

Gemeinde Salem 9/2019
Niederschrift über die Beratungen
des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 14.05.2019

Anwesend als Vorsitzender: Bürgermeister Härle

Gemeinderat Bauer
 Gemeinderätin Karg
 Gemeinderätin Herter
 Gemeinderat Jehle
 Gemeinderat Unger
 Gemeinderat König als Vertreter für GR Hoher
 Gemeinderat Eglauer
 Gemeinderätin Straßer
 Gemeinderätin Fiedler
 Gemeinderat Bäuerle
 Gemeinderat Günther

als Schriftführer: Gemeindeamtsrat Dürrhammer

außerdem anwesend: Ortsreferentin Schweizer
 Ortsreferent Gindele
 Ortsreferent Gruler
 Ortsreferent Bosch
 Ortsreferent Waggerhauser
 Ortsreferentin Schlegel
 Ortsreferent Lehmann
 Ortsreferentin Koester
 Ortsreferent Sorg

entschuldigt: Gemeinderat Hoher
 Ortsreferentin Notheis

Beginn: 17:00 Uhr **Ende:** 19:00 Uhr

T A G E S O R D N U N G

Öffentlich

1. – 17. Stellungnahme zu Baugesuchen

Die Befangenheitsvorschriften der Gemeindeordnung wurden geprüft. Wenn die Befangenheit eines oder mehrerer Gemeinderatsmitglieder festgestellt wurde, bzw. wenn sich die Gemeinderäte für befangen erklärt haben, ist dies beim Beschluss des jeweiligen Tagesordnungspunktes vermerkt.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit der nachfolgenden Niederschrift §§ 1 – 17 beurkunden:

Bürgermeister:

Gemeinderäte:

Schriftführer:

GEMEINDE SALEM



Datum: 08.03.2019
 Sachbearbeiter: Dürrhammer, Marc
 Telefon: 07553/823-51
 Aktenzeichen: BL 632.21

Amt für Bauwesen und Liegenschaften

Zu TOP 1

Bauantrag im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB
 Neubau zweier Einfamilienhäuser und zwei Carports sowie zwei Stellplätze auf dem Flst.-Nr. 917, Beurener Straße, Gemarkung Beuren (Altenbeuren) – erneute Beratung

Beurteilung: Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Über den Wasserlauf und die damit verbundene Stellungnahme des Amtes für Wasser- und Bodenschutz, wird in der nächsten Sitzung informiert.

Beschluss: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben (einstimmig).

Zu TOP 2

Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Neufrach-Ort“
 Neubau eines Dreifamilienhauses auf dem Flst.-Nr. 267/2, Markdorfer Straße, Gemarkung Neufrach

Beschluss: Der Bauantrag wird bis zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik zurückgestellt. Die Anordnung der acht Stellplätze mit rückwärtiger Ausfahrt auf die Markdorfer Straße wird kritisch gesehen. Eine Alternative Anordnung wird angeregt. Außerdem erfolgt eine Klärung mit der Fachbehörde. Bis dahin gilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB als versagt.

Zu TOP 3

Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“
 Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage auf dem Flst.-Nr. 389/45, Keltenring, Gemarkung Weildorf

Beschluss: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“ bezüglich der abweichenden Firstrichtung (einstimmig).

GR Karg erklärt sich für befangen und nimmt an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

Zu TOP 4

Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“
Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Garage auf dem Flst.-Nr. 389/76,
Keltenring, Gemarkung Weildorf

Beschluss: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst ausdrücklich nicht die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“ bezüglich der Unterschreitung des Mindestabstandes der Garage zur öffentlichen Verkehrsfläche (einstimmig).

Zu TOP 5

Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“
Erstellung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Flst.-Nr. 389/43, Keltenring,
Gemarkung Weildorf

Stellungnahme: Die Gemeinde Salem beurteilt das Bauvorhaben nach § 54 Abs. 2 LBO grundsätzlich positiv. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten sind. Außerdem wird auf die Einhaltung der im Bebauungsplan vorgegebenen Regeln zur Geländegestaltung hingewiesen.

