

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 18.05.2021
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 20:31 Uhr
Ort, Raum: Markdorf Bürgersaal im Rathaus

Anwesend:

stellv. Vorsitz

Frau Christiane Oßwald

Mitglieder

Herr Uwe Achilles

Herr Jonas Alber

Frau Johanna Bischofberger

Herr Bernd Brielmayer

Herr Arnold Holstein

Herr Tobias Kreidler

Herr Joachim Mutschler

Herr Jens Neumann

Herr Alfons Viellieber

Herr Erich Wild

Ortsvorsteher

Herr Dr. Bernhard Grafmüller

von der Verwaltung

Frau Salome Kimmig

Frau Jacqueline Leyers

Herr Michael Schlegel

Anwesend zu TOP 1

Abwesend:

Vorsitz

Herr Georg Riedmann

bei Kreistagsitzung

Mitglieder

Herr Joerg Bailer

Herr Dietmar Bitzenhofer

Tagesordnung:

22 Fortschreibung Gutachten zur Belebung der Innenstadt

- Beratung und Beschlussfassung

Vorlage: 2021/932

23 Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

23.1 Umbau des Dachgeschosses und energetische Sanierung des Einfamilienhauses mit Einbau eines Whirlpools im Garten auf dem Flst.Nr. 1656/5, Döllenstraße 11

Vorlage: 2021/918

23.2 Abbruch des Garagensatteldaches und Aufbau einer Betondecke mit Terrassennutzung und Treppenabgängen auf dem Flst.Nr. 1685, Kreuzgasse 5

Vorlage: 2021/924

23.3 Anbau eines aufgeständerten Wohnraumes auf dem Flst.Nr. 1398/10, Zum Säntisblick 9

Vorlage: 2021/927

23.4 Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage als Nachtragsbaugesuch auf dem Flst.Nr. 1398/9, Zum Säntisblick 13

Vorlage: 2021/938

23.5 Errichtung einer Gewerbehalle (hier: Befreiung wegen Überschreitung der Breiten für die Ein- und Ausfahrten) auf dem Flst.Nr. 3430/4, Keltenschanze 5

Vorlage: 2021/937

23.6 Errichtung einer Doppelgarage auf dem Flst.Nr. 1849/1 der Gemarkung Ittendorf, Azenbergstraße 11

Vorlage: 2021/908

Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Balkon auf dem Flst.Nr. 392/25 der Gemarkung Ittendorf, Zur Mühle 2

Vorlage: 2021/919

24 Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

24.1 Änderung der Dachgauben zum genehmigten Ausbau des Dachgeschosses auf dem Flst.Nr. 2137, Wirmetsweiler 13

Vorlage: 2021/906

24.2 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Flst.Nr. 964, Paradiesweg 6

Vorlage: 2021/928

24.3 Abbruch eines Widerkehrdaches, Aufbau einer Dachgaube und Herstellung einer Dachterrasse auf dem Flst.Nr. 2957/7, Sudentenlandstraße 3

Vorlage: 2021/926

24.4 Errichtung eines Pferdestalles mit Strohlager, Mistplatte und Reitplatz auf dem Flst.Nr. 174 der Gemarkung Ittendorf, Gewinn "Guggenbühl"

Vorlage: 2021/885

**24.5 Errichtung von sieben Stellplätzen für Wohnmobile auf dem Flst.Nr. 788 der Gemarkung Ittendorf, Gewann "Breite"
Vorlage: 2021/917**

25 Bauvoranfragen

**25.1 Errichtung einer Lagerhalle mit Erntehelferunterkunft und Ferienwohnung auf dem Flst.Nr. 2576/1, Riedern
Vorlage: 2021/902**

**25.2 Anbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Errichtung einer Garage auf dem Flurst. Nr. 151/8 der Gemarkung Riedheim, Hofäckerstraße 13
Vorlage: 2021/921**

**25.3 Ausbau des Dachgeschosses, Anfrage auf mögliche Abweichung von bestehenden Bebauungsvorschriften bezüglich der Dachgestaltung auf dem Flst.Nr. 1181/13 der Gemarkung Riedheim, Mittlerer Lettenweg 1
Vorlage: 2021/922**

**25.4 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Flst.Nr. 360 der Gemarkung Riedheim, Teuringer Straße
Vorlage: 2021/941**

26 Bekanntgabe von Anträgen zur Kenntnisnahme

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

22 Fortschreibung Gutachten zur Belebung der Innenstadt
- Beratung und Beschlussfassung
Vorlage: 2021/932

Beratungsunterlage

Ausgangslage

Für die Neugestaltung der Innenstadt wurde das Büro Freiraumerkstadt aus Überlingen beauftragt, eine Bestandsanalyse durchzuführen und erste Ideen zur Umgestaltung der Kernstadt zu entwickeln. Aufbauend auf vorangegangene Konzepte und Bürgerbeteiligungen wird die Planung fortgeführt, um den Handlungsleitfaden mit kurz- und langfristigen Maßnahmen fortzuschreiben.

Sachverhalt

Leitidee

Für die Neugestaltung der Innenstadt Markdorf ist eine Erhöhung der Attraktivität von Außenbereichen und die Schaffung von Plätzen zur multifunktionalen Nutzung. Die Innenstadt nachhaltig aufzuwerten und zu beleben steht im Mittelpunkt des Neugestaltungskonzeptes. Die Stadt Markdorf soll in ihrer Funktion als Einkaufs-, Wirtschafts- und Erlebniszentrum sowie als attraktiver Wohn- und Lebensraum dauerhaft gestärkt werden.

Um die nachhaltige Entwicklung der Stadt zu gewährleisten und Markdorf auch ökologisch zukunftsfähig zu machen, werden Maßnahmen zur Durchgrünung vorgeschlagen. Der Einkaufsstandort Markdorf soll in seiner Funktion gestärkt werden. Dafür werden bestehende Aufenthaltsflächen in der Einkaufszone aufgewertet, wobei die gute Erreichbarkeit des Einzelhandels gewährleistet sein soll.

Ziel muss es sein, die Innenstadt zu durchmischen und zugleich auf die Bedürfnisse von Gastronomie und Einzelhandel einzugehen. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Erhaltung von Räumen für Veranstaltungen, die in der Innenstadt von Markdorf fest verankert sind. Durch gezielte temporäre Maßnahmen, wie Möblierung und Begrünung im öffentlichen Raum, kann schnell und effektiv eine Steigerung der Attraktivität erzielt werden. Das Büro Freiraumwerk-

stadt macht in seiner Präsentation Vorschläge für die Möblierung und geht auf die Gestaltung der einzelnen Bausteine detailliert ein.

Ochsenplatz

Ein erster Baustein dieses Gesamtkonzeptes ist die Aufwertung des Ochsenplatzes, der mit seiner zentralen Lage ein wichtiger Bestandteil des innerstädtischen Bereiches ist. Geplant ist die bestehende Einfassung (Beton) des Lindenbaumes zu reinigen und mit einer hölzernen Sitzauflage zu versehen. Um die Aufenthaltsqualität generationenübergreifend zu steigern wird ein Spielgerät mit Fallschutz angebracht. Ein weiterer Pflanzkübel wird in Richtung „Durchgang Poststraße“ platziert um den Blick dorthin einzuschränken und die Fläche weiter zu begrünen. Die Umgestaltung des Ochsenplatzes soll noch in diesem Jahr (2021) erfolgen. Im Haushalt sind für die Maßnahme 30.000 Euro bereitgestellt, wovon ca. 15.000 Euro für die Anschaffung neuer Mülleimer beschlossen wurden.

Kosten

Haushaltsmittel	30.000 €
Anschaffung neuer Mülleimer ca.	15.000 €
<u>Umgestaltung Ochsenplatz ca.</u>	<u>19.500 €</u>

Defizit von ca. - 4.500 €

Das Defizit kann nach Rücksprache mit der Finanzverwaltung über die Deckungsmasse ausgeglichen werden.

Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat nimmt die Präsentation zur Kenntnis und
- b) beschließt die Sanierung des Ochsenplatzes als ersten Bauabschnitt nach der Vorstellung des Architekturbüros Freiraumwerkstadt auszuführen (s. Anlage).
- c) Für die Umsetzung der Maßnahme soll das Architekturbüro Freiraumwerkstadt beauftragt werden.

Diskussion

Herr Göpel vom Architekturbüro Freiraumwerkstadt stellt mithilfe einer PowerPoint Präsentation das Entwicklungskonzept vor.

Herr Stadtrat Holstein bedankt sich für die Präsentation. Er sehe allerdings das Ziel der Innenstadtbelebung verfehlt. Alleine mit Aufhübschen durch Möblierung und Begrünung zweifle er, dass eine dauerhafte Belegung erreicht werden könne. Für Anziehungspunkte erachte er Cafés, Eisdielen, mobile Gastronomieangebote oder Wasserspender als notwendig. Die Spielgeräte am Proma haben sich seiner Meinung nach nicht bewährt, da sie häufig repariert werden müssen. Man solle auch darauf schauen, dass es Varianten bei den Spielgeräten gibt. Eine Straßenverengung beim Einkaufsmarkt erachte er nicht gut. Auch für die Umsetzung des Radverkehrskonzepts müssen die Straßen erhalten bleiben. 19.000 € seien für diese Maßnahmen zu viel.

Herr Stadtrat Mutschler betont, dass die Änderungsmöglichkeiten begrenzt seien. Pflanzkübel in Rostoptik fände er zeitgemäß und Sitzgelegenheiten mit Holzoberflächen angenehm. Spielgeräte fände er geeignet. Die parkenden Autos sehe er als Problem. Weiter spricht er die Thematik des Mikroklimas in den Städten an, die ein notwendiges Thema seien. Er findet es wichtig, dass das Vorhaben nicht grundsätzlich gestoppt werde sondern in kleinen Schritten vorangegangen werde.

Herr Göpel verdeutlicht, dass die städtischen Flächen sehr begrenzt seien. Es müsse ein Kompromiss mit dem Handel eingegangen werden. Ansonsten sei es schwierig in den Bereichen etwas zu gestalten. Die Qualität des Handels hänge von der Qualität der Freiflächen ab. Die Zielsetzung war mit kurzfristigen Maßnahmen und einfachen Mitteln.

Herr Stadtrat Viellieber bedankt sich für den für ihn stimmigen Vortrag. Dies sei schon lange ein Thema. Ein Gesamtkonzept ist wichtig als Grundlage für folgende Einzelmaßnahmen. Die Stadt habe den Rahmen zu stellen, damit sämtliche Gewerbetreibende und Bürger sich beteiligen können. Seiner Meinung nach müsse dringend drangeblieben werden. Die Ochsenlücke ist ein tolles Beispiel für die Belegung vor allem beim Dixifest. Die Stadt Markdorf ist eine Einkaufsstadt und solle diese Qualität erhalten beziehungsweise aufwerten. Herr Stadtrat Neumann schließt sich Herrn Vielliebers Meinung an. Allerdings war im bei der Vorstellung des Gesamtkonzepts zu viel Kleinplanung im Detail. Er appelliert dazu, die Gastronomen und Händler mit ins Boot zu holen. Es sei zu klären wer was übernimmt. Je einfacher man es den Eigentümern mache, desto mehr würden sich beteiligen. Zum Thema der Freien Wähler der Bürgerbäume fände er die Pflanzkübel sehr geeignet. Eine Fassadenbegrünung sei schön

aber teuer. Bezüglich der Kreisverkehrsfarbe habe er schon vor längerem das Stadtwappen vorgeschlagen, gibt aber zu beachten, dass dies verkehrsrechtlich geprüft werden müsse.

Herr Stadtrat Achilles erachtet die relativ kostengünstige Überarbeitung des Ochsenplatzes nach 40 Jahren als angemessen und wolle diese umgehend ausführen. Ein Entwicklungskonzept finde er gut. Aber auch dieses könne sich fortlaufend entwickeln. Ein paar Punkte sehe er persönlich anders. Ein farbiger Belag erachte er kritisch. Bei der Begrünung brauche es die Zustimmung der Eigentümer. Die Unterhaltung müsse von Bauhof und Gärtnerei zu bewältigen sein. Möglicherweise wären unterstützend Privatinitiativen denkbar.

Herr Stadtbaumeister Schlegel stimmt zu, dass die Maßnahmen nur in Verbindung mit den Eigentümer angegangen werden können. Frau Fieber vom Standortmarketing war schon involviert. Es wurden bereits Gespräche geführt. Unter anderem vom Proma gebe es mündliche Zusagen, die schriftlichen stehen noch aus. Die Finanzierung mit den Privatleuten sei noch zu klären. Beispielsweise könne die Stadt die Pflanzkübel stellen und die Pflege werde von den Eigentümern übernommen. Die einheitliche Gestaltung sollte abgestimmt werden. Hierzu soll Herr Göpel zeitnah in einer Sitzung ein Farbkonzept zur Abstimmung präsentieren. Daher schlägt er vor, am heutigen Abend nur über den Ochsenplatz abzustimmen, damit die Umsetzung noch in diesem Jahr erfolgen könne.

Herr Stadtbaumeister Schlegel präsentiert die Planung des Ochsenplatzes. Es kommen Rückfragen zu den Pflanzkübeln. Da man nicht an jeder Ecke in Markdorf andere Pflanzkübel aufstellen will, sondern nach „Möbelfamilien“ für die gesamte Innenstadt sucht, soll die Entscheidung über die Art der Pflanzkübel vorerst zurückgestellt werden. Die Verwaltung legt baldmöglichst hierzu nochmals Varianten vor. Über diese soll in einer der nächsten TA-Sitzungen beschlossen werden.

Frau Bürgermeisterstellvertreterin Oßwald fasst zusammen, dass bei der heutigen Abstimmung die Kübel ausgenommen sind. Die Art des Spielgeräts solle aufgewertet werden.

Beschluss

- a) Der Gemeinderat nimmt die Präsentation zur Kenntnis
- b) Beschließt einstimmig die Sanierung des Ochsenplatzes als ersten Bauabschnitt. Die Wahl der Kübel wird separat abgestimmt. Die Art des Spielgeräts wird aufgewertet.
- c) Für die Umsetzung der Maßnahme wird einstimmig das Architekturbüro Freiraumwerkstadt beauftragt.

23 Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

23.1 Umbau des Dachgeschosses und energetische Sanierung des Einfamilienhauses mit Einbau eines Whirlpools im Garten auf dem Flst.Nr. 1656/5, Döllenstraße 11 Vorlage: 2021/918

Beratungsunterlage

Planung

- *Umbau des Dachgeschosses*
 - *Neue Wandhöhe 478,30 m. ü. NN. (entspricht zulässiger WH)*
 - *Neuer Firsthöhe 480,75 m. ü. NN. (zulässig 481,30 m. ü. NN)*
 - *Satteldach, DN 30°*
- *Verbreiterung des Bestandgebäudes im EG um ca. 1,50 m (innerhalb des Baufensters)*
- *Energetische Sanierung*

Bebauungsplan

„Döllen II – Neufassung“ (rechtskräftig: 04.11.2016)

WA Typ 1, GRZ 0,35, offene Bauweise, zwei Wohneinheiten, SD, DN 12-30°

WH 478,30 m ü. NN, FH 481.30 m ü. NN

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (Punkt 1.12 der Festsetzungen).

