

**Gemeinde Salem 24/2019**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 19.11.2019**

**Anwesend als Vorsitzender:** Bürgermeister Härle  
  
Gemeinderätin Straßer  
Gemeinderätin Fiedler  
Gemeinderat Leopold Prinz von Baden  
Gemeinderat Möller  
Gemeinderat Gagliardi  
Gemeinderätin Karg  
Gemeinderat Frick in Vertretung für GR Herter  
Gemeinderat Eblen  
Gemeinderat Bauer  
Gemeinderat Hoher  
Gemeinderat Eglauer

**als Schriftführer:** Gemeindeamtsrat Dürrhammer

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

**entschuldigt:** Gemeinderätin Herter

**Beginn:** 17:00 Uhr      **Ende:** 18:45 Uhr

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

**Öffentlich**

1. - 14. Stellungnahme zu Baugesuchen

15. Sonstiges

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 – 15 beurkunden:

Bürgermeister:

Gemeinderäte:

Schriftführer:

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 19.11.2019**

§ 1

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.11.2019  
Beratung und Beschlussfassung  
Bauherr: Betz, Sieglinde, Harresheim 10, 88693 Deggenhausertal

**Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neufrach-Ost IV“  
Neubau einer Produktionshalle mit Verwaltungsbau und Betriebsleiterwohnung auf  
dem Grundstück Flst.-Nr. 1676/2, Am Wasserstall, Gemarkung Neufrach**

Planung:

- Errichtung einer Produktionshalle mit Verwaltungsbau und Betriebsleiterwohnung
  - Grundmaße: 50,28 m x 25,28 m
  - Wandhöhe: 8,57 m
  - Vordach Nordseite: 5,00 m x 30,00 m
  - zweigeschossig
  - Flachdach
  - Grundstücksgröße: 2.306 m<sup>2</sup>
  
- Garage/Stellplätze
  - Notwendige Stellplätze 12, nachgewiesene Stellplätze 12
  - Zusätzlich 6 Fahrradabstellplätze

Bebauungsplan:

„Gewerbegebiet Neufrach-Ost IV“ (rechtskräftig: 28.09.2018)

Wesentliche Festsetzungen:

Gewerbegebiet (GE), max. Gebäudehöhe 14,00 m, GRZ 0,8 Satteldach, Pultdach, begrünte Flachdächer zulässig, abweichende Bauweise, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen, Regenwasser ist in Ableitungsmulden einzuleiten

Befreiungen:

- Überschreitung der Baugrenze mit Vordach (einvernehmensrelevant)
- Betriebsleiterwohnung im Gewerbegebiet (einvernehmensrelevant)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Baugrenze ist mit dem geplanten Vordach um ca. 1 m überschritten. Dies ermöglicht eine bedarfsorientierte Ausnutzung des Baugrundstücks und stellt sich daher als unkompliziert dar.

Betriebsleiterwohnungen bestehen in den Abschnitten „Gewerbegebiet Neufrach-Ost II + III“ bereits mehrfach. Sie steht mit einer Größe von 192 m<sup>2</sup> in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtnettofläche von 1.614 m<sup>2</sup> (Verhältnis 12/88).

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst die erforderlichen Befreiungen bezgl. der Überschreitung der Baugrenze mit Vordach sowie der Betriebsleiterwohnung im Gewerbegebiet.

### Beratung und Beschlussfassung

**Beschluss:** Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben unter der Voraussetzung einer Dachbegrünung. Das Einvernehmen umfasst die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Neufrach-Ost IV“ bezgl. der Überschreitung der Baugrenze mit Vordach sowie der Betriebsleiterwohnung im Gewerbegebiet (einstimmig).

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 19.11.2019**

§ 2

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.11.2019  
Beratung und Beschlussfassung  
Bauherr: Müller, Philip, Allmendweg 61, 88709 Meersburg

**Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung innerhalb des Bebauungsplans  
„Gewerbegebiet Neufrach Ost III“  
Versiegelung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen auf dem  
Flst.-Nr. 1681/9, Am Wasserstall 13, Gemarkung Neufrach – erneute Beratung**

Planung:

- Versiegelung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Grundmaße der Zufahrt einschl. Stellplätze: ca. 15 m x 20 m
  - Grundstücksgröße: 2.800 m<sup>2</sup>

Bebauungsplan:

„Gewerbegebiet Neufrach-Ost III“ (rechtskräftig: 10.10.2014)

Wesentliche Festsetzungen:

Gewerbegebiet (GE), max. Gebäudehöhe 12,50 m, GRZ 0,8 Satteldach, Flachdach, Pultdach zulässig, offene Bauweise, abweichende Bauweise. Um den Oberflächenabfluss zu reduzieren sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen so zu befestigen, dass ein Abflussbeiwert von 0,5 eingehalten wird.