Zu TOP 6

Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“
Neubau eines Plusenergiewohnhauses mit Garage auf dem Flst.-Nr. 389/27, Keltenring,
Gemarkung Weildorf

Beschluss: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“ bezüglich der abweichenden Firstrichtung, der Überschreitung der zulässigen Wandhöhe sowie der Überschreitung der zulässigen GRZ (einstimmig).

Zu TOP 7

Bauantrag im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB
Nutzungsänderung von Nebengebäude zu Ferienwohnung auf dem Flst.-Nr. 76,
Bodenseestraße 5, Gemarkung Salem

Beurteilung: Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zwar in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die erforderlichen Abstandsflächen jedoch nicht eingehalten sind.

Beschluss: Die Gemeinde Salem versagt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben (einstimmig).

Zu TOP 8

Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“
Neubau von drei Mehrfamilienhäusern, 24 Wohnungen mit 34 Tiefgaragenstellplätzen und 14 Außenstellplätzen auf dem Flst.-Nr. 389/64, Keltenring, Gemarkung Weildorf

Der Tagesordnungspunkt wird auf Wunsch der Antragstellerin zurückgestellt. Das gemeindliche Einvernehmen gilt bis zu einer erneuten Beratung als versagt.

Zu TOP 9

Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“
Neubau eines Plusenergiewohnhauses mit Garage auf dem Flst.-Nr. 389/82, Keltenring, Gemarkung Weildorf

Beschluss: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“ bezüglich der Überschreitung der zulässigen Wandhöhe (einstimmig).

Zu TOP 10

Bauantrag im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB
Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen auf dem Flst.-Nr. 256/7, Neufracher Straße, Gemarkung Salem

Beurteilung: Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Beschluss: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben (11 Ja-Stimmen, eine Enthaltung).

Zu TOP 11

Bauantrag im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB
Errichtung Garage/Carport auf dem Flst.-Nr. 37/1, Heiligenberger Str. 132, Gemarkung Weildorf

Beurteilung: Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Beschluss: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben unter der Voraussetzung, dass die max. zulässige Grenzbebauung gemäß § 6 LBO nicht überschritten wird (einstimmig).

Zu TOP 12

Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Riffenzell I“
Errichtung eines Carports, einer Garage und eines Schuppens auf dem Flst.-Nr. 1219/6,
Riffenzell 8, Gemarkung Neufrach

Beschluss: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Riffenzell I“ bezüglich des abweichenden Standorts der Garage sowie der Überschreitung der max. Wandhöhe der Garage (10 Ja-Stimmen, eine Nein-Stimme, eine Enthaltung).

Im Übrigen wird das Vorhaben positiv beurteilt.

Zu TOP 13

Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“
Errichtung eines Wohnhauses mit Carport und Garage auf dem Flst.-Nr. 389/61, Keltenring,
Gemarkung Weildorf

Stellungnahme: Die Gemeinde Salem beurteilt nach § 54 Abs. 2 LBO das Bauvorhaben positiv.

Zu TOP 14

Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung innerhalb des Bebauungsplans
„Bahnhofsgelände“ Heckenbepflanzung entlang Straßenverlauf auf dem Flst.-Nr. 269/3,
Leopoldstraße 1/1, Gemarkung Salem

Beschluss: Der Bauantrag wird bis zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik zurückgestellt. Hierzu soll ein Ortstermin stattfinden. Bis dahin gilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB als versagt.

Zu TOP 15

Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, Stellplatz und Geräte-Fahrradraum auf dem
Flst.-Nr. 389/41, Keltenring, Gemarkung Weildorf

Stellungnahme: Die Gemeinde Salem beurteilt nach § 54 Abs. 2 LBO das Bauvorhaben positiv.

Zu TOP 16**öffentlich**

Bauvoranfrage innerhalb des Bebauungsplans „Ortskern Neufrach“
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Flst.-Nr. 33/1, Leutkircher Str. 7,
Gemarkung Neufrach

Beschluss: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortskern Neufrach“ bezüglich der Bebauung außerhalb überbaubarer Fläche sowie der Errichtung Gebäude innerhalb privater Grünfläche (9 Ja-

Stimmen, 2 Nein-Stimmen, eine Enthaltung). Die genaue Verschiebung des Baufensters wird seitens der Verwaltung nochmals mit den Antragsstellern besprochen.