Befreiung

Überschreitung des Baufensters mit dem Pflanzstreifen und Holzdeck des Whirlpools um 50 cm

Stellungnahme der Verwaltung

Bei dem Pflanzstreifen und Holzdeck entlang der Terrasse und des Whirlpools handelt es sich um eine geringfügige Überschreitung des Baufensters mit untergeordneten Bauteilen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Markdorf vom 12.03.1996, zul. geändert 28.03.2000 sind für Einfamilienhäuser 2 Stellplätze nachzuweisen. Neben der Garage ist im Lageplan noch ein Stellplatz auf dem Grundstück darzustellen.

Hinweis: Bezüglich der Ableitung des Regenwassers weist die Verwaltung darauf hin, dass entgegen einer bestehenden Ableitung in das Mischwassersystem eine Trennung mit zusätzlichem Überlauf des Oberflächenwassers auf dem Grundstück erforderlich werden wird (Regenwasserbewirtschaftung auf dem eigenen Grundstück, durch Versickerung etc.). Mit dem vorliegenden Bauantrag entfällt ein Bestandsschutz.

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 zu.

23.2 Abbruch des Garagensatteldaches und Aufbau einer Betondecke mit Terrassennutzung und Treppenabgängen auf dem Flst.Nr. 1685, Kreuzgasse 5 **Vorlage: 2021/924**

Beratungsunterlage

Planung

- *Abbruch des Satteldaches auf der Garage*
- *Errichtung eines Flachdaches mit Terrassennutzung*
 - *Maße ca. 6,24 m auf 5, 80 m (32,14 m²)*
- *Treppenaufgang im Osten*

Bebauungsplan

„Dölln I“ (rechtskräftig: 14.03.1980)

WA 1c, Anzahl der Geschosse II

GRZ 0,4; GFZ 0,7

Dachformneigung 25°-45° - Flachdach ist unzulässig

Offene Bauweise

Befreiung

Befreiung der Dachform (Flachdach statt geneigtem Dach)

Stellungnahme der Verwaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits mehrere Flachdächer zugelassen, insbesondere bei Garagen.

Die zulässigen Abstandsflächen werden im weiteren Verfahren durch das Baurechtsamt geprüft. Mit der vorliegenden Planung wird der Abstand von Traufe/Geländer zur Grundstücksgrenze im Süden mit mind. 2,50 m nicht eingehalten. Es wird eine Umplanung erforderlich.

Hinweis: Bezüglich der Ableitung des Regenwassers weist die Verwaltung darauf hin, dass entgegen einer bestehenden Ableitung in das Mischwassersystem eine Trennung mit zusätzlichem Überlauf des Oberflächenwassers auf dem Grundstück erforderlich werden wird (Regenwasserbewirtschaftung auf dem eigenen Grundstück, durch Versickerung etc.). Mit dem vorliegenden Bauantrag entfällt ein Bestandsschutz.

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.

23.3 Anbau eines aufgeständerten Wohnraumes auf dem Flst.Nr. 1398/10, Zum Sämtisblick 9
Vorlage: 2021/927

Beratungsunterlage

Planung

- *Abbruch der bestehenden Terrassenüberdachung im Südwesten*

- *Neubau eines aufgeständerten Wohnraums*
 - *im Südwesten*
 - *Grundmaße ca. 7,80 m breit, Raumhöhe ca. 2,65 m*
 - *Stützkonstruktion im Erdgeschoss (innerhalb des Baufeldes)*
 - *Raum im OG ca. 36 m², Balkon ca. 11,2 m²*
 - *Flachdach, max. Höhe 6,50 m*
 - *Anbindung an das bestehende DG, Treppenbreite ca. 0,8m*

- *runde Terrassenüberdachung mit Sichtschutz im Westen*

Bebauungsplan

„Kreuzgarten, Änderung und Erweiterung “ (rechtskräftig: 14.05.1993)

Wesentliche Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), max. 2 VG, GRZ 0,4; GFZ 0,8; Einzelhaus

WH max. 6,50 m talseitig, bergseitig nicht festgesetzt, Sattel- oder Walmdach DN 30-38°

Befreiungen

- 1. Abweichende Dachform*
- 2. Unterschreitung der Mindestdachneigung*
- 3. Abweichende Dacheindeckung*

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1-3) Der Bebauungsplan „Kreuzgarten“ aus dem Jahr 1993 sieht generell zweigeschossige Bebauung mit Sattel- oder Walmdach vor. Vorgaben oder Beschränkungen hinsichtlich der Gebäudekubatur enthält der Bebauungsplan nicht. Im Plangebiet sind bereits mehrere Ge-

bäude mit Flachdach umgesetzt worden. Die Verwaltung empfiehlt, den Befreiungen 1.-3. zur Dachform zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der technische Ausschuss nimmt die Bauvoranfrage gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Befreiungen Nr. 1-3 für das Flachdach zu.

Ergänzende Erläuterung der Verwaltung

Frau Bürgermeisterstellvertreterin Oßwald merkt an, dass in der Beratungsunterlage ein Fehler ist. Es muss richtigerweise Bauantrag und nicht Bauvoranfrage heißen.

Beschluss

Der technische Ausschuss nimmt die Bauvoranfrage gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Befreiungen Nr. 1-3 für das Flachdach einstimmig zu.

23.4 Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage als Nachtragsbaugesuch auf dem Flst.Nr. 1398/9, Zum Säntisblick 13 **Vorlage: 2021/938**

Beratungsunterlage

Planung

- *Bauantrag vom 12.03.2019: Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage*
 - *Grundmaße: ca. 21,90 m auf 20,10 m*
 - *zwei Vollgeschosse (EG u. 1. UG), zuzüglich Tiefgaragengeschoss und Attikageschoss (keine Vollgeschosse)*
 - *Flachdach, allseitige Rücksprünge auf der Attikageschoss-Ebene*
 - *Wandhöhe talseitig: ca. 6,50 m (Brüstung)*

- 8 Wohneinheiten
- Tiefgarage / Stellplätze
 - 14 Stellplätze, erdüberdeckt
 - 4 Besucherstellplätze

Bebauungsplan

„Kreuzgarten“ (rechtskräftig: 14.05.1993)

Wesentliche Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), max. 2 VG (II =I +IS), GRZ 0,4, GFZ 0,7, Einzelhaus, WH max. 6,50 m talseitig (§ 6 LBO), bergseitige WH nicht festgesetzt, Sattel- oder Walmdach, DN 30-38°, Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig, keine Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten

Befreiungen

Bereits zugestimmte Befreiung, gemäß dem Bauantrag vom 12.03.2019

1. abweichende Dachform (Flachdach anstelle von Sattel- oder Walmdach)

Abgelehnte Befreiungen, gemäß dem Bauantrag vom 12.03.2019

2. Überschreitung der westlichen Baugrenze mit der Tiefgarage um ca. 2,50 m und der südlichen Baugrenze um ca. 6,50 m
3. Überschreitung der GRZ um ca. 33 m², bzw. 4,8 %

NEU, gemäß dem Nachtragsbauantrag vom 23.03.2020

1. Abweichende Dachform (Flachdach anstelle von Sattel- oder Walmdach)
2. Überschreitung der westlichen und südlichen Baugrenze mit Tiefgarage, insgesamt 74,10m²
3. Überschreitung GRZ um 81,4m² (17,6%).
4. Überschreitung der Baugrenze mit den Terrassenflächen im EG (+ Balkon Süd-West-Seite)
5. Überschreitung der zul. Wandhöhe im Bereich des Gebäudezugangs/der TG Zufahrt

Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet sind bereits mehrere Gebäude mit Flachdächern vorhanden, daher wurde dieser Befreiung bereits 2019 durch den TA zugestimmt. Das Flachdach ist zu begrünen.