Befreiungen:

- Zufahrt und Stellplätze mit nicht wasserdurchlässigem Belag (Asphalt) → einvernehmensrelevant

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 14.10.2019 wurde der Befreiungsantrag bereits beraten und im Ergebnis zurückgestellt. Damit verbunden war die Bitte, dass der Bauherr die Notwendigkeit der Versiegelung der Fläche nachweisen solle. Außerdem soll seitens der Verwaltung geklärt werden, ob der Anschluss an den Schmutzwasserkanal oder an die Versickerungsmulde erfolgen muss.

In der Baugenehmigung der Produktionshalle mit Bürogebäude und Betriebsleiterwohnung ist als Auflage des Amtes für Wasser- und Bodenschutz folgendes formuliert: „Die Lagerfläche für die Holzstämmen ist zu befestigen und über den Schmutzwasserkanal bzw. die Versickerungsmulde zu entwässern. Rinden- und Holzstücke sind dabei durch den Einbau von Sieben, Lochblechen o.ä. zurückzuhalten.“ Um diese Auflage erfüllen zu können, ist eine Befestigung zu wählen, die wasserundurchlässig ist.

Neben der Asphaltierung der Hof-/Lagerfläche möchte der Bauherr nun auch die Zufahrts- und Parkfläche versiegeln. Der Bauherr begründet dies damit, dass dies eine wirtschaftliche und zudem auch gründlichere Reinigung der Flächen gewährleistet. Produktionsbedingte Holzreste wie Rindenabfälle oder kleine Holzstücke können so problemlos gesammelt und entsorgt werden.

Die Asphaltierung der Zufahrt wurde bereits im Zuge eines Befreiungsantrages bei der Deutschen Post befreit. Eine Asphaltierung von Stellplätzen wurde bislang nicht beantragt.

Grundsätzlich ist die Begründung der Bauherrschaft nachvollziehbar, dass aufgrund des Produktionsablaufs die Reinigung der Flächen durch eine Vollversiegelung vereinfacht würde. Ob eine Asphaltierung der Stellplätze in diesem Zusammenhang zwingend erforderlich ist, erscheint fraglich.

Das anfallende Oberflächenwasser auf Hof- und Lagerfläche sowie der Zufahrt und der Stellplätze wird über eine offene Rinne in die angrenzende Retentionsmulde geleitet. Dies ist grundsätzlich auch unproblematisch, da nur natürliche Holzstämme auf dem Lagerplatz gelagert und zu Brennholz verarbeitet werden, in erster Linie Buchenholz. Beschichtete oder lackierte Holzwerkstoffe o. ä. werden hier weder gelagert noch verarbeitet.

#### Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst die erforderliche Befreiung bezgl. der Versiegelung mit wasserundurchlässigem Belag der Zufahrt. Der Asphaltierung der Stellplätze wird ausdrücklich nicht zugestimmt. Hier ist ein wasserdurchlässiger Belag entsprechend den Vorgaben im Bebauungsplan zu verwenden.

#### Beratung und Beschlussfassung

**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 „Gewerbegebiet Neufrach-Ost III“ bezgl. der Versiegelung mit wasserundurchlässigem Belag der Zufahrt. Der Asphaltierung der Stellplätze wird ausdrücklich nicht zugestimmt. Hier ist ein wasserdurchlässiger Belag entsprechend den Vorgaben im Bebauungsplan zu verwenden (8 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen).

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 19.11.2019**

§ 3

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.11.2019  
Beratung und Beschlussfassung  
Bauherr: Normann, Simone und Marcell, Geißbergstr. 3, 88682 Salem

**Bauantrag im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB  
Umbau und Nutzungsänderung der bestehenden Bankfiliale zu einer  
Physiotherapiepraxis und einer Einliegerwohnung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2,  
Markdorfer Str. 20, Gemarkung Neufrach**

Planung:

- Umbau und Nutzungsänderung der bestehenden Bankfiliale zu einer Physiotherapiepraxis
  - Grundmaße: ca. 12,05 m x 10,60 m
- Umbau zu einer Einliegerwohnung des UG
  - Wohnfläche ca. 52 m<sup>2</sup>
  - Grundstücksgröße: 1.630 m<sup>2</sup>
- Garage/Stellplätze/Nebenanlagen
  - Insgesamt 7 Stellplätze, davon werden 2 der Einliegerwohnung und 5 der Physiotherapiepraxis zugeordnet

Stellungnahme der Verwaltung:

Die bisherige Sparkassenfiliale soll in eine Physiotherapiepraxis umgenutzt werden. Grundsätzlich finden die wesentlichen baulichen Maßnahmen innerhalb des Gebäudes statt. Lediglich die Außenwände in Nord- und Westrichtung werden bis auf die vorhandenen Stützpfeiler vorgezogen. Ansonsten ändert sich in der Ansicht des Gebäudekörpers nichts.

