

Gemeinde
Rielasingen-Worblingen

N i e d e r s c h r i f t

über die

**öffentliche Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses
am 11.10.2017**

Beginn: 17.00 Uhr

Ende: 17.50 Uhr

Protokollführer: Thomas Niederhammer

Sachbearbeiter: Hartmut Riester, Verena Manuth

Presse: -- **Personen**

Zuhörer: **3 Personen**

Der Bürgermeister-Stellvertreter eröffnet die öffentliche Sitzung um 17.00 Uhr und stellt fest, dass die Mitglieder des **Technischen- und Umweltausschusses** mit Schreiben vom 28.09.2017 ordnungsgemäß schriftlich eingeladen wurden und dass der **Technische- und Umweltausschuss** beschlussfähig ist.

T a g e s o r d n u n g

1. Baugesuche

- a) Bauantrag zum Neubau eines Bürogebäudes mit Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 7885, Karl-von-Drais-Straße 9 in 78239 Rielasingen-Worblingen im Bebauungsplangebiet „Gewerbegebiet Nord – 2. Erweiterung“ (Thorsten Müller, Zur Wolfgangen 5 c, 78224 Singen-Bohlingen)

- b) Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.Nr. 3383, Riedernstraße 78, 78239 Rielasingen-Worblingen
Im Bebauungsplangebiet „Hinterhof – 3. Änderung“
(Martin Zinsmayer, Kreuzstraße 55 a, 78239 Rielasingen-Worblingen)

 - c) Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen sowie Abbruch der bestehenden Nachbargarage und Schuppen auf dem Grundstück Flst.Nr. 7329, Steinerweg 50 und 50 a, 78239 Rielasingen-Worblingen im Bebauungsplangebiet „Steinerweg“
(Firma Gnädinger & Mayer GmbH, vertreten durch Herrn Andreas Schmid, Teggingerstraße 14 b, 78315 Radolfzell)
- 2. Kenntnisnahme der niedergeschriebenen Beschlüsse der Vorsitzung

 - 3. Verschiedenes

Gemeinde Rielasingen-Worblingen		Amt: Bauverwaltungsamt	
Drucksache Nr.: 33/2017 TUA/ö	Anlagen: 0	Sachbearbeiter: Hartmut Riester	
Erstelldatum TOP: 26.09.2017		Az.: 023.22; 023.222; 632.6	
Vorberatung / /			

Einzuladen:	
-------------	--

Tagesordnungspunkt Nr. 1 a:	Bauantrag zum Neubau eines Bürogebäudes mit Garage auf dem Grundstück Flst.Nr. 7885, Karl-von-Drais-Straße 9 in 78239 Rielasingen-Worblingen im Bebauungsplangebiet 'Gewerbegebiet Nord - 2. Erweiterung' <input type="checkbox"/>
------------------------------------	---

Anwesende:	(e) = entschuldigt		(V) = Vertretung	
Vorsitzender:	Ralf Baumert (e)	<input type="checkbox"/>	Caserotto Rudolf	<input checked="" type="checkbox"/>
Gemeinderat:	Brielmann Volkmar	<input checked="" type="checkbox"/>	Reckziegel Lothar	<input checked="" type="checkbox"/>
	Caserotto Rudolf	<input type="checkbox"/>	Reutemann Holger	<input checked="" type="checkbox"/>
	Feuerstein Simon	<input checked="" type="checkbox"/>	Wieland Hermann	<input checked="" type="checkbox"/>
	Rohr Klaus	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Protokollführer:	Niederhammer Thomas			
Sachverständige				

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Technischen- und Umweltausschusses am 11.10.2017**

Vorbericht:
Sitzungsverlauf:
<p>Bauabteilungsleiter Riester führt aus, dass der Antragsteller beabsichtige, ein 18 Meter langes, bis zu 12,74 Meter breites und 7,23 Meter hohes zweigeschossiges Bürogebäude auf dem Grundstück Flurstücknummer 7885 zu errichten. Das Flachdach soll teilweise mit einer Fotovoltaikanlagen bestückt beziehungsweise teilweise begrünt werden. Neben einer begrüntem Flachdachgarage sind Stellplätze mit Rasengittersteinen vorgesehen, sodass insgesamt neun Stellplätze vorhanden sein werden.</p> <p>Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes sind zwei Baumpflanzungen vorgesehen.</p> <p>Die Zufahrt sowohl zur Garage als auch zu den Stellplätzen ist mit einem wasserdurchlässigen Belag geplant.</p> <p>Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen gegen dieses Bauvorhaben keine Einwände, wenn das Einvernehmen zu einer Befreiung vom Ein- und Ausfahrverbot im östlichen Grundstücksteil erteilt wird.</p>

Beschluss:

Der Technische- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag – wie vorgetragen – einstimmig zu und erteilt das Einvernehmen zur erforderlichen Befreiung vom bestehenden Ein- und Ausfahrtsverbot.

