

Aus der Gemeinderatsitzung vom 10.04.2024

Bauantrag; Umnutzung der Gaststätte „Drei König“ zu einem Mietswohnhaus auf Flst.-Nr. 116 in der „Waldshuter Straße 6“; 2. Nachtrag

Dieser Bauantrag war bereits Gegenstand in den öffentlichen Gemeinderatsitzungen vom 26.07.2022 sowie am 04.10.2023. In beiden Sitzungen wurde dem Bauantrag das Einvernehmen vom Gemeinderat nicht erteilt. Zwischenzeitlich hat der Bauherr neue, geänderte Pläne eingereicht. Die Anzahl der Mietwohnungen wurde im Gegensatz zum 1. Nachtrag nochmals um 1 WE auf nun 12 WE reduziert; die Anzahl der Stellplätze beträgt 17. Das Baurechtsamt hat die Gemeinde mit Schreiben vom 05.03.2024 um Stellungnahme bezüglich des gemeindlichen Einvernehmens gebeten. In diesem Schreiben weist die Baurechtsbehörde die Gemeinde explizit darauf hin, dass die Anzahl der Wohnungen kein Kriterium für das Einfügen in die Umgebungsbebauung darstellt und dass je Wohnung 1 KFZ-Stellplatz notwendig ist; im Bauantrag nachgewiesen sind 17 Stellplätze. Zunächst erläuterte Bürgermeister Gantert das bisherige Verfahren und die neu eingereichten Baupläne. Der Bauherr war in der Sitzung anwesend und sagte zu, mögliche Fragen der Gemeinderäte zum Bauvorhaben zu beantworten. Das Grundstück liegt im so genannten nicht überplanten Innenbereich (noch kein Bebauungsplan vorhanden, aber es besteht eine Veränderungssperre für diesen Bereich) und muss daher nach § 34 BauGB beurteilt werden, d.h. das Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung seiner Umgebungsbebauung anpassen.

Erneut wurde über den Bauantrag eingehend und kontrovers diskutiert. Einige Gemeinderäte hatten Sorge, aufgrund der Vielzahl von kleinen Wohnungen, dass diese gewerblich als Montagewohnungen vermietet werden sollen. An einer anderen Stelle im Ort, wo dies so praktiziert wird, kommt es ständig zu Problemen durch Lärmbelästigung, parkende Fahrzeuge etc. für die Anwohner. Der Bauherr sagte, er habe weitere ähnliche Immobilien und in den letzten Jahren viele Erfahrungen mit Wohnungsvermietungen gemacht. Er suche sich seine Mieter zwischenzeitlich sehr genau aus und wolle seine Wohnungen langfristig vermieten. Es bestehe nicht die Absicht, die Wohnungen als gewerbliche Montagewohnungen zu vermieten. Mehrheitlich sollen die Wohnungen an Paare/Familien vermietet werden.

Die Anfrage, ob die Gemeinde ein Schallschutzgutachten fordern könne, verneinte Bürgermeister Gantert. Vielmehr wies er darauf hin, dass das Anwesen bis vor einigen Jahren ein Gaststättenbetrieb gewesen sei, von dem schon immer ein gewisser Lärmpegel ausgegangen sei. Er gab zu bedenken, dass von einem Einfamilienwohnhaus mehr Lärm ausgehen könne, als von einem Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Einheiten. Er verwies darauf, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden und alles weitere Spekulation sei.

Mehrere Gemeinderäte sprachen sich aber auch für das Bauvorhaben aus und sahen es positiv, dass das stark sanierungsbedürftige Gebäude umgebaut und dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird. Die vorgebrachten Bedenken zu den Stellplätzen und zur Durchfahrt für die Feuerwehr konnte der Bauherr ausräumen.

Mit 10 zu 1 Stimmen wurde vom Gemeinderat beschlossen:

Bei der geplanten Umnutzung der ehemaligen Gaststätte zu einem Mietswohnhaus handelt es sich nicht um eine „bestimmte, negativ wirkende Nutzung“, welche im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan „Altdorf Untereggingen“ als Ausschlusskriterium in Betracht gezogen werden könnte, sodass sich die geplante Umnutzung nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfügt. Der Gemeinderat erteilt daher das Einvernehmen zur Umnutzung der ehemaligen Gaststätte „Drei-König“ zu einem Mietswohnhaus auf Flst.-Nr. 116 in der „Waldshuter Straße 6“; gleichzeitig stimmt der Gemeinderat der Ausnahme von der Veränderungssperre „Altdorf Untereggingen“ gem. § 14 Abs. 2 BauGB zu.

Beratung und Beschlussfassung über den Antrag zur Ablagerung von Bodenmaterial auf Flst.-Nr. 1330 im Bereich „Gabenweg“

Im Sommer 2023 wurde von der Bauherrschaft des Bauvorhabens „Betreutes Wohnen Eggingen“ auf dem Flst.-Nr. 1330 Bodenmaterial auf einer ca. 885 m² großen Fläche abgelagert. Gemäß Landesbauordnung sind Aufschüttungen im Außenbereich nur dann als sogenannte „verfahrensfreie Bauvorhaben“ zulässig, wenn die Aufschüttungen nicht mehr als 500 m² Fläche haben. D.h. da die getätigten Aufschüttungen mehr als 500 m² Fläche betragen, sind diese nicht mehr verfahrensfrei und es muss hierfür ein Genehmigungsantrag gestellt bzw. in diesem Fall nachgereicht werden. Vom Bauherr wurde im Rahmen des bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ein nachträglicher Antrag zur Auffüllung des Flurstücks-Nr. 1330 im Gewann „Gabenweg“ gestellt.

