

**N I E D E R S C H R I F T**  
**über die**  
**öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses**  
**DER STADT ST. GEORGEN IM SCHWARZWALD**

**Tag:** Mittwoch, den 18.11.2020

**Ort:** in der Stadthalle

**Beginn:** 16:45 Uhr

**Ende:** 17:25 Uhr

**ANWESEND:**

**Vorsitzender**

Herr Michael Rieger

**Ehrenamtliche Mitglieder**

Frau Barbara Bahsitta

Herr Axel Heinzmann

Herr Fritz Weißer

Herr Marc Winzer

Herr Ernst Laufer

Herr Hansjörg Staiger

Herr Georg Wentz

**Beamte, Sachverständige usw.**

Herr Alexander Tröndle

**Schriftführer**

Frau Silke Richter

**ABWESEND:**

**Ehrenamtliche Mitglieder**

Herr Vincenzo Sergio

Zu Beginn der Sitzung stellt der Vorsitzende fest:

1. Das Gremium ist durch Ladung vom 12.11.2020 ordnungsgemäß einberufen worden.
2. Das Gremium ist beschlussfähig.

**1 BV-Nr. 066-20, Bauvorhaben zur Erstellung einer Dachgaupe auf dem Grundstück Flst. Nr. 408/62, Gartenstraße 11, St. Georgen  
Vorlage: 131/20**

---

**Protokoll:**

Herr Tröndle erläutert, das Bauvorhaben liegt in der Gartenstraße 11. Eine Dachgaupe ist zur Gartenstraße hin geplant. Die bereits bestehende Gaupe soll zurückgebaut werden und dient der Erweiterung des Wohnraums im Dachgeschoss. Da kein Bebauungsplan vorliegt muss sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügen. Dies hat Diskussionen im Amt ausgelöst. Hier besteht natürlich eine subjektive Geschmacksausrichtung. Da es sich um ein Doppelhaus handelt, muss die Dachgaupe der angrenzenden Wohnhaushälfte ungefähr entsprechen. Hier ist der Technische Ausschuss bzw. die Stadt St. Georgen gefragt, wie sie sich zu dem eingereichten Bauvorhaben stellt. Funktional erfüllt die geplante Gaupe ihren Zweck, Wohnraum zu schaffen. Das Gesamtbild wird jedoch stark eingeschränkt. Das Landratsamt, Baurechtsbehörde, hat Bilder gefordert, was im Umkreis an Bestandsgaupen bereits vorhanden ist. Von Seiten der Baurechtsbehörde wird auch eine Umplanung gefordert. Im Beschlussvorschlag ist enthalten, dass eine dem Nachbargebäude angepasste Dachgaupe vorstellbar wäre.

Herr Staiger kennt die Situation in der Gartenstraße recht gut und beschreibt, dass viele verschiedene Bauformen hier zu finden sind. Er empfindet die Verweigerung des Einvernehmens als kleinlich und könnte der Form des Bauantrags gut mitgehen.

Herr Winzer sieht das Gebäude als besonderes Gebäude an und kann der Form der Dachgaupe nicht folgen, sodass er die Verweigerung des Einvernehmens mittragen kann.

Herr Weißer weist darauf hin, dass bei der Darstellung die Gaupe in der Ostansicht nicht korrekt dargestellt ist, da hier ein Teil noch mit Ziegeln gedeckt sein sollte. Auch Herr Weißer kann dem Beschlussvorschlag zur Einvernehmensverweigerung folgen. Er erwartet, dass richtige Vorlagen zur Beurteilung vorgelegt werden.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauantrag Erstellen einer Dachgaupe auf dem Grundstück Flst. Nr. 408/62, Gartenstraße 11, St. Georgen, wird verweigert. Eine dem Nachbargebäude angepasste Dachgaupe wäre vorstellbar.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 7  
Ablehnung: 1  
Enthaltung: 0

**2 BV-Nr. 063-20, Bauvorhaben zum Anbau von Wohnräumen und Garagen und Umbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Flst. Nr. 882/23, Schiltachweg 6, St. Georgen**  
**Vorlage: 134/20**

---

**Protokoll:**

Hier erläutert Herr Tröndle, dass mit dem Anbau und der Dachgeschoss-erhöhung Wohnraum im Bestand geschaffen werden soll. Hier besteht ein Bebauungsplan, der ein Baufenster vorsieht, welches mit dem Anbau und mit der Garage überschritten wird. Die Dachneigung wird angehoben, Dachgaupen schaffen die nötige Höhe im Dachgeschoss. Vermutlich wird das Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss, hier muss noch der Vollgeschossnachweis vorgelegt werden. Die Grundflächenzahl, im Bebauungsplan mit 0,2 festgesetzt, wird um 12% überschritten.