Im UG des Gebäudes soll eine Einliegerwohnung entstehen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und erteilt daher ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben.

**Beratung und Beschlussfassung**

**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 (einstimmig).**

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 19.11.2019**

§ 4

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.11.2019  
Beratung und Stellungnahme  
Bauherr: Belbruno, Roberto und Notheis, Jiri, Tobelstr. 24, 88682 Salem

**Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“  
Neubau eines Zweifamilienhauses mit zwei Garagen auf den Grundstücken Flst.-Nr.  
389/80 und 389/85, Keltenring, Gemarkung Weildorf**

Planung:

- Errichtung eines Doppelhauses
  - Grundmaße: 16,04 m x 10,64 m
  - Gebäudehöhe: 7,94 m, Wandhöhe: 5,45 m
  - zweigeschossig
  - Satteldach, Dachneigung 25°
  - Hauszugang auf der Nordseite
  - Grundstücksgößen: 626 m<sup>2</sup> (2x 313 m<sup>2</sup>)
  
- Garage/Stellplätze/Nebenanlagen
  - Jeweils eine Einfachgarage (6,00 m x 2,98 m x 2,22 m)
  - Flachdach

Bebauungsplan:

„Stefansfeld Nord-Ost“ (rechtskräftig: 26.01.2018)

Wesentliche Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), max. 2 VG, GRZ 0,3, GFZ 0,6, Wandhöhe max. 6,00 m, Firsthöhe max. 9,50 m, max. 2 WE je Einzelhaus, 1 WE je Doppelhaushälfte, max. Höhe Nebenanlagen 3,00 m, Hauptfirstrichtung festgelegt (Abweichung bis 10° zulässig), Dachform frei, Dachaufbauten ab 32° Dachneigung zulässig, freiwachsende und geschnittene Hecken als Einfriedung zulässig, tote Einfriedung bis 1,00 m zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ für das Neubaugebiet in Stefansfeld ist großzügig ausgestaltet und bietet daher für die Bauherren ein breites Spektrum an Bebauungsmöglichkeiten. Grundsätzlich sollten in dem Baugebiet daher keine bzw. sehr wenige Befreiungen erforderlich sein.

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich um ein Kenntnissgabeverfahren. Es wird entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans gebaut. Befreiungen sind nicht notwendig.

Beschlussvorschlag:

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

**Beratung und Stellungnahme**

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



**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 19.11.2019**

§ 5

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.11.2019 Beratung und Stellungnahme Bauherr: Straßer, Tobias, Weildorfer Str. 1/3, 88682 Salem
--

**Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Ortskern Neufrach“  
Umbau und Erweiterung Bauernhaus zu Wohnhaus auf dem Grundstück Flst.-Nr. 85,  
Weildorfer Str. 16, Gemarkung Neufrach**

Planung:

- Umbau Bauernhaus zu Wohnhaus (eine Wohneinheit)
  - Grundmaße Bestand: 20,22 m x 11,17 m
  - Höhe Bestand: ca. 11,50 m, Traufe: 4,74 m
  - Einbau von 5 Gaupen (Breite: je ca. 2,20 m)
  - Grundstückgröße: 1.223 m<sup>2</sup>
- Garage/Stellplätze/Nebenanlagen
  - die beiden erforderlichen Stellplätze sind hinter dem Gebäude auf der großzügigen Hoffläche eingeplant

Bebauungsplan:

„Ortskern Neufrach“ (Inkrafttreten: 14.02.1997)

Wesentliche Festsetzungen (auf konkretem Grundstück):

Dorfgebiet (MD), Traufhöhe max. 7,00 m, Firsthöhe max. 13,00 m, , Dachneigung Satteldach 38°-55°, offene Bauweise , Firstrichtung, Private Grünflächen für Vorgärten und Hausgärten, Private Grünzone für städtebauliche Grünzonen und Obstbaumwiesen, Gaupen ab Mindestdachneigung von 38°,Schlepp-, Giebelgaupen, Offene und lebende Einfriedungen, Zäune bis 0,70 m, Baufenster: 380 m<sup>2</sup>, 8 WE

Befreiungen:

Keine Befreiung erforderlich

Stellungnahme der Verwaltung:

Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstätte soll umgebaut, saniert und modernisiert werden. Es soll familiengerechter Wohnraum unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Fachwerkhäuses geschaffen werden. Das Fachwerk soll hierbei erhalten bleiben, Originaldachziegel werden wiederverwendet.

