

# Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses

---

Sitzungsdatum: Dienstag, den 28.07.2020  
Beginn: 18:04 Uhr  
Ende 19:15 Uhr  
Ort, Raum: Markdorf Stadthalle Markdorf

Anwesend:

Vorsitz

Frau Christiane Oßwald

Mitglieder

Herr Uwe Achilles

Herr Jonas Alber

Herr Joerg Bailer

Frau Johanna Bischofberger

Herr Dietmar Bitzenhofer

Herr Bernd Brielmayer

Herr Arnold Holstein

Frau Martina Koners-Kannegießer

Herr Tobias Kreidler

Herr Joachim Mutschler

Herr Erich Wild

Protokollführung

Frau Raffaella Tress

von der Verwaltung

Herr Michael Schlegel

Abwesend:

Vorsitz

Herr Georg Riedmann

Entschuldigt

Mitglieder

Herr Alfons Viellieber

Entschuldigt

**Tagesordnung:**

**33 Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes**

**33.1 Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Flst.Nr. 1392/13, Zum Burgstall 5a**

**Vorlage: 2020/693**

**33.2 Errichtung von zwei Dachgaupen auf dem Flst.Nr. 1640, Emil-Lanz-Straße 25**

**Vorlage: 2020/712**

**33.3 Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus mit Einbau einer Einliegerwohnung sowie Errichtung von zwei Schleppgaupen und energetische Dachsanierung auf dem Flst.Nr. 539/7, Fliederweg 6**

**Vorlage: 2020/719**

**33.4 Errichtung eines Nebengebäudes mit Lagerfläche und überdachtem Ruheaußenbereich als Sicht- und Lärmschutz auf dem Flst.Nr. 3819, Lichtenbergstraße 57**

**Vorlage: 2020/706/1**

**34 Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes**

**34.1 Errichtung eines Erweiterungsanbaus U3 Bereich von 2 Gruppen und Umbau im Bestand auf den Flst.Nrn. 149, 149/3 und 155, Spitalstraße 4**

**Vorlage: 2020/731**

- 34.2 Änderung der Garagenabböschung zur Leimbacher Straße in eine L-Stein-Mauer mit Schräganböschung und Bepflanzung auf den Flst.Nrn. 1050, 1050/2 und 1050/3 der Gemarkung Riedheim, Leimbacher Straße 15/1 bis 15/16**

**Vorlage: 2020/713**

- 34.3 Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes  
Abbruch der bestehenden Gebäude und Errichtung einer Mehrfamilienwohnanlage mit Tiefgarage auf den Flst.Nrn. 47 und 48/1 der Gemarkung Ittendorf, Kirchstraße 3/1 bis 3/3**

**Vorlage: 2020/686/2**

## **35 Bauvoranfragen**

- 35.1 Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Flst.Nr. 2576/1, Riedern**

**Vorlage: 2020/708**

- 35.2 Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes auf dem Flst.Nr. 789 der Gemarkung Ittendorf sowie Umbau oder Abbruch mit Neuerrichtung eines Wohnhauses auf dem Flst.Nr. 51 der Gemarkung Ittendorf, Gartenweg**

**Vorlage: 2020/695**

## **Bekanntmachungen, Wünsche und Anträge**

Der Vorsitz Frau Oßwald begrüßt die anwesenden Gemeinderäte und Gäste und eröffnet um 18:04 die heutige Sitzung, zu welcher form- und fristgerecht eingeladen wurde.

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

#### **33.1 Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Flst.Nr. 1392/13, Zum Burgstall 5a**

**Vorlage: 2020/693**

#### **Beratungsunterlage**

##### Planung

- *Neubau mit 3 Wohneinheiten*
  - *Grundmaße ca. 13,30 m auf 12,11 m*
  - *WH talseitig ca. 5,98 m; WH bergseitig ca. 3,20 m*
  - *Walmdach, DN 25°*
  - *Eingang im Nordosten*
  - *Terrasse und Balkon im Westen und Süden*
- *Garage mit 2 Stellplätzen, Walmdach*
- *3 Stellplätze im Südosten*

##### Bebauungsplan

„Kreuzgarten“ (rechtskräftig: 14.05.1993)

- *Gebietscharakter – allgemeines Wohngebiet*
- *Bebauung mit zwei Vollgeschossen (I + IS)*
- *GRZ 0,4 GFZ 0,8*
- *WH: talseitig max. 6,50 m*
- *Dachneigung 30-38°, Sattel- und Walmdächer*
- *nur Einzelhäuser zulässig*

##### Befreiungen

1. *Überschreitung der südwestlichen Baugrenze mit dem Balkon um ca. 1,40 m*
2. *Unterschreitung der Mindestdachneigung um ca. 5° (25° anstelle von min. 30°)*

3. Überschreitung der max. Gaupenbreite um ca. 1,40 m (ca. 3,90 m anstelle von max. 2,50 m)
4. Überschreitung max. Gaupenbreite in Bezug auf die Firstlänge (Gaupe größer als 1/3 der Firstlänge)

#### Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig, die maximale Gebäudehöhe wird über die talseitige Wandhöhe festgesetzt. Auf die Festsetzung einer bergseitigen Wandhöhe wurde verzichtet.

