

## GEMEINDERATSSITZUNG GR 2021-Nr. 30

vom 25.10.2021

öffentlich

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

Beginn: 19.30 Uhr

Ende: 21.30 Uhr

**Nachfolgende Tagesordnungspunkte werden behandelt:**

1. Klimaschutz: Etablierung eines Bürger\_innenrats zum Thema "100 % Erneuerbare Energie in der Region Freiburg"
2. Bekanntgaben
3. Interkommunales Klimaschutzprojekt: Solarpotenzialanalyse für das Dreisamtal
4. Grundsteuer B Hebesatzänderung
5. Qualifizierter Mietspiegel
6. Gutachterausschuss Breisgau Nord-Hochschwarzwald - Wahl der Gemeindevertreter
7. Bauantrag Hercherhof 1, Flst.Nr. 138/1, hier: Anbau an bestehenden Heizraum zur Unterbringung von Stückholz und Pellets, sowie Austausch einer bestehenden Ölheizung durch eine Holzheizungsanlage
8. Bauantrag Talstraße 65, Flst.Nr. 28/4, hier: Nutzung der Tenne zu einem Versammlungsraum nach VStättVO
9. Bauvoranfrage Eckweg 1a Flst.Nr. 3/35, hier: Anbau an bestehendes Wohnhaus für Lohnwollspinnerei
10. Verschiedenes
11. Frageviertelstunde

**TOP 1 Klimaschutz**  
**Etablierung eines Bürger\_innenrats zum Thema**  
**"100 % Erneuerbare Energie in der Region Freiburg"**

**Sachverhalt:**

Bürgermeister Vosberg begrüßt zunächst Frau Gabriele Michel, Frau Anna Merklin und Frau Annemarie Kessel am Ratstisch, die anschließend ausführlich über die Idee des Bürger\_innenrats im Allgemeinen und konkret über die angedachte Etablierung des Bürger\_innenrats zum Thema „100% Erneuerbare Energie in der Region Freiburg“ informieren. Insbesondere berichten sie dabei, wie der Bürger\_innenrat arbeitet, wo die Unterschiede zu sonstigen Instrumenten der Bürgerbeteiligung liegen und wo der Mehrwert eines Bürger\_innenrates zu finden ist. Sie berichten, dass der Klimawandel Städte und Gemeinden als zentrale Akteure bei der Bewältigung der Folgen des Klimawandels und der Umsetzung von Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung vor große Herausforderungen stellt. Um ihre in wichtigen Klimaschutzmaßnahmen auf Gemeindegemarkungen begrenzte Zuständigkeit gebietsübergreifend auszuweiten, gewinnt interkommunale Zusammenarbeit zunehmend an Bedeutung.

Auf Initiative einer Bürger\_innengruppe aus Freiburg und Merzhausen wurde der Vorschlag, einen regionsumfassenden Klimabürger\_innenrat in Freiburg zu implementieren, erstmals in der Fachgruppe Umwelt der Region Freiburg im November 2020 eingebracht. Als Auslöser für die Überlegungen zur Gründung eines regionalen Klimabürger\_innenrates wurden dabei die voranschreitende Klimakrise und die verstärkte Forderung von direkten Mitwirkungsmöglichkeiten angeführt. Was für die Region Freiburg noch als Pilotprojekt erscheinen mag, hat sich in Ländern wie Irland, Kanada, Belgien und Australien, wo es bereits Bürger\_innenräte gab und gibt, als international anerkanntes Demokratieinstrument zur Stärkung der repräsentativen Demokratie erwiesen und bewährt. In Irland ist es gelungen durch die Unterstützung eines Bürger\_innenrates, eine Lösung für das Abtreibungsverbot, eines der heikelsten Themen der irischen Politik, zu finden. Auch in Deutschland wurde 2019 ein Bürger\_innenrat auf bundesweiter Ebene abgehalten, um über die Einführung von weiteren Bürgerbeteiligungsformen und direkten Demokratieelementen als Ergänzung zur parlamentarisch-repräsentativen Demokratie zu beraten. Dabei wurde die Empfehlung erarbeitet, die Berufung von bundesweiten Bürger\_innenräten gesetzlich zu verankern, um zu aktuellen Themen eine möglichst breite Bevölkerungsschicht bei der politischen Meinungsbildung miteinzubeziehen.

Nach mehreren Vorgesprächen mit Gemeindevertreter\_innen und Vertreter\_innen der Initiative Klimabürger\_innenrat Region Freiburg halten viele Städte und Gemeinden aus der Region Freiburg die Implementierung eines zeitlich begrenzten Klimabürger\_innenrates zur Bearbeitung eines klimarelevanten Themas, welches sich gemeindeübergreifend auswirkt, für sehr begrüßenswert. Konkret soll der Klimabürger\_innenrat zur Bearbeitung des Themas „100 % Erneuerbare Energien Region Freiburg“ implementiert werden. Ziel soll es sein, zu dem festgelegten Thema gemeindeübergreifende Lösungsansätze in Form von Empfehlungen auszuarbeiten, die dann den jeweiligen Gemeinderäten als wichtige Informations-

und Handlungsgrundlage für die weiteren klimapolitischen Entscheidungen dienen sollen.

Das Instrument Bürger\_innenrat ist gesetzlich nicht geregelt. Nach gängiger Praxis gehören zu einem Bürger\_innenrat als Hauptorgan auch ein Beirat und ein Aufsichtsgremium, welche einen geordneten Ablauf gewährleisten bzw. unterstützen sollen.

Der Bürger\_innenrat selbst setzt sich aus zufällig gelosten und danach repräsentativ ausgewählten Bürger\_innen zusammen, die nach einem gemeinsamen, mehrere Tage umfassenden Konsultationsprozess durch eine professionelle fachliche Begleitung und Moderation dazu befähigt werden, Handlungsempfehlungen zu einem bestimmten Thema zu erarbeiten und zu gewichten bzw. zu priorisieren (z. B. Maßnahme X Zustimmung von 78 % der Teilnehmer, Maßnahme Y Zustimmung von 54 % der Teilnehmer usw.). Die dadurch entstandenen Handlungsempfehlungen sollen dann den politischen Gremien (hier: Gemeinderäte der beteiligten Städte und Gemeinden) als Informationsgrundlage und Diskussionsbasis für eine mögliche Umsetzung der eingebrachten Empfehlungen dienen.

Der Klimabürger\_innenrat Region Freiburg soll die Gesamtanzahl von ca. 100 Personen nicht übersteigen und zunächst an drei Samstagsterminen, mit Ausweitungsoption auf sechs Samstagstermine, zu einem klar abgegrenzten Thema tagen.

Um eine angemessene Repräsentation von Stadt und Umland sowie von kleinen wie großen Städten und Gemeinden sicherzustellen und regional eine möglichst breite Bevölkerungsschicht miteinzubeziehen, wird eine Verteilung der in den Bürger\_innenrat zu berufenden Einwohner\_innen zu 1/3 aus dem Stadtgebiet (ca. 33 Personen) und zu 2/3 aus den Umlandgemeinden (ca. 67 Personen) festgesetzt.

Einwohnergruppe	Gemeinde (Einwohner)	Teilnehmer
1.000 - 5.000	Bollschweil (2312)	3
1.000 - 5.000	Buchenbach (3128)	3
1.000 - 5.000	Heuweiler (1121)	3
1.000 - 5.000	Horben (1181)	3
1.000 - 5.000	Oberried (2868)	3
1.000 - 5.000	Stegen (4539)	3
1.000 - 5.000	Wittnau (1504)	3
5.000 - 10.000	Kirchzarten (9880)	4
5.000 - 10.000	Merzhausen (5325)	4
5.000 - 10.000	Schallstadt (6414)	4
10.000 - 15.000	Beispiel	5
10.000 - 15.000	Gundelfingen (11.825)	5
10.000 - 15.000	Titisee-Neustadt (12.216)	5

---

15.000 - 20.000	Beispiel	6
20.000 - 25.000	Beispiel	7
25.000 - 30.000	Beispiel	8
<b>Summe</b>		<b>69</b>

Die Umlandgemeinden werden in Größengruppen in 5.000er-Schritten eingeteilt. Jede Gemeinde stellt mindestens drei Teilnehmer\_innen (Größengruppe bis 5.000 Einwohner) und je angefangene 5.000 Einwohner eine\_n weitere\_n Teilnehmer\_in. Die Aufstellung wurde anhand der bisher geäußerten Interessensbekundungen der Städte und Gemeinden der Region an einer Teilnahme am Bürger\_innenrat vorgenommen. Änderungen im Detail können sich noch ergeben. Um den Bürger\_innenrat handlungsfähig zu halten, können nicht alle Gemeinden der Region Freiburg teilnehmen, sondern maximal 14 bis 16 Städte und Gemeinden.

Das Aufsichtsgremium soll aus sechs Mitgliedern bestehen und wird im Vorfeld von den Mitgliedsgemeinden ausgewählt. Dabei entsendet die Stadt Freiburg zwei Gemeinderät\_innen und die Umlandgemeinden bestimmen in einem geeigneten Verfahren vier Bürgermeister\_innen. Um auch hier eine regionale Repräsentativität sicherzustellen, sollen Bürgermeister\_innen aus örtlich möglichst auseinanderliegenden Gemeinden berufen werden. Zentrale Aufgabe des Aufsichtsgremiums ist die Verfahrenskontrolle und Auseinandersetzung mit möglicherweise auftretenden Verfahrensfehlern.

