

GEMEINDERATSSITZUNG GR 2021-Nr. 27

vom 12.07.2021

öffentlich

Anwesend:	1. Bürgermeister:	Klaus Vosberg
	2. Stellvertreter:	Daniel Schneider Carola Tröscher
	3. Gemeinderäte:	Fridolin Gutmann Tobias Jautz Michael Martin Albert Rees Hanspeter Rees Gerhard Rombach Katharina Strecker
	4. Protokollführer:	Christoph Reza
	5. Sonstige Verhandlungsteilnehmer:	-/-
Es fehlten entschuldigt:		Gerion Buhl Johannes Rösch Ewald Zink Eugen Schreiner, OV Zastler
nicht entschuldigt oder aus anderen Gründen:		-/-

Beginn: 19.30 Uhr

Ende: 20.15 Uhr

Nachfolgende Tagesordnungspunkte werden behandelt:

1. Bekanntgaben
2. Bauantrag Katzensteig 2, hier: Um- und Ausbau am bestehenden Anwesen
3. Bauantrag Vörlinsbachstraße 29, hier: Gaststättenraum im ehemaligen Stall
4. Bauvoranfrage Sonnenstraße, hier: Errichtung eines Einfamilienhauses
5. Verschiedenes
6. Frageviertelstunde

TOP 1 Bekanntgaben

Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung und denkmalgerechtem Umbau des Schweizerhofs, Weilersbachstraße 26

Bürgermeister Vosberg gibt bekannt, dass das Landratsamt in der Zwischenzeit über die Bauvoranfrage zum Schweizerhof entschieden hat. Der Gemeinderat hatte mehrheitlich dem geplanten Nutzungsänderung (insbesondere Schaffung von Wohn- und Büroraum) unter der Bedingung, dass das im Konzept dargestellte soziale Projekt umgesetzt wird, zugestimmt. Das Landratsamt hat auf Grundlage von § 35 Abs. 4 BauGB nun folgende Dinge positiv beschieden:

- die Nutzungsänderung des Schweizerhofs in drei zusätzliche Wohneinheiten mit bis zu 750 m² Geschossfläche ist bauplanungsrechtlich zulässig.
- die Nutzungsänderung in Büronutzung/freiberufliche Nutzung mit bis zu 150 m² Geschossfläche ist neben der wohnrechtlichen Nutzungsänderung bauplanungsrechtlich zulässig.
- Die Nutzungsänderung des vorhandenen landwirtschaftlichen Stalls zur Tierhaltung für Landschaftspflege und Eigenversorgung ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Das Landratsamt hat in seinem Begleitschreiben explizit darauf hingewiesen, dass das Konzept des Sozialprojektes der Kinder- und Jugendhilfe „Zukunftsraum Weilersbach“ als Bestandteil des Bauvorbescheids mit aufgenommen wurde.

Es ist außerdem zu beachten, dass die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem **Denkmalschutz** und dem **Artenschutz nicht geprüft** wurde. Diese Prüfung erfolgt in späteren tatsächlichen Baugenehmigungsverfahren.

Der Bauvorbescheid erging u.a. unter dem **Vorbehalt**, dass in einer qualifizierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Nachweis erbracht wird, dass die mit dem Bauvorhaben verbundene Eingriffe in die Natur und Landschaft durch Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Weiterhin wurden den Antragstellern aufgetragen, frühzeitig Lösungen für die schwierige Zufahrts- und Parkplatzsituation zu erarbeiten.

Nicht genehmigt wurde hingegen die Errichtung eines Ersatzbaus für den abgebrochenen Stall. Auch die Errichtung einer Terrasse im nördlichen Geländebereich wurde negativ beschieden.

Bauvorhaben Hauptstraße 45, Goldener Adler, Nutzung von Außenflächen als Gartenwirtschaft

Der „Gasthof Zum Goldenden Adler“ hat zwischenzeitlich die Baugenehmigung für die Nutzung von Außenflächen als Gartenwirtschaft erhalten. Wie erwartet sind als Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung die im Lärmschutzgutachten geforderten Schallschutzmaßnahmen vollumfänglich umzusetzen.

