

## Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses am 16.11.2021 im Bürgersaal Bleibach.

Beginn: 18:45 Uhr

Ende: 19:10 Uhr

Anwesend waren:

Vorsitzender: Bürgermeister Urban Singler

Mitglieder: Jan Hug als Vertretung für Reinhard Hamann, Christine Kaltenbach, Clemens Elser, Stefan Weis, Nicole Rieser, Robert Stiefvater, Beate Roser

Beamte, Angestellte usw.: Wencke Heß (als Schriftführerin), Markus Adam, Jörg Barth, Katja Kury

Es fehlen als entschuldigt: Reinhard Hamann

Es fehlten unentschuldigt: -/-

Der Technische Ausschuss ist beschlussfähig, da 8 Mitglieder (7 GR+BM) anwesend sind.

### Tagesordnung:

#### öffentliche Sitzung:

1. Antrag auf Befreiung gem. § 56 Abs. 5 LBO sowie gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur nachträglichen Legalisierung der Dachgeschosswohnung nach Hauskauf auf dem Flurstück 446/5, Gemarkung Gutach (§ 30 BauGB – Bebauungsplan „Gutshof II“, rechtsverbindlich seit dem 17.10.2007)
2. Bekanntgaben
3. Anfragen aus dem Technischen Ausschuss

-----

**TOP 1: Antrag auf Befreiung gem. § 56 Abs. 5 LBO sowie gem. § 31 Abs. 2 BauGB zur nachträglichen Legalisierung der Dachgeschosswohnung nach Hauskauf auf dem Flurstück 446/5, Gemarkung Gutach (§ 30 BauGB – Bebauungsplan „Gutshof II“, rechtsverbindlich seit dem 17.10.2007)**

Bürgermeister Singler eröffnet die Sitzung und führt kurz in den Tagesordnungspunkt ein.

Frau Heß stellt den Tagesordnungspunkt vor und verweist auf die Beschlussvorlage.

Gemeinderat Stiefvater kann den vorliegenden Antrag nur ablehnen. Es ist aus seiner Sicht Aufgabe des Notars zu prüfen, ob das zu verkaufende Objekt auch den Genehmigungen entspricht. Die hier geschaffene dritte Wohneinheit ist unrechtmäßig errichtet worden und widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Es kann nicht Aufgabe des Gemeinderates sein, illegale Bauausführungen im Nachgang durch Erteilung einer Genehmigung zu legalisieren. Er räumt ein, dass hier die neuen Eigentümer die Leidtragenden sind aber dennoch kann er nur auf die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans bestsehen.

Gemeinderätin Kaltenbach äußert sich ebenfalls dazu und kann den vorliegenden Antrag nur ablehnen. Aus ihrer Sicht muss hier im Zweifel der ehemalige Eigentümer haften.

Gemeinderat Hug schließt sich an und sieht die Haftung für den illegalen Ausbau der Dachgeschosswohnung als dritte Wohneinheit beim Voreigentümer.

Gemeinderat Elsner ergreift das Wort und äußert, dass es die Pflicht des Käufers sei vor Kaufvertragsschluss die Gegebenheiten des Kaufgegenstands auf seine Rechtmäßigkeit zu überprüfen. Fakt ist, dass die Schaffung der dritten Wohneinheit nicht legal ist und eine nachträgliche Legalisierung durch Erteilung einer Befreiung nicht vertretbar ist. Hier muss aus seiner Sicht der Verkäufer zur Rechenschaft gezogen werden.

Gemeinderätin Rieser stimmt in die Diskussion mit ein und äußert, dass durch eine Erteilung der notwendigen Befreiung im Nachhinein anderen Bauherren suggeriert wird, dass man in unserer Gemeinde machen kann was man will, da der Technische Ausschuss nachträglich ohnehin alles genehmigt. Sie appelliert, dass gerade mit Blick auf die nicht erteilte Befreiung für den Bau einer Dachgaube in der Oktobersitzung die Bauherren gleichgestellt und gleichbehandelt werden müssen und schon alleine deshalb diese notwendige Befreiung nicht erteilt werden kann.

Gemeinderätin Roser sagt, dass Unwissenheit nicht vor Strafe schützt.

Der Technische Ausschuss muss hier nach weiterer Diskussion untereinander eine Entscheidung treffen, die auch für die Zukunft tragbar ist. Man möchte hier keinen Präzedenzfall schaffen und Bauherren vermitteln, dass sie Bauanträge gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans einreichen und dann doch etwas anderes baulich ausführen bzw. umsetzen und

wenn das auffällt, einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen einreichen, den dann der Technische Ausschuss nur noch ab nicken kann.

Frau Heß bezieht sich noch einmal auf ihre Beschlussvorlage und stellt die Sicht der Verwaltung dar. Aus Sicht der Verwaltung stellt die Nichterteilung der Befreiung eine unbillige Härte dar. Es ist den neuen Eigentümern auch anzurechnen, dass sie den offiziellen Weg einschlagen und die dritte Wohneinheit, für deren Schaffung sie nicht verantwortlich sind, nachträglich genehmigen lassen wollen.

