

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 10.03.2020
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 19:05 Uhr
Ort, Raum: Markdorf Bürgersaal im Rathaus

Anwesend:

Vorsitz

Herr Georg Riedmann

Mitglieder

Herr Uwe Achilles

Herr Jonas Alber

Herr Joerg Bailer

Frau Johanna Bischofberger

Herr Dietmar Bitzenhofer

Herr Bernd Brielmayer

Herr Arnold Holstein

anwesend ab 18:06 während TOP 1

Herr Tobias Kreidler

Herr Joachim Mutschler

Frau Christiane Oßwald

Herr Alfons Viellieber

Herr Erich Wild

Protokollführung

Frau Salome Kimmig

von der Verwaltung

Herr Michael Schlegel

Gäste

Herr Stefan Stüber

Abwesend:

Tagesordnung:

- 8. Sanierung und Erweiterung der Trendsportanlage
- Beratung und Beschlussfassung zum Grillplatz
Vorlage: 2020/594**

9. Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

- 9.1 Errichtung einer Kompensationsanlage auf dem Flst.Nr. 2942,
Stettiner Straße 7
Vorlage: 2020/581**

- 9.2 Energetische Sanierung und Neubau des Erkers mit Erweite-
rung an der Westseite des Hauses auf dem Flst.Nr. 559/2, Nel-
kenweg 4
Vorlage: 2020/595**

- 9.3 Dachgeoschoßausbau, Balkonerweiterung im Obergeschoß,
Errichtung einer Doppelgarage mit Fahrradraum und Anbau
eines Geräteschuppens auf dem Flst.Nr. 1640/1, Emil-Lanz-
Straße 28
Vorlage: 2020/596**

- 9.4 Errichtung eines 7-Familienhauses mit 4 Garagen und 6 Stell-
plätzen auf dem Flst.Nr. 2929/12 und 2929/24, Stettiner Straße
15
Vorlage: 2020/601**

- 9.5 Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Flst.Nr.**

1784/3, Im Kapuzineröschle 2

Vorlage: 2020/607

10. Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

10.1 Errichtung eines 3-Familienhauses mit drei Garagen und 2 Stellplätzen auf dem Flst.Nr. 361 und 473/1, Pestalozzistraße 6

Vorlage: 2020/599

10.2 Errichtung einer landwirtschaftlichen Fahrzeughalle mit Erntehelferunterkünften auf dem Flst.Nr. 1739 der Gemarkung Riedheim, Efrizweilerstraße

Vorlage: 2020/615

Bauvoranfrage

Errichtung eines Boardinghauses auf dem Flst. Nr. 3035/2, Daimlerstraße 10

Vorlage: 2020/609

11. Bekanntgabe von Anträgen zur Kenntnisnahme

11.1 Abbruch des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Flst.Nr. 181, Hauptstraße 22

Vorlage: 2020/608

11.2 Abbruch des Wohnhauses mit Wirtschaftsteil auf dem Flst.Nr. 1045 der Gemarkung Riedheim, Unterleimbach 10

Vorlage: 2020/597

12 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge

12.1 Gebäude Hauptstraße 14 Ecke Biberacherhofstraße

12.2 Digitalisierung

Der Vorsitzende Herr Georg Riedmann begrüßt die anwesenden Gemeinderäte und Gäste und eröffnet um 18:00 die heutige Sitzung, zu welcher form- und fristgerecht eingeladen wurde.

**8. Sanierung und Erweiterung der Trendsportanlage
- Beratung und Beschlussfassung zum Grillplatz
Vorlage: 2020/594**

Beratungsunterlage

Frühere Beratungen und Beteiligungen

26.02.2019	GR	Konzept zur Sanierung und Erweiterung der Trendsportanlage
05.11.2019	GR	Erweiterung der Trendsportanlage - Vorstellung der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung
14.01.2020	TA	Sanierung und Erweiterung der Trendsportanlage Markdorf mit Errichtung Pergola auf Flst. Nr. 3131/1, Ensisheimer Straße 26

