

NIEDERSCHRIFT

über die öffentlichen Verhandlungen des Bauausschusses

am Mittwoch, 31. Juli 2024 (Beginn: 19:00 Uhr; Ende: 20:00 Uhr)

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

Vorsitzender: Bürgermeister Oliver W. Fiedel

Zahl der anwesenden Mitglieder: 8 (Normzahl 8 Mitglieder)

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 24.07.2024 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 26.07.2024 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 03.07.2024
3. Nachtrag zur Baugenehmigung; Rückbau OG am bestehenden Wohnhaus und Aufstockung für Wohnung, Flst.Nr. 242, Schlechnau
4. Bauantrag zur Änderung der bestehenden Stützmauer, Flst.Nr. 89/2, Muggenbrunn
5. Bauantrag zur Nutzungsänderung von einer Garage zu einem Abstellraum, Flst.Nr. 88/8, Muggenbrunn
6. Bauantrag zur Errichtung eines Balkons, Flst.Nr. 289/2, Todtnau
7. Verkehrsplanung Busbahnhof Todtnau; Weiterbeauftragung der Objektplanung
8. Verschiedenes
 - 8.1 Bekanntgaben zu Bauanträgen
 - 8.2 Wichtige Informationen an BA-Mitglieder und alle Ortsvorsteher/-innen zu Änderungen der Landesbauordnung (LBO)- Novelle ab November 2023

In der heutigen Sitzung wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Punkt 1

Nr. 70

Fragen und Anregungen aus der Bevölkerung

keine

Punkt 2

Nr. 71

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Bauausschusssitzung vom 03.07.2024

Bauamtsleiter Klaus Merz verliest das Protokoll der nichtöffentlichen Bauausschusssitzung vom 03. Juli 2024.

Punkt 3

Nr. 72

Nachtrag zur Baugenehmigung; Rückbau OG am bestehenden Wohnhaus und Aufstockung für Wohnung, Flst.Nr. 242, Schlechtnau

Der Nachtrag beinhaltet bauliche Veränderungen durch geänderte Erschließung und Zuordnungen der geplanten Wohnungen.

Der OR Schlechtnau wurde angehört und hat das Einvernehmen bereits erteilt.

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag zu und erteilt das Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 4

Nr. 73

Bauantrag zur Änderung der bestehenden Stützmauer, Flst.Nr. 89/2, Muggenbrunn

Beantragt wird die Veränderung/Anpassung einer Stützmauer die nicht nach den Vorgaben des B-Planes errichtet wurde.

Die errichtete Mauer war nicht genehmigungsfähig. Der Ursprungsbauantrag wurde abgelehnt, die Mauer wurde ungenehmigt errichtet.

Mit vorliegendem Antrag wird eine nach den Festsetzungen des B-Plans zulässige Mauer beantragt. (Natursteinmauer, Terrassierung)

Der OR Muggenbrunn wurde mit eingebunden und gehört.

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag zu und erteilt das Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 5

Nr. 74

Bauantrag zur Nutzungsänderung von einer Garage zu einem Abstellraum, Flst.Nr. 88/8, Muggenbrunn

Bei dem Antrag auf Nutzungsveränderung im vereinfachten Verfahren soll eine Garage mit 5 Stellplätzen zu einem Lagerraum mit ca. 92 m² umgenutzt werden. Im vereinfachten Verfahren ist es nicht erforderlich Stellplätze nachzuweisen.

Bei der bestehenden Baugenehmigung aus dem Jahre 1988 werden 3 Stellplätze gefordert. Demnach sind weiterhin 3 Stellplätze im Falle einer genehmigten Nutzungsänderung nachzuweisen/vorzuhalten.

Zur Umgehung eines ordnungsbehördlichen Verfahrens im Nachgang, wird das LRA auf die Stellplatzsituation hingewiesen, dass weiterhin 3 Stellplätze vorzuhalten/nachzuweisen sind, auch wenn das im vereinfachten Verfahren nicht vorgesehen ist. Ein entsprechender Hinweis in der Baugenehmigung wäre zweckmäßig. Ebenfalls wird das LRA auf den mangelhaften Brandschutz im darüberliegenden Gästehaus hingewiesen.

Der OR wurde gehört und hat das Einvernehmen erteilt.

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag zu und erteilt das Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 6

Nr. 75

Bauantrag zur Errichtung eines Balkons, Flst.Nr. 289/2, Todtnau

Bei dem Antrag handelt es sich um die Errichtung eines Balkons/Balkonanlage als Holzkonstruktion im vereinfachten Verfahren. Eine notwendige Baulast des Nachbarn wird im Rahmen des Antrags vom LRA geprüft.