Der Beirat soll aus fünf bis zehn Vertreter\_innen der Wissenschaft und anderen geeigneten Gruppen der Zivilbevölkerung bestehen. Diese begleiten den Prozess inhaltlich und sollen ebenfalls als Ansprechpartner\_innen für den Bürger\_innenrat dienen. Der Beirat wird im Vorfeld vom Umweltschutzamt der Stadt Freiburg nach Rücksprache mit den Mitgliedsgemeinden zusammengestellt.

Die Fraktionen der jeweiligen Gemeinderäte sind vorschlagsberechtigt und können vor Beginn des Verfahrens konkrete, dem festgelegten Themengebiet „100 % Erneuerbare Energien Region Freiburg“ angehörende Themen in den Beirat einbringen. Die finale Themenauswahl obliegt dem Beirat.

Der Prozess soll mit Beginn des Jahres 2022 anlaufen und im Verlauf des Jahres erfolgreich abgeschlossen werden. Konzeption, Vorbereitung, Durchführung und Evaluation sollen im Rahmen einer beschränkten Vergabe nach Zustimmung der beteiligten Städte und Gemeinden bis Ende 2021 an einen Dienstleister vergeben werden, der bereits über Erfahrungen in der Durchführung von Bürger\_innenräten verfügt und einen hohen Wert auf ein demokratisch-orientiertes und qualitativ hochwertiges Verfahren legt.

Insgesamt gewährleistet das Instrument eines Bürger\_innenrats eine repräsentative und fachlich begleitete Beteiligung der Bevölkerung innerhalb der bewährten kommunalpolitischen Entscheidungsstrukturen. Die Gemeinderäte als kommunalpolitisches Hauptorgan erhalten auch Informationen über die Intensität aufgrund der Gewichtung der Empfehlungen, was gewöhnlich nicht der Fall ist. Ferner verläuft das Verfahren durch die externe Auftragsvergabe im Wesentlichen ohne die Inanspruchnahme von Ressourcen der Kommunalverwaltungen und ist

entsprechend der einzubringenden Beträge im Hinblick auf das Ergebnis kostengünstig. Besonders ist der gemeinde- und kreisübergreifende Ansatz, welcher die politischen Ziele der Region Freiburg abgedeckt, die sie in ihrem Kooperationsvertrag definiert hat.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die Verfahrensbegleitung, Durchführung und Erstellung eines Abschlussberichtes durch einen geeigneten Dienstleister wird eine Kostenobergrenze festgesetzt. Die kommunale Kostenbeteiligung beträgt hierbei insgesamt 100.000 Euro. Sollten im Rahmen der Angebotsanfrage Angebote unterhalb der Kostenobergrenze eingehen, führt dies zu einer anteiligen Kostenreduzierung für die beteiligten Gemeinden. Die Gesamtkosten werden zunächst für drei Samstagstermine kalkuliert.

Der Dienstleister kann in eigener Regie Sponsorengelder generieren und diese in die Angebotshöhe miteinfließen lassen. Potenzielle Sponsor\_innen erhalten dann die Möglichkeit, durch ihren zusätzlichen Beitrag die Tagungshäufigkeit auf sechs Samstage zu erhöhen und somit direkt zur Erhöhung der Prozessqualität und des Mehrwertes für den Klimaschutz beizutragen.

Die Kostenbeteiligung erfolgt entsprechend der Anzahl der in den Bürger\_innenrat entsendeten Einwohner\_innen (vgl. Tabelle oben) und liegt somit je nach Gemeindegröße ungefähr bei ca. 1.000 Euro pro Teilnehmer.

Die Kostenbeteiligung für die Gemeinde Oberried liegt bei ca. 4.000 Euro, die in die Haushaltsplanung 2022 mitaufzunehmen sind.

Im Anschluss an den Vortrag werden noch Fragen aus dem Gemeinderat beantwortet.

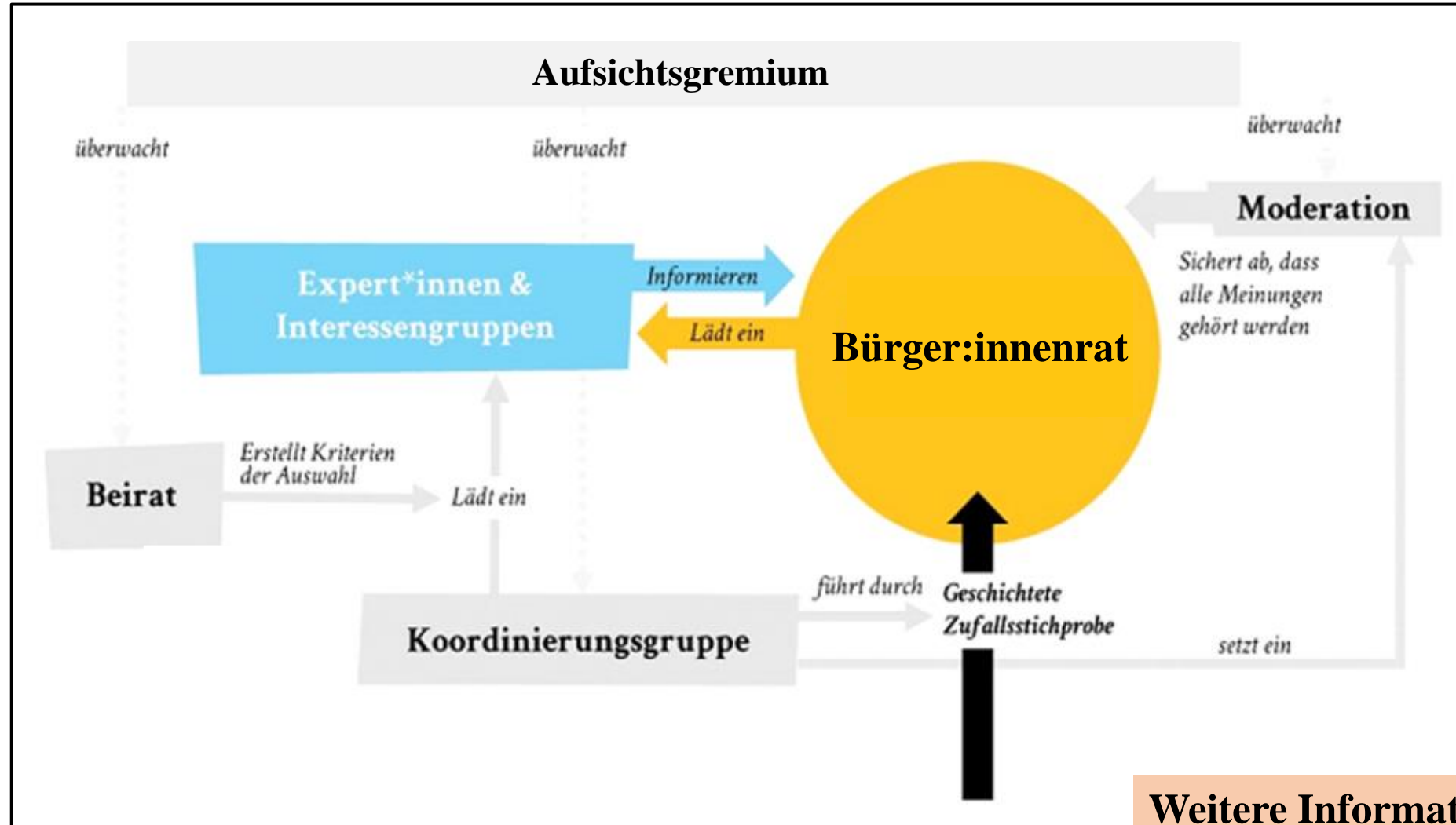
### **Beschluss** (4 Dafür-Stimmen, 2 Dagegen-Stimmen, 2 Enthaltungen):

1. Der Gemeinderat stimmt der Implementierung eines regionalen Klimabürger\_innenrates zum Thema „100 % Erneuerbare Energien in der Region Freiburg“ – vorbehaltlich gleichlautender Beschlussfassungen von mindestens zehn Umlandgemeinden einschließlich Stadt Freiburg – in 2022 zu.
2. Der Gemeinderat stimmt der Vergabe eines Auftrages zur Verfahrensbegleitung durch eine/n hierfür geeigneten Dienstleister\_in gemäß der unter „3. Finanzierung“ aufgeführten Kostenverteilung zu.

# Die wesentlichen Bestandteile eines Bürger:innenrates



**Bürger:innenrat**  
Region Freiburg



Weitere Informationen unter  
[www.buergerrat-regionfreiburg.de](http://www.buergerrat-regionfreiburg.de)  
<https://www.buergerrat.de/>

## **TOP 2      Bekanntgaben**

### **Raumluftfilter**

Bürgermeister Vosberg berichtet, dass die Verwaltung bekanntermaßen Fördermittel für die Beschaffung einer weiteren Raumluftfilteranlage für die Schule beantragt hat. Konkret soll diese in den Räumlichkeiten der Kernzeitbetreuung eingesetzt werden. In der Zwischenzeit hat die Gemeinde erfreulicher Weise eine entsprechende Zusage für die Fördermittel erhalten und daraufhin das Raumluftfiltergerät bestellt. Dieses wird in Kürze geliefert und eingebaut. Die Förderquote beträgt 50 % der Anschaffungskosten. Diese belaufen sich wiederum auf rund 5.000 €.

### **Pflanzaktion**

Die Gemeinde Oberried hat mit Unterstützung der Firma Horl-1993 Bäume auf einer Fläche, die so stark vom Borkenkäfer befallen war, dass sie gerodet werden musste, gepflanzt. Die 2.000 Bäume werden gesponsert vom Haus der Natur. Es handelt sich um 1/3 Fichten und 2/3 Weißtannen. Laubhölzer sind in der Naturverjüngung vorhanden. Später werden dann noch Bergahorn nachgepflanzt. Ziel ist ein stabiler Bergmischwald.

