

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 13.04.2021
Beginn: 18:00 Uhr
Ende 19:26 Uhr
Ort, Raum: Markdorf Stadthalle Markdorf

Anwesend:

Vorsitz

Herr Georg Riedmann

Mitglieder

Herr Uwe Achilles

Frau Johanna Bischofberger

Herr Dietmar Bitzenhofer

Herr Bernd Brielmayer

Herr Arnold Holstein

Herr Joachim Mutschler

Frau Christiane Oßwald

Herr Alfons Viellieber

Herr Erich Wild

Stellvertretung

Herr Dr. Bernhard Grafmüller

Vertretung für Herrn Jonas Alber

von der Verwaltung

Frau Salome Kimmig

Herr Michael Schlegel

Abwesend:

Mitglieder

Herr Jonas Alber	entschuldigt. beruflich verhindert
Herr Joerg Bailer	entschuldigt. beruflich verhindert
Herr Tobias Kreidler	entschuldigt

Tagesordnung:

17 Einrichtung einer zweiten Betreuungsgruppe im Natur- und Wald-kindergarten

- Beratung und Beschlussfassung zur Beschaffung eines zweiten Bauwagens

Vorlage: 2021/903

18 Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

18.1 Errichtung eines Gartenhauses auf dem Flst.Nr. 3813, Lichtenbergstraße 47

Vorlage: 2021/910

18.2 Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen auf den Flst.Nrn. 607 und 607/6, Am Neusatz 1

Vorlage: 2021/909

18.3 Erweiterung, Umbau und energetische Sanierung des bestehenden Wohnhauses auf dem Flst.Nr. 1285/2 der Gemarkung Riedheim, Grundweg 7

Vorlage: 2021/907

19 Bauvoranfragen

19.1 Errichtung eines Reiterhofes mit Paddockboxen und Errichtung von zwei Wohnhäusern mit max. 5 Wohneinheiten und Stellplätzen auf dem Flurst. Nr.168 der Gemarkung Riedheim, Gewann "Dorfauen"

Vorlage: 2021/901

19.2 Errichtung eines Wohngebäudes mit vier Ferienwohnungen auf dem Flst.Nr. 979 der Gemarkung Ittendorf, Weingartenstraße 1

Vorlage: 2021/881

20 Bekanntgabe eines Antrages zur Kenntnisnahme

Abbruch und Neuerrichtung einer Gartenhütte auf dem Flst.Nr. 1869, Weiherwiese

Vorlage: 2021/879

21 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.

- 17 **Einrichtung einer zweiten Betreuungsgruppe im Natur- und Waldkindergarten**
- Beratung und Beschlussfassung zur Beschaffung eines zweiten Bauwagens
Vorlage: 2021/903

Beratungsunterlage

Der Natur- und Waldkindergarten „Vogelsang“ konnte nach Plan mit einer Gruppe seinen Betrieb zum 1. März 2019 aufnehmen. Im laufenden Kindergartenjahr wird mit 20 Kindern eine Vollbelegung eintreten. Nach Auswertung der Neuanmeldungen zum Kindergartenjahr 2021/2022 sehen wir einen Bedarf von ca. 28 Plätzen. Diesen Bedarf können wir nur erfüllen, wenn wir eine zweite Betreuungsgruppe einrichten und einen weiteren Bauwagen zur Verfügung stellen. Vorsorglich haben wir aus dem Investitionsprogramm des Bundes 2020 bis 2021 zur Kinderbetreuungsfinanzierung ein Zuschussantrag für einen zweiten Bauwagen gestellt. Eine Bewilligung zur Durchführung der Maßnahme im Betrag von 61.006,00 € haben wir erhalten. Wir schlagen damit vor, in die Umsetzung der Maßnahme zum Aufbau einer zweiten Waldkindergruppe einzutreten und im nächsten Schritt die Beschaffung des Bauwagens zu beauftragen. Nach erfolgter Vorbesichtigung wurde der vorhandene Bauwagen bei der Firma Wagenbau Junginger aus Nattheim in Auftrag gegeben. Der handwerklich gefertigte Bauwagen erfüllt die vom Team und uns gehegten Erwartungen bestens. Der Wagen verfügt über eine größere Innenraumfläche als andere Wagenmodelle. Der Holzaufbau, die Isolierung und die Innenausstattung geben keinerlei Anlass zu Beanstandungen. Wir schlagen deswegen vor, auf der Basis des angeforderten Angebotes den zweiten Bauwagen ebenfalls bei der Firma Junginger zu bestellen. Beschafft werden soll wieder ein Wagen mit Grundausstattung und einer Aufbaulänge von ca. 10 Meter, einer Wagenbreite von rund 2,50 Meter und einer Wagenhöhe von 3 Meter. Der Aufbau auf das Fahrzeugstahlgestell erfolgt durch Holz. An Zusatzausstattungen erfolgt der Einbau eines Ofens (die Technik, ob Holz oder Gas, wird noch abgestimmt), einer Biotoilette mit Handwaschanlage, einer batteriebetriebenen

autonomen Lichtenanlage, einer zusätzlichen Fluchttür sowie eine kleine Küchenzeile. Die Firma bietet den Bauwagen zu folgenden Kosten an:

