

Einladung

– öffentlich –

Sitzung 33

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte und Ortsvorsteher,

zur Gemeinderatssitzung am **Montag, den 21.02.2022, 19.30 Uhr**, in der **Goldberghalle Oberried**, werden Sie herzlich eingeladen. Sie werden gebeten, entsprechend § 34 Abs. 3 GemO Baden-Württemberg an der Sitzung teilzunehmen. Wer gesundheitliche Bedenken für sich bzw. seine Angehörigen hat, ist zur Teilnahme nicht verpflichtet. Aus Gründen des Infektionsschutzes werden keine Getränke gestellt, bitte bringen Sie sich bei Bedarf selbst etwas mit. Bitte beachten Sie, dass wir während der Sitzung gegebenenfalls lüften müssen und dies zu einer eher kühlen Raumtemperatur führen kann. Im Übrigen gilt das jeweils aktuelle Hygienekonzept der Gemeinde für die Durchführung von Gemeinderatssitzungen in der Goldberghalle. Um entsprechende Beachtung wird gebeten. Bitte nutzen Sie die Möglichkeit, sich bei der Gemeindeverwaltung einen Antigen-Schnelltest zu besorgen und testen Sie sich unmittelbar vor der Sitzung selbst zu Hause.

Nachfolgend die Tagesordnungspunkte:

1. Bekanntgaben
2. Satzung zur Durchführung einer repräsentativen Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Gemeinde Oberried
3. Bau eines Geh- und Radweges zwischen Oberried und der Dietenbacher Straße i.Z.d. Landesstraße Nr. 126, hier, hier Zustimmung zum geänderten Kooperationsvertrag zwischen dem Regierungspräsidium Freiburg und der Gemeinde Oberried
4. Waldumwandlung - vereinfachtes Verfahren – auf Flurstück Nr. 101 Gemarkung Hofgrund
5. Bauantrag Obertalstraße 24, Flst.Nr. 67/1, hier: Erweiterung der Garage, Heizraum und Waschraum sowie Neubau eines Balkons am bestehenden Gebäude, Nutzungsänderung zum Ferienhaus mit zwei Ferienwohnungen
6. Bauvoranfrage Rundweg 3, Flst.Nr. 17 in Hofgrund, hier: Ersatzbaumaßnahme Eingangsbereich, Aufteilung ehemalige Betriebsleiterwohnung, Wohnraumerweiterung OG und Neubau Garagengebäude
7. Verschiedenes
8. Frageviertelstunde



Klaus Vosberg, Bürgermeister

**TOP 2 Satzung zur Durchführung einer repräsentativen Befragung
zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die
Gemeinde Oberried**

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die als Anlage beigefügte Satzung zur Durchführung einer repräsentativen Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Gemeinde Oberried.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Gemeinderatssitzung vom 25.10.2021 beschlossen, einen Mietspiegel erstellen zu lassen. Zur Erstellung des Mietspiegels ist es notwendig, eine Satzung zu erlassen, die die zu Befragenden zur Auskunft verpflichtet.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.



S A T Z U N G

zur Durchführung einer repräsentativen Befragung zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Gemeinde Oberried

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit §8 des Landesstatistikgesetzes (LStatG) jeweils in der derzeit gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberried in seiner Sitzung am 21. Februar 2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Art und Zweck der Erhebung

Zur Erstellung des qualifizierten Mietspiegels für die Gemeinde Oberried im Jahr 2022, wird im Gemeindegebiet Oberried eine statistische Erhebung in Form einer schriftlichen Befragung von Mieterinnen und Mietern, sonstigen Wohnraumeigentümerinnen und -eigentümern, Vermieterinnen und Vermietern durchgeführt.

§ 2

Zu erfassende Sachverhalte

Folgende Angaben werden erfasst:

- a. Angaben der Mieterinnen und Mieter (Telefonnummer, Straßename, Hausnummer, Hausnummernzusatz)
- b. Angaben der Vermieterinnen und Vermieter (Straßename, Hausnummer, Hausnummernzusatz)
- c. Angaben der sonstigen Wohnraumeigentümerinnen und -eigentümer (Straßename, Hausnummer, Hausnummernzusatz)
- d. Angaben zum Mietverhältnis, zum Mietvertrag und zur Mietzahlung
- e. Angaben zu Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Größe der Wohnung
- f. Angaben zur Lage der Wohnung

§ 3

Kreis der zu Befragenden

Es werden 400 Haushalte im Gemeindegebiet Oberried befragt. Die Adressen werden mittels einer Stichprobenziehung zufällig ausgewählt.

§ 4

Befragung von Haushaltsmitgliedern

Zielperson der Befragung ist diejenige erwachsene Person im Haushalt, die am besten über das Mietverhältnis Auskunft geben kann. Die Befragung kann auf ein anderes volljähriges Haushaltsmitglied übertragen werden, soweit dieses die erforderlichen Angaben über das Mietverhältnis machen kann.



§ 5 Durchführung der Erhebung

- (1) Die Gemeinde Oberried hat die Gemeinde Kirchzarten beauftragt, den im Wege der durchgeführten öffentlichen Ausschreibung ermittelten Auftragnehmer, das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, mit der Durchführung der Befragung zu beauftragen. Der Auftragnehmer führt die einmalige Befragung unter Beachtung der Vorgaben des Landesdatenschutzgesetzes sowie des Landesstatistikgesetzes für Baden-Württemberg durch. Die Befragung erfolgt durch das EMA-Institut.
- (2) Als Hilfsmerkmale i. S. d. § 12 LStatG werden die Namen (Vorname und Familienname) und die Anschriften (Straßenname, Hausnummer, Hausnummernzusatz) der zu Befragenden verwendet. Erhobene Adressdaten werden, soweit möglich, nach Abschluss der Erhebung durch die Blockseite ersetzt. Als Zusatzmerkmale werden die Lärmpegel und die Bodenrichtwerte in die Auswertung mit einfließen.
- (3) Eine Auskunftspflicht wird gemäß § 13 LStatG angeordnet.
- (4) Die Erhebung beginnt im 1. Quartal 2022 und dauert ab Beginn ca. 5 bis 10 Wochen.

§ 6 Weitergabe der Daten

Die erhobenen Daten dürfen nur

1. vom Auftragnehmer zur wissenschaftlichen Auswertung im Rahmen des erteilten Auftrages zur Mietspiegelerstellung genutzt werden.
2. in anonymisierter Form an die Gemeinde Oberried zur Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels sowie zur Prüfung, Pseudonymisierung und zur statistischen Auswertung der Daten in der abgeschotteten Statistikstelle weitergegeben werden.
3. in anonymisierter Form an die für Mietsachen zuständigen Zivilgerichte sowie an gerichtlich bestellte Sachverständige im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung des Mietspiegels weitergegeben werden.

Dabei muss sichergestellt sein, dass die unter Ziff. 1 bis 3 dieser Satzung genannten Stellen keinerlei Deanonymisierungsversuche unternehmen. Eine sonstige Verwendung oder Weitergabe der zur Erstellung des Mietspiegels ermittelten Daten ist für alle Beteiligten unzulässig.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberried, 21.02.2022

Klaus Vosberg, Bürgermeister

**Hinweis:**

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt/Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

TOP 3 Bau eines Geh- und Radweges zwischen Oberried und der Dietenbacher Straße i.Z.d. Landesstraße Nr. 126, hier Zustimmung zum geänderten Kooperationsvertrages zwischen dem Regierungspräsidium Freiburg und der Gemeinde Oberried

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt den Abschluss des in der Anlage beigefügten Kooperationsvertrages über den Bau eines Geh- und Radwegs zwischen Oberried und der Dietenbacher Straße im Zuge der Landesstraße Nr. 126.

Sachverhalt:

Es wird auf die Beschlussvorlage vom 17.05.2021 verwiesen. In der damaligen Beschlussvorlage zugrunde liegenden Kooperationsvereinbarung wurde unter §6 Absatz 2 festgehalten, dass die Gesamtkosten vom Land getragen werden. Zusätzlich sollten die Gemeinden 8% der Gesamtkosten als Verwaltungskostenpauschale erhalten. Diese in der Tat ungewöhnliche Aufteilung hat das Land seinerseits nach den jeweiligen Gemeinderatsbeschlüssen aus seiner Sicht präzisiert. Dies mit dem Ergebnis, dass die Ingenieurskosten nicht in den Gesamtkosten enthalten wären und die Verwaltungskostenpauschale diese Leistung abdeckt. Diese 8% werden aber maximal die Hälfte der Ingenieurskosten abdecken. Daraus folgt, dass die Gemeinden Kirchzarten und Oberried neben den Kosten für die Straßenbeleuchtung gemeinsam ca. 56.000 Euro Planungskosten zu tragen haben. 10.000 Euro hiervon sind im Haushaltsplan 2022 der Gemeinde hierfür vorgesehen. Deshalb erfolgt die erneute Beschlussfassung. Kirchzarten hat dies mit einem positiven Votum bereits erledigt.

Weiter hat sich das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE (ISE) in das Projekt eingeschaltet, um diesen Radweg als Forschungsprojekt zu einem Solarradweg zu entwickeln und zu begleiten. Leider wurde dem Institut von Seiten des Bundes im Januar mitgeteilt, dass keine Förderung in Aussicht gestellt werden kann. In einer Videokonferenz vom 04.02.2022 haben die Gemeinden, das ISE und das Verkehrsministerium des Landes folgende Vereinbarung getroffen. Die Gemeinden führen entsprechende positive Gemeinderatsbeschlüsse zu dem dieser Vorlage beigefügten Kooperationsvertrag herbei. Nach einem positiven Votum wird der Vertrag entsprechend unterschrieben und die Gemeinden beauftragen für die Leistungsphasen 1 bis 4 ein Ingenieurbüro. Parallel erarbeitet das ISE einen Förderantrag für das Land Baden-Württemberg. Mitte Mai entscheidet das Land über diesen Antrag. Nach der Entscheidung des Landes setzen sich die verbliebenen Partner zusammen, um das weitere Vorhaben abzustimmen. Ziel ist die Fertigstellung des Radweges in 2023.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsjahr 2022 ca. 10.000 Euro insgesamt ca. 38.000 Euro. Diese setzen sich aus den anteiligen Planungs- (28.000 Euro) sowie den Straßenbeleuchtungskosten (10.000 Euro) zusammen.

