

# Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses

---

Sitzungsdatum: Dienstag, den 13.10.2020  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 18:50 Uhr  
Ort, Raum: Markdorf Bürgersaal im Rathaus

Anwesend:

Vorsitz

Herr Georg Riedmann

Mitglieder

Herr Uwe Achilles

Herr Jonas Alber

Frau Johanna Bischofberger

Herr Dietmar Bitzenhofer

Herr Bernd Brielmayer

Herr Arnold Holstein

Herr Tobias Kreidler

Frau Christiane Oßwald

Herr Alfons Viellieber

Herr Erich Wild

Stellvertretung

Herr Dr. Bernhard Grafmüller

Vertretung für Herrn Joachim Mutschler

von der Verwaltung

Frau Salome Kimmig

Herr Michael Schlegel

Abwesend:

### Mitglieder

Herr Joerg Bailer	Entschuldigt
Herr Joachim Mutschler	Entschuldigt

### **Tagesordnung:**

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

**Errichtung eines Carports auf dem Flst.Nr. 1844 der Gemarkung  
Ittendorf, Döbelestraße 11**

**Vorlage: 2020/767**

#### **39 Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes**

**39.1 Errichtung einer Garage auf dem Flst.Nr. 2613/24, Untere Gal-  
lusstraße 24**

**Vorlage: 2020/765**

**39.2 Teilabbruch, Umbau und Aufstockung des Hauses mit Wohn-  
und Gewerbeeinheiten auf dem Flst.Nr. 169, Hauptstraße 14a**

**Vorlage: 2020/757**

**39.3 Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Flst.Nr. 1111  
der Gemarkung Riedheim, Oberer Birken 4/2**

**Vorlage: 2020/745**

**39.4 Errichtung von 6 Doppelhaushälften, 6 Garagen, 6 offenen  
Stellplätzen und einer Technikzentrale auf dem Flst.Nr. 1569 der  
Gemarkung Riedheim, Efrizweilerstraße 6, 6/1, 8, 8/1, 10 und  
10/1**

**Vorlage: 2020/758**

**39.5 Errichtung eines Einfamilienhauses mit 3 Fertiggaragen auf den  
Flst.Nrn. 788/18 und 788/1 der Gemarkung Ittendorf, Kippen-  
hauser Straße 11/1,**

**Vorlage: 2020/748**

**39.6 Errichtung einer landwirtschaftlichen Nutzhalle auf dem Flst.Nr.1710 der Gemarkung Ittendorf, Leiwiesen**

**Vorlage: 2020/743**

**40 Bauvoranfrage**

**Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf Flst.Nr. 3106 und 3106/1, Ensisheimer Straße 12, Paracelsusstraße 3**

**Vorlage: 2020/749**

**41 Bekanntgabe von Anträgen zur Kenntnisnahme**

**41.1 Errichtung eines Eingangsbereiches mit Carport und Gaupe im Rahmen einer Dachsanierung auf dem Flst.Nr. 835/4, Garwiedenweg 32**

**Vorlage: 2020/746**

**41.2 Errichtung einer Doppelgarage auf den Flst.Nrn. 3317/3 und 3320/19, Robert-Bosch-Straße 13**

**Vorlage: 2020/751**

**41.3 Errichtung eines Gartenhauses / Pavillons auf dem Flurst.Nr. 3791, Schillerstraße 14**

**Vorlage: 2020/766**

**42 Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge**

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.

### **Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **Errichtung eines Carports auf dem Flst.Nr. 1844 der Gemarkung Ittendorf,**

#### **Döbelestraße 11**

#### **Vorlage: 2020/767**

Herr Bürgermeister Riedmann teilt vor Eintritt in die Tagesordnung mit, dass dieser Bauantrag zurückgezogen wurde. Es gebe noch internen Klärungsbedarf. Die Beratung und Beschlussfassung werde auf die kommende Sitzung verschoben.