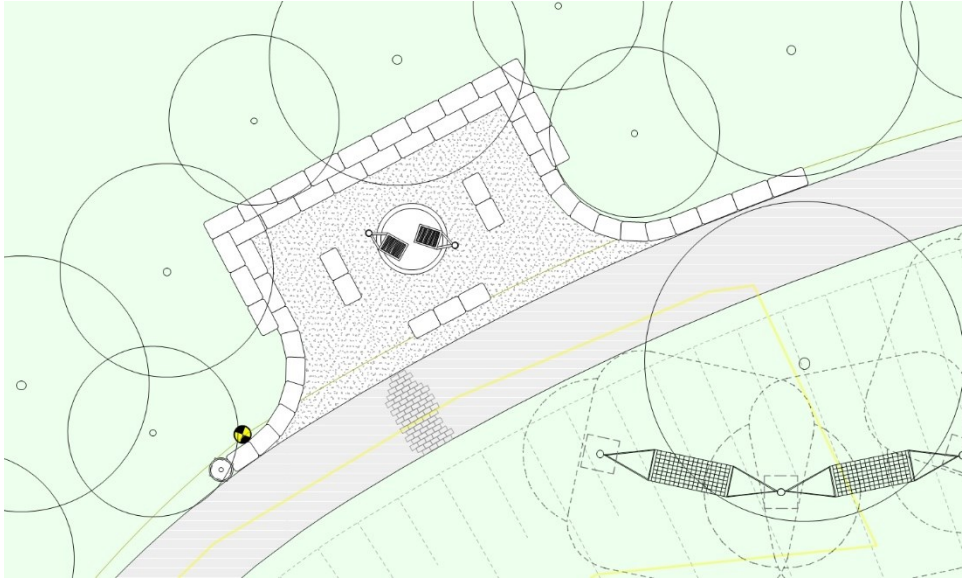
Ausgangslage:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05.11.2019 den Baubeschluss für die Sanierung und Erweiterung der Trendsportanlage gefasst. In dieser Sitzung sowie in der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 14.01.2020 wurde die Realisierung der Grillstelle intensiv diskutiert. Für die Herstellung und die Nutzung der Grillstelle werden seitens der Stadtverwaltung nun folgende drei Optionen in Betracht gezogen:

Auswahlmöglichkeiten

Option 1: „Grillen für Jedermann“

Nutzung zu den vorgegebenen Öffnungszeiten der Trendsportanlage mit einer Grillstelle inklusive fest installiertem Grillrost und Feuerstelle an der vom Planungsbüro FreiraumSüd vorgesehenen Stelle - westlich der Trendsportanlage am Durchgangsweg (bisherige Planung). Diese Option entspricht dem Wunsch der Jugendlichen gemäß der Befragung des Jugendreferats. Die geschätzten Herstellungskosten für Sitzplatz mit Feuerstelle und Grillrosten betragen ca. 13.000 Euro einschl. MwSt.



Auszug Lageplan



Beispiel Grillstelle

Option 2: „Leih-Grill“

Beschaffung und Vorhalten eines mobilen Holzkohle-Grills (z.B. Kugelgrill), welcher kontrolliert vom Jugendreferat ausgegeben wird. Die Einlagerung erfolgt im Materialcontainer. Die Benutzung ist auf der vorbereiteten Fläche mit Sitzgruppe am Lärmschutzwall sowie dem Vorplatz des Jugendraums möglich. Diese Variante entspricht der bisherigen Planung, jedoch ohne fest installierten Grill und Feuerstelle. Die Fläche mit Sitzangeboten würde im Zuge der Landschaftsbauarbeiten hergestellt werden. Die geschätzten Herstellungskosten für Sitzplatz und die Beschaffung des mobilen Grillgerätes betragen ca. 11.500 Euro einschl. MwSt.

Option 3: „Verzicht“

Die Realisierung der Grillstelle einschließlich Sitzplatzangeboten entfällt komplett und es wird kein mobiler Grill zum Leihen beschafft. Auf Wunsch des Technischen Ausschusses bzw. des Gemeinderats können noch wegbegleitend Sitzangebote (Sitzbänke oder Steinquader) zur Beobachtung des Betriebs auf der Trendsportanlage hergestellt werden.

Auf Empfehlung des Jugendreferats sollte Option 2 – die Herstellung des Sitzplatzes und die Anschaffung eines Leihgrills verwirklicht werden.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss entscheidet sich für eine der drei vorgetragenen Optionen.

Diskussion

Herr Stadtrat Holstein ist der Meinung, dass hier ein Kompromiss mit den Anwohnern gefunden werden müsse. Das Vorgehen mit einem mobilen Grill halte er für fraglich. Er sei für Option 3 „Verzicht“.

