

# NIEDERSCHRIFT

## über die öffentlichen Verhandlungen des Bauausschusses

am Mittwoch, 22. Juni 2022 (Beginn: 18:00 Uhr; Ende: 18:57 Uhr)

in Todtnau, Rathaus (Sitzungs-Saal)  
(Tagungsort und -raum)

**Vorsitzender:** Bürgermeister Andreas Wießner

**Zahl der anwesenden Mitglieder:** 8 (Normzahl 9 Mitglieder)

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 13.06.2022 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 17.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;
3. das Kollegium beschlussfähig ist, weil mindestens 5 Mitglieder anwesend sind.

## TAGESORDNUNG

1. Fragen und Anregungen aus der Bevölkerung
2. Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Bauausschusssitzung vom 19.05.2022
3. Bauantrag zum Umbau & Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses, Flst.Nr. 193, Todtnau
4. Bauantrag zum Umbau und energetische Sanierung des besteh. Wohngebäude, Flst.Nr. 965, Todtnauberg
5. Bauantrag zum Neubau einer zweistöckigen Garage, Flst.Nr. 603, Todtnau
6. Bauantrag zur Umnutzung der Verkaufsfläche im Erdgeschoss zu einer Lagerfläche, Flst.Nr. 242, Todtnau
7. Bauantrag zum Umbau, Sanierung und Erweiterung "Altes Gästehaus" des Hotel "Engel", Flst.Nr. 68, Todtnauberg
8. Verschiedenes
- 8.1 Information zur Straßensperrung im Bereich der Schönauer Straße

In der heutigen Sitzung wurden folgende Beschlüsse gefasst:

### **Punkt 1**

#### **Fragen und Anregungen aus der Bevölkerung**

Keine.

### **Punkt 2**

#### **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Bauausschusssitzung vom 19.05.2022**

Bauamtsmitarbeiterin Sarah Maier verliest das Protokoll der nichtöffentlichen Bauausschusssitzung vom 19.05.2022.

### Punkt 3

#### **Bauantrag zum Umbau & Aufstockung eines Wohn- und Geschäftshauses, Flst.Nr. 193, Todtnau**

Geplant ist der Umbau und Aufstockung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses auf dem Flurstück 193 in Todtnau. Das Obergeschoss sowie das Dachgeschoss sollen zu Wohnungen umgebaut werden. Auch Balkone sind auf der Südseite des Objektes miteingeplant. Im Dachspitz ist eine große Dachterrasse mit Speicher vorgesehen.

Der vorhandene Laden im Unter- und Erdgeschoss sollen ebenfalls umgebaut werden. Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb eines Bebauungsplanes. Deshalb wird hier eine Beurteilung nach § 34 BauGB angesehen.

#### Stellplatzsituation:

Ein entsprechender Stellplatznachweis ist im Bauantrag nicht enthalten. Laut eingereichten Lageplan können insgesamt drei Kfz-Stellplätze auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden. Nach Berechnung der Stellplatzsatzung der Stadt Todtnau werden insgesamt 10 Stellplätze für die Wohnungen und des Ladengeschäfts benötigt. Eine Ablösevereinbarung gibt es bislang nicht.

Somit sind sieben weitere Kfz-Stellplätze erforderlich.

#### Verdichtungsgrad, Baumasse und Abstandsfläche:

Für die Berechnung der Abstandsflächen wurde der Gebietsfaktor für Kern/Dorfgebiete mit 0,2 heran gezogen. Laut Flächennutzungsplan hat Todtnau-Stadt kein festgesetztes Kern- oder Dorfgebiet. Deshalb wird eine Beurteilung nach Mischgebiet mit dem Faktor 0,4 für die Abstandsfläche angesehen. Eine Abschließende Beurteilung, ob für den Abstandsflächenfaktor 0,2 heran gezogen werden kann, ist von der Genehmigungsbehörde zu prüfen. Gleiches gilt für die Prüfung der Baumassen- und Grundflächenzahl. Sollte die Abstandsfläche zum Nachbargrundstück Flst.Nr. 194 nicht ausreichen, ist eine Baulast erforderlich.

Aufgrund der Baukostensumme erfolgt eine abschließende Beratung im Gemeinderat.

Der Bauausschuss empfiehlt das Einvernehmen zu erteilen sofern der Stellplatznachweis und die fehlenden Baumassenzahlen bis zur Gemeinderatssitzung nachgereicht werden.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

### Punkt 4

#### **Bauantrag zum Umbau und energetische Sanierung des besteh. Wohngebäude, Flst.Nr. 965, Todtnauberg**

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Hintermatt-Büreten-Radschert“. Geplant sind der Umbau und die Sanierung des bestehenden Wohngebäudes sowie der Anbau von Balkonen und die Errichtung eines Carports. Aufgrund von Überschreitung des Baufensters des Carports sowie die Erweiterung der bestehenden

Dachgaube, wurden Befreiungsanträge mit eingereicht. Der Bauausschuss sowie der Ortschaftsrat stimmen den Befreiungsanträgen zu.

Einen Stellplatznachweis ist im Bauantrag enthalten. Auf eigenem Grundstück werden insgesamt vier Kfz-Stellplätze nachgewiesen. Nach Berechnung der Stellplatzsatzung der Stadt Todtnau werden jedoch fünf Kfz-Stellplätze benötigt. Der fehlende Stellplatz ist vom Bauherrn nachzuweisen.

Der Bauausschuss sowie der Ortschaftsrat Todtnauberg stimmen dem Bauvorhaben zu.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

### **Punkt 5**

#### **Bauantrag zum Neubau einer zweistöckigen Garage, Flst.Nr. 603, Todtnau**

Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb eines Bebauungsplanes. Beantragt wird der Neubau einer Garage mit Lagerraum auf dem Flurstück 603 in Todtnau. Die Erschließung des Grundstückes wird bereits über zwei Straßen der Sonnhalde gesichert. Der Neubau würde eine dritte Erschließung hervorrufen, die auf den nicht ausgebauten Teil des Straßengrundstückes Flst.Nr. 951/26 führt. Die entsprechende Fläche des Flurstücks 951/26 ist für den Ausbau von Parkplätzen im Bereich der Oberen Sonnhalde vorgesehen und wird zusätzlich als Schneelagerplatz für den Winterdienst verwendet.

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben aufgrund des gewählten Standortes nicht zu. Das Grundstück bietet ausreichend alternativ Standorte, die über bereits vorhandene Erschließungen gesichert werden können.

Das Einvernehmen wird nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

### **Punkt 6**

#### **Bauantrag zur Umnutzung der Verkaufsfläche im Erdgeschoss zu einer Lagerfläche, Flst.Nr. 242, Todtnau**

Stadtrat Thomas Baur ist zu diesem Tagesordnungspunkt befangen. Er verließ den Sitzungstisch und nahm im Zuhörerbereich Platz.

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Todtnau-Hinterdorf-Hofmatt“. Beabsichtigt ist die Umnutzung der Verkaufsfläche zu Lagerfläche. Insgesamt sollen 16 Lagerräume zwischen 10 – 50 qm zur Vermietung erschaffen werden.

Der Bauausschuss stimmt dem Vorhaben zu.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

## **Punkt 7**

### **Bauantrag zum Umbau, Sanierung und Erweiterung "Altes Gästehaus" des Hotel "Engel", Flst.Nr. 68, Todtnauberg**

Aufgrund von Befangenheit verließ Stadtrat Thomas Baur den Sitzungstisch und nahm im Zuhörerbereich Platz.

Geplant ist der Umbau, Sanierung und Erweiterung des Gästehauses des Hotels „Engel“ in Todtnauberg. Der Spiele- und Ruhebereich im Untergeschoss sowie auch die Apartments im Erd- und Obergeschoss sollen erweitert werden.

Der entsprechende Stellplatznachweis ist in den Bauantragsunterlagen vorhanden.

Der Bauausschuss sowie der Ortschaftsrat Todtnauberg stimmen dem Bauvorhaben zu.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

## **Punkt 8**

### **Verschiedenes**

#### **Punkt 8.1**

### **Verschiedenes**

#### **Information zur Straßensperrung im Bereich der Schönauer Straße**

Bauamtsleiter Klaus Merz informiert den Bauausschuss über die Verkehrsbeschränkungen im Bereich der B 317 - Schönauer Straße wegen Erneuerung der Gas- und Wasserleitungen, im Zeitraum vom 13.06.2022 bis 02.12.2022. Zudem erfolgt eine Vollsperrung im Bereich der Abzweigung L 126. Die Umleitung erfolgt über die Franz-Josef-Faller-Straße und Meinrad-Thoma-Straße.

Der Bauausschuss nimmt dies zur Kenntnis.