

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 27.01.2021

Ort: Stadthalle

Beginn: 16:45 Uhr

Ende: 17:30 Uhr

ANWESEND:

Vorsitzender

Herr Michael Rieger

Ehrenamtliche Mitglieder

Frau Barbara Bahsitta

Herr Axel Heinzmann

Herr Vincenzo Sergio

Herr Fritz Weißer

Herr Marc Winzer

Herr Ernst Laufer

Herr Hansjörg Staiger

Herr Georg Wentz

Sachkundige Einwohner

Herr Hartmut Breithaupt

Herr Klaus Lauble

Ortsvorsteher Langenschiltach

Ortsvorsteher Peterzell

Beamte, Sachverständige usw.

Herr Alexander Tröndle

Schriftführer

Frau Silke Richter

Zu Beginn der Sitzung stellt der Vorsitzende fest:

1. Das Gremium ist durch Ladung vom 20.01.2021 ordnungsgemäß einberufen worden.
2. Das Gremium ist beschlussfähig.

- 1 **BV-Nr. 074-20, Bauvorhaben zur Erweiterung der Scheune und Ausbau der Hackgutheizung mit Hackgutlager auf dem Grundstück Flst. Nr. 38, Untertal 10, St. Georgen-Brigach**
Vorlage: 008/21
-

Protokoll:

Herr Tröndle erläutert, es handelt sich um die Erweiterung der Hackgutheizung mit einem Hackgutlager. Der First vom Bestandsgebäude wird verlängert und mit Dachneigung und Ausführung dem Bestand angepasst. Das Vorhaben ist Baurechtlich in Ordnung.

Herr Ortsvorsteher Wentz fügt hinzu, die Bauherrenfamilie hat Ferienwohnungen erweitert und nun ist die Bestehende Heizung zu klein. Mit der Erweiterung wird auf Hackgut umgestellt.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag Erweiterung der Scheune und Ausbau der Hackgutheizung mit Hackgutlager auf dem Grundstück Flst. Nr. 38, Untertal 10, St. Georgen-Brigach, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9

Ablehnung: ./.

Enthaltung: ./.

- 2 **BV-Nr. 077-20, Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 80 (Teil), Hagenmoosstraße, St. Georgen-Peterzell**
Vorlage: 009/21
-

Protokoll:

Herr Tröndle erklärt, es handelt sich um einen Neubau im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hagenmoos“. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Schoren“ war von diesem Bebauungsplan auch die Rede. Es handelt sich um 2 einzelne Grundstücke die hier noch an der Hagenmoosstraße zur Bebauung ausstehen. Es sind Befreiungen notwendig, da in den Planungsrechtlichen Festsetzungen Wohngebäude im Westlichen Teil des Gewerbegebiets unzulässig sind, wenn keine gewerbliche Nutzung damit verbunden ist. Da bereits 3 reine Wohngebäude an der Hagenmoosstraße genehmigt wurden, ist dieser Passus des Bebauungsplans ausgehebelt. Daher schlägt die Verwaltung vor mit der Bebauung von Wohngebäuden vorzufahren. Die Befreiung für die Unterschreitung der Mindestdachneigung ergibt sich aus den vielfältigen modernen Bauformen die heute möglich sind. Das Zeltdach mit 22 Grad Dachneigung unterschreitet die Mindestdachneigung von 45-55 Grad, kann jedoch zugelassen werden. Die dritte Befreiung wird aus umwelttechnischen Gesichtspunkten befürwortet

um ein Gründach auf der Garage zu empfehlen.

Herr Ortsvorsteher Lauble begrüßt den Lückenschluss an der Hagenmoosstraße und hat keine Einwendungen gegenüber dem Baustil.

Herr Weißer empfindet eine Empfehlung für das Gründach zu wenig.

Auch Herr Winzer würde mit einer Empfehlung weitergehen und erkundigt sich nach der Höhe der Stützmauer. Die geplante Stützmauer befindet sich auf dem Baugrundstück ohne Beeinträchtigungen für den Nachbarn. Die Baurechtsbehörde wird die Zulässigkeit prüfen eventuell ist eine Statik vorzulegen.

Herr Rieger wendet ein, dass ein Gründach nicht vorgeschrieben werden kann, da im Bebauungsplan keine Festsetzung enthalten ist. Die Empfehlung dass das Gründach vom Technischen Ausschuss begrüßt wird und eine Befreiung hierfür erteilt wird ist in Ordnung.