### **Defibrillator für St. Wilhelm**

Die Gemeinde Oberried hat sich durch Bürgermeister Vosberg bei der Aktion des SC Freiburg „11 Lebensretter für die Region“ beworben. Jetzt wird der SC einen Defibrillatoren am 27.11.2021 an die Gemeinde übergeben. Dies mit Unterstützung des Vereins „Region der Lebensretter“. Geplant ist, diesen an der Ortsverwaltung St. Wilhelm zu installieren, auch weil dort der Wildniserlebnispfad beginnt, den der SC mit gesponsert hat.



## **TOP 2      Bekanntgaben**

### **Raumluftfilter**

Bürgermeister Vosberg berichtet, dass die Verwaltung bekanntermaßen Fördermittel für die Beschaffung einer weiteren Raumluftfilteranlage für die Schule beantragt hat. Konkret soll diese in den Räumlichkeiten der Kernzeitbetreuung eingesetzt werden. In der Zwischenzeit hat die Gemeinde erfreulicher Weise eine entsprechende Zusage für die Fördermittel erhalten und daraufhin das Raumluftfiltergerät bestellt. Dieses wird in Kürze geliefert und eingebaut. Die Förderquote beträgt 50 % der Anschaffungskosten. Diese belaufen sich wiederum auf rund 5.000 €.

### **Pflanzaktion**

Der Vorsitzende berichtet, dass die Gemeinde Oberried mit Unterstützung der Firma Horl-1993 Bäume auf einer Fläche, die so stark vom Borkenkäfer befallen war, dass sie gerodet werden musste, gepflanzt hat. Die 2.000 Bäume werden gesponsert vom Haus der Natur. Es handelt sich um 1/3 Fichten und 2/3 Weißtannen. Laubhölzer sind in der Naturverjüngung vorhanden. Später werden dann noch Bergahorn nachgepflanzt. Ziel ist ein stabiler Bergmischwald.

### **Defibrillator für St. Wilhelm**

Bürgermeister Vosberg informiert darüber, dass er sich im Namen der Gemeinde Oberried durch Bürgermeister Vosberg bei der Aktion des SC Freiburg „11 Lebensretter für die Region“ beworben hat. Jetzt wird der SC einen Defibrillatoren am 27.11.2021 an die Gemeinde übergeben. Dies mit Unterstützung des Vereins „Region der Lebensretter“. Geplant ist, diesen an der Ortsverwaltung St. Wilhelm zu installieren, auch weil dort der Wildniserlebnispfad beginnt, den der SC mit gesponsert hat.

### TOP 3 Interkommunales Klimaschutzprojekt: Solarpotenzialanalyse für das Dreisamtal

#### Sachverhalt:

Bürgermeister Vosberg berichtet, dass das Freiburger Unternehmen Greenventory ein webbasiertes Tool entwickelt hat, ähnlich einem Solarkataster, doch deutlich weitgehender und genauer, mit dem Gebäudebesitzer auf einen Klick sehen, welches PV-Potenzial ihr Gebäude in kWp hat, in welchem Umfang eine Eigenversorgung möglich wäre und was dies an Kosteneinsparung brächte. Wenn man möchte, wird man gleich an den örtlichen/regionalen Energieversorger, an den PV-Berater des Landkreises oder an örtliche Fachbetriebe zur Beratung weitergeleitet.

Infos zum Pilotprojekt in Staufen sind unter [www.staufen.de](http://www.staufen.de), zur Firma Greenventory unter [www.greenventory.de](http://www.greenventory.de) abrufbar.

Es ist vorgesehen, das Projekt interkommunal in den Gemeinden des Bürgermeistersprengels Dreisamtal (Glottertal, St. Peter, St. Märgen, Buchenbach, Stegen, Kirchzarten und Oberried) umzusetzen.

Am 22. September hat der Geschäftsführer der Fa. Greenventory, Dr. Sven Killinger, das Projekt in einem Infoabend vor den Gemeinderäten der beteiligten Gemeinden vorgestellt. Der Vortrag ist als Anlage beigefügt.

Die Gesamtkosten für die Erstellung und Pflege über 2 Jahre belaufen sich auf ca. 25.000 - 30.000 €. Die Aufteilung auf die beteiligten Gemeinden erfolgt nach der Einwohnerzahl.

Bezüglich der finanziellen Auswirkungen berichtet der Vorsitzenden, dass mit Kosten von ca. 3.000 Euro zu rechnen ist. Diese sind in den Haushaltsplan 2022 aufzunehmen.

Nach dem Sachvortrag werden noch Fragen zum Thema Agri-Photovoltaik beantwortet. Die Gemeinderäte Albert Rees und Johannes Rösch weisen darauf hin, dass es wichtig ist, dieses webbasierte Tool in der Bevölkerung bekannt zu machen. Beispielsweise könnten gezielt Veranstaltungen durchgeführt werden, bei denen das Instrument vorgestellt und Hilfestellung bei der Nutzung gegeben wird.

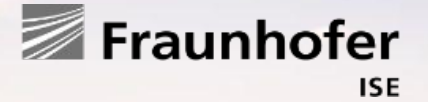
#### Beschluss (einstimmig):

Der Gemeinderat beschließt die Erstellung einer Solarpotenzialanalyse mit der Fa. Greenventory als interkommunales Projekt.



**greenventory**  
energy decisions made easy

Ein Spin-Off von:



energy decisions  
**made easy**

# Die Gründer



**Dr.-Ing. Sven Killinger**



**Kaufmännische Leitung**

- Wirtschaftsingenieur
- Promotion Energiewirtschaft
- 10 jährige Berufserfahrung Energiesektor (Fraunhofer)



**Dr. David Fischer**



**Technische Leitung**

- Experte Energietechnik
- Experte Energieinformatik
- 10 jährige Berufserfahrung Energiesektor (Fraunhofer)



**Dr.-Ing. Kai Mainzer**



**Forschung & Entwicklung**

- Experte Geoinformatik, Machine Learning und KI
- 10 Jahre Erfahrung in Strom- und Wärmeplanung (KIT)

