

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrates Riedheim

Sitzungsdatum: Montag, den 06.10.2025
Beginn: 18:30 Uhr
Ende 19:10 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

Frau Nadja Hörsch

Tagesordnung:

- 1 Bebauungsplan "Hepbach-Ortskern, 3. Änderung" nach § 13 BauGB**
 - a) Abwägung der Stellungnahmen aus der Entwurfsoffenlage**
 - b) Zustimmung und Beschluss zum geänderten Entwurf nach den Vorgaben des Gemeinderats**
 - c) Beschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften als Satzung**

Vorlage: 2025/726
- 2 Bürgerfrageviertelstunde**
- 3 Verschiedenes, Wünsche und Anträge**

Der Vorsitzende Bernd Brielmayer begrüßt die anwesenden Gemeinderäte und Gäste und eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung, zu welcher form- und fristgerecht eingeladen wurde.

- 1 **Bebauungsplan "Hepbach-Ortskern, 3. Änderung" nach § 13 BauGB**
a) Abwägung der Stellungnahmen aus der Entwurfsoffenlage
b) Zustimmung und Beschluss zum geänderten Entwurf nach den Vorgaben des Gemeinderats
c) Beschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften als Satzung
Vorlage: 2025/726

Beratungsunterlage

Bisherige Beratungen

- | | |
|------------|---|
| 09.09.2024 | OR-Riedheim – nichtöffentliche Vorberatung |
| 15.10.2024 | GR – nichtöffentliche Vorberatung |
| 08.07.2025 | GR – nichtöffentlich – Kenntnisnahme des öffentlich-rechtlichen Vertrags |
| 14.07.2025 | OR-Riedheim – Zustimmung BPlan-Entwurf und Beschluss zur Entwurfsoffenlage (Empfehlungsbeschluss) |
| 22.07.2025 | GR – Zustimmung BPlan-Entwurf und Beschluss zur Entwurfsoffenlage |

Sachverhalt

Das an der Straße „Sonnenhalde“ gelegene Plangebiet ist Teil des seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hepbach – Ortskern“. Dieser weist für den vorliegenden Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO aus und enthält ein Baufenster, in dem ein weitgehend parallel zur Straße angeordnetes Einzelhaus möglich ist. Das Baufenster ist so dimensioniert, dass die Aufteilung in zwei kleinere Einzelhäuser nicht möglich ist, obwohl dies aufgrund der Grundstücksgröße und der umgebenden Baustruktur städtebaulich vertretbar wäre und zu einer verbesserten Ausnutzung knapper Bauflächen führen würde. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes hat daher zum Ziel, künftig zwei Baufenster auszuweisen, wobei die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, insbesondere die Nutzungsziffern und die Vorgaben zur Grünordnung beibehalten werden.

Der Änderungs-Bebauungsplan beschränkt sich auf die Aufteilung eines größeren Baufens-ters in zwei Teilflächen und behält die weiteren Inhalte bei. Die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hepbach – Ortskern“ werden nicht berührt. Damit liegen die Kriterien für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB vor. Die Inanspruchnahme von § 13 BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird, das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt und nur eine Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TÖBs (keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt werden muss.

Die Grundstückseigentümer tragen als Bauherren sämtliche Planungs- und Verwaltungskosten für die Bebauungsplanänderung. Hierzu wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Bauherrschaft abgeschlossen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22. Juli 2025 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst und die Durchführung der Entwurfsoffenlage beschlossen. Auf die Sitzungsunterlage zu dieser Sitzung wird verwiesen (BU Nr. 2025/670).

Förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.08.2025 bis einschließlich 05.09.2025 statt. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Einholung der Stellungnahmen bei den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28.07.2025 bis einschließlich 29.08.2025.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränken sich auf wenige Anregungen und Hinweise, die keine wesentlichen inhaltlichen Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben. So wird vom Landratsamt Bodenseekreis auf die Ergebnisse der mittlerweile vorliegenden Starkregen Gefahrenkarten hingewiesen, die zeigen, dass am westlichen Rand des Plangebietes ein untergeordneter Fließweg verläuft. In den Textteil des Bebauungsplans wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Zu den Belangen des Verkehrsrechts wird angeregt, acht Stellplätze nachzuweisen. Hierzu verweist der Plan auf die geltende Stellplatzsatzung der Stadt Markdorf.