### **39 Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **39.1 Errichtung einer Garage auf dem Flst.Nr. 2613/24, Untere Gallusstraße 24**

#### **Vorlage: 2020/765**

### **Beratungsunterlage**

#### *Planung*

*Neubau einer Garage*

*Grundmaße: ca. 8,0 m x 3,7 m*

*Begrüntes Flachdach, Höhe ca. 2,50 m*

*Holzkonstruktion*

#### *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

*Der Neubau ersetzt eine etwas kleinere bestehende Garage an gleicher Stelle.*

*Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung ein. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.*

## **Beschluss**

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

### **39.2 Teilabbruch, Umbau und Aufstockung des Hauses mit Wohn- und Gewerbeeinheiten auf dem Flst.Nr. 169, Hauptstraße 14a**

**Vorlage: 2020/757**

## **Beratungsunterlage**

### Planung

- *Umbau des Gebäudes auf bestehender Garage (UG I) mit 2 Geschossen und Dachgeschoss (Satteldächer) sowie Anbau mit Hanggeschoss (UG I), zwei Vollgeschossen und Flachdach*
  - *Nutzung: 6 Wohneinheiten als Wohn- oder Geschäftsnutzung*
  - *Abmessung: ca. 14,99 m auf 11,41 m*
  - *Bestandsgebäude ca. 11,47 auf 10,25 m*
  - *Satteldach DN 16° in Ost-West Richtung*
  - *FH 459,09 ü. NN. (Nachbargebäude Wohnhaus 460,11 ü.NN.)*
  - *Anbau Flachdach als Dachterrasse, Höhe 455,30 m ü- NN (Bestand Satteldach, 455,30 m ü. NN)*
  - *Barrierefrei mit Aufzug*
  - *6 Stellplätze (4 im Bestand, 2 neue Stellplätze im Westen)*

### 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

*Der Bauantrag entspricht mit den Höhen und der Gebäudekubatur der Planung der Bauvoranfrage, vorgestellt und zugestimmt im TA am 07.07.2020. Zusätzlich zur Bauvoranfrage wurde im 1. Obergeschoss eine Dachterrasse mit Holzsteg ergänzt. Die Trauf- und Firsthöhen der Nachbarbebauung werden mit dem Bauantrag nachgewiesen, die Planung fügt sich mit den dargestellten Höhen in die Umgebung ein.*

*Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung in Höhe, Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.*

### **Diskussion**

Herr Stadtrat Holstein fragt nach, ob hier auch baurechtlich geprüft werde, oder nur die Baustelleneinrichtung das Problem sei. Herr Stadtbaumeister Schlegel erklärt, dass das Baurechtsamt aktuell in der Vorprüfung sei. Bauordnungsrechtliche Belange könnten das Bauvorhaben folglich noch kippen. Seitens der Ausschussmitglieder wird darauf hingewiesen, dass vor allem das Erreichen der Stellplätze von der Jahnstraße aus überprüft werden müsse.

### **Beschluss**

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

**39.3 Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Flst.Nr. 1111 der Gemarkung Riedheim, Oberer Birken 4/2**  
**Vorlage: 2020/745**

**Beratungsunterlage**

Planung

- *Wohnhaus*
  - *Grundmaße: ca. 10,22 m auf 7,72 m*
  - *eingeschossig + Sockelgeschoss mit Satteldach, DN 25°*
  - *Wandhöhe: bergseits ca. 3,11 m; talseits max. 10,48 m*
  - *Firsthöhe 461,47 ü. NN (Nachbargebäude 461.50 ü. NN)*
  - *Garage im Untergeschoss, 2 Stellplätze*

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 Höhe, Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.*

**Ergänzende Erläuterungen**

Herr Ortsvorsteher Brielmayer teilt mit, dass der Ortschaftsrat in der gestrigen Sitzung einstimmig zugestimmt habe.