Für eine Befreiung wegen der Überschreitung der südwestlichen Baugrenze mit dem Balkon um ca. 1,40 m wird die Zustimmung empfohlen, da der Balkon als untergeordnetes Bauteil beurteilt werden kann. Städtebaulich nachteilige Auswirkungen sind nicht zu befürchten. Es wird vorgeschlagen, dieser Befreiung zuzustimmen.

Eine Nutzung des Dachraumes ist nicht vorgesehen. Deshalb soll das Walmdach mit einer um 5° geringeren Dachneigung ausgeführt werden (25° anstelle von mind. 30°). Dieses bedarf einer Befreiung. Durch die flachere Dachneigung verringert sich die Gesamthöhe des Gebäudes. Aus städtebaulicher Sicht kann eine Zustimmung zu dieser Befreiung erteilt werden.

Die Gaupe soll über dem geplanten Treppenhaus errichtet werden, damit die erforderliche Kopfhöhe am Treppenlauf erreicht werden kann. Die Gaupe überschreitet die max. zulässige Gaupenbreite um ca. 1,40 m. In Bezug auf die Gesamtbreite des Gebäudes erscheint eine Befreiung aus städtebaulichen Gründen vertretbar. Dieses gilt auch für die Überschreitung der max. Breite in Bezug zur Firstlänge. Durch das Walmdach verbleibt nur ein kurzer First. Die Vorgabe zur 1/3-Regelung ist bei Walmdächern kaum einzuhalten. Wäre hier ein Satteldach vorgesehen, wäre diese Vorgabe eingehalten. Ein Satteldach würde aber zu einer wuchtigeren Erscheinung des Gebäudes führen. Das Walmdach wirkt sich hier eher positiv aus. Bezogen auf die Gebäudebreite fügt sich die Gaupenbreite städtebaulich ein. Es wird deshalb vorgeschlagen, auch den beiden hierfür erforderlichen Befreiungen zuzustimmen.

Das geplante Gebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten „Schaf-richterhaus“. Die Denkmalschutzbehörde wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch das Baurechtsamt beteiligt.

### Beschlussvorschlag

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

### **Beschluss**

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

### **33.2 Errichtung von zwei Dachgaupen auf dem Flst.Nr. 1640, Emil-Lanz-Straße**

**25**

**Vorlage: 2020/712**

### **Beratungsunterlage**

#### Planung

- *Errichtung von zwei Gaupen an bestehendes Wohnhaus*
- *Nordseite ca. 7,88 m breit, Höhe ca. 1,56 m*
- *Südseite ca. 7,32 m breit, Höhe ca. 2,15 m*
- *bestehendes Satteldach DN 30° bleibt ansonsten unverändert*
- *Gesamtlänge Dach 16,43 m*

#### Bebauungsplan

„Dölln I“ (rechtskräftig: 14.03.1980)

- *Allgemeines Wohnen WA*
- *3 Vollgeschosse (II + I UG)*
- *GRZ 0,4; GFZ 0,7*
- *WH 9,50 m*
- *Dachneigung 25-45°*
- *Offene Bauweise*

#### Befreiung

- *Befreiung wegen Überschreitung der GFZ um 68 m<sup>2</sup> (15%)*

### Stellungnahme der Verwaltung

*Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zu Dachaufbauten. Größe und Lage der beiden Dachgaupen wurden mit dem Stadtbauamt vorbesprochen.*

*Durch den Dachausbau entsteht neuer Wohnraum. Wegen der Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) um 15 %, bzw. 68 m<sup>2</sup> ist eine Befreiung erforderlich.*

*Die Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar, es wird eine Zustimmung empfohlen.*

### Beschlussvorschlag

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

## **Diskussion**

Herr Stadtrat Bitzenhofer fragt nach Stellplätzen und Anzahl der Wohneinheiten. Antwort von Herrn Stadtbaumeister Schlegel: die Angaben liegen mit der vorliegenden Planung nicht vor, aber werden vom Baurechtsamt im weiteren Verfahren geprüft. Die Genehmigung für eine weitere Wohneinheit kann nur ausgesprochen werden, wenn ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

