

Bericht aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 30. Juni 2025

Sitzungsdatum: Montag, den 30.06.2025
Beginn: 19:00 Uhr
Ende: 20:22 Uhr
Ort, Raum: Falkensteig Tumichelweg 4A, 79256 Buchenbach
bekanntgemacht: Mitteilungsblatt Nr. 26 vom Juni 2025
Einladung vom: 20.06.2025

Tagesordnung:

- 1 Feststellung von Beschlussfähigkeit und Tagesordnung sowie Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 12. Mai 2025
- 2 Bekanntgaben
- 3 Bebauungsplan und dazugehörige örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Hirschenhof II“
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
- Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen
- Satzungsbeschluss gemäß §§ 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO BW
Vorlage: BV/154/2025
- 4 Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Buchenbach“ in der Gemeinde Buchenbach; Vergabe der Planungs- und Beratungsleistungen
Vorlage: BV/157/2025
- 5 Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Buchenbach“ in der Gemeinde Buchenbach; Beratung und Beschlussfassung
Vorlage: BV/156/2025
- 6 Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB im Bereich „Ortskern Buchenbach“
Vorlage: BV/155/2025
- 7 Nachtrag zum Bauantrag Gasthaus "Zwei Tauben", Anbau eines Wintergartens, Teilaufstockung, Außentreppe und Balkon in Buchenbach, Höllentalstr. 33, Flst.Nr. 108, Gemarkung Buchenbach
Vorlage: BV/151/2025
- 8 Fragemöglichkeit für Einwohner
- 9 Wünsche und Anregungen

Öffentlicher Teil

zu 1 Feststellung von Beschlussfähigkeit und Tagesordnung sowie Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 12. Mai 2025

Der Gemeinderat genehmigt die Niederschrift aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 12. Mai 2025 zwei Enthaltungen.

zu 2 Bekanntgaben

Der Bürgermeister gibt den Anwesenden das Folgende bekannt:

- Die beantragte Regelförderung für die freiwillige Feuerwehr Buchenbach ist eingegangen.
- Der Bürgermeister berichtet aus der letzten nichtöffentlichen Sitzung, dass die Gemeinde einen Vorschlag zum weiteren Betrieb der Wärmeversorgung durch SWL sowie zum möglichen Anschluss der Bereiche Kappenhof, Schlosshof und Lärchenstraße erhalten habe
- Zur Sanierung der Sommerberghalle liege nun ein Arbeitspapier des Planungsbüros vor, das dem Gemeinderat zur Verfügung gestellt werde
- Zum Friedhof berichtet der Bürgermeister, dass dort die neun Urnengräber fertiggestellt worden seien:

Weiter gibt der Vorsitzende die nachfolgenden Termine bekannt:

- Am 07.07.2025 findet gemeinsam mit dem Ortschaftsrat eine Waldbegehung zur Forteirichtung 2026 - 2035 statt.
- Die Klausurtagung des Gemeinderats findet am 25./26.07.2025 statt
- Letzte Sitzung des Gemeinderats vor der Sommerpause findet am 21.07.2025 statt.
- Die Feuer zum Jubiläum 50 Jahre Gemeinde Buchenbach findet am 20.09.2025 statt.
- Die Freiwillige Feuerwehr Buchenbach feiert am 25.10.2025 ihr 125 jähriges Bestehen.

zu 3 Bebauungsplan und dazugehörige örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Hirschenhof II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB - Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen - Satzungsbeschluss gemäß §§ 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO BW Vorlage: BV/154/2025

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof“ wurde am 06.03.2006 durch den Gemeinderat der Gemeinde Buchenbach zur Satzung beschlossen und mit öffentlicher Bekanntmachung vom 20.06.2006 rechtswirksam. Anlass für die damalige Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war der Wunsch zur Realisierung eines neuen Produktionsgebäudes der vor Ort ansässigen Firma Wandres GmbH micro-cleaning.

Beschluss

Der Gemeinderat fasst einstimmig die nachfolgenden Beschlüsse:

- 1. Nach eingehender Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die eingegangenen Bedenken und Anregungen der**

Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend der Zusammenstellung des Planungsbüros FSP Stadtplanung, Freiburg, vom 30.06.2025 im Rahmen der Gesamtabwägung durch den Gemeinderat der Gemeinde Buchenbach berücksichtigt.

2. Der Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof II“ in der Fassung vom 23.06.2025 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom Gemeinderat der Gemeinde Buchenbach als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss).
3. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Erweiterung Hirschenhof II“ in der Fassung vom 30.06.2025 werden gemäß § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) i. V. m. § 4 GemO vom Gemeinderat der Gemeinde Buchenbach als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss).

**zu 4 Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Buchenbach“ in der Gemeinde Buchenbach; Vergabe der Planungs- und Beratungsleistungen
Vorlage: BV/157/2025**

Der Bürgermeister berichtet, dass nach der Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (ISEK) nun die sog. Vorbereitenden Untersuchungen nach §§ 139, 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Buchenbach“ in der Gemeinde Buchenbach vorzunehmen seien. Es müsse daher ein geeigneter Dienstleister mit den entsprechenden Planungs- und Beratungsleistungen zu beauftragt werden.

