

# Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses

---

Sitzungsdatum: Dienstag, den 14.01.2020  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 19:05 Uhr  
Ort, Raum: Markdorf, Bürgersaal im Rathaus

Anwesend:

stellv. Vorsitz

Frau Christiane Oßwald

Mitglieder

Herr Uwe Achilles

Herr Jonas Alber

Herr Joerg Bailer

Frau Johanna Bischofberger

Herr Dietmar Bitzenhofer

Herr Bernd Brielmayer

Herr Dr. Markus Gantert

Frau Lisa Gretscher

Herr Tobias Kreidler

Herr Alfons Viellieber

Herr Erich Wild

Protokollführung

Frau Salome Kimmig

von der Verwaltung

Herr Michael Schlegel

Abwesend:

Vorsitz

Herr Georg Riedmann

Mitglieder

Herr Arnold Holstein

Entschuldigt

Herr Joachim Mutschler

Entschuldigt

**Tagesordnung:**

**1 Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes**

- 1.1 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Flst. Nr. 3171/65, Am Wiesengrund 18**

**Vorlage: 2019/532**

- 1.2 Errichtung einer Überdachung einer Hoffläche mit bestehenden LKW-Stellplätzen vor bestehenden Andockkrampen auf dem Flst.Nr. 3027/1, Eisenbahnstraße 2**

**Vorlage: 2020/570**

- 1.3 Sanierung und Erweiterung der Trendsportanlage Markdorf mit Errichtung einer Pergola auf dem Flst. Nr. 3131/1, Ensisheimer Straße 26**

**Vorlage: 2020/573**

- 1.4 Abbruch des bestehenden Wirtschaftsgebäudes und Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Flst.Nr. 1296/5 der Gemarkung Riedheim, Unterleimbach 28/3**

**Vorlage: 2019/560**

**2 Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes**

- Errichtung eines Milchviehstalles mit Grube auf dem Flst.Nr. 2218 der Gemarkung Riedheim, Stadel 8**

**Vorlage: 2020/568**

### **3 Bauvoranfragen**

**3.1 Ist die Bebauung der Grundstücke mit zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Flst.Nrn. 3106 und 3106/1, Ensisheimer Straße 12 und Paracelsusstraße 3, entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes möglich?**

**Vorlage: 2019/540**

**3.2 Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flst.Nr. 1066/1 der Gemarkung Ittendorf, Reute 15**

**Vorlage: 2019/555**

**3.3 Ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses als Bungalow mit Satteldach zwischen 30 und 40° Dachneigung als Satteldach und Doppelgarage möglich auf dem Flst.Nr. 765 der Gemarkung Ittendorf, Kippenhauer Straße**

**Vorlage: 2020/571**

### **4 Bekanntgabe eines Antrages zur Kenntnisnahme**

**Abbruch eines Einfamilienhauses auf dem Flst.Nr. 3576, Brunnerstraße 5**

**Vorlage: 2020/572**

Der Vorsitz Frau Christiane Oßwald begrüßt die anwesenden Gemeinderäte und Gäste und eröffnet um 18:00 die heutige Sitzung, zu welcher form- und fristgerecht eingeladen wurde.

## **1 Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes**

### **1.1 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Flst. Nr. 3171/65, Am Wiesengrund 18** **Vorlage: 2019/532**

#### **Beratungsunterlage**

##### Planung

- *Einfamilienwohnhaus*
- *Grundmaße 10,08 m auf 9,45 m*
- *EFH 423,70 m üNN, gemittelte Straßenhöhe ca. 423,64 m üNN*  
*EFH somit 0,6 m über Straßenhöhe*
- *zweigeschossig, Vollunterkellerung*
- *Flachdach + Solaranlage*
- *Gebäudehöhe WH 6,46 m (bezogen auf geplanten Geländeverlauf)*
- *Eingang auf der Nordseite*
- *Terrasse im Süden und Osten*
- *Carport mit Geräteraum*
- *Grundmaße: 9,0 auf 4,20 m*

