr. 440/9 der Gemarkung Riedheim, Hepbacher Straße 29/3
Vorlage: 2025/626/1

- 2 Bauvoranfrage
Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Flst.Nr. 168 der Gemarkung Riedheim, Pfannenstiel
Vorlage: 2025/616/1
- 3 Bürgerfrageviertelstunde
- 4 Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Der Vorsitzende Herr Brielmayer begrüßt die anwesenden Ortschaftsräte, Gäste und die Verwaltung und eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung, zu welcher form- und fristgerecht eingeladen wurde.

- 1 Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes
- 1.1 Errichtung von Stützmauern auf dem Flst.Nr. 522/1 der Gemarkung Riedheim, Sonnenhalde 2
Vorlage: 2025/623/1

Beratungsunterlage

Planung

Stützwände aus U-Steinen für eine Parkplatzfläche
Maße: an längster Stelle ca. 9 m lang, entlang der Grundstücksgrenze ca. 6,15 m lang; die Höhe bis zu ca. 1,50 m (Gefälle im Gelände)

Bebauungsplan

„Hepbach Ortskern 1. Änderung“

Einfriedigungen, Zufahrten und 1 Stellplatz pro Wohneinheit sind in den privaten Grünflächen zulässig; Stützmauern bedürfen der Zustimmung der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

Abweichung

Errichtung von Stützmauern

Stellungnahme

Der Entwurf wurde vor Kurzem mit dem Stadtbauamt und dem Baurechtsamt so abgestimmt. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat stimmt der o.g. Abweichung zu und nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis (Empfehlungsbeschluss).

Diskussion

Herr Ortsvorsteher Brielmayer stellt den Tagesordnungspunkt vor und übergibt an Frau Gehweiler von der Verwaltung. Frau Gehweiler stellt den Tagesordnungspunkt anhand der Beratungsunterlage und einer Power-Point-Präsentation vor. Es handelt sich um die Errichtung von Stützmauern für eine Parkplatzfläche auf dem Grundstück. Der Bebauungsplan Hepbach Ortskern, 1. Änderung lässt Einfriedigungen, Zufahrten und 1 Stellplatz pro Wohneinheit in den privaten Grünflächen zu. Es handelt sich hier um eine private Grünfläche. Die Errichtung von Stützmauern bedürfen der Zustimmung der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Antrag zugestimmt werden.

B E S C H L U S S:

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

1.2 Errichtung einer Dachterrasse auf bestehendem Carport und Geräteraum auf dem Flst.Nr. 440/9 der Gemarkung Riedheim, Hepbacher Straße 29/3 **Vorlage: 2025/626/1**

Beratungsunterlage

Planung

Herstellung einer Dachterrasse auf dem vorhandenen Carport und Geräteraum. Bisher mit begrüntem Flachdach.

Maße: ca. 9,86 m x 4,06 m; Höhe bis ca. 4,03 m inkl. Brüstungshöhe von ca. 0,9 m
Bepflanzungswanne mit Schilfgras an der südöstlichen Ecke des Carports (Grünfläche)

Bebauungsplan

„Östliche Hepbacher Straße, Teil II Nord“ – Neufassung (rechtskräftig: 04.11.2016)
WA; GRZ 0,25; II Vollgeschosse; Satteldach DN 30°-36°; nur Einzelhäuser zulässig; max. WH 4,10 m; max. FH 8,00 m; max. 2 WE/Gebäude zulässig

Befreiung

Überschreitung der GRZ um ca. 23 m²

Stellungnahme

Bestand: Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige GRZ um 50% mit Garagenflächen (=Carport) überschritten werden.

Planung: Durch die Herstellung der Dachterrasse auf dem Carport, wird dieser nun Teil der Hauptanlage, wodurch rechnerisch die GRZ überschritten wird.