Das Bauvorhaben wurde mit der Verwaltung abgestimmt und fügt sich trotz Überschreitungen in die Umgebung ein. Daher schlägt die Verwaltung vor, die Befreiungen für das Vollgeschoss, für die GRZ, das Baufenster, die unzulässige Gaupe und den unzulässigen Anbau zu erteilen.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Seebauernhöhe Teilabschnitt Süd-Ost, 1. Änderung“ wird erteilt:

1. Befreiung von § 5 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse. Festgesetzt sind zwei Vollgeschosse, geplant sind drei Vollgeschosse; GRZ mit 0,2 festgesetzt, geplante Überschreitung um 12%.
2. Befreiung für die Überschreitung der Baugrenzen im Süden mit dem Anbau / Terrasse und Balkon in einer Tiefe von 4,00 m und einer Länge von 8,50 m; mit der Terrasse im EG ebenfalls im Süden in einer Tiefe von 1,30 m über 3,75 m; Überschreitung der Baugrenze im Osten mit der Garage in einer Tiefe von 2,50 m über 11,00 m Länge.
3. Befreiung von § 7 Nr. 2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wonach An- und Vorbauten an den Gebäuden unzulässig sind, für den geplanten Anbau mit Dachterrasse.
4. Befreiung von § 7 Ziffer 11 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wonach Dachgaupen und Dachaufbauten unzulässig sind, für die geplanten Gaupen im Norden und Süden und die damit verbundene Überschreitung des Kniestocks.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

- 3 **BV-Nr. 065-20, Bauvorhaben zum Neubau eines Carports mit Müll- und Fahrradlager auf dem Grundstück Flst. Nr. 43/11, Kaltenbronn 1, St. Georgen-Langenschiltach**  
**Vorlage: 135/20**
- 

**Protokoll:**

Herr Tröndle weist darauf hin, dass für dieses Grundstück bereits ein Bauantrag in diesem Jahr behandelt wurde. Nun soll ein Anbau für ein Carport sowie Müll- und Fahrradlager an das bestehende Gebäude angebaut werden. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, jedoch im Geltungsbereich einer Außenbereichsatzung. Die Verwaltung hat keine Bedenken das Vorhaben zuzulassen.

Herr Winzer erkundigt sich, ob durch das anfallende Hangwasser das Objekt beschädigt wird.

Herr Tröndle erwidert, hierüber hat die Verwaltung sich keine Gedanken zu machen. Dies ist durch den Planer zu lösen.

Herr Weißer erkundigt sich, ob der Schuppen, der die Zustimmung des Technischen Ausschuss dieses Jahr erhalten hat, mit dem Anbau hinfällig wird.

Von Seiten des Landratsamtes wurde der Bedarf für diesen zusätzlichen Neubau abgefragt. Eine Antwort hierauf ist der Verwaltung nicht zugegangen.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Neubau eines Carports mit Müll- und Fahrradlager auf dem Grundstück Flst. Nr. 43/11, Kaltenbronn 1, St. Georgen-Langenschiltach, wird vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

- 4 **BV-Nr. 067-20, Bauvorhaben zum Umbau und Erweiterung Wohnhaus mit Neubau Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück Flst. Nr. 504/2, Schillerstraße 5, St. Georgen**  
**Vorlage: 136/20**
- 

**Protokoll:**

Auch in der Schillerstraße wird die Erweiterung von Wohnraum durch den Anbau eines Widerkehrs geschaffen. Auf dem Lageplan sind die Doppelgarage und die Erweiterung am Wohnhaus auf der Rückseite gut zu sehen. Es wird Wohnraum über zwei Geschosse geschaffen. Der Widerkehr steht auf Stelzen, dies in Anlehnung an ein bereits bestehendes Gebäude in der Umgebung. Herr Tröndle weist darauf hin, dass seiner Auffassung nach der First des Widerkehrs niedriger, d.h. unterhalb des Hauptfirstes liegen sollte. Daher bittet er den Technischen Ausschuss darum, die Empfehlung den First des Widerkehrs um 30 bis 50 cm unterhalb des Hauptfirstes anzusetzen, mitzubeschließen.

Herr Weißer findet es positiv, dass eine Doppelgarage und Stellplatz errichtet werden mit ausreichend Abstand zur Straße.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Bauantrag Umbau und Erweiterung Wohnhaus mit Neubau Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück Flst. Nr. 504/2, Schillerstraße 5, St. Georgen, wird mit der Empfehlung erteilt, den First des Widerkehrs um 30 bis 50 cm niedriger als der Hauptfirst anzusetzen.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 8  
Ablehnung: 0  
Enthaltung: 0

- 5 **BV-Nr. 068-20, Bauvorhaben zur energetischen Sanierung und Änderung (Nutzung als Ein- statt Zweifamilienhaus, Änderung Treppenhaus, Fenster und Innenaufteilung) auf dem Grundstück Flst. Nr. 8/6, Märtishofweg 1, St. Georgen-Brigach**  
**Vorlage: 137/20**
- 

**Protokoll:**

Herr Tröndle erklärt, hier handelt es sich um ein unspektakuläres Vorhaben im Außenbereich. Auf die traditionelle Form des Gebäudes kommen moderne Anbauten und Ausführungen. Er sieht darin eine gelungene Ausführung von Flachdach und Steildach. Hier kann das Einvernehmen erteilt werden.

Herr Ortsvorsteher Wentz begrüßt es, dass in das längere Zeit leerstehen-

---

de Gebäude nun wieder jemand einzieht.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen für die energetische Sanierung und Änderung (Nutzung als Ein- statt Zweifamilienhaus, Änderung Treppenhaus, Fenster und Innenaufteilung) auf dem Grundstück Flst. Nr. 8/6, Märtishofweg 1, St. Georgen-Brigach, wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

- 
- 6 BV-Nr. 069-20, Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 43, Im Nest, St. Georgen-Brigach  
Vorlage: 138/20**
- 

**Protokoll:**

Hier handelt es sich um ein Grundstück, welches direkt in Verlängerung zum Andreas-Müller-Weg liegt. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum. Ein Kind des Eigentümers möchte hier Bauen. Das Vorhaben wurde mit der Verwaltung besprochen. Die Bauvoranfrage soll nun hervorbringen, welches Verfahren gewählt werden kann und welche Unterlagen vorzulegen sind. Herr Tröndle hofft, dass dies kein Türöffner ist für weitere Bauten auf diesem Grundstück. Hier muss der Gemeinderat eine entsprechende Entscheidung zur Entwicklung treffen. Es handelt sich um ein zeitloses Gebäude, welches an der Stelle gut aufgehoben ist und im Grundsatz Zustimmung findet.

Herr Ortsvorsteher Wentz erklärt, das Vorhaben wurde bereits im Ortschaftsrat Brigach besprochen. Zuerst war geplant das Gebäude mitten in das Grundstück zu bauen. Mit der Lösung an die bestehende Wohnbebauung des Andreas-Müller-Wegs heranzurücken, ist eine gute Lösung gefunden. Der Ortschaftsrat Brigach wünscht, dass der Bauherr sich an die Vorgaben des angrenzenden Bebauungsplans hält.

Herr Weißer erkundigt sich, ob der nötige Bebauungsplan Kosten für die Stadt St. Georgen auslöst.

Herr Tröndle erklärt, dass für die Stadt hier keine Kosten entstehen würden, da der Impuls vom Bauherrn kommt und dieser die Kosten des Verfahrens zu tragen hat. Die Bauvoranfrage soll nun zeigen, ob eine Bebauungsplanerweiterung oder eine Abrundungssatzung nötig ist. Herr Tröndle begrüßt den Vorschlag des Ortschaftsrates, dass der Bebauungsplan herangezogen werden soll.

---

Herr Winzer erkundigt sich nach der Ausführung der Erschließung, da keine richtige Straße vorhanden ist sondern nur ein Weg.

