

**Einladung**

– öffentlich –

Sitzung 29

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte und Ortsvorsteher,

zur Gemeinderatssitzung am **Montag**, den **20.09.2021, 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.

**Nachfolgend die Tagesordnungspunkte:**

1. Bekanntgaben
2. Vorzeitiger Beschluss über die Verlängerung des Pachtvertrages über den Jagdbogen in Oberried-Hofsgrund
3. Kalkulatorischer Zinssatz; Festlegung
4. Bauantrag Wehrlehofstraße, Flst.Nr. 120/1, hier: Neubau eines Einfamilienhauses
5. Bauvoranfrage Rundweg 14 (Hofsgrund), hier: Teil-Nutzungsänderung Ökonomieteil, Ausbau einer Betriebsleiterwohnung und einer Ferienwohnung
6. Verschiedenes
7. Frageviertelstunde



Klaus Vosberg, Bürgermeister

**TOP 2      Vorzeitiger Beschluss über die Verlängerung des  
Pachtvertrages über den Jagdbogen in Oberried-Hofsgrund**

**Beschlussantrag**

Der Pachtvertrag des Herrn Peter Mogg mit der Jagdgenossenschaft Oberried über den Jagdbogen Oberried-Hofsgrund wird verlängert vom 01.04.2022 bis 31.03.2031

**Sachverhalt**

Herr Peter Mogg ist langjähriger Pächter und auch Grundstückseigentümer im Jagdbezirk Hofsgrund (Jagdbogen Hofsgrund Süd und Nord) und stellt den Antrag, sein Pachtverhältnis für weitere 9 Jahre zu verlängern. Sein Pachtvertrag läuft noch bis 31.03.2022. Mit Zustimmung der Verwaltung hat Herr Mogg zu Beginn dieses Jahres mit Herrn Stegmeier ein Unterpachtverhältnis für etwa die Hälfte des Jagdbogens (Jagdbogen Hofsgrund Nord) abgeschlossen, damit die effektive Bejagung dauerhaft gesichert ist. Dies wird auch seitens des Gemeindeförsters sehr begrüßt, da es sich bei dem Jagdbogen Oberried-Hofsgrund um einen sehr großen Bezirk handelt und mit zwei jagdausübungsberechtigten Personen die waldbaulichen Ziele wesentlich besser erreicht werden können.

Eine Teilung des Jagdbogens, um ggf. den Jagdpachtvertrag mit Herrn Mogg mit einer verringerten Pachtfläche zu verlängern und für die andere Hälfte einen neuen Jagdpachtvertrag mit einem neuen Pächter abzuschließen, kann nur auf Beschluss der Versammlung der Jagdgenossen erfolgen. Eine solche Versammlung, konnte aufgrund der Corona-Richtlinien bisher noch nicht stattfinden. Darüber hinaus muss sich in die Jagdgenossenschaft Oberried in dieser Versammlung auch eine neue Satzung geben. Die umfangreiche Vorbereitung zur Neufassung der Satzung befindet sich jedoch noch im Anfangsstadium. Es ist daher noch nicht absehbar, wann die Versammlung durchgeführt werden kann, dies auch im Hinblick auf die dann geltenden Corona-Bestimmungen. Da der Pächter gerne Planungs- und Rechtssicherheit möchte, besteht der Wunsch das Pachtverhältnis bis zum 31.03.2031 vorzeitig zu verlängern. Die Jagdgenossenschaft Oberried hat in der Satzung geregelt, dass die Verwaltung auf den Gemeinderat übertragen wird und Verpachtungen durch diesen vorgenommen werden. Insofern entscheidet der Gemeinderat über die Verlängerung des Pachtvertrages. Im Vorfeld der Beratung wurde der Ortschaftsrat Hofsgrund zum Sachverhalt angehört, dessen Empfehlung lautet, einen Pachtvertrag für die Mindestpachtdauer von 6 Jahren (gemäß § 17 Abs. 4 JWVG) vorzunehmen. Diese Empfehlung erfolgte bevor Herr Mogg seinen Jagdbogen teilte. Die Verwaltung kann sich aber auf Grund der erfolgten

Unterverpachtung eines Teiles des Jagdbogens auch die Verlängerung bis zum 31.03.2031 vorstellen und schlägt diese dem Gemeinderat entsprechend vor.