##### Bebauungsplan

*„Markdorf Süd, Teilbereich III“ (rechtskräftig: 03.03.2017)*

- *Gebietscharakter – allgemeines Wohngebiet*
- *Bebauung mit zwei Vollgeschossen und nutzbarem Dachgeschoß*
- *WA Typ 1, GRZ 0,35*
- *WH 6,5 m / FH 10,5 m*
- *u.a. Flachdächer 0°-5°*
- *Offene Bauweise, Einzelhäuser zulässig*

##### Befreiung

1. *Der geplante Geräteraum hat ein Volumen von 41 m<sup>3</sup> (ab neuem Gelände). Befreiung der Festsetzung Nr. 6.1 Volumen Nebenanlage max. 25 m<sup>3</sup>.*

2. Der geplante Carport mit Geräteraum hat eine maximale Höhe von 3,23 m (ab neuem Gelände). Befreiung der Festsetzung Nr. 1.2.2 Höhe Nebenanlagen max. 3,0 m und FFH 66 cm statt max. 50 cm.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Das Bauvorhaben entspricht bis auf die Überschreitungen des Geräteraums dem Bebauungsplan. Der geplante Geräteraum bildet mit dem Carport eine gestalterische Einheit und hält zu den Grenzen die erforderlichen Abstände ein; insbesondere wurde der Abstand zum Fußweg als öffentliche Verkehrsfläche mit 1,50 m in der Planung berücksichtigt. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss das Einvernehmen für diese Befreiung zu erteilen.

Der Kellerraum im südwestlichen Untergeschoss ist wegen mangelnder Belichtung mit Lichtschächten für eine Nutzung als „Gastraum“ nicht zulässig. Dieses Thema wird noch mit der Bauherrschaft geklärt.

#### Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der o.g. Befreiungen zu.

#### **Beschluss**

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

**1.2 Errichtung einer Überdachung einer Hoffläche mit bestehenden LKW-Stellplätzen vor bestehenden Andockkrampen auf dem Flst.Nr. 3027/1, Eisenbahnstraße 2**  
**Vorlage: 2020/570**

**Beratungsunterlage**

Planung

- *Überdachung des LKW-Anlieferungsbereichs für den Obstgroßmarkt*
- *Grundmaße 28,74 m auf 18,60 m (503,77 m<sup>2</sup>)*
- *Höhe 7,83 im Süden; 6,2 m zum Anschluss an das Bestandsgebäude, DN 5°*
- *Westseite geschlossen (18,60 m)*
- *Stahlkonstruktion und Stahltrapezblech,*  
*westl. Außenwand mit Iso-Sandwich-Paneele (Stahlblech/Pu-Schaum) als Lärmschutz*
- *Entwässerung mit Anschluss an Bestand*

Bebauungsplan

*„Eisenbahnstraße“ (rechtskräftig: Januar 2020)*

- *Gebietscharakter – GE e1*
- *GRZ 0,8*
- *GH 10 m*
- *Flachdach, geneigtes Dach*
- *abweichende Bauweise, Längenbeschränkung 100 m*

Stellungnahme der Verwaltung

*Das Bauvorhaben entspricht dem Bebauungsplan. Durch die Überdachung und die westliche Schallschutzwand sollen die Schallauswirkungen auf das benachbarte Mischgebiet deutlich eingeschränkt werden. Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss das Einvernehmen zu erteilen.*

*Der Bauherr wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan nachrichtlich die Angaben zu HQ extrem aufgenommen wurden. Für die Baumaßnahme und die Bestandsgebäude wird auf die Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen verwiesen.*

### Beschlussvorschlag

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

Herr Stadtrat Brielmayer ist befangen und rückt vom Sitzungstisch ab.