Herr Stadtrat Bitzenhofer könne sich Option 2 „Leih-Grill“ gut vorstellen. Somit ist die Grillsituation gut steuerbar und durch Anmeldungen gut überwachbar. Er weist darauf hin, dass an dieser Stelle der Forst nicht zusätzlich belastet werden solle. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass seitens der Stadt nur der Grill ohne weitere Serviceleistungen angeboten werde. Holz bzw. Grillkohle hat jeder Grillnutzer selbst mitzubringen. Somit habe der Forst nichts damit zu tun.

Herr Stadtrat Achilles betrachtet die Situation abseits der Kostenberechnungen. Die Option „Leih-Grill“ sei für ihn ein unglücklicher Versuch den zu erwartenden Problemen vorzubeugen. Der hergerichtete Platz habe eine hohe Aufenthaltsqualität, an dem es sich mit selbst mitgebrachtem Grill aufhalten lies. Er appelliert dazu, den Lärmschutzwall als solchen zu belassen. Wenn ein Grillplatz gewünscht werde, müsse ein geeigneter Platz dafür gefunden werden.

Herr Stadtrat Viellieber sehe bei der Option „Leih-Grill“ die Gefahr, dass der Grill nicht an dem vorgesehenen Platz verwendet werden wird, sondern lediglich aus dem Aufbewahrungsort herausgeschoben werde um direkt dort zu grillen. Er ist für Option 1 „Grillen für Jedermann“ mit festen Regeln. Würden diese nicht eingehalten werden, könne als Konsequenz der Grillplatz als Aufenthaltsplatz ohne Grillstelle rückgebaut werden.

Herr Stadtrat Mutschler findet Option 1 wünschenswert. Da dadurch Probleme verursacht werden könnten, die einen schlechten Ruf auf den Skateplatz werfen würden, sehe er Option 2 als am besten. Frau Stadträtin Oßwald sehe ebenfalls Option 2 als den besten Kompromiss. Sie wolle auch die Meinung der Jugendlichen berücksichtigen.

Herr Stadtrat Holstein erkundigt sich, wie es mit der Videoüberwachung aussehe. Herr Bürgermeister Riedmann antwortet, dass diese technisch vorgesehen sei. Die Kabel werden verlegt werden. Somit könne die Videoüberwachung durch Installation von Kameras jederzeit instandgesetzt werden. Dies sei rechtlich noch in Prüfung.

Beschluss

Der Technische Ausschuss entscheidet sich mehrheitlich für die 2. vorgetragene Option „Leih-Grill“.

9. Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

9.1 Errichtung einer Kompensationsanlage auf dem Flst.Nr. 2942, Stettiner Straße 7

Vorlage: 2020/581

Beratungsunterlage

Planung

- *Neuerstellung einer Kompensationsanlage (zur Reduzierung von Blindstrom)*
- *Lage: neben Ostseite des bestehenden Betriebsgebäudes*
- *Abmessung: ca. 7,20 m auf 4,40 m; Höhe 3,96 m*
- *Anlagenform gemäß den Ansichten*
- *Fundament in Trogausbildung als wasserdicht Auffangwanne (Öl)*

Bauplanungsrechtliche Situation

„Obere Öhmdwiesen, 1. Änderung“ (rechtskräftig: 02.03.2012)

Gebietscharakter – Sondergebiet „Energieversorgung“

Gemäß Ziffer 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind betrieblich oder technisch für das Sondergebiet erforderlichen Anlagen wie zum Beispiel Masten, Transformatoren, Steuerungsanlagen etc. auch außerhalb der Baugrenzen zulässig

Stellungnahme der Verwaltung

Das Vorhaben dient gemäß § 35 (1) Punkt 3 der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität und ist somit privilegiert. Die Erschließung ist gesichert. Zur Nachbarbebauung wird analog zu dem bestehenden Betriebsgebäude ein Abstand von 7 m eingehalten. Der umweltgerechte Umgang mit dem Niederschlagswasser wird berücksichtigt (Tauchrohrpumpe, Störfallautomatik). Es wird vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag gemäß § 30 BauGB.

Beschluss

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig das Einvernehmen zum Bauantrag gemäß § 30 BauGB.