**Beschluss**

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

**39.4 Errichtung von 6 Doppelhaushälften, 6 Garagen, 6 offenen Stellplätzen und einer Technikzentrale auf dem Flst.Nr. 1569 der Gemarkung Riedheim, E-frizweilerstraße 6, 6/1, 8, 8/1, 10 und 10/1**

**Vorlage: 2020/758**

**Beratungsunterlage**

Planung

- *Neubau von drei Doppelhäusern*
  - *Grundmaße: ca. 12,17 m auf 10,36 m*
  - *Insgesamt 6 Wohneinheiten*
  - *Satteldach, DN 35 °, FH ca. 10,09 m; WH ca. 5,37 m (zulässig 6,50 m)*
  - *jeweils zweigeschossig*
  - *Haus 1+2: EFH 426,10 ü. NN, Zugang von Westen*
  - *Haus 3+4: EFH 427,83 ü. NN, Zugang von Norden*
  - *Haus 5+6: EFH 426,90 ü. NN, Zugang von Westen*
- *Garagen*
  - *Satteldach, DN 20°*
  - *im Osten: ca. 11,98 m auf 6 m, 4 Stellplätze*
  - *im Westen: ca. 8,89 m auf 6 m mit 2 Stellplätzen und 12 Fahrradstellplätzen*
- *Technikzentrale*
  - *ca. 7,0 m auf 3,0 m mit BHKW (Erdgas)*
  - *Beton Fertigteil mit Flachdach, Höhe ca. 2,46 m*
- *6 oberirdische Stellplätze*
  - *Zugang über Privatstraße*

Bauplanungsrechtliche Situation

*Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier gilt die Klarstellungs- und Abrundungssatzung Riedheim (21.10.1994). Die Zulässigkeit richtet sich somit nach den Festsetzungen der Satzung und § 34 BauGB (Maßgebliche Regelungen: 2 Vollgeschosse, WH max. 6,50 m, GRZ und GFZ entsprechend der vorhandenen Bebauung).*

Befreiungen

- 1) Überschreitung der Größe bei einem Dachflächenfenster als Rettungsweg, nach Satzung zulässig max. 0,7 m x 1,2 m, beantragt werden 1,14 m x 1,60 m
- 2) Errichtung einer Stützmauer mit ca. 0,95 m Höhe
- 3) Befreiung der Dachform / -neigung für Nebenanlagen mit Flachdach bis 10°

#### Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß der Satzung § 4.3 sind maximal 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück zulässig. Nach Art der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben mit offener Bauweise in die nähere Umgebung ein. Beim Maß der baulichen Nutzung greifen die Gebäudehöhen die Höhen der Umgebungsbebauung auf - die geplanten Gebäude sind zweigeschossig mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss. Vergleichbare Firsthöhen wurden mit den angrenzenden Nachbargebäuden im Lageplan nachgewiesen.

Gemäß der Satzung § 5.1 sind Dachfenster nur mit max. 0,7 x 1,2 m zulässig. Ein Dachfenster von Haus Nr. 5 wird mit der Größe von 1,14 x 1,60 m beantragt, da es als Rettungsweg genutzt werden muss. Es wird vorgeschlagen, dieser Befreiung zuzustimmen.

Laut § 5.5 der Satzung sind Auffüllungen und Abgrabungen genehmigungspflichtig, Stützmauern sind nicht zulässig. Der Bauherr beantragt im Grundstück eine Stützmauer im Bereich der Zuwegung zu den Häusern 3 + 4 mit einer Höhe von 0,95 m um größere Gartenflächen der Häuser 3 + 4 zu ermöglichen. Es wird vorgeschlagen, dieser Befreiung zuzustimmen.

Nach den Festsetzungen unter § 5.1 sind die Dächer von Nebenanlagen mit Sattel- oder Walmdächern und einer Dachneigung von 30° - 45° auszubilden. Die Technikzentrale soll mit einem begrüntem Flachdach ausgeführt werden. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen.

Die erforderlichen Stellplätze wurden eingeplant.