Beschluss:

Das Einvernehmen für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Hagenmoos“ wird erteilt:

1. Befreiung von § 3 a) Ziffer 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen, wonach Wohngebäude im westlichen Teil des Plangebietes unzulässig sind, wenn keine gewerbliche Nutzung damit verbunden ist.
2. Befreiung von § 12 Ziffer 1a der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Unterschreitung der Mindestdachneigung von 45 - 55°. Geplant ist eine Dachneigung von 22°.
3. Befreiung von § 12 Ziffer 7 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, worin die Flachdachgarage mit einer hellen Kies- oder Splittschicht zu versehen ist. Der Technische Ausschuss empfiehlt aus umwelttechnischen Gesichtspunkten die Garage mit einem Gründach auszuführen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9

Ablehnung: ./.

Enthaltung: ./.

3 BV-Nr. 080-20, Bauvorhaben zum Neubau Ferienhäuser mit Sauna auf dem Grundstück Flst. Nr. 118, Vogte 15, St. Georgen-Langenschiltach Vorlage: 010/21

Protokoll:

Herr Rieger erklärt, dass kleine Ferienhäuser in der Vogte gebaut werden sollen. Seit letztem Herbst sind diese Planungen mit dem Landratsamt und der Stadt St. Georgen besprochen worden. Die Ferienhäuser mit Sauna passen in das Hüttenkonzept, welches vom Landratsamt aufgestellt wurde.

Herr Rieger begrüßt das Vorhaben.

Herr Tröndle fügt hinzu, dass die Hüttenkonzeption des Landratsamtes sehr interessant ist. Hier sollen an Wanderwegen Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden, die auch Möglichkeiten für nur eine Übernachtung darstellen, das heißt kleine nette Vorhaben die unterstützt werden. Die Zulässigkeit für diese Wohlfühlhäuser mit Sauna wäre für St. Georgen eine tolle Sache.

Herr Ortsvorsteher Breithaupt berichtet, dass keine Einwendungen eingegangen sind. Es handelt sich bei den Bauherren um gute erfolgreiche Gastgeber und er wünscht diesen viel Erfolg. Es handelt sich um ein schlüssiges Konzept das sich gut in die Umgebung einfügt.

Herr Staiger sieht in diesen Ferienhäusern eine gute Alternative zu Ferienwohnungen. Auch er hält es für eine schöne Idee und beglückwünscht die Bauherren zum Erfolg.

Herr Weißer sieht die Planung der Ferienhäuser nicht mit dem Hüttenkonzept vereinbar, da an neuralgischen Punkten bessere gastronomische Unterkünfte geschaffen werden sollen. Herr Weißer sieht den ausgewählten Standort nicht für günstig und bevorzugt einen Umbau von Bestandsgebäuden. Er bemängelt auch die Entfernung zum Hof und kann daher das Bauvorhaben nicht befürworten.

Herr Wentz sieht hierin eine Bereicherung für den Tourismus. Die Gestaltung ist diskussionsfähig passt aber zu St. Georgen.

Herr Heinzmann findet die Planung eine gute Idee mit einem angemessenen Konzept, findet aber auch die Hüttenkonzeption nicht bestätigt.

Herr Laufer hat keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben, jedoch sind ihm die Ferienhäuser zu weit weg vom Hof wegen der Sanitäranschlüsse.

Herr Tröndle betont, dass in jedem der 4 Gebäude eine Sanitärerschließung vorhanden ist.

Herr Breithaupt weist daraufhin, dass sich der Mittelweg ganz in der Nähe der Vogte befindet und die Ferienhäuser näher am Hofgebäude mit Stahllungen und Fahrsilo unpassend wäre.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag Neubau Ferienhäuser mit Sauna auf dem Grundstück Flst. Nr. 118, Vogte 15, St. Georgen-Langenschiltach, wird vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8

Ablehnung: 1

Enthaltung: ./.

- 4 **BV-Nr. 075-20, Bauvorhaben zur Errichtung eines landwirtschaftlich genutzten Unterstandes auf dem Grundstück Flst. Nr. 131, Vogte 3, St. Georgen-Langenschiltach**
Vorlage: 011/21
-

Protokoll:

Herr Breithaupt ist für diesen Tagesordnungspunkt befangen und verlässt den Sitzungstisch. Es handelt sich hier um den Neubau eines Unterstandes um eine Blockbandsäge und Brennholz unterzubringen. Von Seiten der Stadt St. Georgen bestehen keine Einwände gegen das Bauvorhaben.

Beschluss:

Das Einvernehmen zur Errichtung eines landwirtschaftlich genutzten Unterstandes auf dem Grundstück Flst. Nr. 131, Vogte 3, St. Georgen-Langenschiltach, wird vorbehaltlich der baurechtlichen Zulässigkeit erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: ./.
Enthaltung: ./.

- 5 **BV-Nr. 078-20, Bauvoranfrage zur Errichtung von 3 x 5 Reihenhäusern auf den Grundstücken Flst. Nr. 229 und 229/1, Ackerstraße 12, St. Georgen**
Vorlage: 012/21
-

Protokoll:

Herr Rieger betont, dass er bereits von mehreren Seiten angesprochen wurde, weil dieses Bauvorhaben bereits beworben wird. Er betont, dass von Seiten der Stadt St. Georgen keine Zusagen hierzu gemacht wurden. Herr Tröndle erklärt, es handelt sich um ein Grundstück in der Ackerstraße welches mit einem alten Haus bebaut war und im letzten Jahr frei geräumt wurde. Die erste Bauvoranfrage wurde mit einem Mehrfamilienhaus mit 32 Wohnungen eingereicht. Es war eine sehr massive Bebauung geplant. Auf der gezeigten Straßenabwicklung wurde die Massivität nochmal deutlich. Die Bauvoranfrage wurde im Technischen Ausschuss abgelehnt und auch das Landratsamt hat den Bauvorbescheid abgelehnt.

Mit den Bauherren und dem Planer wurden immer wieder Gespräche geführt, um eine Lösung für die Bebauung dieses Grundstücks zu finden. Die Ackerstraße ist durch größere Einfamilienhäuser geprägt aber oberhalb des Grundstücks liegt das Gebäude Federwerk, Kippys und auch die Jugendmusikschule. Somit kann für die Beurteilung nach § 34 BauGB dieser ganze Bereich in die Beurteilung mit einbezogen werden. Im Gespräch waren auch drei Mehrfamilien Blocks die von Seiten der Verwaltung im Vorfeld abgelehnt wurden. Herr Tröndle zeigt noch weitere Reihenhausbauungsvorschläge, wobei der Vorschlag für drei mal fünf Reihenhäuser

nun als Bauvoranfrage dem Technischen Ausschuss vorgelegt wurde. Die Reihenhäuser stehen giebelseitig zur Straße, was sich den Bestandsgebäuden gegenüber anpasst. Als Dachform ist das Pultdach mit Dachterrasse geplant. An der Ackerstraße sollen Stellplätze und Garagen entstehen. Auf einer Straßenabwicklung wird der Höhenverlauf deutlich. Ein Blick von der Martin-Luther-Straße auf das Baugrundstück zeigt, dass die 3 Reihenhausböcke auffallend sein werden. Der bestehende Bebauungsplan „Ackerstraße- Talstraße“ endet mit der Ackerstraße, für das Baugrundstück besteht keine Planung. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist möglich oder die Zulassung des Bauvorhabens nach § 34 BauGB, wenn sich die Bebauung in die Umgebungsbebauung einfügt.

Der Vorschlag der Verwaltung beinhaltet 3 x 2 Doppelhäuser. Die Baulinie wurde vom Bestand übernommen und eine Bebauung in zweiter Reihe zugelassen. Hierdurch wird eine Verdichtung erreicht aber diese wäre noch mit dem Bestand vertretbar. Da es immer schwerer wird neue Baugebiete im Außenbereich auszuweisen und die Verwaltung angehalten ist Verantwortungsvoll mit Grund und Boden umzugehen, ist eine Verdichtung von innen liegenden Grundstücken unerlässlich. Die vorgelegte Straßenabwicklung macht deutlich, dass für den Verwaltungsvorschlag die Traufhöhe gegenüber dem Bestand etwas erhöht werden könnte.

Die Verwaltung hat den Beschluss dahingehend gefasst, für die Bauvoranfrage das Einvernehmen zu verweigern und das Einvernehmen für die Unterbreitung eines neuen Vorschlags zu geben. Des Weiteren soll der Ausbau der Ackerstraße geplant werden können.

Herr Laufer spricht einen Weg von der Bahnhofstraße als Entlastung der Ackerstraße an, der privatrechtlich geregelt werde.

Herr Tröndle wendet ein, dass dieses Wegerecht seit Ende des 19. Jahrhunderts besteht und er eigentlich nicht den Vorschlag von der Stadt für dieses Wegerecht machen wollte.

Herr Staiger empfindet die erste Bauvoranfrage als maßlos. Die zweite Bauvoranfrage ist immer noch übertrieben und der Vorschlag der Verwaltung wäre das Äußerste was für ihn auf dem Grundstück möglich wäre. Seiner Auffassung nach wäre eine Einzelhausbebauung ideal, wobei ihm klar ist, dass sich hier kein Profit generieren lässt.