9.2 Energetische Sanierung und Neubau des Erkers mit Erweiterung an der Westseite des Hauses auf dem Flst.Nr. 559/2, Nelkenweg 4
Vorlage: 2020/595

Beratungsunterlage

Planung

- *Energetische Sanierung*
- *Neubau Erker*

- *Grundmaße ca. 4,12 m auf ca. 1,60 m*

- *eingeschossig mit Pultdach ca. 18 °*

- *FH Pultdach ca. 3,33 m*

Bebauungsplan

„Neusatz Erweiterung“ (rechtskräftig: 10.07.1984)

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bauherr wurde auf das Kenntnisgabeverfahren hingewiesen. Das Vorhaben ist innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplanes ohne Befreiungen zulässig. Die Planunterlagen sind nicht sehr aussagekräftig und entsprechen nicht den Anforderungen der Planzeichenverordnung. Die Verwaltung versucht zur Sitzung aussagekräftigere Pläne vorzulegen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt diesem zu.

Ergänzende Erläuterungen der Verwaltung

Herr Stadtbaumeister Schlegel erklärt, dass dieser Antrag auch im Kenntnisgabeverfahren möglich gewesen wäre. Herr Bürgermeister Riedmann führt aus, dass der Bauantrag an die-

ser Stelle den Vorteil habe, dass kein Planer hinzugezogen werden müsse. Die offizielle Prüfung erfolge durch die Verwaltung beziehungsweise das Baurechtsamt.

Beschluss

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt diesem einstimmig zu.

9.3 Dachgeschossausbau, Balkonerweiterung im Obergeschoß, Errichtung einer Doppelgarage mit Fahrradraum und Anbau eines Geräteschuppens auf dem Flst.Nr. 1640/1, Emil-Lanz-Straße 28

Vorlage: 2020/596

Beratungsunterlage

Planung

- *Dachgeschossausbau*
 - *Abbruch Satteldach DN 30°*
 - *Errichtung Satteldach DN 38°*
 - *2 Dachgauben mit Flachdach Nord- und Südseite, im Süden mit Balkon*
 - *mit Bestand von 2 auf insgesamt 3 Wohneinheiten*

- *Errichtung einer Doppelgarage*
 - *Flachdach*
 - *2 Stellplätze und Fahrradraum*
 - *Dachfläche als Terrasse der Erdgeschosswohnung*

- *Stellplätze*
 - *2 zusätzliche Stellplätze vor der Garage*
 - *mit Bestand insgesamt 6 Stellplätze*

- *Erweiterung des Balkons im 1. OG und Errichtung einer Außentreppe im Osten*
 - *von 1,30 m auf ca. 2,75 m*

- *Anbau eines Schuppens an der Westseite*

- ca. 17,2 m³, Grenzwandlänge 8,94 m, Höhe 2,12 m

Bebauungsplan

„Dölln I“ (rechtskräftig: 14.03.1980)

- Allgemeines Wohnen WA
- 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,4; GFZ 0,7 (1c)
- WH 6,50 m
- Dachneigung 25-45°
- Offene Bauweise
- Abstand von Garagen zur Straße 5 m

Befreiungen

1. Minimale Überschreitung des Bauraumes (südwestliche Garagenecke)
2. Befreiung von der Festsetzung der Dachform (Flachdach der Doppelgarage)

Stellungnahme der Verwaltung

Bis auf eine minimale Überschreitung der Baugrenze im Südwesten der Doppelgarage von ca. 25 cm wird der Bauraum eingehalten.

Flachdächer für Garagen wurden in unmittelbarer Nähe bereits genehmigt.

Bei Veränderungen der Geländeverhältnisse durch Auffüllungen und Abtragungen auf dem Grundstück dürfen die gegebenen Verhältnisse und die der Nachbargrundstücke nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bei der Dachgaube auf der Südseite soll der Ortgang im Südosten durchlaufend fortgeführt werden (die Dachfläche wird bis zur Traufe ausgeführt).

Die Außentreppe wirkt an dem geplanten Standort von der Straßenseite aus sehr dominant. Es wird vorgeschlagen, diese innerhalb des bestehenden Balkons nach Süd-Osten zu versetzen.

Die Erstellung des Geräteschuppens ist verfahrensfrei.

Die Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind städtebaulich vertretbar, es wird eine Zustimmung empfohlen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt mit einer Auflage zu: Der östliche Ortgang der Dachgaube auf der Südseite soll im durchlaufend fortgeführt werden (die Dachfläche wird einer Mindestbreite von 1,5 m bis zur Traufe durchgeführt).

