

# NIEDERSCHRIFT

## über die öffentlichen Verhandlungen des Bauausschusses

am Mittwoch, 15. Januar 2025 (Beginn: 18:02 Uhr; Ende: 18:45 Uhr)

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

**Vorsitzender:** Bürgermeister Oliver W. Fiedel

**Zahl der anwesenden Mitglieder:** 7 (Normzahl 8 Mitglieder)

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom 08.01.2025 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 10.01.2025 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 04.12.2024
3. Erneute Beratung über den Bauantrag; Wiederaufbau des nach Brand zerstörten Ferien- und Wochenendhauses, Flst.Nr. 1256, Todtnauberg
4. Bauantrag zur Nutzungsänderung von 2 Wohneinheiten in 2 Ferienwohnungen, Flst.Nr. 79, Aftersteg
5. Bauantrag zur Umnutzung der Wohnung im 1. OG in eine Ferienwohnung, Flst.Nr. 589/33, Todtnau
6. Bauantrag zur Nutzungserweiterung "Eventhalle" als Cafe/ Gastronomie und Erweiterung Außenbereich, Flst.Nr. 242, Todtnau
7. Bauantrag zur Nutzungserweiterung Verkaufshalle zu Mehrzweckhalle, Flst.Nr. 242, Todtnau
8. Verschiedenes

In der heutigen Sitzung wurden folgende Beschlüsse gefasst:

## **Punkt 1**

### **Nr. 1**

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

Keine.

## **Punkt 2**

### **Nr. 2**

#### **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Bauausschusssitzung vom 04.12.2024**

Da keine Beschlüsse vorlagen, wurde das nichtöffentliche Protokoll der Bauausschusssitzung vom 04.12.2024 nicht bekanntgegeben.

## Punkt 3

### Nr. 3

#### **Erneute Beratung über den Bauantrag; Wiederaufbau des nach Brand zerstörten Ferien- und Wochenendhauses, Flst.Nr. 1256, Todtnauberg**

Ein im Jahr 2022 gestellter Bauantrag für den Wiederaufbau des nach einem Brand zerstörten Ferienhauses im Außenbereich wurde von der Baurechtsbehörde abgelehnt. Die Stadt Todtnau und der OR Todtnauberg versagten das Einvernehmen zum Bauantrag ebenfalls.

In Folge der Ablehnung wurde ein Widerspruchsverfahren beim Regierungspräsidium Freiburg geführt. Nach Ansicht des Regierungspräsidiums kommt im Rahmen des vorliegenden Antrags auf Wiederaufbau des Ferienhauses nach § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Genehmigungsfähigkeit in Betracht. Demnach ist begünstigend zu werten, dass die alsbaldige Neuerrichtung eines durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle zulässig ist, sofern als Voraussetzung gegeben ist, dass das Gebäude auch zulässigerweise errichtet worden ist. In vorliegenden Falle sei das Haus bereits vor dem Jahre 1936 errichtet worden. Entsprechende Grundbucheinträge sprechen dafür. In Folge ist das Badische Ortsstraßengesetz in der Fassung von 1908 anzuwenden, wonach ein Gebäude dann im Außenbereich errichtet werden konnte, sofern der Eigentümer die Erschließung selbst übernahm. Diese Voraussetzung sei hier anzunehmen.

Vor diesem rechtlichen Hintergrund geht die untere Baurechtsbehörde davon aus, dass dem Widerspruch abgeholfen werden muss und eine Baugenehmigung zu erteilen ist. Da die Stadt Todtnau das Einvernehmen versagte wird eine erneute Anhörung erforderlich.

Der Bauausschuss stimmt dem Bauantrag zu. Der Ortschaftsrat Todtnauberg wurde ebenfalls involviert.

Ein entsprechender Stellplatznachweis der erforderlichen Stellplätze ist, wie bereits im schriftlichen Teil des Bauantrags vermerkt, auf eigenem Grundstück auf dem Lageplan nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

## Punkt 4

### Nr. 4

#### **Bauantrag zur Nutzungsänderung von 2 Wohneinheiten in 2 Ferienwohnungen, Flst.Nr. 79, Aftersteg**

Beantragt wird die Nutzungsänderung von 2 Wohneinheiten in Ferienwohnungen. Das Grundstück ist baulastenfrem, die Erschließung ist gesichert. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans- Aftersteg; Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet.

Im vereinfachten Verfahren beschränkt sich der Prüfumfang auf die grundsätzliche baurechtliche Zulässigkeit des Antrages. Für die Einhaltung öffentlich-rechtlichen

Vorschriften, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden, ist der Bauherr selbst zuständig.

Die Bebauungsplanvorschriften zum BPL-Aftersteg stehen der geplanten Umnutzung nicht entgegen.

Der Bauausschuss sowie der Ortschaftsrat Aftersteg stimmen der Nutzungsänderung zu. Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für eine Ferienwohnung Nutzung ist im Bauantrag nicht enthalten. Die erforderlichen Stellplätze sind somit nachzuweisen.

Das Einvernehmen wird somit erteilt.

Abstimmungsergebnis: 6 Ja, 0 Nein, 1 Enthaltungen.

## **Punkt 5**

### **Nr. 5**

#### **Bauantrag zur Umnutzung der Wohnung im 1. OG in eine Ferienwohnung, Flst.Nr. 589/33, Todtnau**

Beantragt wird im vereinfachten Verfahren die Umnutzung der Wohnung im 1.OG in eine Ferienwohnung.