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag zu und erteilt das Einvernehmen.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 7

Nr. 76

Verkehrsplanung Busbahnhof Todtnau; Weiterbeauftragung der Objektplanung

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für die Verkehrsplanung des Stadtumbaus im Bereich des Busbahnhofes, mit Neubau Feuerwehr, Umbau Busbahnhof, Erweiterung Einzelhandel, Neubau Tiefgarage und neuer Quartierserschließung stehen zur Fortführung der Planungen die Beauftragungen der Objektplanungen zur Sanierung der Meinrad-Thoma Straße und den Busbahnhofsumbau an.

Das Ingenieurbüro Weiß Beratende Ingenieure aus Freiburg hat für die Fortführung der Objektplanungen zwei Honorarvorschläge auf Basis der HOAI vorgelegt. Das Büro bearbeitete bereits die Machbarkeitsstudie ist in die Gesamtplanung des Quartiersumbaus involviert.

Aus Gründen der Leistungsabgrenzung, Kostentrennung und Fördermittelzuordnung werden zwei getrennte Objektplanungen erforderlich.

HV Objektplanung Umbau Busbahnhof:

Grundleitungen nach HOAI, Honorarzone III, Basissatz, mit Umbauzuschlag und 86% Teilleistungen. Die erbrachten Vorleistungen der Machbarkeitsstudie werden angerechnet. Die vorläufige Honorarsumme auf Grundlage der Grobkostenermittlung endet mit brutto 115.009,51 € (netto 93.646,65 €) einschl. örtlicher Bauüberwachung und Nebenkosten. Die vorläufige Kostenannahme einschl. Rückbau der baulichen Anlagen des Busbahnhofes und des Kiosk/JUZ liegt bei 844.900 € brutto (710.000 € netto). Die endgültige Honorarermittlung erfolgt auf Grundlage der Kostenschätzung der LP 3.

HV Objektplanung Sanierung Meinrad-Thoma Straße:

Grundleitungen nach HOAI, Honorarzone III, Basissatz, mit Umbauzuschlag und 82% Teilleistungen. Die erbrachten Vorleistungen der Machbarkeitsstudie werden angerechnet.

Die vorläufige Honorarsumme auf Grundlage der Grobkostenermittlung endet mit brutto 64.656,69 € (netto 54.333,35 €) einschl. örtlicher Bauüberwachung und Nebenkosten. Die vorläufige Kostenannahme liegt bei 452.200 € brutto (380.000 € netto). Die endgültige Honorarermittlung erfolgt auf Grundlage der Kostenschätzung der LP 3.

Die vorgelegten Honorarangebote beinhalten alle notwendigen Bearbeitungsphasen und sind nach HOAI ermittelt und bewertet.

Für die Finanzierung der Planungskosten stehen Haushaltsmittel aus dem Budget der Stadtsanierung zur Verfügung.

Objektplanung Umbau Busbahnhof: brutto 115.009,51 € (netto 93.646,65 €)

Objektplanung Meinrad-Thoma Straße: brutto 64.656,69 € (netto 54.333,35 €)

Die Objektplanungen werden als stufenweise Beauftragungen vorgesehen. Zunächst erfolgt die Beauftragung bis einschließlich LP 3.

Objektplanung Umbau Busbahnhof:

Bis LP 3 mit 37% Teilleistungen und Nebenkosten, brutto 33.822,79 € (netto 28.422,52 €)

Objektplanung Meinrad-Thoma Straße:

Bis LP 3 mit 37% Teilleistungen und Nebenkosten, brutto 21.247,35 € (netto 17.854,91 €)

Die Verwaltung empfiehlt, zur Fortführung der Planung und Umsetzung des Quartiersumbaus am Busbahnhof, die Beauftragung beider Objektplanungen, gemäß vorgelegter Honorarvorschläge, an das Büro Weiß Beratende Ingenieure aus Freiburg.

Die Verwaltung empfiehlt zur Fortführung der Planung und Umsetzung des Quartiersumbaus am Busbahnhof die Beauftragung für beider Objektplanungen gemäß vorgelegter Honorarvorschläge an das Büro Weiß Beratende Ingenieure aus Freiburg.

Objektplanung Umbau Busbahnhof: brutto 115.009,51 € (netto 93.646,65 €)

Objektplanung Meinrad-Thoma Straße: brutto 64.656,69 € (netto 54.333,35 €)

Die Objektplanungen werden als stufenweise Beauftragungen vorgesehen. Zunächst erfolgt die Beauftragung bis einschließlich LP 3.