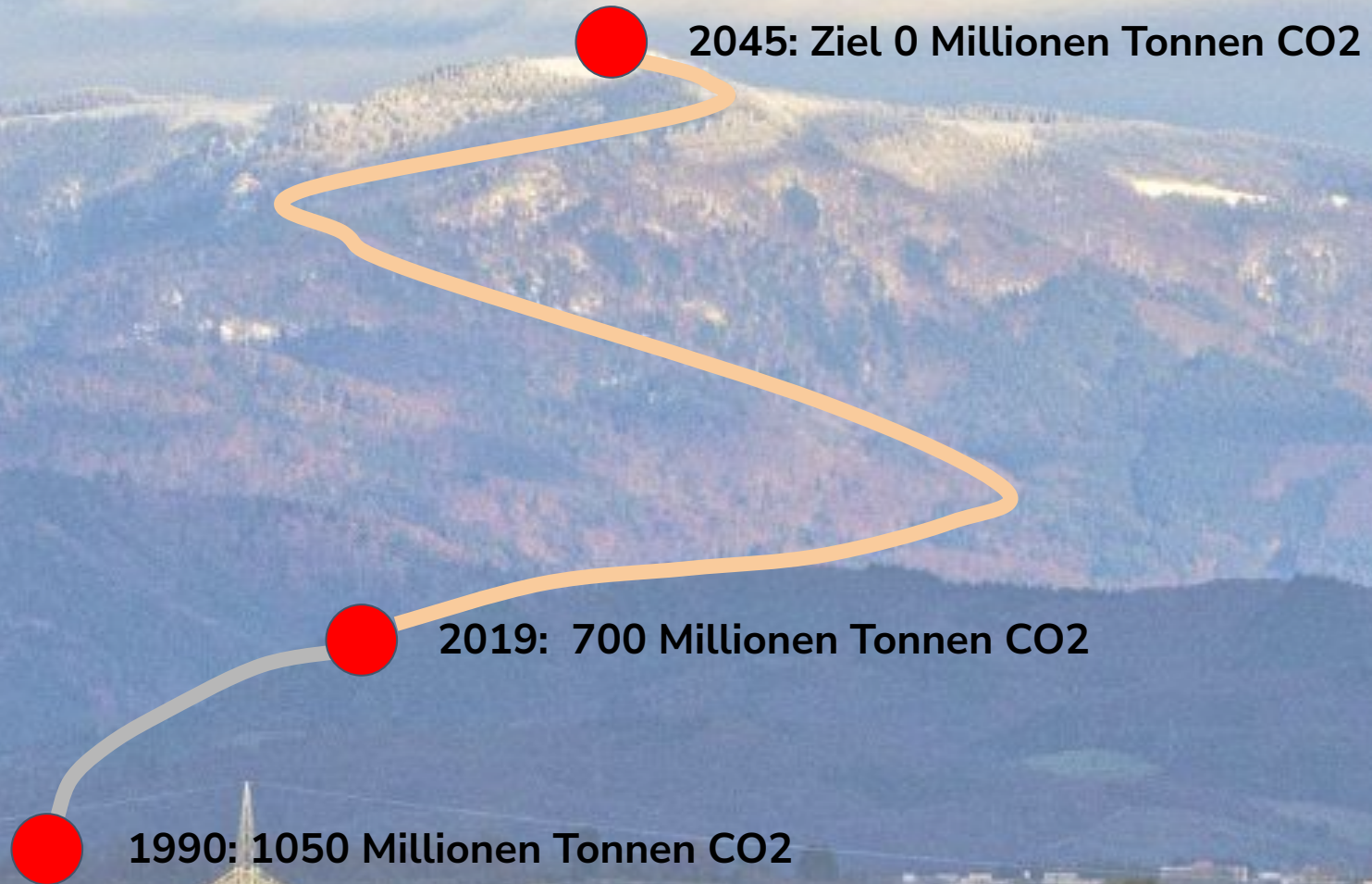


# Das Team

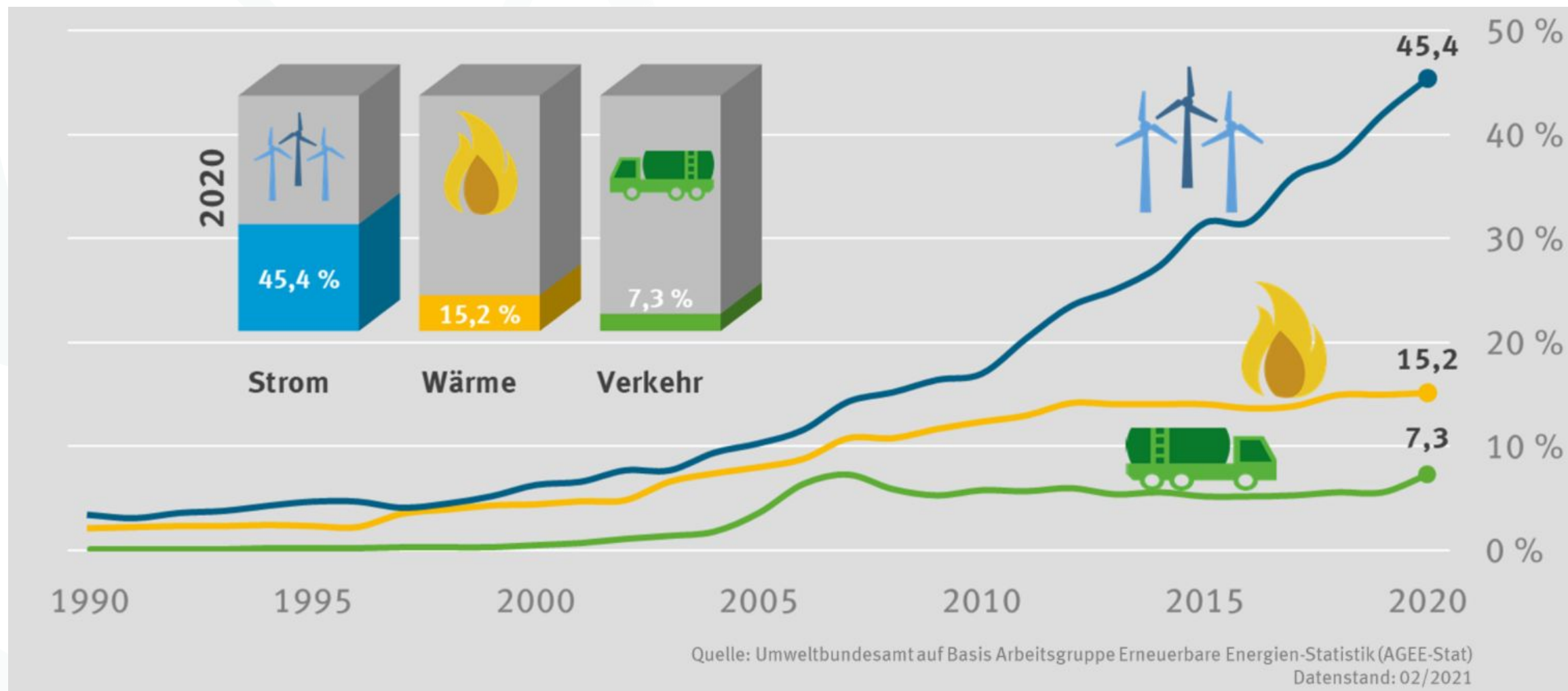




# Energiewende: Eine große gemeinsame Aufgabe



# Energiewende: Eine Strom-, Wärme & Mobilitätswende





# Energiewende: Die Summe vieler Energieprojekte



???

Wärmenetze,  
Quartiersprojekte,  
PV-Batteriesysteme,  
Ladeinfrastruktur,...

**Kommune als Schlüsselakteur:**

Nachhalt. Kommunalentwicklung?  
Bürgerpartizipation?



# Herausforderungen bei Energieprojekten

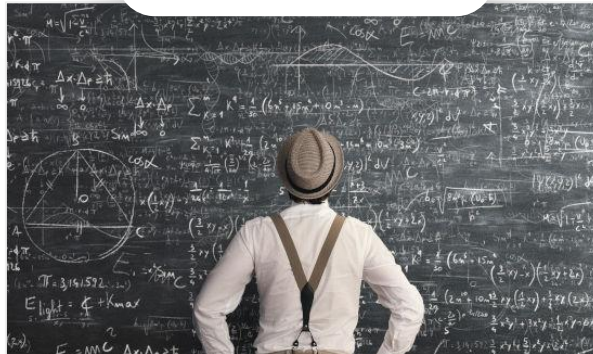
1

Wenig Daten  
und Transparenz



2

Komplexe  
Planung



3

Umsetzung /  
Kommunikation



# Technologische Grundlage

**Lösung: Datengestützte Entscheidungsunterstützung**

**greenventory**  
energy decisions made easy

REASON - 20171114\_164653\_Durlach  
File Settings Tools View

Infrastructure Building Sample Energy Efficiency Potential Demand Optimization  
Region definition Data Technologies PV Potential Biomass Potential Wind Potential

Radiance Settings  
Radiation data csv: 2016\_15min\_49.0140\_8\_4043\_Karlsruhe.csv  
Surface Tilt categories: 0,14,21,29,37,44,52,61,68  
Surface Azimuth categories: 5,67,5,90,112,5,135,157,5,180,202,5,225,247,5,270,292,5,315,337,5

Roof Calculation Settings  
flat roof share [%]: 9%  
large building threshold [m]: 3,000,00  
average slanted roof angle [°]: 37,00  
standard deviation of slanted roof angle [°]: 15,00  
minimum surface to consider [m²]: 15,00  
PV module technology: c-si  
PV module width [m]: 0,992  
PV module height [m]: 1,650  
Distance between PV modules [m]: 0,10  
PV modules nominal power [W]: 235,00  
PV modules lifetime [a]: 25,00  
min power per roof [W]: 1,000,00  
PV system price [€/kWp]: 1,300,00  
PV module share of system price [%]: 48%  
Operational costs [% of invest/a]: 1%  
Cell degradation [%/a]: 0,5%  
Discount rate [%]: 5%  
Potential reduction factor [%]: 30%

query buildings per district  enable satellite image analysis  detect roof objects  
 detect existing PV systems  retain detailed information  use windspeed

Calculate PV potential

Roof area assessment results  
NEO => 1, 96,01 m²  
DNEO => 4, 47,47 m²  
N 0 => 5, 207,87 m²

total numbers for Durlach:  
buildings: 0 (1 tagged residential)  
roof surfaces: 605  
usable roof area: 34.711,62 m²

electricity generation assessment results  
I E 6s: SE6s: SE6s: S 4s: SSW6s: SW6s: WSW6s: W 6s:  
NW6s: NW6s: MNW6s: Total for 70\_lon=8.4491-8.4559\_lat=48.99  
13-48.9958: 0 kWh/a  
South-oriented for 70\_lon=8.4491-8.4559\_lat=48.9913-48.9958:  
0 kWh/a  
Total for Durlach: 0 kWh/a  
South-oriented for Durlach: 0 kWh/a

Draw electricity generation pattern  
Draw cost potential curve  
Clear Module placement

Layers Background: Virtual Earth Satellite add WMS

calculating kWhel/m² for optimization done

48.993726, 8.453609 | 119m | 0

1

2

3

4

5



# Technologische Grundlage

Mit mehr als 120 Datenquellen inventarisieren wir die energetische Infrastruktur auf Gebäudeebene

The screenshot displays the REASON software interface. On the left, a satellite map shows a residential neighborhood with buildings outlined in yellow. A red line indicates a street or boundary. On the right, a settings panel is visible, divided into several sections:

- Infrastructure**: Region definition, Radiation Settings (Radiation data csv: 2016\_15min\_49.0140\_8.4043\_Karlsruhe.csv, Surface Tilt categories: 0,14,21,29,37,44,52,61,68, Surface Azimuth categories: 5,67,5,90,112,5,135,157,5,180,202,5,225,247,5,270,292,5,315,337,5).
- Building Sample**: Roof Calculation Settings (flat roof share [%]: 9%, large building threshold [m]: 3,000.00, average slanted roof angle [°]: 37.00, standard deviation of slanted roof angle [°]: 15.00, minimum surface to consider [m²]: 15.00).
- Energy Efficiency Potential**: PV module technology (c-si), PV module width [m] (0.992), PV module height [m] (1.650), Distance between PV modules [m] (0.10), PV modules nominal power [W] (235.00), PV modules lifetime [a] (25.00), min power per roof [W] (1,000.00), PV system price [€/kWp] (1,300.00), PV module share of system price [%] (48%), Operational costs [% of invest/a] (1%), Cell degradation [%/a] (0.5%), Discount rate [%] (5%).
- Demand**: Potential reduction factor [%] (30%).
- Optimization**: Wind Potential.

Below the settings, there are checkboxes for 'query buildings per district', 'enable satellite image analysis', 'detect roof objects', 'detect existing PV systems', 'retain detailed information', and 'use windspeed'. A 'Calculate PV potential' button is also present.

The bottom section shows 'Roof area assessment results' with values for HED, DREO, and N, and 'electricity generation assessment results' with various energy generation metrics for the area.