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung ein. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

## **Diskussion**

Herr Ortsvorsteher Brielmayer fragt nach, ob der bereits verdolte Dorfbach neu verdolt werde. Herr Stadtbaumeister Schlegel erklärt, dass vor Beginn der Bauarbeiten der Zustand der Dole geprüft werde um zu entscheiden, ob eine Erneuerung bereits erforderlich sei. Dann würde der Bauherr anteilig für die Kosten aufkommen.

Herr Stadtrat Wild spricht die Thematik der in der Nachbarschaft vorhandenen Lüftungsgeräte der landwirtschaftlichen Nutzung an. Er wolle im Vorfeld darauf achten, dass diese Geräuschkulisse später nicht für Konflikte zwischen den Landwirten und den neuen Anwohnern Sorge. Herr Stadtbaumeister Schlegel teilt mit, dass die Lärmemissionen derzeit vom Baurechtsamt geprüft werden.

Herr Stadtrat Bitzenhofer merkt an, dass Photovoltaik auf Dächern überall erlaubt seien, große Dachfenster hingegen befreit werden müssen. Er finde die Vorgabe der kleinen Dachfenster nicht mehr zeitgemäß.

Herr Stadtrat Holstein fragt nach, ob es sich bei dem Weg um das Geh- und Fahrrecht handle. Herr Stadtbaumeister Schlegel bejaht.

## **Beschluss**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB und den drei Befreiungen einstimmig zu.

**39.5 Errichtung eines Einfamilienhauses mit 3 Fertiggaragen auf den Flst.Nrn. 788/18 und 788/1 der Gemarkung Ittendorf, Kippenhauser Straße 11/1, Vorlage: 2020/748**

**Beratungsunterlage**

Planung

- *Einfamilienwohnhaus*
  - *Grundmaße ca. 9,46 m auf 7,83 m*
  - *Satteldach, Dachneigung 35°*
  - *TH (Traufhöhe) 5,04 m, FH (Firsthöhe) 7,30 m*
  - *zweigeschossig, nicht unterkellert*
  - *Eingang auf der Nordwestseite, Terrasse im Südwesten*
  - *Holzkonstruktion*
- *3 Fertiggaragen*
  - *Maße ca. 9,0 auf 6,0 m; Höhe 2,48 m*
  - *Fertigbauteile mit 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 Höhe, Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.*

**Ergänzende Informationen**

Herr Ortsvorsteher Dr. Grafmüller teilt mit, dass der Ortschaftsrat in der gestrigen Sitzung einstimmig zugestimmt habe.

**Beschluss**

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

**39.6 Errichtung einer landwirtschaftlichen Nutzhalle auf dem Flst.Nr.1710 der Gemarkung Ittendorf, Leiwiesen**  
**Vorlage: 2020/743**

**Beratungsunterlage**

Planung

- *Errichtung einer Nutzhalle*
  - *Maße ca. 21,23 m auf 14,30 m*
  - *FH 11,13 m, TH 9,46 m*
  - *Nutzung als Geräte- und Maschinenlager ca. 281, 86 m<sup>2</sup>; Garage 27,29 m<sup>2</sup> und Nutzfläche im 1.OG (Lagerfläche für Obstkisten ca. 281, 8 m<sup>2</sup>)*
  - *Satteldach DN 12°*
  - *Entwässerung über Versickerungsanlage*
  - *Holzkonstruktion mit Holzverschalung, Sandwichdachdeckung*

Bauplanungsrechtliche Situation

*Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 35 BauGB. Die Privilegierung wurde mit der Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes bestätigt.*

Stellungnahme der Verwaltung

*Der Bauherr hat am 24.09.2020 auch eine schriftliche Erklärung über die Privilegierung abgegeben (landwirtschaftlicher Obstbaubetrieb in Friedrichshafen-Fischbach im Haupterwerb seit 1989).*

*Die geplante Halle soll nach Auskunft des Architekten im EG zur Unterbringung von Apfelwagenanhängern außerhalb der Erntesaison genutzt werden (evtl. in Schwerlastregalen), außerdem sollen kleinere Traktoren und Geräte abgestellt werden. Im Obergeschoss sollen leere Apfelkisten gelagert werden (mit Stapler über Tor im Westen).*