### **Diskussion**

Herr Stadtrat Achilles stellt eine Verständnisfrage. Es geht um die Kühlaggregate, welche mit dem Bauantrag nichts zu tun haben. Er will wissen, ob die Kühlaggregate baurechtlich zu genehmigen seien oder ob diese eigenmächtig verändert werden können. Herr Stadtbaumeister Schlegel erklärt, dass die Kühlaggregate genehmigungspflichtig seien. Diese wurden damals mit dem Bauantrag genehmigt.

### **Beschluss**

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

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

**1.3 Sanierung und Erweiterung der Trendsportanlage Markdorf mit Errichtung einer Pergola auf dem Flst. Nr. 3131/1, Ensisheimer Straße 26**  
**Vorlage: 2020/573**

**Beratungsunterlage**

Planung

- *Sanierung und Erweiterung der Trendsportanlage*
  - *Verlegung des Fußweges und Anpassung der Randbereiche gemäß den aktuellen Sicherheitsbestimmungen*
  - *Neuanlage der Zufahrt*
  - *Errichtung neuer Sportangebote wie Pumptrack, Kletterfelsen, Tischtennisplatte, Street Workout, etc.*
  - *Entwässerungskonzept mit unterirdischen Leitungen zum Quellgraben*
  
- *Errichtung einer Pergola*
  - *Grundmaße 9,26 x 2,42 m*
  - *Alu- bzw. Stahlblech, HPL-Platten (High Pressure Laminate)*
  - *Zugang im Westen*

Bebauungsplan

*„Sport- und Freizeitzentrum Breitwiesen, 1. Änderung“ (rechtskräftig: 13.07.2004)*

- *Gebietscharakter – SO*
- *GR 2600 m<sup>2</sup>*

Befreiungen

- *Auf der südöstlichen Seite des Lärmschutzhügel, der Skateranlage zugewandten Seite sollen in der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche zur Trendsportanlage zugehörige Anlagen wie entstehen (s. Anlage):*
  - *Neuherstellung eines Grillplatzes (ca. 37,5 qm)*
  - *Aufenthaltszone („Chillout-Area“, ca. 39,5 qm)*
  - *Anlauf für eine Line (Fahrspur) als befestigte Fahrfläche für den Rollsport (ca. 15,5 qm)*

Stellungnahme der Verwaltung

*Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05.11.2019 den Baubeschluss für die Sanierung und Erweiterung der Trendsportanlage gefasst. Für die Baumaßnahme wurde entsprechend*

*am 02.12.2019 ein Baugesuch beim Gemeindeverwaltungsverband Markdorf eingereicht, welches mit dem Aktenzeichen B/19189 geführt wird. Für das Planungsgebiet besitzt der Bebauungsplan „Sport- und Freizeitzentrum Breitwiesen – 1. Änderung“ Gültigkeit.*

*Der Entwurf zur Sanierung und Erweiterung der Trendsportanlage vom Planungsbüro FreiraumSüd aus Ravensburg beinhaltet wegbegleitend die Neuherstellung eines Grillplatzes (ca. 37,5 qm) und einer Aufenthaltszone („Chillout-Area“, ca. 39,5 qm). Des Weiteren befindet sich der Anlauf für eine Line (Fahrspur) als befestigte Fahrfläche für den Rollsport anteilig mit einer Fläche von ca. 15,5 qm in der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche. Im beiliegenden Lageplanausschnitt sind die Bereiche in violetter Farbe gekennzeichnet. Eingriffe in die Grünzone sind an anderer Stelle auf dem Gelände zu kompensieren.*

*Zur Realisierung der vorgenannten Aufenthaltsbereiche (Grillplatz und Chillout-Area) und Sportzone ist eine Befreiung, bzw. die Zulassung von Ausnahmen gemäß §31 BauGB erforderlich.*

*Die „schalltechnischen Untersuchung zur Erweiterung der Trendsportanlage in Markdorf“ kommt zu dem Ergebnis, dass keine Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Sportgeräusche erforderlich sind. Berücksichtigt wurden die gesamtheitlich zu betrachtenden Sportgeräusche (Trendsport mit Skateanlage, Flowpark, Boulderwand, Tischtennis sowie Gehrenberg-Sportanlage mit Sportplätze) an allen Immissionsorten für alle maßgeblichen Beurteilungszeiten.*

*Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss die Zustimmung zur Planung.*

#### Beschlussvorschlag

*Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis, stimmt dem Bauvorhaben und den Befreiungen zu.*

#### **Diskussion**

Herr Stadtrat Viellieber kommt als erster zu Wort. Er wolle an dieser Stelle keine erneute Diskussion eröffnen. Es sei ihm allerdings wichtig zu betonen, dass hier nicht die Sportgeräusche das Problem seien. Lediglich die Geräusche nach 22 Uhr seien problematisch. Diese müssen anderweitig in den Griff bekommen werden. Herr Stadtrat Achilles und Bitzenhofer stimmen zu, dass die Sportgeräusche kein Problem darstellen. Die Grillstelle sei sowohl be-

züglich den Geräuscentwicklungen wie auch den Hinterlassenschaften nach kritischer. Dies muss unbedingt eingefangen werden. Herr Stadtrat Bitzenhofer bezieht sich auf die Haushaltsrede, dass dies politisch zu regeln sei und durch die Anlage keine neuen Probleme geschaffen werden dürfen. Herr Stadtrat Gantert appelliert dazu, die Grillstelle im Gemeinderat zu besprechen. Herr Stadtbaumeister Schlegel sieht die Grillstelle bei der heutigen Beschlussfassung lediglich als Möglichkeit. Genaueres können in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen diskutiert werden.

Frau Bürgermeisterstellvertreterin Oßwald entnimmt den Diskussionen, dass der heutige Beschluss ohne die Entscheidung über den Grillplatz erfolgen solle und stellt dies zur Abstimmung. Die Mitglieder des Technischen Ausschusses bestimmen Mehrheitlich (Zustimmung der Stadträte Gantert, Bitzenhofer, Achilles, Alber, Wild und Brielmayer), dass heute der Restbauantrag ohne den Grillplatz beschlossen wird.

### **Beschluss**

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis, stimmt dem Bauvorhaben und den Befreiungen mit Ausnahme des Grillplatzes einstimmig zu.

**1.4 Abbruch des bestehenden Wirtschaftsgebäudes und Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Flst.Nr. 1296/5 der Gemarkung Riedheim, Unterleimbach 28/3**

**Vorlage: 2019/560**

**Beratungsunterlage**

Planung

- *Abbruch des Wirtschaftsgebäudes im Baufenster*
- *Neubau Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten*
  - *Grundmaße ca. 16 m auf 9 m*
  - *EFH 441,70,00 m üNN, gemittelte Höhe Baufenster 439,00 m*
  - *zweigeschossig, Vollunterkellerung, Kellergeschoss mit Hauseingang, Kellerräumen und Garagenzufahrt auf Grund der Hanglage*
  - *Dach SD 45° + Einbau von drei Dachgauben DN 26°*
  - *Gebäudehöhe WH 6,0 m – FH 10,53 m*
  - *Eingang auf der Nordseite*
  - *Terrasse und Balkon im Süden*
- *Carport*
  - *Grundmaße max. 7,49 m x max. 6,75 m (30,04 m<sup>2</sup>)*
  - *Flachdach*

Bebauungsplan

„Unterleimbach“ (rechtskräftig: 19.05.2000)

- *Gebietscharakter – Dorfgebiet MD*
- *Bebauung mit zwei Vollgeschossen, max. 3 WE*
- *GRZ 0,4; GRZ 0,7*
- *WH max. 6 m / FH max. 12 m*
- *Satteldächer 35° - 50°*
- *nur Einzelhäuser zulässig*

Befreiung

- 1) *Überschreitung der Baugrenzen wegen Verschiebung des Gebäudes in Süd-West Richtung um mehr Platz im Nordwesten zu erhalten.*
- 2) *Überschreiten der zulässigen Grundfläche um 11,96% (32,3 m<sup>2</sup>) auf Grund der Garage.*

- 3) *Überschreitung der maximal zulässigen Gaubenbreite auf der Südostseite von 3,50 m um 0,20 m.*

*Stellungnahme der Verwaltung*

*Das Bauvorhaben entspricht bis auf die Verschiebung über die Baugrenze dem Bebauungsplan. Für diese Verschiebung aus dem Bauraum ist eine Bauverzichtserklärung des Bauherren für den durch die Verschiebung freibleibenden Bauraumteil erforderlich. Diese wurde durch den Bauherren bereits zugesagt. Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss das Einvernehmen für diese Befreiung zu erteilen.*

*Aus Sicht der Verwaltung ordnet sich die geplante Garage dem Hauptgebäude unter. Flachdächer auf Garagen sind laut B-Plan zulässig, diese sind zu begrünen. Die erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag nicht umfassend dargestellt, diese sind gemäß der Örtlichen Bauvorschriften Punkt 3.2 auszuführen.*

*Beschlussvorschlag*

*Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der o.g. Befreiung zu.*

**Beschluss**

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der o.g. Befreiung mehrheitlich bei einer Enthaltung (Herr Stadtrat Bitzenhofer) zu.

**2      Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes**  
**Errichtung eines Milchviehstalles mit Grube auf dem Flst.Nr. 2218 der Ge-**  
**markung Riedheim, Stadel 8**  
**Vorlage: 2020/568**

**Beratungsunterlage**

Planung

- *Milchviehstall*
  - *geplanter Standort: nordwestlich der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude, an der Stelle befindet sich derzeit Ackerfläche ohne Baumbestand*
  - *Grundmaße 60,52 m auf 46,0 m*
  - *Gesamtfläche 2.453,87 m<sup>2</sup> (davon 2.345,93 m<sup>2</sup> Stall; 107,93 m<sup>2</sup> Nebenräume)*
  - *Bruttorauminhalt 20.378 m<sup>3</sup>*
  - *eingeschossig*
  - *Dach SD 18°, Sandwichelemente rotbraun*
  - *Gebäudehöhe WH 4,90 m – FH 11,32 m*
  - *BSH-Binder auf Stahlstützen, Holzverschalung bzw. Hubfenster oder Windnetze*
  
- *Grube*
  - *Grundmaße 6 m auf 6 m, Tiefe 6 m*
  - *im Südosten*
  - *Stahlbeton*

Bauplanungsrechtliche Situation

*Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Stall dient einem privilegierten Landwirt im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB.*

Stellungnahme der Verwaltung

*Die Verwaltung kann dem Bauvorhaben zwar in den baulichen Ausmaßen zustimmen. Auf Grund der Festsetzungen des § 35 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist aber die Lage des Bauvorhabens zu überprüfen. Wir empfehlen einen Standort mit Bezug zur vorhandenen Bebauung, zentriert im Südosten. Eine Stellungnahme des Umweltamtes, Landwirtschaftsamtes oder Angaben über eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz liegen bisher nicht vor.*

### Beschlussvorschlag

*Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 35 Abs. 1 BauGB **nicht** zu.*

### **Ergänzende Erläuterungen der Verwaltung**

Herr Stadtbaumeister Schlegel revidiert seinen Beschlussvorschlag. Zwischenzeitlich habe das Landratsamt dem Baurechtsamt mündlich mitgeteilt, dass dieses Bauvorhaben als unkritisch zu sehen sei. Daher lautet der neue Beschlussvorschlag, dass dem Bauantrag zugestimmt werden könne. In der Ortschaftsratsitzung wurde einstimmig zugestimmt.

Frau Bürgermeisterstellvertreterin Oßwald fasst zusammen, dass die Bedenken der Verwaltung aufgrund eines falschen Plans entstanden sind. Der neue Beschlussvorschlag lautet daher „Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zu.“

### **Beschluss**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 35 Abs. 1 BauGB einstimmig zu.

### **3 Bauvoranfragen**

#### **3.1 Ist die Bebauung der Grundstücke mit zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Flst.Nrn. 3106 und 3106/1, Ensisheimer Straße 12 und Paracelsusstraße 3, entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes möglich?**

**Vorlage: 2019/540**

#### **Beratungsunterlage**

##### Planung

- *Abriss der bestehenden Gebäude (Einkaufsmarkt mit 5 Wohneinheiten im 1.OG und 2 geschossiges Lagergebäude, derzeit Autowerkstatt)*
- *Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage*
  - *Bauvoranfrage ohne weitere Angabe zu geplanter Anzahl der Wohneinheiten, Gebäudemmaßen oder Dachform*

##### 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*

##### Beurteilung

- *Reines Wohnen ist im Mischgebiet zulässig. Es wird jedoch aufgrund von § 15 Abs. 1 BauNVO und der in der Umgebung ebenfalls vorhandenen Wohngebäude die Gefahr einer Umstrukturierung in ein Reines oder Allgemeines Wohngebiet gesehen. Die Gemeinde müsste, wenn das Mischgebiet in ein Allgemeines oder Reines Wohngebiet "kippt" den Bebauungsplan ändern oder zumindest den Bebauungsplan aufheben.*
- *Die Darstellung der Gebäude ist mit den geplanten Flächen in GRZ und GFZ zu groß. Weitere Prüfung Abweichungen/Befreiungen können aufgrund fehlender Angaben in diesem Planungsstand nicht erkannt werden.*

### Stellungnahme der Verwaltung

*Das geplante Vorhaben liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes - es ist ein Mischgebiet festgesetzt. Beantragt werden reine Wohngebäude. Aufgrund von § 15 BauNVO „Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen“ wird durch die in der Umgebung ebenfalls vorhandenen Wohngebäude die Gefahr der Umstrukturierung in ein Wohngebiet gesehen.*

*Das Gebiet weist derzeit keinen Mischgebietscharakter auf, da deutlich zu wenige Gewerbeflächen vorhanden sind. Mit der Fortsetzung dieser Entwicklung ist das Mischgebiet aus Sicht der Verwaltung nicht mehr zu halten. 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.*

*Unter Anderem führen reine Wohngebiete zu einer Verteuerung der Grundstücke und damit auch von Wohnraum – finanzierbarer Wohnraum ist derzeit dringend zu schaffen und, wenn vorhanden, möglichst zu erhalten. Das Wegnehmen der Gewerbefläche macht eine auf Dauer nicht auszuschließende Nahversorgung in diesem Gebiet voraussichtlich für immer unmöglich. Mögliche Arbeitsplätze in direkter Nachbarschaft reduzieren Verkehre in allen Bereichen und fördern ein „buntes“ Leben, Wohnen und Arbeiten in der Stadt. Die Ensisheimer Straße ist eine Entlastungsstraße der Bundesstraße, eine deutliche Wohnflächenvermehrung in diesem Bereich verstärkt den Wunsch der Anlieger nach einer Geschwindigkeitsreduzierung der erforderlichen Entlastungsstraße und Hupterschließungsstraße des Wohngebiets Markdorf Süd.*

*Fehlende Angaben zur Planung (s.o.) machen eine Prüfung auf eventuell weitere Abweichungen/Befreiungen unmöglich. Städtebauliche Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung können auf dieser Planungsgrundlage nicht getroffen werden.*

*Die Verwaltung empfiehlt eine Umplanung mit Mischnutzung als Kombiprojekt mit Wohnen und kleinflächigem Einzelhandel oder Büroflächen.*

### Beschlussvorschlag

*Der Technische Ausschuss stimmt der o.g. Bauvoranfrage nicht zu.*

### **Diskussion**

Herr Stadtrat Achilles empfindet die angedachte Bebauung nicht zu groß. Um die zwei Mehrfamilienhäuser entstehe genug Freifläche. Kritisch erachte er nur, dass die Höhenentwicklung nicht ersichtlich ist. Daher befürwortet er eine Ablehnung.