Herr Winzer findet die Bauvoranfrage mit 3 x 5 Reihenhäusern nicht akzeptabel, da es nicht in den Bestand passt und zu massiv wird. Den Vorschlag der Verwaltung mit dem Pultdach kann er befürworten. Er erkundigt sich nach einer Erschließung der hinter liegenden Grundstücke von oben. Da nur Fußwege geplant sind wäre ihm eine Erschließung von oben lieber. Er erkundigt sich, ob die komplette Ackerstraße erschlossen wird. Herr Tröndle weist darauf hin, dass die Planung nun angegangen werden kann wobei es zeitlich ungewiss ist wann diese zu Ausführung kommt. Gespräche mit den Anliegern müssen hier noch geführt werden.

Herr Tröndle gibt zu bedenken, dass sich obendrüber öffentliche Parkplätze befinden, welche auch frequentiert sind und gerade im Zuge der Sanierung gebraucht werden. Des Weiteren weist er darauf hin dass die Erschließung durch die Hanglage sehr schwierig wird.

Herr Heinzmann findet den Vorschlag der Verwaltung als Maximum. Er würde auch lieber ein Satteldach sehen als das vorgeschlagene Pultdach. Herr Tröndle würde gerne das Vorhaben nach § 34 BauGB zulassen und es muss geprüft werden, ob das Pultdach sich in die Umgebungsbebau-

ung einfügt.

Herr Rieger fragt Herr Staiger, ob er seinen Vorschlag auf Einzelhausbebauung als Antrag formulieren möchte. Herr Staiger wünscht dies.

Daher kommt zur Abstimmung, ob die Verwaltung den Vorschlag einer Einzelhausbebauung in erster Reihe den Bauherren unterbreiten soll.

Der Beschluss wird mit einer Zustimmung und acht Gegenstimmen abgelehnt.

Beschluss:

1. Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage Errichtung von 3 x 5 Reihenhäusern auf den Grundstücken Flst. Nr. 229 und 229/1, Ackerstraße 12, St. Georgen, wird verweigert.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9

Ablehnung: ./.

Enthaltung: ./.

2. Die Verwaltung schlägt als Alternative die Bebauung der Grundstücke mit 6 Doppelhäusern (II+D, Traufhöhe max. 8,00 m mit Pultdach), d.h. 12 Wohneinheiten, vor (siehe beigefügte Planung).

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8

Ablehnung: 1

Enthaltung: ./.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Erschließungs- und Straßenplanung für die Ackerstraße in die Wege zu leiten.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9

Ablehnung: ./.

Enthaltung: ./.

-
- 6 BV-Nr. 083-20, Bauvorhaben zur Erweiterung des bestehenden Einfamilienwohnhauses für Wohnzwecke mit Unterkellerung und Errichtung eines Außenschwimmbads auf den Grundstücken Flst. Nr. 507/5 und 505, Klosterbergstraße 29, St. Georgen
Vorlage: 013/21**
-

Protokoll:

Herr Tröndle erklärt, das Bauvorhaben liegt in der Klosterbergstraße wobei

der Anbau Richtung Bundesstraße gerichtet ist. Gegenüber den vorgelegten Unterlagen wurden der Stadt St. Georgen heute geänderte Planunterlagen mit der Drehung des Pools vorgelegt. Der Swimmingpool soll quer zum geplanten Anbau gelegt werden. Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Als Gebäudeschusslinie wurde die Gebäudekante des Nachbargrundstücks angesetzt. Es handelt sich um ein großes Grundstück, welches diesen Anbau verträgt.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauantrag Erweiterung des bestehenden Einfamilienwohnhauses für Wohnzwecke mit Unterkellerung und Errichtung eines Außenschwimmbads auf den Grundstücken Flst. Nr. 507/5 und 505, Klosterbergstraße 29, St. Georgen, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9
Ablehnung: ./.
Enthaltung: ./.

**7 BV-Nr. 081-20, Bauvorhaben zum Neubau Mehrgenerationenhaus mit 9 Wohneinheiten und Abbruch des ehemaligen Sparkassengebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 1004, Belchenweg 21, St. Georgen
Vorlage: 015/21**

Protokoll:

Herr Rieger teilt mit, dass das Grundstück von der Sparkasse verkauft wurde und nun der Bauantrag eingegangen ist. Die Fläche gegenüber dem Baugrundstück gehört der Stadt. Leider wurde für das Grundstück bisher kein Investor gefunden. Die Vermarktung des Grundstücks wird nun weiter vorangetrieben.