1

Daten zusammenführen und plausibilisieren

2

3

4

5

# Technologische Grundlage

KI-basierte Algorithmen erkennen vorhandene Erzeuger sowie wichtige Gebäudeparameter...

The screenshot displays the REASON software interface. The main window shows a satellite map of a residential area with buildings outlined in yellow and green. A text box in the top left corner reads "KI-basierte Algorithmen erkennen vorhandene Erzeuger sowie wichtige Gebäudeparameter...". The right side of the interface contains a settings panel with various tabs and options. The bottom of the interface shows a data panel with the following information:

calculating kWhel/m² for optimization done.

Layers Background: Virtual Earth Satellite add WMS

48.993726, 8.453609 | 119m | 0

1

2

Gebäudeparameter und Anlagen identifizieren

3

4

5



# Technologische Grundlage

... und identifizieren bzw. bewerten freie Potentiale für erneuerbare Energien wie Photovoltaik.

The screenshot displays the PVASON software interface. On the left, a 3D aerial view shows a residential area with solar panels installed on various roof surfaces. A text box highlights the identification and evaluation of free potential for renewable energy like photovoltaics. On the right, a settings panel is visible, containing sections for 'Infrastructure', 'Building Sample', 'Energy Efficiency Potential', 'Demand', and 'Optimization'. The 'Energy Efficiency Potential' section includes 'PV Potential', 'Biomass Potential', and 'Wind Potential'. The 'PV Potential' section has a 'Calculate PV potential' button and a 'Roof area assessment results' section. The 'Roof area assessment results' section shows the following data:

Category	Value
total numbers for Durlach:	
buildings: 0 (1 tagged residential)	
roof surfaces: 605	
usable roof area: 34.711,62 m²	
electricity generation assessment results:	
1 E 6s: ESE6s: SE6s: SSE6s: S 4s: SSW6s: SW6s: WSW6s: W 6s:	
NW6s: NN6s: NNW6s: Total for 70_lon=8.4491-8.4559_lat=48.99	
13-48.9958: 0 kWh/a	
South-oriented for 70_lon=8.4491-8.4559_lat=48.9913-48.9958:	
0 kWh/a	
Total for Durlach: 0 kWh/a	
South-oriented for Durlach: 0 kWh/a	

1

2

3

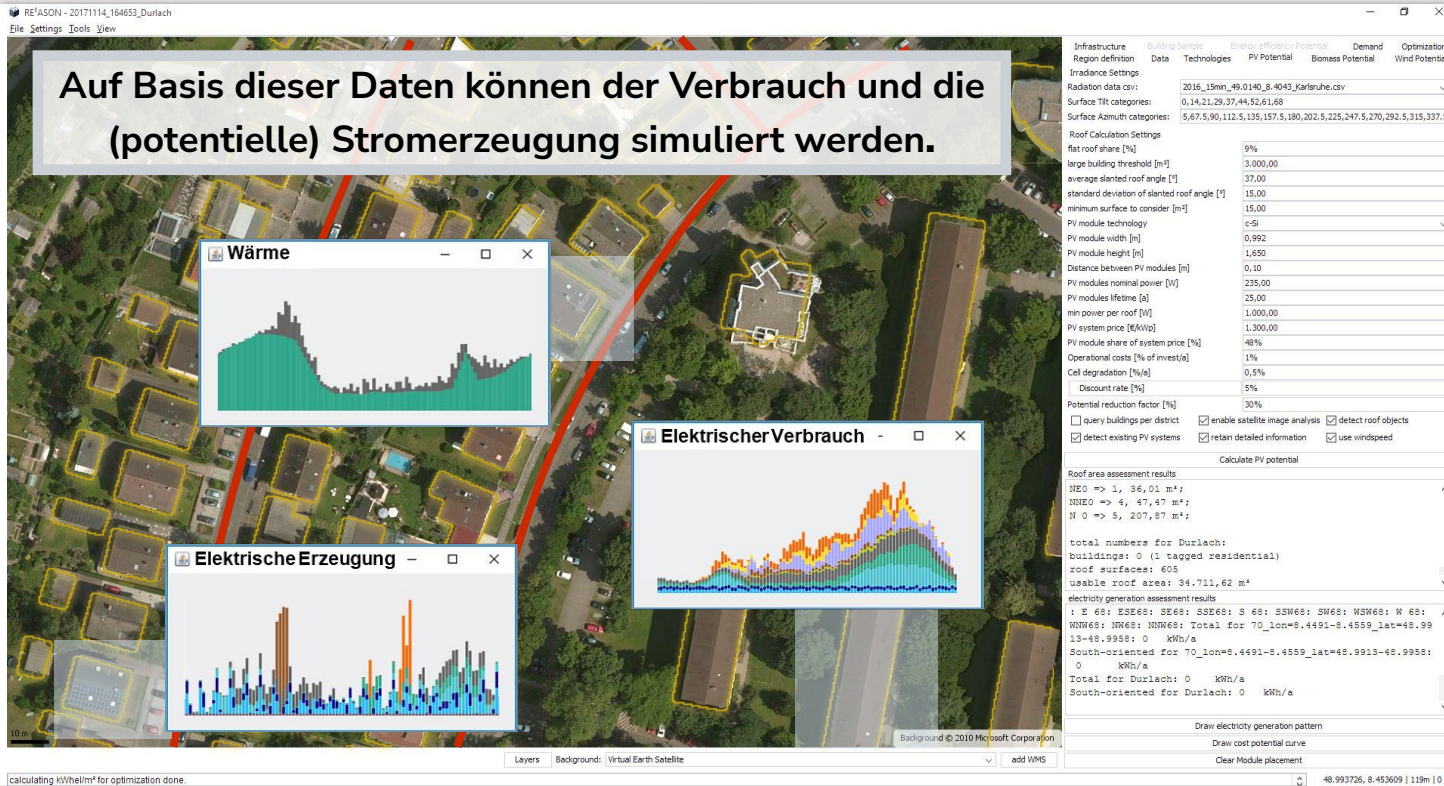
Potenzial Erneuerbare Energien / Energieeffizienz

4

5

# Technologische Grundlage

Auf Basis dieser Daten können der Verbrauch und die (potentielle) Stromerzeugung simuliert werden.



1

2

3

4

Hochaufgelöste Last- und Erzeugungprofile

5



# Technologische Grundlage

Auf dieser Grundlage können individuelle, sektorübergreifende Versorgungskonzepte (z.B. Wärmeplan oder Klimaschutzkonzept) entwickelt & nachverfolgt werden.

REASON - 20171114\_164653\_Durlach

File Settings Tools View

2030

calculating kWh/m<sup>2</sup> for optimization done.

Background: Virtual Earth Satellite

add WMS

48.994017, 8.452349 | 118m | 0

Infrastructure	Building Sample	Energy Efficiency Potential	Demand	Optimization	
Region definition	Data	Technologies	PV Potential	Biomass Potential	Wind Potential
Irradiance Settings					
Radiation data csv:	2016_15min_49.0140_8.4043_Karlsruhe.csv				
Surface Tilt categories:	0,14,21,29,37,44,52,61,68				
Surface Azimuth categories:	5,67,5,90,112,5,135,157,5,180,202,5,225,247,5,270,292,5,315,337,5				
Roof Calculation Settings					
flat roof share [%]	9%				
large building threshold [m <sup>2</sup> ]	3,000.00				
average slanted roof angle [°]	37.00				
standard deviation of slanted roof angle [°]	15.00				
minimum surface to consider [m <sup>2</sup> ]	15.00				
PV module technology					
PV module technology	c-si				
PV module width [m]	0.992				
PV module height [m]	1.650				
Distance between PV modules [m]	0.10				
PV modules nominal power [W]	235.00				
PV modules lifetime [a]	25.00				
min power per roof [W]	1,000.00				
PV system price [€/kWp]	1,300.00				
PV module share of system price [%]	48%				
Operational costs [% of invest/a]	1%				
Cell degradation [%/a]	0.5%				
Discount rate [%]	5%				
Potential reduction factor [%]	30%				
<input type="checkbox"/> query buildings per district	<input checked="" type="checkbox"/> enable satellite image analysis	<input type="checkbox"/> detect roof objects			
<input checked="" type="checkbox"/> detect existing PV systems	<input checked="" type="checkbox"/> retain detailed information	<input checked="" type="checkbox"/> use windspeed			
Calculate PV potential					
Roof area assessment results					
NED => 1, 36,01 m <sup>2</sup>					
DNEO => 4, 47,47 m <sup>2</sup>					
N 0 => 5, 207,87 m <sup>2</sup>					
total numbers for Durlach:					
buildings: 0 (1 tagged residential)					
roof surfaces: 605					
usable roof area: 34,711,62 m <sup>2</sup>					
electricity generation assessment results					
I E 6s: ESE6s: SE6s: SSE6s: S 4s: SSW6s: SW6s: WSW6s: W 6s:					
NW6s: NN6s: NNW6s: Total for 70_lon=8.4491-8.4559_lat=48.99					
13-48.9958: 0 kWh/a					
South-oriented for 70_lon=8.4491-8.4559_lat=48.9913-48.9958:					
0 kWh/a					
Total for Durlach: 0 kWh/a					
South-oriented for Durlach: 0 kWh/a					
Draw electricity generation pattern					
Draw cost potential curve					
Clear Module placement					