GR Fiedler erklärt sich für befangen und nimmt an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil.

GR Straßer gibt folgende Stellungnahme zur Aufnahme in das Protokoll ab:

„Planungshinweis und Gestaltungshilfe im Zusammenhang mit dem Landessanierungsprogramm

Zitat: Neufrach ist ein dörflich geprägter Ort im ehemaligen Linzgau. Es hat sich entlang der Markdorfer-, Leutkircher-, Weildorfer- und Nüfferstraße entwickelt. Städtebauliche Kristallisationspunkte waren die weilerartig um Straßenkreuzungen gruppierten Bauernhöfe und die abgegangene Wasserburg. Die zwischen den baulichen Kristallisationspunkten liegenden Wiesen mit Obstbäumen und Hausgärten gaben der Ansiedlung einen lockeren, weilerartigen Charakter, in dem zusammenhängende Hausgruppen umschlossen waren von landschaftlichen Elementen.

Die Unverwechselbarkeit des Ortes

Die Mischung aus Architektur und Vegetation (Obstwiesen und Bauerngärten) verdeutlicht thematisch unverwechselbar die Bodenseenähe. Sie strahlt Lebensqualität und Atmosphäre aus, die ungekünstelt gewachsen ist. Diese historische und ortstypische Atmosphäre gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln. Und dies ist keine Altertümelei sondern eine Verteidigung der Identität und Unverwechselbarkeit.

Zuschnitt zum Thema Gebäudeform: Die Gebäudeform des langgestreckten Linzgau- Eindachhauses ist charakteristisch und besitzt einen Stellenwert für die Identität des Ortes.

Textteil B-Plan „Ortskern Neufrach“

8. Öffentliche und private Grünflächen

8.2 Die mit dem Planzeichen „private Grünflächen für städtebauliche Grünzonen und Obstwiesen“ gekennzeichneten Flächen im Hinterbereich des Gebäudes sind zu erhalten bzw. zu ergänzen. Sie sind als städtebaulich wichtige Grünzone von Bebauung freizuhalten.

...

Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen.

Fazit:

=> Die Gestaltungshilfe erklärt ganz bildhaft, wie dieser unverwechselbare dörfliche Charakter, der den Charme des Ortskerns ausmacht, entsteht und erhalten werden kann. Zu diesem Ergebnis kommt auch der B-Plan, so wurde die identitätsstiftenden sog. „privaten Grünflächen für städtebaulichen Grünzonen und Obstwiesen“ explizit aufgenommen und festgeschrieben. Es wäre somit mehr als schade, wenn diese Prinzipien aufgelöst werden würden und die lebhaft bewachsene Grünzone in der Mitte des Ortskerns, immerhin rund 400m lang, einer kleinteiligen Bebauung zum Opfer fallen würde. Der B-Plan sieht eine beim Bestandhaus angegliederte großzügige bauliche Erweiterungsmöglichkeit vor. Die Position des Bestandshauses an der Straße, mit rückwärtiger Freiflächenqualität, ist städtebaulich wichtig. Die nördliche Begrenzung des Baufensters orientiert sich klar an der Nachbarbebauung.

Aktuelle gute Beispiele hierzu im Ort sind na klar der Komethof, der Schlupfwinkel, oder der Neubau in der Haldenbühlstraße 2, neben dem denkmalgeschützten Backhäusle. Hier wurde auch zugunsten der rückwärtigen Grünzone an der Großform entlang der Straße festgehalten, statt kleinteiliger Zerstreung auf dem gesamten Grundstück.

Außerdem finde ich wichtig, dass sich die umliegenden Nachbarn, die bereits danach gebaut haben und ihre Häuser danach ausgerichtet haben, auf die Gültigkeit des Bebauungsplans verlassen können! Diese Entscheidung wird Nachbarn ebenfalls ermuntern, auch in die Grünzone zu bauen!“

Zu TOP 17

Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Am Lichtenberg“
Neubau Einfamilienwohnhaus mit Carport auf dem Flst.-Nr. 1411/13, Walter-Eberhard-Loch-Str. 32, Gemarkung Neufrach

Beschluss: Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Lichtenberg“ bezüglich der Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe (einstimmig).

Im Übrigen wird das Vorhaben positiv beurteilt.