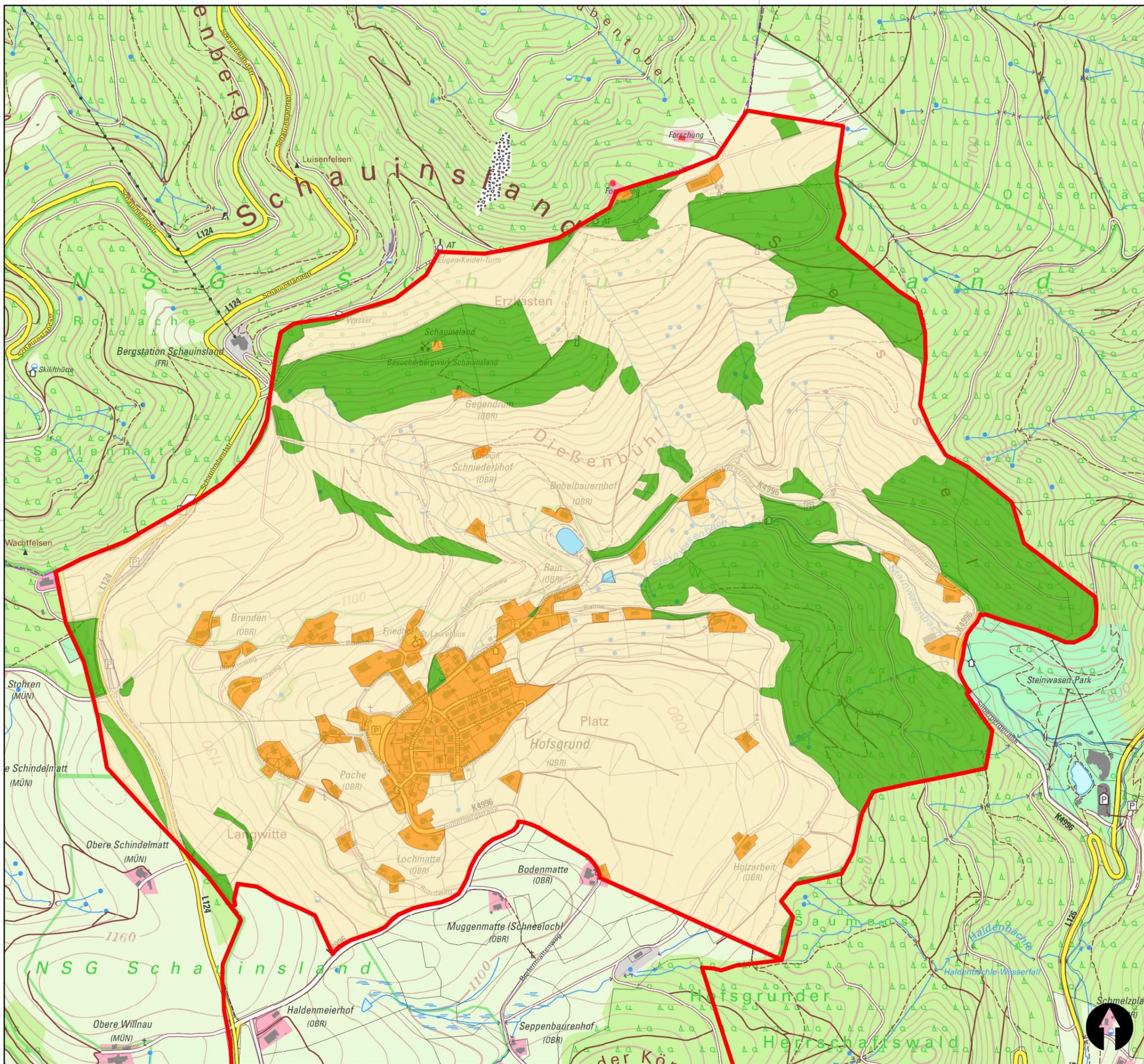
### **Finanzielle Auswirkungen**

Bisher wurde ein Jagdpachterlös von jährlich 3.276,00 € erzielt, dieser Pachtpreis soll auch für die Verlängerung gelten.

## Jagdbogen GJ Oberried IV Hofsgrund Nord

### Legende

-  Jagdbogen (372,1ha)
-  befriedete Fläche (24,1ha)
-  Feld (257,8ha)
-  Wald (89,8ha)
-  Wasser (0,4ha)
-  Flurstücksgrenze



