

NIEDERSCHRIFT

über die öffentlichen Verhandlungen des Bauausschusses

am Mittwoch, 4. Oktober 2023 (Beginn: 18:00 Uhr; Ende: 19:01 Uhr)

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

Vorsitzender: Bürgermeister Oliver W. Fiedel

Zahl der anwesenden Mitglieder: 9 (Normzahl 9 Mitglieder)

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 25.09.2023 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am ortsüblich bekannt gemacht worden ist; 30.09.2023
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 06.09.2023
3. Bauvoranfrage: 1. Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern, 2. Bebauung mit Doppelhaushälften, Flst.Nr. 1406, 1406/1, Todtnauberg
4. Vorberatung: Bauantrag zur Erweiterung des Waldhotels am Notschreipass, Flst.Nr. 15/8, 957/1, 958, 956/2, Todtnau
5. Bauantrag zum Anbau eines Balkons und Umbau eines Wohnhauses, Flst.Nr. 380, Todtnauberg
6. Erneute Beratung über das Bauvorhaben; Neubau zweier Wohneinheiten mit Garage und Abbruch der Bestandsgarage, Flst.Nr. 961, Todtnauberg
7. Verschiedenes
 - 7.1 Verlängerung Baugenehmigung; Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten, Flst.Nr. 364, 365, Todtnauberg
 - 7.2 Bekanntgabe Nachtragsangebot, Umbau- und Erweiterung APH Todtnau
 - 7.3 Photovoltaikanlage Rathaus Todtnau

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 06.09.2023

Bauamtsmitarbeiterin Sarah Maier verliest das Protokoll der nichtöffentlichen Bauausschusssitzung vom 06.09.2023.

Punkt 3

Bauvoranfrage: 1. Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern, 2. Bebauung mit Doppelhaushälften, Flst.Nr. 1406, 1406/1, Todtnauberg

Die entsprechende Bebauung des Flurstücks 1406 in der Gemarkung Todtnauberg soll über eine Bauvoranfrage geklärt werden. Für das Flurstück 1406 ist eine Teilung des Grundstücks (Flst.Nr. 1406/1) vorgesehen. Das Bauvorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Ennerbach“. Im B-Plan sind private Wegerechte und Leitungsrechte für die Stadt Todtnau eingetragen. Die Erschließung des Flst.Nr. 1406 über die öffentliche Straße ist gesichert, bei Teilung des Flurstücks ist eine private Erschließung herzustellen.

Insgesamt wurden zwei Planungsvarianten eingereicht. In der ersten Planung ist der Neubau von zwei freistehenden Einzelhäusern geplant. In der zweiten Planung ist der Neubau eines Doppelhauses angedacht.

Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Traufhöhe mit 1.048 ü. NN festgesetzt. Laut eingereichten Planungen sollen zwei Vollgeschosse entstehen. Ein Vollgeschoss erfolgt im Dachgeschoss. Die maximale Traufhöhe wird eingehalten (FH 1.049m).

Der Ortschaftsrat Todtnauberg wurde mit eingebunden. Der Bauausschuss stimmt der Bauvoranfrage zu. Bis auf eine geringfügige Überschreitung des Baufensters werden die Vorgaben eingehalten.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 4

Vorberatung: Bauantrag zur Erweiterung des Waldhotels am Notschreipass, Flst.Nr. 15/8, 957/1, 958, 956/2, Todtnau

Geplant ist die Erweiterung des Waldhotels am Notschreipass. Die Planung entspricht den allgemeinen Festsetzungen des VEP-Entwurfs. Das Baufenster wird von der geplanten Garage im nord-östlichen Teil überschritten. Eine Überschreitung des Baufensters ist jedoch als Nebenanlage außerhalb des Baufensters zulässig. Für die Erweiterung wurde ein ELR-Antrag für das Programmjahr 2024 eingereicht.