<i>Bauwagen:</i>	<i>53.307,06 €</i>
<i>Optionale Zusatzleistungen:</i>	<i>1.000,00 €</i>
<i>Eventuelle Ausstattungsergänzungen</i>	<i>2.500,00 €</i>
<i>19% MwSt.</i>	<i>10.793,34 €</i>
<i>Summe</i>	<i>67.600,40 €</i>

*Hierzu kommen weitere Kosten für die zweite Außentreppe für die Fluchtwegtür, die Vorbereitung der befestigten Aufstellfläche mit Punktfundamente, eine Beschattung für die Außen-
aufenthaltsfläche und einen kleinen Spielbereich hinzu. Diese weiteren Kosten werden im
Zusammenhang mit der Vorstellung des Baugesuchs in einer späteren Beratungsunterlage
ausgeführt. Die Verwaltung schlägt vor, den Auftrag zum Bau, zur Lieferung und Aufstellung
des Bauwagens an die Firma Wagenbau Junginger zu vergeben. Die Eröffnung der zweiten
Waldkinderguppe soll zum 1. März 2022 erfolgen.*

Beschlussvorschlag

*Der Technische Ausschuss nimmt von der Einrichtung einer zweiten Waldkindergartengruppe
Kenntnis und beschließt den Auftrag zum Bau, zur Lieferung und Aufstellung eines zweiten
Bauwagens für den Natur- und Waldkindergarten an die Firma Wagenbau Junginger aus
Nattheim zum angebotenen Preis von ca. 67.600,40 € zur vergeben.*

Diskussion

Herr Bürgermeister Riedmann führt in den Tagesordnungspunkt ein. Herr Hauptamtsleiter Schiele stellt gemäß den Beratungsunterlagen das Konzept zum 2. Wagen des Natur- und Waldkindergartens vor. Frau Stadträtin Oßwald befürwortet das Konzept des Waldkindergartens. Dabei können Gebäudekosten gespart werden. Mit der Platzwahl sei sie sehr unzufrieden. So sei es eher ein Wiesenkindergarten und habe ihrer Meinung nach nichts mit einem Waldkindergarten zu tun. Außerdem sei der Stellplatz auf einer Ausgleichsfläche sehr unglücklich. Herr Hauptamtsleiter Schiele betont, dass es sich um einen Natur- und Waldkindergarten handle. Der Standort sei eine gute Ergänzung zum vorhandenen Bauwagen im Wald. Herr Bürgermeister Riedmann hakt ein, dass die Platzwahl bereits in den frühesten

Beratungen so beschlossen wurde. Herr Stadtrat Viellieber äußert bei der Platzwahl die Bedenken, dass es im Sommer auf der Wiese sehr heiß werden könne. Herr Stadtbaumeister Schlegel erläutert, dass bei einem späteren Bauantrag die Außenflächenplanung mit eingereicht werde. Er greift bereits vorweg, dass Sonnensegel und neu gepflanzte Bäume vorgesehen seien. Herr Hauptamtsleiter Schiele führt aus, dass der Bauwagen lediglich als Sammelort diene. Die Kinder werden sich nicht nur in und unmittelbar um den Wagen, sondern größtenteils im Wald aufhalten. Dies geschehe auch in Kooperation mit dem bereits vorhandenen Wagen und dessen Außenspielfläche im Wald. Herr Bürgermeister Riedmann ruft in Erinnerung, dass ein Bauwagen bei der Besichtigung des Gemeinderates ebenfalls auf einer Wiese stand. Als weiterer Vorteil gelte, dass dieser nicht im Einschlagsgebiet umfallender Bäume stünde und eine Schutzhütte bei Sturm somit klein gehalten werden könne.

Herr Stadtrat Holstein erkundigt sich nach dem Preis des ersten Bauwagens. Dieser lag laut Herrn Hauptamtsleiter Schieles Aussage bei knapp 63.000 €. Weiter will er wissen, ob die „batteriebetriebene autonome Lichtanlage“ mit Photovoltaik betrieben sei. Herr Stadtbaumeister Schlegel erklärt, dass die vorhandene Fläche im Grünen zu klein und zu schattig und der Eigenstrombedarf zu gering für einen wirtschaftlichen Photovoltaikbetrieb sei. Man werde das aber nochmals prüfen. Abschließend möchte er wissen, welche Heizungsart vorgesehen sei. Herr Stadtbaumeister Schlegel erläutert, dass eine Gas- oder Holzheizung in Erwägung gezogen wurde. Vorzugsweise solle wie auch beim vorhandenen Bauwagen mit Holzscheide vom eigenen Fort geheizt werden.