Die örtliche Bauvorschrift zu Einfriedungen und Abgrenzungen erhält eine Ergänzung, nach der beidseits von Grundstücksausfahrten ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten sind.

Vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird ein Hinweis zur Ingenieurgeologie in den Textteil aufgenommen.

Die wenigen Änderungen im Text sind farblich gekennzeichnet.

Auswirkungen auf den Klimaschutz (z.B. CO₂-Ausstoß/Energieverbrauch):

Erhebliche Reduktion ()	Geringfügige Reduktion ()	Keine (X)	Geringfügige Erhöhung ()	Erhebliche Erhöhung ()
-----------------------------	-------------------------------	--------------	------------------------------	----------------------------

Da es sich bei dem Verfahren um ein Planungsverfahren handelt sind keine Auswirkungen auf den Klimaschutz anzunehmen.

Ortschaftsrat Bernd Brielmayer führt in den Tagesordnungspunkt ein. Frau Deierling vom Büro Hornstein in Überlingen erläutert im Anschluss die Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger der öffentlichen Belange. Dabei geht sie im Detail auf die Anmerkungen zu den Punkten Starkregen, Stellplätze, Ingenieursgeologie & Sichtverhältnisse der Hofausfahrt ein.

Da es keine Fragen gibt, entfällt die Diskussion.

Frau Deierling ergänzt, dass der heutige Beschluss im Ortschaftsrat ein Empfehlungsbeschluss für die morgige Gemeinderatssitzung ist.

B E S C H L U S S:

Der Ortschaftsrat beschließt einstimmig,

- a) sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 26.06.2025 zu eigen zu machen und trifft die Abwägungsentscheidungen,
- b) dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Hepbach-Ortskern, 3. Änderung“ und den örtlichen Bauvorschriften hierzu jeweils in der Fassung vom 17.09.2025 einschließlich der in der Abwägung zusätzlich beschlossenen Änderungen und Ergänzungen zustimmen und
- c) den Bebauungsplan „Hepbach-Ortskern, 3. Änderung“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 17.09.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

2 Bürgerfrageviertelstunde

Herr Stephan aus Leimbach erkundigt sich, wann die Fahrbahnmarkierungen in Leimbach entlang der Bundesstraße für die Fahrradfahrer von Steibensteg bis Ortsausgang Leimbach kommen. Er ist davon ausgegangen, dass die Markierungsarbeiten im Mai 2025 beginnen. Ortsvorsteher Brielmayer antwortet, dass es sich um keine städtische Maßnahme, sondern um eine Bundesstraße und somit um eine Maßnahme des Regierungspräsidiums Tübingen handelt. Er hat daher keinen Einfluss auf den Zeitplan der Maßnahme.

Neben Herrn Stephans Grundstück in der Straße Unterleimbach 27 gibt es ein Retentionsbecken. Dieses füllt sich bei Regen und läuft dann normalerweise nach und nach wieder ab. Herr Stephan hat festgestellt, dass dieses Becken in letzter Zeit nicht mehr abläuft. Hierzu war er bereits mit Frau Horvath in Kontakt.

Außerdem ist seit ca. vier Monaten die Straßenlaterne vor Herrn Stephans Haus defekt. Er bittet darum, dass diese zeitnah vor den dunklen Wintermonaten repariert wird und bei Netze BW nochmal nachgehakt wird.

Herr Stephan regt zusätzlich an, dass der schmale Fahrradweg zwischen der Unterleimbaucherstraße und der Bundesstraße in Leimbach (östlich der Bäckerei Letze) beleuchtet werden sollte. Er bitte um Prüfung, ob dies möglich wäre. Der Vorsitzende gibt die Themen an die Verwaltung weiter.