Objektplanung Umbau Busbahnhof:

Bis LP 3 mit 37% Teilleistungen und Nebenkosten, brutto 33.822,79 € (netto 28.422,52 €)

Objektplanung Meinrad-Thoma Straße:

Bis LP 3 mit 37% Teilleistungen und Nebenkosten, brutto 21.247,35 € (netto 17.854,91 €)

Die Planungsarbeiten können ab August 2024 beginnen. Der Rückbau der baulichen Anlagen des Busbahnhofes und des Kiosks/JUZ wird bei günstigem Verlauf zum Jahresende bzw. Anfang 2025 realistisch.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 8

Nr. 77

Verschiedenes

Punkt 8.1

Nr. 78

Verschiedenes

Bekanntgaben zu Bauanträgen

- Die Baugenehmigung zur Sanierung und Umnutzung eines denkmalgeschützten Schwarzwaldhauses, zu zwei Ferienwohnungen und Anbau mit Carport, auf dem Flst. 79 in Geschwend, wird verlängert.
- Nachtrag zu Baugenehmigung TUK Fahl wurde genehmigt.

Punkt 8.2

Nr. 79

Verschiedenes

Wichtige Informationen an BA-Mitglieder und alle Ortsvorsteher/-innen zu Änderungen der Landesbauordnung (LBO)- Novelle ab November 2023

Wichtige Informationen an BA-Mitglieder sowie aller Ortsvorsteher/-innen über Änderungen der Landesbauordnung (LBO)- Novelle

Mit der Novellierung der LBO wird die Digitalisierung und die Beschleunigung baurechtlicher Verfahren im Sinne der Antragsteller angestrebt und ermöglicht.

Kenntnisgabeverfahren:

Die Zuständigkeit liegt nun bei der unteren Baurechtsbehörde. Die Abgabe der Unterlagen erfolgt beim FB Baurecht in digitaler Form. Kenntnisgabeverfahren erfolgen ohne Angrenzerbenachrichtigung.

Klassisches Bauverfahren und vereinfachtes Verfahren:

Alle Antragsunterlagen werden elektronisch bei der unteren Baurechtsbehörde eingereicht. Sobald der Antrag auf Vollständigkeit geprüft wurde, startet der FB Baurecht die Anhörung Träger öffentlicher Belange, fordert die Gemeinde zur Abgabe einer Stellungnahme auf und informiert den Antragsteller. Die Kommunikation erfolgt ausschließlich über die digitale Plattform. Eine Angrenzerbenachrichtigung erfolgt nur noch, wenn nachbarschützende Vorschriften des Baurechts betroffen sind oder wenn Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen beantragt werden. Der FB Baurecht teilt den Gemeinden mit, ob eine Angrenzerbenachrichtigung erfolgt und welche Angrenzer informiert werden müssen.

Die Frist für die Bearbeitung der Stellungnahme zu den Antragsunterlagen der Gemeinde beträgt 1 Monat. Äußert sich die Gemeinde oder die berührten Stellen nicht fristgemäß, geht die Baurechtsbehörde davon aus, dass keine Bedenken bestehen.

Bedarf die Erteilung der Baugenehmigung des Einvernehmens oder der Zustimmung nach Landesrecht, so gilt dieses als erteilt, wenn nicht innerhalb der Monatsfrist dieses Ersuchen unter Angabe der Gründe verweigert wird.

Eine Verlängerung der Bearbeitungsfristen kann beantragt werden, ist aber nur möglich, wenn ein triftiger Grund vorliegt.

Bearbeitung in der Gemeinde:

Sobald die untere Baurechtsbehörde die Antragsunterlagen digital freigibt, beginnen die Bearbeitungsfristen der Gemeinde. Die Bearbeitung des gemeindlichen Einvernehmens bei der Stadt Todtnau erfolgt durch den Bauausschuss, in Einzelfällen durch den Gemeinderat. Bei Bauanträgen in den Ortsteilen werden die Ortschaftsräte informiert und angehört. Äußern sich die angehörten Ortschaftsräte nicht fristgemäß zurück, wird die Bearbeitung zum gemeindlichen Einvernehmen, durch den Bauausschuss, innerhalb der Fristen vorgenommen. Es wird dann davon ausgegangen, dass keine Bedenken, Anregungen oder Einwendungen vorliegen.

Zur Sicherstellung der Bearbeitungsfristen und Wahrung der Beteiligung durch die Ortschaftsräte wird von der Verwaltung nachdrücklich empfohlen, Sitzungen der Ortschaftsräte jeweils vor den Bauausschussterminen anzusetzen.