Im vereinfachten Verfahren beschränkt sich der Prüfumfang auf die grundsätzliche baurechtliche Zulässigkeit des Antrages. Für die Einhaltung öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden, ist der Bauherr selbst zuständig.

Die beantragte Umnutzung bedarf einer baurechtlichen Genehmigung. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Teil- Bebauungsplan Sonnhalde in der Gebietsfestlegung Allgemeines Wohngebiet (WA).

In der gemäß Polizeiverordnung über die Bebauungsvorschriften zum Teil-BPL festgelegten Zweckbestimmung dürfen nur Gebäude erstellt werden die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Zugelassen werden können einzelne gewerbliche, nicht störende Betriebe, soweit diese sich dem Charakter des Wohngebietes vereinbaren lassen. Die vorgesehene Umnutzung einer Wohnung in eine Ferienwohnung trifft auf diese Regelung der Bebauungsplanvorschriften zu. Im Wohngebiet sind auch bereits mehrere Ferienwohnungen vorhanden.

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu. Das Einvernehmen zur beantragten Umnutzung wird erteilt.

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird u.a. die Einrichtung und Anzahl der erforderlichen Stellplätze nicht geprüft. Dementsprechend ergeht folgender Hinweis der Stadt zum vorliegenden Antrag: Die auf dem Grundstück vorhandenen Stellplätze sind in Zukunft vom Antragsteller in der dafür vorgesehenen Weise zu nutzen. Fahrzeuge dürfen nicht behindernd im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden. Gegebenenfalls sind weitere Stellplätze auf dem Grundstück einzurichten, oder abzulösen.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

## **Punkt 6**

### **Nr. 6**

#### **Bauantrag zur Nutzungserweiterung "Eventhalle" als Cafe/ Gastronomie und Erweiterung Außenbereich, Flst.Nr. 242, Todtnau**

Beantragt wird im Baugenehmigungsverfahren eine Nutzungsänderung der bestehenden Eventhalle mit erweiterter Nutzung als Café- und Gastronomiebetrieb (Schank- und Speisewirtschaft) in den Räumen der "Eventhalle" sowie den dazugehörigen Vorräumen (Küche, Theke, Vorraum, Sitzecke) und im Außenbereich auf einer Fläche von 140 m<sup>2</sup>, sowie den bestehenden Toilettenanlagen im UG als gewerbliche Nutzung.

Die Betriebszeiten werden von 08:00 Uhr bis 24:00 Uhr beantragt. Vorgesehen sind drei Arbeitsplätze. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des BPL-Todtnau-Hinterdorf-Hofmatt in der Gebietsfestsetzung Gewerbe (GE).

Die bestehende Eventhalle wurde als Veranstaltungsraum im Jahr 2014 genehmigt. Im Jahr 2018 wurde eine Nutzungsänderung der Räume im UG der Eventhalle zu Räumen für Kinderbetreuung genehmigt.

Die Umnutzung ist im Geltungsbereich des BPL in der Gebietsfestsetzung GE zulässig. Die Kinderbetreuungsräume im UG sind von der Nutzungsänderung nicht betroffen. Bei der Bewirtschaftung des Außenbereichs sind die geltenden Lärmschutz- und Immissionsschutzvorschriften zu berücksichtigen.

Der Bauausschuss stimmt der beantragten Nutzungserweiterung zu. Das Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

## **Punkt 7**

### **Nr. 7**

#### **Bauantrag zur Nutzungserweiterung Verkaufshalle zu Mehrzweckhalle, Flst.Nr. 242, Todtnau**

Beantragt wird im Baugenehmigungsverfahren eine Nutzungserweiterung der bestehenden Verkaufshalle zur Mehrzweckhalle. Beabsichtigt sind Nutzungserweiterungen für Verkaufsveranstaltungen, kulturelle und pädagogische Veranstaltungen, sowie die Nutzung als Fitness-Studio). Als bauliche Maßnahmen sind der Einbau von Personal-/Behinderten WC/Du vorgesehen.

Zuletzt wurde im September 2022 eine Nutzungsänderung der Verkaufshalle zu Lagerflächen genehmigt. Baugenehmigung vom 21.12.2022 - AZ 976-22-04.

Die beantragte Nutzungserweiterung ist im Geltungsbereich des BPL in der Gebietsfestsetzung GE zulässig. Die erteilte Baugenehmigung zur Umnutzung der Verkaufshalle zur Lagerhalle vom September 2022 wird hinfällig.

Der Bauausschuss stimmt der Nutzungserweiterung zu. Das Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

## Punkt 8

### Nr. 8

#### Verschiedenes

Bauamtsleiter Klaus Merz informiert den Bauausschuss über die Statistik der eingereichten Bauanträge/ Bauvoranfragen etc. der vergangenen Jahre.

	<b>Jahr 2024</b>	<b>Jahr 2023</b>	<b>Jahr 2022</b>	<b>Jahr 2021</b>
Bauanträge	21	35	29	37
Bauvoranfragen	4	1	2	3
Nachträge	2	3	1	7
Kenntnisgabeverfahren	0	2	2	0
<b>Anträge Insgesamt</b>	<b>27</b>	<b>41</b>	<b>34</b>	<b>47</b>

Der Bauausschuss nimmt dies zur Kenntnis.