## **Beschluss**

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

**33.3 Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus mit Einbau einer Einliegerwohnung sowie Errichtung von zwei Schleppgaupen und energetische Dachsanierung auf dem Flst.Nr. 539/7, Fliederweg 6**

**Vorlage: 2020/719**

**Beratungsunterlage**

Planung

- *Neubau eines Anbaus im Westen*
  - *Maße 8,50 m auf 4,50 m*
  - *1,5 geschossig, nicht unterkellert*
  - *Fortführung des bestehenden Daches, SD 37°, FH 7,68 m wie Bestand*
  
- *Neubau von zwei Dachgaupen*
  - *Nordansicht 6 m Breite und Südansicht 5m Breite*
  
- *Außentreppe (verfahrensfrei)*
  - *im Westen, Zugang zu bestehender Dachterrasse*
  - *ca. 3,57 m auf 1,20 m*

Bebauungsplan

*Neusatz (rechtskräftig 08.10.1976)*

*WA, I+DG + Kniestock 80cm, Dachneigung 30-38°*

*GRZ 0,4; GFZ 0,7*

*GR-Beschluss über Zulassung von Dachgaupen vom 18.07.1995*

Befreiungen

- 1. Errichtung von Dachgaupen*
- 2. Überschreitung der Gaupenbreite auf der Nordseite um 1 m*

Stellungnahme der Verwaltung

*Der geplante Anbau befindet sich innerhalb der Baugrenzen, die Abstandflächen werden eingehalten, das bestehende Dach wird fortgeführt. Der Bebauungsplan Neusatz aus 1976 hatte Dachaufbauten und Dachgaupen ausgeschlossen, mit Gemeinderatsbeschluss vom*

*18.07.1995 wurden mit Verweis auf vergleichbare Baugebiete Rahmenvorschriften beschlossen, die Dachgaupen im Planungsgebiet zulassen.*

*Bis auf eine Abweichung hält sich die vorliegende Planung an die vorgeschlagenen Rahmenvorschriften von Art, Größe und Lage. Bei der Dachgaupe auf der Nordseite wird eine Befreiung der Gesamtlänge von 5 m auf 6 m beantragt. Dies wird durch eine ungünstige Lage von bestehenden Wänden und insbesondere dem bestehenden Kamin begründet, bautechnisch wäre alternativ nur eine Breite unter 3,50 m möglich. Bei einer Dachlänge von 15,75 m bleibt die Dachgaupe auch mit 6 m Länge im Sinne des vorgeschlagenen Planungsrahmens auf der Dachfläche untergeordnet.*

*Die Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar, es wird eine Zustimmung empfohlen.*

#### Beschlussvorschlag

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

#### **Beschluss**

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

### **33.4 Errichtung eines Nebengebäudes mit Lagerfläche und überdachtem Ruheaußenbereich als Sicht- und Lärmschutz auf dem Flst.Nr. 3819, Lichtenbergstraße 57**

**Vorlage: 2020/706/1**

#### **Beratungsunterlage**

##### Planung

- *Terrassenüberdachung*
  - *Lage: nord-östliche Ecke des Grundstückes*
  - *Abmessung: max. 6,72 m auf 5,89 m*
  - *überdachte Fläche ca.32 m<sup>2</sup>, davon Schuppen 12,7 m<sup>2</sup> /33 m<sup>3</sup>*
  - *Flachdach, Höhe min. 2,79 m; max. 3,41 m*
  - *Holzkonstruktion*

##### Bauplanungsrechtliche Situation

*Lichtenberg II (rechtskräftig 10.02.1989)*

- *WA Allgemeines Wohngebiet, I+UG*
- *GRZ 0,2; GFZ 0,4*
- *WH bergseits 3,5 m; talseits 6,2 m*
- *Satteldach 36 -42 °*
- *offene Bauweise*

##### Ausnahme

- *Überschreitung des Baufensters*

##### Stellungnahme der Verwaltung

*Für den Bebauungsplan Lichtenberg II gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung aus 1977 und somit auch die Berechnung der Grundfläche gemäß § 19 und § 21 BauNVO 1977. Entgegen den Verordnungen ab 1990 werden die Flächen der Nebenanlagen, Wege, Zufahrten, Pool und die geplante Überdachung nicht zur Berechnung der Grundfläche mit einbezogen. Die Berechnung der GRZ bleibt somit durch den vorliegenden Bauantrag unverändert.*

*Diese Einschätzung wird auch mit der Stellungnahme des Baurechtsamtes vom 13.07.2020 bestätigt, Zitat : „Somit ist auch bei Hinzukommen des hier beantragten Nebengebäudes ... die Grundflächenzahl für das Grundstück mit insgesamt 808 m<sup>2</sup> nicht überschritten.“*