*Das Nachbargebäude auf Flst. 1713 stammt aus dem Jahr 1731 und wurde in eine Denkmalschutzliste aufgenommen. Der Status ist ohne Außenwirkung, d.h. ist für die Beurteilung des Baurechtsamtes nicht heranzuziehen.*

*Das geplante Gebäude ist von einem Privatweg umgeben. Die Eigentumsverhältnisse und die Einhaltung der Abstandsflächen auf dieser Fläche werden vom Baurechtsamt überprüft.*

*Eine Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes liegt vor. Demnach ist mittelfristig geplant, im Obergeschoss Unterkünfte für Saisonarbeiter einzubauen. Eine solche Nutzung ist in den eingereichten Plänen nicht abzulesen, es sind u.a. nicht ausreichend Fenster vorgesehen. Das Landwirtschaftsamt geht auf die Bestandsbebauung sowie Größe und Lage der geplanten Nutzhalle in seiner Stellungnahme nicht ein und stimmt als „zweiten Betriebsitz“ mit bewirtschafteten Flächen in der Umgebung zu.*

*Es liegt auch Stellungnahme des Umweltamtes liegt vor. Demnach werden die gesetzlichen Vorgaben bei der aktuell geplanten Bauausführung bzgl. der Dachform nicht eingehalten im Sinne von „vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft“. Das Umweltamt verweist auf eine Dachneigung von 20° mit Satteldach, die im Bodenseekreis bei landwirtschaftlichen Gebäuden im Außenbereich üblicherweise gefordert werden und sieht das Landschaftsbild im Bereich Leiwiesen durch die untypischen Gebäudeproportionen beeinträchtigt. Die geplante Halle ist von Bestandgebäuden mit deutlich niedrigeren Wandhöhen und stärker geneigten Satteldächern umgeben. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich die Planung städtebaulich nicht in die Umgebung ein. Die Verwaltung empfiehlt auch wegen möglicher Folgewirkungen eine Umplanung des Gebäudes mit deutlicher Reduzierung der Wandhöhe und einer Erhöhung der Dachneigung auf mind. 20°.*

## **Diskussion**

Herr Stadtrat Viellieber wundert sich, dass die Dachneigung vom Umweltamt kritisch gesehen werde. Diese Tatsache gebe es öfters. Die geforderte Reduzierung der Wandhöhe sei für ihn nachvollziehbar. Allerdings sollten die landwirtschaftlichen Belange erfüllt werden. Herr Bürgermeister Riedmann befürwortet die 12° Dachneigung nach einer Absenkung der Wandhöhen, um die Räumlichkeiten nicht zusätzlich zu verkleinern

Herr Stadtrat Holstein frag nach, ob die Stadt Markdorf somit nur über die Dachneigung abstimmen könne. Herr Stadtbaumeister Schlegel führt aus, dass das Einfügemerkmal nicht genau definiert sei. Herr Ortsvorsteher Dr. Grafmüller bittet zu beachten, dass ein Gebäude mit Wandhöhe von mehr als neun Metern in der Regel dreigeschossig sei. Somit sei dieses Gebäude sehr viel höher als die Umgebung.

## **Beschluss**

Der Technische Ausschuss lehnt den Bauantrag gemäß § 35 Abs. 1 BauGB mehrheitlich bei zwei Enthaltungen (Herren Stadträte Alber und Holstein) ab.