Maßstab 1:10.000

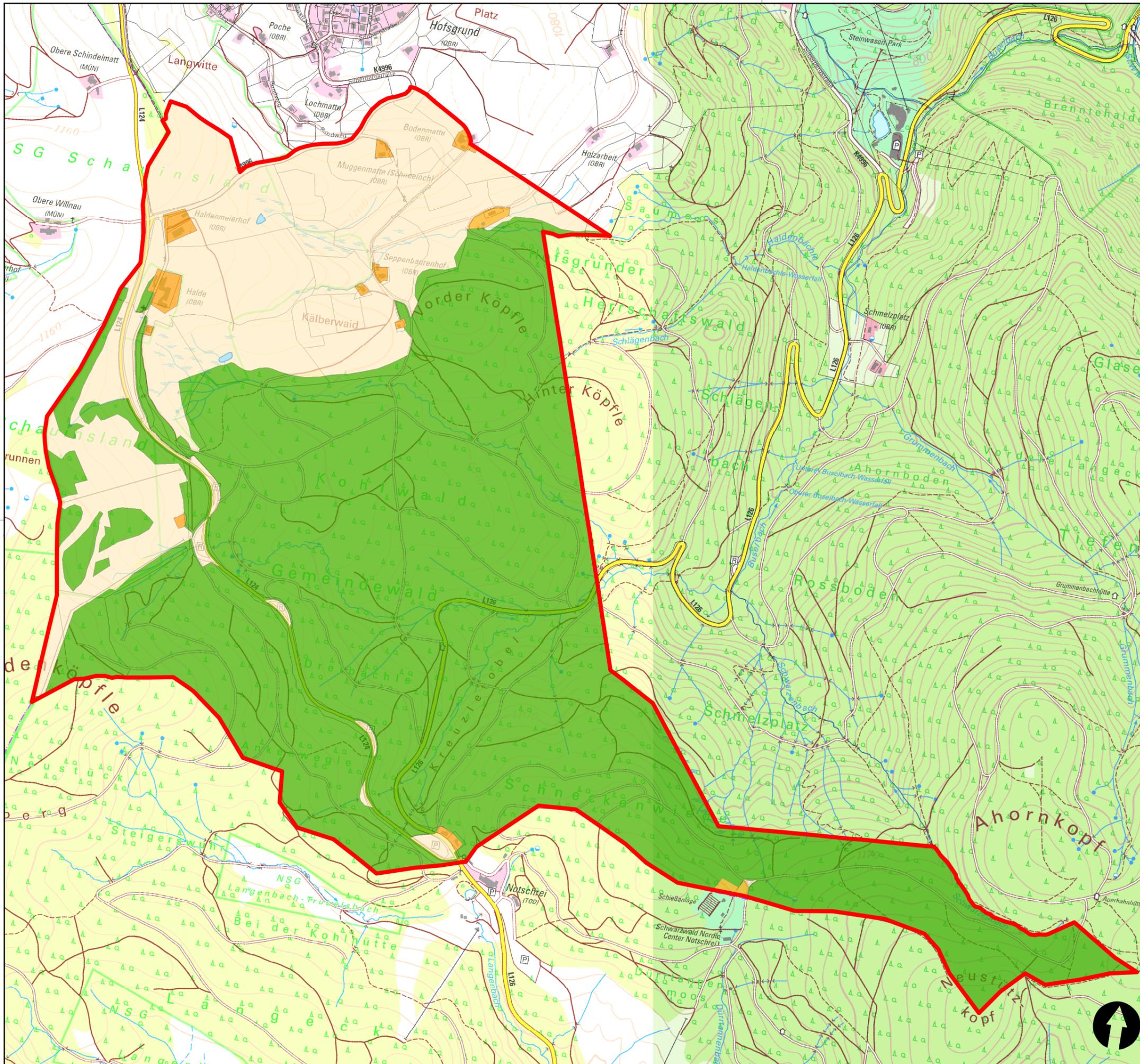


Grundlage: DTK10, ALKIS@Landesamt für Geoinformation  
 und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))  
 Az.: 2851.9-1/19  
 Kartenerstellung: GIS-Zentrum  
 Datum: 24.02.2021

## Jagdbogen GJ Oberried IV Hofsgrund Süd

### Legende

-  Jagdbogen (377 ha)
-  befriedete Fläche (4,2ha)
-  Feld (100,6ha)
-  Wald (272,1ha)
-  Wasser (0,1ha)
-  Flurstücksgrenze



Maßstab 1:12.000



Grundlage: DTK10, ALKIS© Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Baden-Württemberg ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))  
Az.: 2851.9- 1/19  
Kartenerstellung: GIS-Zentrum  
Datum: 24.02.2021



Verzinsung Eigenmittel (Anleihen öffentliche Hand).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Verzinsung durchschnittl.	2,40%	1,30%	1,30%	1,00%	0,40%	0,00%	0,20%	0,30%	-0,20%	-0,40%	
durchschnittl. Verzinsung Eigenkapital											0,63%

Es ergibt sich ein durchschnittlicher kalkulatorischer Zinssatz aus Fremd- und Eigenkapital in Höhe von 1,73% (Hälfte der Summe des durchschnittlichen Fremdzinssatzes und durchschnittlicher Verzinsung Eigenkapital).

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Neufestsetzung des kalkulatorischen Zinssatzes hat Auswirkungen auf die Berechnungsgrundlagen der Gebührenkalkulation aller kostenrechnenden Einrichtungen der Gemeinde.

**TOP 4     Bauantrag   Wehrlehofstraße, Flst.Nr. 120/1, hier:  
          Neubau eines Einfamilienhauses**

**Beschlussantrag**

Das Einvernehmen zum Baugesuch wird erteilt.