Der Technische Ausschuss hat am 05.02.2019 eine Ortsbesichtigung durchgeführt und nach Beratung am 12.03.2019 über das Vorgehen abgestimmt. Hinsichtlich dieser ausführlichen Bearbeitung des Bauantrages hat sich die Argumentation mit dem vorgelegten Nachtragsantrag nicht verändert. Unter diesem Gesichtspunkt müssen die vorstehend genannten Befreiungen weiterhin kritisch betrachtet werden, auch im Hinblick auf eine Folgewirkung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes. Aufgrund der Größe des Baugrundstücks und des großzügigen Zuschnitts des Baufeldes, bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche lässt sich ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage auch ohne Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes realisieren. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, den o.g. Befreiungen bis auf das beantragte Flachdach nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

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

Ergänzende Erläuterung der Verwaltung

Herr Stadtbaumeister Schlegel berichtet die Sitzungsunterlage. Es gehe um 10 Wohneinheiten und 15 Stellplätze erdüberdeckt und 3 Besucherstellplätze. Auf Nachfrage von Herrn Stadtrat Viellieber erklärt er, dass es eine Baugrenze und keine Baulinie sei.

Beschluss

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

23.5 Errichtung einer Gewerbehalle (hier: Befreiung wegen Überschreitung der Breiten für die Ein- und Ausfahrten) auf dem Flst.Nr. 3430/4, Keltenschanze
5
Vorlage: 2021/937

Beratungsunterlage

Planung

- *Neubau einer Gewerbehalle und 40 oberirdische Parkplätze gemäß Bauantrag vom 16.12.2020*
- *geringfügige Umplanung*
- *Ein- und Ausfahrt mit 9,50 m Breite*

Bebauungsplan

„Riedwiesen, Teilgebiet VI“ (rechtskräftig: 16.11.2018)

- *Gebietscharakter: Gewerbegebiet; GRZ 0,8*
- *EFH max. 0,30 m über der Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße, hier ca. 430,40 m ü. NN*
- *GH max. 12 m, Flachdach*
- *offene Bauweise ohne Längenbeschränkung*

Befreiungen

- 1. Überschreitung der im Bebauungsplan zulässigen Breite der Ein- und Ausfahrt (zulässig in Punkt 2.2.6 max. 6,5 m) um 2,5m im Norden und 3,48 m im Süden*
- 2. Überschreitung der Baugrenze durch die Gewerbehalle im Südwesten, die Eingangsüberdachung, die Terrasse des Außenbereichs der Mitarbeiter sowie die Fluchttreppe in Nordosten*
- 3. Überschreitung der GRZ mit Anlagen nach 8.3.1.3 (mitzurechnende baulichen Anlagen, Zufahrt) um 67 m² (entspricht 1,95 %)*

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1) In der Technischen Ausschusssitzung am 26.01.2021 wurde der Bauantrag zur Errichtung einer Gewerbehalle vorgestellt. Den erforderlichen Befreiungen wurde bis auf einer Befreiung wegen Überschreitung der max. zulässigen Breite von Ein- und Ausfahrten zuge-

stimmt. Seitens des Antragstellers/Bauherrn wurde nun die Notwendigkeit einer breiteren Ein- und Ausfahrt dargelegt. Ergänzend zu den bereits vorliegenden Planunterlagen wurde ein Grundrissplan mit Eintragung von Schleppkurven von 18 m langen LKWs nachgereicht. Hieraus lässt sich entnehmen, dass bei 6,50 m breiten Ein- und Ausfahrten die komplette Straßenbreite der Straße „Keltenschanze“ beim Ein- und Ausfahren der langen LKWs benötigt wird. Dieses setzt voraus, dass in dieser Straße die komplette Straßenbreite uneingeschränkt zur Verfügung steht. Das bedeutet, dass in der Straße nicht geparkt werden dürfte. Allerdings liegen die Voraussetzungen für die Anordnung eines Parkverbotes nicht vor. Mit den vorgelegten Nachweisen wäre der Befreiungsantrag aus heutiger Sicht anders zu beurteilen. Es wird deshalb vorgeschlagen, einer Befreiung wegen Überschreitung der max. zulässigen Breite von Ein- und Ausfahrten zuzustimmen.

Zu 2) und 3) Die erforderlichen Befreiungen für das Hauptgebäude - Überschreitung der Baugrenze im Süden und die Überschreitung der GFZ – berühren keine nachbarschützenden Belange und sind als geringfügig zu bezeichnen. Die Befreiungen beziehen sich auf die Befreiungen aus dem ersten Bauantrag und haben dazu nur geringfügigen Änderungen wie z. B. die Detaillierung der Lage der Fluchttreppen. Es wird vorgeschlagen, diesen Befreiungen zuzustimmen.

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. Herr Stadtrat Achilles war zum Zeitpunkt der Abstimmung nicht im Raum.

**23.6 Errichtung einer Doppelgarage auf dem Flst.Nr. 1849/1 der Gemarkung
Ittendorf, Azenbergstraße 11**
Vorlage: 2021/908

Beratungsunterlage

Planung

- *Abbruch der vorhandenen Garage*
- *Doppelgarage mit angrenzenden Geräteraum*
 - *Zufahrt im Osten*
 - *Grundmaße: ca. 9,7 m auf 6,38 m*
 - *Flachdach, begrünt, max. Höhe 3,84 m im Osten*
 - *Entwässerung über vorhandene Zisterne*

Bebauungsplan

„Bebauungsplan: „Breitele I“ (rechtskräftig: 18.11.1988)

Ausnahme

Errichtung eines Carports außerhalb des Baufensters

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan lässt Garagen als Ausnahme außerhalb des Baufensters zu, wenn das Baufenster durch den Hauptbaukörper bereits vollständig gefüllt ist. Dies ist vorliegend mit dem Hauptgebäude der Fall. Einer vergleichbaren Ausnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bereits zugestimmt.

Die Garage hält die zulässige Höhe gem. § 6 LBO ein (§ 6 Abs. 1 besagt, dass für die Ermittlung der Wandhöhe nach Satz 1 Nr. 2 der höchste Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen ist. In diesem Fall ist die Garage am höchsten Geländepunkt ca. 2,40 m hoch).

Zur öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 1849/3, Fußweg im Süden) wird ein Abstand von 0,5 m eingehalten, um eine Tunnel- oder Schluchtwirkung zu vermeiden. Die Zufahrt im Osten wird – genau wie der Bestand – mit ca. 2,50 m Abstand zur Stichstraße errichtet.

Hinweis: die Formvorschriften zum eingereichten Lageplan werden im weiteren Verfahren durch das BRA geprüft.

Beschlussvorschlag

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

Ergänzende Erläuterung der Verwaltung

Herr Ortsvorsteher Dr. Grafmüller teilt mit, dass der Ortschaftsrat in der vergangenen Sitzung ohne Diskussion zugestimmt habe.

Beschluss

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

**Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Balkon auf dem FlstNr. 392/25
der Gemarkung Ittendorf, Zur Mühle 2
Vorlage: 2021/919**

Wie zu Beginn der Sitzung mitgeteilt, wurde dieser Tagesordnungspunkt zurückgezogen.

24 Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

24.1 Änderung der Dachgauben zum genehmigten Ausbau des Dachgeschosses auf dem Flst.Nr. 2137, Wirmetsweiler 13

Vorlage: 2021/906

Beratungsunterlage

Planung

- *Bestehende Baugenehmigung vom 12.05.2016 zur Umnutzung und Ausbau des Dachgeschosses (nicht ausgeführt)*

- *Bestandsgebäude:*
 - *Maße des Bestandsgebäudes (östlicher Gebäudeteil) ca. 17,79 m auf 8,46 m; zzgl. Dachvorsprung jeweils ca. 3,80 m*
 - *2 Vollgeschosse, Satteldach, DN 48°*
 - *WH ca. 5,93 m; FH ca. 10,33 m*

- *Änderungsgesuch:*
 - *Umplanung gegenüber Baugenehmigung von Wohnräumen innerhalb OG und DG*
 - *Errichtung von zwei Dachgauben mit Pultdach, DN 25°*
 - *Gaube im Norden ca. 8,40 m*
 - *Gaube im Süden mit Balkon, ca. 11,22 m*

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 wird, vorbehaltlich der Stellungnahme des LRA, im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB als privilegiert angesehen. Die erforderliche Anzahl und Lage von Stellplätzen wurden im Bauantrag nachgewiesen und sind im Rahmen des Änderungsantrages nicht relevant.