*Zur Dachform von Nebenanlagen trifft der Bebauungsplan keine Aussage, im Plangebiet wurden bereits Nebenanlagen mit Flachdächern errichtet.*

*Gemäß Punkt 5 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen als Ausnahme im straßenabgewandten Bereich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es wird vorgeschlagen, dieser Ausnahme zuzustimmen.*

#### Beschlussvorschlag

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

### **Diskussion**

Herr Stadtbaumeister Schlegel weist bei der Vorstellung darauf hin, dass der Bauherr mit dem Bauvorhaben neben dem Sichtschutz das Ziel verfolgt, die Schallauswirkung von der Gaststätte zu minimieren. Herr Stadtrat Mutschler fragt nach der Lage des Pools im Lageplan, der Versiegelung und den Regelungen der BauNVO. Er weist darauf hin, dass eine hohe Versiegelung und GRZ 0,2 vorliegt und vermutet eine Versiegelung auf dem Grundstück von 80-90%. Herr Stadtbaumeister Schlegel erläutert die Festlegungen der BauNVO von 1977. Es muss die BauNVO herangezogen werden, die bei Ausstellung des Bebauungsplanes gültig war, somit gelten auch deren Festsetzungen zur Berechnung der GRZ. Im vorliegenden Fall werden Nebengebäude nicht in die Berechnung einbezogen. Weiter wurde durch das Stadtbauamt geprüft, inwieweit die Zustimmung zur Erteilung der Ausnahme zulässig ist. Andere Bauvorhaben in der Umgebung haben in vergleichbaren Fällen Zustimmung zu Ausnahmen erhalten. Herr Stadtrat Mutschler sieht den vorhandenen Pool im Lageplan seines Erachtens zu klein dargestellt. Er fragt nach dem Umgang mit der bis zu 3,5m hohen Mauer zu den Nachbarn. Herr Stadtbaumeister Schlegel erklärt die allgemeinen Regelungen zur Grenzbebauung (vorliegend unter 9 m Länge auf einer Grenz-Seite und unter einer Fläche von 25m<sup>2</sup>). Über 25 m<sup>2</sup> dürfte ein Bauvorhaben nur mit Zustimmung des Nachbarn genehmigt werden. Das Grundstück grenzt an eine öffentliche Fläche, die als Straßenfläche gewidmet

ist, somit dürfte die Abstandsfläche bis zur Hälfte der Straßenbreite hereinragen. Frau Bürgermeisterstellvertreterin Oswald wünscht den Beteiligten, dass das Bauvorhaben zu einer Befriedung mit der Gaststätte beitragen würde.

## **Beschluss**

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

### **34 Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **34.1 Errichtung eines Erweiterungsanbaus U3 Bereich von 2 Gruppen und Umbau im Bestand auf den Flst.Nrn. 149, 149/3 und 155, Spitalstraße 4** **Vorlage: 2020/731**

## **Beratungsunterlage**

### Planung

- *Erweiterung im Nordosten (U3 Bereich)*
  - *Maße ca. 30,40 m auf 12,26 m*
  - *Flachdach*
  - *OK Attika 467,17m ü. NN (FFB wie Bestand 460,50 m ü. NN)*
  - *zweigeschossig*
  - *Eingang über Südseite und Bestand, Dachterrasse im Westen*
  - *massive Bauweise, Stahlbeton*
  
- *Anbau im Südwesten (Personalräume und Schlafräum)*
  - *Maße ca. 12,61 m auf 10,96 m*
  - *Zweigeschossig mit Pultdach DN 8°,*
  - *Dachflächen im OG als Gründach*
  
- *Umbau im Bestand (Änderung an Tür- und Fensteröffnungen)*

- *Überdachung der Eingänge mit Flachdach (verfahrensfrei)*
- *16 Stellplätze gemäß Lageplan*

#### *Bauplanungsrechtliche Situation*

*Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wird aktuell der Bebauungsplan „Am Stadtgraben“ erstellt. Der Bebauungsplan ist noch nicht rechtsgültig, nach heutigem Stand soll das Verfahren bis Anfang 2021 abgeschlossen werden. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.*

#### *Stellungnahme der Verwaltung*

*Das Bauvorhaben stimmt mit den Vorgaben des zukünftigen Bebauungsplanes „Am Stadtgraben“ überein. Der Planungsprozess des Bebauungsplanverfahrens hat sich detailliert mit den Einfügekriterien der Umgebungsbebauung auseinandergesetzt. Somit erfüllt das Bauvorhaben auch das Einfügegebot gemäß § 34.*

