

**Aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung  
am 09.07.2020**

**Tagesordnung**

- 8.01 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlicher Sitzung
- 8.02 Bürgerfrageviertelstunde
- 8.03 Eigenbetrieb Breitband
- Vergabe der Montagearbeiten Lichtwellenleiter (LWL)
- 8.04 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Auf dem Berg“
- Ausstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
  - Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung (Frühzeitige Beteiligung) gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
- 8.05 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Haringerhof“
- Ausstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
  - Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB
- 8.06 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Änderung Ebnet“
- Ausstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
  - Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) gem. § 3 (1) und § 4 (2) BauGB
- 8.07 Baugesuche
- a. Umbau und Sanierung eines bestehenden Gebäudes, Spiechergässle 3, Flst. Nr. 237 (Gemarkung Grafenhausen)
- 8.08 Bürgerfrageviertelstunde
- 8.09 Verschiedenes

### 8.01 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlicher Sitzung

BM Behringer informiert, dass in der letzten nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung am 25.06.2020 der Gemeinderat beschlossen hat, die Ferienbetreuung für Kindergarten- und Grundschulkinder im Hinblick auf die hohen Auflagen wegen der Corona-Pandemie dieses Jahr nicht anzubieten.

### 8.02 Bürgerfrageviertelstunde

Ein Bürger spricht als betroffener Anwohner den Betrieb des ehemaligen Jugendtreffs „Bunker“ in der Grundschule an. Trotz der Corona-Situation werde dort häufig im Innen- und Außenbereich gefeiert manchmal bis in die Morgenstunden, wie auch wieder am vergangenen Samstag. Er ist nicht länger bereit, den damit verbundenen Lärm und Krach hinzunehmen und fordert ausdrücklich seitens der Verwaltung Maßnahmen dagegen vorzunehmen. BM Behringer sagt zu, dass er sich um die Angelegenheit kümmern werde.

### 8.03 Eigenbetrieb Breitband

- Vergabe der Montagearbeiten Lichtwellenleiter (LWL)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.05.2020 beschlossen, die Tiefbauarbeiten für das Ortsnetz (Kernort Grafenhausen) von der Fa. Klefenz, zu einem Angebotspreis von 730.035,98 €/brutto (davon Anteil Eigenbetrieb Breitband 585.904,24 €/brutto) ausführen zu lassen.

Damit keine Zeitverzögerungen eintreten, wurde durch BM Behringer mit Beteiligung der BM-Stellvertreter und der Fraktionsvorsitzenden am 09.06.2020 eine Eilentscheidung nach § 43 Abs. 4 GemO bezüglich der Vergabe für die Lieferung der LWL-Kabel in Höhe von 60.199,24 €/brutto an die Fa. HTI Zentner KG getroffen.

Die Eilentscheidung wurde in der Sitzung vom 25.06.2020 (TOP 6) bekannt gegeben.

Wie angekündigt, stehen nun noch die Montagearbeiten (Geroldshofstetten, Mühlenweg, Tannenmühleweg) an. Die Submission dazu fand am 25.06.2020 mit folgendem Ergebnis statt:

Bieter 1 (Baum GmbH, Renchen)	54.978,95 € / brutto
Bieter 2	59.277,95 € / brutto
Bieter 3	67.961,14 € / brutto
Bieter 4	74.891,40 € / brutto
Bieter 5	89.322,58 € / brutto

Die Kostenberechnung lag bei 66.506,01 €/brutto. Die Durchführung der Arbeiten soll Mitte Juli 2020 beginnen (Dauer ca. 2 Monate).

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, die Montagearbeiten für die Bauabschnitte 1 und 2 (Geroldshofstetten, Mühlenweg, Tannenmühlweg) vom annehmbarsten Bieter, der Fa. Baum Hoch-, Tief- und Straßenbau GmbH, Renchen, zu einem Preis von 54.978,95 € / brutto auszuführen zu lassen.

- 8.04 Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Auf dem Berg“
- Ausstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
  - Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung (Frühzeitige Beteiligung) gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

*Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Vertreter vom Planungsbüro fsp.Stadtplanung, Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbH, Freiburg, sowie der Geschäftsführer der KunzGaLaPlan, Todtnauberg, anwesend.*

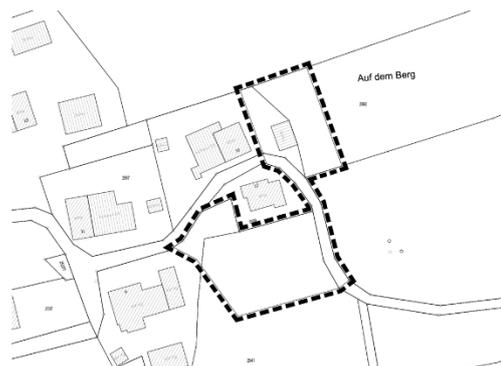
**Sachdarstellung**

In der Gemeinde Grafenhausen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland insbesondere durch die einheimisch jungen Familien. Um einer Abwanderungstendenz und einer Entleerung des ländlichen Raumes entgegenzuwirken, ist die Gemeinde bemüht, in allen Ortsteilen, so auch in Rippoldsried, ein bedarfsgerechtes – wenn auch moderates - Baulandangebot bereitzuhalten.