Neben dem Einbau von fünf weiteren kleinräumigen Dachgaupen soll lediglich ein Teil der Holzverschalung entfernt und durch Biberschwanzziegel ersetzt werden. Außerdem soll im rückwärtigen Wiederkehr ein Teil des Fachwerks ersetzt werden. Darüber hinaus finden keine äußerlichen Veränderungen statt.

Von den zuständigen Fachbehörden, insbesondere dem Denkmalschutz, liegt bislang keine Stellungnahme vor.

Beschlussvorschlag:

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

**Beratung und Stellungnahme**

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

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

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 19.11.2019**

§ 6

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.11.2019  
Beratung und Beschlussfassung  
Bauherr: Gemeinschaft für Therapie und Landbau e. V., Rimpertsweiler 1, 88682 Salem

**Bauantrag im Außenbereich**  
**Nutzungsänderung von Wohnräumen in eine Bäckerei auf dem Grundstück Flst.-Nr. 501, Rimpertsweiler 1, Gemarkung Oberstenweiler**

Planung:

- Umnutzung von Wohnräumen in eine Bäckerei
  - Betrifft 3 Wohnräume im EG
  - Grundstücksgröße: 151.724 m<sup>2</sup>

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist somit zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB handelt und die Erschließung gesichert ist.

Stellungnahmen der Fachbehörden liegen noch nicht vor.

Die Hofbäckerei existiert bereits. Um baurechtskonforme Zustände zu schaffen, soll diese nun entsprechend genehmigt werden. Die Umnutzung spielt sich ausschließlich im Bestand ab.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB handelt und erteilt unter dieser Voraussetzung ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben.

**Beratung und Beschlussfassung:**

**Beschluss: Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB handelt und erteilt unter dieser Voraussetzung ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben (einstimmig).**

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 19.11.2019**

§ 7

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.11.2019  
Beratung und Stellungnahme  
Bauherr: Wegerer, Achim und Brigitte, Hofackerstr. 6, 88682 Salem

**Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung**  
**Gabionen als Abgrenzung und Lärmschutz auf dem Grundstück Flst.-Nr. 61/11,**  
**Hofackerstr. 3, Gemarkung Buggensegel**

Planung:

- Errichtung einer Gabionenwand
  - Länge: ca. 25 m (südliche Grundstücksgrenze entlang K7760)
  - Höhe: 1,80 m
  - Grundstücksgröße: 758 m<sup>2</sup>

Bebauungsplan:

„Hofäcker“ (Satzungsbeschluss: 20.02.1973)

Wesentliche Festsetzungen:

Reines Wohngebiet (WR), GRZ 0,4, GFZ 0,5, ein Vollgeschoss, Satteldach 20-30°, Einfriedung der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Plätzen: Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung, Sockel aus Naturstein u. Beton max. 0,30 m, Drahtgeflecht in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung, Gesamthöhe max. 1,00 m

Befreiungen:

- Art und Höhe der Einfriedung

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan „Hofäcker“ aus dem Jahr 1973 sieht entlang öffentlicher Straßen Einfriedungen in einer Höhe von max. 1,00 m vor. Außerdem dürfen diese nur als Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung mit Sockel aus Naturstein oder Beton (30 cm) oder als Drahtgeflecht aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzung ausgeführt werden.

Als Begründung für die geplante Errichtung der Gabionenwand gibt die Bauherrschaft an, dass die Lärmbelästigung durch das stark gestiegene Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße vermindert werden solle.

Aktuell befindet sich an der Grenze ein Holzzaun sowie Wildwuchs.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Salem versagt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben.



**Beratung und Beschlussfassung:**

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

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 19.11.2019**

§ 8

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.11.2019  
Beratung und Beschlussfassung  
Bauherr: Borkenhagen, Anette und Ralf, Weildorfer Hardt 35/2, 88682 Salem

**Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“  
Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Flst.-Nr.  
389/74, Keltenring, Gemarkung Weildorf**

Planung:

- Neubau eines Einfamilienhauses
  - Grundmaße: 8,58 m x 8,08 m
  - Gebäudehöhe: 8,09 m, Wandhöhe: 4,05 m
  - eingeschossig
  - Satteldach, Dachneigung 45°
  - Hauszugang auf der Nordseite
  - Grundstücksgroßen: 485 m<sup>2</sup>
  
- Garage/Stellplätze/Nebenanlagen
  - Zwei Stellplätze westlich des Wohnhauses innerhalb der Baugrenzen