Beschluss

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt einstimmig mit einer Auflage zu: Der östliche Ortgang der Dachgaube auf der Südseite soll im durchlaufend fortgeführt werden (die Dachfläche wird einer Mindestbreite von 1,5 m bis zur Traufe durchgeführt).

9.4 Errichtung eines 7-Familienhauses mit 4 Garagen und 6 Stellplätzen auf dem Flst.Nr. 2929/12 und 2929/24, Stettiner Straße 15 **Vorlage: 2020/601**

Beratungsunterlage

Planung

- Abbruch der bestehenden Garagen
- Neubau Wohnhaus mit 7 Wohneinheiten und 4 Garagen im Erdgeschoss
- - Grundmaße ca. 19,58 m auf 7,77 m (Nord-Süd) und 10,62 m auf 7,77 m (Ost-West)
- - EFH 429,45 m ü. NN
- - Dach SD 32° + eine Dachgaube mit Balkonen im Süden
- - Gebäudehöhe WH 436,40 m ü. NN (6,95 m) – FH 439,41 m ü. NN (9,96 m)
- - Eingang auf der Nordseite
- - Terrasse im Süden, Balkone im Norden und Süden

- Planung von 6 Stellplätzen oberirdisch

Bebauungsplan

„VHB Obere Öhmdwiesen“ Stettiner Straße (rechtskräftig: 01.06.2001)

- Gebietscharakter – Allgemeines Wohngebiet WA2
- Bebauung mit zwei Vollgeschossen
- GRZ 0,4
- WH max. 7,0 m
- Satteldächer 22-32°
- Offene Bauweise

Befreiungen

1. Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Ostteil um 30,95 % (134 m²) und im Westteil um 10,85% (128 m²)
2. Überschreitung der Baugrenze im Norden und Westen

Stellungnahme der Verwaltung

Das Bauvorhaben überschreitet den Bauraum. Aber Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Befreiungen auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern (z.B. günstiger Wohnraum). Im Vorliegenden Fall kann die Genehmigungen der notwendigen Befreiungen auf Grundlage einer sozialverträglichen Vermietung der Räumlichkeiten erteilt werden.

Der Bauherr beabsichtigt eine sozialverträgliche Vermietung seiner Wohnungen, vorzugsweise an seine Mitarbeiter und falls dies nicht möglich/notwendig ist, auch an sonstige Personen. Hierfür wird eine Rückversicherung notwendig, dass der Bauherr diese Vermietung auch im sozialverträglichen Sinne durchführt. Es kommt daher der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages auf Grundlage des § 54 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) zwischen Bauherr und Stadtverwaltung in Betracht. Damit kann sichergestellt werden, dass der Verpflichtung auf diese Weise nachgekommen wird. Die sozialverträgliche Vermietung kann sich z. B. an den Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft anlehnen, wie sie im Sozialamt, Jobcenter etc. angewandt werden.

In Verbindung mit dem Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Bauherrn über die Schaffung eines kostengünstigen Wohnraums empfiehlt die Verwaltung dem Technischen Ausschuss den Befreiungen zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den genannten Befreiungen unter einer Auflage zu – die Verwaltung soll mit dem Bauherrn einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abschließen, über die Schaffung kostengünstigen Wohnraums durch den Antragsteller, auf Basis eines angemessenen Mietpreises. Der Vertrag soll dem Gemeinderat zur Zustimmung vorgelegt werden.

Diskussion

Die Stadträte Viellieber, Bitzenhofer und Wild können an dieser Stelle dem Bauantrag als Mitglieder des Technischen Ausschusses zustimmen. Städtebaulich und nachbarschaftlich sei alles gut geklärt. Die soziale Komponente wollen sie außenvorlassen. Herr Stadtrat Achilles stimme ebenfalls zu, da in der Nachbarschaft bereits ähnliche Gebäude vorhanden seien. Den bezahlbaren Wohnraum würde er an einem Prozentsatz fixieren. Herr Stadtrat Mutschler findet das Bauvorhaben sehr gut. Er wolle den Hinweis des Bauträgers ernst nehmen.