Nach Einschätzung von Stadtbauamt und Baurechtsamt werden bei den geplanten Gauben die Proportionen in Bezug auf die Gesamtlänge des Gebäudes nicht eingehalten, die Gauben sind zu groß. Es wird daher eine Ablehnung der Änderung und eine Umplanung empfohlen.

Die vorliegende Planung wird als einen untypischen Eingriff ins Landschaftsbild beurteilt (gemäß BNatSchG und Leitlinien des BVMI), das äußere Erscheinungsbild muss gewahrt bleiben. Die weitere Beurteilung obliegt der Fachbehörden, hier u.a. untere Naturschutzbehörde, die Stellungnahmen liegen noch nicht vor (Stand 28.04.2021).

Bei privilegierten Vorhaben im Außenbereich fordert das BauGB eine ausreichende Erschließung. Gemäß den Angaben im Bauantrag bleiben die Anschlüsse und Erschließung unverändert im Bestand. Regenwasser versickert auf dem Grundstück. Im Außenbereich sind Maßnahmen und Kosten für Ver- und Entsorgungsleitungen, Zuwegungen, Löschwassersicherheit etc. grundsätzlich in Verantwortung und auf Kosten des Antragsstellers zu veranlassen und zu übernehmen.

Hinweis: Ein gemeindliches Einvernehmen stellt nach § 36 BauGB einen Teil des baurechtlichen Verfahrens dar. Erst nach Zustimmung der beteiligten Fachbehörden und der positiven Beurteilung durch das Baurechtsamt kann eine baurechtlich abschließende Baugenehmigung vorgenommen werden.

Beschlussvorschlag

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

Diskussion

Herr Stadtrat Wild ist dem Bauvorhaben positiv eingestellt, da er für Schaffung von Wohnraum sei. Dafür sei die Gaube ein geeignetes Mittel. Er persönlich sei noch nie ein Freund von der Aufteilung in ein Drittel zu zwei Drittel gewesen. Optisch finde er eine große Gaube schöner als zwei kleine. Herr Stadtrat Viellieber schließt sich der Meinung an. Aus Sicht des Bauherrn ist die Gaube notwendig. Eventuell könne man diese etwas nach rechts rücken um links weiter vom Ortgang entfernt zu sein. Auch Herr Stadtrat Mutschler stimmt seinen Vordnern zu. Von „ortstypisch“ zu sprechen sei an dieser Stelle schwierig, da es das einzige Haus sei. Zudem sei die Einsehbarkeit nicht gegeben. Herr Stadtrat Achilles stört sich daran, dass die Wohnraumschaffung das Totschlagargument ist und die Gestaltung dadurch zweitrangig werde. Mit einer Befreiung werde man sich in Zukunft schwertun, da somit in allen

Bereichen Tür und Tor für Gaupen geöffnet werden. Daher werde er am heutigen Abend bei der Grundsatzentscheidung nicht zustimmen.

Herr Stadtrat Neumann liest das Schreiben des heute abwesenden Herrn Fraktionsvorsitzenden Bitzenhofer vor. Er wolle für alle die gleichen Grundsätze. Über dieses Thema solle generell im Gemeinderat abgestimmt werden. Herr Stadtrat Wild stimmt zu, dass die Faustregel veraltet sei und grundsätzlich überdacht werden solle. Es sollte generelle großzügigere Lösungen möglich sein. Frau Bürgermeisterstellvertreterin stimmt den Herren Neumann und Wild zu. Herr Stadtrat Neumann wird daher den Antrag im Gemeinderat stellen.

Beschluss

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 35 Abs. 1 BauGB mehrheitlich zu, Herr Stadtrat Achilles stimmt nicht zu.

24.2 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Flst.Nr. 964, Paradiesweg 6 **Vorlage: 2021/928**

Beratungsunterlage

Planung

- *Einfamilienwohnhaus*
 - *Grundmaße ca. 11,48 m auf 7,58 m*
 - *zweigeschossig*
 - *Dach SD 25°; FH ca. 7,40 m; WH 5,47 m*

- *Garage mit Abstellraum*
 - *Grundmaße ca. 9 m auf 3,01 m*
 - *Flachdach, Höhe ca. 2,48 m*

- *ein zusätzlicher Stellplatz im Osten*

Bauplanungsrechtliche Situation

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

Stellungnahme der Verwaltung

Der Technische Ausschuss hat der Bauvoranfrage zu diesem Vorhaben am 32.02.2021 zugestimmt. Der vorliegende Bauantrag stimmt im Grundsatz mit der Bauvoranfrage überein, die vom Stadtbauamt geforderte Baugrenze im Norden zum Paradiesweg wurde berücksichtigt (unter Berücksichtigung der bestehenden Nachbargebäude Flst. Nr. 962 und Nr. 966 ergibt sich eine Baugrenze parallel zum Paradiesweg, die mit der Nordfassade des geplanten Gebäudes zur Betonung einer städtebaulichen Kante aufzugreifen ist).

Die Gebäude der unmittelbaren Nähe haben vergleichbare Ausmaße, die geplante Kubatur mit 2 Vollgeschossen und Satteldach fügt sich aus Sicht der Verwaltung in die Umgebung ein. Es wird vorgeschlagen, dem Bauantrag zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

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

Beschluss

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

24.3 Abbruch eines Widerkehrdaches, Aufbau einer Dachgaube und Herstellung einer Dachterrasse auf dem Flst.Nr. 2957/7, Sudetenlandstraße 3 **Vorlage: 2021/926**

Beratungsunterlage

Planung

- Bestandsgebäude zweigeschossig, ca. 11,30 m auf 10,50 m

- Bestand mit Satteldach DN 30°
- Abbruch Widerkehrdach
- Errichtung einer Gaube mit Flachdach, Südseite, ca. 5,75 m
- neuer Balkon ca. 3,20 m auf 4,20 m; Südseite an Stelle des Widerkehrs

Bauplanungsrechtliche Situation

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

Stellungnahme der Verwaltung

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung in Höhe, Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein (Breite: max. 1/2 der zugehörigen Firstlänge, Abstände zu den Ortsgängen: mind. 1,5 m, Abstand zwischen First und oberer Gaubenansatz: mind. 0,5 m gemessen in der Senkrechten). Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Hinweis: Bezüglich der Ableitung des Regenwassers weist die Verwaltung darauf hin, dass entgegen einer bestehenden Ableitung in das Mischwassersystem eine Trennung mit zusätzlichem Überlauf des Oberflächenwassers auf dem Grundstück erforderlich werden wird (Regenwasserbewirtschaftung auf dem eigenen Grundstück, durch Versickerung etc.). Mit dem vorliegenden Bauantrag entfällt ein Bestandsschutz.