3 Verschiedenes, Wünsche und Anträge

Ortschaftsrat Keßler macht darauf aufmerksam, dass Schachtdeckel von Markdorf kommend vor dem Ortseingang in Riedheim (auf Höhe von Paul Gehweiler) zu hoch sind oder sich die Straße gesenkt hat. Dasselbe sei vor Klaus Keßlers Haus in der Raderacherstraße und dem Schuppen daneben der Fall. Im Zuge des Glasfaserausbau wurden die Schächte neu gesetzt. Er bittet um Prüfung. Ortsvorsteher Brielmayer möchte nachfragen, ob hier bereits eine Endabnahme erfolgt ist.

Herr Keßler teilt mit, dass die Dohle zwischen dem Lettenhof und Riedheim in der Lettenstraße abrutscht. Er bittet um Weitergabe an die Verwaltung.

Die Fußgängerbrücke in Riedheim zwischen den Pferdekoppeln und dem Blütenweg ist marode. Die Brücke wurde bereits mit zwei Schildern vom Bauhof abgedeckt und geflickt. Langfristig sollte die Brücke saniert oder erneuert werden.

Ortschaftsrätin Heiß teilt mit, dass die Dohle in der Kurve zwischen dem Bruggerhof und Unterteuringen kaputt ist.

Außerdem bemängelt sie, dass die Michaelsbergstraße zwischen Stadel und dem Hof Heiß in sehr schlechtem Zustand ist. Die Straße wird immer wieder geflickt und mit Material aufgefüllt, senkt sich aber immer wieder ab.

Der Baumrückschnitt nördlich an der Michaelsbergstraße vor dem Hof Heiß wird leider nicht ordnungsgemäß durchgeführt. Bernd Brielmayer antwortet, dass Frau Heiß die Flurstücksnummer dem Ordnungsamt mitteilen soll. Der Grundstückseigentümer wird dann anschrieben und zum Rückschnitt aufgefordert. Frau Heiß berichtet, dass der Bewuchs LKWs behindert.

Frau Boßhardt merkt an, dass sich bei starkem Regen an der Eingangstüre vor dem Kindergarten Hepbach Wasser und Schlamm ansammelt und schlecht abläuft. Es wird dort sehr rutschig, daher bittet sie um Prüfung.

Frau Heimgartner berichtet, dass die Taubenabwehr, die auf dem Dach des Vereinsheims Hepbach installiert wurde, nicht den gewünschten Effekt bringt. Die Tauben können nun zwar nicht mehr unter der Photovoltaikanlage ein Nest bauen, sitzen aber auf der Kante der PV-Anlage. Sie sieht dort regelmäßig ca. 30-40 Tauben auf der PV-Anlage.

Außerdem macht sie darauf aufmerksam, dass der Biber in Leimbach nun seinen Nestbau an der Brunnisach etwas verlagert hat. Sie bittet darum, das der Bauhof dort regelmäßig kontrolliert.

Herr Looser erkundigt sich nach dem Start des Umbaus der Mehrzweckhalle in Leimbach. Er ging von einem Start Ende 2025 aus. Der Vorsitzende Bernd Brielmayer antwortet, dass momentan die Gespräche mit den Vereinen stattfinden. Der Umbau wird erst Anfang nächsten Jahres beginnen.

Außerdem würde Herr Looser gerne wissen, ob Gelder im Haushalt 2026 für die Gemarkung Riedheim eingestellt werden. Bernd Brielmayer berichtet, dass für die Grundschule Leimbach Gelder eingeplant sind. Über die genaue Höhe kann er noch keine Aussage machen.

Herr Looser stellt fest, dass im Protokoll der Ortschaftsratsitzung vom 18.11.2024 das Thema Nachbetrachtung der Hochwasserschäden, das Jörn Burger präsentiert hat, fehlt.

Die nichtöffentliche Sitzung entfällt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 19:10 Uhr die Sitzung.

gez. Bernd Brielmayer
Vorsitzender

gez. Nadja Hörsch
Protokollantin

Ortschaftsrat Riedheim

Ortschaftsrat Riedheim