Herr Bürgermeister Riedmann erwähnt, dass aufgrund der stark steigenden Holzkosten eine Preissteigerung kommen könne. Er betont, dass heute nur über die Anschaffung abgestimmt werde. Die Entscheidung über den Bauantrag folge zu einem späteren Zeitpunkt. Herr Stadtrat Mutschler erkundigt sich, ob beim Aufstellen des Bauwagens im Wald eine zusätzliche Schutzhütte erforderlich sei. Herr Bürgermeister Riedmann erklärt, dass es hier keine definierte Grundfläche für eine bestimmte Anzahl an Kinder gebe. Dies sei eine Frage der Aufenthaltsqualität.

Beschluss

Der Technische Ausschuss nimmt von der Einrichtung einer zweiten Waldkindergartengruppe Kenntnis und beschließt einstimmig den Auftrag zum Bau, zur Lieferung und Aufstellung eines zweiten Bauwagens für den Natur- und Waldkindergarten an die Firma Wagenbau Junginger aus Nattheim zum angebotenen Preis von ca. 67.600,40 € zu vergeben.

18 Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

18.1 Errichtung eines Gartenhauses auf dem Flst.Nr. 3813, Lichtenbergstraße 47 Vorlage: 2021/910

Beratungsunterlage

Ausnahmeantrag

Planung

- *Gartenhaus*
 - *Lage: nördliche Grundstücksgrenze*
 - *Abmessung: ca. 5,75 m auf 3,02 m, Höhe 2,16 m*
 - *Holzkonstruktion*

Bauplanungsrechtliche Situation

Lichtenberg II (rechtskräftig 10.02.1989)

- *WA Allgemeines Wohngebiet, UG + I*
- *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, etc. nicht zur Berechnung der Grundfläche mit einbezogen. Die Berechnung der GRZ bleibt somit durch den vorliegenden Antrag unverändert.

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. Ähnliche Ausnahmen wurden bereits zugelassen. Es wird vorgeschlagen, dieser Ausnahme zuzustimmen.

Hinweis: Für die Errichtung des Gartenhauses ist kein Bauantrag erforderlich, da die Bedingungen des § 50 LBO für verfahrensfreie Vorhaben erfüllt sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordern einen Antrag auf Ausnahme („AAB-Antrag“). Dieser Antrag erfordert im Gegensatz zu Bauanträgen keine weiteren Bauvorlagen, Baupläne oder amtlichen Lageplan.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Antrag gemäß § 31 BauGB zur Kenntnis und stimmt der o.g. Ausnahme zu.

Diskussion

Herr Stadtrat Holstein fragt nach, ob eine Gartenhütte ohne Antrag auf der Grenze errichtet werden könne, wenn diese nicht länger als 9 Meter sei. Herr Stadtbaumeister Schlegel untermauert, dass dies nach der Landesbauordnung für bis zu 9 Meter zulässig sei. Somit verstehe Herr Stadtrat Holstein den Zusammenhang mit dem Baufeld nicht. Herr Schlegel erklärt, dass der Bebauungsplan angibt, an welcher Stelle Nebenanlagen zulässig seien. In dem Fall nur innerhalb des Baufensters. Bei Herstellung außerhalb des Baufensters sei die Nebenanlage genehmigungspflichtig.

Beschluss

Der Technische Ausschuss nimmt den Antrag gemäß § 31 BauGB zur Kenntnis und stimmt der o.g. Ausnahme einstimmig zu.

18.2 Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen auf den Flst.Nrn. 607 und 607/6, Am Neusatz 1
Vorlage: 2021/909

Beratungsunterlage

Planung

Errichtung eines Mehrfamilienhauses

- 8 WE
 - FH 10,96 m (490,32 m ü. NN); WH 6,87 m (486,23 m ü. NN)
 - 2 Vollgeschosse + Dachgeschoss
 - Satteldach DN 30°

- Stellplätze
 - Tiefgarage mit 13 Stellplätzen (notwendig 12)
 - Zufahrt der Tiefgarage im Süden
 - Oberirdische Stellplätze: 4
 - Stellplätze für Fahrräder: 16

- Entwässerung: Schmutzwasser über Mischwasserkanal, Regenwasser über Versickerungsmulde auf der Nordseite und Mischwasserkanal

Bebauungsplan

Neusatz" (rechtskräftig: 20.07.1976)

- Gebietscharakter – allgemeines Wohngebiet
- zweigeschossig
- WA Typ 2, GRZ 0,4; GFZ 0,7
- Satteldach 25°-30°

Der Bebauungsplan „Neusatz“ schließt Dachaufbauten und Gaupen bis auf die eingeschossigen Gebäude im Fliederweg aus. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18. Juli 1995 den Grundsatzbeschluss gefasst, Dachaufbauten und Dachgaupen in einem bestimmten Rahmen als Orientierung zuzulassen. Diese Vorgaben lehnten sich an den Vorgaben des Bebauungsplans „Auen, 1. Änderung“ in Leimbach an.