### **40 Bauvoranfrage**

#### **Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf Flst.Nr. 3106 und 3106/1, Ensisheimer Straße 12, Paracelsusstraße 3**

**Vorlage: 2020/749**

## **Beratungsunterlage**

### Planung

- *Abriss der bestehenden Gebäude (Einkaufsmarkt mit 5 Wohneinheiten im 1.OG und 2-geschossiges Lagergebäude, derzeit Autowerkstatt)*
- *Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage*
  - *34 Wohneinheiten*
  - *Flachdach, in vorliegender Planung 2- und 3 geschossig*
  - *WH 6,90 m; Gebäudehöhe der Ansicht Nord Ensisheimer Str. max. 8,80 m*
  - *max. Gebäudehöhe talseits ca.11,75 m (Bestandsgebäude ca. 11,50 m)*
  - *Tiefgarage ohne weitere Angaben; Darstellung von 7 oberirdischen Stellplätzen und Fahrradstellplätzen*

### Bebauungsplan

*„Obere Breitwiesen“ (rechtskräftig: 29.07.1977)*

*Gebietscharakter – Mischgebiet*

*Bebauung mit zwei Vollgeschossen*

*GRZ 0,4; GFZ 0,8*

*Satteldächer 12° - 32°*

*Offene Bauweise, Gebäudelänge bis 70 m*

### Bauvoranfrage

*Diese Bauvoranfrage wird gestellt um folgende Fragen zum Grundstück und zur Bebauung abzuklären:*

1. *Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet gem. §6 BauNVO 1968 fest, ist eine Bebauung ohne gewerbliche Nutzung möglich?*
2. *Der Bebauungsplan setzt eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,8 gemäß §20 BauNVO 1968 fest. Die dargestellte Bebauung hält die GFZ nach aktueller BauNVO 1990 ein. Bei der Berechnung der GFZ nach der BauNVO von 1968, die Grundlage des Bebauungsplans ist, entsteht eine Überschreitung der geforderten GFZ von 0,8 um 16%. Kann eine Bebauung mit einer Überschreitung der GFZ von 16% umgesetzt werden?*
3. *Der Bebauungsplan setzt ein Satteldach mit einer Dachneigung von 12° - 32° und einer daraus resultierenden Gebäudehöhe bzw. Traufhöhe von 6,50 m ab OK Straße fest. Kann die dargestellte Bebauung mit einem Flachdach und der daraus resultierenden Brüstungshöhe von 6,90 m und einer Gebäudehöhe von 9,00 m ab OK Straße umgesetzt werden?*
4. *Der Bebauungsplan hat als Grundlage die LBO (Landesbauordnung) von 1964. In dieser ist ein Untergeschoss ein Vollgeschoss, wenn es mehr als 1,20 m über die festgelegte, im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragt. Kann dies gemäß aktueller LBO 2010 auf 1,40 m erhöht werden?*

#### Stellungnahme der Verwaltung

1. *Das geplante Vorhaben liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes - es ist ein Mischgebiet festgesetzt. Beantragt werden reine Wohngebäude. Das Gebiet weist derzeit keinen Mischgebietscharakter auf, da deutlich zu wenige Gewerbeflächen vorhanden sind. Mit der Fortsetzung dieser Entwicklung ist die Art der baulichen Nutzung aus Sicht der Verwaltung nicht mehr zu halten. Der Technische Ausschuss wurde am 14.01.2020 mit der vorangegangenen Bauvoranfrage zum selben Grundstück über die Folgen einer solchen Änderung informiert (Entfall von Gewerbeflächen - auch für die Nahversorgung, Verteuerung der Grundstückspreise, Forderung nach Geschwindigkeitsreduzierung entlang der Ensisheimer Str., u.a.). Bei einer Nutzungsänderung der verbliebenen Gewerbeflächen in Richtung Wohnen sollte der Bebauungsplan langfristig entsprechend dem Gebietscharakter Allgemeines Wohnen oder Reines Wohnen geändert werden. In diesem Zusammenhang können erhöhte Lärmschutzmaßnahmen durch die zweifach vorhandene Lärmentwicklung von Straße und Schiene erforderlich werden. Alternativ wäre der bestehende Bebauungsplan aufzuheben mit Rückgriff auf §34 BauGB*