Im Ortsteil Rippoldsried soll am östlichen Ortsrand durch den Bebauungsplan „Auf dem Berg“ Baurecht für zwei Einfamilienhäuser geschaffen werden. Für die beiden Vorhaben liegen bereits Planungen vor.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum für junge Familie
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Siedlungsstruktur
- Erhalt ökologisch wertvoller Strukturen
- Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- Schaffung eines maßvollen Übergangs in die freie Landschaft



Abgrenzung des räumlichen  
Geltungsbereiches,  
(Stand: 09.07.2020)

Der Bebauungsplan „Auf dem Berg“ wird als zweistufiges Regel-

verfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt. Das Verfahren wird federführend von der Gemeinde Grafenhausen durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlüchtal wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Anhand einer Präsentation (Anlage 1) sowie den umfangreichen Sitzungsunterlagen (Entwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften, Begründung, Umweltbericht Vorentwurf, artenschutzrechtliche Prüfung/Zwischenbericht, Pläne Umweltbericht-Bestand und Umweltbericht-Maßnahmen) informieren Frau Schilling und Herr Kunz ausführlich über den Entwurf des geplanten Bebauungsplans „Auf dem Berg“ und erläutern die wesentlichen Festsetzungen, sowie die erforderliche Umweltprüfung (zweistufiges Verfahren) mit notwendiger Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Auf Anfrage von GR Sauer teilt Herr Kunz mit, dass für technische Maßnahmen (z.B. Photovoltaikanlagen) im Gegensatz zu Dachbegrünungen keine Ökopunkte als Ausgleich angerechnet werden.

GR Haberstroh spricht den Punkt 2.2. der Begründung an, wonach im Einzelfall das anfallende Regenwasser über eine Retentionszisterne dem Mischwasserkanal zugeführt werden kann und möchte im Hinblick auf den hohen Anteil an Fremdwasser in der Kläranlage geregelt haben, dass das Niederschlagswasser zu 100% auf dem bebauten Grundstück versickern muss. Die Vertreter von fsp.Stadtplanung erläutern, dass dieser Fall nur dann zum Tragen kommt, wenn laut Gutachten die Versickerung auf dem Grundstück wegen der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat fasst folgende einstimmigen Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Berg“ im Regelfahren für den dargestellten Geltungsbereich.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Auf dem Berg“ mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt, die Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB (Frühzeitige Beteiligung) durchzuführen.

- |      |  |
|------|--|
| 8.05 | Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Haringerhof“ <ul style="list-style-type: none"><li>• Ausstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB</li><li>• Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB</li></ul> |
|------|--|

*Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Vertreter vom Planungsbüro fsp.Stadtplanung, Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbH, Freiburg, sowie der Geschäftsführer der KunzGaLaPlan, Todtnauberg, anwesend.*

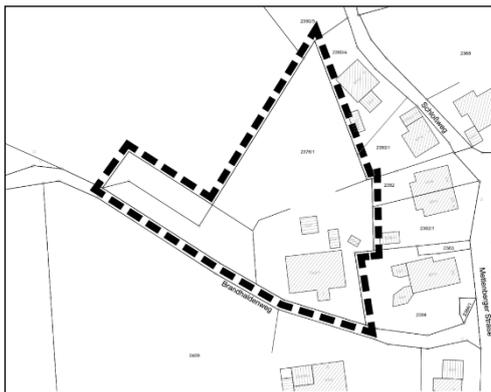
## Sachdarstellung

Das Landhotel Haringerhof im Teilort Geroldshofstetten plant die Weiterentwicklung des bestehenden Hotelbetriebs durch einen Wellnessbereich. Hierzu soll im rückwärtigen Bereich ein eigenständiges Saunagebäude errichtet und der nördlich angrenzende Garten mit einem Naturbadeteich neu angelegt werden. Für die Erweiterung des Hotelbetriebs nach Norden liegt bereits eine detailliert ausgearbeitete Plankonzeption vor.