10 Ja-Stimmen**0** Nein-Stimmen**0** Enthaltungen

Gemeinde Rielasingen-Worblingen		Amt: Bauverwaltungsamt	
Drucksache Nr.: 34/2017 TUA/ö	Anlagen: 0	Sachbearbeiter: Hartmut Riester	
Erstelldatum TOP: 26.09.2017		Az.: 023.22; 023.222; 632.6	
Vorberatung / /			

Einzuladen:	
-------------	--

Tagesordnungspunkt Nr. 1 b:	Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flurstücknummer 3383, Riedernstraße 78, 78239 Rielasingen-Worblingen im Bebauungsplangebiet 'Hinterhof - 3. Änderung' <input type="checkbox"/>
------------------------------------	---

Anwesende:	(e) = entschuldigt		(V) = Vertretung	
Vorsitzender:	Ralf Baumert (e)	<input type="checkbox"/>	Caserotto Rudolf	<input checked="" type="checkbox"/>
Gemeinderat:	Brielmann Volkmar	<input checked="" type="checkbox"/>	Reckziegel Lothar	<input checked="" type="checkbox"/>
	Caserotto Rudolf	<input type="checkbox"/>	Reutemann Holger	<input checked="" type="checkbox"/>
	Feuerstein Simon	<input checked="" type="checkbox"/>	Wieland Hermann	<input checked="" type="checkbox"/>
	Rohr Klaus	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Protokollführer:	Niederhammer Thomas			
Sachverständige				

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Technischen- und Umweltausschusses am 11.10.2017**

Vorbericht:
Sitzungsverlauf:
<p>Bauabteilungsleiter Riester informiert, dass der Antragsteller auf dem Grundstück Flurstücknummer 3383 zwei Wohngebäude errichten möchte. Im nördlichen Bereich des Grundstücks soll ein zweigeschossiges Mehrfamiliengebäude mit sechs Wohneinheiten errichtet werden. Dieses Gebäude soll 15,24 Meter lang, 11,24 Meter breit und 6,70 Meter (Wandhöhe) beziehungsweise 10,67 Meter (Firsthöhe) hoch werden. Für dieses Sechsfamilienwohnhaus sind acht Stellplätze und eine Garage vorgesehen.</p> <p>Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird zu diesem Wohngebäude wie folgt Stellung genommen:</p> <p>a) Mit den südwestlichen Balkonen werden sowohl die südliche als auch die westliche Baugrenze teilweise überschritten.</p> <p>b) Die Kniestockhöhe beträgt zirka 0,5 Meter, obwohl nach Bebauungsplan lediglich 0,3 Meter zulässig wäre. Allerdings wird trotz dieser Abweichung bei der Kniestockhöhe die zulässige Gebäudehöhe eingehalten.</p>

- c) Auf der südlichen Dachfläche ist bei einer Dachneigung von 35 Grad der Aufbau einer Dachgaube geplant. Nach den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wären Dachaufbauten jedoch erst ab einer Dachneigung von 40 Grad zulässig.

Da alle drei Abweichungen aus städtebaulicher Sicht für vertretbar erachtet werden, wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen zu erteilen.

Auf der südlichen Teilfläche des Grundstücks Flurstücknummer 3383 soll ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden. Dieses Gebäude soll 10,74 Meter lang, 9,49 Meter breit und 5,54 Meter (Wandhöhe) beziehungsweise 8,37 Meter (Firsthöhe) hoch werden.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird zu diesem Einfamilienhaus wie folgt Stellung genommen:

- d) Sowohl das Einfamilienhaus als auch die direkt angeschlossene Doppelgarage liegen fast vollständig außerhalb der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche. Obwohl die intensivere Überbauung dieses Grundstücks grundsätzlich begrüßt wird, stellt sich die Frage, ob diese gravierende Abweichung zwingend erforderlich ist.

Bauabteilungsleiter Riester zeigt auf, dass unter Einhaltung der Mindestabstandsfläche das Einfamilienhaus um fast 3 Meter nach Norden verschoben werden könnte, sodass die Überschreitung der südlichen Baugrenze nicht mehr ganz so gravierend ausfällt. Der Abstand zwischen den beiden Gebäuden würde dann immer noch zirka 6,50 Meter betragen. Die südliche Baugrenze würde dann noch um zirka 5 Meter und die westliche Baugrenze um zirka 2,50 Meter überschritten.