Beschlussvorschlag

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

Beschluss

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

24.4 Errichtung eines Pferdestalles mit Strohlager, Mistplatte und Reitplatz auf dem Flst.Nr. 174 der Gemarkung Ittendorf, Gewann "Guggenbühl"
Vorlage: 2021/885

Beratungsunterlage

Planung

- *landwirtschaftliche Maschinenhalle mit Pferdestall*
 - *Lage: nördlich angrenzend an die bestehenden Wirtschaftsgebäude*
 - *Grundmaße: Gesamtlänge des Gebäudes ca. 65,36 m*
 - *ca. 30,06 m auf 20,36 m (Pferdestall und Strohlager, größtenteils ohne Bodenplatte)*
 - *ca. 35,3 m auf ca. 10 m (Lagerhalle für landwirtschaftliche Maschinen und Mistlege/Silo, ohne Bodenplatte)*
 - *Wandhöhen: ca. 4,0 m auf der Westseite und ca. 4,90 m auf der Ostseite (Maschinenhalle); Wandhöhe im Bereich des Pferdestalls auf der Ostseite ca. 4,70 m*
 - *Satteldach DN 15° und 19° über Pferdestall, FH 7,41 m Stahltrapezprofil, rotbraun – nicht spiegelnd*
 - *Pulldach DN 15° über Lagerhalle (höchster Punkt mit Vordach 7,84 m)*
 - *Vordach auf der Ostseite mit einer Tiefe von ca. 3 m bzw. 4 m (die Firsthöhe des Pulldaches beträgt ca. 7,84 m – bezogen auf die Fußbodenhöhe)*
 - *Verschalung mit Lichtplatten und Doppelstegplatten*

Bauplanungsrechtliche Situation

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

Stellungnahme der Verwaltung

Im vorhergehenden Bauantrag des Antragsstellers wurde mit Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes vom 7. März 2019 das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB bestätigt. Es wird erwartet, dass auch für dieses Vorhaben eine Privilegierung durch das Landwirtschaftsamt zugesagt wird.

Die Stellungnahmen des Landwirtschaftsamtes sowie des Naturschutzamtes und weiterer Träger öffentlicher Belange liegen noch nicht vor und werden im weiteren Verfahren durch das Baurechtsamt geprüft.

Das geplante Gebäude soll über einen vorhandenen Weg erreicht werden. Zur weiteren Erschließung macht der Bauherr keine Angaben. Im Rahmen des weiteren Bauantragverfahrens muss noch sichergestellt werden, dass die Versorgung mit Löschwasser mit der vorhandenen Infrastruktur gewährleistet ist. Ansonsten sind weitere Maßnahmen in Verantwortung und auf Kosten des Antragsstellers zu veranlassen. Grundsätzlich sind die Kosten für Anschlüsse im Außenbereich vom Antragsteller zu übernehmen.

Die abschließende Genehmigung des Bauvorhabens kann erst nach der Zustimmung der beteiligten Fachbehörden und der positiven Beurteilung durch das Baurechtsamt vorgenommen werden.

Beschlussvorschlag

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

Ergänzende Erläuterung der Verwaltung

Herr Ortsvorsteher Dr. Grafmüller teilt mit, dass der Ortschaftsrat kritische Stimmen wegen Größe und Folgen der Verschmutzung der umliegenden Wege geäußert habe. Letztendlich wurde zugestimmt, da es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben handle. Er merkt noch an, dass es sich um einen öffentlichen Weg handle. In den Plänen habe es wie ein privater Weg gewirkt.

Beschluss

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

24.5 Errichtung von sieben Stellplätzen für Wohnmobile auf dem Flst.Nr. 788 der Gemarkung Ittendorf, Gewann "Breite"
Vorlage: 2021/917

Beratungsunterlage

Planung

- Errichtung von 7 Stellplätzen von Wohnmobilen im Norden des Grundstückes
- Zufahrt über bestehenden Weg
- jeweils ca. 8 m auf 3 m

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 gibt im Bauantrag an, dass eine Privilegierung durch das Landwirtschaftsamt in Aussicht gestellt wird. Die Stellungnahmen des Landwirtschaftsamtes sowie des Naturschutzamtes und weiterer Träger öffentlicher Belange liegen noch nicht vor und werden im weiteren Verfahren durch das Baurechtsamt geprüft.

Die Stellplätze sollen über einen vorhandenen Weg erreicht werden. Zur weiteren Erschließung macht der Bauherr keine Angaben. Grundsätzlich sind die Kosten für Ver- und Entsorgungsleitungen, Zuwegung, Löschwassersicherheit etc. im Außenbereich vom Antragsteller zu übernehmen.

Die Stadt Markdorf erhält immer wieder Anfragen zur Errichtung von Wohnwagen- oder Wohnmobilstellplätzen, Aufstellflächen für Tiny Häuser und weiterer campingähnlicher Nutzungen im Außenbereich. In Absprache mit dem Baurechtsamt hat die Verwaltung festgestellt, dass im Geltungsbereich der Gemarkungen der Stadt Markdorf im Außenbereich gemäß der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mittelfristig keine Flächen für diese Nutzung vorgesehen sind. Des Weiteren sind bei einer dauerhaften Vermietung neben den Vorgaben des Flächennutzungsplanes auch regionalplanerische Restriktionen zu beachten.

Die Ausweisung als Campingplatz (oder vergleichbare Nutzung) im Außenbereich könnte aus Sicht der Verwaltung nur als Sondergebietsausweisung durch ein Bebauungsplanverfahren erreicht werden. Dazu wäre ein Bebauungsplanverfahren mindestens im Verfahren gemäß §

13b BauGB erforderlich. Die Voraussetzungen sind bei dem vorliegenden Grundstück nicht gegeben. (§ 13 b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, Flächen von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen).

Auf dem genannten Flurstück im Außenbereich ist daher keine Errichtung von Stellplätzen für Wohnmobile möglich. Des Weiteren wäre eine Zersiedelung der Ortsrandlage die Folge. Die Verwaltung empfiehlt, den Bauantrag abzulehnen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss lehnt den Bauantrag gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ab.

Diskussion

Herr Ortsvorsteher Dr. Grafmüller teilt mit, dass der Ortschaftsrat lange diskutiert habe. Die Notwendigkeit eines zweiten Standbeins der Landwirte werde gesehen. Allerdings sei die Problematik der Schaffung eines Präzedenzfalls. So könnten 20 weitere Landwirte folgen. Daher wurde dem Verwaltungsvorschlag zugestimmt.

Herr Stadtrat Mutschler finde es grundsätzlich schade, verstehe aber die Argumente. Er fragt nach Lösungen, die der Tourismusregion und der Unterstützung der Landwirte gerecht werde. Herr Stadtbaumeister Schlegel antwortet, dass dann ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Sonderflächen aufgestellt werden müsse.

Herr Stadtrat Holstein erkundigt sich nach der Nähe. Herr Stadtbaumeister Schlegel erklärt, dass das Landratsamt noch keine Rückmeldung gegeben habe. Im Innenbereich wäre es in dieser Form nicht zulässig.

Herr Stadtrat Achilles mahnt, dass bei Befreiung nicht nur Anfragen von Landwirten sondern von allen Bürgern folgen könnten. In Möggenweiler wurde der Wunsch schon mal geäußert allerdings in ganz anderer Größe.

Herr Stadtrat Mutschler ist der Meinung, dass sich Markdorf generell Gedanken zu Wohnmobilstellplätzen machen solle. Herr Ortsvorsteher Dr. Grafmüller erwidert, dass es diese im kleinen Stil an den Hofstellen bereits gebe. Herr Stadtbaumeister Schlegel gibt zu bedenken, dass dieser Wunsch nicht seitens der Stadt, sondern aus privater Richtung kommen sollte. Herr Stadtrat Viellieber habe aus städtischer Sicht kein Interesse an Wohnmobilstellplätzen, da diese unangenehmen Verkehr mit sich brächten. Herr Stadtrat Achilles merkt an, dass Tiny Häuser auch unter Wohnwagen liefern.