**Sachverhalt**

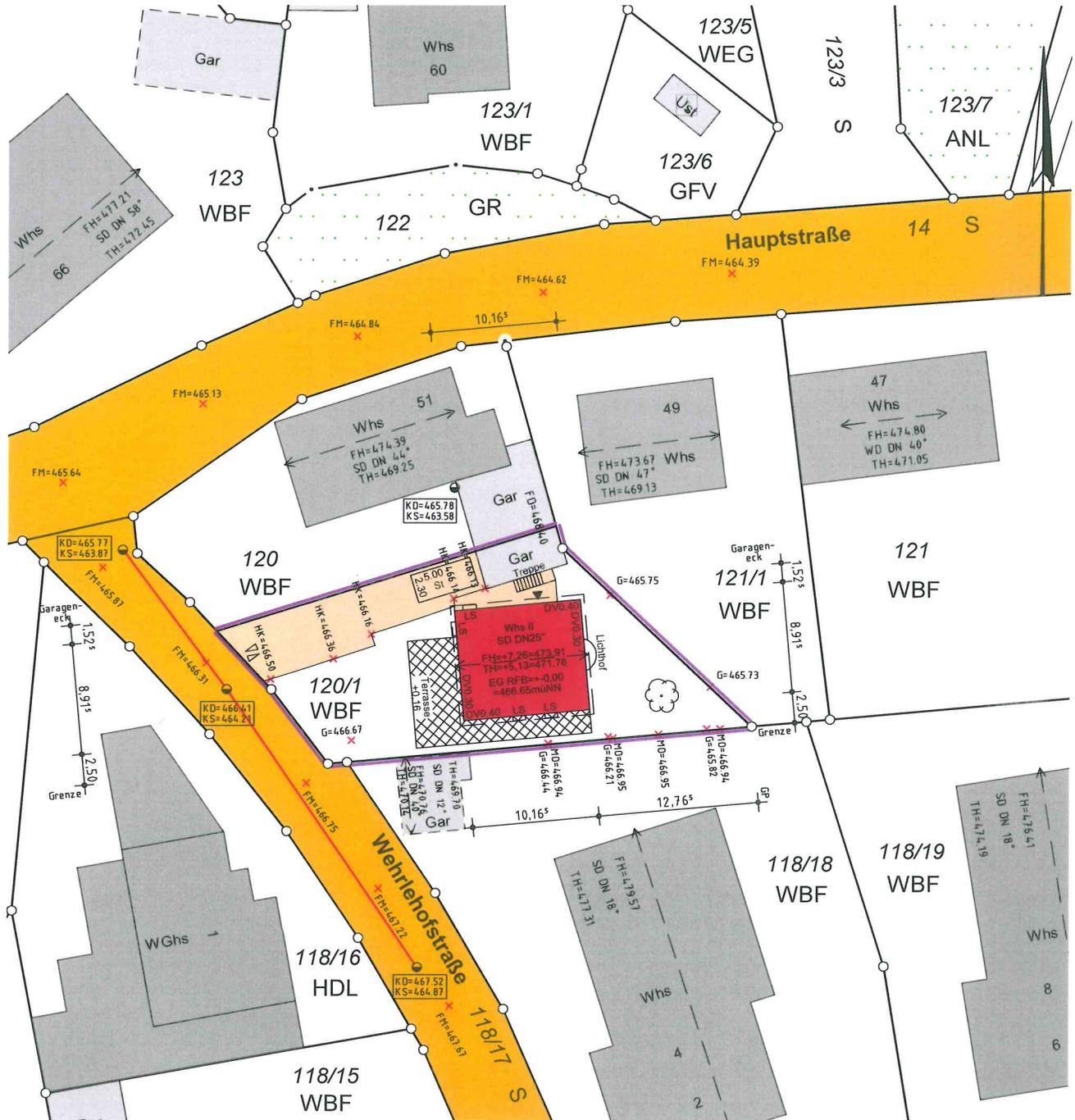
Die Bauherren beantragen den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 120/1 in der Wehrlehofstraße. Das Grundstück gehört derzeit noch zum Grundstück Hauptstraße 51, Flurstücksnummer 120, soll jedoch von diesem abgetrennt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hausacker/Wehrlehof“. Es handelt sich hierbei nur um einen Straßen- und Baufluchtenplan. Die vorgeschriebenen Baulinien/Baufluchten werden durch das geplante Vorhaben jedoch nicht tangiert. Weiter Regelungen trifft der Bebauungsplan nicht, sodass sich die Zulässigkeit des Einfamilienhauses im Übrigen nach § 34 BauGB beurteilt. Danach muss sich das Vorhaben in die nähere Umgebungsbebauung einfügen. Für die Baugenehmigung ist grundsätzlich das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich. Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die näherer Umgebungsbebauung ein. Die geplante Nutzung (Wohnen) ist bereits vorhanden und somit Teil der Umgebungsbebauung (Art der baulichen Nutzung). Auch die Ausmaße und die Gestaltung der Kubatur erfüllen die Voraussetzungen des Sich-Einfügens. Es wird daher vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.

**Lageplan** zeichnerischer Teil nach § 5 LBOVVO

M = 1: 500

Landkreis: Breisgau-Hochschwarzwald    Gemeinde: Oberried    Gemarkung: Oberried    Flurstück: 120/1

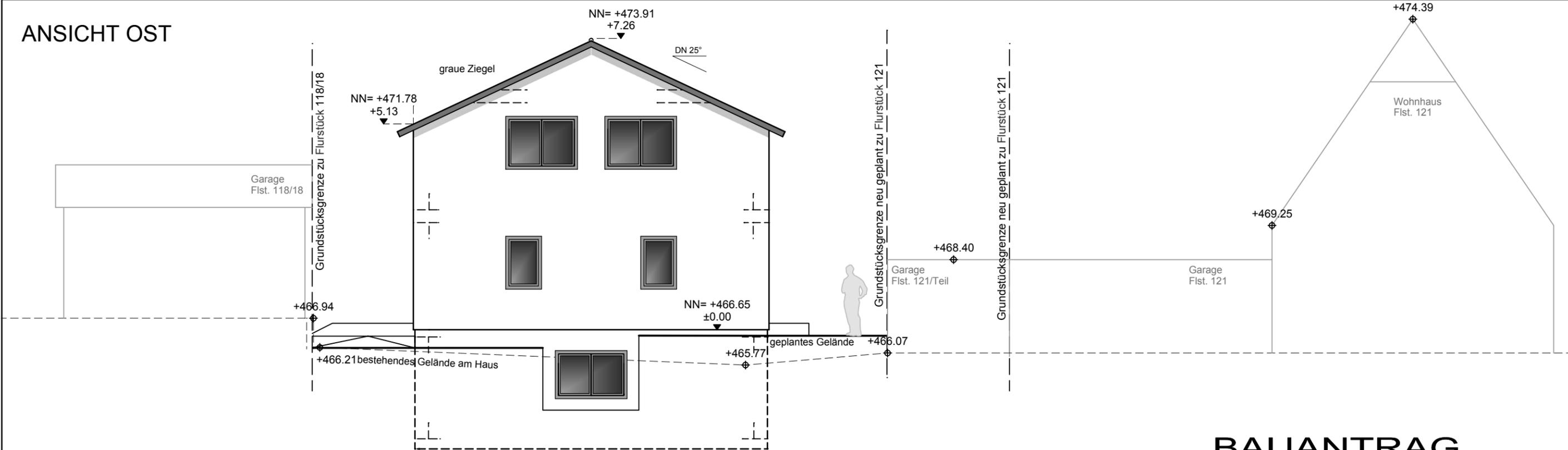


Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster.  
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