Vereinbarung

zwischen

der **Gemeinde Kirchzarten**,
vertreten durch Bürgermeister Andreas Hall,

der **Gemeinde Oberried**,
vertreten durch Bürgermeister Klaus Vosberg

und

dem **Land Baden-Württemberg** - Straßenbauverwaltung -,
vertreten durch das Regierungspräsidium Freiburg,
nachstehend „Straßenbauverwaltung“ genannt

über

den Bau eines **Geh- und Radwegs** zwischen Oberried und der
Dietenbacher Straße i.Z.d. **Landesstraße Nr. 126**

VNK 8013035 NNK 8013059 Station 0,000

VNK 8013035 NNK 8013059 Station 2,400

Länge (Neubau) = ca. 0,600 km

Länge (Ausbau) = ca. 1,800 km

Anlage: Übersichtskarte

Präambel

Zwischen Oberried und Kirchzarten besteht ein 2,00 m breiter Radweg (Teil des RadNETZ Baden-Württemberg), der aufgrund des hohen Radverkehrsaufkommens im Begegnungsverkehr zu schmal ist und damit zu einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit führt. In der Fortführung verläuft die derzeitige Radverkehrsführung durch den Ortskern von Kirchzarten. Aufgrund des großen Umwegs wählen Radfahrer jedoch den direkten Weg auf der L 126 genommen mit Inkaufnahme der gefährlichen, ungesicherten Querung der L 126 zur Dietenbacher Straße. Eine sichere Radinfrastruktur fehlt hier. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer sowie zur Herstellung einer sicheren Radverkehrsverbindung für Schüler, Pendler sowie den Freizeitradverkehr soll diese bestehende Lücke im gemeinsamen Geh- und Radwegnetz entlang der Landesstraße geschlossen werden.

Weiter sehen die Vertragspartner, dass nicht nur die Verbesserung der Fahrradinfrastruktur einen Beitrag für eine positiv handelnde Klimapolitik ist. Es wird daher angestrebt, unter Koordination des Fraunhofer ISE einen mit Solar überdachten Radweg umzusetzen. Dabei sollen insbesondere die Aspekte überdachter Radwege hinsichtlich ihrer multifunktionalen Flächen-Mehrfachnutzung im öffentlichen frei zugänglichen Raum sowie ihrer Photovoltaik-spezifischen Eigenheiten, wie Verschmutzungsaspekte, Langzeitmonitoring, Akzeptanz, Diebstahl und Vandalismusschutz und Schutz vor Witterungseinflüssen, für die Benutzer untersucht werden. Um die Akzeptanz des geplanten Vorhabens zu verbessern soll das Projekt sozialwissenschaftlich flankiert und begleitet werden

Im Falle der Realisierung eines mit Solar überdachten Radwegs ist dies in einer Nachtragsvereinbarung nach § 11 Abs. 1 dieser Vereinbarung im Einverständnis der Vertragspartner festzuhalten.

Es wird daher folgende Vereinbarung geschlossen:

§ 1 Gegenstand der Vereinbarung

Die Vertragspartner kommen überein, zur Verbesserung der Verkehrssicherheit auf der L 126 den bestehenden Radweg richtlinienkonform auszubauen und die Lücke zwischen der L 126 alt (Oberrieder Straße) und der Dietenbacher Straße zu schließen.

Grundlage der Vereinbarung ist das Straßengesetz Baden-Württemberg und die sonst für die Straßenbauverwaltung geltenden Vorschriften.

§ 2 Art und Umfang der Maßnahme

Der Weg wird im Bereich des Neu- und Ausbaus mit einer Breite von 3,00 m + Bankette hergestellt. Art und Umfang der Baumaßnahme bestimmen sich nach den von der Gemeinde Kirchzarten als Durchführende noch aufzustellenden Plänen, welche durch das Ref. 45 des Regierungspräsidiums Freiburg fachtechnisch zu genehmigen sind. Bestandteile sind hier insbesondere:

- Abstimmungsprotokoll mit Referat 41 des RP Freiburg
- Lagepläne Unterlage 5
- Kostenanschlag Unterlage 13

- Wegequerschnitt Unterlage 14
- Ggf. Bauwerksskizzen
- ggf. Landschaftspflegerischer Begleitplan / Ergebnisse der UVP

§ 3 Baurecht

Ein erforderliches straßenrechtliches Baurecht einschließlich der Beteiligung aller betroffenen Träger öffentlicher Belange wird von den Gemeinden eingeholt bzw. veranlasst. Eine Abstimmung mit Ref. 41 des Regierungspräsidiums zu Verfahrensbeginn ist durchzuführen.

§ 4 Durchführung der Maßnahme

(1) Die Durchführung der Maßnahme erfolgt durch die Gemeinde Kirchzarten (nachfolgend Durchführende) im Einvernehmen mit den anderen Vertragspartnern. Sie umfasst: Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bau, Bauüberwachung und Abrechnung. Die Kosten hierfür tragen die Gemeinden.

(2) Die Durchführung erfolgt nach den jeweils in der Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg geltenden technischen Regelwerken.

(3) Die Durchführende beabsichtigt weiterhin ausschließlich in ihrem Verantwortungsbereich anfallende Arbeiten (z.B. Beleuchtung, Ver- und Entsorgungsleitungen ...) auf ihre Kosten an die ausführende/n Firma/Firmen zu vergeben.

(4) Die Vergabe der Bauarbeiten darf nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung erfolgen.

(5) Gegenüber der/den ausführenden Firma/Firmen ist ausschließlich die Durchführende weisungsbefugt.

§ 5 Abnahme, Mängelansprüche

(1) Die förmliche Abnahme der Bauleistung erfolgt durch die Durchführende unter Beteiligung der anderen Vertragspartner.

(2) Die Durchführende überwacht die Mängelanspruchsfristen und macht Mängelansprüche auch gegenüber Dritten auch für die anderen Vertragspartner geltend.

§ 6 Kosten und Kostentragung

(1) Die Gesamtkosten der Maßnahme (Baukosten + Grunderwerbskosten) betragen voraussichtlich ca. 710.000,00 Euro (brutto). Kostenberechnung und evtl. Kostenerhöhungen bedürfen der Genehmigung durch die Straßenbauverwaltung.

(2) Von den Gesamtkosten trägt die Straßenbauverwaltung die Kosten für den Radweg, die Gemeinden die Kosten für Beleuchtung. Es entfallen also auf die Straßenbauverwaltung 700.000,00 Euro, auf die Gemeinden 10.000,00 Euro.

Die endgültigen Kosten ergeben sich aus den tatsächlichen schlussgerechneten Kosten. Abschlagszahlungen werden entsprechend dem Baufortschritt geleistet.

(3) Die Kosten für die nichtamtliche wegweisende Beschilderung trägt jede Gemeinde auf ihrer Gemarkung.

(4) Die Kosten für das erstmalige Anbringen von Verkehrszeichen fallen nach § 5b StVG dem Baulastträger der Straße zur Last.

(5) Für die Durchführung der Maßnahme erstattet die Straßenbauverwaltung der Durchführenden einen Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von 8 % des auf die Straßenbauverwaltung entfallenden Kostenanteils in Höhe von 700.000,00 Euro. Es ergibt sich ein Verwaltungskostenbeitrag in Höhe von voraussichtlich 56.000,00 Euro.

(6) Das Bauvorhaben steht unter dem Vorbehalt, dass die Haushaltsmittel hierfür durch das Land zur Verfügung gestellt werden können. Sollte das Bauvorhaben aus Gründen, die die Straßenbauverwaltung zu vertreten hat, nicht ausgeführt werden, werden der Durchführenden die entstandenen Planungskosten bis zu einer Höhe von 5 % der berechneten Kosten nach § 6 Abs. 2 erstattet.

§ 7 Haftung

(1) Die Durchführende haftet für alle Schäden im Zusammenhang mit der Baumaßnahme. Sie stellt die Straßenbauverwaltung insoweit von allen Ansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 8 Baulast, Erhaltung, Unterhaltung, Verkehrssicherungspflicht, Winterdienst

(1) Der Geh- und Radweg geht in die Baulast (Unterhaltung und Erhaltung) der jeweiligen Gemeinde auf deren Gemarkung über. Darüber hinaus übernehmen die Gemeinden die Verkehrssicherungspflicht sowie den Winterdienst auf ihrer Gemarkung.

(2) Erhaltungsmehraufwendungen werden aufgrund der Interessenslage nicht abgelöst.

§ 9 Grunderwerb, Eigentum

(1) Der Grunderwerb (Erwerb, Schlussvermessung, Fortführungsnachweis) für den Geh- / Radweg erfolgt durch die jew. Gemeinde in Abstimmung mit dem Referat 41 des Regierungspräsidiums Freiburg. Die Ergebnisse sind in einem Abstimmungsprotokoll festzuhalten und den Unterlagen zur fachtechnischen Genehmigung beizulegen (s. § 2).

(2) Die Grunderwerbskosten werden als Teil der Gesamtkosten entsprechend den Regelungen in § 6 Abs. 2 behandelt.

Die Obergrenze der Grundstückspreise beim Erwerb ist der Verkehrswert des Grundstücks. Entschädigungen richten sich nach dem Entschädigungsrecht. Darüber hinaus gehende Kosten bei Erwerb und Entschädigung werden von der Straßenbauverwaltung nicht übernommen. Über die Höhe von Verkehrswert oder Entschädigungen verständigen sich die Gemeinden und die Straßenbauverwaltung (Regierungspräsidium Freiburg, Referat 41) in gesonderter Verhandlung vor Beginn des Grunderwerbs. Die Ergebnisse sind ebenfalls im Abstimmungsprotokoll (§ 9 Abs. 1) zu dokumentieren.

Die Abrechnung der Kosten des Grunderwerbs einschließlich Vermessung obliegt der jew. Gemeinde und erfolgt nach vollständiger Abwicklung des Grunderwerbs. Bei Vermessungsrechnungen erfolgt ein Einbehalt in Höhe von 10% des Rechnungsbetrages bis zur vollständigen Abwicklung des Fortführungsnachweises.

(3) Der Geh- und Radweg geht in das Eigentum der jew. Gemeinde auf ihrer Gemarkung über.

(4) Die Grundstücke der Vereinbarungspartner gehen kostenlos über.

(5) Die Durchführende veranlasst eine Vermessungsbegehung zur endgültigen Festlegung der zukünftigen Grenzen, bei der sie neben den betroffenen Eigentümern die Referate 41 und 47.1 des RP Freiburg, die Untere Straßenbaubehörde beim Landratsamt sowie die jeweilige Markungsgemeinde beteiligt.

§ 10 Wegweisung

Die Erkennbarkeit des Weges als Radweg wird von den Gemeinden durch entsprechende wegweisende Beschilderung sichergestellt.

§ 11 Schriftform, Vertragsergänzungen und Salvatorische Klausel

(1) Änderungen und Ergänzungen zu dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung der Regelung des vorstehenden Satzes 1.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Beteiligten verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Dies gilt entsprechend für den Fall, dass die Vereinbarung eine Lücke aufweist.

§ 12 Ausfertigungen

Die Vereinbarung wird 3-fach gefertigt. Jeder Vereinbarungspartner erhält eine Ausfertigung.