Bebauungsplan:

„Stefansfeld Nord-Ost“ (rechtskräftig: 26.01.2018)

Wesentliche Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), max. 2 VG, GRZ 0,3, GFZ 0,6, Wandhöhe max. 6,00 m, Firsthöhe max. 9,50 m, max. 2 WE je Einzelhaus, 1 WE je Doppelhaushälfte, max. Höhe Nebenanlagen 3,00 m, Hauptfirstrichtung festgelegt (Abweichung bis 10° zulässig), Dachform frei, Dachaufbauten ab 32° Dachneigung zulässig, freiwachsende und geschnittene Hecken als Einfriedung zulässig, tote Einfriedung bis 1,00 m zulässig.

Befreiungen:

- Überschreitung der Baugrenze mit Dachvorsprung

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ für das Neubaugebiet in Stefansfeld ist großzügig ausgestaltet und bietet daher für die Bauherren ein breites Spektrum an Bebauungsmöglichkeiten. Grundsätzlich sollten in dem Baugebiet daher keine bzw. sehr wenige Befreiungen erforderlich sein.

Die erforderliche Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze mit dem Dachvorsprung kam im Baugebiet bereits des Öfteren vor.

### Beschlussvorschlag:

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“ bezgl. Überschreitung der Baugrenze mit Dachvorsprung.

### Beratung und Beschlussfassung

**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“ bezgl. der Überschreitung der Baugrenze mit Dachvorsprung (einstimmig).



**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 19.11.2019**

§ 9

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.11.2019  
Beratung und Beschlussfassung  
Bauherr: Kewer, Britta und Jan, Gerberanntäle 5, 78532 Tuttlingen

**Bauantrag im Außenbereich**

**Abbruch eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes und Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1003 und 1004, Birkenweiler 1, Gemarkung Neufrach**

Planung:

- Abbruch des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes
  - Grundfläche: ca. 243 m<sup>2</sup>
  
- Errichtung eines Einfamilienwohnhauses
  - Grundmaße: 17,43 m x 12,93 m
  - Gebäudehöhe: 9,24 m, Wandhöhe: 4,97 m
  - Satteldach Dachneigung 40° bzw. 30°
  - Hauszugang auf der Nordseite
  - Grundstücksgrößen: 11.905 m<sup>2</sup>
  
- Garage/Stellplätze
  - Im Lageplan nicht enthalten; dem Grundriss ist zu entnehmen, dass die Stellplätze an der Nordseite angelegt werden sollen

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu dem Vorhaben existiert ein rechtskräftiger Bauvorbescheid, welchem in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 26.02.2018 das Einvernehmen erteilt wurde. Die nun mit Bauantrag gestellte Planung ist praktisch identisch zu der Planung lt. Bauvorbescheid.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass es sich um ein teilprivilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 Satz 2 BauGB handelt und erteilt unter dieser Voraussetzung ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben.

**Beratung und Beschlussfassung:**

**Beschluss: Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass es sich um ein teilprivilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 Satz 2 BauGB handelt und erteilt unter dieser Voraussetzung ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben (einstimmig).**

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 19.11.2019**

§ 10

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.11.2019 Beratung und Beschlussfassung Bauherr: Ulrich Oexle, Haberstenweiler 2/1, 88682 Salem
--

**Bauvoranfrage im Außenbereich**  
**Anbau überdachter Lagerplatz für Hackschnitzel auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1128, Haberstenweiler, Gemarkung Neufrach**

Planung:

- Errichtung eines überdachten Lagerplatzes
  - Grundmaße: 48,00 m x 12,00 m
  - Höhe: 4,15 m bzw. 5,20 m
  - Pultdach DN 5°
  - Grundstücksgröße: 117.443 m<sup>2</sup>

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB und ist somit zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB handelt und die Erschließung gesichert ist.

Stellungnahmen der Fachbehörden liegen noch nicht vor.

Der überdachte Lagerplatz an der Südostseite der bestehenden Halle dient der Lagerung von Hackschnitzel.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB handelt und erteilt unter dieser Voraussetzung ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben.

