

NIEDERSCHRIFT

über die öffentlichen Verhandlungen des Bauausschusses

am Mittwoch, 5. Februar 2025 (Beginn: 18:00 Uhr; Ende: 18:45 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 28.01.2025 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am 31.01.2025 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 15.01.2025
3. Bauantrag zum Neubau eines Carports mit Müllplatz, Flst.Nr. 522/1, Todtnau
4. Bauantrag zum Neubau eines Gittermastes mit 2 Plattformen sowie Outdoor-Systemtechnik auf Fundamentplatte, Flst.Nr. 1011/1, Präg
5. Kenntnisgabeverfahren; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Flst.Nr. 1475, Todtnau
6. Erneute Beratung über die Bauvoranfrage zum Neubau eines Mietwohnhauses mit 12 Wohneinheiten und Tiefgarage, Flst.Nr. 852/4, Todtnauberg
7. Anpassung Stundensatz und Verrechnungssätze Fuhrpark Bauhof
8. Verschiedenes
 - 8.1 Verlängerung der Baugenehmigung, Flst.Nr. 727, Todtnauberg
 - 8.2 Naturschutzrechtliche Genehmigung, Flst.Nr. 1487 und 1492, Todtnauberg
 - 8.3 Anträge auf Wohnmobilstellplätze im Außenbereich, Herrenschwand

In der heutigen Sitzung wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Punkt 1

Nr. 9

Fragen und Anregungen aus der Bevölkerung

Keine.

Punkt 2

Nr. 10

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Bauausschusssitzung vom 15.01.2025

Da keine relevanten Beschlüsse vorlagen, wurde das nichtöffentliche Protokoll der Bauausschusssitzung vom 15.01.2025 nicht bekanntgegeben.

Punkt 3

Nr. 11

Bauantrag zum Neubau eines Carports mit Müllplatz, Flst.Nr. 522/1, Todtnau

Beantragt wird im vereinfachten Bauantragsverfahren die Errichtung eines Carports mit Müllplatz auf dem Flst.Nr. 522/1. Das Flurstück ist dem Innenbereich zuzuordnen. Baulasten bestehen keine. Geplant ist ein Carport in Grenzbebauung, als Anlage ohne eigene Abstandflächen. Die Festsetzungen nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO: Wandhöhe bis 3 m und Wandfläche bis 25m² werden eingehalten. Abstellflächen für Fahrräder und ein Müllsammelplatz sind zusätzlich in der Planung mit angedacht.

Das entstehende Dachflächenwasser ist an die vorhandenen Entwässerungseinrichtungen anzuschließen.

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu. Das Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 4

Nr. 12

Bauantrag zum Neubau eines Gittermastes mit 2 Plattformen sowie Outdoor-Systemtechnik auf Fundamentplatte, Flst.Nr. 1011/1, Präg

Im Bauantragsverfahren wird die Errichtung eines Mobilfunkmastes in Ausführung als Gittermast mit zwei Plattformen und Systemtechnik auf dem städtischen Flurstück 1011/1 der Gemarkung Präg beantragt. Die vorgesehene Mast Höhe beträgt 50,86 m. Der Standort liegt im Außenbereich. Die Privilegierung des Vorhabens ist nach § 35 Abs.1 Nr. 3 BauGB gegeben. Eine Erklärung zur Rückbauverpflichtung liegt vor. Ebenso die Zustimmung der Straßenbauverwaltung für die Unterschreitung der gesetzlichen Anbauverbotszone von Landesstraßen.

Die Errichtung des Mobilfunkmastes dient vor allem der Verbesserung der Mobilfunkversorgung bisher unversorgter Gebiete, insbesondere entlang von Verkehrswegen und in ländlichen Räumen. Betreiber der Infrastruktur der Sendeanlage ist die ATC Germany Holdings GmbH. Diese stellt der Telefonica Germany und weiteren Betreibern den Standort für die 5G-Mobilfunknetzversorgung zur Verfügung.

Eine Gestattung für die Grundstücksnutzung zwischen Stadt Todtnau und Betreiber wurde abgestimmt.

Der Bauausschuss stimmt dem Bauvorhaben zu. Der Ortschaftsrat wurde mit eingebunden. Das Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 5

Nr. 13

Kenntnisgabeverfahren; Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Flst.Nr. 1475, Todtnau

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Flurstück 1475 in Todtnau. Das Bauvorhaben befindet sich Bereich des Bebauungsplans Obere Sonnhalde II. Eingereicht wurde das Vorhaben über das Kenntnisgabeverfahren gem. § 51 LBO. Der Bauausschuss hat den Antrag zur Kenntnis genommen.

Punkt 6

Nr. 14

Erneute Beratung über die Bauvoranfrage zum Neubau eines Mietwohnhauses mit 12 Wohneinheiten und Tiefgarage, Flst.Nr. 852/4, Todtnauberg

Durch eine Bauvoranfrage soll die Errichtung eines Wohnhauses mit 12 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Flst.852/4 geklärt werden. Die Bauvoranfrage wurde bereits am 04.12.2024 zur Beratung im Bauausschuss vorgelegt. Aufgrund neu eingereichter Bauvorlagen erfolgt eine erneute Behandlung.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Todtnauberg Ennerbach. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit zwei Vollgeschoßen, eine bergseitige Traufhöhe von 4,0 m und eine talseitige Traufhöhe von 7,5 m. Über die Festsetzung der Traufhöhen wird bewirkt, dass das 2. Vollgeschoss im Dachraum oder Untergeschoss liegen muss. Die maximale Gebäudehöhe wird ebenfalls durch die zulässige Traufhöhe definiert.

Zulässig im Plangebiet sind Einzel-oder Doppelhäuser. Geschossigkeit, Traufhöhen und GRZ sind explizit für die jeweiligen Abgrenzungsbereiche im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie definiert. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird erreicht, dass sich geplante Bauvorhaben in Art und Weise in die Bebauung der Umgebung einfügen und das städtebauliche Planungskonzept des Bebauungsplans zum Ausdruck kommt.

Die Verkleinerung des Baukörpers gegenüber der ersten Planvorlage wird insgesamt begrüßt. Weiterhin vorgesehen ist eine Tiefgarage. Diese zählt nicht als Vollgeschoss, dennoch sollte dieses Geschoss optisch nicht herausragend in Erscheinung treten.

Bei der Anzahl der baurechtlichen Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Todtnau zu berücksichtigen.

Eine grundsätzliche Befreiung von den Festsetzungen des BPL wird kritisch gesehen. Der geringfügigen Überschreitung der Baugrenzen wird zugestimmt. Der Befreiung der Traufhöhe wird seitens des Ortschaftsrates Todtnauberg und des Bauausschusses auf Ebene der Bauvoranfrage nicht zugestimmt. Die zulässige Traufhöhe von 7,50 m soll eingehalten werden. Eine Ermessensentscheidung der Baurechtsbehörde (Landratsamt Lörrach) ist möglich. Auch die Einfahrtssituation der Tiefgarage soll geprüft werden.

Als Gebietsfestsetzung im Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Nach § 4 BauNVO können u. a. ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Sollte eine gewerbliche Vermietung des Objektes geplant sein, ist eine Ausnahmegenehmigung für die Nutzung erforderlich.

Der Ortschaftsrat Todtnauberg sowie der Bauausschuss stimmen der Bauvoranfrage mit den o. g. Bedenken und Anregungen zu.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 7

Nr. 15

Anpassung Stundensatz und Verrechnungssätze Fuhrpark Bauhof

Die letzte Anpassung des Stundensatzes beim Bauhof erfolgte 2018 auf 42,00 €. Die deutlich gestiegenen Personal- und Sachkosten machen eine Anpassung erforderlich. Die Nachkalkulation des Stundensatzes ergab einen Betrag von 61,57€, den die Stadt eine Stunde Bauhofleistung kostet. Zum Vergleich wurde ein Mittellohn aus allen für den Bauhof typischen Gewerken gebildet; das ergab einen Betrag von 73,07 € brutto. Die Verrechnungssätze für den Fuhrpark wurden ebenfalls 2018 zuletzt angepasst. Aufgrund erheblich gestiegener Sachkosten verbunden mit den laufenden Abschreibungen ist auf dieser Basis kein ausgeglichenes Ergebnis mehr möglich und die Anpassung für einen wirtschaftlichen Betrieb dringend notwendig.

Die Anpassungen bedeuten keine Verschlechterung des Haushalts. Die Kosten für die einzelnen Haushaltsstellen werden in der inneren Verrechnung entsprechend steigen, dafür aber die Unterdeckung des Bauhofs deutlich vermindert.

Die Verwaltung empfiehlt die Erhöhung des Stundensatzes beim Bauhof auf 60,00 € pro Stunde, was deutlich unter dem Mittelwert des freien Markts liegt, aber eine annähernd ausgeglichenes wirtschaftliches Ergebnis ermöglicht. Zudem können dann bei Kostenrückersätze ebenfalls die realen Kosten eingefordert werden und realistische Kostenvoranschläge erstellt werden.

Im Bereich des Fuhrparks empfiehlt die Verwaltung die Erhöhung auf die in der beigefügten Anlage dargestellten Beträge, um auch hier den wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen.

Der Bauausschuss stimmt dem Vorschlag der Verwaltung zu.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 8

Nr. 16

Verschiedenes

Punkt 8.1

Nr. 17

Verschiedenes

Verlängerung der Baugenehmigung, Flst.Nr. 727, Todtnauberg

Der Bauherr des Flurstücks 727 in der Gemarkung Todtnauberg hat für sein eingereichtes Bauvorhaben, welches bereits am 16.03.2022 genehmigt wurde eine Verlängerung der Baugenehmigung eingereicht.

Der Bauausschuss stimmt der Verlängerung der Baugenehmigung zu. Der Ortschaftsrat Todtnauberg wurde miteinbezogen.

Abstimmungsergebnis: 8 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen.

Punkt 8.2

Nr. 18

Verschiedenes

Naturschutzrechtliche Genehmigung, Flst.Nr. 1487 und 1492, Todtnauberg

Bauamtsleiter Klaus Merz gibt bekannt, dass der Eigentümer der Flurstücke 1487 und 1492, Todtnauberg eine Naturschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung eines Maschinenunterstands (Rundbogenhalle) erhalten hat. Das Vorhaben liegt Bauplanungsrechtlich im Außenbereich und ist privilegiert. Bei dem geplanten Maschinenunterstand handelt es sich um ein baurechtlich verfahrensfreies Vorhaben, gem. Anlage 1 der Landesbauordnung.

Punkt 8.3

Nr. 19

Verschiedenes

Anträge auf Wohnmobilstellplätze im Außenbereich, Herrenschwand

Bauamtsleiter Klaus Merz gibt bekannt, dass der Antrag auf Wohnmobilstellplätze auf dem Flurstück 2303 in der Gemarkung Herrenschwand genehmigt wurde. Der Stellplatz wird auf max. 10 Fahrzeuge beschränkt.

Der zweite Antrag hingegen, welches das Flurstück 2331 in Herrenschwand betrifft, wurde aufgrund der Lage des Stellplatzes in der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes abgelehnt. Der Antrag wurde seitens der Stadt Todtnau zurückgezogen.

Der Bauausschuss nimmt dies zur Kenntnis.

Die Unterlagen werden dem Ortschaftsrat Präg zur Verfügung gestellt. Die entsprechende Ausführung wird zwischen Verwaltung und Ortsverwaltung abgestimmt.