Bericht Projektkoordination Tagespflege, Wohngemeinschaft und Ursulinenhof

Die Projektkoordinatorin Lucia Eitenbichler wird in einer Gemeinderatssitzung im November ihren Sachstandsbericht vorstellen. Bekanntermaßen endet das Arbeitsverhältnis zum 31.12.2021.

Alemannische Woche

Bürgermeister Vosberg berichtet, dass man sich bei der Vereinsbesprechung darauf verständigt hat, dass auf Grund der Corona-Pandemie in diesem Jahr die Alemannische Woche nicht stattfinden kann.

Klimamanager

Bürgermeister Vosberg berichtet über den Zwischenstand zum Thema Klimaschutzkonzept und Klimamanager. In der Sitzung am 21.02.2021 hatte sich der Gemeinderat darauf verständigt, dass in einem ersten Schritt Bürger dazu aufgerufen werden sollen bzw. bei den Bürgern abgefragt werden soll, ob diese sich ein Engagement in einem Arbeitskreis zum Thema Klimaschutz vorstellen können. Ziel ist es, dass sich Interessierte in einem Arbeitskreis zusammentreffen und dabei erste Gespräche zum Thema stattfinden sollen. Auf Grund der nach wie vor bestehenden pandemischen Lage gelten für solche Veranstaltungen die allgemeinen Kontaktbeschränkungen. In der Inzidenzstufe 1 wären maximal 25 Personen erlaubt (geimpfte und genesene Personen zählen nicht mit). Trotz der aktuell niedrigen Inzidenzen meiden aber immer noch viele Menschen zur Sicherheit bewusst solche Treffen. Aus diesem Grund hat die Verwaltung bisher noch keinen Aufruf gestartet. Im Gemeinderat wurde sich nun aber darauf verständigt, dass dieser nun zumindest erfolgen soll.

Verkauf Bauhofanhänger

Bürgermeister Vosberg gibt bekannt, dass in der Zwischenzeit der alte Bauhofanhänger an den Höchstbietenden zu einem Preis in Höhe von 4.800 € verkauft wurde.

Verlängerung der Pachtverträge für die Parkplätze 2 und 3 an den Skiliften Haldenköpfe

Der Pächter der Parkplätze 2 und 3 an den Skiliften Haldenköpfe ist mit dem Wunsch auf die Gemeindeverwaltung zugekommen, die Verträge um weitere zehn Jahre zu verlängern. Aktuell wird der Pachtvertrag immer jeweils um ein Jahr verlängert, sofern er nicht von einer der beiden Parteien gekündigt wird. Der Pächter wünscht sich hier mehr Planungssicherheit. Da das Pachtverhältnis bisher sehr gut funktioniert hat und sämtliche Pflichten aus dem Vertrag stets erfüllt worden sind, wird die Verwaltung die Vertragsverlängerung nun entsprechend vorbereiten.

Sachstand Breitbandausbau

Bürgermeister Vosberg berichtet über den Sachstand Breitbandausbau in Oberried. Bekanntermaßen hat die Fa. Vodafone mit der Öffentlichkeitsarbeit begonnen. Die Ausschreibung für das erste Los ist in der Zwischenzeit abgeschlossen. In diesem ersten Los sollen die „weißen Flecken“ (Gebiete mit einer Verbindungsgeschwindigkeit unter 30 Mbit/s) in den Bereichen Weilersbach, Zastler (vorderer Teil), Geroldstal, Oberried (Kernort) erschlossen werden. Einen konkreten Zeitplan für die Umsetzung der Maßnahme gibt es noch nicht. Die weiteren Lose befinden sich in der Ausschreibung.

Kindergartenbeiträge

In der Sitzung des Kindergartenkuratoriums am 08.07.2021 wurden die Kindergartenbeiträge einstimmig beschlossen. Diese orientieren sich an der Empfehlung des Städte- und Gemeindetags.