**Beratung und Beschlussfassung:**

**Beschluss: Die Gemeinde Salem geht davon aus, dass es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB handelt und erteilt unter dieser Voraussetzung ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben (einstimmig).**

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 19.11.2019**

§ 11

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.11.2019  
Beratung und Beschlussfassung  
Bauherr: Bellani, Bajram, Birkenweg 5, 88690 Uhltingen-Mühlhofen

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

Planung:

- Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung im UG
  - Grundmaße: 7,60 m x 13,50 m
  - Gebäudehöhe: ca. 7,20 m (ab bestehendem Gelände), Traufhöhe: 5,55 m
  - zweigeschossig
  - Satteldach Dachneigung 20°
  - Hauszugang auf der Nordseite
  - Grundstücksgröße: 714 m<sup>2</sup>
  
- Stellplätze
  - sieben Stellplätze:
    - zwei Bestandsstellplätze vor dem Haus
    - ein neuer Stellplatz (parallel zur Markdorfer Straße)
    - drei Stellplätze westlich des Bestandsgebäudes mit Zufahrt um das Gebäude herum
    - ein Stellplatz in Verlängerung der Zufahrt östlich des Neubaus

Bebauungsplan:

„Neufrach-Ort“ (Satzungsbeschluss: 09.06.1961)

Wesentliche Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), max. überbaubare Grundstücksfläche 30 %, offene Bauweise, 1-3 Vollgeschosse möglich, Traufhöhe max. 3,50 m (eingeschossig), 6,50 m (zweigeschossig), 9,50 m (dreigeschossig), Dachneigung Flachdach 28°-35°, Dachneigung Steildach 48°-53°, Dachgauben/-aufbauten nur bei Steildächern zulässig, Traufhöhe Nebengebäude (Garage) max. 3,50 m

Befreiungen:

- Bebauung außerhalb überbaubarer Fläche (eilvernehmensrelevant)
- Abweichende Dachneigung (nicht eilvernehmensrelevant)

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bauantrag wurde bereits in den Sitzungen des Ausschusses für Umwelt und Technik am 14.05., 25.06. sowie 29.07.2019 behandelt. Während in den beiden erstgenannten Sitzungen

der Bauantrag mit der Begründung zurückgestellt wurde, dass die Anordnung der Stellplätze mit rückwärtiger Ausfahrt auf die Markdorfer Straße kritisch gesehen wird und der Gebäudekörper zu massiv in Erscheinung tritt, wurde in der Sitzung am 29.07.2019 das gemeindliche Einvernehmen mit selbiger Begründung versagt.

Mit der nun geänderten Planung sind folgende Änderungen verbunden:

- vier der sieben erforderlichen Stellplätze befinden sich nun im rückwärtigen Bereich des Grundstücks mit keiner direkten rückwärtigen Ausfahrt auf die Markdorfer Straße
- das Gebäude ist tiefer geplant; somit liegt die Firsthöhe 1,60 m und die Traufhöhe 1,35 m unter dem First bzw. der Traufe des Bestandsgebäudes an der Markdorfer Straße

Die Grundfläche des Baukörpers sowie die Anzahl der Wohneinheiten haben sich nicht geändert.

Der Bebauungsplan „Neufrach-Ort“ aus dem Jahr 1961 sieht an dieser Stelle im rückwärtigen Bereich der Markdorfer Straße generell keine Bebauung vor. Das Grundstück lässt jedoch eine weitere Bebauung grundsätzlich zu. In zweiter Reihe wurde in unmittelbarer Umgebung ebenfalls bereits gebaut, so z. B. Markdorfer Straße 8/1 mit Firsthöhe 7,72 m.

#### Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Neufrach-Ort“ bezgl. Bebauung außerhalb der überbaubaren Fläche. Im Übrigen wird das Vorhaben positiv beurteilt.

#### Beratung und Stellungnahme

**Beschluss: Die Gemeinde Salem versagt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Die Massivität des Baukörpers fügt sich an dieser Stelle weiterhin nicht in die Umgebungsbebauung in zweiter Reihe ein und entspricht darüber hinaus nicht dem bauleitplanerischen Grundgedanken (entsprechend dem Bebauungsplan Neufrach-Ort) der Gemeinde (6 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen).**

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 19.11.2019**

§ 12

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.11.2019  
Beratung und Beschlussfassung  
Bauherr: Klug, Magdalena und Sebastian, Schillerstraße 5, 88662 Überlingen

**Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Flst.-Nr. 389/75,  
Keltenring 51, Gemarkung Weildorf**

Planung:

- Neubau eines Einfamilienhauses
  - Grundmaße: 11,50 m x 8,90 m
  - Gebäudehöhe: 7,60 m, Wandhöhe: 5,81 m
  - zweigeschossig
  - Walmdach, Dachneigung 22°
  - Hauszugang auf der Nordseite
  - Grundstücksgößen: 458 m<sup>2</sup>
  
- Garage/Stellplätze/Nebenanlagen
  - Carport an der Ostgrenze des Grundstücks (5,00 m x 3,52 m, Flachdach begrünt)
  - Stellplatz vor Carport
  - Geräteschuppen im Anschluss an das Carport (3,08 m x 3,52 m, Flachdach begrünt)

