

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 29.09.2021

Ort: Stadthalle

Beginn: 16:30 Uhr

Ende: 17:29 Uhr

ANWESEND:

Vorsitzender

Herr Michael Rieger

Ehrenamtliche Mitglieder

Herr Axel Heinzmann

Frau Beate Rodgers

Herr Guido Santalucia

Herr Fritz Weißer

Herr Marc Winzer

Herr Hansjörg Staiger

Herr Georg Wentz

Sachkundige Einwohner

Herr Hartmut Breithaupt

Herr Klaus Lauble

Beamte, Sachverständige usw.

Herr Alexander Tröndle

Schriftführer

Frau Silke Richter

ABWESEND:

Ehrenamtliche Mitglieder

Herr Vincenzo Sergio

entschuldigt

Herr Ernst Laufer

entschuldigt

Zu Beginn der Sitzung stellt der Vorsitzende fest:

1. Das Gremium ist durch Ladung vom 22.09.2021 ordnungsgemäß einberufen worden.
2. Das Gremium ist beschlussfähig.

**1 BV-Nr. 041-21, Bauvorhaben zum Anbau Warenein-/ Warenausgang auf dem Grundstück Flst. Nr. 133/1, Am Tannwald 16, St. Georgen-Peterzell
Vorlage: 103/21**

Protokoll:

Bei den Mitgliedern des Technischen Ausschusses ist der Bauherr bereits bekannt. Es wurden immer wieder am Betriebsgebäude Erweiterungen beantragt. Der Anbau Warenein- und Warenausgang ist grundsätzlich unproblematisch, da er sich im Baufenster befindet. Leider wurde bisher die Begrünung vollständig vernachlässigt. Mit den beengten Verhältnissen auf dem Baugrundstück wird auch die Umsetzung der Begrünung verhindert. Dazu kommt noch, dass im Grünstreifen ein Fahr- und Leitungsrecht zur Waldbewirtschaftung von 3,00 m Breite enthalten ist, sodass die Umsetzung des Grünstreifens auch von dieser Seite noch beengt wird. Der Baurechtsbehörde sind diese Probleme bekannt. Herr Tröndle weist darauf hin, dass der Beschluss positiv gefasst werden sollte, da für das Bauvorhaben keine Einwendungen bestehen.

Herr Staiger sieht das Bauvorhaben positiv und wird ihm zustimmen.

Herr Heinzmann kann dem Bauvorhaben nicht zustimmen. Er betont, dass der Bauherr erstmal seine Hausaufgaben machen sollte in Punkto Grünordnung. Herr Heinzmann vermutet, dass sogar derzeit neue Stellplätze gebaut werden, da im Norden, im Anschluss an die bestehenden Stellplätze gerade ein Bagger steht. Er weist auf die vielen unbebauten Flächen um das Gebäude herum hin und will auch dort Begrünung sehen.

Herr Tröndle gibt zu bedenken, dass dies die Erweiterungsfläche für den Betrieb darstellt und daher offengehalten wird, wie auch die Fläche für das Wegerecht. Es wird aber notwendig werden, ein Gespräch mit dem Bauherrn zu führen, um einen Ausgleich eventuell an anderer Stelle zu erhalten.

Auch Herr Bürgermeister Rieger sagt zu diesbezüglich das Gespräch mit der Firma zu suchen.

Herr Winzer möchte auch wissen, wo das Wegerecht liegt.

Es liegt parallel zum Wald und damit fallen 3,00 m von der privaten Grünfläche weg.

Herr Ortsvorsteher Lauble hat keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben. Die Firma ist gesund gewachsen und das sollte unterstützt werden.

Beschluss:

Das Einvernehmen für den Anbau Warenein-/ Warenausgang auf dem Grundstück Flst. Nr. 133/1, Am Tannwald 16, St. Georgen-Peterzell, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7

Ablehnung: 1

Enthaltung: 0

**2 BV-Nr. 042-21, Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Schwimmbad und Garagen im UG sowie Geräteraum auf dem Grundstück Flst. Nr. 536/8, Winterbergstraße 28, St. Georgen
Vorlage: 104/21**

Protokoll:

Herr Fritz Weißer ist zu diesem Tagesordnungspunkt befangen und nimmt im Zuschauerraum Platz.

Herr Rieger betont, dass hier Diskussionsbedarf bei den Befreiungen besteht.