Aus Frau Stadträtin Oßwalds Sicht wurde das Thema bereits diskutiert. Daraus sei der Wunsch entstanden, dass der „bezahlbare Wohnraum“ präzisiert werden solle. Daher finde sie die Ergänzung überhaupt nicht verwerflich und wundert sich über die heutige Diskussion. Herr Stadtrat Viellieber meint, damit könne ein Unternehmer aktiv unterstützt werden und er wolle dem aktiv entgegen. Herr Stadtrat Bitzenhofer ergreift nochmal das Wort. Er wolle warnen, dass hiermit nicht Tür und Tor geöffnet werde.

Beschluss

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den genannten Befreiungen auf Basis des vom Antragsteller eingereichten Schreibens einstimmig zu.

9.5 Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Flst.Nr. 1784/3, Im Kapuzineröschle 2
Vorlage: 2020/607

Beratungsunterlage

Planung

- *Neubau Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten*
- *Grundmaße ca. 17,00 m auf 16,50 m inkl. Terrassen und Balkone*
- *EFH 445,00 m üNN*
- *zweigeschossig, Vollunterkellerung mit Rampe*
- *Dach SD 30° + zwei Dachgauben mit Balkonen*
- *Treppenhaus mit Flachdach im Norden (Breite 5,20 m; Höhe 9,65 m)*
- *Gebäudehöhe WH 6,13 m – FH 10,18 m*
- *Eingang auf der Nordseite*
- *Terrasse und Balkone im Süden*
- *Stellplätze*
- *Planung von 6 Stellplätzen oberirdisch, 6 Stellplätzen unterirdisch*

Bebauungsplan

„Kapuzineröschle“ (rechtskräftig: 27.04.1990)

- *Gebietscharakter – Dorfgebiet MD*
- *Bebauung mit zwei Vollgeschossen*
- *GRZ 0,3*
- *WH >5,70, max. 6,20 m*
- *Satteldächer 42° - 50°*
- *2 Stellplätze im „Hausvorbereich“ zulässig*
- *Sichtflächen (SI) von Sichthindernissen über 0,8 m freizuhalten*
- *Kellergaragen mit Rampen sind unzulässig*

Befreiungen

1. *Überschreitung des Bauraumes um ca. 100 m²*
2. *Unterschreitung der festgesetzten Mindestdachneigung von 42° um 12°*
3. *Befreiung der nicht zulässigen Kellergarage mit Rampe*
4. *Fehlende Freihaltung der Sichtfläche*
5. *Überschreitung der maximal 2 Stellplätze im Hausvorbereich*

6. *Nichteinhaltung der Vorschriften für Gauben/Zwerchhäuser und den Anbau für Treppen*

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bauraum ist nach Bebauungsplan ca. 12 m x 15 m groß. Das Bauvorhaben mit einer Baufläche von ca. 280 m² überschreitet den Bauraum wesentlich. Das Baufeld wird somit um gut 100 m² überschritten. Für die Verschiebung aus dem Bauraum ist eine Bauverzichtserklärung des Bauherren auf einer der restlichen noch bebaubaren Bauflächen erforderlich.

Im Bebauungsplan werden maximal 2 Stellplätze im Vorgartenbereich zugelassen. Durch die Errichtung der Tiefgarage mit Rampe können die Parkplätze aufgenommen werden. Die Verwaltung empfiehlt eine Umplanung der Tiefgarage, Integration der Rampe in das Gebäude und Erweiterung um 4 Stellplätze. Die 2 Stellplätze im Vorgartenbereich, Südseite sollen einen Abstand zur Straße von 50 cm einhalten, der einzugrünen ist. Durch eine Umplanung der Stellplätze entfällt eine nötige Befreiung über die Freihaltung der Sichtflächen an der Kreuzung Talstraße/Kapuzineröschle. Diese Befreiung wird nicht empfohlen.

Die geplanten Dächer für die Gauben und Treppenhäuser entsprechen nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes. Dachgauben sind als Giebel- oder Dreiecksgauben bzw. Zwerchhäuser zulässig oder als Schleppegauben. Aus Sicht der Verwaltung sollten diese Abweichungen nicht genehmigt werden, weil von diesen Vorgaben bislang in dem Plangebiet nicht abgewichen wurde.

Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss das Einvernehmen für die Vielzahl Befreiungen nicht zu erteilen.