In der Diskussion zeigte sich, dass die positiven Aspekte der Aufschüttung auf Flst.-Nr. 1330 überwiegen. Bemängelt wurde vom Gemeinderat allerdings, dass der Genehmigungsantrag erst nach der Auffüllung des Grundstücks eingereicht wurde. Hierzu sagte der Bauherr, dass zunächst angedacht gewesen sei, im verfahrensfreien Bereich mit den Aufschüttungen zu bleiben. Es habe sich erst im Nachhinein gezeigt, dass die 500 m² Fläche überschritten wurde.

Einstimmig wurde vom Gemeinderat folgender Beschluss gefasst:

Das baurechtliche Einvernehmen zur Ablagerung von Bodenmaterial auf Flst.-Nr. 1330 im Bereich „Gabenweg“ wird nachträglich erteilt. Gleichzeitig wird dem Antrag auf Ausnahme der Bodenüberdeckung mit einer 1,5 m Schicht unbelasteten Bodens anstelle von 2 m die Zustimmung erteilt.

Verschiedenes

Bekanntgaben

Anträge/Anfragen

Bekanntgaben:

- Bürgermeister Gantert gab bekannt, dass unser Forstrevierleiter Jürgen Boller-Berger zum 31.05.2024 in den Ruhestand gehen wird. Vom Kreisforstamt Waldshut wurde die Verwaltung am 09.04.2024 dahingehend informiert, dass Herr Pirmin Wiethaler künftig das Revier Wutöschingen-Eggingen übernehmen und leiten wird. Bisher war Herr Wiethaler Revierleiter in Stühlingen. Bürgermeister Gantert gratulierte Gemeinderat Pirmin Wiethaler zu seinem neuen Posten und sprach ihm seine Glückwünsche aus.
- Die nächste Gemeinderatsitzung findet voraussichtlich am Dienstag, 07.05.2024 um 19.00 Uhr statt.

Die Bürgerinnen und Bürger haben das Wort

- Von einem Anwohner-Ehepaar der „Oberen Bergäcker“ wurde angefragt, wie das Aufstellungsverfahren des Lärmaktionsplans Stufe 4 geplant ist. Sie wiesen darauf hin, dass der Bereich „Obere Bergäcker“ sehr stark durch Lärm von der „B314“ belastet ist. Die Belastung sei in den vergangenen Jahren stetig angestiegen und mittlerweile nicht mehr zu ertragen. Sie luden den Gemeinderat zu sich ein, gerne auch die Mitarbeiter des planenden Ingenieurbüros, um sich von der Situation vor Ort ein Bild machen zu können. Bürgermeister Gantert sagte, der Gemeinderat könne natürlich im Rahmen der Aufstellung des Lärmaktionsplans Maßnahmen vorschlagen, um die Lärmbelastung zu reduzieren. Dies würde das beauftragte Ingenieurbüro u.a. auch erarbeiten. Er wies aber darauf hin, dass sich die Bevölkerung keine allzu großen Hoffnungen auf deren Umsetzung machen sollte, da die Gemeinde nicht Träger der „B314“ ist, sondern der Bund. Die Gemeinde ist somit nicht

Entscheidungsträger. Der Entwurf des Lärmaktionsplans wird auf jeden Fall in einer öffentlichen Gemeinderatsitzung beraten werden.

- Weiter wurde von einem Anwohner der „Waldshuter Straße“ angefragt, wann die Maßnahme „Zone-30“ in der „Waldshuter Straße“ fertiggestellt wird. Bürgermeister Ganter informierte dahingehend, dass diese bereits abgeschlossen ist. Lediglich die Fahrbahnmarkierung ist noch aufzubringen; der Auftrag hierfür ist bereits erteilt. Im weiteren Verlauf wurde über den Durchgangsverkehr in der „Waldshuter Straße“ und die nach wie vor überhöhte Geschwindigkeit der Fahrzeuge diskutiert. Auf Anfrage sagte Bürgermeister Ganter, die Aufstellung eines fest installierten „Blitzers“ durch die Gemeinde sei nicht möglich. Auch die von einem Gemeinderat in die Diskussion eingebrachte Möglichkeit, die „Waldshuter-Straße“ evtl. künftig für den Durchgangsverkehr zu sperren und nur noch für Anlieger freizugeben, habe keinerlei Aussichten auf Erfolg.
Hinsichtlich des Bauvorhabens „Umbau der Gaststätte „Drei König“ zu einem Mietwohnhaus“ war der Anwohner der Meinung, dass Probleme mit der Parksituation vorprogrammiert sind.

Die Gemeinderatsitzung wurde im Anschluss in einem nichtöffentlichen Teil weitergeführt.