*Die Verwaltung empfiehlt, die Frage 1 mit ja zu beantworten.*

2. *Eine Anpassung auf die zwischenzeitlich geänderten Vorschriften der Baunutzungsverordnung von 1990 kann nur durch eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB mit entsprechendem Bauleitplanverfahren erfolgen. Dabei ist zu beachten, dass die Änderung von Bebauungsplänen zur Anpassung an die bestehende Fassung der Baunutzungsverordnung im Einzelfall zu Entschädigungsansprüchen führen kann. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bei dem Nachbargebäude einer Überschreitung der GFZ von 15,7 % zugestimmt. Weitere Angaben zu der Überschreitung wurden in der vorliegenden Bauvoranfrage nicht gemacht. Die Verwaltung empfiehlt, die Überschreitung bei den geplanten Gebäuden auf ein Mindestmaß zu beschränken und einer Überschreitung der GFZ gemäß der BauNVO 1968 von 15,7 % als maximale Überschreitung über alle geplanten Gebäude zuzustimmen.*

*Die Verwaltung empfiehlt, die Frage 2 mit ja zu beantworten.*

3. *Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ein geneigtes Dach mit Dachneigung von 12-32° vorgegeben. Die Verwaltung empfiehlt, mit einer Befreiung von der Dachneigung einem Flachdach zuzustimmen. Die Wandhöhe wird laut Bebauungsplan bei zweigeschossigen Gebäuden mit maximal 6,50 m festgesetzt. Die geplante Staffelung der Gebäude unter Ausnutzung des vorhandenen Geländes mit einer höheren Gebäudehöhe (bei einem Gebäude) fügt sich aus Sicht der Verwaltung städtebaulich in die Umgebung ein. Dennoch müssen die Grundzüge der Bebauungsplanung gewahrt bleiben. Dementsprechend kann nicht das gesamte Geschoss an den Außenkanten bis zur eingeplanten Höhe hochgezogen werden – das neue Obergeschoss muss gegenüber den darunterliegenden Geschossen in einem überwiegenden Anteil entlang der Gebäudefronten im Sinne eines Penthausgeschosses um mind. 1,50 m zurückrücken. Weiterreichende Aufstockungen können nicht in Aussicht gestellt werden, da sonst die Grundzüge der Planung nicht mehr berücksichtigt werden.*

*Die Verwaltung empfiehlt, die Frage 3 mit der Klarstellung im Sinne des Penthausgeschosses mit ja zu beantworten.*

4. Die Verwaltung verweist auf die geltende Rechtsprechung; demnach ist immer die Landesbauordnung maßgeblich, welche im Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans in Kraft war. Dies gilt auch für die Definition der Vollgeschosse gemäß LBO (vgl. OVG Münster, Urteil vom 03.05.2018, Az.: 10 A 2937/15). Zu dieser Fragestellung empfiehlt die Verwaltung, keine Befreiung in Aussicht zu stellen, da die Grundzüge der Planung betroffen sind. In der vorliegenden Planung könnte die Definition des Vollgeschosses gemäß der LBO 1964 durch eine Umplanung mit einem ca. 30 cm tiefer liegenden Sockelgeschoss erfüllt werden, wodurch sich auch die Gebäudehöhe reduziert.

Die Verwaltung empfiehlt, die Frage 4 mit nein zu beantworten.

Die Verwaltung weist ausdrücklich darauf hin, dass sich die Bauvoranfrage ausschließlich auf die genannten Fragestellungen bezieht. Weitere Details aus den Bauzeichnungen sind nicht Bestandteil der Bauvoranfrage und wurden aus Sicht der Verwaltung noch nicht abschließend bearbeitet. Unter anderem ist die lange TG-Abfahrt auf dem Grundstück entlang der Grenze und die allgemeine Verkehrssicherheit der Zu- und Ausfahrt über den Schul- und Radweg noch zu prüfen.

## **Diskussion**

Herr Bürgermeister Riedmann betont, dass am heutigen Abend nur über die vier gestellten Fragen abgestimmt werde. Alle weiteren Beschlüsse werden später im Bauantragsverfahren gefasst. Herr Stadtbaumeister Schlegel liest die Fragen vor und erläutert die jeweiligen Verwaltungsvorschläge.