Die Gemeinde Grafenhausen unterstützt die Erweiterung des Hotelbetriebs hinsichtlich zur Aufwertung des touristischen Angebots innerhalb der Gemeinde.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Haringerhof“ werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Stärkung der gewerblichen und touristischen Strukturen
- Bedarfsgerechte Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebs
- Geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand des Teilorts Geroldshofstetten
- Erhalt ökologischer wertvoller Strukturen sowie Eingrünung des Ortsrands



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (Stand: 09.07.2020)

## Verfahren

Der Bebauungsplan soll im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung sowie ohne die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung aufgestellt werden.

Der Bereich ist im wirksamen FNP noch nicht als Sonderbaufläche dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplans kann im Wege der Berichtigung bzw. im Rahmen der Gesamtfortschreibung erfolgen.

Anhand einer Präsentation (Anlage 1) sowie den umfangreichen Sitzungsunterlagen (Entwurf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften, Begründung, Umweltbelange nach § 13 a BauGB, Pläne Umweltbelange-Bestand und -Maßnahmen) informieren Frau Schilling und Herr Kunz ausführlich über den Entwurf des geplanten Bebauungsplans „Haringerhof“ im vereinfachten Verfahren und den geplanten Festsetzungen, die sich im Wesentlichen aus den konkreten Bauabsichten ergeben.

GR Bohl spricht die Parkplatzfläche an, die ihrer Ansicht nach optisch nicht sehr ansprechend ist und erkundigt sich, ob das Anpflanzen von Bäumen

entlang des Bereichs oder eine sonstige gestalterische Änderung vorgesehen ist. Es wird darauf verwiesen, dass außerhalb des überplanten Bereichs bereits Bäume angepflanzt wurden.

Auf Nachfrage von GR Sauer informiert Herr Läufer, dass zu den Einfriedungen zu den angrenzenden Grundstücken keine Festsetzungen vorgesehen sind, sondern die gesetzlichen Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts gelten.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt folgendes einstimmig:

1. Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Haringerhof“ gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen billigt den Bebauungsplanentwurf, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

- |  |
|--|
| <p>8.06    Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Änderung Ebnet“</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ausstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB</li><li>• Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung (Offenlage) gem. § 3 (1) und § 4 (2) BauGB</li></ul> |
|--|

*Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Vertreter vom Planungsbüro fsp.Stadtplanung, Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbH, Freiburg, sowie die Geschäftsleitung der KunzGaLaPlan, Todtnauberg, anwesend.*

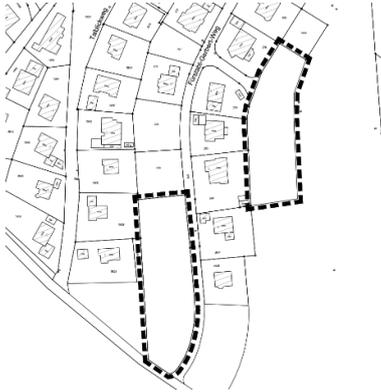
### **Sachdarstellung**

In der Gemeinde Grafenhausen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland insbesondere durch ortsansässige junge Familien. Um einer Abwanderungstendenz und einer Entleerung des ländlichen Raumes entgegenzuwirken, ist die Gemeinde bemüht, in allen Ortsteilen, so auch in Brünlisbach, ein bedarfsgerechtes – wenn auch moderates - Baulandangebot bereitzuhalten.

Der Bebauungsplan „Ebnet“ wurde im Jahr 1989 rechtskräftig und schaffte damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die östliche Siedlungserweiterung im Ortsteil Brünlisbach der Gemeinde Grafenhausen. Das Gebiet hat sich gut entwickelt und ist mittlerweile weitestgehend mit Einfamilienhäusern aufgesiedelt, während das Sondergebiet (Teile des Flurstückes 156) und die Gemeinbedarfsfläche (Flurstück 2767) unbebaut blieben. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnland möchte die Gemeinde das ungenutzte Innenentwicklungspotenzial mobilisieren und einem neuen Nutzungszweck zuführen.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sinnvolle Ausnutzung bestehender Infrastruktur
- Mobilisierung von Bauland
- Schaffung und Sicherung von Wohnbauflächen zur Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbebauung im Sinne der Innenentwicklung
- Schutz wertvoller Strukturen sowie Schaffung eines angemessenen Über- gangs am Ortsrand von Brünlisbach.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (Stand: 09.07.2020)

## Verfahren

Der Bebauungsplan soll im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung sowie ohne die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlüchttal wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Anhand einer Präsentation (Anlage 1) sowie den umfangreichen Sitzungsunterlagen (Entwurf Bebauungsplanänderung und örtliche Bauvorschriften, Begründung, Umweltbeitrag nach § 13 a BauGB, Plan Umweltbelange-Bestand, artenschutzrechtliche Prüfung / Zwischenbericht) informieren die Vertreter ausführlich über den Entwurf der geplanten Bebauungsplanänderung „Ebnet“ und den geplanten Festsetzungen, die sich im Wesentlichen am bisherigen Bebauungsplan orientieren und in einigen Bereichen an die üblichen aktuellen Regelungen angepasst sind.