*Aus wirtschaftlichen Gründen wurde die Erweiterung des Kindergartens in zwei Baustufen unterteilt. Bei der vorliegenden ersten Baustufe ist ein Flachdach vorgesehen, eine zukünftige Aufstockung wird mit einem geneigten Dach ausgeführt. Gemäß den örtlichen Festsetzungen Punkt 4.2 des zukünftigen Bebauungsplanes sind für die Flurstücke 149 und 149/3 ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig, sofern es sich um einen ersten Bauabschnitt handelt und die geplante Endausführung eine zweigeschossige Bauweise mit Sattel-, Zelt- oder Walmdach vorsieht. Die zukünftige Aufstockung ist entsprechend der Umgebungsbebauung und gemäß dem Bebauungsplan mit einer maximalen Firsthöhe bis 473,40 m geplant.*

*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.*

#### *Beschlussvorschlag*

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

## Diskussion

Herr Stadtbaumeister Schlegel weist bei der Vorstellung darauf hin, dass in der vorliegenden Planung auch Personalräume entsprechend der gesetzlichen Anforderungen hergestellt werden. Das Vorhaben hält die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes ein und kommt ohne Befreiungen aus. Es wurde nicht als Kenntnissgabeverfahren beantragt, da das Stadtbauamt generell das Bauantragsverfahren nach § 49 LBO empfiehlt, in dem die Angaben der Anträge geprüft werden. Herr Stadtrat Holstein erwähnt, dass der Bebauungsplan noch nicht rechtsgültig ist und fragt nach dem Umgang mit der Veränderungssperre. Herr Stadtbaumeister Schlegel antwortet, dass die Veränderungssperre für ein anderes Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt. Der vorliegende Bauantrag folgt den Intentionen des zukünftigen Bebauungsplanes und fügt sich nach dessen Festsetzungen ein.

## Beschluss

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

- 34.2 Änderung der Garagenabböschung zur Leimbacher Straße in eine L-Stein-Mauer mit Schräganböschung und Bepflanzung auf den Flst.Nrn. 1050, 1050/2 und 1050/3 der Gemarkung Riedheim, Leimbacher Straße 15/1 bis 15/16**  
**Vorlage: 2020/713**

## Beratungsunterlage

### Planung

#### *Garagenabböschung zur Leimbacher Straße*

- *L-Stein-Mauer, Höhe ca. 50 cm*
- *Länge ca. ca. 18 und ca. 21,3 m*
- *Waagerechtes Pflanzenbeet, Bepflanzung gemäß zukünftigem Ortstermin*
- *Schrammbord aus Schotter, ca. 30 cm*
- *Ausweichstelle 12 m auf max. 2,46 m*

### 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 im ursprünglichen Bauantrag für die Wohnhäuser geplante Anböschung entlang der Garagen, bis Oberkante der Garagendächer, ist aus technischer Sicht nicht empfehlenswert. Geplant war eine Mauer mit L-Winkeln mit einer Böschung im Verhältnis 1:1. Hierbei wäre die Mauer entlang der Straße deutlich höher herzustellen, als im jetzigen neuen Antrag gezeichnet. Ein Auswaschen des steilen Erdreichs wäre hier regelmäßig zu erwarten, des Weiteren wäre die Pflege der Grünfläche deutlich erschwert - die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht mit einer recht einfach zu besteigenden Böschung bis auf die Garagendächer sowieso fragwürdig.

Um die vorgenannten Nachteile zu minimieren soll eine niedrigere Mauer erstellt werden, mit einer relativ ebenen Auffüllung mit Erdreich und einer Anpflanzung vor den Garagen, welche die Sicht auf diese von der Bundesstraße aus in wenigen Jahren verdecken soll.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde das Straßenbauamt durch das Baurechtsamt beteiligt, die Stellungnahme liegt noch nicht vor (Stand 07.07.2020).

Es ist geplant, die endgültige Bepflanzung mit einer entsprechenden Vielfalt an Sträuchern und Pflanzen in einem späteren Ortstermin mit dem Stadtbauamt und der Stadtgärtnerei abzustimmen.

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

### Beschlussvorschlag

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

## **Diskussion**

Zu der Präsentation ergänzt Herr Stadtbaumeister Schlegel, dass in der ursprünglichen Planung eine 1m hohe Mauer mit 45 ° Abböschung vorgesehen war. Das Stadtbauamt hat befürchtet, dass sich die Böschung zu schnell auswaschen würde. Mit der Umplanung soll auch das Beklettern der Garagen erschwert werden. Die Forderung nach einer Begrünung bleibt aber bestehen.

Herr Stadtrat Holstein weist auf die 20 m Wandlänge hin und dass dauergrüne Pflanzen erforderlich wären, da die Pflanzen den Sichtschutz sonst nur von März bis Oktober bieten. Alternativ sollten die Garagen weiter von der Straße weggesetzt werden.