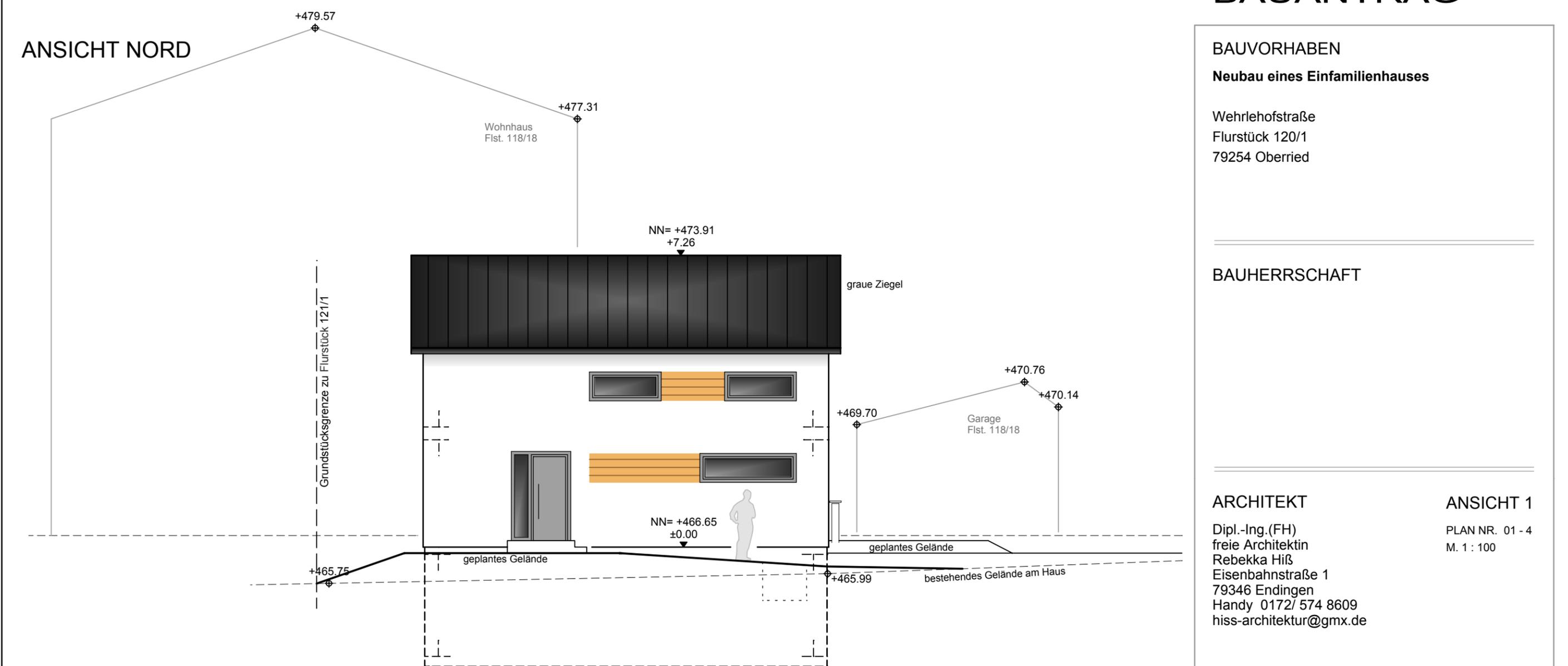
Herbolzheim, den 28.07.2021

*[Handwritten signature]*

# ANSICHT OST



# ANSICHT NORD



# BAUANTRAG

## BAUVORHABEN

### Neubau eines Einfamilienhauses

Wehrlehofstraße  
 Flurstück 120/1  
 79254 Oberried

## BAUHERRSCHAFT

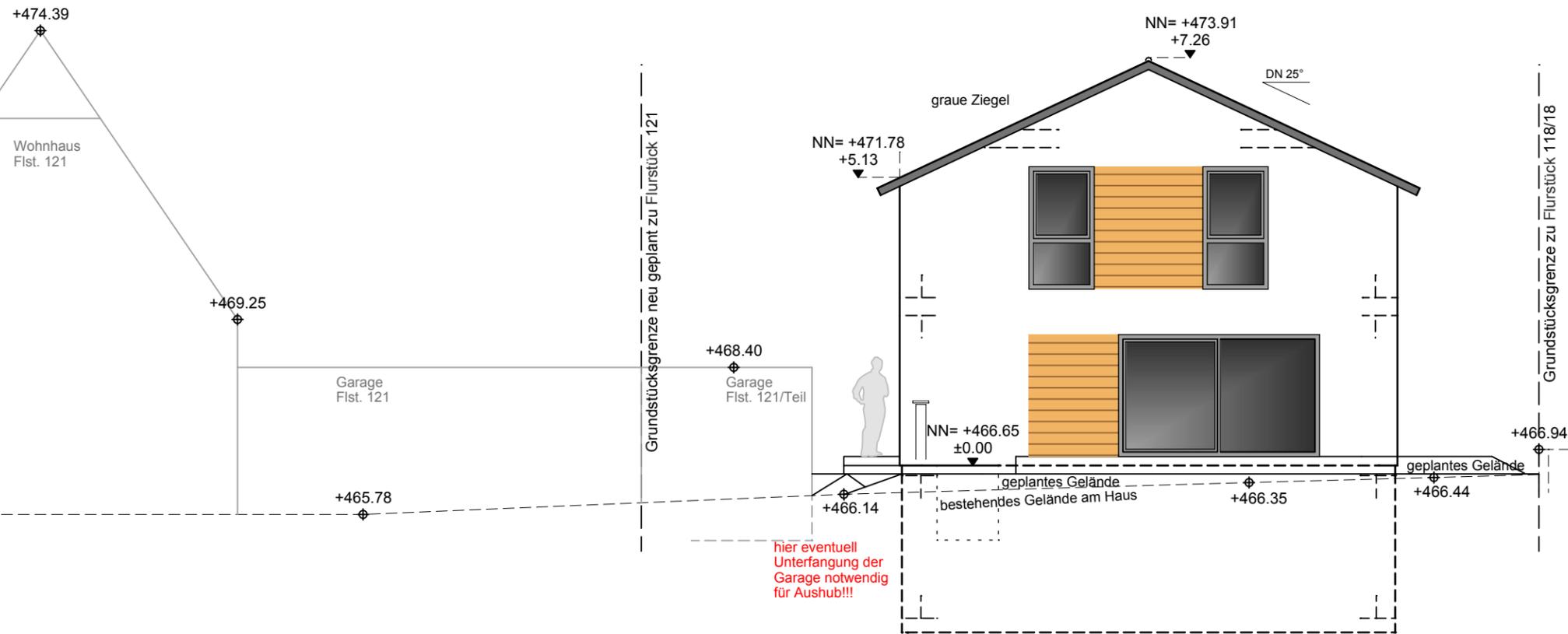
## ARCHITEKT

Dipl.-Ing.(FH)  
 freie Architektin  
 Rebekka Hiß  
 Eisenbahnstraße 1  
 79346 Endingen  
 Handy 0172/ 574 8609  
 hiss-architektur@gmx.de

## ANSICHT 1

PLAN NR. 01 - 4  
 M. 1 : 100

# ANSICHT WEST



+479.57  
Wohnhaus  
Flst. 118/18  
+477.31

# BAUANTRAG

**BAUVORHABEN**  
**Neubau eines Einfamilienhauses**

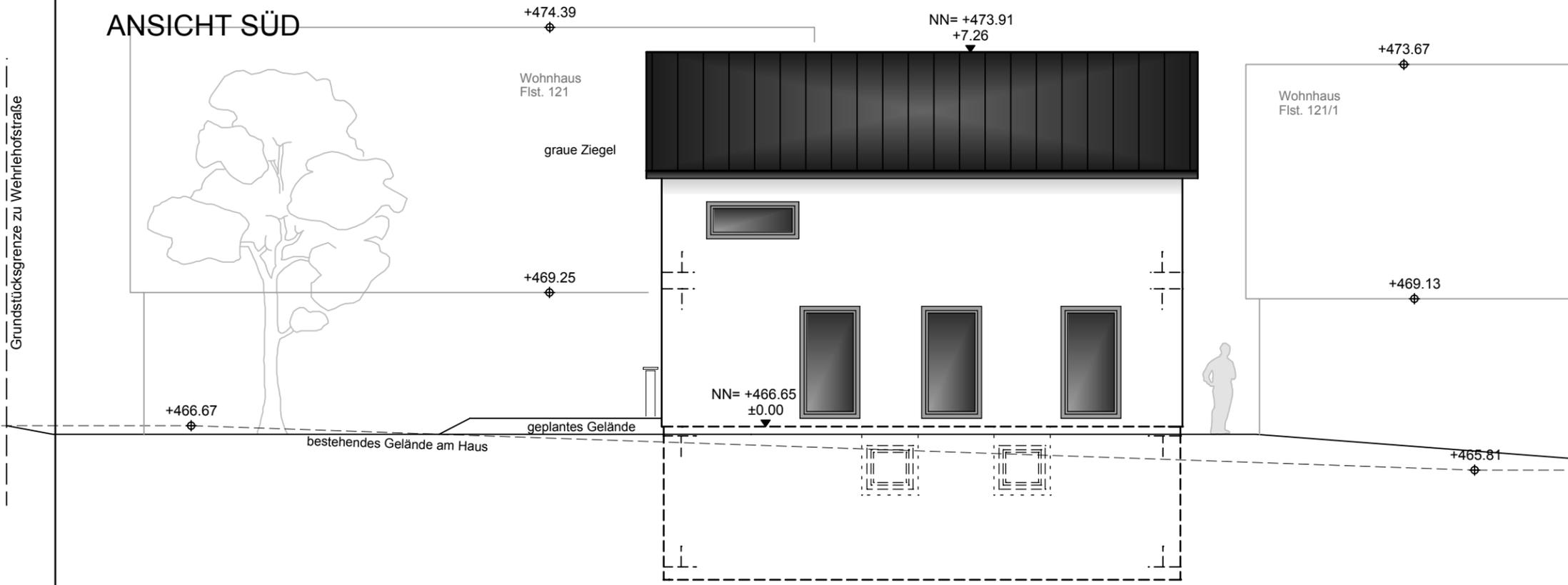
Wehrlehofstraße  
Flurstück 120/1  
79254 Oberried