Herr Tröndle erläutert, das Bauvorhaben liegt im Bebauungsplangebiet „Winterberg, 2. Änderung“. Hierin ist ein großes Baufenster vorgesehen. Da der Bebauungsplan bereits von 1981 ist, hat sich die Natur das Grundstück zurückgeholt. Es besteht Baurecht, aber das geplante Gebäude soll vom vorgesehenen Standort abrücken, um den Baumbestand zu erhalten und sich in die bestehende Topographie einzufügen. Des Weiteren wird das Gebäude größer, da ein Schwimmbad innenliegend vorgesehen ist. Herr Tröndle begrüßt es, dass es noch Grundstücke gibt, die ein solches Gebäude ermöglichen. Das Baufenster ist seiner Auffassung nach damals etwas willkürlich gewählt worden, weshalb die Lage heute bestimmt flexibel wählbar ist.

Der Zufahrtsweg von der Winterbergstraße gehört zum Baugrundstück. Eine Erschließung über den Mühledobel als „öffentlicher Weg“ ist aber ungeeignet, da es sich um einen landwirtschaftlichen Weg handelt. Geplant ist die Zufahrt auf dem eigenen Grundstück, die laut Aussagen der Angrenzer aber kaum möglich sein wird. Von Seiten der Angrenzer gibt es keine Einwendungen gegen das Gebäude, nur die Erschließung wird bemängelt. Daher schlägt die Verwaltung vor, das Einvernehmen für die Befreiungen in Abhängigkeit der Erschließung zu erteilen. Herr Tröndle weist noch darauf hin, dass das Landratsamt drei weitere Befreiungen gefunden hat, da sowohl die Terrasse als auch der Geräteraum außerhalb des Baufensters verwirklicht werden und nach Auffassung des Landratsamtes der Kniestock von maximal 0,65 m um ca. 2,55 m überschritten wird. Diese Befreiungen würden in den Beschlussvorschlag mit aufgenommen werden.

Herr Heinzmann glaubt, dass durch die Verschiebung des Baufensters noch mehr Bäume gefällt werden müssten als zuvor.

Herr Tröndle erklärt, dass Bäume gefällt werden müssen, aber nicht die sehr hohen, die sollen erhalten bleiben.

Herr Staiger erkundigt sich, ob der Zugang auf dem eigenen Grundstück vorgesehen ist.

Dies wird von der Verwaltung bejaht.

Herr Winzer erkundigt sich nach den Stellplätzen und fragt nach, wo z.B. die Feuerwehr zufahren kann.

Hier handelt es sich um Fragen, die im Zuge der Bauvoranfrage bzw. dann auch erst im Bauantrag geklärt werden.

Beschluss:

Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Winterberg, 2. Änderung und Erweiterung“ werden vorbehaltlich der umsetzbaren Erschließung erteilt:

1. Befreiung vom zeichnerischen Teil für den Standort des Wohnhauses außerhalb des Baufensters. Das Baufenster wird nach Nordwesten um ca. 7,50 m über eine Länge von 15,00 m überschritten.
2. Befreiung vom zeichnerischen Teil für den Standort des Wohnhauses außerhalb des Baufensters. Das Baufenster wird nach Südwesten um ca. 5,50 m über eine Länge von ca. 27,00 m überschritten.
3. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Verlängerung des Baufensters um 2,00 m nach Nordwesten.
4. Befreiung von § 9 Ziffer 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wonach die Dachhöhe 3,80 m nicht überschreiten darf. Geplant ist eine Dachhöhe von 4,98 m.
5. Befreiung von § 15 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wonach Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Grundstück so vorzunehmen sind, dass das natürliche Gelände Verhältnis möglichst wenig beeinträchtigt wird. Geplant sind größere Gelände Veränderungen.
6. Befreiung von § 4 Nr. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen, für die Terrasse außerhalb des Baufensters.
7. Befreiung von § 4 Nr. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geräteraum außerhalb des Baufensters.
8. Befreiung von § 9 Nr. 8 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen,

für die Überschreitung der Kniestockhöhe von max. 0,65 m um ca. 2,55 m.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

**3 BV-Nr. 048-21, Bauvorhaben zur Errichtung eines Wohnhauses in Blockhaus-Bauweise auf den Grundstücken Flst. Nr. 263 und 264, Am Musikhäusle 23, St. Georgen-Langenschiltach
Vorlage: 105/21**

Protokoll:

Herr Tröndle erklärt, hier handelt es sich um zwei Grundstücke in Langenschiltach, Am Musikhäusle, die aus privatem Eigentum verkauft wurden. Es ist ein Blockhaus geplant mit quadratischem Querschnitt der Balken und Krüppelwalmdach, was eine schwarzwaldtypische Bauweise bedeutet. Die Traufhöhe wird um 0,29 m überschritten, dafür wird aber auch die Erdgeschossfußbodenhöhe um 1,00 m unterschritten.