Herr Stadtbaumeister Schlegel antwortet, dass es viele Möglichkeiten für die Bepflanzung und Durchmischung mit Dauergrün gibt. Herr Stadtrat Mutschler verweist auf gelungene Beispiele wie z.B. Ortseingang Bavendorf.

Im Weiteren wird kurz angesprochen, wann und warum solche Planänderungen im TA besprochen werden.

Frau Bürgermeisterstellvertreterin Oswald wünscht sich eine Bepflanzung, die im Winter nicht komplett kahl ist, es soll ein Rhythmus gefunden werden mit einer gemischten Bepflanzung, die auch dem Schallschutz dient. Herr Ortsvorsteher Brielmayer weist auf eine Begrünung über die gesamte Länge hin, auch im Bereich der Ausweichstelle. Herr Stadtbaumeister Schlegel erläutert die Ausmaße der Ausweichstelle und dass die Begrünung noch im Detail unter Einbeziehung der städtischen Gärtnerei besprochen werde. Herr Stadtrat Bitzenhofer weist darauf hin, dass der Straßenraum nicht verengt werden soll. Die Pflege der Bepflanzung muss der Wohnungseigentümer übernehmen, nicht die Stadt.

Herr Stadtrat Wild ergänzt, dass die Ausweichstellen eine Begrünung an den Garagenwänden erfordern und die Planung eine optisch Ansprechende Begrünung schaffen soll.

## **Beschluss**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB mit der Klarstellung, dass auch die Garagenwände in der Ausbuchtung begrünt werden sollen, mehrheitlich bei einer Enthaltung (Herr Stadtrat Holstein) zu.

### **34.3 Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **Abbruch der bestehenden Gebäude und Errichtung einer Mehrfamilienwohnanlage mit Tiefgarage auf den Flst.Nrn. 47 und 48/1 der Gemarkung Ittendorf, Kirchstraße 3/1 bis 3/3**

**Vorlage: 2020/686/2**

### **Beratungsunterlage**

#### Vorherige Beratungen

15.05.2020      *Ortschaftsrat Ittendorf*

16.06.2020      *Technischer Ausschuss*

20.07.2020      *Ortschaftsrat Ittendorf*

#### Planung

*Neubau von drei Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten*

- *Abbruch der bestehenden Gebäude (3 Wohn-/Wirtschaftsgebäude, Garage und Gartenhaus)*
- *Gebäude I im Norden mit 8 WE*
  - *Grundmaße ca. 22 m auf 11 m*
  - *EFH 449,70 m ü. NN*
  - *Zweigeschossig + DG*
  - *Satteldach DN 36°*
  - *Gebäudehöhe FH 460,90 m ÜNN entspricht 11 m (Bestand war 461,02 m ü. NN)*

*WH 456,90,63 m ü. NN entspricht 7 m*

- *Eingang auf der Nordseite*
- *Terrassen und Balkone im Süden*
- *Gebäude II im Osten mit 5 WE*
- *Grundmaße ca. 15,0 m auf 13,3 m, Höhe wie Gebäude I*
- *Eingang auf der Westseite*
- *Terrassen und Balkone im Süden*
- *Gebäude III im Westen mit 3 WE*
- *Grundmaße ca. 14,4 m auf 13,5 m, Höhe wie Gebäude I*

- Eingang auf der Nordseite
- Terrasse und Balkon im Süden
  
- Tiefgarage unter dem gesamten Baufeld
  - Zufahrt mit Rampe im Westen
  - Überdachung im Nordwesten, 11 m auf 4,10 m; Satteldach DN 36°
  - 20 PKW-Stellplätze, 24 Fahrradstellplätze
  - Kellerräume
  - 3 Aufzüge
  
- 4 oberirdische Stellplätze
  
- Kinderspielplatz 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

Für die Gebäudehöhen wurden die vorhandenen Höhen der Umgebung ermittelt und berücksichtigt. Die Planung passt sich mit den Gebäudeausmaßen, dem Maß der Verdichtung, entsprechend der Lage im Ortskern und der Umgebungsbebauung an. Die Einhausung der Tiefgarage wurde vom Bauherr auf Vorschlag des Baurechtsamtes umgeplant.

Das Bauvorhaben wurde dem Baurechtsamt und Stadtbauamt im Vorfeld zum Bauantrag vorgestellt. Die vorliegende Planung fügt sich aus Sicht der Verwaltung in Höhe, Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

Der Bauantrag wurde in der TA Sitzung vom 16.06.2020 behandelt. Dabei ist der TA dem Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates vom 15.06.2020 gefolgt und hat das Einvernehmen nicht erteilt.