Bauabteilungsleiter Riester weist darauf hin, dass zur Zeit das Angrenzerbenachrichtigungsverfahren läuft; Nachbarschaftseinwendungen liegen zur Zeit nicht vor. Er betont, dass die Einhaltung der Baugrenzen des Bebauungsplanes grundsätzlich nachbarschützende Wirkung habe. Das Landratsamt werde künftig mit Überschreitungen von Baugrenzen eher restriktiv umgehen – insbesondere wenn nachbarliche Belange betroffen sind.

Im Rahmen der sehr regen Diskussion wird zum einen auf den bestehenden Vertrauensschutz insbesondere von den westlich gelegenen Doppelhaushälften im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes hingewiesen. Nachdem hier die Schaffung eines Präzedenzfalles befürchtet wird, wird auch eine Bebauungsplanänderung für sinnvoll erachtet.

Andererseits wird betont, dass die Bebauungsplanänderung aus dem Jahre 1983 stammt. Das Einfamilienhaus liege für die angrenzenden Doppelhaushälften im unattraktiveren Osten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass von Seiten des Gremiums stets eine Innenverdichtung für sinnvoll und notwendig erachtet wird.

Im Laufe der Diskussion wird deutlich, dass die Mitglieder des Gremiums sich mit dem Bauantrag im Hinblick auf das Einfamilienhaus grundsätzlich einverstanden erklären können, wenn keine Nachbareinwendungen vorliegen, wobei Einigkeit darüber besteht, bei einer ähnlichen Anfrage auch eine Bebauung im südlichen Bereich des östlich angrenzenden Grundstücks Flst.Nr. 3382 im Rahmen der Gleichbehandlung zuzulassen.

Unter der Voraussetzung, dass von nachbarlicher Seite keine Einwände gegen diese Überschreitung der Baugrenzen vorgetragen werden, wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu dieser erforderlichen Befreiung zu erteilen.

- e) Beim Einfamilienhaus beträgt die Kniestockhöhe zirka 2,30 Meter, obwohl nach dem Bebauungsplan die Kniestockhöhe maximal 0,30 Meter betragen darf.

Im Hinblick darauf, dass die zulässige Gebäudehöhe von 6,20 Meter mit zirka 5,20 Meter deutlich unterschritten wird, wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zur erforderlichen Be-

freierung zu erteilen.

Beschluss:

Dem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus wird unter den genannten Befreiungen das Einvernehmen erteilt.

Was das geplante Einfamilienhaus anbelangt, beschließt das Gremium einstimmig, das Einvernehmen unter den genannten Befreiungen zu erteilen unter der Maßgabe, dass keine Nachbarezinwendungen im Rahmen der Angrenzenbenachrichtung vorgebracht werden.

10 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Gemeinde Rielasingen-Worblingen		Amt: Bauverwaltungsamt	
Drucksache Nr.: 35/2017 TUA/ö	Anlagen: 0	Sachbearbeiter: Hartmut Riester	
Erstelldatum TOP: 26.09.2017		Az.: 023.22; 023.222; 632.6	
Vorberatung / /			

Einzuladen:	
-------------	--

Tagesordnungspunkt Nr. 1 c:	Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen sowie Abbruch der bestehenden Nachbargarage und Schuppen auf dem Grundstück Flurstücknummer 7329, Steinerweg 50 und 50 A, 78239 Rielasingen-Worblingen im Bebauungsplangebiet 'Steinerweg' <input type="checkbox"/>
------------------------------------	---

Anwesende:	(e) = entschuldigt		(V) = Vertretung	
Vorsitzender:	Ralf Baumert	<input type="checkbox"/>	Caserotto Rudolf	<input checked="" type="checkbox"/>
Gemeinderat:	Brielmann Volkmar	<input checked="" type="checkbox"/>	Reckziegel Lothar	<input checked="" type="checkbox"/>
	Caserotto Rudolf	<input type="checkbox"/>	Reutemann Holger	<input checked="" type="checkbox"/>
	Feuerstein Simon	<input checked="" type="checkbox"/>	Wieland Hermann	<input checked="" type="checkbox"/>
	Rohr Klaus (e)	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Protokollführer:	Niederhammer Thomas			
Sachverständige				