Herr Ortsvorsteher Breithaupt erklärt, dass gegen das Bauvorhaben keine Einwendungen erhoben werden.

Beschluss:

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

1. Befreiung von § 9 Ziffer 2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen für die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe von 3,75 m. Geplant ist eine Traufhöhe von 4,04 m.
2. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Unterschreitung der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe von 800,00 m üNN. Geplant ist eine EFH von 799,00 m üNN.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

4 BV-Nr. 051-21, Bauvoranfrage zum Anbau an Bestandsgebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 72/1, Im Tal 18, St. Georgen-Langenschiltach
Vorlage: 107/21

Protokoll:

Hier handelt es sich um eine Bauvoranfrage. Im Lageplanauszug ist gut zu erkennen, dass das Baufenster nach Nordosten noch unbebaut ist. Die Bauherren möchten aber eine Baufenstererweiterung nach Südwesten. Um eine massive Bebauung an dieser Stelle zu verhindern, wären die Bauherren bereit, auf die nordöstliche Erweiterung des Baufensters zu verzichten, um die Erweiterung nach Südosten zu ermöglichen. Städtebau-lich ist dies vertretbar. Das Wohnhaus soll für die Familienerweiterung umgebaut werden.

Herr Ortsvorsteher Breithaupt hat keine Bedenken und findet den Tausch der Baufläche in Ordnung.

Beschluss:

Das Einvernehmen für folgende Befreiung vom Bebauungsplan „Beim Gemeindehaus“ wird erteilt:

Befreiung vom zeichnerischen Teil für das Bauen außerhalb der Baugrenzen. Das Baufenster wird mit einer Breite von 6,00 m und einer Länge von ca. 10,00 m nach Osten überschritten.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

5 BV-Nr. 053-21, Bauvorhaben zum Wohnhausneubau mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 246/1, Museumstraße 6, St. Georgen
Vorlage: 108/21

Protokoll:

Hier handelt es sich um das noch freie Grundstück in der Museumstraße. Die Innenverdichtung schreitet voran. In der Nordansicht ist zu erkennen, dass eine Stützmauer auf dem städtischen Grundstück in einer Tiefe von ca. 5,00 m geplant ist. Der Verkauf ist an die Bedingung geknüpft, dass die Stützmauer terrassiert wird.

Bei den Befreiungen handelt es sich um unerhebliche Befreiungen, denen zugestimmt werden kann.

Herr Heinzmann möchte gerne die Auflage mit aufnehmen, dass zwischen den terrassierten Stützmauern eine Begrünung vorgeschrieben wird.

Herr Tröndle sagt zu, dass dies im Kaufvertrag aufgenommen werden kann, wie auch ans Landratsamt weitergegeben wird.

Beschluss:

Das Einvernehmen für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Westliche Bahnhofstraße – Weidenbächlestraße, 1. Änderung“ wird mit der Auflage erteilt, dass die Stützmauer im Nordwesten terrassiert und begrünt werden muss :

1. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Überschreitung des Baufensters mit dem Dachüberstand von 0,60 m.
2. Befreiung von Ziffer 1.1 der örtlichen Bauvorschriften für die Abweichung von der vorgegebenen Dachform Satteldach mit 35 – 45° Neigung. Geplant ist ein Walmdach mit 28°.
3. Befreiung von Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften für die Abweichung von der vorgegebenen Dachform Flachdach bei der Garage. Geplant ist ein Walmdach mit 28°.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

- 6** **BV-Nr. 055-21, Neubau einer Lebensmittelverkaufsstätte mit Tiefgarage und Parkplatz sowie Aufstellen einer Einkaufswagenüberdachung im Parkplatzbereich auf den Grundstücken Flst. Nr. 187/20, 815/1 und 818, Alte Landstraße 17, St. Georgen**
Vorlage: 109/21
-

Protokoll:

Hier handelt es sich um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Landstraße“. Der Neubau der Lebensmittelverkaufsstätte soll nun umgesetzt werden, daher werden keine Befreiungen erforderlich werden. Der noch unklare Bereich der Andienung wird zur Lärmreduzierung wie gefordert überdacht. Im Lageplan ist hellgrün dargestellt der geplante Gehweg an der B33 entlang. Die Schwarzwaldsilhouette wird auf der Fassade zur B33 hin verwirklicht werden.