Der Grad der Versiegelung ändert sich nicht, da der Carport als befestigter Bereich bereits besteht. Grundsätzlich ist gem. Bebauungsplan die Nutzung des Daches als Terrasse zulässig. Dadurch entfällt an der Stelle (Terrassennutzung) auch die Pflicht zur Begrünung des Flachdaches. Die südöstliche Ecke soll weiterhin begrünt werden. Eine Zunahme der Nutzungsintensität des Flurstücks wird nicht erwartet, wodurch auch aus Sicht der Verwaltung dahingehend kein Nachteil für die Nachbarn ersichtlich ist. Eine Überschreitung der GRZ von 23 m² ist somit aus Sicht der Verwaltung vertretbar.

Mögliche Auswirkung auf Abstandsflächen werden vom Baurechtsamt geprüft und beurteilt.

Die Verwaltung empfiehlt daher, der genannten Befreiung zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat stimmt der o.g. Befreiung zu und nimmt den Bauantrag gemäß § 30 BauGB zur Kenntnis (Empfehlungsbeschluss).

Diskussion

Herr Ortsvorsteher Brielmayer stellt den Tagesordnungspunkt vor und übergibt an Frau Gehweiler von der Verwaltung. Frau Gehweiler stellt den Tagesordnungspunkt anhand der Beratungsunterlage und einer Power-Point-Präsentation vor. Es handelt sich um die Errichtung einer Dachterrasse auf dem bestehenden Carport. Ein kleiner Bereich liegt außerhalb der bebaubaren Fläche. Die GRZ wird durch den Bau der Dachterrasse um 23m² überschritten. Für die Überschreitung der GRZ wird eine Befreiung benötigt. Mögliche Auswirkungen auf Abstandsflächen werden vom Baurechtsamt geprüft. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Aus dem Grund schlägt die Verwaltung vor, der beantragten Befreiung zuzustimmen.

B E S C H L U S S:

Der Ortschaftsrat stimmt der o.g. Befreiung einstimmig zu und nimmt den Bauantrag gemäß § 30 BauGB zur Kenntnis.

2 Bauvoranfrage
Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Flst.Nr. 168 der Gemarkung Ried-
heim, Pfannenstiel
Vorlage: 2025/616/1

Beratungsunterlage

Planung

Im Bestand existiert auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus.

- Neubau eines weiteren Einfamilienhauses
 - auf dem Flurstück 168
 - Größe: ca. 8,00 m x 8,11 m; FH ca. 8,5 m (458,50), Satteldach DN 35°;
 - OK RFB 450,15 m üNN

Bauplanungsrechtliche Situation

„Hepbach Süd“ (rechtskräftig: 24.01.1997)

- SO – Sondergebiet Reiterhof
- Innerhalb der als „Sondergebiet Reiterhof“ ausgewiesenen Fläche wird die zulässige Zahl der Wohnungen mit max. 10 festgesetzt
- Zweigeschossig, GRZ 0,7; FH 460,10; WH 454,90 m ü. NN
- Gebäudelänge Wohngebäude max. 12 m
- Sattel-, Walmdach DN 35-45°

Fragestellung der Bauvoranfrage

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Einfamilienhauses mit 1 Wohneinheit für Personen, die einen Bezug zum Reiterhof bzw. zu Pferden haben (z.B. Stallpersonal, Pferdebesitzer). Es ist insbesondere zu klären, ob auf dem Grundstück eine weitere Wohneinheit (entsprechend diesem Antrag) für den genannten Personenkreis zulässig ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hepbach-Süd“ regeln in Punkt 1.2 eindeutig die Nutzung der als „Sondergebiet Reiterhof“ ausgewiesenen Fläche: es sind Anlagen, die diesem Nutzungszweck entsprechend zulässig (Reithallen, Dressurplatz, Reitplatz etc.) sowie ergänzende Anlagen wie Restaurant, Betriebswohnung etc.