Bebauungsplan:

„Stefansfeld Nord-Ost“ (rechtskräftig: 26.01.2018)

Wesentliche Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), max. 2 VG, GRZ 0,3, GFZ 0,6, Wandhöhe max. 6,00 m, Firsthöhe max. 9,50 m, max. 2 WE je Einzelhaus, 1 WE je Doppelhaushälfte, max. Höhe Nebenanlagen 3,00 m, Hauptfirstrichtung festgelegt (Abweichung bis 10° zulässig), Dachform frei, Dachaufbauten ab 32° Dachneigung zulässig, freiwachsende und geschnittene Hecken als Einfriedung zulässig, tote Einfriedung bis 1,00 m zulässig.

Befreiungen:

- Überschreitung der Baugrenze mit Dachvorsprung (einvernehmensrelevant)
- Keine rechteckig geschlossene Form des Baukörpers (nicht einvernehmensrelevant)

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ für das Neubaugebiet in Stefansfeld ist großzügig ausgestaltet und bietet daher für die Bauherren ein breites Spektrum an Bebauungsmöglichkeiten. Grundsätzlich sollten in dem Baugebiet daher keine bzw. sehr wenige Befreiungen erforderlich sein.

Die erforderlichen Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenze mit dem Dachvorsprung sowie der nicht rechteckigen Form des Baukörpers kamen im Baugebiet bereits des Öfteren vor.

Beschlussvorschlag:

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“ bezgl. Überschreitung der Baugrenze mit Dachvorsprung. Im Übrigen wird das Vorhaben positiv beurteilt.

Beratung und Stellungnahme

**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“ bezgl. der Überschreitung der Baugrenze mit Dachvorsprung (einstimmig).**

**Im Übrigen wird das Vorhaben positiv beurteilt.**

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 19.11.2019**

§ 13

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.11.2019  
Beratung und Beschlussfassung  
Bauherr: Stephanie und Christoph Peschel, Abt-Thomas-Straße 46, 88682 Salem

**Bauantrag innerhalb des Bebauungsplans „Stefansfeld Nord-Ost“  
Errichtung eines Wohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Flst.-Nr. 389/38,  
Keltenring 22, Gemarkung Weildorf**

Planung:

- Neubau eines Einfamilienhauses
  - Grundmaße: 13,29 m x 8,29 m
  - Gebäudehöhe: 8,95 m, Wandhöhe: 6,00 m
  - zweigeschossig
  - Satteldach, Dachneigung 35°
  - Hauszugang auf der Ostseite
  - Grundstücksgrößen: 464 m<sup>2</sup>
  
- Garage/Stellplätze/Nebenanlagen
  - Carport einschl. Fahrradabstellraum (8,30 m x 3,00 m)
  - Stellplatz parallel zur Fahrbahn
  - Gartenhaus (6,00 m x 3,00 m)

Bebauungsplan:

„Stefansfeld Nord-Ost“ (rechtskräftig: 26.01.2018)

Wesentliche Festsetzungen:

Allgemeines Wohngebiet (WA), max. 2 VG, GRZ 0,3, GFZ 0,6, Wandhöhe max. 6,00 m, Firsthöhe max. 9,50 m, max. 2 WE je Einzelhaus, 1 WE je Doppelhaushälfte, max. Höhe Nebenanlagen 3,00 m, Hauptfirstrichtung festgelegt (Abweichung bis 10° zulässig), Dachform frei, Dachaufbauten ab 32° Dachneigung zulässig, freiwachsende und geschnittene Hecken als Einfriedung zulässig, tote Einfriedung bis 1,00 m zulässig.

Befreiungen:

- Überschreitung der Baugrenze mit Dachvorsprung (einvernehmensrelevant)

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan „Stefansfeld Nord-Ost“ für das Neubaugebiet in Stefansfeld ist großzügig ausgestaltet und bietet daher für die Bauherren ein breites Spektrum an Bebauungsmöglichkeiten. Grundsätzlich sollten in dem Baugebiet daher keine bzw. sehr wenige Befreiungen erforderlich sein.

Die erforderliche Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze mit dem Dachvorsprung kam im Baugebiet bereits des Öfteren vor.

Beschlussvorschlag:

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“ bezgl. Überschreitung der Baugrenze mit Dachvorsprung.

Beratung und Stellungnahme

**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“ bezgl. der Überschreitung der Baugrenze mit Dachvorsprung (einstimmig).