Am 23.06.2020 hat ein Gespräch mit Baurechtsamt, Planer und Bauherren stattgefunden. Im Ergebnis können seitens Bauherren keine wesentlichen Änderungen in den Grundzügen der

*Planung in Aussicht gestellt werden. Um die Stellplatzsituation zu verbessern, hat der Bauherr angekündigt, die Aufteilung der oberirdischen Stellplätze zu optimieren.*

*Mit Schreiben vom 01.07.2020 fordert das Baurechtsamt (GVV Markdorf) die Stadt Markdorf auf, über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB erneut zu entscheiden. In dem im Anhang aufgeführten Schreiben kommt das Baurechtsamt zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben den Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB entspricht und somit eine Baugenehmigung zu erteilen wäre.*

*Sollte das gemeindliche Einvernehmen weiterhin versagt werden, so wird der Gemeindeverwaltungsverband Markdorf das rechtswidrig versagte Einvernehmen gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 LBO ersetzen müssen.*

*Der Ortschaftsratsrat wird am 20.07.2020 erneut über das Bauvorhaben beraten.*

*Das Stadtbauamt empfiehlt dem Technischen Ausschuss, dem Bauvorhaben zuzustimmen.*

#### Beschlussvorschlag

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

### **Diskussion**

Zu der vorliegenden Beratungsunterlage wurden durch den Bauherren 3 neue Pläne nachgereicht und vorgestellt (Schwarzplan Bestand und Planung; Grünplan Bestand und Planung; Höhen mit Umgebungsbebauung). Zu dem Schwarzplan weist Herr Stadtbaumeister Schlegel darauf hin, dass Sonderbaukörper wie Kirche und Pfarrhaus nicht als Vergleichsgebäude herangezogen werden können.

Frau Bürgermeisterstellvertreterin Oswald fasst das vorangegangene Verfahren zusammen (TA hatte nicht zugestimmt). Herr Grafmüller berichtet von der Ortschaftsratsitzung vom 20.07.2020 (mehrheitlich abgelehnt; die Mehrheit befürchtete, dass sich die Gebäude nicht einfügen und sich das Ortsbild deutlich verändert; Parkplatzsituation wurde in der Planung nicht gelöst).

Frau Bürgermeisterstellvertreterin Oswald weist darauf hin, dass es seither Gespräche mit dem Bauherren gab, der schriftlich angekündigt hat, die Stellplatzsituation mit zwei weiteren Stellplätzen nachbessern zu wollen.

Herr Stadtrat Bitzenhofer verweist auf die letzte Abstimmung, bei der er als politisches Signal dagegen gestimmt hat, um den Vorstoß des Ortschaftsrates Ittendorf zu untermauern, wohlwissend, dass man aus baurechtlicher Sicht zustimmen sollte. Er sieht auch die Schwierigkeiten des Vorhabens - insbesondere der Zufahrt – diese Faktoren und die Nachbarschaftseingwendungen wurden aber durch das Baurechtsamt geprüft.

Herr Stadtrat Achilles sieht in dem Bereich rund um die Kirche eine bunt gemischte Bebauung mit vergleichbaren Gebäuden und wenig Grünflächen. Er wird aufgrund der rechtlichen Grundlagen zustimmen. Laut Herrn Stadtrat Wild entscheidet das Baurecht, was an dieser Stelle möglich ist, somit ist die Entscheidung für ihn eindeutig.

Herr Stadtrat Kreidler fragt, ob die Zusage des Bauherrn nach Stellplätzen verbindlich geltend gemacht werden kann; nach den Höhenschnitten und verweist auf das abschüssige Gelände.

Herr Stadtbaumeister Schlegel führt aus, dass eine Zustimmung zum Bauantrag nicht mit Auflagen verbunden werden kann und hier kein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen werden wird. Die Umsetzung ist abhängig vom Grundstückserwerb des Bauherrn. Zu den Höhen wurde das ursprüngliche Gelände aufgenommen, es wird zu prüfen sein, wie das Gelände aufgeschüttet wird, eine Veränderung zu den Nachbargrundstücken ist nicht erlaubt. Ein Plan über die Außenanlagen kann an dieser Stelle nicht gefordert werden.

Herr Stadtrat Mutschler merkt in Zusammenhang mit diesem Bauvorhaben an, dass der Gemeinderat den Beschluss zur Erstellung eines Rahmenplanes für den Ortskern Ittendorf gefasst habe. Er sieht einen positiven Effekt in der Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich gegenüber von Grünflächen im Außenbereich, auch wenn er daraus entstehende Folgen wie Verkehrsprobleme u.a. sieht.