Zudem sind innerhalb der als „Sondergebiet – Reiterhof“ ausgewiesenen Flächen die Zahl der Wohnungen mit max. 10 festgesetzt.

Aus Sicht der Verwaltung scheint der Bezug zum Reiterhof in dieser Bauvoranfrage umgesetzt.

Die max. zulässigen 10 Wohneinheiten wären in Rücksprache mit dem Baurechtsamt mit diesem Einfamilienhaus ausgeschöpft. Es darf sich hier somit nur noch um 1 Wohneinheit handeln. Diese muss einen Bezug zum Reiterhof auch umsetzen.

Die Bauvoranfrage bezieht sich nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt nur auf die Anzahl der Wohneinheiten. Die Kubatur des Einfamilienhauses wird nicht thematisiert.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss beantwortet die Bauanfrage in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten mit „ja“.

Diskussion

Herr Ortsvorsteher Brielmayer stellt den Tagesordnungspunkt vor und übergibt an Frau Gehweiler von der Verwaltung. Frau Gehweiler stellt den Tagesordnungspunkt anhand der Beratungsunterlage und einer Power-Point-Präsentation vor. Es handelt sich um einen Neubau eines Einfamilienhauses für Personen, die einen Bezug zum Reiterhof bzw. zu Pferden haben. Innerhalb der Bezeichnung „Sondergebiet Reiterhof“ wird die zulässige Zahl der Wohnungen mit maximal 10 festgesetzt. Alle anderen Anforderungen werden eingehalten. Von Seiten der Verwaltung wurde dies überprüft und es scheint der Bezug zum Reiterhof in dieser Bauvoranfrage umgesetzt und kann entsprechend zugestimmt werden. Die maximal zulässigen 10 Wohneinheiten wären in Rücksprache mit dem Baurechtsamt mit diesem Einfamilienhaus ausgeschöpft. Es darf sich hier somit nur noch um 1 Wohneinheit handeln. Diese muss einen Bezug zum Reiterhof auch umsetzen.

B E S C H L U S S:

Der Ortschaftsrat beantwortet die Bauanfrage in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten einstimmig mit „ja“.

3 Bürgerfrageviertelstunde

Herr Schür (jun.) hat eine Frage zum Fortschritt der geplanten Windkraftanlagen am Gehrenberg. Ihm fehlt hier der Informationsbedarf. Er hat als Bürger der Ortschaft ein großes Interesse daran, wie es weitergeht. Seiner Kenntnis nach wird dieses Thema in einer Gemeinderatssitzung Ende Mai nach Ablauf der Einreichung der Stellungnahmen besprochen. Herr Ortsvorsteher Brielmayer antwortet, dass aktuell die 2. Offenlage für die Bürger bis 06.05.2025 und für die Gemeinden 4 Wochen länger einsehbar ist. In der Gemeinderatssitzung im Mai wird dieses Thema besprochen. Die Stadt hat Stellung dazu genommen. Das Gebiet am Gehrenberg ist deutlich verkleinert worden. Alle Änderungen sind auf der Homepage der Regionalversammlung verfügbar und einsehbar. Herr Schür (sen.) hätte erwartet, dass dieses Thema schon in der Sitzung am 29.04.2025 im Gemeinderat besprochen wird und nicht erst in der Sitzung am 27.05.2025. Zudem vermisst er die Information im Amtsblatt zur 2. Offenlage und dass Markdorf und Riedheim von dieser Planung betroffen sind. Ihm fehlt es hier an Transparenz. Frau Gehweiler antwortet, dass die Stadt Markdorf vom Verfahrensablauf nicht die Verantwortlichen sind. 2024 fand in der Stadthalle eine Bürgerbeteiligung statt und im Anschluss die 1. Offenlage, zu der Widersprüche eingelegt werden