**Niederschrift über die öffentliche Sitzung des
Technischen- und Umweltausschusses am 11.10.2017**

Vorbericht:
Sitzungsverlauf:
<p>Bauabteilungsleiter Riester führt aus, dass die Antragsteller beabsichtigen, auf dem Grundstück Flurstücknummer 7329 ein 15 Meter langes, 11,50 Meter breites und zirka 6,30 Meter (Wandhöhe) beziehungsweise 10,81 Meter (Firsthöhe) hohes Doppelhaus zu errichten. Je Haushälfte sind eine Flachdachgarage und ein weiterer Stellplatz vorgesehen.</p> <p>Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird zu diesem Antrag wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Mit dem nordöstlichen Dachüberstand wird die nordöstliche Baugrenze überschritten. Da diese Abweichung aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist, wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zur entsprechenden Befreiung zu erteilen.</p> <p>Da die Garage auf der nordwestlichen Grundstückshälfte vollständig außerhalb der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche liegt, ist die Zustimmung der Baurechtsbehörde gemäß Pa-</p>

Paragraph 23 Absatz 5 Baunutzungsverordnung erforderlich. Seitens der Gemeinde bestehen hiergegen keine Einwände.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass gemäß Paragraph 8 Ziffer 8.1 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Auffüllungen und Abtrag auf dem Grundstück dem jeweiligen Straßenniveau anzupassen sind. Dabei sind die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu berücksichtigen.

Beschluss:

Das Gremium stimmt dem Bauantrag – wie vorgetragen – zu und erteilt die notwendige Befreiung.

9 Ja-Stimmen

0 Nein-Stimmen

0 Enthaltungen

Gemeinde Rielasingen-Worblingen		Amt: Hauptamt	
Drucksache Nr.: 36/2017 TUA/ö	Anlagen: 0	Sachbearbeiter: Thomas Niederhammer	
Erstelldatum TOP: 17.10.2017		Az.: 023.22; 023.222	
Vorberatung / /			

Einzuladen:	
-------------	--

Tagesordnungspunkt Nr. 2:	Kenntnisnahme der niedergeschriebenen Beschlüsse der Vorsitzung
----------------------------------	--

Anwesende:	(e) = entschuldigt		(V) = Vertretung	
Vorsitzender:	Ralf Baumert	<input type="checkbox"/>	Caserotto Rudolf	<input checked="" type="checkbox"/>
Gemeinderat:	Brielmann Volkmar	<input checked="" type="checkbox"/>	Reckziegel Lothar	<input checked="" type="checkbox"/>
	Caserotto Rudolf	<input type="checkbox"/>	Reutemann Holger	<input checked="" type="checkbox"/>
	Feuerstein Simon	<input checked="" type="checkbox"/>	Wieland Hermann	<input checked="" type="checkbox"/>
	Rohr Klaus (e)	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Protokollführer:	Niederhammer Thomas			
Sachverständige				

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses am 11.10.2017
--

Vorbericht:		
Sitzungsverlauf:		
Von den niedergeschriebenen Beschlüssen der Vorsitzung vom 20.09.2017 nimmt der Technische- und Umweltausschuss im Wege des Umlaufs Kenntnis.		
Einwendungen dagegen werden nicht erhoben.		
Beschluss:		
Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

Gemeinde Rielasingen-Worblingen		Amt: Hauptamt	
Drucksache Nr.: 37/2017 TUA/ö	Anlagen: 0	Sachbearbeiter: Thomas Niederhammer	
Erstelldatum TOP: 17.10.2017		Az.: 023.22; 023.222	
Vorberatung / /			

Einzuladen:	
-------------	--

Tagesordnungspunkt Nr. 3:	Verschiedenes Keine Wortmeldungen
----------------------------------	--

Anwesende:	(e) = entschuldigt		(V) = Vertretung	
Vorsitzender:	Ralf Baumert	<input type="checkbox"/>	Caserotto Rudolf	<input checked="" type="checkbox"/>
Gemeinderat:	Brielmann Volkmar	<input checked="" type="checkbox"/>	Reckziegel Lothar	<input checked="" type="checkbox"/>
	Caserotto Rudolf	<input type="checkbox"/>	Reutemann Holger	<input checked="" type="checkbox"/>
	Feuerstein Simon	<input checked="" type="checkbox"/>	Wieland Hermann	<input checked="" type="checkbox"/>
	Rohr Klaus (e)	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Protokollführer:	Niederhammer Thomas			
Sachverständige				

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses am 11.10.2017
--

Vorbericht:		
Sitzungsverlauf:		
Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Wortmeldungen vor.		
Beschluss:		
Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, schließt der Vorsitzende die öffentliche Sitzung um 17.50 Uhr.

Rielasingen-Worblingen, 17.10.2017

Drucksache Nr. 33 - 37

Rudolf Caserotto
Vorsitzender

Thomas Niederhammer
Protokollführer

Volkmar Brielmann
Gemeinderat

Hermann Wieland
Gemeinderat