**BAUHERRSCHAFT**  
I

**ARCHITEKT**  
Dipl.-Ing.(FH)  
freie Architektin  
Rebekka Hiß  
Eisenbahnstraße 1  
79346 Endingen  
Handy 0172/ 574 8609  
hiss-architektur@gmx.de

**ANSICHT 2**  
PLAN NR. 01 - 5  
M. 1 : 100

# ANSICHT SÜD



LEGENDE :

 BETON

 HOLZBAU



# BAUANTRAG

BAUVORHABEN

**Neubau eines Einfamilienhauses**

Wehrlehofstraße  
Flurstück 120/1  
79254 Oberried

BAUHERRSCHAFT

ARCHITEKT

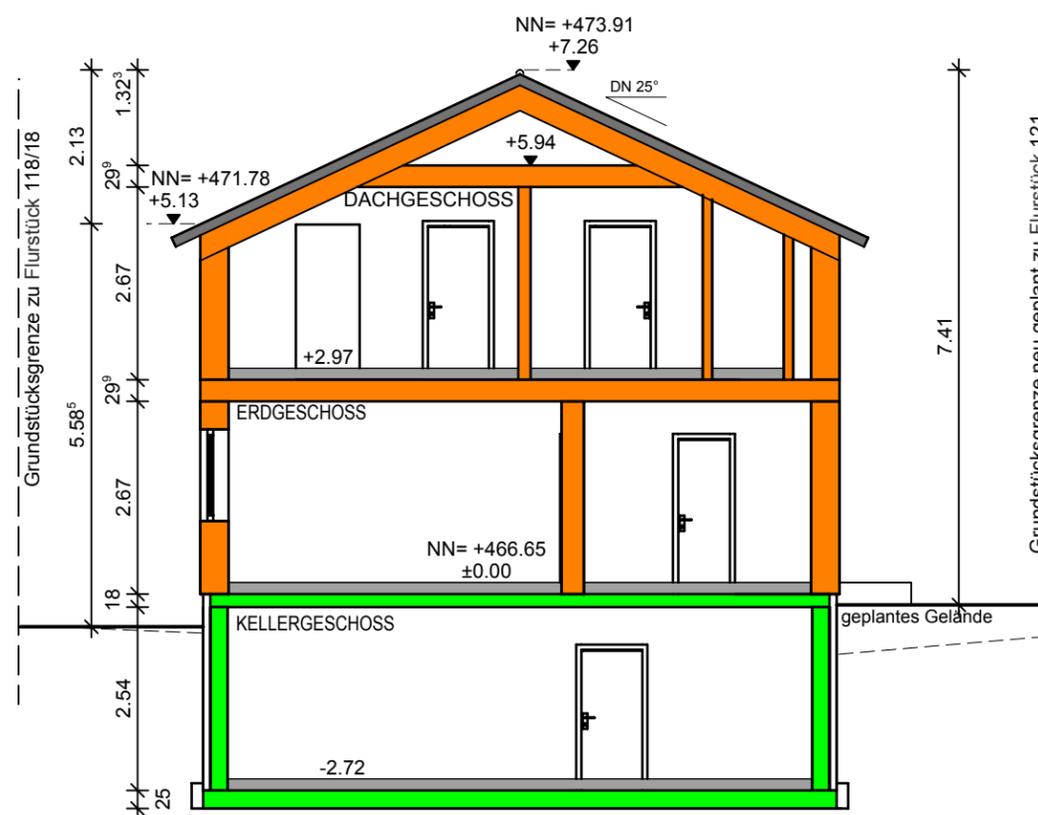
Dipl.-Ing.(FH)  
freie Architektin  
Rebekka Hiß  
Eisenbahnstraße 1  
79346 Endingen  
Handy 0172/ 574 8609  
hiss-architektur@gmx.de

DACHGESCHOSS

SCHNITT 1-1

PLAN NR. 01 - 3  
M. 1 : 100

## SCHNITT 1-1



**TOP 5      Bauvoranfrage Rundweg 14 (Hofsgrund), hier: Teil-  
Nutzungsänderung Ökonomieteil, Ausbau einer  
Betriebsleiterwohnung und einer Ferienwohnung**

### **Beschlussantrag**

Zu den gestellten Fragen im Rahmen der Bauvoranfrage wird jeweils das Einvernehmen erteilt.

### **Beratung**

Der Antragsteller möchte für das bestehende Gebäude (Ökonomieteil; ehemals landwirtschaftlich genutzt) eine Teil-Nutzungsänderung beantragen. Er möchte die Rechtsnachfolge des Hofes antreten und benötigt dazu für seine Familie eine Wohnung. Diese soll im ehemaligen Ökonomieteil im Bereich Heustock / Scheune geschaffen werden. Darüber hinaus soll auch als zusätzliches Standbein, eine Ferienwohnung im Dachraum geschaffen werden. Diese soll auch eigengenutzt werden, z.B. für Besuchszwecke von Familie und Verwandtschaft.