Befreiungen

Überschreitung des Baufensters mit Terrassen und Balkonen (im Süden 2,5 m auf 4,0 m bzw. 5,72 m und im Norden zweimal 1 m auf 3,56 m) und einer Überdachung für Fahrradstellplätze (6,0 m auf 4,0 m)

Ausnahme

Überschreitung des Baufensters zur Errichtung einer Tiefgarage nach § 23 (5) BauNVO

Stellungnahme der Verwaltung

Die Kubatur des Hauptgebäudes liegt innerhalb des Baufensters. Die Höhen und die Anzahl der Wohneinheiten wurden im Laufe der Vorberatungen mit Stadtbauamt und Baurechtsamt durch den Antragssteller deutlich reduziert.

Die Flurstücke liegen im Bereich eines nicht-qualifizierten Bebauungsplanes, d.h. die Höhe des Gebäudes richtet sich gemäß § 34 nach der Umgebungsbebauung. Dies wird mit FH 10,96 m vorliegend eingehalten (geplante FH Neubau: 490,32 m ü. NN; Bestandsgebäude Tulpenweg 9-11 FH 488,35 m ü. NN; westliches Nachbargebäude FH 491,40 m ü. NN). Bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten macht der Bebauungsplan keine Vorgaben.

Die nötige Anzahl an Stellplätzen wurde nachgewiesen. Die Erschließung ist gesichert, die Entwässerung des Regenwassers muss zusätzlich über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bereits eine Befreiung in ähnlichem Umfang mit Tiefgarage erteilt, Anbauten als Nebenanlagen sind im Baugebiet bereits vorhanden. Gemäß dem § 23 (5) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind. Alle baurechtlichen Abstandsflächen werden vorliegend eingehalten. Das Baufenster des Bebauungsplanes wird mit der Tiefgarage unterirdisch ca. 21 m auf 16,5 m (ca. 346,5 m²) überschritten. Die Tiefgarage ist komplett erdüberdeckt und wird begrünt.

Das Baufenster wird im Norden und Süden mit insgesamt 4 Balkonen überschritten, im Osten mit einem Abstellraum für Fahrräder. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung und Ausnahme zuzustimmen.

Der Nachweis des erforderlichen Spielplatzes und die Regelungen bezüglich einer Aufstellfläche an der Tiefgaragenausfahrt werden vom Baurechtsamt im weiteren Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Beschlussvorschlag

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

Diskussion

Herr Stadtrat Achilles teilt mit, dass er bei der Ausnahme der Überschreitung der Tiefgarage mitgehen könne, da diese bereits an anderer Stelle in dem Bereich genehmigt wurde. Allerdings habe er ein Problem mit der Überschreitung im sichtbaren Bereich. Er gibt zu bedenken, dass die Balkone Folgewirkungen haben könnten. Er appelliert daher dazu, die Balkone außerhalb des Baufensters weiter zurück nehmen zu lassen. Herr Stadtbaumeister Schlegel betont, dass der Gemeinderat der Befreiung nicht zustimmen müsse. Sollte an dieser Stelle befreit werden, könnten diesbezüglich durchaus weitere Anträge für dieses Baugebiet gestellt werden. Herr Stadtrat Achilles fragt nach, ob diese Baufeldüberschreitung auch für weitere Gebäudeteile oder nur für Balkone gestellt werden könnten. Herr Stadtbaumeister Schlegel antwortet, dass die Befreiung dann nur für Balkone und nicht für das Hauptgebäude erteilt werden könnten. Zum Thema Balkone gibt Herr Stadtrat Wild zu bedenken, dass diese genehmigungsfrei mit Windschutzwänden umrahmt werden könnten ähnlich wie bei einem Carport. Herr Bürgermeister Riedmann stimmt zu, dass dies nicht verhinderbar sei. Ein Balkon könne ohne Bauantrag vollumfänglich umkleidet werden. Herr Stadtrat Viellieber befürwortet das Bauvorhaben. Die Wohnraumverdichtung sei gelungen. Balkonüberschreitungen seien in der Vergangenheit bereits öfter genehmigt worden. Herr Stadtrat Mutschler fände es nicht gut, wenn das gesamte Gebäude zurückgenommen werden müsste, um die Balkone innerhalb des Baufensters zu bekommen. Für ihn sei die geplante Wohnraumverdichtung so in Ordnung.

Herr Stadtrat Bitzenhofer erkundigt sich nach den vier geplanten Außenstellplätzen. Herr Stadtbaumeister Schlegel erläutert dies nochmal im Plan.

Herr Stadtrat Achilles stellt den Antrag, dass die Balkone um die Hälfte innerhalb des Baufensters gerückt werden müssen. Herr Bürgermeister Riedmann lässt darüber abstimmen. Der Antrag wird von den Herren Stadträte Achilles, Wild und Brielmayer befürwortet. Enthalt-

tungen gibt es keine. Die restlichen anwesenden Mitglieder stimmen dagegen. Somit ist der Antrag mehrheitlich abgelehnt.

Beschluss

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Befreiungen und der Ausnahme mehrheitlich bei zwei Enthaltungen (Herr Stadtrat Achilles und Wild) zu.

