



## **TAGESORDNUNG :**

1. Auflegung der Niederschrift über die Verhandlung des Technischen Ausschusses vom 04.12.2018
2. Bekanntgabe der Empfehlungen des Gestaltungs- und Planungsbeirats vom 12.12.2018 5/2019 (öffentlicher Teil)
3. Bekanntgaben

### **Vorbemerkungen**

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium rechtzeitig und ordnungsgemäß einberufen wurde und beschlussfähig ist.

Wünsche zur Änderung der Tagesordnung bestehen nicht.

## **Niederschriftsauszug**

Az.: 023.22

der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses  
am 15.01.2019

Anwesend:                   Vorsitzender und 9 Gremiumsmitglieder, Normalzahl Stimmberechtigter.: 11

### **Beschluss-Nr. TA 1/2019**

---

**TOP 1.           Auflegung der Niederschrift über die Verhandlung des Technischen Ausschusses vom 04.12.2018**

---

#### **Sachverhalt:**

Der Vorsitzende sagt, die Niederschrift über die Verhandlung des Technischen Ausschusses vom 04.12.2018 werde durch Auflegung in der heutigen Sitzung zur Kenntnis gebracht. Die Niederschrift liege hier auf und könne von den Gemeinderäten eingesehen werden.

## Niederschriftsauszug

Az.: 623.03

der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses  
am 15.01.2019

Anwesend: Vorsitzender und 9 Gremiumsmitglieder, Normalzahl Stimmberechtigter.: 11

### Beschluss-Nr. TA 2/2019

---

TOP 2.	Bekanntgabe der Empfehlungen des Gestaltungs- und Planungsbeirats vom 12.12.2018 (öffentlicher Teil)	5/2019
--------	--	--------

---

#### Sachverhalt:

Am 12.12.2018 beriet der Gestaltungs- und Planungsbeirat öffentlich über folgende Bauvorhaben:

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Waldheim Pappelweg“ in Baiersbronn Ferienhäuschen Hof Sackmann im Wiesengrund in Schwarzenberg**

Die Bekanntgabe der Empfehlungen erfolgt gemäß der Geschäftsordnung des Gestaltungs- und Planungsbeirats stets in öffentlicher Sitzung des nächstfolgenden Technischen Ausschusses. Die Empfehlung des Gestaltungsbeirats über den in gleicher Sitzung nichtöffentlich behandelten Tagesordnungspunkt wird mit gleichem Datum, in der nichtöffentlichen Ausschusssitzung bekannt gegeben.

#### **Tagesordnungspunkt 1**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Waldheim Pappelweg“ in Baiersbronn**

Der Gestaltungsbeirat sieht es als sehr positiv an, dass mit dem Seniorenzentrum Waldheim eine Einrichtung geschaffen werde, die sich zentral im Ort befindet und die es auch ermöglicht, den Bahnhof barrierefrei zu erreichen. Durch die Hanglage würde zudem kein massiver Bauklotz entstehen, sondern ein Bau, der sich gut in die Umgebung anpasse. Das Eingangsniveau habe von der Straße her dadurch nur eine 1 ½ geschossige Sichtweise.

Mit der Parkplatzsituation habe man sich beim Vor-Ort-Termin sowie bei der Vorbesprechung ebenfalls auseinandergesetzt. Laut Landesbauordnung müssen voraussichtlich 7 Stellplätze seitens des Heimbetreibers neu geschaffen werden. Da es sich beim gemeinsam genutzten Parkplatz von Katholischer Kirche, Kindergarten und dann neu des Seniorenzentrums um öffentlichen Raum handele, kam auch die Idee einer gemeinsamen Tiefgarage auf. Beim Johannes-Gaiser-Schulzentrum sei jedoch in der Nähe auch ein großer Parkplatz, so dass die MitarbeiterInnen nicht unmittelbar beim Haus, sondern auch dort parken könnten.

Der Eingangsbereich wirke momentan mit der dort geplanten Küche sehr wuchtig, zudem sei die dort geplante Gartenfläche recht klein. Auch würde sich durch die Zuordnung der Gebäude eine lange Flucht ergeben, wodurch im Inneren ein sehr langer Korridor entstehe. Hier würde ein „Knick“, d.h. eine leichte Schrägstellung der Gebäude zueinander die ganze Situation auflockern.

Eine Versetzung des geplanten Gebäudekomplexes in Richtung der Grundstücksgrenze – evtl. sogar mit neuer Grundstücksgrenze - zum Kindergarten hin würde die Nachbarn entlasten, auch würde sich zudem der Abstand zur Kirche optisch vergrößern.

Der Vorsitzende fasst folgende Empfehlung des Gestaltungsbeirats zusammen:

Der Gestaltungsbeirat befürwortet und unterstützt das geplante Projekt sehr. Er empfiehlt jedoch, zum ursprünglich ersten Entwurf zurückzukehren, d.h. die Küche vom Erdgeschoss ins Untergeschoss zu verlegen und somit die Gestaltung des Eingangsbereichs nochmals zu überdenken. Auch sollten die Gebäude in einem „Knick“ zueinander gestellt werden, damit kein so langgezogener Gebäudekomplex entsteht. Auf eine ansprechende Gestaltung des Parkplatzes als Teil des öffentlichen Raums sollte vermehrtes Augenmerk gelegt werden.

## **Tagesordnungspunkt 2**

### **Ferienhäuschen Hof Sackmann im Wiesengrund in Schwarzenberg**

Tourismuskonzeptionsreferent Schreiber sieht es grundsätzlich positiv, dass sich ein erfolgreicher Gastgeber engagieren möchte. Die weiteren Ferienwohnungen würden sicher auch erfolgreich vermietet werden.

Der Vorsitzende fasst aus der Vorberatung zusammen, dass sich der Gestaltungsbeirat über die innovativen Pläne und die Offenheit von Herrn Sackmann freue, er habe auf positive Art „Flausen im Kopf“. Dennoch sei das Vorhaben aus baurechtlicher Sicht kritisch zu beurteilen, da an jedem der angedachten Standorte zunächst Baurecht geschaffen werden müsste. Hierfür wäre Voraussetzung, dass nicht nur dem Bauherrn ein gewisser Vorteil entstünde, sondern auch ein Mehrwert für das öffentliche Interesse geschaffen werde. Auch wenn die Intention, den Tourismusstandort Baiersbrunn durch innovative Investitionen zu stärken, eine positiv zu wertende sei, so sei ein solcher Eingriff in den Naturraum dennoch gründlich abzuwägen und das Risiko, einen Präzedenzfall zu schaffen, im Auge zu behalten.

Wünschenswert wäre es, der Bauherr fände einen Standort um die bestehende Bebauung zu ergänzen und abzurunden. Vorstellbar sei zum Beispiel die Fläche gegenüber des Haupthauses, auf dem derzeit ein Backhäuschen steht. Dieses Grundstück sei dem Innenbereich zuzuordnen und grundsätzlich bebaubar. Dieses befände sich jedoch nicht im Eigentum des Bauherrn und scheidet somit aus. Die notwendige Erschließung durch Straße, Ver- und Entsorgung betrachtend, wäre eine Platzierung der Häuschen eventuell auch nördlich der Hofstelle, verteilt zwischen den einzelnen Obstbäumen eher denkbar.

Gestalterisch muten die Schwarzwaldhäuschen mit Krüppelwalmdach auf Stelzen eher fremdartig an. Es sollte mehr auf die Ortstypik geachtet werden und zum Beispiel Elemente traditioneller Heuschuppen aufgegriffen werden. Außerdem sei eine ungeordnete Platzierung besser als die strenge Anordnung in Reih und Glied. Um der Hanglage gerecht zu werden sei eine Stützung der talseitigen Wand durch Sandsteinblöcke eher geeignet als das Aufständern auf Stelzen. Planungskosten sollten nicht gescheut werden, hochwertige Architektur biete einen nachhaltigen Mehrwert.

Ortsbaumeister Warth weist auch auf die Anforderungen an die Barrierefreiheit der Landesbauordnung hin.

Der Vorsitzende fasst folgende Empfehlung des Gestaltungsbeirats zusammen:

Die Grundidee, vier einzelne Ferienhäuschen zu errichten, wird befürwortet. Diese sollten jedoch ortstypisch gestaltet und locker angeordnete werden im Anschluss an die vorhandene Bebauung. Die Ausarbeitung eines stimmigen Gesamtkonzepts sollte durch einen geeigneten Planer unter Berücksichtigung von Standort und Regionalität erfolgen. Die baurechtliche Zulässigkeit ist durch Stellen einer Bauvoranfrage abschließend zu prüfen.

### **Diskussionsverlauf:**

Verwaltungsmitarbeiterin Brede führt die Sitzungsvorlage im Detail aus.

Gemeinderat Gerhard Gaiser fragt nach, ob die Kosten für einen möglicherweise notwendig werdenden Bebauungsplan in touristischer Nutzung durch die Gemeinde oder denjenigen der den Nutzen daraus hat bezahlt würde. Bisher habe die Gemeinde dies so gehandhabt, dass derjenige der den Nutzen habe die Kosten des Bebauungsplanverfahren trage.

**Abstimmungsergebnis:**

**Beschluss:**

Der Technische Ausschuss nimmt die Empfehlungen des Gestaltungs- und Planungsbeirats zur Kenntnis.

## Niederschriftsauszug

Az.: 023.22

der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses  
am 15.01.2019

Anwesend: Vorsitzender und 9 Gremiumsmitglieder, Normalzahl Stimmberechtigter.: 11

### Beschluss-Nr. TA 3/2019

---

#### TOP 3. Bekanntgaben

---

#### Sachverhalt:

Seit gestern (15.01.2019) habe die Bautätigkeit an der Freudenstädterstraße wieder begonnen. Der obere Bereich könne noch nicht frei gegeben werden, da hier der Belag noch nicht entsprechend fertig gestellt sei. Im unteren Bereich würde entsprechend auch bereits ein Teil der Straßenfläche für den Anliegerzugang verwendet. Auf Nachfrage wird erläutert, dass im Fußgängerbereich noch Fräs- und Verlegungsarbeiten stattfinden.