Für Herrn Stadtrat Wild erscheint das Gebiet als Wohngebiet mit Gewerbe. Heute gebe es leider nur noch ein Gewerbe. Mit Gewalt Gewerbe zu erhalten sehe er sehr kritisch. Da dadurch ungewiss sei, welche Art von Gewerbe gewonnen werden könne, könne dies negative Auswirkungen auf die Anwohner haben. Er befürworte ganz klar die reine Wohnbebauung. Mit der Ablehnung des Antrags soll signalisiert werden, dass zunächst konkrete Baupläne eingereicht werden sollen.

Frau Bürgermeisterstellvertreterin bringt nochmal auf den Punkt, dass Wohnen grundsätzlich möglich sei, für eine Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag müssen konkretere Pläne eingereicht werden.

Frau Stadträtin Gretscher fragt, wie die Nachbarbebauung aussehe. Herr Stadtbaumeister Schlegel antwortet, dass dort Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser stehen.

Herr Stadtrat Viellieber äußert, dass aus seiner Sicht der Antrag nicht abgelehnt werden könne, da der Bebauungsplan laut Textaussage eingehalten werde. Es gebe zwar keine Pläne, aus der die Höhe hervorgehe, aber textlich wurde zugesichert, dass diese dem Bebauungsplan entspreche. Seiner Meinung nach hätte so direkt ein Bauantrag gestellt werden können. Als großen Vorteil gegenüber der jetzigen Bebauung sehe er ein Zugewinn an Grünflächen. Herr Stadtrat Bitzenhofer stimmt zu, dass auch er einer Wohnbebauung in den Dimensionen zustimmen könne. Bei vergleichbaren Bauanträgen wurde aufgrund des Mischgebietes auch nicht gesondert beurteilt. Einen kleinen Gewerbeanteil sehe er an dieser Stelle als Nachteil.

Frau Bürgermeisterstellvertreterin klärt ab, ob der Titel der Beratungsunterlage dem Wortlaut des Antragstellers entspreche. Herr Stadtbaumeister Schlegel bejaht.

Herr Stadtbaumeister Schlegel wirft ein, dass laut Planzeichenverordnung bestimmte Maßgaben für Bauvoranfragen einzuhalten seien. Somit könne er erst zustimmen, wenn diese erfüllt sind. Daher empfiehlt er die Ablehnung der Bauvoranfrage aber Zustimmung der Wohnbebauung.

Herr Stadtrat Achilles und Herr Stadtbaumeister Schlegel fassen zusammen, dass das Signal nach außen so aussehen solle, dass eine Wohnbebauung grundsätzlich möglich sei. Zur An-

tragstellung seien allerdings formale Vorgaben zu erfüllen. Daher reicht ein Lageplan nicht aus. Es müssen Pläne nachgereicht werden.

## **Beschluss**

Der Technische Ausschuss stimmt der o.g. Bauvoranfrage mehrheitlich bei einer Gegenstimme (Stadtrat Vielliber) nicht zu. Eine Wohnbebauung sei grundsätzlich möglich, aber nur mit Einreichen konkreter Pläne.

### **3.2 Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flst.Nr. 1066/1 der Gemarkung Ittendorf, Reute 15** **Vorlage: 2019/555**

## **Beratungsunterlage**

### Planung

- *Einfamilienwohnhaus*
  - *auf der Westseite, zusätzlich zu bestehendem Wohnhaus mit Erweiterung und Doppelgarage*
  - *Grundmaße: ca. 9,60 auf ca. 7,80 m*
  - *eingeschossig, Satteldach, DN ca. 38°*
  - *Holzständerkonstruktion*
  - *Firsthöhe 8,85 m (Bestand 8,90 m)*

### Bauplanungsrechtliche Situation

*Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Reute“ (rechtskräftig: 25.08.1995) und somit im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.*