## **Beschluss**

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

## **35 Bauvoranfragen**

### **35.1 Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Flst.Nr. 2576/1, Riedern** **Vorlage: 2020/708**

#### **Beratungsunterlage**

##### Planung

- *Neubau Wohnhaus*
  - *Lage: nördlich des bestehenden Wirtschaftsgebäudes*
  - *Maße ca. 13,49 m auf 10,53 m*
  - *2 Vollgeschosse, Satteldach, DN nicht angegeben*
  
- *Garage mit Betriebsgebäude (Brennerei)*
  - *ca. 10,58 m auf 8,18 m*
  - *Flachdach*

##### 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

*Der Antragssteller legt dar, dass der Betrieb wirtschaftlich nur von zwei Familienmitgliedern im Nebenerwerb geführt werden kann und neben dem bestehenden Gebäude ein weiteres Wohngebäude für Betriebsleiter erforderlich wird. Zudem soll eine Brennerei installiert werden. Die wirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Zusammenhänge werden durch das Landwirtschaftsamt geprüft. Eine Stellungnahme liegt hier noch nicht vor (Stand 15.07.2020). Das Vorhaben wird, vorbehaltlich der Stellungnahme des LRA, im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB als privilegiert angesehen.*

##### Beschlussvorschlag

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

## Diskussion

Herr Stadtbaumeister Schlegel ergänzt zu der Präsentation, dass es bereits eine Begehung durch das Umweltamt und Landwirtschaftsamt gegeben hat, die Stellungnahme liegt aber noch nicht vor. Es wurde die Möglichkeit einer Zustimmung signalisiert, erfordert aber eine Einzelfallentscheidung aufgrund der untypischen Voraussetzungen. Auch das Landratsamt schätzt den Fall als Sondertypus ein. Sollte das Landratsamt nicht zustimmen, würde das Baurechtsamt dieser Einschätzung folgen.

Herr Stadtrat Bitzenhofer kann die Situation bzgl. der Voraussetzungen einer Privilegierung nicht beurteilen. Herr Stadtrat Mutschler sieht ein Problem, wenn eine Zustimmung als Vorbild für weitere evtl. nicht gerechtfertigte Anträge herangezogen werde.

Herr Stadtrat Bitzenhofer stellt klar, dass die Privilegierung nicht nur im Vollerwerb/Haupterwerb erteilt werden müsse, hier gab es in der Vergangenheit eine Änderung.

Auch für Herrn Stadtrat Achilles ist die Situation schwer zu beurteilen, eine 2-geschossige Bebauung im Außenbereich sei sensibel, er verweist auf die Signalwirkung auf andere Bereiche und andere Außenhöfe.

Herr Stadtrat Holstein verweist auf die Prüfung des Landratsamtes und signalisiert Zustimmung.

Herr Stadtrat Mutschler verweist auf die Folgewirkung, wenn weitere Landwirte zwei Betriebsgebäude pro Hof beantragen. Frau Stadträtin Koners-Kannegießer weist darauf hin, dass Landratsamt über die Privilegierung entscheide, und hier nur die (städtebaulichen) Grundsätze des Gebäudes zu beurteilen seien.

Herr Stadtrat Achilles schätzt die Wohnfläche auf 250 m<sup>2</sup> und fragt, inwieweit geprüft wurde, ob hier 2 Wohneinheiten (evtl. mit einer Ferienwohnung) erstellt werden. Herr Stadtbaumeister Schlegel antwortet, dass dies im vorliegenden Antrag nicht beantragt wurde, ein solcher Antrag grundsätzlich möglich sei und dann geprüft werden würde. Er weist darauf hin, dass die Entscheidung zum Antrag bereits verschoben wurde, um auf die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes zu warten. Nun muss aus Fristwahrungsgründen eine Entscheidung gefasst werden. Es folgt eine kurze Diskussion über das weitere Vorgehen. Im Tenor liegen zu wenige Informationen für eine Beurteilung des Antrages vor, vor allem im Hinblick auf die Folgewirkungen einer Zustimmung.

## **Beschluss**

Der Technische Ausschuss lehnt den Bauantrag gemäß § 35 Abs. 1 BauGB mehrheitlich bei 4 Ja, 6 Nein und 2 Enthaltungen ab.

**35.2 Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes auf dem Flst.Nr. 789 der Gemarkung Ittendorf sowie Umbau oder Abbruch mit Neuerrichtung eines Wohnhauses auf dem Flst.Nr. 51 der Gemarkung Ittendorf, Gartenweg**  
**Vorlage: 2020/695**

Diese Bauvoranfrage wurde zurückgestellt.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitz um 19:15 Uhr die Sitzung.

gez.  
Vorsitzender

gez. Raffaella Tress  
Protokollführer

Technischer Ausschuss