18.3 Erweiterung, Umbau und energetische Sanierung des bestehenden Wohnhauses auf dem Flst.Nr. 1285/2 der Gemarkung Riedheim, Grundweg 7 **Vorlage: 2021/907**

Beratungsunterlage

Planung

Umbau zu Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

- *Eingang im UG (Nord), Gebäudemaße ca. 14,12 m auf 11,40 m*
- *Satteldach DN 49° wie Bestand, FH 8,65 m; WH 3,62 m*
- *Anbau von Wohnräumen im UG Südwesten (Einliegerwohnung, Eingang im Nordwesten) und Erweiterung der Wohnräume im EG +OG*
 - *Breite im UG ca. 3,80 m auf ca. 8,44 m*
- *Anbau EG im Südosten mit Erweiterung des Wohnraumes (Küche, Schlafzimmer)*
 - *als Wiederkehr, Breite 3,95 m, FH 7,28 m*
- *Neubau einer Garage im Nordosten (Flachdach, 6,0 m auf 3,58 m)*
- *Abbruch der bestehenden Garage im Nordosten und Neubau Carport (Flachdach, im vorgesehenen Baufeld)*

Bebauungsplan

„Grund“ (rechtskräftig: 29.03.1993)

Dorfgebiet, I, Grundfläche 0,3, SD DN 40°, offene Bauweise, max. 2 WE, Festsetzung von Baufenstern für Garagen, keine Festsetzungen zu FH und WH

Überschreiten der Baugrenze ist für untergeordnete Bauteile als Ausnahme zulässig

Befreiungen

- 1) Errichtung eines Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- 2) Überschreiten der Baugrenze mit der Wiederkehr um ca. 3,95 m auf 0,81 m
- 3) Befreiung der Dachneigung für die Garage und den Carport (Flachdach statt geneigtes Dach)
- 4) Überschreitung der Breite des Dachflächenfensters um ca. 39 cm
- 5) Dachneigung des Hauptgebäudes entgegen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wie Bestand (49° statt 40°)

Stellungnahme der Verwaltung

- 1) Gemäß Punkt 6 der Festsetzungen sind Garagen nur innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Diese wird durch einen Carport ausgefüllt. Es wurden im Bereich des Bebauungsplanes „Grund“ noch keine Befreiungen für die Erstellung weiterer Garagen/Carports außerhalb dieser Flächen erteilt. Unter Berücksichtigung einer möglichen Folgewirkung im Plangebiet empfiehlt die Verwaltung, diese Befreiung abzulehnen.
- 2) Die Überschreitung der Baugrenze für die Wiederkehr wird von Seiten der Verwaltung als geringfügig erachtet. Es wird empfohlen, der Befreiung für die Wiederkehr zuzustimmen.
- 3) Es wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher keine Flachdächer für Garagen zugelassen, aber ein Carport mit Pultdach und DN von 6°. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen, das Flachdach muss begrünt werden.
- 4) Die Überschreitung der Breite des Dachflächenfensters ist als geringfügig zu betrachten.
- 5) Die Dachneigung wird aus dem Bestand übernommen.

Beschlussvorschlag

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

Er stimmt der Befreiung Nr. 1 (Carport außerhalb des Baufensters) **nicht** zu.

Der Technische Ausschuss stimmt den o.g. Befreiungen Nr. 2, 3, 4 und 5 zu.

Diskussion

Herr Stadtrat Schlegel teilt mit, dass der Ortschaftsrat in der gestrigen Sitzung dem Gesamtvorhaben einstimmig zugestimmt habe. Dabei habe es noch Unklarheiten zum Bebauungsplan und den Änderungen der Baufelder gegeben. Herr Schlegel erläutert anhand des Plans. Herr Ortsvorsteher Brielmayer berichtet aus der Ortschaftsratsitzung. Der Ortschaftsrat war an sich einverstanden. Der einzige fragliche Punkt war die erste Befreiung des Baufensters. Hier sollte nochmal geklärt werden, ob bereits ähnliche Befreiungen im Gebiet vorliegen. Diese ist mit der heutigen Info nicht der Fall und ist damit abzulehnen.

Herr Stadtrat Viellieber erachtet die Befreiung als marginal. Der einzig sinnvolle Platz einer Garage sei dort wie geplant. Er verstehe eine Ablehnung nicht. Er plädiert ganz klar für eine Genehmigung. Herr Bürgermeister Riedmann weist an dieser Stelle auf die Folgewirkung hin. Bei diesem Bauantrag habe er kein Problem mit der Garage. Allerdings seien Folgewirkungen nicht zu vernachlässigen. Bei heutiger Zustimmung könnten sich andere auf die Befreiung berufen und eine Garage auf ihrem Grundstück außerhalb des Baufeldes platzieren. Herr Stadtrat Holstein stimmt Herrn Viellieber zu. Die Garage sehe er an dieser Stelle richtig und wird somit genehmigen. Herr Stadtrat Mutschler fragt nach, ob die Garage an Stelle des Carports gebaut werden könne. Herr Stadtrat Wild sieht diese Garage ebenfalls an dem richtigen Platz. Allerdings sei die Signalwirkung zu beachten. Bei anderen Grundstücke sei eine Platzierung außerhalb des Baufeldes eventuell nicht sinnig. Herr Stadtbaumeister Schlegel schlägt vor, dass zur Genehmigung der Garage ergänzend begründet wird, dass dies nur möglich sei, weil diese im Gelände verschwinde. Herr Stadtrat Holstein will die Garage genehmigen unter der Voraussetzung, dass das Garagendach ein begrüntes Flachdach sein müsse.