Herr Stadtrat Holstein fragt nach, ob bei der reinen Wohnbebauung das Mischgebiet erhalten bleibe. Auch unter dem Aspekt des nahegelegenen Sportplatzes. Herr Bürgermeister Riedmann erklärt, dass mit der Aufgabe des Gewerbes das Mischgebiet obsolet sei. Folglich werden zukünftige Bauanfragen entsprechend anders beurteilt werden. Herr Stadtbaumeister Schlegel ergänzt, dass auf Anraten des Baurechtsamtes die Fortschreibung des Bebauungsplans zeitnah erfolgen solle, das Sportplatzgelände liege aber in einem anderen Bebauungsplan.

Herr Ortsvorsteher Dr. Grafmüller schlägt vor, dass bei Frage Nummer zwei die Formulierung von maximal 16% besser gewählt sei. Herr Bürgermeister Riedmann nimmt dies so für die Abstimmung auf.

## **Beschluss**

Der Technische Ausschuss stimmt der o.g. Bauvoranfrage einstimmig zu und beantwortet die Fragen wie folgt:

- 1) Ja, eine Bebauung ohne gewerbliche Nutzung ist möglich.
- 2) Es gilt die BauNVO von 1968. Eine Befreiung von maximal 16% kann in Aussicht gestellt werden.
- 3) Ja, mit Verweis auf die Klarstellung zum Penthausgeschoss.
- 4) Nein, es gilt die LBO von 1964 mit der entsprechenden Definition der Vollgeschosse.

### **41 Bekanntgabe von Anträgen zur Kenntnisnahme**

#### **41.1 Errichtung eines Eingangsbereiches mit Carport und Gaube im Rahmen einer Dachsanierung auf dem Flst.Nr. 835/4, Garwiedenweg 32**

**Vorlage: 2020/746**

#### **41.2 Errichtung einer Doppelgarage auf den Flst.Nrn. 3317/3 und 3320/19, Robert-Bosch-Straße 13**

**Vorlage: 2020/751**

#### **41.3 Errichtung eines Gartenhauses / Pavillons auf dem Flurst.Nr. 3791, Schillerstraße 14**

**Vorlage: 2020/766**

### **Internetnutzung in Riedheim und Stadel**

Herr Stadtrat Holstein spricht die seiner Meinung nach schlechte Internetsituation in Riedheim und Stadel an. Herr Bürgermeister holt aus. Grundsätzlich sei der Netzausbau vom Bund falsch gestartet worden. Die resultierenden Insellösungen seien unglücklich. Ein einheitliches Vorgehen sei nicht mehr möglich. Im Stadtgebiet können man froh sein, dass die Stadtwerke am See beim Ausbau des Gasnetzes in den Ortsteilen auch gleichzeitig Breitband verlegt haben und die Telekom die Versorgung in der Kernstadt durch Vectoring verbessert habe. Eine Grundplanung für die fehlenden Gebiete liege der Stadt vor. Die Ausführungsplanung werde demnächst vorgestellt. Bis Ende 2022 soll auch Riedheim versorgt sein.

### **Urnenwand in Hepbach**

Herr Stadtrat Bitzenhofer fragt nach, ob auf dem Friedhof in Hepbach eine Urnenwand errichtet werden könne. Herr Stadtbaumeister Schlegel erklärt, dass aus Verwaltungssicht keine notwendig sei, da zu wenig Anfragen aus Hepbach kämen. Bei Interesse kann auf die Urnenwand in Markdorf verwiesen werden. Herr Bürgermeister Riedmann führt aus, dass nicht alle Friedhöfe alle Möglichkeiten bieten müssen. Falls sich die Meinung über die Verfügbarkeit von Urnenwänden geändert habe, müsse hier grundlegend neu diskutiert werden.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 18:50 Uhr die Sitzung.

gez. Georg Riedmann  
Vorsitzender

gez. Salome Kimmig  
Protokollführer

Technischer Ausschuss