Beschluss

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

25 Bauvoranfragen

25.1 Errichtung einer Lagerhalle mit Erntehelferunterkunft und Ferienwohnung auf dem Flst.Nr. 2576/1, Riedern

Vorlage: 2021/902

Beratungsunterlage

Planung

- *Neubau*
 - *Lage: nordöstlich des bestehenden Wirtschaftsgebäudes*
 - *Maße ca. 35,57 m auf 15,73 m*
 - *2 Vollgeschosse, Satteldach, DN nicht angegeben*
 - *WH ca. 6,87 m; FH ca. 10,18 m*
- *Nutzung:*
 - *ca. 400 m² Lagerhalle*
 - *ca. 170 m² für Erntehelferunterkünfte (EG und OG) und eine Ferienwohnung (DG)*

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

Die wirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Zusammenhänge werden durch das Landwirtschaftsamt geprüft, die Stellungnahme vom 26.04.2021 liegt vor. Das Vorhaben wird im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB als privilegiert angesehen.

Im Rahmen seiner Stellungnahme prüft das Landwirtschaftsamt 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. Demnach ist vorliegend der Umfang der Ferienbeherbergung dem landwirtschaftlichen Betrieb nach Kriterien von Betriebs-, und Arbeitswirtschaft sowie dem optischen Erscheinungsbild untergeordnet.

Nach dem Schreiben des Landwirtschaftsamtes ist grundsätzlich eine Begrenzung von maximal 15 Fremdenbetten vorgegeben. Auf dem Betrieb wurde im Jahre 2002 ein Ferienhaus mit Ferienwohnungen erstellt. Die gesamte Bettenanzahl wird im weiteren Verfahren noch vom Baurechtsamt ermittelt. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes empfiehlt die Verwaltung, der Errichtung von Ferienwohnungen bis zu einer für den Betrieb maximalen Bettenanzahl von 15 Betten zuzustimmen.

Analog begründet das Landwirtschaftsamt eine Einschränkung der Erntehelferunterkünfte auf Wohnraum für maximal 4 weitere Personen (In der Bauvoranfrage werden 8 Betten beantragt). Auf Grund der vorliegenden Betriebsgröße und Bestandsgebäude mit 8-10 bestehenden Unterkünften sind insgesamt höchstens 14 Erntehelferunterkünfte genehmigungsfähig. Gleichzeitig sind in die Baugenehmigung Auflagen in der Art aufzunehmen, dass die Ferien- und Erntehelferwohnungen nur als solche genutzt werden und an den Betrieb gebunden sind.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes empfiehlt die Verwaltung, der Errichtung von Erntehelferunterkünften bis zu einer für den Betrieb maximalen Bettenanzahl von 14 Betten zuzustimmen.

*Bei privilegierten Vorhaben im Außenbereich fordert das BauGB eine ausreichende Erschließung. Das geplante Gebäude soll über einen vorhandenen Wirtschaftsweg erreicht werden. Zur weiteren Erschließung macht der Bauherr keine Angaben. Der Bauherr hat die mögliche Erschließung im Rahmen der Bauvoranfrage mit Trink-, Löschwasser und Strom nebst einer ausreichenden Abwasserbeseitigung **nicht** nachgewiesen. Im Rahmen des weiteren Bauantragverfahrens muss noch sichergestellt werden, dass die Versorgung mit der vorhandenen Infrastruktur gewährleistet ist. Ansonsten sind weitere Maßnahmen in Verantwortung und auf Kosten des Antragsstellers zu veranlassen. Grundsätzlich sind die Kosten für Anschlüsse im Außenbereich vom Antragsteller zu übernehmen.*

*Die erforderliche Anzahl und Lage von Stellplätzen wurden im Rahmen der Bauvoranfrage **nicht** nachgewiesen. Das Stadtbauamt empfiehlt einen Abstand des Gebäudes zur Straße mit mind. 5 m und eine Eingrünung der Außenanlage mit Bäumen.*

Die abschließende Genehmigung des Bauvorhabens kann erst nach der Zustimmung der beteiligten Fachbehörden und der positiven Beurteilung durch das Baurechtsamt vorgenommen werden.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zu, unter Berücksichtigung folgender Klarstellung:

- *Die Errichtung von Ferienwohnungen bis zu einer für den Betrieb maximalen Bettenanzahl von 15 Betten (inklusive dem Bestand).*
- *Der Errichtung von Erntehelferunterkünften bis zu einer für den Betrieb maximalen Bettenanzahl von 14 Betten (inklusive dem Bestand).*
- *Den Abstand des Gebäudes zur Straße von mind. 5 m einzuhalten.*

Die Erschließung und der Nachweis von Stellplätzen sind nicht teil der Bauvoranfrage

Diskussion

Herr Stadtrat Holstein erkundigt sich, ob die Stellungnahme vom Landwirtschaftsamt schon da sei. Herr Stadtbaumeister Schlegel antwortet, dass eine Vorabstellungnahme vorliege, die endgültige aber noch ausstehe.

Beschluss

Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage gemäß § 35 Abs. 1 BauGB einstimmig zu, unter Berücksichtigung folgender Klarstellung:

- Die Errichtung von Ferienwohnungen bis zu einer für den Betrieb maximalen Bettenanzahl von 15 Betten (inklusive dem Bestand).
- Der Errichtung von Erntehelferunterkünften bis zu einer für den Betrieb maximalen Bettenanzahl von 14 Betten (inklusive dem Bestand).
- Den Abstand des Gebäudes zur Straße von mind. 5 m einzuhalten.

Die Erschließung und der Nachweis von Stellplätzen sind nicht teil der Bauvoranfrage.

25.2 Anbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Errichtung einer Garage auf dem Flurst. Nr. 151/8 der Gemarkung Riedheim, Hofäckerstraße 13
Vorlage: 2021/921

Beratungsunterlage

Planung

- *Anbau an Bestandsgebäude*
 - *Gebäudehöhe und Dach wie Bestand (SD, DN 40°)*
 - *Wohnraum im EG und DG*
- *Neubau Garage*
 - *neben bestehender Garage als UG des Wohnraumes*

- *3 Dachgauben auf dem Bestandsgebäude, ohne Maßangaben*

Bebauungsplan

„Hepbacher Hofäcker“ (rechtskräftig: 14.12.2001)

WA, 2 VG, GRZ 0,3, offene Bauweise, WH: 3,8 m, FH: 8,8 m; Satteldach DN 35-45°; maximal 2 Wohneinheiten

Maximal zulässige Gebäudebreite: 12 m

Befreiungen

- *Überschreitung des Baufensters mit dem Hauptgebäude um ca. 6 m*
- *Überschreitung des Baufensters mit der Garage um ca. 0,5 m*

Stellungnahme der Verwaltung

Das Baufenster wird durch das Bestandsgebäude im Südwesten in einer Breite von 4 m nicht ausgenutzt; der dargestellte beantragte Wintergarten wurde nicht errichtet. Das Baufenster soll auf der Nordostseite mit ca. 6 m überschritten werden. Gleichzeitig soll der Bauraum im Südwesten unbebaut bleiben. Durch den Bauherren wurde eine Bauverzichtserklärung für den freibleibenden Bauraumteil zugesagt.

Durch die Errichtung des Neubaus auf einer zweiten Garage ist eine Mindestbreite vorgegeben, die eventuell eine geringfügige Überschreitung des Baufensters für die Garage erforderlich macht. In der Bauvoranfrage wurden keine Maße angegeben, es wird von den Standardmaßen einer üblichen Garage ausgegangen. Eine Überschreitung bis 0,5 m wird als ge-

ringfügig errichtet und kann in Aussicht gestellt werden. Ohne die Angabe der Abstandsflächen kann aber keine pauschale Aussage getroffen werden. Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss das Einvernehmen für diese Befreiung **nicht** zu erteilen.