Beschlussvorschlag

*Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den Befreiungen **nicht** zu. Dem Bauherrn wird empfohlen einen überarbeiteten Antrag zu stellen.*

Diskussion

Herr Stadtrat Viellieber äußert, dass er die Architektur gut finde und das Gebäude für ihn so in Ordnung sei. Lediglich die Stellplätze auf der Ostseite seien verbesserungsfähig. Einen Stellplatzschlüssel von 2,0 beizubehalten fände er super. Frau Stadträtin Bischofberger schließt sich der Meinung an. Grundsätzlich gebe die Grundstücksgröße die Größe des Gebäudes her. Nur die Stellplätze seien kritisch. Auch für Herrn Stadtrat Holstein passt die Bebauung. Herr Stadtrat Bitzenhofer berichtet, dass er vergangenen Sonntag vor Ort gewesen sei. Da habe er zufällig den Bauherren getroffen. Dieser habe erläutert, dass die Rampe bewusst so geplant wurde, damit dadurch nur ein Stellplatz wegfalle.

Herr Bürgermeister Riedmann vernimmt die positive Grundhaltung zur Bebauung. Er fasst zusammen, dass das einzige Problem die Tiefgaragenzufahrt sei und die vier Stellplätze auf der Ostseite belassen werden können.

Beschluss

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den Befreiungen mehrheitlich bei zwei Enthaltungen (Stadträte Achilles und Mutschler) zu.

10. Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

10.1 Errichtung eines 3-Familienhauses mit drei Garagen und 2 Stellplätzen auf dem Flst.Nr. 361 und 473/1, Pestalozzistraße 6

Vorlage: 2020/599

Beratungsunterlage

Planung

- *Neubau Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten*
- *Grundmaße ca. 16,49 m auf 11,11 m*
- *EFH 458,91 m üNN*

- *dreigeschossig, Vollunterkellerung*
- *Dach Flachdach 3° mit Solaranlage*
- *Gebäudehöhe FH 469,31 m entspricht 10, 40 m (Bestand 472,13 m)*
- *Eingang auf der Nordseite*
- *Terrasse und Balkon im Süden*
- *Garagen*
- *Fertigaragen an zwei Standorten, Höhe 3m*
- *Flachdach*

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung in die Umgebung ein. Die Photovoltaikanlage darf nicht auf das flachgeneigte Dach aufgeständert werden, sondern soll sich in die Dachneigung integrieren. Die Flachdächer/flach geneigten Dächer des Wohnhauses und der Garagen sind zu begrünen.

Es wird vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen, mit den Hinweisen zu der Photovoltaikanlage und der Dachbegrünung.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu, mit der Auflage, dass die Photovoltaikanlage in das Dach integriert wird und die flach geneigten Dächer begrünt werden.

Diskussion

Die Stadträte Viellieber, Wild und Achilles können mit der Planung mitgehen. Beim Thema Photovoltaik widersprechen sie dem Verwaltungsvorschlag. Eine Aufstellung der Photovoltaikanlage sei technisch sinnvoll und würde optisch nicht stören. Daher könne diese Forderung aus dem Beschlussvorschlag herausgenommen werden. Herr Riedmann korrigiert damit den

Beschlussvorschlag. Die Photovoltaikanlage ist somit beschlussunabhängig, es werden noch Fachgespräche geführt werden. Herr Stadtrat Bitzenhofer betont, dass ihm wichtig sei, eine Optimierungsmöglichkeit zu erfragen.

Beschluss

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB einstimmig zu.

10.2 Errichtung einer landwirtschaftlichen Fahrzeughalle mit Erntehelferunterkünften auf dem Flst.Nr. 1739 der Gemarkung Riedheim, Efrizweilerstraße **Vorlage: 2020/615**

Beratungsunterlage

Planung

- *Errichtung einer landwirtschaftlichen Fahrzeughalle mit Erntehelferunterkünften*
- *Grundmaße 29,28,0 m auf 20,00 m*
- *-WH: 5,40 m, FH: 8,37 m*
- *-Satteldach, DN 12 °, Stahltrapezprofilblech Sandwich*
- *Holzkonstruktion, Außenfassade Holz*
- *eingeschossig, auf der Westseite mit Breite von 6,20 m zweigeschossig*

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 35 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Vorhaben ist im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB als privilegiert anzusehen. Eine Stellungnahme vom Landwirtschaftsamt liegt hier noch nicht vor (Stand 20.02.2020). Die Erschließungsstraße Flst. 1735 ist als öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Stadt Markdorf.