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Neubau einer Lebensmittelverkaufsstätte mit Tiefgarage und Parkplatz sowie Aufstellen einer Einkaufswagenüberdachung im Parkplatzbereich auf den Grundstücken Flst. Nr. 187/20, 815/1 und 818, Alte Landstraße 17, St. Georgen, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 7
 Ablehnung: 0
 Enthaltung: 1

**7 BV-Nr. 047-21, Bauvoranfrage zur Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Flst. Nr. 67/16, Im Tal, St. Georgen-Langenschiltach
 Vorlage: 110/21**

Protokoll:

Hier liegt eine weitere Bauvoranfrage in Langenschiltach vor. Das Grundstück liegt schon lange brach und soll nun mit einer Halle zur Erweiterung eines bestehenden Dachdeckerbetriebes bebaut werden. Die Halle stört in dieser Lage nicht, aber der bestehende Bebauungsplan „Fleighansenhof, 2. Änderung“ erfordert mehrere Befreiungen. So wird das bestehende Baufenster überschritten und eine gewerbliche Nutzung anstatt Wohnnutzung ist vorgesehen. Des Weiteren ist ein Flachdach anstatt Satteldach geplant und die Grundflächenzahl wird überschritten. Die Zufahrt auf das Grundstück muss durch Baulast gesichert werden, da sie über private Grundstücke führt.

Herr Ortsvorsteher Breithaupt erklärt, der Bauherr ist schon seit einiger Zeit auf den Ortschaftsrat zugekommen, die das Bauvorhaben eingehend besprochen haben. Der Ortschaftsrat kann dem Bauvorhaben zustimmen, mit dem Nachbarn wurde bereits gesprochen und gegen das Bauvorhaben liegen keine Widersprüche vor. Die Lagerhalle wird zur Unterbringung von Baumaterial genutzt. Vor allem von Baukränen, die im Frühjahr aufgerichtet werden und im Herbst wieder eingelagert werden.

Herr Heinzmann befürchtet Lärmprobleme.

Herr Breithaupt erklärt, da die Lagerhalle nicht dauernd genutzt wird, wird das Lärmproblem nur gering ausfallen.

Herr Weißer erkundigt sich, wozu ein Wasser- und Abwasseranschluss erforderlich wird.

Herr Tröndle erklärt, dass eventuell in der Halle Personaltoiletten und Handwaschbecken im Zuge des Baugesuchs vorgesehen sind und damit eine wasser- und abwassertechnische Erschließung notwendig wird.

Da sich die Halle im Wohngebiet befindet, ist die TA-Lärm für Wohnen einzuhalten. Im Zuge der Bauvoranfrage müssen diese Fragen geklärt und eventuelle Auflagen auch abgestimmt werden.

Beschluss:

Das Einvernehmen für folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Fleig-hansenhof, 2. Änderung“ wird vorbehaltlich der Erschließbarkeit erteilt:

1. Befreiung vom zeichnerischen Teil für das Bauen außerhalb des Baufensters.
2. Befreiung vom zeichnerischen Teil für die Errichtung einer Lagerhal-le anstatt Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet.
3. Befreiung von § 6 Ziffer 4 für die Abweichung von der vorgegebenen Dachneigung von 24 – 28°. Geplant ist ein Flachdach.
4. Befreiung von § 3 Ziffer 1 für die Überschreitung der Grundflächen-zahl von 270,00 m². Geplant sind 330,00 m².

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

- 8 BV-Nr. 049-21, Bauvorhaben zur Erweiterung einer bestehenden Ge-werbehalle durch Anbau für einen Lagerlift auf dem Grundstück Flst. Nr. 24/2, Im Grund 4, St. Georgen-Brigach
Vorlage: 111/21**
-

Protokoll:

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um gewerbliche Nutzung im Au-ßenbereich. Immer wieder wird der bestehende Betrieb erweitert. Das be-reits genehmigte Bauvorhaben wird nicht umgesetzt, dafür soll aber ein Lagerlift angebaut werden.