Für die Straßenbauverwaltung
Freiburg,

Für die Gemeinde
Kirchzarten,

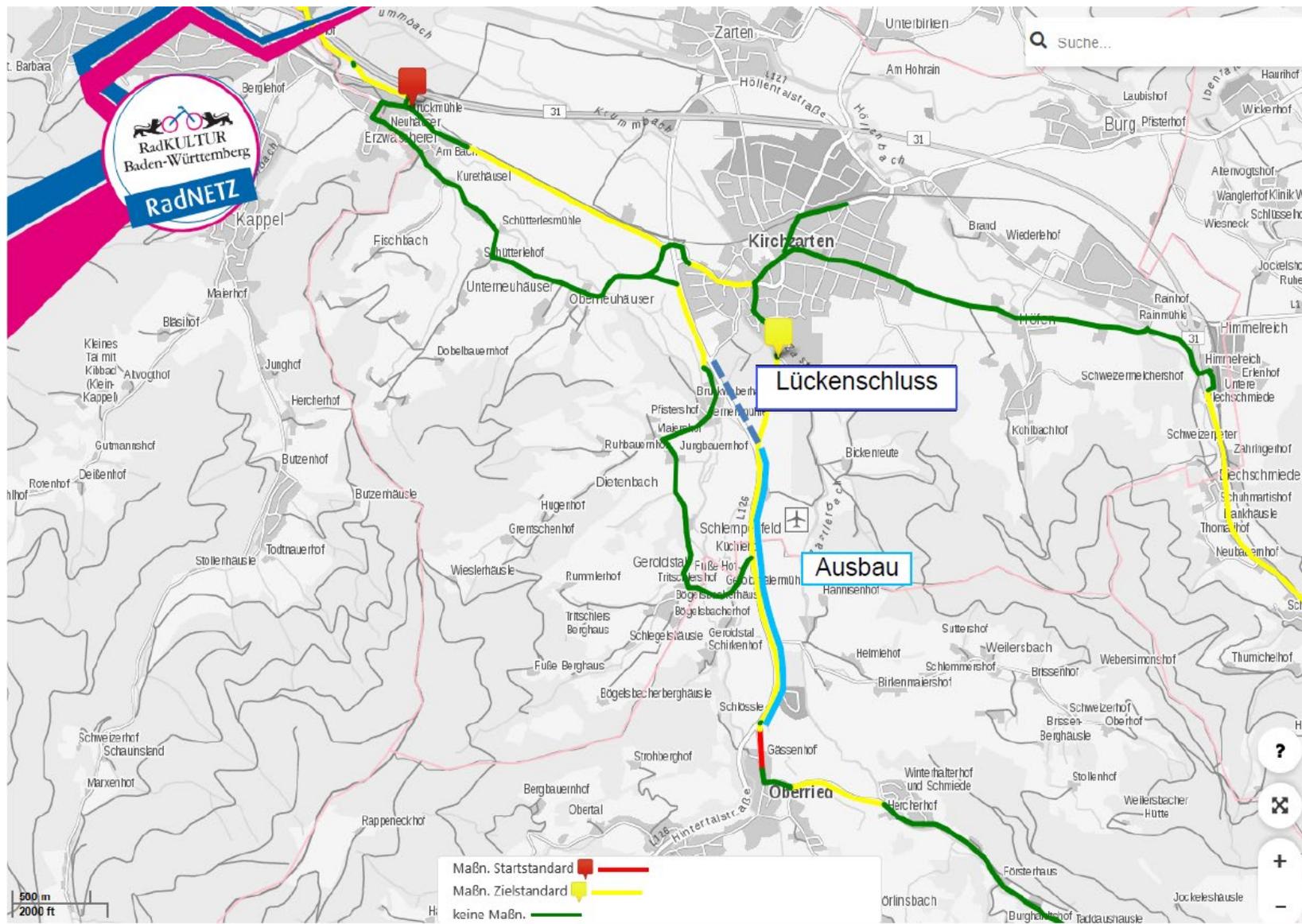
Für die Gemeinde
Oberried,

B. Heckersbruch, LBD

A. Hall, Bürgermeister K. Vosberg, Bürgermeister

S. Kreisler, BR

Anlage: Übersichtskarte



**TOP 4 Waldumwandlung - vereinfachtes Verfahren – auf Flurstück
Nr. 101 Gemarkung Hofgrund**

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt, für eine auf dem o.g. Flurstück liegende Fläche (siehe hierzu den beigefügten Lageplan Fläche 1) einen Antrag - vereinfachtes Waldumwandlungsverfahren- zu stellen: Eine als Wald kartierte Fläche, die als Allmend Fläche ausgewiesen war und zwischenzeitlich wieder entwaldet wurde, wird zu einer Borstrasen Fläche umgewandelt. Auf einer weiteren Fläche (siehe Lageplan Fläche 2) werden als Ausgleichsmaßnahme ein Felsen und die darum liegenden Weidbuchen freigestellt.

Sachverhalt:

Auf dem Flurstück Nr. 101 auf Gemarkung Hofgrund, das jahrzehntelang als Allmend Fläche bewirtschaftet wurde, hatte sich ein dichter Buchenbestand gebildet (siehe Lageplan Fläche 1). Dieser wurde vom bewirtschaftenden Landwirt freigeschnitten, um die Fläche wieder als Weidefläche nutzen zu können. Dem Landwirt war nicht bekannt, dass die Fläche zwischenzeitlich als Wald kartiert worden war. Grundsätzlich ist eine Umwandlung von Wald in Grünland nicht ohne weiteres möglich, hier wird dies vom Fachbereich Naturschutz jedoch ausdrücklich befürwortet, da es sich um eine wertvolle Borstrasenfläche mit Weidbuchen handelt.

Als Ausgleich für die Wandumwandlung soll eine Fläche weiter süd-östlich (siehe Lageplan Fläche 2) zusätzlich aus dem Waldverbund herausgenommen werden. Auf dieser Fläche soll eine Pflegemaßnahme durch den Verursacher der vorgenannten Entwaldung durchgeführt werden, hierbei werden die Weidbuchen und der Großmoosfelsen freigestellt. Die Kosten dieser Maßnahme trägt der Landwirt. Mit diesen beiden Maßnahmen könnte ein langwieriger Konflikt zwischen Landwirtschaft, Forst und Naturschutz gütlich beendet werden, alle Parteien haben Zufriedenheit mit der Lösung signalisiert.

Um das vereinfachte Verfahren der Waldumwandlung anstoßen zu können, muss der höheren Forstbehörde ein Gemeinderatsbeschluss vorgelegt werden.

Der Ortsvorsteher Hanspeter Rees war bei der Erarbeitung dieser Lösung involviert und hat dieser Vorgehensweise somit zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.



12861,01 m²

1

9701,33 m²

2

TOP 5 Bauantrag Obertalstraße 24, Flst.Nr. 67/1, hier: Erweiterung der Garage, Heizraum und Waschraum sowie Neubau eines Balkons am bestehenden Gebäude, Nutzungsänderung zum Ferienhaus mit zwei Ferienwohnungen

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen zum Baugesuch wird erteilt.

Sachverhalt:

Der Bauherr möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 67/1, Obertalstraße 24, verschiedene Baumaßnahmen durchführen. Zunächst wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgestellt, dass die schon seit langer Zeit als Ferienhaus mit zwei Ferienwohnungen genutzt wird. Bisher ist diese Nutzung jedoch noch nicht genehmigt. Daher wird eine entsprechende Nutzungsänderung beantragt. Des Weiteren soll die bereits bestehende Garage erweitert. Neben der eigentlichen Garage soll dort zusätzlich ein Heiz- und ein Waschraum entstehen. Zuletzt möchte der Antragsteller am bestehenden Gebäude einen neuen Balkon erstellen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist demnach nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Nutzungsänderung zum Ferienhaus mit zwei Ferienwohnungen

Die Nutzung als Ferienhaus stellt aus baurechtlicher Sicht einen nicht störenden Gewerbebetrieb dar und es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) widerspricht (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Obwohl der FNP für dieses Grundstück „Flächen für die Landwirtschaft“ aufweist, liegt nicht immer automatisch ein Widerspruch vor. Bei der Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ bringt die Gemeinde in Regel zum Ausdruck, dass sie eine bauliche oder sonstige städtebauliche Entwicklung nicht beabsichtigt. Im vorliegenden Fall besteht bereits eine Bebauung. Eine bauliche Entwicklung findet im Zusammenhang mit der Nutzungsänderung nicht statt. Aus Sicht der Verwaltung entsteht daher kein Widerspruch zu den Darstellungen des FNPs.

Erweiterung der Garage

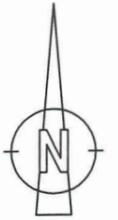
Ähnlich verhält es sich aus rechtlicher Sicht bei der Erweiterung der Garage. Laut Antragsteller ergibt sich der Bedarf aus dem notwendigen Austausch der alten Heizung. Durch die neue Holzpellet-Heizung ergibt sich ein größerer Platzbedarf für das Pellet-Lager, das nicht in den bisherigen Technikraum passen würden. Im Zuge dessen soll auch ein Raum für Waschmaschinen und Trockner eingeplant werden, der bisher gefehlt hat. Bei der Erweiterung handelt es sich ebenfalls um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Hier ist zwar eine bauliche Entwicklung erkennbar. Diese spielt sich aber auch Sicht der Verwaltung in einem Rahmen ab, der den grundsätzlichen Darstellungen des FNPs nicht widerspricht. Der Bedarf an einer Erweiterung wird nachvollziehbar dargestellt. Des Weiteren befindet sich an dieser Stelle bereits die bestehende Garage.

Neubau eines Balkons

Der Neubau des Balkons beeinträchtigt aus Sicht der Verwaltung ebenfalls keine öffentlichen Belange. Bezüglich eines möglichen Widerspruchs zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans wird auf die oben dargestellte Argumentation verwiesen.

Insgesamt wird daher vorgeschlagen das Einvernehmen zum Baugesuch zu erteilen. Entscheidend ist hier die Beurteilung, ob das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Die Verwaltung kommt hier zu dem Ergebnis, dass dies jeweils nicht der Fall ist. Weitere öffentliche Belange (insbesondere: schädliche Umwelteinwirkungen, Belange des Naturschutzes, Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert, Verunstaltung des Ort- und Landschaftsbildes), die beeinträchtigt sein könnten, sind nicht ersichtlich.