Unter dem öffentlichen Weg liegt ein verdolter Bach. Bauliche Anlagen haben hier einen mindestens 4,0 m breiten Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, welcher ein-

zugrünen ist. Die Verwaltung empfiehlt eine Umplanung der Stellplätze und der Retentionsmulde für Oberflächenwasser, mit einer Verschiebung der Anlagen um 4,0 m nach Westen. Die Stellplätze sind mit großkronigen Bäumen zu überdecken.

Der Silo-Anbau an das bestehende Lagergebäude östlich des Neubaus für die Fahrzeughalle mit Erntehelferunterkünften steht auf dem öffentlichen Weg. Hierfür muss mit dem Antragsteller noch eine Absprache getroffen werden.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zu, mit der Auflage, die baulichen Anlagen mit einem Mindestabstand von 4,0 m zum öffentlichen Weg herzustellen und die Parkplätze mit großkronigen Bäumen zu überdecken.

Herr Ortsvorsteher Brielmayer ist befangen und rückt vom Sitzungstisch ab.

Diskussion

Herr Stadtrat Achilles erkundigt sich, ob die Handhabung der Bäume so üblich sei. Herr Stadtbaumeister Schlegel erwidert, dass dies nicht üblich sei, aber durchaus möglich.

Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass der Ortschaftsrat in der gestrigen Sitzung einstimmig zugestimmt habe.

Beschluss

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 35 Abs. 1 BauGB einstimmig zu, mit der Auflage, die baulichen Anlagen mit einem Mindestabstand von 4,0 m zum öffentlichen Weg herzustellen und die Parkplätze mit großkronigen Bäumen zu überdecken.

Herr Ortsvorsteher Brielmayer kehrt an den Sitzungstisch zurück und nimmt an den weiteren Beratungen teil

Bauvoranfrage

Errichtung eines Boardinghauses auf dem Flst. Nr. 3035/2, Daimlerstraße 10

Vorlage: 2020/609

Herr Bürgermeister Riedmann berichtet, dass dieser Tagesordnungspunkt vom Antragsteller zurückgezogen wurde.

11. Bekanntgabe von Anträgen zur Kenntnisnahme

11.1 Abbruch des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Flst.Nr. 181, Hauptstraße 22

Vorlage: 2020/608

Details siehe Beratungsunterlage.

Kenntnisnahme

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.

11.2 Abbruch des Wohnhauses mit Wirtschaftsteil auf dem Flst.Nr. 1045 der Gemarkung Riedheim, Unterleimbach 10

Vorlage: 2020/597

Details siehe Beratungsunterlage.

Kenntnisnahme

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.

12 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge

12.1 Gebäude Hauptstraße 14 Ecke Biberacherhofstraße

Frau Stadträtin Oßwald erkundigt sich nach dem Haus in der Hauptstraße 14 Ecke Biberacherhofstraße. Dieses musste gesichert werden. Ihr ist wichtig, dass die Kosten dem Verursacher in Rechnung gestellt werden und nicht bei der Stadt Markdorf hängen bleiben. Herr Bürgermeister Riedmann erklärt, dass hier aufgrund von Gefahr in Verzug das Baurechtsamt eingegriffen habe. Die Kostenübernahme werde wahrscheinlich zwischen dem Bauherrn und dem Nachbarn auf dem Rechtsweg geklärt werden müssen.

12.2 Digitalisierung

Frau Stadträtin Oßwald spricht an, dass die Ortschaftsräte Kreidler und Bailer seit der Umstellung auf digitalen Sitzungsunterlagenversand keine Unterlagen haben. Sie stellt daher den Antrag, dass auch die zwei Ortschaftsräte ein I-Pad bekommen um somit die digitalen Unterlagen bei der Sitzung vorliegen zu haben. Herr Bürgermeister Riedmann nimmt dies zur Kenntnis.

Weiter wird angesprochen, ob zukünftig auf den Versand der Unterlagen per E-Mail verzichtet werden soll. Die Rückmeldungen ergeben, dass mehrheitlich weiterhin der zusätzliche E-Mail-Versand gewünscht wird.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 19:05 Uhr die Sitzung.

gez. Georg Riedmann
Vorsitzender

gez. Salome Kimmig
Protokollführer

Technischer Ausschuss