Herr Tröndle fügt hinzu, das Grundstück vertrage den Baukörper. Das Baufenster wird ausgenutzt und nur mit zwei Balkenteilen überschritten. Hierfür ist eine Befreiung erforderlich. Auch für die Überschreitung der Attika um 10 cm ist eine Befreiung erforderlich, um das geplante Gründach aufzubringen. Dies wird von Seiten der Stadtverwaltung begrüßt.

Die Verkehrssituation an der Schwarzwaldstraße, die als Einbahnstraße die Mehrfamilienhäuser Nummer 8,10,12,16 und 18 erschließen, ist unbefriedigend. Auf dem Baugrundstück sind Stellplätze in der Einfahrt geplant. Die Fahrzeuge können in die Einbahnstraße auf die Stellplätze einfahren, müssen jedoch die gesamte verkehrsberuhigte Strecke bis zur Ausfahrt in der Martin-Luther-Straße nehmen. Da die Einfahrt in die Einbahnstraße sehr schmal ist und keine Ein- und Ausfahrt ermöglicht, schlägt die Verwaltung mit Unterstützung der Straßenverkehrsbehörde und des Polizeipräsidiums Konstanz vor, das der Bauherr auf dem eigenen Grundstück die Einfahrt auf 4,25 bzw. besser 4,50 Meter erweitert. Dann könnte hier eine Ein- und Ausfahrt erfolgen und die Einbahnstraßen Regelung erst im Anschluss an das Baugrundstück beginnen. Mit dem Planer wurde dieser

Vorschlag bereits angesprochen, der eine Umsetzung prüft.

Herr Heinzmann erkundigt sich, wie groß die Wohnungen geplant sind.

Herr Tröndle erklärt, dass die Geschosspläne der öffentlichen TA- Vorlage nicht beigefügt werden können. Die Verwaltung fügt bei der Protokollerstellung hinzu, dass 3 Wohnungen mit 113 m², 3 Wohnungen mit 55 m² und 3 Wohnungen mit 128 m² geplant sind.

Herr Heinzmann fragt, ob die Verkehrssituation vorgeschrieben werden kann.

Herr Tröndle erklärt, die Straße ist verkehrsrechtlich erschlossen. Die Verwaltung unterbreitet dem Bauherrn das Angebot die Verkehrsregelung zu ändern, wenn dieser bereit ist die Verbreiterung der Straße auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen. Herr Tröndle sagt zu, dieses Angebot als Bedingung an das Einvernehmen zu knüpfen.

Herr Winzer erkundigt sich, wie viele Stellplätze geplant sind.

Herr Tröndle erklärt, die Stellplatzverordnung gibt die erforderliche Anzahl Stellplätze vor, die vom Bauherrn eingehalten werden.

Herr Staiger erkundigt sich, ob das Vorhaben nicht auch auf dem städtischen Grundstück möglich gewesen wäre.

Herr Rieger wendet ein, dass der Bauherr das Grundstück der Sparkasse gekauft hat und sich nicht für das städtische Grundstück interessiert hat.

Das Einvernehmen für die Befreiungen wird erteilt unter der Bedingung, dass die verkehrsrechtliche Erschließung der Stellplätze an der Einbahnstraße Schwarzwaldstraße laut Vorschlag der Verwaltung auf dem Baugrundstück übernommen wird.

Beschluss:

Das Einvernehmen für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Seebauernhöhe Teilabschnitt Nord-Ost“ wird erteilt:

1. Befreiung für die Überschreitung der westlichen Baugrenze mit dem Balkon um ca. 2,55 m über 7,00 m Länge.
2. Befreiung für die Überschreitung der südlichen Baugrenze mit dem Balkon ebenfalls um ca. 2,55 m über 7,00 m Länge.
3. Befreiung von Ziffer 2 Nr. 6 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wonach bei Flachdächern die Gesimshöhe 30 cm nicht unterschritten und 45 cm nicht überschritten werden darf. Geplant ist eine Attika von 55 cm, die für einen Gründachaufbau genutzt wird.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 9

Ablehnung: ./.

Enthaltung: ./.

8 Bekanntgaben, Anfragen, Verschiedenes

Protokoll:

Es gab keine Bekanntgaben an Fragen oder Verschiedenes.

Für die Richtigkeit:

Der Vorsitzende:

Die Mitglieder:

Der Schriftführer:

St. Georgen, 29. März 2021