Herr Ortsvorsteher Wentz berichtet von erheblichen Einwendungen vom Ortschaftsrat und den Angrenzern. Durch den Lagerlift wird das Erschei-nungsbild in dieser exponierten Lage sehr stark beeinträchtigt. Herr Wentz hat hierzu Bauchweh. Der LKW-Verkehr, der gewerbliche Lärm im 3-Schicht-Betrieb, der Zustand der Straße, all dies sind die Bedenken der Anlieger, die befürchten, dass sie zur Erneuerung des Weges in absehba-erer Zeit mit zur Kasse gebeten werden. Die Löschwasserversorgung ist ein heikles Thema, so dass Herr Wentz betont, dass er dem Bauvorhaben

nicht zustimmen wird.

Herr Tröndle erklärt, dass einer erneuten Erweiterung die Zustimmung verweigert werden kann. Dies bedeutet aber, dass der Standort für die Firma schwierig wird.

Herr Wentz fordert Gespräche mit dem Bauherrn, um ein besseres Grundstück im Gewerbegebiet anzubieten und die permanenten Probleme so zu lösen.

Herr Bürgermeister Rieger weist darauf hin, dass bereits vor ca. 7 bis 8 Jahren Gespräche geführt wurden, aber er nimmt diese Anregung nochmals gerne auf.

Herr Wentz erinnert sich an die Gespräche und betont aber, dass der Löschwasserteich privat ist und vermutlich zu klein und keine öffentliche Wasserversorgung gegeben ist.

Herr Bürgermeister Rieger erklärt, dass auch die Löschwasserversorgung in diesem Zuge angesprochen wird.

Frau Rodgers erkundigt sich nach dem Umfang des Baugesuchs, welches bereits genehmigt ist. Dies wird etwas höher ausfallen als der Bestand.

Herr Winzer findet die Höhe des Lagerlifts auch zu hoch und wird diesem nicht zustimmen.

Herr Staiger erklärt, er möchte eigentlich die Erweiterungen von Gewerbebetrieben ungern ausschlagen, aber der Turm passt hier wirklich von der Höhe her nicht. Eventuell sollte dieser gekürzt und verbreitert werden.

Herr Santaluccia erklärt, dass Bauvolumen des Lagerlifts ist geringer als das genehmigte Bauvorhaben.

Herr Wentz erklärt, dass der genehmigte Bau aber weiterhin noch gebaut werden kann.

Beschluss:

Das Einvernehmen für die Erweiterung einer bestehenden Gewerbehalle durch Anbau für einen Lagerlift auf dem Grundstück Flst. Nr. 24/2, Im Grund 4, St. Georgen-Brigach, wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 3
Ablehnung: 5
Enthaltung: 0

**9 BV-Nr. 046-21, Bauvorhaben zum Neubau von 26 Garagen auf dem Grundstück Flst. Nr. 994, Feldbergstraße 3, St. Georgen
Vorlage: 112/21**

Protokoll:

Das Baugrundstück liegt im Gewerbegebiet mit Bebauungsplan. Zum bestehenden Betriebsgebäude sollen auf dem sehr großen Baugrundstück Garagen in drei Abschnitten gebaut werden. Die Entwässerung und Versiegelung muss noch geprüft werden, aber bei einer Umsetzung der Garagen mit Gründach käme der ökologische Aspekt rein.

Beschluss:

Das Einvernehmen für den Neubau von 26 Garagen auf dem Grundstück Flst. Nr. 994, Feldbergstraße 3, St. Georgen, wird mit der Auflage erteilt, dass die Garagen mit Gründach ausgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 8
Ablehnung: 0
Enthaltung: 0

10 Bekanntgaben, Anfragen, Verschiedenes

Protokoll:

1. Herr Rieger weist darauf hin, dass heute Morgen der Spatenstich Breitband stattfand.
2. Herr Winzer erkundigt sich, ob über den Bauwagen an der Bundesstraße etwas bekannt ist.

Herr Tröndle sagt zu, dass dies dem Landratsamt weitergegeben wird, da niemand über die Genehmigung Bescheid weiß.

Für die Richtigkeit:

Der Vorsitzende:

Die Mitglieder:

Der Schriftführer:

St. Georgen, 25. Oktober 2021