**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 19.11.2019**

§ 14

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.11.2019  
Beratung und Beschlussfassung  
Bauherr: Bauunternehmen Bernhard Straßer, Am Riedweg 1, 88682 Salem

**Bauantrag innerhalb der Bebauungspläne „Fohrenbühl II“ und „Fohrenbühl II, 1. Änderung“  
Erweiterung Tiefgarage GENERATION+, Neubau Tiefgarage im Untergeschoss,  
Anlegung öffentlicher Parkplatz oberirdisch auf dem Flst.-Nr. 259/1 und 259/15,  
Schlosseeallee, Gemarkung Mimmenhausen**

Planung:

- Erweiterung Tiefgarage GENERATION+ und Anlegung öffentlicher Parkplatz
  - 29 Stellplätze in der Tiefgarage
  - 15 Stellplätze oberirdisch zzgl. zwei Stellplätze an E-Ladestation
  - zwei Fahrrad E-Ladestationen
  - Überdachung Treppenaufgang (extensiv begrünt)
  - Aufenthaltsfläche südwestlicher Bereich
  - Grundstücksgröße: 1.041 m<sup>2</sup>

Bebauungsplan:

„Fohrenbühl II“ (rechtskräftig: 27.11.1998)

Wesentliche Festsetzungen:

Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen, Stellplätze für Wohnwagen und Mobilheime außerhalb von Gebäuden unzulässig, eingetragene Sichtflächen sind von allen Sichthindernissen über 0,80 m freizuhalten.

Befreiungen:

- Überschreitung der GRZ
- Stellplätze innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche
- Stellplätze innerhalb der ausgewiesenen Sichtflächen

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gemeinde Salem hat mit Kaufvertrag vom 08.05.2017 eine Teilfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> an Herrn Bernhard Straßer verkauft. Die Fläche dient der Erweiterung der Tiefgarage des GENERATION+. Mit dem Verkauf der Tiefgarage und des damit verbundenen öffentlichen Parkplatzes sind folgende Punkte geknüpft worden:

- Die Tiefgarage muss so hergestellt werden, dass der öffentliche Parkplatz mit Fahrzeugen mit einer Gesamtlast von 16 t sicher befahren werden kann.

- Unmittelbar nach Fertigstellung der Tiefgarage stellt Herr Straßer den öffentlichen Parkplatz her.
- Die Herstellungskosten werden zu 85 % von der Gemeinde getragen.
- Die Planung des öffentlichen Parkplatzes bedarf des Einvernehmens der Gemeinde.
- Der öffentliche Parkplatz ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der privaten Tiefgarage fertigzustellen und für die Nutzung durch die Öffentlichkeit freizugeben.
- Die Unterhaltung, Wiederherstellung und Verkehrssicherung obliegt der Gemeinde.
- Zur dauerhaften Sicherstellung des öffentlichen Parkplatzes wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestellt.

Die Erweiterung der Tiefgarage um 29 Stellplätze ist nachvollziehbar. Dieser kann grundsätzlich zugestimmt werden. Allerdings ist dabei zu beachten, dass die Tiefgarage den aktuellen Gehweg unterbaut. Im Zeitraum der Bauphase ist eine Gehwegnutzung ausgeschlossen.

Die Anlegung des öffentlichen Parkplatzes wurde mit der Verwaltung in dieser Form abgestimmt.

#### Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Salem erteilt ihr Einvernehmen nach § 36 BauGB zum o. g. Bauvorhaben. Das Einvernehmen umfasst die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Fohrenbühl II“ bezgl. der Überschreitung der GRZ, der Stellplätze innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche sowie der Stellplätze innerhalb der ausgewiesenen Sichtfläche.

#### Beratung und Stellungnahme

**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 „Fohrenbühl II, 1. Änderung“ bezgl. der Überschreitung der GRZ sowie des Bebauungsplans „Fohrenbühl II“ bezgl. der Stellplätze innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche sowie der Stellplätze innerhalb der ausgewiesenen Sichtflächen (11 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung).**

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

**Gemeinde Salem**  
**Niederschrift über die Beratungen**  
**des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 19.11.2019**

§ 15

öffentlich

Ausschuss für Umwelt und Technik am 19.11.2019

**Sonstiges**

**Anfrage zu Halteverbot in der Kurt-Hahn-Straße**

Im Amt für Bürgerdienste ging die Anfrage seitens Frau Bregenzer ein, ob in der Kurt-Hahn-Straße ein Halteverbot ausgesprochen werden könnte. Der Ausschuss für Umwelt und Technik spricht sich dafür aus, mit einem Halteverbot abzuwarten, bis die vorgesehenen Baumaßnahmen in diesem Bereich durchgeführt wurden. U. U. stellt sich die verkehrliche Situation danach verbessert dar.