1

2

3

4

5

Sektorübergreifende Szenarien & Konzepte

# Unterstützung für Kommunen



## Kommunale Wärmeplanung

Ziel: **Masterplan** für die Umsetzung der Wärmewende schaffen

## Software für die kommunale Energiewende

Ziel: Energiewende **umsetzungsorientiert** vorantreiben



# Unterstützung für Kommunen



## Kommunale Wärmeplanung

Ziel: **Masterplan** für die Umsetzung der Wärmewende schaffen

## Software für die kommunale Energiewende

Ziel: Energiewende **umsetzungsorientiert** vorantreiben

# Kommunale Wärmeplanung



GEMEINSAM ZUKUNFT GESTALTEN

**LANDKREIS  
LÖRRACH**

**SINGEN** 

Ihr  
Nutzen

Grundlage für die  
Wärmewende legen

Synergien zu anderen  
Infrastrukturen nutzen

Kooperation mit Ihren  
Partnern vor Ort

Hohe Förderquote  
von ca. 80%

# Unterstützung für Kommunen



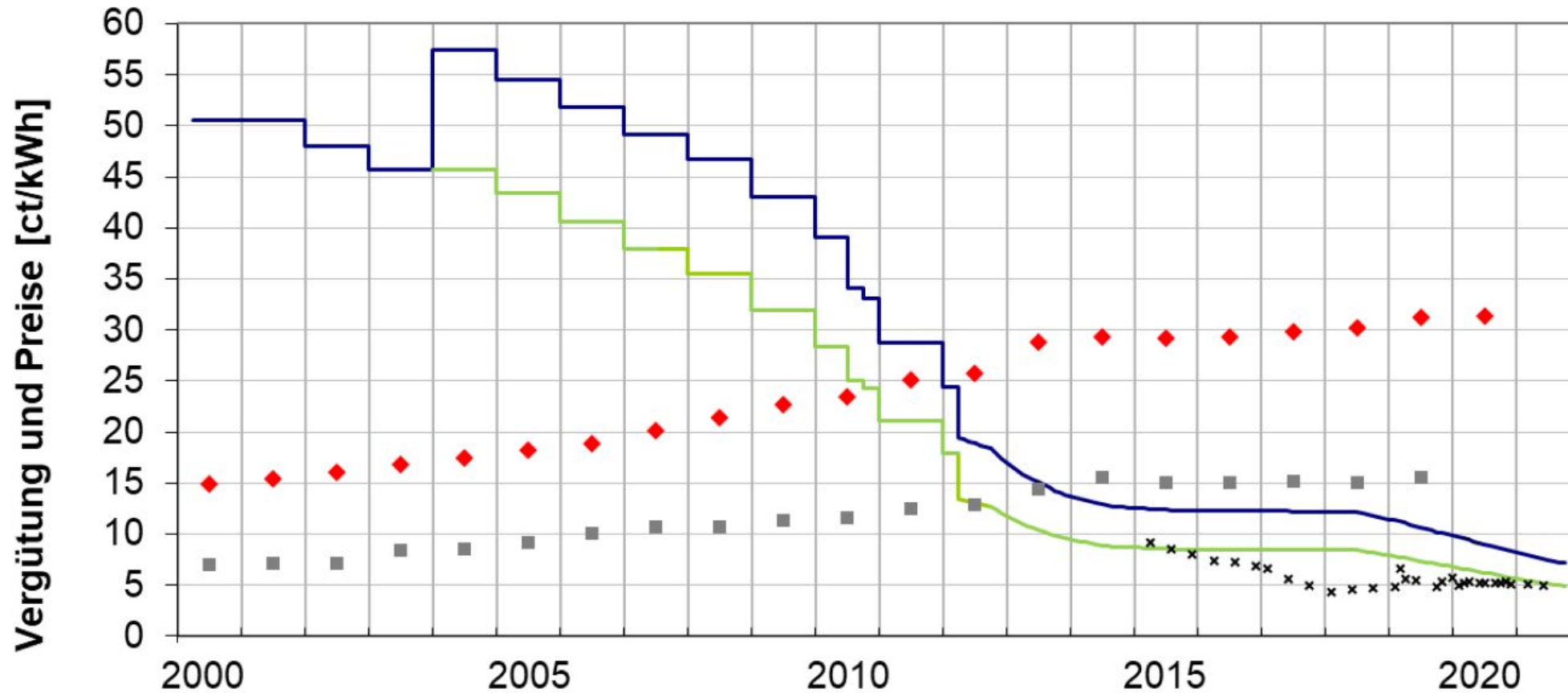
## Kommunale Wärmeplanung

Ziel: **Masterplan** für die Umsetzung der Wärmewende schaffen

## Software für die kommunale Energiewende

Ziel: Energiewende **umsetzungsorientiert** vorantreiben

# Photovoltaik: Eine Schlüsseltechnologie



— PV Gebäude, klein

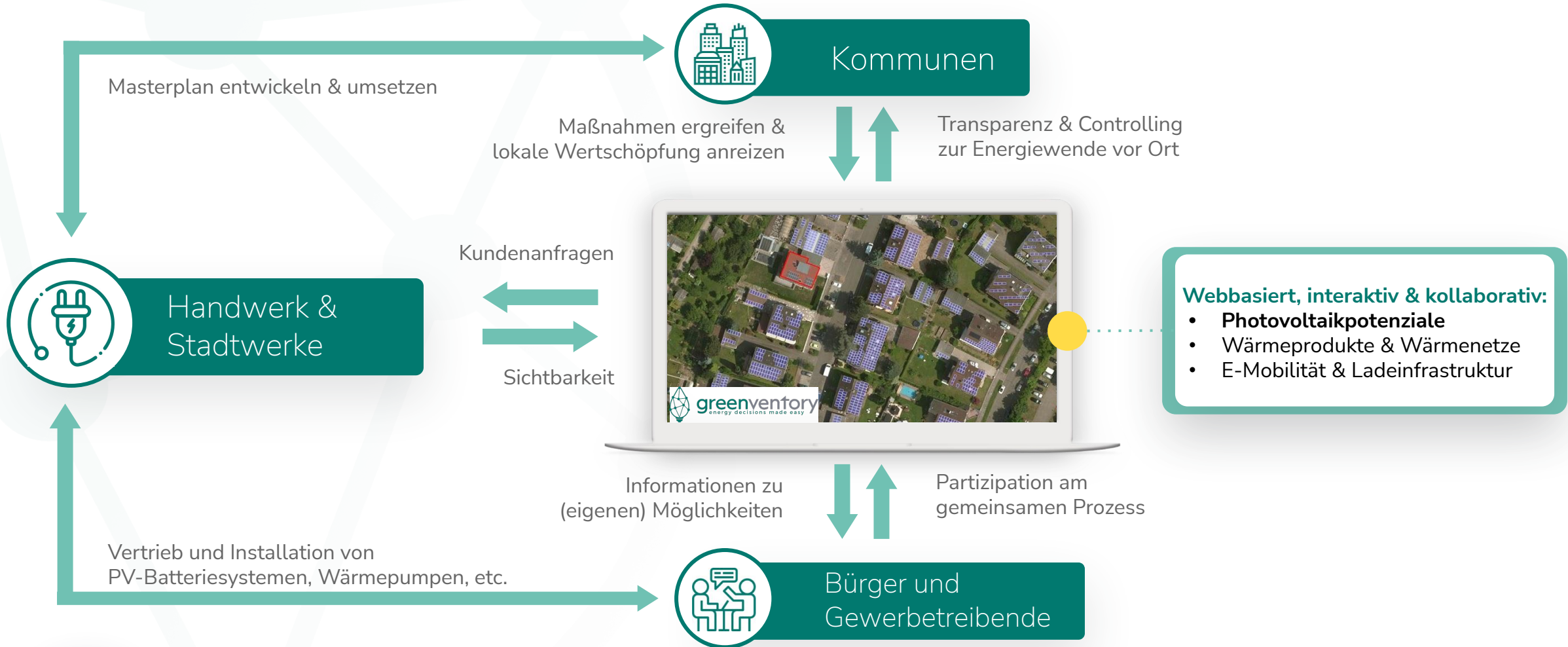
— PV Gebäude/Freifläche

x PV Ausschreibung

◆ Strompreis Haushalte, brutto

■ Strompreis Industrie klein

# Software für die kommunale Energiewende



Ihr Nutzen

Umsetzungsorientierte Unterstützung

Transparenz zur Energiewende vor Ort

Energiewende einfach selbst in die Hand nehmen

Controlling der Fortschritte und zielgerichtete Kampagnen



# Software für die kommunale Energiewende



# Ausblick

01

Ein persönliches Gespräch:  
Wir möchten verstehen, wie wir Sie optimal unterstützen können.

02

Ein gemeinsames Projekt:  
Wir entwickeln ein auf Ihre Bedürfnisse abgestimmtes Projekt.

03

Eine langfristige Zusammenarbeit:  
Gewinnen Sie mit uns einen vertrauensvollen, zuverlässigen Partner





**greenventory**  
energy decisions made easy

## Kontakt



[sven.killinger@greenventory.de](mailto:sven.killinger@greenventory.de)



**TOP 4 Grundsteuer B; Hebesatzänderung zum 01.01.2022**

**Sachverhalt:**

Kämmerin Gudrun Leimroth berichtet, dass seit dem 01.01.2005 der Hebesatz nach § 25 Abs. 4 Nr. 2 Grundsteuergesetz für in der Gemeinde liegende Grundstücke unverändert bei einem Wert von 350 v. H. liegt.

Im Vergleich hierzu sind die Bodenrichtwerte im Zeitraum 31.12.2004 bis 31.12.2020 um durchschnittlich 84% gestiegen.