Gemeinde: Oberried
Gemarkung: Oberried
Flurstück-Nr.: 67/1



LAGEPLAN zum Bauantrag

MASSTAB 1:500

Bauvorlagen eingegangen

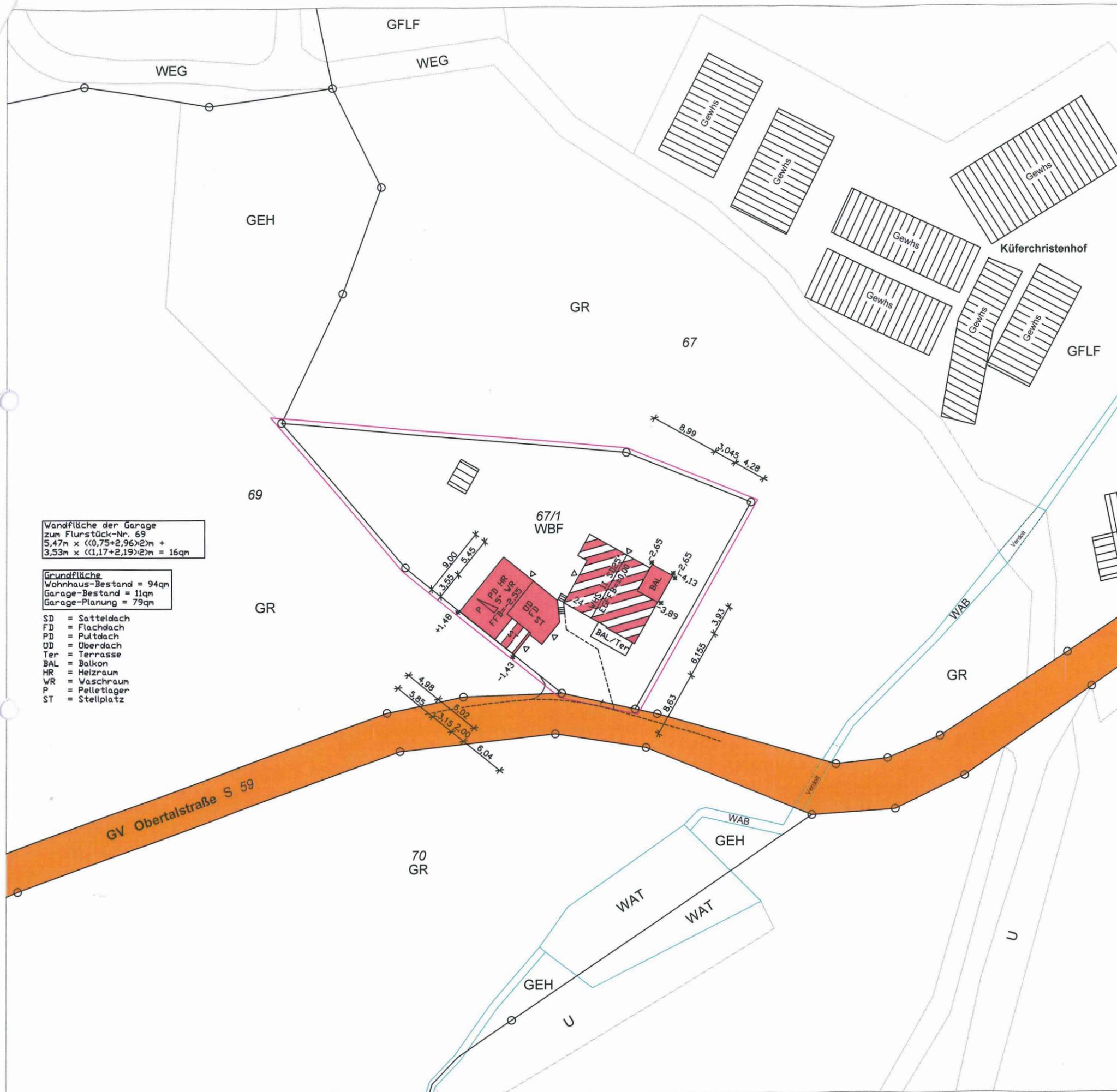
am: 21. JAN. 2022

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER.
ABWEICHUNGEN ZUM GRUNDBUCH SIND MÖGLICH.
FOTOGRAFISCHE VERGRÖßERUNG.
NUR EINGETRAGENE MASSE SIND ZUR PLANUNG ZU
VERWENDEN.

VERMESSUNGSBÜRO MEIER
INH. FRANK LINSER
IM SCHULERDOBEL 2
79117 FREIBURG-KAPPEL
TEL 0761 - 69113
EMAIL vermessung-meier@online.de

Dipl.-Ing. (FH)
MANFRED KELLER
Sachverständiger nach
§ 5 Abs. 2 LBOVVO B-W
Im Schulerdobel 2
79117 FREIBURG
Tel. 0761/69113, Fax 0761/65860

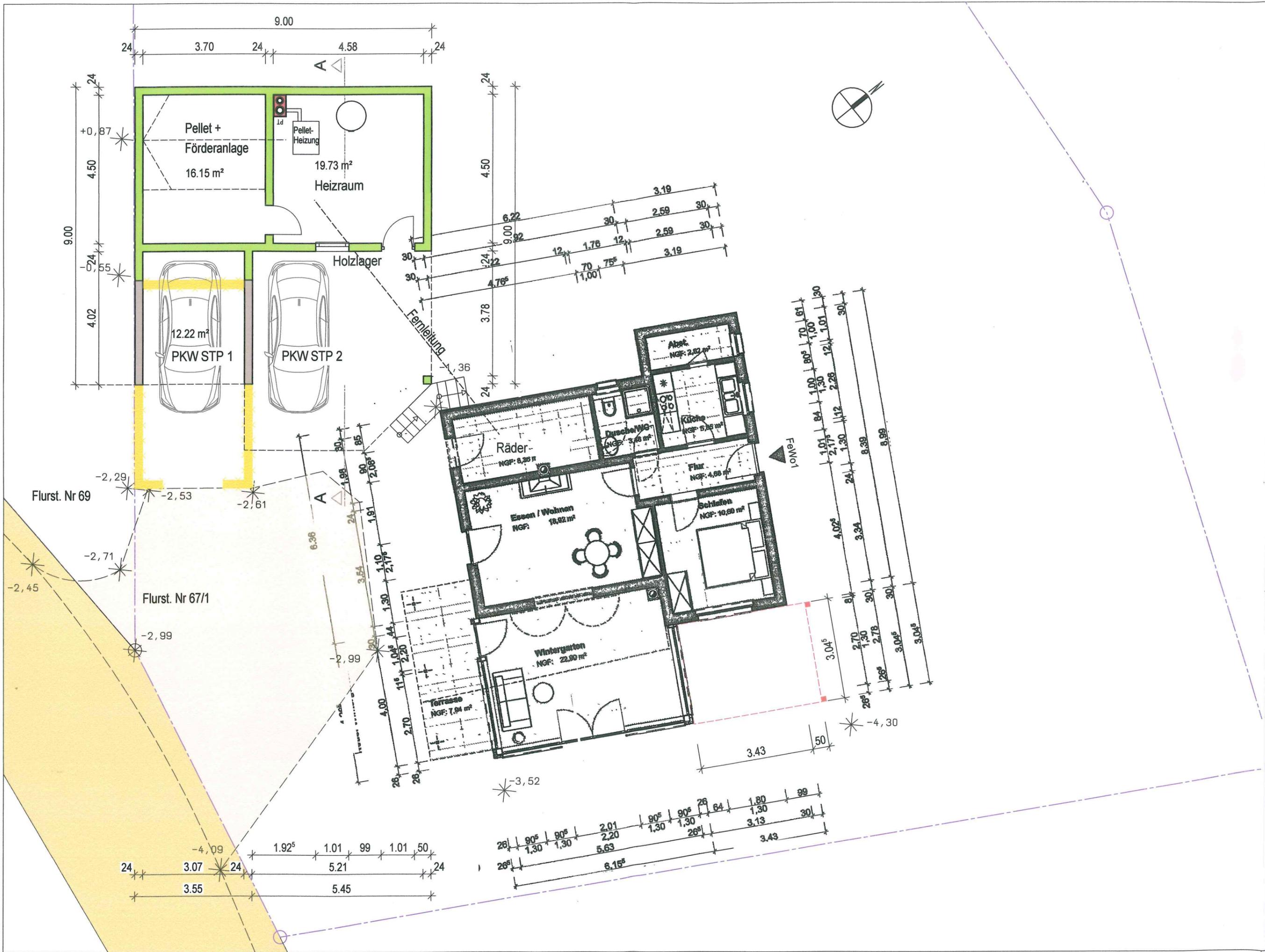
12. NOVEMBER 2021
Geändert 13. JANUAR 2022



Vandfläche der Garage
zum Flurstück-Nr. 69
 $5,47m \times ((0,75+2,96):2)m +$
 $3,53m \times ((1,17+2,19):2)m = 16qm$

Grundfläche
Wohnhaus-Bestand = 94qm
Garage-Bestand = 11qm
Garage-Planung = 79qm

SD = Satteldach
FD = Flachdach
PD = Pultdach
UD = Überdach
Ter = Terrasse
BAL = Balkon
HR = Heizraum
WR = Waschraum
P = Pelletlager
ST = Stellplatz