Es wird ergänzt, dass der bestehende Bebauungsplan an diesen beiden Stellen offensichtlich nicht dem Bedarf entspricht. Normalerweise werden Bebauungspläne dann aufgehoben. Für die Änderung sei es deshalb wichtig, dass diese der Nachfrage angepasst werde und somit die Baulücken geschlossen werden können.

Zur Kostentragung informiert BM Behringer, dass die Kosten entsprechend den Eigentumsverhältnissen aufgeteilt werden und die kath. Kirchgemeinde und die pol. Gemeinde sich jeweils als Grundstückseigentümer die Kosten des Verfahrens hälftig aufteilen.

Auf Anfrage von GR Greiner bzgl. der Erschließung der Baugrundstücke im Bereich WA2 wird erläutert, dass keine ausreichend große Wendefläche (21 Meter erforderlich) vorgesehen ist, sondern nur eine Zufahrt zu den

beiden direkt angrenzenden Baugrundstücken. Die Erschließung des südlichen Bauplatzes wird nur über eine private Überfahrt sichergestellt. Vom Planungsbüro wurde keine Notwendigkeit gesehen, größere Erschließungsmaßnahmen einzuplanen. Es sei zumutbar, dass z.B. die Müllbehälter bis zur Straße gebracht werden. GR Sauer gibt zu bedenken, dass im Falle einer Erweiterung der Bebauung in Richtung Süden keine Erschließungsmöglichkeit von der geplanten Zufahrt aus möglich wäre. Herr Läufer empfiehlt in diesem Fall aus topografischer Sicht die Erschließung von der südlichen Seite her vorzusehen. GR Sauer schlägt für künftige Erweiterungen in Richtung Osten vor, die bestehende Stichstraße im Bebauungsplan bis an das Ende des Planbereichs fortzuführen; sie aber zunächst nicht auszubauen. Herr Läufer wird die Planunterlagen entsprechend ändern und eine Stichstraße mit einer Breite von 6 Meter bis an das östliche Ende des Plangebiets vorsehen.

GR Rosa weist noch auf den Winterdienst im Bereich der geplanten Verkehrsfläche hin und bemerkt, dass das Baufenster direkt an diese Fläche angrenzt, was evtl. bei der Schneeräumung Probleme bereiten könnte. Da nun die Stichstraße bis zum Ende der Bauplätze weitergeführt wird, muss laut Herrn Läufer auch das Baufenster in diesem Bereich angepasst werden.

GR Bohl erkundigt sich nach dem Pflanzgebot und bemerkt, dass mit entsprechenden Festsetzungen kleine Bäume und große Schotterflächen verhindert und die Flächen im Wesentlichen bepflanzt werden sollen. Herr Läufer kann diese Punkte im Hinblick auf einen klimagerechten Städtebau nur unterstützen. Schottergärten werden im Entwurf ausgeschlossen und es sind mehr Bäume zu pflanzen als Grundstücke entstehen (1 Baum je 400 m<sup>2</sup>). Wichtig sei es, dass die Festsetzungen dann auch eingehalten bzw. umgesetzt werden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt einstimmig folgendes:

1. Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Änderung Ebnet“ gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB mit den besprochenen Änderungen bzgl. der Stichstraße.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen billigt den Bebauungsplanentwurf, den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung und beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

## 8.07 Baugesuche

- a) Umbau und Sanierung eines bestehenden Gebäudes, Spiechergässle 3, Flst. Nr. 237 (Gemarkung Grafenhausen)

Geplant sind Umbau und Sanierung des denkmalgeschützten Hofes. Das Vorhaben wird anhand der Planunterlagen aufgezeigt. Es ist nach § 34 BauGB (Innerortsbebauung ohne Bebauungsplan) zu beurteilen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt einstimmig das Einvernehmen. Die Genehmigung wird befürwortet.

8.09 Bürgerfrageviertelstunde
-------------------------------

Keine Wortmeldungen.

8.10 Verschiedenes
--------------------

Die Urkundspersonen  
des Gemeinderates:

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin: