



Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg

am 22.01.2024 18:00 Uhr

Anwesend:

1. Vorsitzender: Bürgermeister Roger Henning

2. Gemeinderäte Technischer Ausschuss:

Arslan Cem
Beck Werner
Berg Siegfried
Döhner Rolf
Kaller Lars
Zipf Manfred

Weitere Gemeinderäte: Beil Hartmut

3. Beamte, Angestellte, usw.: Eisert Gunter

4. Es fehlten

- entschuldigt: Siegbert Weis

Nach Eröffnung der Sitzung stellt der Vorsitzende fest, dass zu der Sitzung durch Ladung vom 15.01.2024 ordnungsgemäß eingeladen worden ist und Zeit, Ort und Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 22.01.2024 ortsüblich bekannt gegeben wurden.

Das Kollegium ist beschlussfähig, weil 7 Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wird in die Beratung der auf der Tagesordnung stehenden Punkte eingetreten und Folgendes beschlossen:

1. Bauantrag für die Nutzungsänderung eines Getränkemarktes in eine Spedition auf Flurstück 3148 der Gemarkung Freudenberg

Der Bürgermeister und Herr Eisert informieren den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück 3148 befindet sich in einem als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO ausgewiesenen Bereich des Bebauungsplanes „FB-05 Stubenrauch“. Im Jahr 1992 wurde eine Nutzungsänderung der Lagerhalle dort zu einem Getränkelager mit Verkauf genehmigt.

Im Jahr 2016 wurde das Gewerbe für den Groß- und Einzelhandel mit Getränken abgemeldet. Seitdem dient das Flurstück als LKW-Abstellplatz und die Halle als Lager bzw. Reparaturwerkstatt.

Für diese erneute Nutzungsänderung und für die Blechgarage, die Überdachung, den Container (LKW-Koffer) an der westlichen Grundstücksgrenze sowie für den Container an der südlichen Grundstücksgrenze wird nun die Genehmigung beantragt.

- Die maximale Anzahl der abgestellten LKW wird in den Antragsunterlagen mit 7 Stück angegeben.
- Für die eigenen Fahrzeuge wird im offenen Außenbereich ein Waschplatz mit Hochdruckreiniger betrieben. Die dabei anfallenden Abwässer durchlaufen vor Einleitung in die Kanalisation einen Ölabscheider
- In Gewerbegebieten sind die folgenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten:

Tags (06.00 – 22.00 Uhr)	65 bB(A)
--------------------------	----------

Nachts (22.00 – 06.00 Uhr)	50 bB(A)
----------------------------	----------

Das Umweltschutzamt wird als beteiligte Fachbehörde prüfen, ob die Richtwerte insbesondere durch den Hochdruckreiniger eingehalten werden und ggf. Unterlagen nachfordern.

- Eine Berechnung der notwendigen Kfz-Stellplätze nach § 37 II Satz 1 LBO VwV Stellplätze liegt den Antragsunterlagen bei.

In der Arbeitsstätte werden insgesamt 11 Arbeitnehmer beschäftigt, wobei maximal 7 gleichzeitig anwesend sind.

1 Stellplatz je 3 Beschäftigte → Die 3 vorhandenen Stellplätze sind ausreichend.

Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg**öffentliche Sitzung am 22.01.2024****Nr. 01/2024**

Die Angrenzeranhörung wurde durch den Bauherren selbst durchgeführt und ist abgeschlossen. Einwände gegen die Maßnahme liegen nicht vor.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag für die Nutzungsänderung eines Getränkemarktes in eine Spedition auf Flurstück 3148 der Gemarkung Freudenberg.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

2. Beratung und Beschlussfassung über die Anschaffung eines Stromerzeugers mit 150 kVA für das Feuerwehrgerätehaus Freudenberg

Der Bürgermeister und Herr Eisert informieren den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Feuerwehrhaus in Freudenberg muss notstromversorgt sein, um den Betrieb auch bei Stromausfall weiter gewährleisten zu können. Deshalb hat die Stadt Freudenberg Ende 2022 einen Förderantrag über die Z-Feu gestellt und dieser wurde im Juli 2023 positiv beschieden. Die Stadt Freudenberg erhält einen Festbetragszuschuss in Höhe von 13.180,00 €.

Es wurden drei Anbieter zur Abgabe eines Angebotes für den nachfolgend beschriebenen Stromerzeuger aufgefordert:

Generator :	Synchron
Spannung (Volt) :	230 / 400 Volt
Phasen :	3
Frequenz :	50 Hz
Gen.-Leistung :	150 kVA
Start :	E-12V
Ausführung :	in Schallschutzumhausung
Transport:	mit Staplertaschen
Kühlung :	wassergekühlt

Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg
öffentliche Sitzung am 22.01.2024 **Nr. 01/2024**

Bruttosummen mit 19 % MwSt. nach der Prüfung:

Fa. Krauter GmbH aus 73037 Göppingen	41.663,09 €
Bieter 2	46.886,00 €
Bieter 3 entspricht nicht der Anfrage	kein wertbares Angebot

Der Stromerzeuger kann den Betrieb des Sicherheitszentrums ohne Einschränkungen aufrecht erhalten.

Herr Zipf erkundigt sich, ob bei Stromausfall die Versorgung des Stromerzeugers mit Kraftstoff sichergestellt ist.

Der Bürgermeister antwortet, dass hierfür 600 Liter Dieselkraftstoff bereitgehalten werden. Außerdem wurde die elektrische Verteilung der örtliche Tankstelle auf Kosten der Stadt Freudenberg für eine Noteinspeisung anpasst, wodurch Zapfsäulenbetrieb auch bei Stromausfall möglich ist.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt die Anschaffung eines Stromerzeugers mit 150 KVA bei der Fa. Krauter GmbH aus 73037 Göppingen zum Preis von 41.663,09 € brutto.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

3. Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung für die Erneuerung der Sandsteinfassade und der Haustüre sowie das Anbringen eines Briefkastens auf Flurstück 42 der Gemarkung Freudenberg

Der Bürgermeister und Herr Eisert informieren den Technischen Ausschuss über Folgendes:

Das Flurstück 42 befindet sich innerhalb der Gesamtanlage nach §19 DSchG der Stadt Freudenberg. Aufgrund der gut überlieferten Fachwerkfassade und nachdem es Bestandteil der dreigeschossigen giebelständigen, gegenüber der Pfarrkirche liegenden Gebäudereihe ist, wird das dortige Wohnhaus im denkmalpflegerischen Werteplan als erhaltenswertes Gebäude geführt. Bauliche Veränderung am äußeren Erscheinungsbild sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg**öffentliche Sitzung am 22.01.2024****Nr. 01/2024**

Der Bauherr beantragt die denkmalschutzrechtliche Genehmigung für die Durchführung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen:

- Erneuerung der verwitterten Bereiche am Gebäudesockel und den Türgewänden aus Sandstein. Geplant ist der Austausch der unteren stark geschädigten Sandsteinplattenreihe und die Abdichtung des Anschlusses. Die darüber befindlichen Platten sollen abgeschliffen werden, um eine einheitliche Optik zu schaffen. Die beiden Türgewände sollen vollständig ausgetauscht werden, nachdem sie in der Vergangenheit einen Anstrich erhalten haben und Sandstein kein dafür geeignetes Material ist. Die historischen Hochwassermarkierungen werden wieder in die neuen Gewände eingemeißelt.
- Erneuerung der Haustüre. Vorgesehen ist, eine Türe aus Meranti-Holz mit Beschlägen aus brüniertem Messing und Strukturglas „Chinchilla“ in den Lichtausschnitten einzubauen.
- Anbringen eines außenliegenden Briefkastens

Der Bauherr hat zwischenzeitlich die Unterlagen zur Ausführung, die in der fachlichen Stellungnahme der Denkmalfachbehörde nachgefordert wurden, vorgelegt.