Eine Auflage bei Erteilung der Befreiung wie z.B. eine allgemeinnützige Spende (Vorschlag von Gemeinderat Stiefvater) kann nicht erfolgen, da sich dies nicht aus dem Baurecht ableiten lässt.

Das Vertragsverhältnis zwischen Käufer und Verkäufer ist rein privatrechtlicher Natur. Darauf haben weder die Verwaltung, noch die Baurechtsbehörde, noch der Technische Ausschuss einen Einfluss.

Bürgermeister Singler führt den Tagesordnungspunkt zur Abstimmung.

Einstimmig lehnt der Technische Ausschuss die Erteilung der Befreiung ab und folgt damit nicht dem Beschlussvorschlag der Verwaltung.

## **TOP 2: Bekanntgaben**

Frau Heß gibt bekannt, dass die Gemeinde Gutach im Breisgau als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping beteiligt wurde.

Da die Belange der Gemeinde Gutach im Breisgau durch das Bebauungsplanverfahren „Marktplatz – Volksbank“ der Großen Kreisstadt Waldkirch nicht berührt werden, hat die Verwaltung bereits eine entsprechende Stellungnahme abgegeben und um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.

## **TOP 3: Anfragen aus dem Technischen Ausschuss**

Gemeinderat Weis weist darauf hin, dass einige Straßenlaternen stark zugewachsen sind. Gerade in dieser Jahreszeit ist es wichtig, dass die Straßenlaternen freigeschnitten sind um ausreichend Licht abzuwerfen.

Herr Adam antwortet, dass in etwa 14 Tagen ein Hubsteiger kommt und dann diese Arbeiten mit erledigt werden.

Gemeinderätin Kaltenbach fragt erneut nach einer Geschwindigkeitsreduzierung der Landstraße.

Frau Heß antwortet, dass der erste Entwurf der Lärmaktionsplanung vorliegt, dieser aber noch überarbeitet werden muss. Die Landstraße wurde zur Bewertung im Lärmaktionsplan nachgemeldet. Die beauftragte Firma braucht ca. 12 Wochen um die erforderlichen Daten zu erfassen und einzuarbeiten. Da die Lärmaktionsplanung vom Verfahren ähnlich abläuft wie ein Bebauungsplanverfahren, wird dem Gemeinderat selbstverständlich der Entwurf der Planung vorgestellt, wenn alles enthalten ist. Die mit der weiteren Planung einhergehenden Beschlüsse werden dann im Gremium gefasst. Bis Mitte/Ende März ist aber eher nicht damit zu rechnen, dass der fertige Entwurf vorliegt.

Gemeinderat Elsner berichtet, dass es im Siegelau in der Gescheidstraße gerade großen Ärger gibt. Nachdem das Straßengrundstück für den öffentlichen Bereich nur beschränkt gewidmet wurde (nur für Anlieger) werden nun auch ortsansässige Bürger beim Durchfahren der Straße vom Grundstückseigentümer angehalten und zurechtgewiesen.

Gemeinderätin Kaltenbach kann die Aussage von Gemeinderat Elsner nur bestätigen und bittet die Verwaltung um Prüfung, ob der gefasste Beschluss des Gemeinderats nicht wieder rückgängig gemacht werden kann.

Gemeinderat Elsner hakt hier erneut ein und bittet die Verwaltung zumindest ins Gespräch mit den Eigentümer zu gehen um Abhilfe an der Situation zu schaffen.

Gemeinderätin Roser stimmt in die Diskussion mit ein und erklärt, dass sie mit dem Eigentümer direkt gesprochen hat. Demnach stellt sich das alles anders dar und man müsse Verständnis dafür haben, dass der Grundstückseigentümer nicht dulden kann, dass ihm ständig direkt durch seinen Hof gefahren wird. Außerdem seien die angehaltenen Autofahrer sehr unhöflich und unverschämt gewesen. Es handelt sich bei der Straße schließlich um eine Privatstraße.

Bürgermeister Singler äußert, dass die Verwaltung auf den Grundstückseigentümer zugehen und man nach einem gemeinsamen Kompromiss suchen wird.

Da es sich hier um ein Privatgrundstück handelt, welches nie im Besitz der Gemeinde Gutach gewesen ist, so Bürgermeister Singler, kann die Entscheidung nicht rückgängig gemacht werden. Lediglich die Widmung habe gefehlt, die durch den Gemeinderatsbeschluss nachgeholt worden ist.

Bürgermeister Singler schließt die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses 19:10 Uhr.

## Zur Niederschrift der Sitzung des Technischen Ausschusses am 16.11.2021

Wencke Heß  
Schriftführerin

Urban Singler  
Bürgermeister

Robert Stiefvater  
Technischer Ausschuss

Jan Hug  
Technischer Ausschuss

Stefan Weis  
Technischer Ausschuss