Herr Stadtrat Bitzenhofer schlägt einen vor Ort Termin vor. Herr Bürgermeister Riedmann erklärt, dass für einen nachgeschobenen vor Ort Termin aufgrund der Fristen in der heutigen Sitzung formal abgelehnt werden müsse. Frau Stadträtin Oßwald beruft sich darauf, dass der Ortschaftsrat zugestimmt habe und sie dem Beschluss folgen wolle.

Es kommt das Thema auf, dass der Bebauungsplan von 1993 in Teilen schon mal geändert wurde. Genaue Hintergründe dazu seien nicht bekannt.

Herr Bürgermeister Riedmann fasst zusammen, dass in der Genehmigung sauber hergeleitet werden müsse, dass die Garage aufgrund der Topographie und genügend Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche an dieser Stelle genehmigt werde. Dies eröffne nicht grundsätzlich die Verpflichtung zur Genehmigung jeder Garage. Die Folgewirkungen seien somit eingeschränkt. Unter dieser Vorgabe ändert er den Verwaltungsvorschlag auf die Gesamtzustimmung ab.

Beschluss

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis. Er stimmt allen Befreiungen mehrheitlich bei einer Gegenstimme (Herr Stadtrat Bitzenhofer) und einer Enthaltung (Herr Stadtrat Mutschler) zu.

19 Bauvoranfragen

- 19.1 Errichtung eines Reiterhofes mit Paddockboxen und Errichtung von zwei Wohnhäusern mit max. 5 Wohneinheiten und Stellplätzen auf dem Flurst. Nr.168 der Gemarkung Riedheim, Gewann "Dorfauen"**
Vorlage: 2021/901

Beratungsunterlage

Planung

- *Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit max. 5 Wohneinheiten*
 - *2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss*
 - *Größe und Lage gemäß der Bauvorlage: jeweils ca. 15 m auf 10 m*
 - *Satteldach DN 35°, FH als maximale Höhe 11,10 m*

- *Neubau eines Reiterhof-Gebäudes mit 6 Paddockboxen (Einzelbox für Pferde mit einer direkt angeschlossenen, umzäunten Außenfläche im Westen) und Bergehalle (Lager)*
 - *Größe und Lage gemäß der Bauvorlage: ca. 20 m auf 20 m*
 - *Satteldach, DN 15 °, FH ca. 6,26 m*

- *Außenplatz/ Reitplatz im Südosten*

- *Errichtung eines Mistlagers auf dem eigenen Flurstück im Südosten, neben bestehendem Mistlager des Nachbargrundstücks*

- *Errichtung von 6 Stellplätzen im Norden der Bergehalle*
 - *Zufahrt von Norden*

Bauplanungsrechtliche Situation

„Hepbach Süd“ (rechtskräftig: 24.01.1997)

- *SO – Sondergebiet Reiterhof*
- *Innerhalb der als „Sondergebiet Reiterhof“ ausgewiesenen Fläche wird die zulässige Zahl der Wohnungen mit max. 10 festgesetzt (davon max. 5 WE auf dem vorliegenden Flurstück)*
- *Zweigeschossig, GRZ 0,7, FH 460,10; WH 454,90 m ü. NN*
- *Gebäudelänge Wohngebäude max. 12 m*
- *Sattel-, Walmdach DN 35-45°*

Stellungnahme der Verwaltung

In der vorliegenden Bauvoranfrage soll über die Zustimmung zu folgenden Vorhaben entschieden werden:

- *Herstellen einer Grundstückszufahrt von der Straße Pfannenstiel*
- *Errichtung eines Reiterhofes mit Paddockboxen, Außenplatz und Bergehalle*
- *Errichtung von 2 Wohnhäusern (II+D) mit max. 5 WE und Stellplätzen*
- *Errichtung eines Mistlagers im südöstlichen Grundstücksbereich in räumlicher Nähe zum Bestehenden auf dem Nachbargrundstück*

Die in den Bauvorlagen dargestellten Maße werden ausdrücklich nicht als verbindliche Gebäudeaußenmaße und Höhen angesehen und sind nicht Teil der Fragestellung der Bauvoranfrage (hier: geplante Gebäudebreite der Wohnhäuser mit 15 m und dargestellte Höhenangaben in den Schnitten der Wohngebäude). Der Bebauungsplan „Hepbach-Süd“ macht in den bauordnungsrechtlichen Vorgaben Nr. 1.1.1 Angaben zur maximalen Gebäudelänge bei den Wohnhäusern (max. 12 m). Die maximalen Wand- und Firshöhen sind gemäß Planeintrag in Bezug auf die EFH der Neubauten festgeschrieben. In Punkt 2 wird die Stellplatzanzahl von 1,5 pro WE festgesetzt und muss in der weiteren Planung ggfs. ergänzt werden.