### Befreiungen

- 1. Befreiung der Wandhöhe um ca. 50-80 cm (zulässige Wandhöhe 4 m, § 4 Abs. 4 )*
- 2. Abstand 5 m von baulichen Anlagen entlang des äußeren Geltungsbereichs der Satzung (§ 4 Abs. 5 Abrundungssatzung)*

### Stellungnahme der Verwaltung

Laut der Abrundungssatzung ist entlang des äußeren Geltungsbereichs ein mindestens 5 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten, dauerhaft zu begrünen und mit einheimischen Bäumen u.a. zu bepflanzen. In der Planung sind ca. 2,60 m vorgesehen. Die bestehende Doppelgarage mit Anbau steht zur Außengrenze mit einer Befreiung aus 1999 in einem Abstand von ca. 3 m. Die Verwaltung empfiehlt bis auf weiteres die Ablehnung der Befreiung und eine Umplanung des Baukörpers mit Prüfung der Lage und Ausmaßen.

### Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt der Befreiung zum Grenzabstand gemäß § 34 BauGB **nicht** zu.

### **Diskussion**

Herr Ortschaftsratsrat Bailer bringt an, dass die Bauvoranfrage in der gestrigen Ortschaftsratsitzung abgelehnt wurde. Grundsätzlich sei eine Bebauung auf dem Gelände möglich. Dazu müsse das Gebäude auf dem Grundstück verschoben werden.

Herr Stadtrat Viellieber betont, dass eine Bebauung grundsätzlich gesichert sein soll. Allerdings ist dafür eine Verschiebung erforderlich.

### **Beschluss**

Der Technische Ausschuss stimmt der Befreiung zum Grenzabstand gemäß § 34 BauGB einstimmig nicht zu.

### **3.3 Ist die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses als Bungalow mit Satteldach zwischen 30 und 40° Dachneigung als Satteldach und Doppelgarage möglich auf dem Flst.Nr. 765 der Gemarkung Ittendorf, Kippenhauer Straße** **Vorlage: 2020/571**

### **Beratungsunterlage**

#### Planung

- *Einfamilienwohnhaus mit Garage*
  - *Grundmaße nicht angegeben, vergleichbar zur Nachbarbebauung*
  - *eingeschossig – Unterkellerung bei Hanglage*

- Dach SD 30° - 40°
- angrenzende Garage, Grundmaße nicht angegeben

#### 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

Die Gebäude der unmittelbaren Nähe haben ähnliche Ausmaße. Die eingereichten Pläne sind in Bezug auf die Höhe der Garage nicht eindeutig. Garagen dürfen eine Wandhöhe (WH) von 3,0 m auf Grundstücksgrenzen nicht überschreiten. Die Gesamtfläche der Garagen-Grenz wand darf 25 qm nicht überschreiten. Somit können die beiden Gebäudeteile kein gemeinsames Dach haben.

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung ein, bis auf die Unstimmigkeiten zur Garage. Es wird vorgeschlagen, der Bauvoranfrage zuzustimmen.

#### Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage gemäß § 34 BauGB zu. Die Unstimmigkeiten zur Garage sind noch anzupassen.

#### **Ergänzende Informationen der Verwaltung**

Herr Stadtbaumeister Schlegel ergänzt, dass der Driftabstand vom Baurechtsamt bzw. vom Landwirtschaftsamt geprüft werde. Die Höhe der Garage müsse verringert werden.

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

#### **Beschluss**

Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage gemäß § 34 BauGB einstimmig zu. Die Unstimmigkeiten zur Garage sind noch anzupassen.

4 **Bekanntgabe eines Antrages zur Kenntnisnahme**  
**Abbruch eines Einfamilienhauses auf dem Flst.Nr. 3576, Brunnerstraße 5**  
**Vorlage: 2020/572**

Details siehe Beratungsunterlage.

**Kenntnisnahme**

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

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

gez. Christiane Oßwald  
Vorsitzender

gez. Salome Kimmig  
Protokollführer

Technischer Ausschuss