TOP 2 Bauantrag Katzensteig 2, hier: Um- und Ausbau am bestehenden Anwesen

Beratung

Die Verwaltung erläutert, dass die Bauherren einen Um- und Ausbau am bestehenden Anwesen auf dem Grundstück Katzensteig 2, Flst.Nr. 62, in Oberried, Ortsteil St. Wilhelm beantragen. Neben der Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum dient der Um- und Ausbau auch zur Erhaltung der Gebäudesubstanz.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Die Zulässigkeit ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Genehmigung durch das Landratsamt als zuständige Baugenehmigungsbehörde kann nur im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

Die Verwaltung schlägt hier vor das Einvernehmen zu erteilen. Da außen am Gebäude nur untergeordnete Änderungen (Rauchabzugsfenster, Lichtausschnitt) vorgenommen werden, gibt es keine Bedenken.

Der Ortschaftsrat von St. Wilhelm hat mit Schreiben vom 02.06.2021 mitgeteilt, dass ebenfalls keine Bedenken bestehen.

Beschluss (einstimmig)

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

TOP 3 Bauantrag Vörlinsbachstraße 29, hier: Gaststättenraum im ehemaligen Stall

Beratung

Die Verwaltung erläutert, dass der Bauherr auf dem Grundstück Vörlinsbachstraße 29, Flst.Nr. 147, im ehemaligen Stall einen Gaststättenraum mit Theke für maximal 100 Personen (Geburtstage, Hochzeiten und Familienfeste) einbauen möchte. Ein Gaststättenraum in der ehemaligen Bauernstube und ein Freisitz auf der Eingangsseite sind bereits vorhanden. Der Gemeinderat hatte im Zusammenhang mit einer vorangegangenen Bauvoranfrage bereits sein Einvernehmen erteilt. Nun wurde ein entsprechender Bauantrag eingereicht, der lediglich geringfügig von den Plänen der Bauvoranfrage abweicht.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist daher nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen. Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als zuständige Baugenehmigungsbehörde kann bei Außenbereichsvorhaben eine Genehmigung nur mit dem Einvernehmen der Gemeinde erteilen.

Am bestehenden Baukörper an sich werden nach wie vor keine wesentlichen Veränderungen vorgenommen. Es handelt sich vielmehr um eine Nutzungsänderung bzw. um eine Erweiterung der Gaststättenräumlichkeiten, die sich im Inneren des Gebäudes abspielt. Die Verwaltung sieht daher keine Bedenken und schlägt vor, das Einvernehmen nun auch zum Bauantrag zu erteilen.

Beschluss (einstimmig)

Das Einvernehmen zur Bauantrag wird erteilt.

**TOP 4 Bauvoranfrage Sonnenstraße, hier: Errichtung eines
Einfamilienhauses**

Beratung

Die Verwaltung erläutert, dass die Antragsteller auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 148/1 in der Sonnenstraße im Ortsteil Hofsgrund ein Einfamilienhaus errichten möchten. Im Rahmen einer Bauvoranfrage möchten die Antragsteller die generelle Bebaubarkeit des Grundstücks geklärt haben.

Das Grundstück liegt unmittelbar an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ortsmitte“. Bauplanungsrechtlich handelt es sich demnach um Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 35 BauGB. Eine Baugenehmigung bzw. einen positiven Bauvorbescheid kann das Landratsamt nur im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilen. Bei einem Einfamilienwohnhaus handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB. Die Errichtung von reinen Wohnhäusern im Außenbereich ist grundsätzlich nicht zulässig. Es fehlt an einer planungsrechtlichen Grundlage. Darüber hinaus sollten auch hier keine Präzedenzfälle geschaffen werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das Einvernehmen zur Bauvoranfrage zu versagen.

Seitens der Verwaltung wird aber angeregt, dass sich der Gemeinderat durchaus Gedanken darüber machen kann, ob nicht auf andere Art und Weise Baurecht an dieser Stelle geschaffen werden kann (Bebauungsplanerweiterung, Abrundung, o.Ä.). Auf Grund der örtlichen Gegebenheit erscheint eine Bebauung des Grundstücks durchaus denkbar. Es könnte eine sinnvolle Abrundung darstellen. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als Wohnbaufläche vorgesehen. Auch der Ortschaftsrat von Hofsgrund hat sich dafür ausgesprochen, dass das Einvernehmen in diesem Fall zwar abgelehnt werden muss, die generelle Bebaubarkeit aber hergestellt werden sollte. In der folgenden Diskussion begrüßt auch der Gemeinderat für diese Vorgehensweise. Die Verwaltung soll bezüglich der weiteren Schritte mit den Antragstellern Kontakt aufnehmen und die ggf. erforderlichen Verfahrensschritte (Bebauungsplan) einleiten.