Herr Tröndle erklärt, dass hier keine Kosten auf die Stadt zukommen werden, da es weiterhin eine private Erschließung bleiben soll.

Herr Winzer spricht den bestehenden Baum an dieser Stelle an.

Herr Tröndle weist darauf hin, dass im Zuge des Baugesuchs eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorzulegen ist und hier bestimmt ein Ausgleich für die versiegelte Fläche bzw. eventuell zu entfernende Bäume gefordert wird.

### **Beschluss:**

Die Verwaltung schlägt vor das Einvernehmen für eine Abrundung der bestehenden Bebauung oberhalb des „Andreas-Müller-Wegs“ mit einem Gebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 43 mit dem Hinweis zu erteilen, dass die Vorgaben des angrenzenden Bebauungsplans „Im Nest III“ zu beachten sind.

### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

- 7** **BV-Nr. 070-20, Bauvorhaben zum Umbau und Sanierung eines Mehrfamilienhauses, Erhöhung eines Dachstuhl, Ausbau eines Dachgeschosses als separate Wohnungen, Nutzungsänderung Nebenräume in Wohnung im UG, Errichtung einer Terrasse im UG auf dem Grundstück Flst. Nr. 326/6, Türkeistraße 10, St. Georgen**  
**Vorlage: 139/20**
- 

### **Protokoll:**

Hier handelt es sich um einen Geschosswohnungsbau der saniert wird, um an moderne Wohnanforderungen angepasst zu werden. Es entsteht eine Terrasse im Erdgeschoss, die Wohnungen erhalten neue Zuschnitte und über eine Dachanhebung entsteht ein weiteres Geschoss im Dach. Hier findet eine Innenverdichtung statt, die ohne Versiegelung von neuen Grundstücken möglich ist. Das Bild des Gebäudes verträgt die Erhöhung. Daher kann die Planung nur begrüßt und der Invest eines privaten Eigentümers gut geheißen werden.

### **Beschluss:**

Das Einvernehmen zum Umbau und Sanierung eines Mehrfamilienhauses, Erhöhung eines Dachstuhl, Ausbau eines Dachgeschosses als separate Wohnungen, Nutzungsänderung Nebenräume in Wohnung im UG, Errich-

tung einer Terrasse im UG auf dem Grundstück Flst. Nr. 326/6, Türkeistraße 10, St. Georgen, wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung: 8

Ablehnung: 0

Enthaltung: 0

---

**8 Bekanntgaben, Anfragen, Verschiedenes**

**Protokoll:**

1. Die Einvernehmensliste wird ausgeteilt.
2. Herr Winzer erkundigt sich, weshalb auf der Einvernehmensliste der Neubau eines Einfamilienhauses mit Bürgermeistereinvernehmen steht.

Die Verwaltung erklärt, dass es sich hier um ein Kenntnisgabeverfahren handelt, welches nur im Bebauungsplangebiet zulässig ist und welches mit dem Bebauungsplan zu 100% übereinstimmen muss. So soll das Verfahren beschleunigt werden und damit Kosten und Zeit gespart werden. Die Verwaltung prüft nur die Vollständigkeit der Unterlagen und schickt eine Eingangsbestätigung mit frühestmöglichem Baubeginn raus. Der Bauherr, der Architekt und der Statiker übernehmen die Verantwortung für das Bauvorhaben.

3. Herr Tröndle gibt zur Abstimmung, ob der Ausschuss Lenkungskreis für die Sanierung am Mittwoch, 16.12.2020 oder alternativ am Montag, 14.12.2020 ab 17:00 Uhr stattfinden soll, da eine Sitzung vor der Gemeinderatssitzung am 09.12.2020 zu umfangreich ist.

Der Technische Ausschuss entscheidet sich für eine Sitzung am 16.12.2020.

4. Herr Tröndle weist darauf hin, dass die in der letzten Sitzung nichtöffentlich beschlossene Modernisierungserhebung für die Hauptstraße 8 nicht zum Tragen kommt, da für viele Maßnahmen eine Doppelförderung vorliegt und somit keine weitere Förderung mehr möglich ist.

**Für die Richtigkeit:**

Der Vorsitzende:

Die Mitglieder:

Der Schriftführer:

St. Georgen, 19. November 2020