Aufgrund der Höhe der Baukosten, muss eine abschließende Beratung des Bauantrags im Gemeinderat erfolgen.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat dem Bauvorhaben zuzustimmen. Die Baufreigabe kann erst erfolgen bei:

- Rechtskraft VEP
- Unterschriebener Durchführungsvertrag

Zudem ist eine entsprechende Solardachpflicht vom Landratsamt Lörrach zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 5

Bauantrag zum Anbau eines Balkons und Umbau eines Wohnhauses, Flst.Nr. 380, Todtnauberg

Bürgermeister Oliver W. Fiedel teilt dem Bauausschuss mit, dass der Bauantrag zurückgezogen wurde. Der Bauausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

Punkt 6

Erneute Beratung über das Bauvorhaben; Neubau zweier Wohneinheiten mit Garage und Abbruch der Bestandsgarage, Flst.Nr. 961, Todtnauberg

Über das geplante Bauvorhaben wurde bereits in öffentlicher Bauausschusssitzung am 05.04.2023 diskutiert. Da die Festsetzungen und Bestimmungen des Bebauungsplanes in der vorgelegten Planung nicht eingehalten werden, wurde das Bauvorhaben seitens des Bauausschusses sowie des Landratsamtes Lörrach abgelehnt. Daraufhin wurde Widerspruch durch die Bauherren gegen die Ablehnung eingereicht.

Durch erneute Prüfung der Sachlage des Landratsamtes Lörrach, kamen diese zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes, im Hinblick auf die Geschossigkeit, aufgrund der Entwicklung der Umgebungsbebauung funktionslos geworden sind.

Der Ortschaftsrat Todtnauberg wurde in den Sachverhalt miteingebunden. Der Bauausschuss stimmt den Bauantragsunterlagen zu. Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Todtnau ist Rücksicht zu nehmen. Da in den Antragsunterlagen nur zwei Stellplätze nachgewiesen werden, sind somit zwei weitere Stellplätze nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 7

Verschiedenes

Punkt 7.1

Verschiedenes

Verlängerung Baugenehmigung; Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten, Flst.Nr. 364, 365, Todtnauberg

Die Bauherren haben nach § 62 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) einen Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung für die nächsten 3 Jahre beantragt. Die Sach- und Rechtsgrundlagen bleiben unverändert.

Der Bauausschuss nimmt dies zur Kenntnis und stimmt der Verlängerung zu.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 7.2

Verschiedenes

Bekanntgabe Nachtragsangebot, Umbau- und Erweiterung APH Todtnau

Für den Umbau- und Erweiterung des Alten- und Pflegeheims in Todtnau ist folgender Nachtrag erforderlich:

Nachtrag Nr. 4 – Gewerk Trockenbau (2. BA)

Fa. Planotec, Trempeltür für zusätzlichen Zugang zu den Lagerräumen: 1.137,76 €/ brutto.

Der Bauausschuss stimmt dem Nachtragsangebot zu. Die Fa. Planotec kann beauftragt werden.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 7.3

Verschiedenes

Photovoltaikanlage Rathaus Todtnau

Auf dem Rathausdach ist die Installation einer Photovoltaikanlage geplant. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, ist eine Denkmalschutzrechtlich Genehmigung erforderlich, diese bereits eingeholt wurde.

Aufgrund von Denkmalschutzanforderungen wurde eine Indachlösung mit UK und PV-Modulen gewählt. Zudem muss sich die PV-Anlage farblich an die Dachziegel des Gebäudes anpassen.

Die Fa. Karle Bedachungen gab zwei Angebote ab.

Angebot 1: PV-Anlage „Full-Black“, 14,03 kWp: 27.780,41 € (brutto)

Angebot 2: PV-Anlage „Rote Module“ (aufgrund Denkmal): 44.760,90 € (brutto)

Da die PV-Anlage mit den Roten Modulen, die den Anforderungen des Denkmalschutzamtes entspricht, nicht wirtschaftlich und unrentabel ist, wird um ein Gespräch mit dem Denkmalschutzamtes gebeten.