B
E
N
N
F
B
A

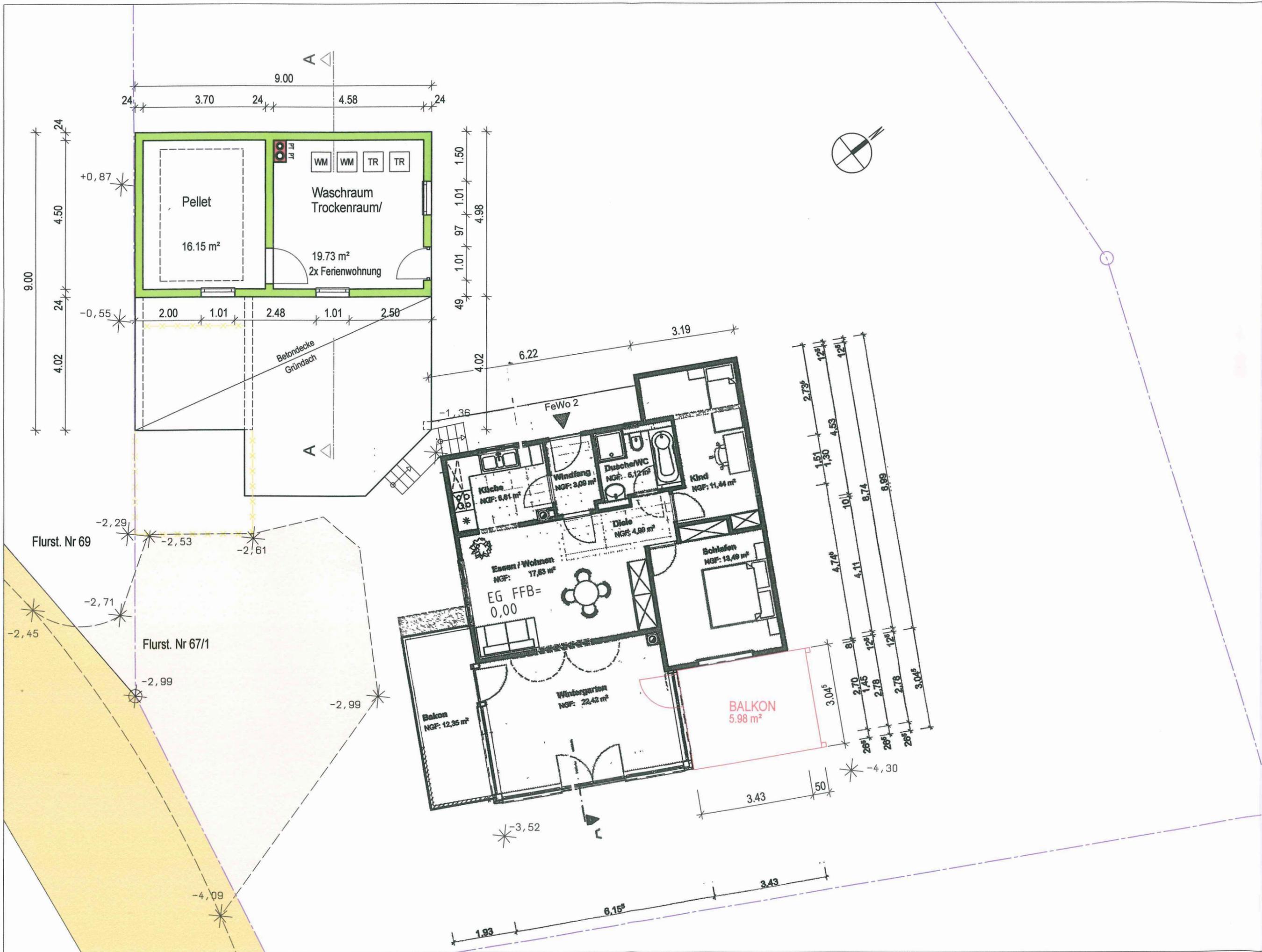
G
R

P
L
L
E

F
R
B
A

D
E

D
E



B
ER
NE
NU
FE
BA

GRI

PL/
LEG

FRE
BAI

DEF

DEF

BAUGESUCH - IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

ERWEITERUNG GARAGE, HEIZRAUM UND WASCHRAUM.
NEUBAU BALKON AN BESTEHENDEM GEBÄUDE.
NUTZUNGSÄNDERUNG VON EINEM WOHNHAUS IN EIN
FERIENHAUS MIT ZWEI FERIENWOHNUNGEN

BAUHERR/IN:

GRUNDSTÜCK: LANDKREIS BREISGAU HOCHSCHW ARZW ALD
GEMEINDE OBERRIED
GEMARKUNG OBERRIED
FLURSTÜCKSNR. 6 7 / 1
OBER TAL STR. 24

PLANINHALT SCHNITT A-A
M 1 / 100

LEGENDE

- BESTAND
- ABBRUCH
- MAUERWERK
- BETON
- HOLZ

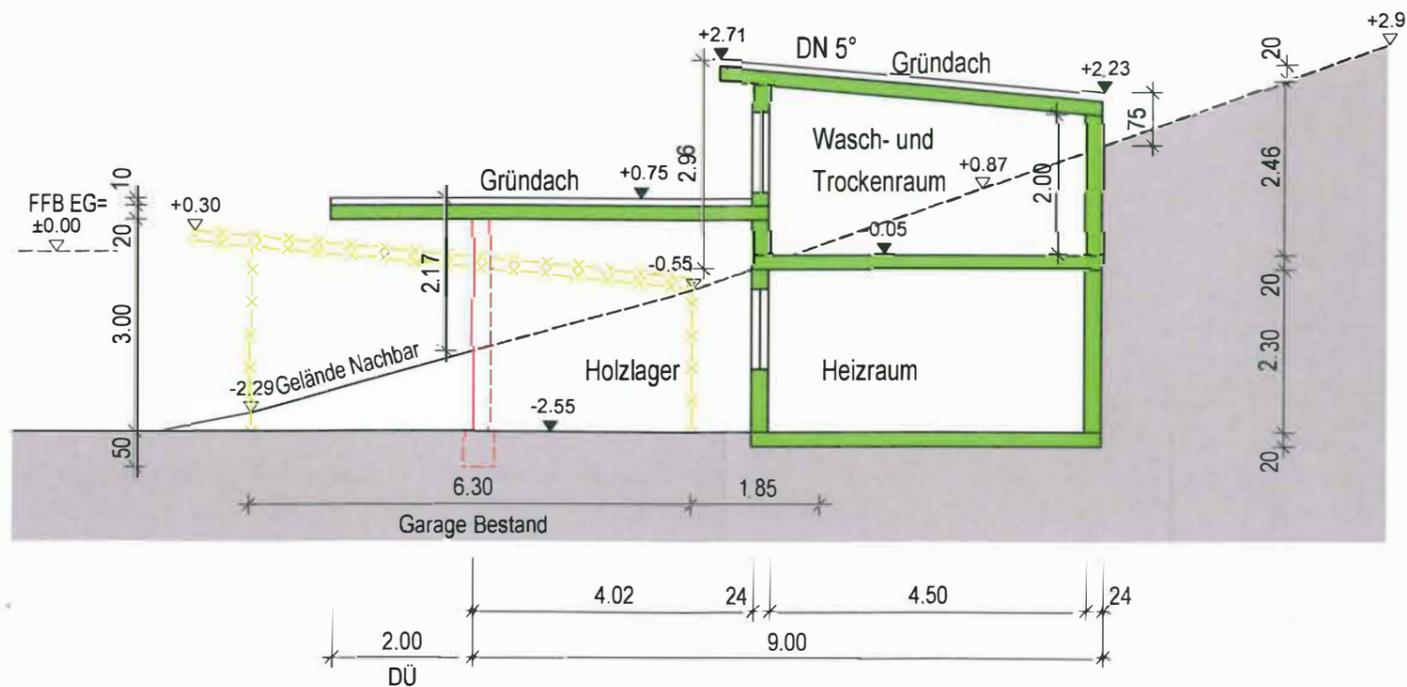
Bauvorlagen eingegangen
am: 21. JAN. 2022

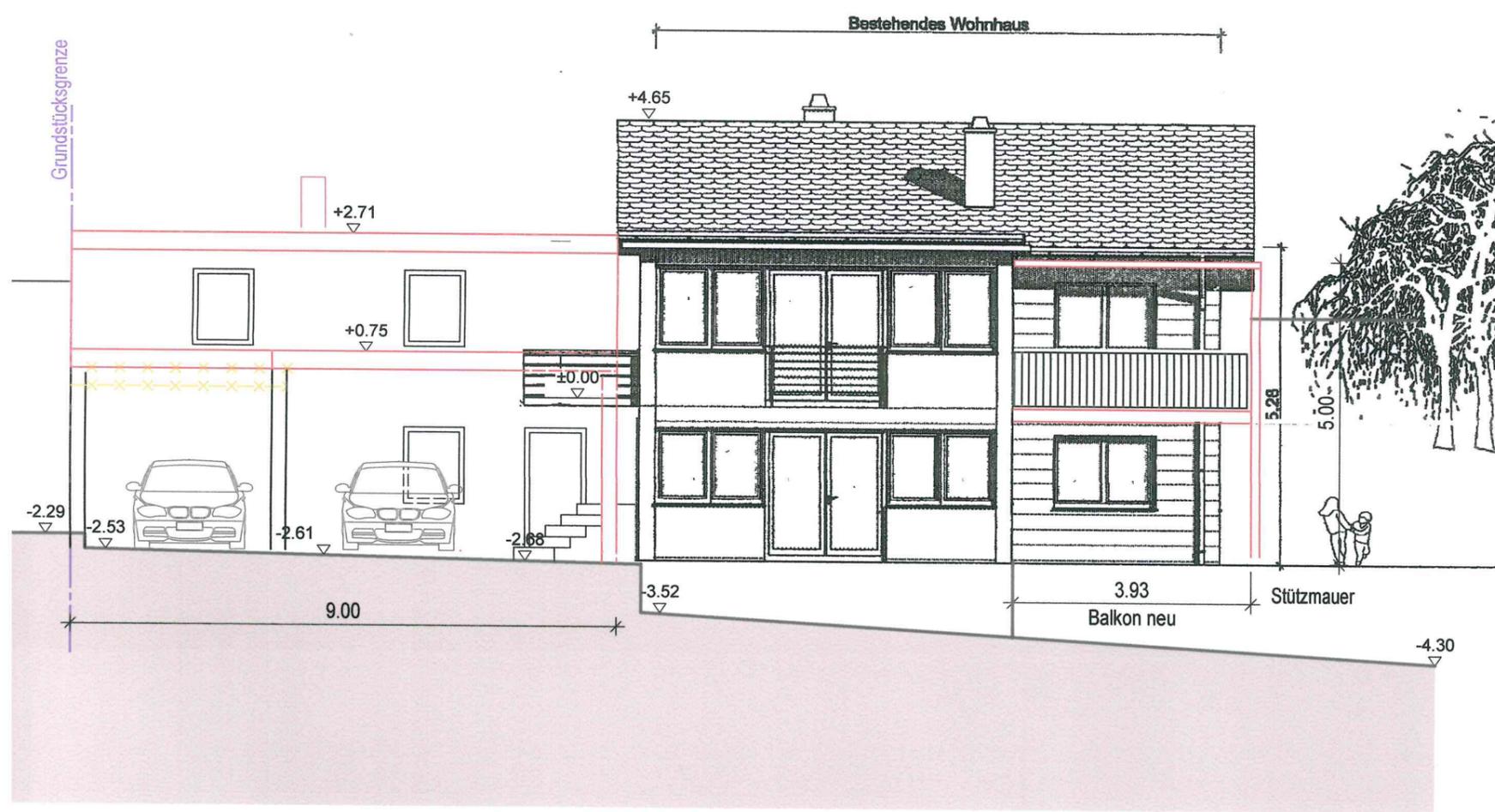
FREIBURG-EBNET, DEN ~~12. NOVEMBER 2021~~
DEN 13. JANUAR 2022

BAUHERR/IN:

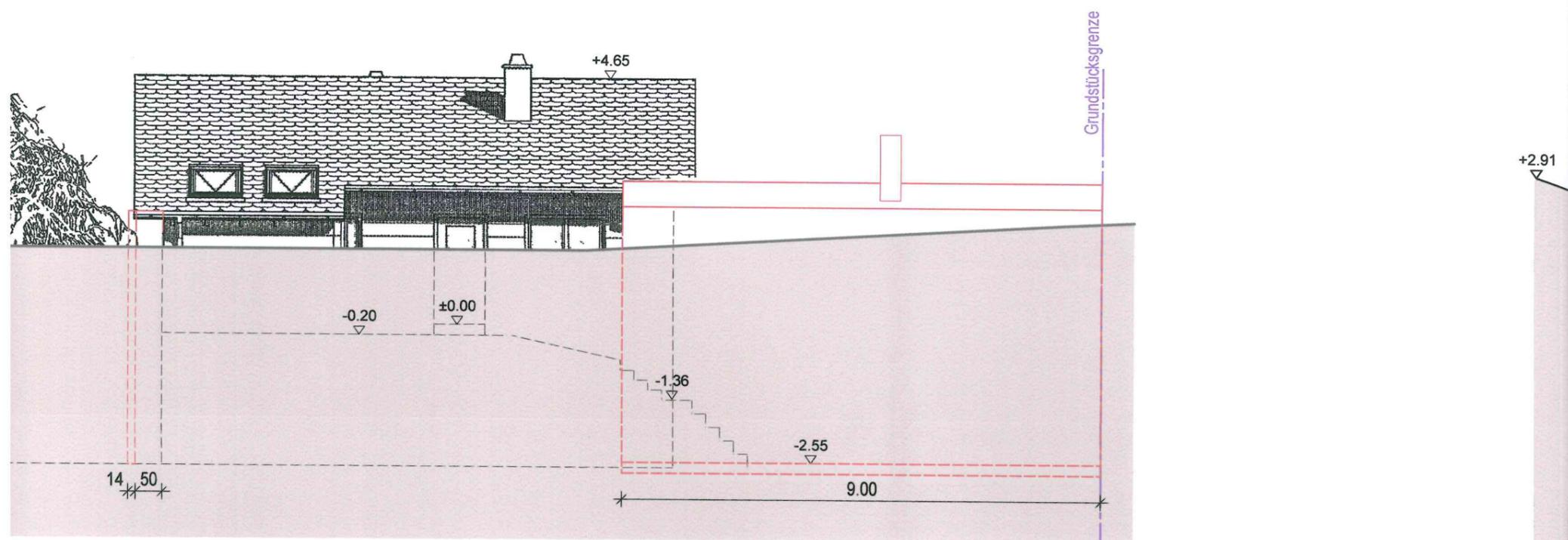
DER ARCHITEKT:

DER ARCHITEKT: ARCHITEKTURBÜRO ERNE ■ VOGEL ■ HUG PARTNERSCHAFT
Alfons Erne, Bernhard Vogel, Rudolf Hug, Adrian Klein
79117 FREIBURG-EBNET HURSTBRUNNENSTRASSE 19
TEL.: 0761/61111-0 FAX: 0761/61111-44

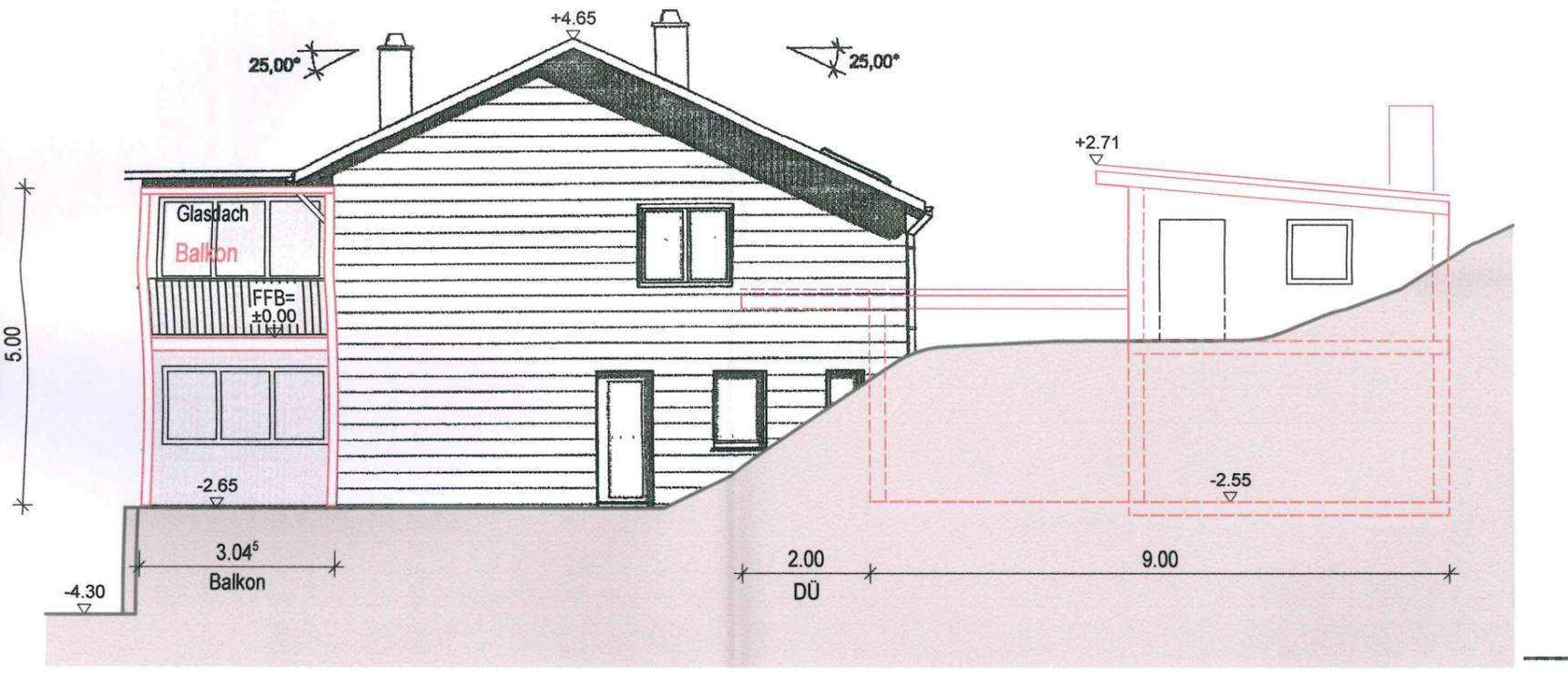




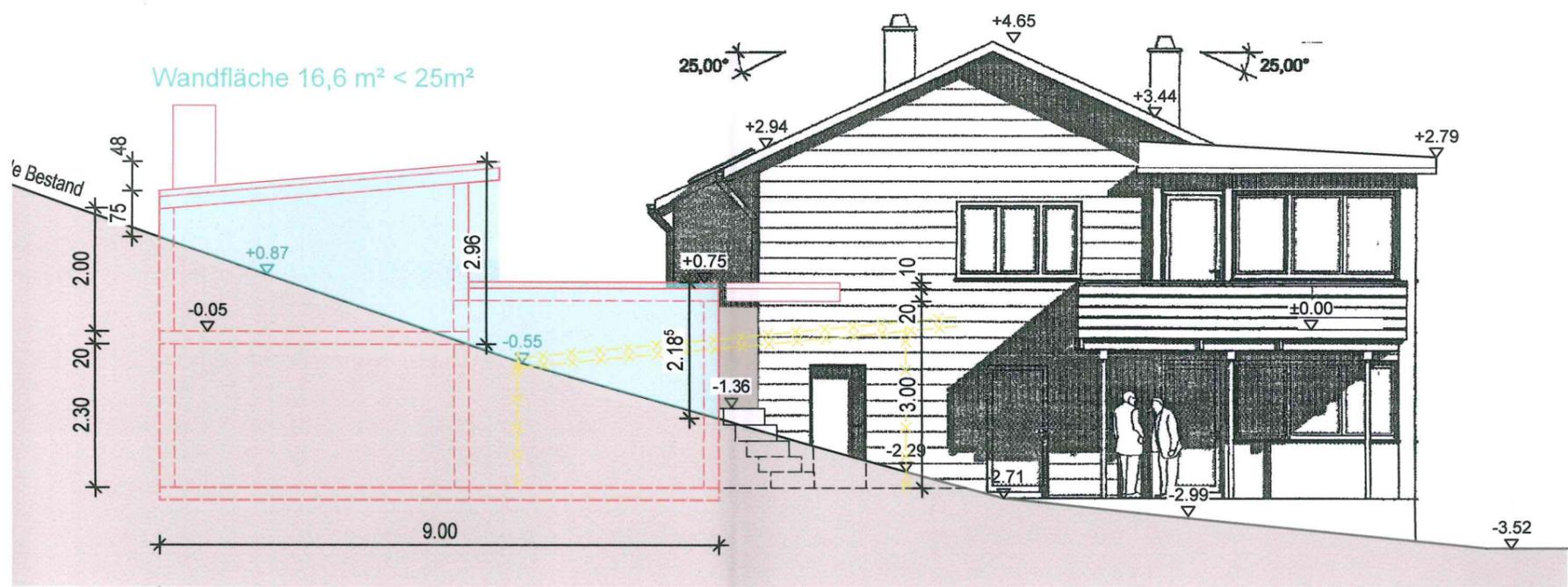
Ansicht Südost



Ansicht Nordwest



Nordost



sicht Südwest

**TOP 6 Bauvoranfrage Rundweg 3, Flst.Nr. 17 in Hofsgrund, hier:
Ersatzbaumaßnahme Eingangsbereich, Aufteilung ehemalige
Betriebsleiterwohnung, Wohnraumerweiterung OG und
Neubau Garagengebäude**

Beschlussantrag:

Das Einvernehmen zu den Fragen aus der Bauvoranfrage wird erteilt.

Sachverhalt:

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 17, Rundweg 3, Ortsteil Hofsgrund, verschiedene Baumaßnahmen durchführen. Derzeit wird der Gebäudeteil im Erdgeschoss durch die Eltern des Antragstellers (Altenteiler) bewohnt. Die Wohnflächen im Obergeschoss (ehem. Betriebsleiterwohnung) stehen leer, insbesondere auf Grund von Missständen der Bausubstanz. Der am Ostgiebel gelegene Anbau weist erhebliche Mängel auf, die sich über alle Geschosse abzeichnen. Die Tochter des Antragstellers will in Hofsgrund wohnen bleiben. Dazu sollen die im Bestand leerstehenden und vorhandenen Räumlichkeiten im OG wieder zur Wohnnutzung hergestellt werden. Im Bereich der Tenne ist ein Wohnraumerweiterung angedacht. Zum Abstellen der vorhandenen Kraftfahrzeuge für die bestehenden und hinzukommende Wohneinheit, in Summe 3 Nutzungseinheiten, wird beabsichtigt eine Garage mit 3 Stellplätzen zu errichten.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage sollen nun 4 Fragestellung vorab geklärt werden:

1. Ist der geplante Ersatzbau an gleicher Stelle für den Gebäudeteil, der Mängel und Missstände aufweist bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist die Aufteilung der ehemaligen geschossübergreifenden Betriebsleiterwohnung in eine Altenteiler Wohnung im Erdgeschoss und in eine Wohnung für Familienangehörige im Obergeschoss bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Die Wohnung für Familienangehörige im Obergeschoss soll durch Hinzunahme von Flächen im darüberliegenden Tennenbereich/Bergeraum erweitert werden. Ist diese Wohnraumerweiterung bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Ist der Neubau der Garage zur Unterbringung von 3 Fahrzeugen nahe der Ostseite des Gebäudes bauplanungsrechtlich zulässig?

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Außenbereichssatzung „Rundweg“ und teilweise im Außenbereich.

Zu den Fragen 1 bis 3:

Die Beurteilung der Zulässigkeit dieser Vorhaben richtet sich nach der Außenbereichssatzung „Rundweg“. Danach müssen sich Bauvorhaben in die nähere Umgebungsbebauung einfügen. Des Weiteren ist ein Bauvorhaben nur zulässig zur Deckung des Eigenbedarfs Ortsansässiger oder dessen Familie zur eigenen Nutzung. Die Anzahl der Wohnungen wird bei neuen Gebäuden auf zwei begrenzt. Dadurch soll den Ansprüchen des Landschaftsschutzgebietes „Schauinsland“ Rechnung getragen werden und keine unverhältnismäßig großen Gebäude ermöglicht werden. Bestehende Gebäude dürfen verändert und geringfügig erweitert werden. Bei Ersatzbauten, Umbauten und Erweiterungen sind die Gebäudehöhen entsprechend der Außenbereichssatzung einzuhalten.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Ersatzbau (Frage 1) bauplanungsrechtlich zulässig. Das Gebäude fügt sich weiterhin ein. Die Gebäudehöhen werden eingehalten.

Die Aufteilung der Betriebsleiterwohnung sowie die Wohnraumerweiterung (Fragen 2 und 3) sind ebenfalls zulässig. Das Gebäude bzw. die Wohnungen werden von Ortsansässigen genutzt. Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten bezieht sich grundsätzlich nur auf neue Gebäude. Aber auch im Bestandsgebäude wären drei Wohneinheit vertretbar. Da an der bestehenden Kubatur nichts Wesentliches verändert wird, entsteht kein unverhältnismäßig großes Gebäude.

Zu Frage 4:

Die geplante Garage liegt zumindest teilweise außerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung und somit im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung ist demnach nach § 35 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen, da es sich um sonstiges Vorhaben im Außenbereich handelt. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Da die Garage nur teilweise im Außenbereich liegt und der Bedarf nachvollziehbar dargelegt wird, sieht die Verwaltung hier keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange.

Die Verwaltung schlägt daher insgesamt vor, zu allen 4 Fragen das erforderliche Einvernehmen zu erteilen.

Der Ortschaftsrat von Hofgrund hat geplanten Baumaßnahmen ebenfalls zugestimmt.



Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, GIS-Zentrum

Erstellt für Maßstab 1:1.000



Keine Rechtsansprüche ableitbar!



Grundlage Geobasisdaten:
 © Landesamt für Geoinformation und
 Landentwicklung Baden-Württemberg
 (www.lgl-bw.de) Az.: 2851.9-1/19

BAUVORHABEN:
 Bauvoranfrage
 Rundweg 3
 79254 Oberried- Hofgrund

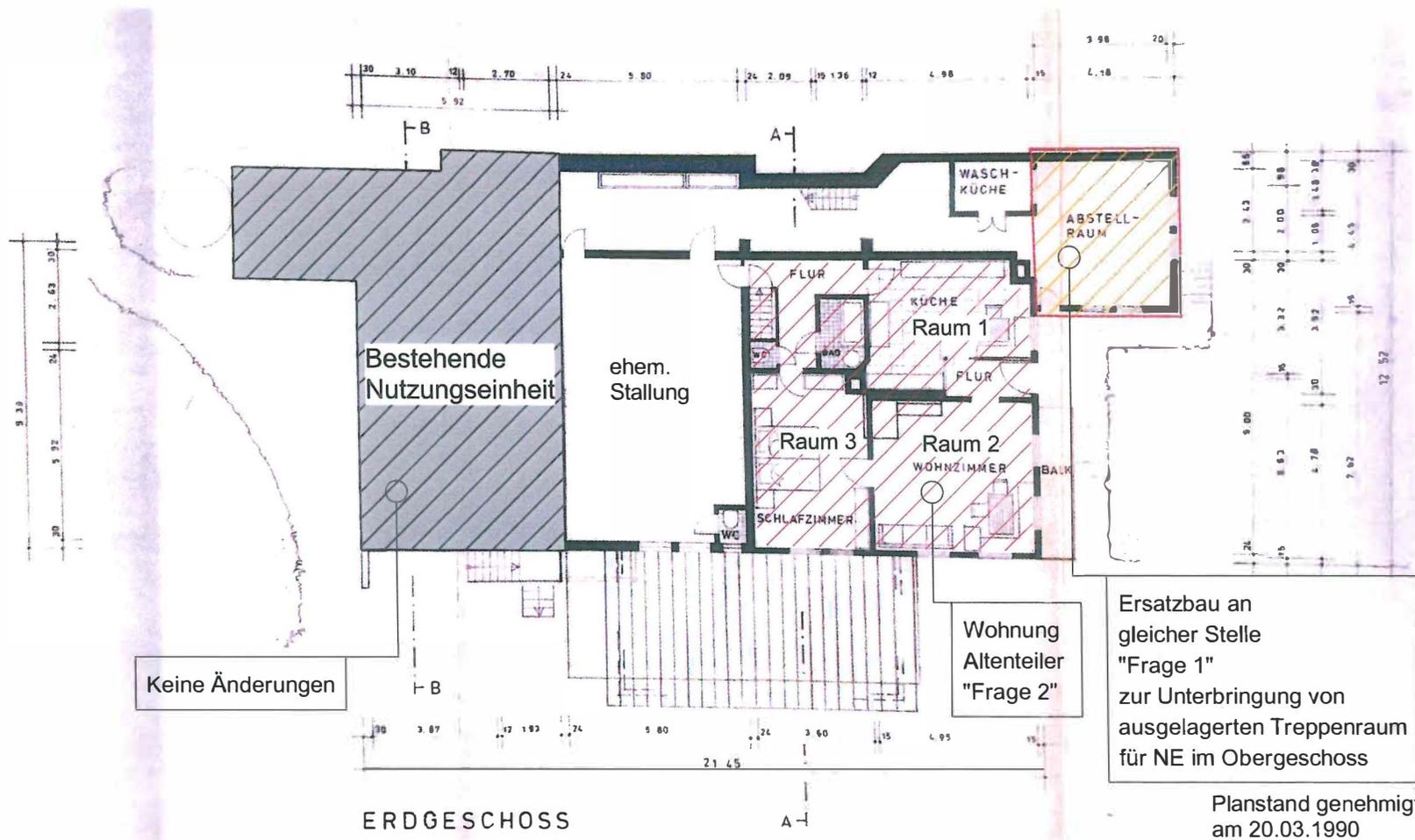
(Faint, illegible text)

Lageplan Übersicht

Übersichtsplan

Maßstab	Blattgröße	Bearb.-datum:	Planersteller
1:1,01	297*210 A4	16.11.2021	C.D

Dateiname: 15.11.2021_Bauvoranfrage.pln



Keine Änderungen

Wohnung
Altenteiler
"Frage 2"

Ersatzbau an
gleicher Stelle
"Frage 1"
zur Unterbringung von
ausgelagerten Treppenraum
für NE im Obergeschoss

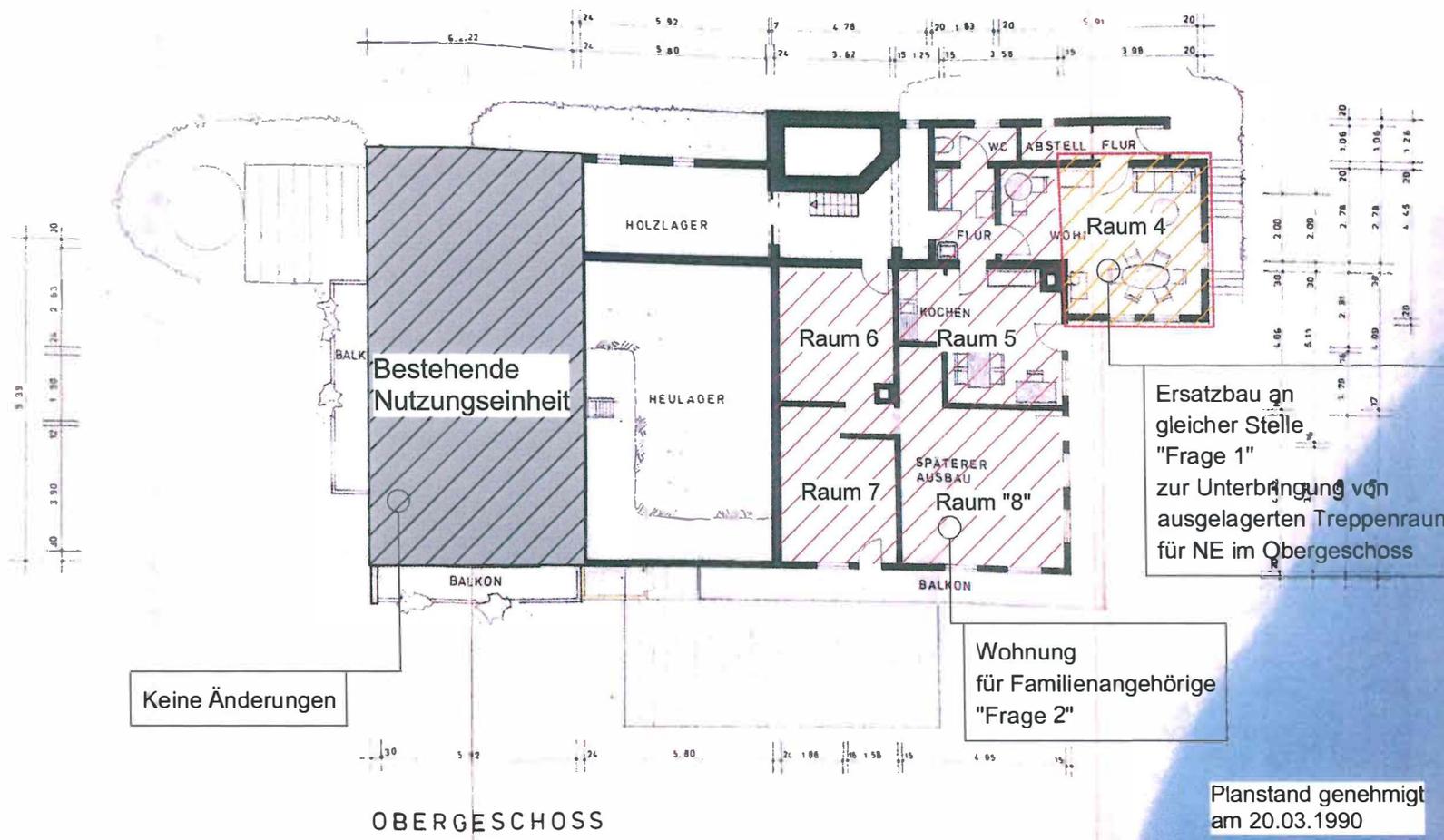
Planstand genehmigt
am 20.03.1990

ERDGESCHOSS

BAUVORHABEN:
Bauvoranfrage
Rundweg 3
79254 Oberried- Hofgrund

Grundriss EG

EG			
Maßstab	Blattgröße	Bearb.-datum:	Planersteller
1:200	297*210 A4	16.11.2021	C.D
Dateiname: 15.11.2021_Bauvoranfrage.pln			