Bodenrichtwerte:

<b>Lage</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Steigerung</b>
Oberried Kernort Wohngebiet	180,00€ - 260,00€	400,00 €	<b>82%</b>
Oberried Kernort Mischgebiet	180,00€ - 260,00€	380,00 €	<b>73%</b>
Hofsgrund	80,00€ - 110,00€	110,00 €	<b>10%</b>
St. Wilhlem	45,00€ - 90,00€	140,00 €	<b>100%</b>
Weilersbach	45,00€ - 85,00€	240,00 €	<b>269%</b>
Zastler-Talmitte	45,00€ - 90,00€	140,00 €	<b>100%</b>
Zastler -Winterhalterhof Wohngebiet	180,00€ - 260,00€	370,00 €	<b>68%</b>
Zastler -Winterhalterhof Mischgebiet	180,00€ - 260,00€	320,00 €	<b>45%</b>
Gewerbegebiet Brühl	80,00€ - 95,00€	95,00 €	<b>12%</b>
<b>Mittelwert der Steigerung</b>			<b>84%</b>

Bei einem Gesamtgrundsteueraufkommen der Grundsteuer B in Höhe von 300.000€ jährlich bei einem Hebesatz von 350 v. H. erhöht sich bei einem Hebesatz von 390 v. H. die Grundsteuer auf 334.000 € jährlich.

Grundsteuer B:

<b>Hebesatz</b>	<b>Grundsteuererträge</b>	
	<b>Grundsteuer B</b>	<b>Steigerung</b>
350	300.000 €	
<b>390</b>	<b>334.000 €</b>	<b>11,33%</b>
370	317.000 €	5,67%
380	326.000 €	8,67%
400	343.000 €	14,33%
410	352.000 €	17,33%

Im Vergleichszeitraum 2005 bis 2021 sind die Bodenrichtwerte um durchschnittlich 84% gestiegen und die Grundsteuerhebesätze um 0%.

Bei einer Erhöhung des Hebesatzes auf 390 v. H. steigt die Grundsteuer um ca. 11%.

Bezüglich der finanziellen Auswirkungen berichtet Frau Leimroth, dass die Steuereinnahmen der Gemeinde um den Ertrag aus dem Wert der Erhöhung steigen.

In der anschließenden Beratung begrüßt Gemeinderat Albert Rees grundsätzlich eine Erhöhung. Er spricht sich jedoch um eine etwas niedrigere Erhöhung lediglich auf 370 v. H. aus. Dafür könnte eine weitere Erhöhung frühzeitiger, z.B. in 5 Jahren, erfolgen. Auch Gemeinderat Ewald Zink spricht sich für eine Erhöhung auf 370 v. H. aus. Einen entsprechender Beschlussantrag wird gestellt.

Gemeinderat Johannes Rösch könne sich hingegen sogar eine Erhöhung auf 400 v. H. vorstellen, da der Hebesatz seit über 15 Jahren nicht geändert wurde. Auch er stellt einen entsprechenden Antrag zur Abstimmung.

Ortsvorsteher Eugen Schreiner gibt zu bedenken, dass sich der durch die Erhöhung ergebende Mehrbetrag letztendlich auf die Mieter abgewälzt werden könnte.

Nach der Beratung wird zunächst über den weitestgehenden Antrag von Gemeinderat Johannes Rösch abgestimmt, der beantragt, den Hebesatz auf **400 v. H.** zu erhöhen.

**Mit 3 Dafür-Stimmen und 7 Dagegen-Stimmen wird der Antrag abgelehnt.**

Sodann wird über den Beschlussantrag der Verwaltung abgestimmt, der eine Erhöhung auf **390 v. H.** vorschlägt.

**Bei 7 Dafür-Stimmen und 3 Dagegen-Stimmen wird der Antrag angenommen.**

Da der Beschlussantrag angenommen wurde, wird über den Antrag, den Hebesatz auf 370 v. H. zu erhöhen, nicht mehr abgestimmt.

**Beschluss** (7 Dafür-Stimmen, 3 Dagegen-Stimmen):

Der Hebesatz zur Grundsteuer B wird zum 01.01.2022 auf 390 v. H. angehoben (vormals 350 v. H.)

## **TOP 5 Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels**

### **Sachverhalt:**

Bürgermeister Vosberg berichtet, dass gemeinsam mit der Gemeinde Kirchzarten die Gemeinde Oberried einen Förderantrag beim Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg stellen möchte. Sofern der Förderantrag positiv beschieden wird, erhalten die beiden Gemeinden eine Förderung in Höhe von 6.374,00 Euro (0,50 Euro je Einwohner; Oberried 2.868; Kirchzarten 9.880 Einwohner) für die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels. Das freiwillige Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg ist einzigartig in der Bundesrepublik. Ob es über das aktuelle Förderjahr hinaus besteht ist derzeit noch unklar.

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (= ortsübliche Vergleichsmiete) einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit. Qualifiziert ist ein Mietspiegel, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist (§§ 558c und 558d BGB).

Laut vorliegendem Angebot des EMA-Instituts belaufen sich die Gesamtkosten des Projekts auf 21.539,00 Euro. Nach Abzug der Fördermittel verbleiben 15.165,00 Euro, die anhand der oben genannten Einwohnerzahlen auf die beiden Gemeinden verteilt werden. Für die Gemeinde Oberried verbleibt damit ein Kostenanteil in Höhe von 3.411,77 Euro.

Der Mietspiegel und die ortsübliche Vergleichsmiete sind Begriffe, denen jeder Vermieter und Mieter früher oder später gegenübersteht. Durch einen qualifizierten Mietspiegel wird durch die Gemeinde ein verbindliches Instrument vorgegeben, an dem sich alle Beteiligten zu orientieren haben.

Um die Qualifizierung zu erhalten müssen Mietspiegel nach vier Jahren neu erstellt werden. Sofern dies nicht erfolgt, entfällt der Qualifizierungsstatus und der Mietspiegel wird zu einem einfachen Mietspiegel. Die erforderliche Fortschreibung nach zwei Jahren kann durch die Gemeinde erfolgen. Mit dem Beschluss über die Erstellung eines Mietspiegels sind somit keine zwingenden Folgekosten verbunden. Ein einfacher Mietspiegel kann weiterhin als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete dienen, hat jedoch keine Beweiskraft vor Gericht.

Aus finanzieller Sicht wären einmalige Aufwendungen in Höhe von 3.411,77 Euro, die im Haushalt 2022 einzuplanen.

In der anschließenden Beratung werden noch Verständnisfragen zum Mietspiegel beantwortet. Auch wird die Frage diskutiert, welcher Mehrwert bzw. Nutzen von einem qualifizierten Mietspiegel zu erwarten ist und ob für die Bürgerinnen und Bürger aus Oberried auch Nachteile entstehen können.

**Beschluss** (6 Dafür-Stimmen, 2 Dagegen-Stimmen, 2 Enthaltungen):

- Zusammen mit der Gemeinde Kirchzarten an einem interkommunalen Projekt zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels unter den in der Beratungsvorlage genannten Rahmen- und Förderbedingungen teilzunehmen.
- Die Verwaltung mit der Federführung der Antragsstellung der Fördermittel beim Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg zu beauftragen und für das anschließende Vergabefahren die Fremdvergabe zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels, der Interviews sowie einen Online-Mietspiegel für die Homepage vorzusehen.
- Die Bevollmächtigung der Gemeinde Kirchzarten im Zusammenhang der Beantragung und der Teilnahme an der Förderung von Kooperationsprojekten mehrerer Gemeinden für die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen. Die Bevollmächtigte ist berechtigt, alle Rechte und Pflichten im Rahmen des Kooperationsprojektes zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln wahrzunehmen

**TOP 6 Gemeinsamer Gutachterausschusses Breisgau Nord –  
Hochschwarzwald  
- Wahl der Gemeindevertreter**

Vor der Beratung erklärt sich Gemeinderat Gerhard Rombach für befangen. Er verlässt sodann den Ratstisch, nimmt im Zuhörerbereich Platz und wirkt an der Beratung und Beschlussfassung nicht mit.

**Sachverhalt:**

Anschließend berichtet Bürgermeister Vosberg, dass bekanntermaßen der bisherige Gutachterausschuss Dreisamtal des Gemeindeverwaltungsverbandes zum 31. Oktober 2021 aufgelöst wird. Die Gemeinde Oberried tritt dem gemeinsamen Gutachterausschuss Breisgau Nord – Hochschwarzwald bei, der zum 01. November 2021 seine Arbeit aufnimmt. Die erforderlichen Beschlüsse hat der Gemeinderat bereits gefasst.

Für den gemeinsamen Gutachterausschuss Breisgau Nord – Hochschwarzwald sollen aus der Gemeinde Oberried zwei Mitglieder bestellt werden. Diesbezüglich wurde im Mitteilungsblatt eine entsprechende Stellenausschreibung eingestellt. Bewerbungen konnten bis zum 01. Oktober 2021 eingereicht werden.

Der Gutachterausschuss ist ein ehrenamtlich tätiges Gremium. Neben der Erstellung von Verkehrswertgutachten und gutachterlichen Stellungnahmen für Immobilien (z.B. Eigentumswohnungen, Wohnhäuser, gewerbliche Objekte) und Grundstücken (z.B. landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen, Bauplätze) werden auch die Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss ermittelt. Die Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein. Als Gutachter darf nicht bestellt werden, wer nach § 21 der Verwaltungsgerichtsordnung vom Amt des ehrenamtlichen Richters ausgeschlossen ist. Die Bestellung der Gutachter erfolgt auf 4 Jahre mit Beginn ab dem 01. November 2021.

Bis zum Bewerbungsbeschluss gingen zwei Bewerbungen bei der Gemeindeverwaltung ein. Bei den beiden Bewerbern handelt es sich um die Gutachter aus Oberried, die bereits jetzt dem Gutachterausschuss Dreisamtal angehören:

- Herr Werner Widmann
- Herr Hans-Jörg Durst

Beide Bewerber erfüllen die Voraussetzungen und können langjährige Erfahrung vorweisen.