Auf den Garagen soll das Hauptgebäude mit der Gebäudekubatur des Bestandsgebäudes erweitert werden. Die Gebäudebreite wird vom Bestand übernommen. Die Verwaltung geht von einer Überschreitung von ca. 6,0 m aus. Die Einhaltung der Abstandsflächen wurde in der Bauvorlage nicht dargestellt, zum östlichen Nachbarn wäre eine Baulast erforderlich.

In der Vergangenheit wurden Überschreitungen bis 1,50 m zur Befreiung empfohlen. Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss das Einvernehmen für diese Befreiung **nicht** zu erteilen.

Stellplätze wurden im Rahmen der Bauvoranfrage nicht dargestellt. Mit der dritten Garage werden die drei erforderlichen Stellplätze für 2 Wohneinheiten nachgewiesen.

In der Bauvorlage wird die Entwässerung des Regenwassers über eine Zisterne dargestellt. Mit dem Umbau entfällt der Bestandsschutz, das Regenwasser des gesamten Gebäudes ist gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes über das Grundstück abzuleiten.

Gemäß der Örtlichen Bauvorschriften sind Dachgauben je Dachfläche bis zu insgesamt $\frac{1}{2}$ der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 1,5 m betragen. Diese Vorgaben können mit der vorgelegten Planung eingehalten werden, eine Befreiung wird nicht in Aussicht gestellt.

Beschlussvorschlag

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

Beschluss

Der Technische Ausschuss nimmt die Bauvoranfrage gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Befreiungen mehrheitlich **nicht** zu, Herr Wild und Herr Viellieber enthalten sich.

25.3 Ausbau des Dachgeschosses, Anfrage auf mögliche Abweichung von bestehenden Bebauungsvorschriften bezüglich der Dachgestaltung auf dem Flst.Nr. 1181/13 der Gemarkung Riedheim, Mittlerer Lettenweg 1
Vorlage: 2021/922

Beratungsunterlage

Planung

- **Errichtung von zwei Dachgauben**
 - Im Norden mit Breite von ca. 4,66 m
 - Im Süden mit Breite von ca. 7,49 m

- **Ausbau des Dachgeschosses**

Bebauungsplan

„Auen, 2. Änderung" vom 06.07.1994

Abweichung

Gestaltungsvorgaben bezüglich Dachgauben gemäß den Schriftlichen Festsetzungen zur 2. Änderung vom 06.07.1994 (Abweichung von der maximalen Gaubenbreite, Gaubenhöhe, Gesamtlänge aller Dachaufbauten)

Stellungnahme der Verwaltung

Mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan Auen wurden 1994 die Regelungen zu Dachgauben und Dachaufbauten ersetzt bzw. ergänzt. Demnach wurden Dachaufbauten als Schlepp-, Giebel- und Walmgauben für zulässig erklärt. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf nach diesen Festsetzungen max. 1/3 der Länge der zugehörigen Traufe betragen. Die Einzelänge der Giebel oder Walmgauben darf max. 2,50 m betragen (Punkt 4.2). Gemäß Punkt 4.4 darf die Gaube max. 1,4 m hoch sein (gemessen zwischen OK Dachsparren und OK-Dachgaubensparren in der Ebene der Dachgaubenfenster).

Mit der Bauvoranfrage wird beantragt, die Regelungen an die heutigen Erfordernisse der Wohnraumnutzung anzupassen. Das Gebäude besteht derzeit nur aus einem ausgebauten EG, das DG wird nach Angaben des Bauantrages nicht genutzt. Mit dem Umbau soll neuer Wohnraum geschaffen werden, der zukünftig auch als 2 Wohneinheit ausgebaut werden kann.

Die geplanten Gauben halten einige der generellen Vorgaben ein, die die Verwaltung in den Gemarkungen der Stadt Markdorf als städtebauliche Grundlage empfiehlt und die in anderen Bebauungsplänen als Festsetzung enthalten sind: die Dachgauben sind je Dachfläche bis zu insgesamt $\frac{1}{2}$ der Firstlänge zulässig; der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen.

Vorliegend soll im Süden ein Zwerchhaus mit 7,49 m errichtet werden, um den Wohnraum ausnutzen zu können. Bezüglich der Raumhöhe im Bereich der Gauben macht die Bauvoranfrage keine Angaben, im Süden ist ein Flachdach geplant, im Norden ist die Gaube mit Gefälle dargestellt. Die Vorgaben des Bebauungsplanes bzgl. dem Mindestabstand zum First mit 0,50 m sind in den Ansichten berücksichtigt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits verschiedene Befreiungen für Dachgauben erteilt, sowohl für die Unterschreitung des Abstandes zum Ortgang, der Unterschreitung des Mindestabstandes zum Giebel, der Überschreitung der Gaubenbreite im Verhältnis zu der Dachlänge und der maximalen Gaubenlänge.

Die Verwaltung empfiehlt, der Bauvoranfrage zuzustimmen und von den Festsetzungen abzuweichen. Gleichzeitig wird auf die Folgewirkung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hingewiesen: Der Bebauungsplan umfasst ca. 40 Grundstücke zwischen dem Oberen Lettenweg und Brunisaachweg. Entgegen der Festsetzungen vom 6.7.1994 würden durch eine Zustimmung bei weiteren Anträgen folgende Dachaufbauten möglich:

Punkt 4.2 maximale Gaubenlänge je Dachfläche statt $\frac{1}{3}$ dann $\frac{1}{2}$ der Länge der Traufe.

Die Festsetzung der maximalen Einzellänge von 2,5 m und die maximale Höhe der Gaube ist im Einzelfall zu bewerten. Die vorliegende Bewertung bezieht sich auf ein Einfamilienhaus mit Gebäudelänge von 12,49 m mit Satteldach, DN 38° und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt die Bauvoranfrage gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Abweichungen zu.

Diskussion

Herr Stadtbaumeister Schlegel teilt mit, dass im Ortschaftsrat kontrovers diskutiert wurde. Letztendlich wurde dem Verwaltungsvorschlag zugestimmt. Nach der Ortschaftsratsitzung wurde mit dem Antragsteller gesprochen. Die Änderungen seien leicht umsetzbar.

Herr Stadtrat Viellieber findet Regeln schön. Aber jedes Dach sei anders. An dieser Stelle sei die Gaupe für ihn in Ordnung. Mit einer Ablehnung tue er sich schwer.

Beschluss

Der Technische Ausschuss nimmt die Bauvoranfrage gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Abweichungen mehrheitlich bei einer Enthaltung (Frau Bischofberger) und drei Gegenstimmen (Herr Achilles, Herr Wild und Herr Viellieber) zu.

25.4 Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Flst.Nr. 360 der Gemarkung Riedheim, Teuringer Straße **Vorlage: 2021/941**

Beratungsunterlage

Planung

- *Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage*
 - *Auf dem Flurstück 360, Ausmaße gemäß der Zeichnung*

Bauplanungsrechtliche Situation

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

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Bauherren wird die Frage gestellt, ob das Bauvorhaben nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist.

Die Anfrage wurde durch das Stadtbauamt und das Baurechtsamt geprüft. Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB – Sonstiges Vorhaben – scheidet aus. Der Bauherr ist nicht privilegiert im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung empfiehlt, die Frage mit nein zu beantworten.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss beantwortet die Bauvoranfrage gemäß § 35 BauGB mit **nein**.

Ergänzende Erläuterung der Verwaltung

Herr Ortsvorsteher Brielmayer teilt mit, dass der Ortschaftsrat der gleichen Meinung sei.

Beschluss

Der Technische Ausschuss beantwortet die Bauvoranfrage gemäß § 35 BauGB einstimmig mit **nein**.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt die Vorsitzende um 20:31 Uhr die Sitzung.

gez. Christiane Oßwald
Vorsitzender

gez. Salome Kimmig
Protokollführer

Technischer Ausschuss