Keine Änderungen

Wohnung für Familienangehörige "Frage 2"

Ersatzbau an gleicher Stelle "Frage 1" zur Unterbringung von ausgelagerten Treppenraum für NE im Obergeschoss

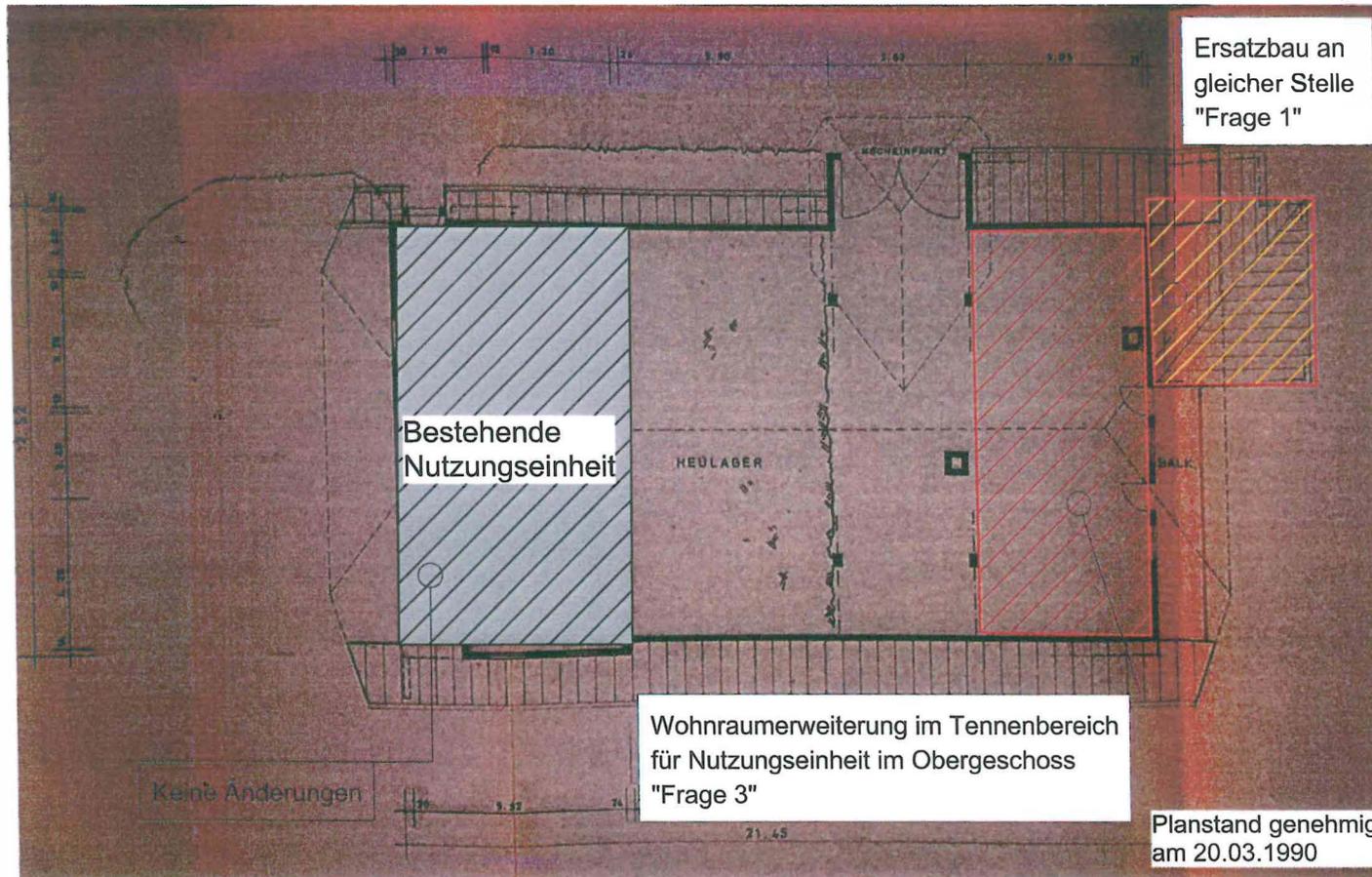
Planstand genehmigt am 20.03.1990

OBERGESCHOSS

BAUVORHABEN:
 Bauvoranfrage
 Rundweg 3
 79254 Oberried- Hofgrund

Grundriss OG

OG			
Maßstab	Blattgröße	Bearb.-datum:	Planersteller
1:200	297*210 A4	16.11.2021	C.D
Dateiname: 15.11.2021_Bauvoranfrage.pln			



BAUVORHABEN:
 Bauvoranfrage
 Rundweg 3
 79254 Oberried- Hofgrund

Grundriss DG

DG

Maßstab	Blattgröße	Bearb.-datum:	Planersteller
1:200	297*210 A4	16.11.2021	C.D

Dateiname: 15.11.2021_Bauvoranfrage.pln



BAUVORHABEN:
 Bauvoranfrage
 Rundweg 3
 79254 Oberried- Hofgrund

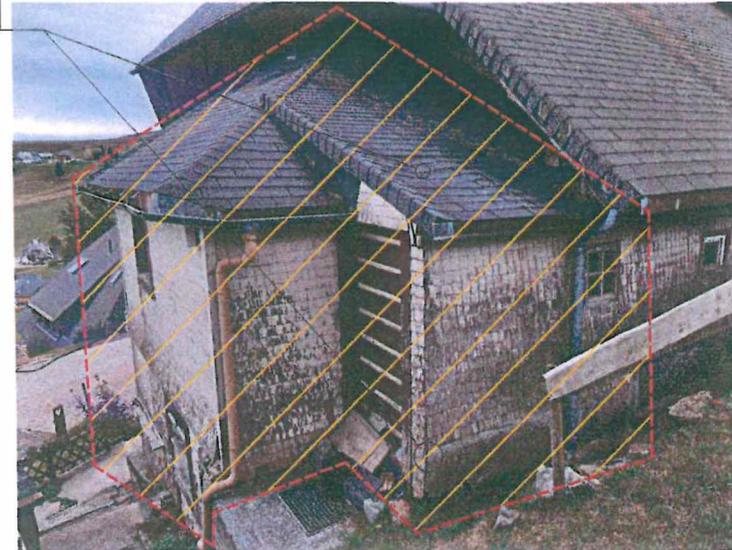
Standort Garage

EG			
Maßstab	Blattgröße	Bearb.-datum:	Planersteller
1:66,67	297*210 A4	16.11.2021	C.D
Dateiname: 15.11.2021_Bauvoranfrage.pln			

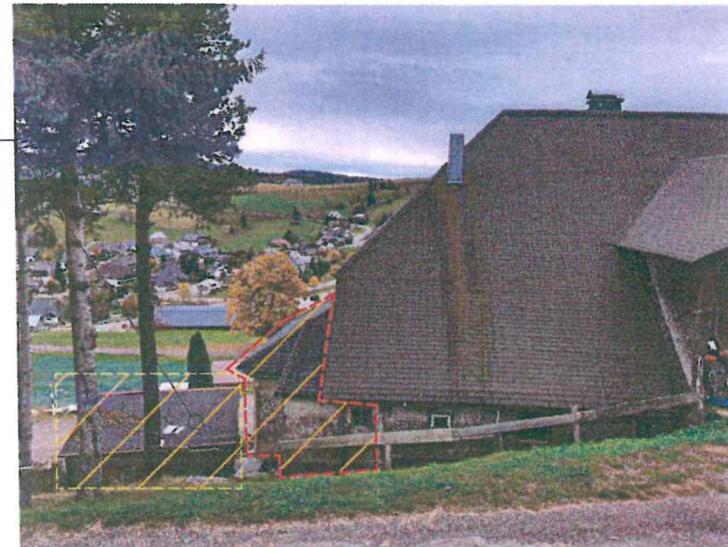
Ersatzbau an gleicher Stelle "Frage 1" zur Unterbringung von ausgelagerten Treppenraum für NE im Obergeschoss.

Die bestehende Bausubstanz weist erhebliche Mängel auf. Eine Reparatur ist aus wirtschaftlichen und bestandserhaltenden Gründen nicht tragbar. Es wird geplant den Gebäudeteil abzutragen und an gleicher Stelle und Abmesung neu zu Errichten zur Schaffung eines außenliegenden Treppenraums als Zugang für die Nutzungseinheit im Obergeschoss.

Schadhafte Dach & Wandkonstruktion



Rückbau von bestehenden Schuppen



BAUVORHABEN:
 Bauvoranfrage
 Rundweg 3
 79254 Oberried- Hofgrund

Ansichten Bestand v. außen#1

Maßstab	Blattgröße	Bearb.-datum:	Planersteller
	297*210 A4	16.11.2021	C.D

Dateiname: 15.11.2021_Bauvoranfrage.pln

Frage 3

Frage 2

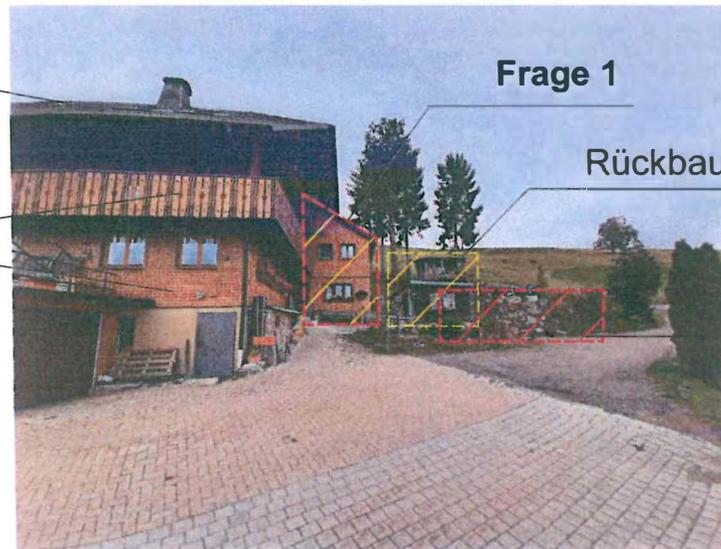


Frage 1

Rückbau von bestehenden Schuppen

Frage 3

Frage 2



Frage 1

Rückbau von bestehenden Schuppen

Frage 4

BAUVORHABEN:
 Bauvoranfrage
 Rundweg 3
 79254 Oberried- Hofgrund

Ansichten Bestand v. außen#2

Maßstab	Blattgröße	Bearb. -datum:	Planersteller
	297*210 A4	16.11.2021	C.D

Dateiname: 15.11.2021_Bauvoranfrage.pln