In einem Vororttermin am 07.11.2023 hat Herr Peter Huber vom Landesamt für Denkmalpflege Zustimmung zu den geplanten Maßnahmen signalisiert. Nachdem die großformatigen Sandsteinplatten nachträglich angebracht wurden und nicht Teil der ursprünglichen Fassade sind, spricht aus seiner Sicht auch nichts dagegen, einen Briefkasten daran zu befestigen.

Beschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zu dem Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung für die Neugestaltung des Eingangsbereichs auf Flurstück 42 der Gemarkung Freudenberg.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen

4. Informationen des Bürgermeisters**Vollsperrung der K 2831 von Boptal bis Rauenberg**

Aufgrund von Holzfällarbeiten wird die Kreisstraße 2831 ab Abzweig Boptal bis zum Ortseingang Rauenberg gesperrt. Die Dauer der Vollsperrung gilt für den Zeitraum vom 12.02.2024 bis 25.02.2024. Die Umleitung, die über Boptal, Wessental und Neuenkirchen erfolgt, wird ausgeschildert.

Anzeige eines Wohnhausneubaus auf Flurstück-Nr. 4161 der Gemarkung Freudenberg im Kenntnissgabeverfahren

Das Flurstück 4161 befindet sich im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „10.1 FB Sinselein-Steiggraben“ in Freudenberg. Der Technische Ausschuss hat bereits in der Sitzung am 25.07.2022 einem Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses dort das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Bauherr hat diesen Antrag am 20.11.2022 zurückgezogen, seine Planung überarbeitet und nun am 22.12.2023 den Neubau eines Wohnhauses im Kenntnissgabeverfahren angezeigt.

Das Kenntnissgabeverfahren nach § 50 LBO kann bei der Errichtung von Wohngebäuden innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes angewendet werden, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Sobald ihre vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde eingegangen sind, können Bauherren in der Regel schon nach Ablauf eines Monats mit dem Bau beginnen.

Das städtische Bauamt kann nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen ihre Vollständigkeit bestätigen. Außerdem widerspricht das Vorhaben keiner örtlichen Bauvorschrift, wodurch die Voraussetzung für die Anwendung des Kenntnissgabeverfahren gegeben ist.

Angrenzer können im Kenntnissgabeverfahren innerhalb von zwei Wochen nach Benachrichtigung ihre Bedenken vorbringen. Nachdem sich alle angrenzenden Flurstücke im Eigentum der Stadt Freudenberg befinden, müssen keine Angrenzer durch das städtische Bauamt benachrichtigt werden.

Die Baugrube wird aufgrund der Hanglage bergseitig sehr tief ins Erdreich einschneiden. Die Einhaltung des aus Gründen der Arbeitssicherheit erforderlichen Böschungswinkels ist dabei nur möglich, wenn auch auf dem angrenzenden Flurstück 4160 abgegraben werden kann. Das städtische Bauamt hat den Bauherrn aufgefordert, zu bestätigen, dass der betroffene Bereich später wieder bis zur ursprünglichen Geländehöhe verfüllt wird.

**Änderung der LBO –
neue Vorgehensweise bei Baugesuchen ab 01.01.2024**

Der Landtag von Baden-Württemberg hat am 08. November 2023 Änderungen der Landesbauordnung beschlossen, durch die langfristig Baugenehmigungsverfahren auf elektronischem Weg möglich gemacht werden sollen.

Die Stadtverwaltung wurde durch das Kreisbauamt über die Auswirkungen hierdurch auf den Ablauf des Genehmigungsverfahrens und das Zusammenspiel zwischen Gemeinde und unterer Baurechtsbehörde informiert.

Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg**öffentliche Sitzung am 22.01.2024****Nr. 01/2024**

Im Folgenden werden die für den Ablauf des Genehmigungsverfahrens maßgeblichen Änderungen aufgeführt und mitgeteilt, wie der zukünftige Ablauf ab dem 01.01.2024 vorgesehen ist:

Änderungen der LBO**Antragseinreichung (§ 53 LBO)**

- Bauanträge, Anträge auf Befreiungen/Abweichungen/Ausnahmen, Bauvoranfragen sowie Kenntnissgabeverfahren mit den erforderlichen Bauvorlagen werden bei der unteren Baurechtsbehörde eingereicht.
- Befreiungsanträge müssen immer (auch bei Befreiungen im Rahmen eines Baugesuchs) gesondert gestellt werden.
- Die untere Baurechtsbehörde stellt die eingereichten Anträge und Bauvorlagen unverzüglich der jeweiligen Gemeinde bereit.

Kenntnissgabeverfahren (§ 53 LBO)

- Die Baurechtsbehörde bestätigt den Zeitpunkt des Eingangs der vollständigen Unterlagen.
- Die Gemeinde teilt der Baurechtsbehörde zuvor unverzüglich mit, ob ein Hinderungsgrund nach § 53 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 – 4 LBO (Baulast, Erschließung, Sanierungsgebiet) vorliegt.
- Im Kenntnissgabeverfahren findet keine Nachbarbeteiligung statt.

Nachbarbeteiligung (§ 55 LBO)

- Es werden nicht mehr alle Angrenzer benachrichtigt.
- Angrenzerbeteiligungen finden nur noch statt bei Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von Vorschriften, die dem Schutz des jeweiligen Angrenzers dienen.
- Die Gemeinde benachrichtigt auf Veranlassung und nach Maßgabe der Baurechtsbehörde die Angrenzer.

Zustellung Baugenehmigung (§ 58 LBO)

- Bekanntgabe der Genehmigung an Angrenzer, die Einwendungen hatten (wie bisher) und an solche, deren öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange durch das Vorhaben berührt sein können.

Änderungen im Ablauf des Genehmigungsverfahrens**Baugenehmigungsverfahren, Bauvoranfragen, Befreiungsanträge**

- Nach Antragseingang übersenden das Kreisbauamt der Gemeinde die Antragsunterlagen zur Kenntnis.

- Nach Vorprüfung durch das Kreisbauamt auf Vollständigkeit erhält die Gemeinde (wie bisher) eine Mehrfertigung der Eingangsbestätigung sowie gleichzeitig die Information, welche Angrenzer zu beteiligen sind. Außerdem wird um Abgabe einer Stellungnahme sowie um Erteilung des evtl. erforderlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB gebeten.
- Sollten die Unterlagen so unvollständig sein, dass dem Kreisbauamt eine Nachbarbeteiligung und Abgabe einer Stellungnahme/Erteilung des Einvernehmens noch nicht möglich erscheinen, wird mit Eingangsbestätigung mitgeteilt, dass die Benennung der Grundstücke für die Nachbarbeteiligung sowie die Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme/zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens separat nach Vervollständigung der Unterlagen erfolgt.

Kenntnisgabeverfahren

- Nach Antragseingang übersendet das Kreisbauamt der Gemeinde die Antragsunterlagen mit der Bitte um unverzügliche Rückmeldung, ob Hinderungsgründe nach § 53 Abs. 5 Satz 2 – 4 LBO vorliegen.
- Das Kreisbauamt übersendet der Gemeinde eine Mehrfertigung der Bestätigung des Zeitpunkts des Eingangs der vollständigen Unterlagen.

Zustellung Baugenehmigung

- Das Kreisbauamt stellt die Baugenehmigung den Angrenzern zu, die Einwendungen vorgebracht haben.
- und solchen, deren öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange durch das Vorhaben berührt sein können.
→ Das können unter Umständen auch Angrenzer sein, die im Verfahren nicht beteiligt worden sind, z.B. wenn es sich um ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB handelt. Hier gibt es keine Befreiungen und somit keine Nachbarbeteiligung.

5. Anfragen**1. Anfrage Herr Beck, Beschilderung Radweg Einmündung Friedhofweg in die Hauptstraße**

Die Problematik wurde bereits in der Verkehrsschau am 22.08.2023 thematisiert. Es wurde besprochen, das VZ 240 (Gemeinsamer Geh- und Radweg) durch VZ 239 (Gehweg) und Zusatzzeichen VZ 1022-10 (Radfahrer frei) zu ersetzen sowie das Ende durch das Zusatzzeichen VZ 1012-31 anzuzeigen.

Neue Anfragen:

1. Herr Berg weist darauf hin, dass die Entwässerungsgräben am Ortsausgang Rauenberg in Richtung Ebenheid aufgrund des Tauwetters an ihrer Belastungsgrenze sind und zu befürchten ist, dass Wasser die Ortsdurchfahrt überschwemmt.
Der Bürgermeister sagt eine Prüfung durch das städtische Bauamt zu.
2. Herr Arslan fragt nach, wann die Ausbesserungsarbeiten am Gehweg in der Lindtalstraße ausgeführt werden.
Der Bürgermeister antwortet, dass die Arbeiten bereits beauftragt wurden, die Ausführung aber wetterbedingt im abgelaufenen Jahr nicht mehr möglich war und nun voraussichtlich im Februar 2024 erfolgt.
3. Herr Döhner berichtet, dass der Wildbach in der Kindergartenstraße Uferbefestigungen unterspült hat.
Der Bürgermeister sagt eine Prüfung durch das städtische Bauamt zu.
4. Herr Döhner fragt nach, wo Streuobstwiesenbesitzer Hilfe erhalten, wenn ihre Bäume von Verbissschäden durch Biber betroffen sind.
Der Bürgermeister verweist an das Umweltschutzamt im Landratsamt des Main-Tauber-Kreises, das in dieser Thematik durch den Biberbeauftragten unterstützt wird, der im Auftrag des Regierungspräsidiums arbeitet.
5. Herr Zipf fragt bezüglich der als Brunnen gefassten Quelle in Wessental nach, die Anfang 2022 versiegt ist, nachdem dort Kabelschutzrohre im Spülbohrverfahren verlegt wurden. In der Sitzung des Ortschaftsrates Wessental am 25.09.2023 wurde berichtet, dass seit einiger Zeit auf einer dem Brunnen nahegelegenen Wiese Wasser austritt.
Der Bürgermeister antwortet, dass, sofern der Eigentümer der Wiese zustimmt, dort Grabungsarbeiten durch die Stadt Freudenberg veranlasst werden, um zu sehen, woher das Wasser kommt.
6. Herr Zipf fragt nach, wie sich die Stadt Freudenberg, vom Kauf des Stromerzeugers abgesehen, auf Schadensereignisse vorbereitet.
Der Bürgermeister antwortet, dass Mitarbeiter der Verwaltung derzeit in kommunalem Krisenmanagement für einen sogenannten Krisenfall geschult werden. Sobald sich ein Krisenfall zu einem Katastrophenfall, einem räumlich und zeitlich nicht begrenzten Großschadensereignis, ausweitet, wird die Leitung der Schadensbekämpfung vom Landratsamt übernommen.

Niederschriftenbuch des Technischen Ausschusses der Stadt Freudenberg**öffentliche Sitzung am 22.01.2024****Nr. 01/2024**

7. Herr Kaller regt aufgrund des Tauwetters eine Kontrollfahrt im Ortsteil Rauenberg an. Dabei sollen der Vorflutergraben in der Maueräckerstraße und der Entwässerungsgraben in der Eidelsgasse, wo schon einmal Teile der Uferböschung eingebrochen sind und den Wasserabfluss behindert haben, besichtigt werden.
Der Bürgermeister sagt die Erledigung durch das städtische Bauamt zu.

Unterschriften liegen im Original vor

f.d.R.

.....
Bürgermeister Roger Henning

.....
Gunter Eisert

.....
Rolf Döhner / Siegfried Berg

.....
Cem Arslan / Manfred Zipf