Der Bauherr wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Bebauungsplanes einzuhalten sind und keine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss, keine Befreiung zu den wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu erteilen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hepbach-Süd“ regeln in Punkt 1.2 eindeutig die Nutzung der als „Sondergebiet Reiterhof“ ausgewiesenen Fläche. Nach Ansicht der Verwaltung kann der genannte Nutzungszweck mit der vorliegenden Bauanfrage als erfüllt angesehen werden. Das Baurechtsamt bezieht im weiteren Genehmigungsverfahren das Veterinäramt ein. Mit dessen Stellungnahme wird geprüft, ob die dargestellten Gebäude und Elemente für die Haltung der Pferde ausreichend sind und den Charakter eines Reiterhofes aufweisen.

Mit der Bauvoranfrage vom 25.02.2020 hat der Technische Ausschuss am 07.04.2020 einer Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten auf maximal 5 Wohneinheiten zugestimmt (Überschreitung der festgesetzten Wohneinheiten um 3 WE (von 2 auf 5 WE). Die Festsetzung des Bebauungsplanes bezieht sich mit den dort genannten 10 WE auf das gesamte Sondergebiet, eine spätere Grundstücksteilung wurde in dieser Regelung nicht berücksichtigt. Auf dem benachbarten Reiterhof Köhl (Flst. Nr. 169) wurden bislang 8 Wohneinheiten genehmigt. Andernfalls wären nach dem Bebauungsplan und der Einschränkung der insgesamt zulässigen Wohneinheiten für das Flurstück 168 nur 2 Wohneinheiten möglich gewesen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Bauvoranfrage zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

*Der Technische Ausschuss beantwortet die Bauvoranfrage mit **ja**. Die im Lageplan dargestellten Gebäudeaußenmaße und -höhen sind nicht Bestandteil der Bauvoranfrage.*

Diskussion

Herr Stadtbaumeister Schlegel ergänzt, dass die Errichtung von 6 Stellplätzen zu wenig sei. Es seien 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit und zusätzliche Stellplätze für die Gewerbeeinheit gefordert. Herr Stadtrat Holstein vergewissert sich, ob mit einer heutigen Zustimmung folglich den genannten 6 Stellplätzen zugestimmt werde. Herr Bürgermeister Riedmann betont, dass in der heutigen Sitzung nur den fünf aufgeführten Spiegelstichen zugestimmt werde. Der Spiegelstrich „Errichtung von zwei Wohnhäusern mit max. 5 Wohneinheiten und Stellplätzen“ beinhaltet ausführlicher Weise „den dafür notwendigen Stellplätzen“. Diese Details werden zu gegebener Zeit vom Baurechtsamt geklärt. Herr Bürgermeister Riedmann weist darauf hin, dass dieses Bauvorhaben als ein Gesamtpaket gesehen werden solle. Dafür sei

die Methodik sicherzustellen. Die Wohnungen seien nur zeitgleich mit Zweckbindung in Form des Reiterhofs zu errichten. Herr Stadtrat Holstein erkundigt sich, ob eine Stellungnahme des Landwirtschaftsamts vorliege. Herr Stadtbaumeister Schlegel antwortet, dass diese noch ausstehe.

Beschluss

Der Technische Ausschuss beantwortet die Bauvoranfrage mehrheitlich bei einer Enthaltung (Herr Stadtrat Achilles) mit **ja**. Die im Lageplan dargestellten Gebäudeaußenmaße und -höhen sind nicht Bestandteil der Bauvoranfrage.

19.2 Errichtung eines Wohngebäudes mit vier Ferienwohnungen auf dem Flst.Nr. 979 der Gemarkung Ittendorf, Weingartenstraße 1 **Vorlage: 2021/881**

Beratungsunterlage

Planung

- *Neubau eines Wohngebäudes mit 4 Ferienwohnungen*
 - *Lage: nördlich des bestehenden Hofes*
 - *Wohnhaus, 2 Vollgeschosse, Satteldach*
 - *Maße ca. 16,6 m auf 11 m*
 - *Massivbauweise*
 - *Anschluss an besteh. Hackschnitzelanlage*

- *8 Stellplätze*

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 noch nicht vor (Stand 24.03.2021). Im Rahmen seiner Stellungnahme prüft das Landwirtschaftsamt auch die Zulässigkeit von Ferienwohnungen. Diese können im Außenbereich als "mitgezogene Nutzung" zulässig sein., dazu muss die privilegierte Nutzung (z. B. Landwirtschaft) vorrangig sein und den Schwerpunkt der Nutzung bilden. Die entsprechenden Nachweise werden durch das Landwirtschaftsamt ausgewertet und durch das Baurechtsamt im weiteren Genehmigungsverfahren geprüft.

Bei privilegierten Vorhaben im Außenbereich fordert das BauGB eine ausreichende Erschließung. Der Bauherr hat die mögliche Erschließung im Rahmen der Bauvoranfrage mit wegemäßiger Erreichbarkeit des Grundstücks sowie die Versorgung mit Wasser und Strom nebst einer ausreichenden Abwasserbeseitigung nachgewiesen. Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert.