**Beschluss** (einstimmig)

Herr Werner Widmann und Herr Hans-Jörg Durst werden aus der Gemeinde Oberried als Gutachter für den gemeinsamen Gutachterausschuss Breisgau Nord – Hochschwarzwald benannt.

**TOP 7      Bauantrag Hercherhof 1, Flst.Nr. 138/1, hier: Anbau an bestehenden Heizraum zur Unterbringung von Stückholz und Pellets, sowie Austausch einer bestehenden Ölheizung durch eine Holzheizungsanlage**

**Sachverhalt:**

Die Verwaltung erläutert, dass der Bauherr einen Anbau an den bestehenden Heizraum zur Unterbringung von Stückholz und Pellets, sowie den Austausch einer bestehenden Ölheizung durch eine Holzheizungsanlage auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 138/1, Hercherhof 1, beantragt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Winterhalterhof II“. Der Anbau erstreckt sich geringfügig über das darin vorgegebene Baufenster hinaus und ragt entsprechend in einen im Bebauungsplan festgelegten Gewässerschutzstreifen hinein. Laut Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg liegt das betroffene Grundstück darüber hinaus in einem HQ50-Hochwassergebiet. Das bedeutet, dass bezüglich des Bauens in Überschwemmungsgebieten, das Bauvorhaben besonders geprüft werden muss. Der Antragsteller hat sich diesbezüglich frühzeitig mit dem hierfür zuständigen Wasserwirtschaftsamt abgestimmt, sodass die Fragestellungen berücksichtigt wurden. Ansonsten spricht aus städtebaulicher Sicht nichts gegen die geringfügige Überschreitung. Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.

**Beschluss** (einstimmig):

Das Einvernehmen zum Baugesuch wird erteilt.

**TOP 8      Bauantrag Talstraße 65, Flst.Nr. 28/4, hier: Nutzung der Tenne zu einem Versammlungsraum nach VStättVO, Einbau einer Heizung und Belichtungselementen in der Dachfläche sowie statische Ertüchtigung im EG und OG**

**Sachverhalt:**

Die Verwaltung erläutert, dass die Bauherrin für das bestehende Gebäude (Mederlehof) die Umnutzung der Tenne zu einem Versammlungsraum nach der Versammlungsstättenverordnung (VStättVO), den Einbau einer Heizung und Belichtungselementen in der Dachfläche sowie die statische Ertüchtigung im EG und OG auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 38/4, Talstraße 65 im Ortsteil Zastler, beantragt.

Das Bauvorhaben wurde bereits im September 2019 im Gemeinderat vorgestellt und behandelt. Der Gemeinderat hatte damals sein Einvernehmen erteilt. Das Landratsamt sollte jedoch darauf hingewiesen werden, dass die Nachbarn im Hinblick auf den Zu- und Abfahrtslärm zur Versammlungsstätte entsprechende Lärmbelästigungen befürchten und die Thematik durch die Fachbehörden geprüft werden soll. In der Zwischenzeit hat die Bauherrschaft das Architekturbüro gewechselt, das nun die Pläne überarbeitet hat. Diese haben sich aus Sicht der Verwaltung im Wesentlichen (insbesondere im Hinblick auf das gemeindliche Einvernehmen) nicht verändert. Der Bauantrag wurde vielmehr insbesondere um ein Brandschutzkonzept und um eine schalltechnische Untersuchung erweitert. Die schalltechnische Untersuchung hat für das vorgesehene Konzept keine Überschreitung der einschlägigen Richtwerte ergeben. Voraussetzung ist jedoch, dass die Kommunikation nachts ab 22.00 Uhr auszuschließen ist.

Bezüglich des gemeindlichen Einvernehmens wird zunächst darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück im Außenbereich befindet. Eine Baugenehmigung kann grundsätzlich nur im Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden. Orientiert an den damaligen Gemeinderatsbeschluss, schlägt die Verwaltung auch hier vor, das Einvernehmen zu erteilen. Es handelt sich um eine Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden im Sinne von § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB.

Die Verwaltung ergänzt, dass in der Zwischenzeit Einwendungen von Angrenzern eingegangen sind. Diese wenden sich insbesondere gegen die vorgesehenen Veranstaltungen mit bis zu 150 Personen und dass es sich dabei auch um Feierlichkeiten und Feste von Privatpersonen handelt. Des Weiteren äußern die Angrenzer Bedenken hinsichtlich der Wasserversorgung. Der Mederlehof ist nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Er teilt sich mit den Grundstücken Talstraße 61 – 69 eine private Quelfassung.

Darüber hinaus berichtet die Verwaltung, dass sich auch der Ortschaftsrat Zastler nochmals mit dem Bauvorhaben beschäftigt hat. Auch der Ortschaftsrat hatte im Jahr 2019 dem Vorhaben zugestimmt. Der Ortschaftsrat spricht sich nun nicht mehr für das Bauvorhaben in dieser Form aus. Ortsvorsteher Eugen Schreiner berichtet, dass der Erhalt des Mederlehofes und eine Umnutzung grundsätzlich begrüßenswert ist. Die geplante Nutzung gehe insbesondere im Hinblick auf die vorgesehenen Veranstaltungen mit bis zu 150 Personen über das verträgliche Maß im Bezug auf den Außenbereich und auf die Nachbarschaft hinaus. Der Ortschaftsrat sieht auch Probleme mit den Stellplätzen, die aus seiner Sicht von der Anzahl her nicht ausreichen werden.

Bürgermeister Vosberg schlägt vor, dass der Gemeinderat aus den oben genannten Gründen das Einvernehmen zunächst ablehnt. Die Verwaltung wird jedoch Kontakt mit der Bauherrschaft aufnehmen, auf die eben geschilderten hinweisen und nach einem einvernehmlichen Lösungsweg sucht. Der Gemeinderat begrüßt diese Vorgehensweise

**Beschluss** (einstimmig):

Das Einvernehmen zum Baugesuch wird nicht erteilt. Die Verwaltung wird beauftragt mit der Bauherrschaft Kontakt aufzunehmen und nach Wegen für ein verträgliches und einvernehmliches Konzept zu erarbeiten.



**TOP 9      Bauvoranfrage Eckweg 1a, Flst.Nr. 3/35, hier: Anbau an bestehendes Wohnhaus für Lohnwollspinnerei**

**Sachverhalt:**

Die Verwaltung berichtet, dass die Bauherren einen Anbau an das bestehende Wohnhaus für eine Lohnwollspinnerei (Alpaka-Wollmühle) auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 3/35, Eckweg 1a, im Ortsteil Zastler, beantragen.

Zu klären ist im vorliegenden Fall, ob sich das geplante Vorhaben im Innenbereich oder im Außenbereich abspielt. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es liegt jedoch grundsätzlich am Rand eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB). Nach ständiger Rechtsprechung endet dieser Bereich jedoch mit der letzten (hier: östlichen) Gebäudekante. Demnach liegt zumindest der östliche Teil des Anbaus im Außenbereich, sodass sich die Zulässigkeit nach § 35 BauGB richtet.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich nicht um ein sogenanntes privilegiertes Vorhaben (land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb). Der Anbau stellt ein sonstiges Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB dar. Solche sonstigen Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführungen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Ein solche Beeinträchtigung liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet. Aus Sicht der Verwaltung liegen solche Beeinträchtigungen nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist für das Grundstück ein Mischgebiet vorgesehen. Die Lohnwollspinnerei wäre in einem Mischgebiet grundsätzlich zulässig. Schädliche Umwelteinwirkungen sind nicht ersichtlich. Bei der Beeinträchtigung der Eigenart der Landschaft geht es darum, dass der Außenbereich grundsätzlich für privilegierte Vorhaben vorgesehen ist, ansonsten aber von baulichen Anlagen freigehalten werden soll. Da es sich um einen Anbau handelt, der noch auf dem gleichen Grundstück wie das Hauptgebäude vorgesehen ist, und das Grundstück insgesamt bereits durch bauliche Anlagen geprägt ist, ist die Eigenart der Landschaft im vorliegenden Fall bereits nicht frei von jeglicher Bebauung. Insofern wird die Eigenart der Landschaft auch nicht beeinträchtigt.

Insgesamt wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zur Bauvoranfrage zu erteilen. Auch der Ortschaftsrat hat die Bauvoranfrage befürwortet.

Abschließend weist die Verwaltung noch daraufhin, dass die Abgrenzung von Außenbereich zu Innenbereich nicht immer ganz eindeutig ist. Auch in diesem Fall könnte das Landratsamt zu dem Ergebnis kommen, dass das Vorhaben noch dem Innenbereich zuzuordnen ist und die Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen

ist. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Bauvoranfrage positiv beschieden wird, wird in diesem Fall nochmal größer.

**Beschluss** (einstimmig):

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage wird erteilt.

**TOP 10      Verschiedenes**

**Beamer für die Goldberghalle**

Gemeinderat Tobias Jautz regt an, dass für die Goldberghalle ein Beamer beschafft wird, der an der Decke angebracht werden kann. Aus seiner Sicht wird der Gemeinderat noch einige Zeit in der Goldberghalle tagen, da brauche man ein ordentliches Gerät. Die Verwaltung nimmt dies zur Prüfung mit.

**TOP 11**                    **Frageviertelstunde**

Es wurden keine Fragen gestellt.

Das Protokoll wurde dem Gemeinderat am ..... bekannt gegeben.

Für den Gemeinderat:

Der Vorsitzende:

---

---

Klaus Vosberg, Bürgermeister

---

Der Schriftführer:

Christoph Reza