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt einstimmig Firma KommunalKonzept Sanierungsgesellschaft mbH, Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg, mit den Beratungs- und Planungsleistungen zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Buchenbach“ auf Grundlage des Angebots vom 11. Juni 2025 zu beauftragen.

**zu 5 Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Buchenbach“ in der Gemeinde Buchenbach; Beratung und Beschlussfassung
Vorlage: BV/156/2025**

Die Gemeinde Buchenbach hat im Herbst 2024 den Antrag zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung für den Bereich „Ortsmitte Buchenbach“ gestellt. Dem Antrag wurde vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zugestimmt und der Gemeinde Buchenbach wurde eine Zuwendung zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Buchenbach“ im Rahmen der Städtebauförderung zugesagt. Nächster Verfahrensschritt ist die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen.

Beschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Buchenbach fasst einstimmig den folgenden Beschluss:
Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen und die Einholung von Stellungnahmen im Sinne der §§ 141 und 139 BauGB wird über das folgende näher bezeichnete Gebiet „Ortsmitte

Buchenbach" beschlossen. Das Untersuchungsgebiet wird entsprechend dem beigefügten Lageplan vom 06/2023 mit Stand 05.05.2025, der Bestandteil des Beschlusses ist, begrenzt.

Anträge zur Aufnahme in das Untersuchungsgebiet werden unter dem Gesichtspunkt der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme fachlich geprüft und dem Gemeinderat zur Entscheidung bezüglich einer möglichen Aufnahme in das förmlich fest zu legenden Sanierungsgebiet vorgelegt. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 141 Abs. 3 BauGB unter ausdrücklichem Hinweis auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB.

**zu 6 Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB im Bereich „Ortskern Buchenbach“
Vorlage: BV/155/2025**

In der Praxis zeigt sich immer deutlicher, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Realisierung von bedeutsamen, strukturellen Verbesserungsvorhaben, dann zielführend vorangebracht werden können, wenn die Verfügbarkeit der hierfür erforderlichen Grundstücke gegeben ist. In einem kleinparzellierten, historisch gewachsenen Innenstadtgebiet, mit einer Vielzahl unterschiedlicher Eigentümer und Nutzungen, können entscheidende Impulse für die städtebauliche Erneuerung nur dann erfolgreich umgesetzt werden, wenn größere zusammenhängende Flächen geschaffen werden und wenn z.B. Schlüsselgrundstücke in städtebaulich exponierten Lagen, in kommunaler Hand, im Sinne eines vorsorgenden Grunderwerbs, sind. Durch einen freizügigen Grundstücksverkehr wird die Realisierung von beabsichtigten Planungen und Maßnahmen zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzungen, erheblich erschwert.

Um städtebauliche Zielsetzungen umsetzen zu können, ist der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gem. §25 Abs.1 Nr. 2 BauGB, besonderes Vorkaufsrecht, ein angemessenes planerisches Mittel.

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt einstimmig den Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB im Bereich „Ortskern Buchenbach“, einschließlich des ausgewiesenen Geltungsbereichs wie vorgelegt und beraten.

**zu 7 Nachtrag zum Bauantrag Gasthaus "Zwei Tauben", Anbau eines Wintergartens, Teilaufstockung, Außentreppe und Balkon in Buchenbach, Höllentalstr. 33, Flst.Nr. 108, Gemarkung Buchenbach
Vorlage: BV/151/2025**

Anfang April 2025 wurde durch den Gemeinderat bereits im elektronischen/Offenlegungsverfahren dem Bauantrag zugestimmt. Der Bauantragsteller beabsichtigt den Anbau eines Wintergartens, Teilaufstockung, Außentreppe und Balkon an das bestehende Gasthaus "Zwei Tauben". Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung „Schweizerlehof-Taubenhof“. Zum eingereichten Bauantrag wurden nachträglich zwei Befreiungsanträge eingereicht.

1. Befreiungsantrag

Die Traufhöhe beträgt im Bereich des Wintergartens 8,95 m (Schnitt 1). Laut Innenbereichssatzung „Schweizerlehof-Taubenhof“ darf die Traufhöhe bei zweigeschossiger Bauweise maximal 7,0 m betragen. Somit liegt eine Überschreitung der Traufhöhe von 1,95 m im Bereich des Wintergartens vor.

Nach wie vor entsteht im Dachgeschoss kein Vollgeschoss.

2. Befreiungsantrag

Zudem soll der Wintergarten im Dachgeschoss ein Flachdach mit Begrünung erhalten. Die Innenbereichssatzung „Schweizerlehof-Taubenhof“ sieht eine Dachneigung von 38° bis 45° vor. Deshalb wird für die abweichende Dachneigung ein Befreiungsantrag gestellt.

Die Grundzüge der Innenbereichssatzung sind nach Ansicht der Verwaltung nicht berührt.

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt einstimmig, dem Bauvorhaben: Anbau eines Wintergartens, Teilaufstockung, Außentreppe und Balkon an das bestehende Gasthaus "Zwei Tauben" mit den Befreiungsanträgen von den Festsetzungen der Innenbereichssatzung Schweizerlehof-Taubenhof für die Traufhöhe des Wintergartens im DG von 8,95 m statt 7,00 m und Flachdach des Wintergartens statt Satteldach 38° bis 45° sein Einvernehmen zu erteilen.