konnten. In der jetzigen 2. Offenlage werden die Punkte behandelt, die in der 1. Offenlage schon abgeschlossen sind. Die Regionalplanung wird keine Informationen an die Gemeinden geben. Die Frist für die Bürgerbeteiligung läuft am 06.05.25 ab und für die Stadt Markdorf ist am 02.06.25 Abgabefrist für die Stellungnahme. Seit 07.02.25 ist die 2. Offenlage einsehbar. Herr Ortsvorsteher Brielmayer ergänzt, dass durch die Stellungnahme das Gebiet deutlich kleiner geworden ist. Jede Gemeinde ist verpflichtet, ein Gebiet auszuweisen. Herr Ortschaftsrat Looser ergänzt, dass der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben das Verfahren leitet. Seiner Meinung nach hat sich die Fläche nicht aufgrund der Einsprüche verkleinert, sondern aufgrund der Abschwächung des Windes. Herr Looser hat den Eindruck, dass die Meinung des Bürgers nicht ernst genommen wird. Außerdem findet er die geplanten Abstände von 600 Metern zu Wohnbebauungen zu wenig. Andere Gemeinden wie zum Beispiel Owingen haben Gutachten bezüglich Fledermäusen erstellen lassen. Herr Ortsvorsteher Brielmayer antwortet, dass die Abstandsflächen zu Windrädern auch vergrößert wurden. Er hat nicht den Eindruck, dass die Stadt Markdorf die Bürger mit ihren Sorgen nicht ernst nimmt. Ortschaftsrat Jonas Alber beantragt, die Diskussion, die beginnt sich im Kreis zu drehen auf die nächste Sitzung im Mai zu verschieben. Dann können die Fragen auch von einem Vertreter der Verwaltung beantwortet werden. Daraufhin verlassen einige Bürger die Sitzung. Ein Bürger bittet darum, dass der Verwaltung mitgeteilt werden soll, dass einige Bürger mit der Situation unzufrieden sind.

Herr Lemp erkundigt sich, was in der Zwischenzeit erreicht wurde, um zukünftige Hochwasserschäden zu verhindern. Frau Gehweiler antwortet, dass der Campingplatzbereich neu vermessen wurde und dass es Abweichungen zu den bisherigen Kartierungen gibt. Auch der Muldenbach habe sich stark in seiner Geologie verändert. Das Ingenieurbüro Wasser-Müller plant daher für den Campingplatz Schutzmaßnahmen. Die neuen Kartierungen sollen im Juni im Gemeinderat vorgestellt werden. Außerdem sind zwei Infoveranstaltungen für Bürger zum Thema Hochwasser geplant. Eine wird in der Mehrzweckhalle Leimbach und eine in der Stadthalle Markdorf stattfinden. Herr Lemm spricht das Problem an, dass oft Holz in den Bachbetten für Verstopfung bei Starkregen sorgt. Frau Gehweiler antwortet, dass am Gehrenberg Geröllfänger angedacht werden und es wichtig sei, die Dohlen freizuhalten. Weitere Maßnahmen werden folgen. Frau Gehweiler macht an dieser Stelle aber auch deutlich, dass Hochwasserschutz nicht nur eine Aufgabe der Stadt ist, sondern auch von jedem Bürger selbst. Herr Lemm erkundigt sich außerdem, ob der Maisanbau am Gehrenberg wegen Bodenverdichtung verboten werden kann. Ortschaftsrätin Heiß gibt ihm Recht, dass Mais den Boden verdichtet. Verboten werden kann der Maisanbau aber nicht. Die Bewirtschaftung einer Ackerfläche muss sowieso alle drei Jahre verändert werden, daher sieht sie keine Notwendigkeit für ein Verbot.

4 Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Zu diesem Punkt gibt es keine Wortmeldungen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 18:43 Uhr die öffentliche Sitzung.

gez. Bernd Brielmayer
Vorsitzender

gez. Jens Ortolf Nadja Hörsch
Protokollführer

Ortschaftsratsrat Riedheim

Ortschaftsratsrat Riedheim