Stellplätze wurden nachgewiesen.

Gemäß § 35 (5) BauGB ist das Vorhaben flächensparend auszuführen, die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Antragsteller hat die Lage des Gebäudes in diesem Sinne in Absprache mit dem Stadtbauamt näher an das nordöstlich gelegene Wirtschaftsgebäude gerückt. Der geplante Standort wird mit einem minimaleren Eingriff in den vorhandenen Geländeverlauf und dem Gefälle für die Gebäudeerschließung und Entwässerung begründet.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

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

Diskussion

Herr Bürgermeister Riedmann weist auf den redaktionellen Fehler in der Beratungsunterlage hin. Beim Beschlussvorschlag muss es richtigerweise lauten: „Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zu.“

Herr Ortsvorsteher Dr. Grafmüller teilt mit, dass der Ortschaftsrat per E-Mail-Umlaufverfahren einstimmig zugestimmt habe.

Beschluss

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

- 20 **Bekanntgabe eines Antrages zur Kenntnisnahme**
Abbruch und Neuerrichtung einer Gartenhütte auf dem Flst.Nr. 1869, Wei-
herwiese
Vorlage: 2021/879

Details siehe Beratungsunterlage.

Kenntnisnahme

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

Sanierung Mehrzweckhalle Leimbach

Herr Bürgermeister Riedmann gibt bekannt, dass die Vergabe der Elektroinstallation mit Beleuchtung öffentlich ausgeschrieben wurde. Nach Prüfung der eingegangenen Angebote wird die Vergabe an Elektro Rehm GmbH aus Oggelshausen mit einer Gesamtsumme von 30.437,11 € (brutto) zu der Kostenberechnung von Ing. Büro Puschner GmbH über 37.098,52 € (brutto) empfohlen. Ein Antrag auf Zuschuss durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit in Höhe von ca. bis zu 30 % sei bereits gestellt. Der Technische Ausschuss nimmt die Vergabe zur Kenntnis. Somit werde im ersten Schritt die Hallenbeleuchtung und -decke bereits in diesem Jahr saniert.

Wochenmarkt

Frau Stadträtin Oßwald teilt mit, dass der Wochenmarkt trotz Erschwernis der aktuellen Situation durch Covid-19 gut organisiert sei. Allerdings sorgen manche Aufsteller der Marktstände für Engpässe. Auch seien einzelne Verkäufer*innen ohne Mundschutz. Sie bittet um Kontrollen und beiseitestellen der störenden Aufstellern. Herr Bürgermeister Riedmann erklärt, dass mache Aufsteller zur Koordination der Warteschlange dienen. Er werde den Hinweis an die zuständigen Kollegen weitergeben.

Umzug der Stadtverwaltung

Herr Stadtrat Mutschler erkundigt sich nach dem aktuellen Zwischenstand des Umzugs der Stadtverwaltung. Herr Bürgermeister Riedmann erklärt, dass er dies dem gesamten Gremium in der Gemeinderatssitzung berichten wollte. Er lobt den ausgezeichnet gut organisierten Umzug, der termingerecht verlief. Die gesamte Verwaltung sei bei guter Stimmung hochmotiviert dabei gewesen. Die Umstellung der EDV habe reibungslos funktioniert. Die Verwaltung ist längst wieder voll einsatzfähig. Auf Nachfrage sichert er die Möglichkeit der Besichtigung in kleineren Gruppen außerhalb der Büroarbeitszeiten zu.

Kunstrasenplatz

Herr Stadtrat Bitzenhofer erkundigt sich zum Kunstrasenplatz. Herr Stadtbaumeister Schlegel erklärt, dass die Verwaltung bezüglich der Qualität des Kunstrasens noch in Diskussion mit dem Hersteller sei. Der Platz an sich sei im Großen und Ganzen so weit fertig. Allerdings war bereits im Vorfeld klar, dass die Restarbeiten erst nach dem Winter erledigt werden können. Zum Verkleben müssen dauerhafte Temperaturen über 5 °C herrschen.

Nutzungsordnung der Bolzplätze

Herr Ortsvorsteher Brielmayer wundert sich, dass die Spielplätze andere Öffnungszeiten als die Bolzplätze hätten. Von Nutzern wüsste er, dass diese den Bolzplatz gerne auch an Sonn- und Feiertagen nutzen würden. Herr Stadtbaumeister Schlegel meint, dass Spiel- und Bolzplätze mittlerweile gleiche Nutzungszeiten haben sollten. Die grundsätzliche Überarbeitung der Spielplatzordnung stehe noch aus. Herr Bürgermeister Riedmann ergänzt, dass hierzu die Abstimmung im Gemeinderat erforderlich sei. Dabei gehe es nicht nur um die Interessen der Nutzer, sondern auch der Anwohner.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende um 19:26 Uhr die Sitzung.

gez. Georg Riedmann
Vorsitzender

gez. Salome Kimmig
Protokollführer

Technischer Ausschuss