Beschluss (einstimmig)

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage kann nicht erteilt werden. Die Verwaltung wird beauftragt nach Lösungsmöglichkeiten für die Herstellung von Baurecht auf diesem Grundstück zu suchen.

TOP 5 Verschiedenes

Bebauungsplanverfahren Steiertenhof und Erweiterung Campingplatz

Gemeinderat Tobias Jautz meldet sich zu Wort und berichtet, dass in der Bevölkerung Gerüchte kursieren, dass ein oder mehrere Verbindungswege/Fußwege zwischen Campingplatz und geplantem Neubaugebiet geplant seien. Diese würden dann auch über den Schwörerhofweg und über den Bruckmattenweg führen. Herr Jautz möchte an dieser Stelle klarstellen, dass diese Gerüchte nicht der Wahrheit entsprechen. Er habe als Campingplatzbetreiber keinerlei Interesse an solchen Verbindungswegen. Vielmehr lehnt er solche ab und würde diese auch nicht zulassen.

Formelle Anfrage bezüglich der Beantwortungen von Fragen aus der Frageviertelstunde

Gemeinderat Albert Rees erinnert an die Frageviertelstunde der letzten Gemeinderatssitzung. Dort wurde dem Bürgermeister eine Frage zum Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Campingplatz“ gestellt. Herr Vosberg hat die Beantwortung der Frage Gemeinderat Tobias Jautz überlassen, da dieser als Campingplatzbetreiber maßgeblich am Verfahren beteiligt ist. Gemeinderat Albert Rees bemängelt diese Vorgehensweise. Aus seiner Sicht sei dies formal nicht ganz in Ordnung, da Gemeinderat Jautz in diesem Verfahren befangen ist. Bürgermeister Vosberg hält dies im vorliegenden Zusammenhang für unbedenklich. Gemeinderat Jautz konnte die Frage aus der Frageviertelstunde sachlich besser beantworten als er. Im Übrigen sei man in der Vergangenheit öfters so verfahren.

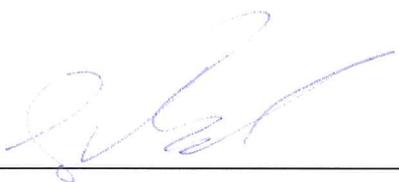
Top 6 Frageviertelstunde

Neubebauung Hirschenareal und Ortseingangsbereich

Ein Bürger weist zunächst darauf hin, dass bekanntermaßen das Grundstück Hirschenareal in der Hauptstraße verkauft wurde und dort teilweise eine neue Bebauung erfolgen soll. Er möchte nun wissen, ob die Gemeinde plant hier einen Bebauungsplan aufzustellen und falls nicht, aus welchen Gründen. Bürgermeister Vosberg erläutert, dass ein Bebauungsplan zunächst nicht vorgesehen sei. Er und der Gemeinderat wissen um die Bedeutung dieses Bereichs. Man befinde sich derzeit aber in sehr konstruktiven Gesprächen mit dem neuen Eigentümer. Dieser beteiligt und informiert die Gemeinde über die Planung der Neubebauung. Es soll gemeinsam eine städtebaulich sinnvolle Bebauung erarbeitet werden. Herr Vosberg weist aber darauf hin, dass die Gemeinde immer noch die Möglichkeit habe, einen Bebauungsplan aufzustellen, sofern die Planungen überhaupt nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entsprechen. Der Vorsitzende ergänzt, dass dabei auch die Entwicklungen im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes sowie auf dem Grundstück „Gässenhof“ mit in die städtebaulichen Erwägungen einbezogen werden.

Das Protokoll wurde dem Gemeinderat am 26.07.2021 bekannt gegeben.

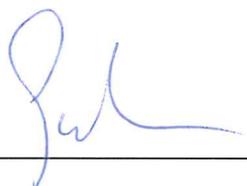
Für den Gemeinderat:



Der Vorsitzende:



Klaus Vosberg, Bürgermeister



Der Schriftführer:



Christoph Reza