Im Rahmen einer vorgelagerten Bauvoranfragen soll vorab folgende Fragestellungen beantwortet werden:

1. Ist die beantragte Betriebsleiterwohnung in Art und Größe planungsrechtlich wie in den Planunterlagen dargestellt genehmigungsfähig (Wohnungsgröße ca. 140 m<sup>2</sup> + 30 m<sup>2</sup> Gästezimmer)?
2. Ist die beantragte Ferienwohnung in Art und Größe planungsrechtlich wie in den Planunterlagen dargestellt genehmigungsfähig (Wohnungsgröße ca. 90 m<sup>2</sup>)
3. Ist die talseitige Gaube (Nordseite) planungsrechtlich wie in den Planungsunterlagen dargestellt genehmigungsfähig?
4. Ist die Gaube/Loggia (Westseite) planungsrechtlich wie in den Planunterlagen dargestellt genehmigungsfähig?

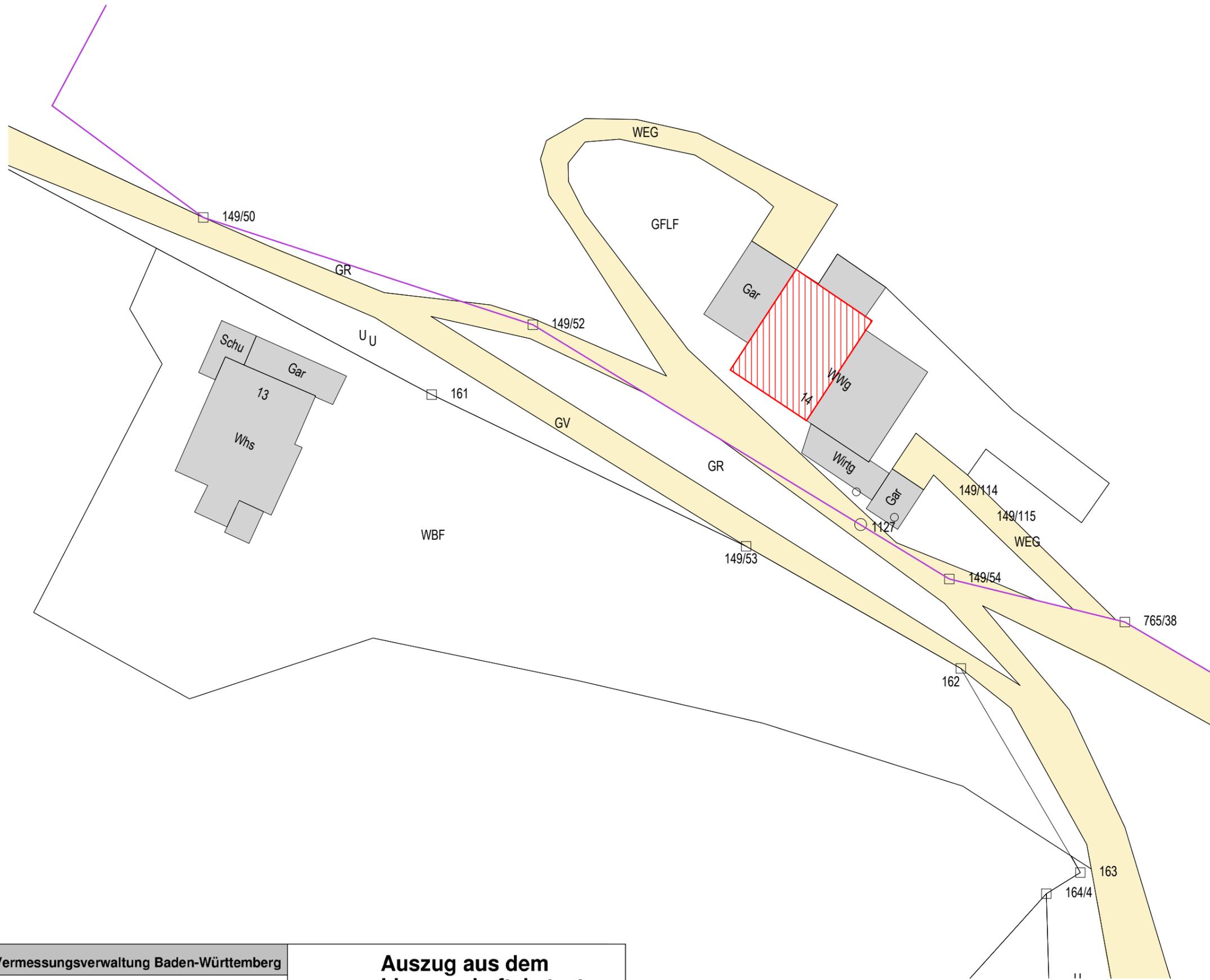
Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist damit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Es handelt sich nicht um ein sogenanntes privilegiertes Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB). Die Nutzungsänderung zur Betriebsleiterwohnung und Ferienwohnung könnte ab (Fragen 1 und 2) könnte aber unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Ziffer 1 genehmigungsfähig sein. Folgende Voraussetzung müssten erfüllt werden:

- es handelt sich um ein außengebietsverträgliches Vorhaben,
- das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- die äußere Gestaltung des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gleich,
- die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahr zurück,
- das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässiger Weise errichtet worden,
- das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- im Falle einer Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher zulässigen Wohnungen höchstens 5 Wohnungen je Hofstelle und
- es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes erforderlich.

Aus Sicht der Verwaltung werden diese Voraussetzung erfüllt.

Die talseitige Gaube sowie die Loggia sind aus Sicht der Verwaltung als sonstiges Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig. Die untergeordneten baulichen Veränderungen beeinträchtigen nicht die öffentlichen Belange.

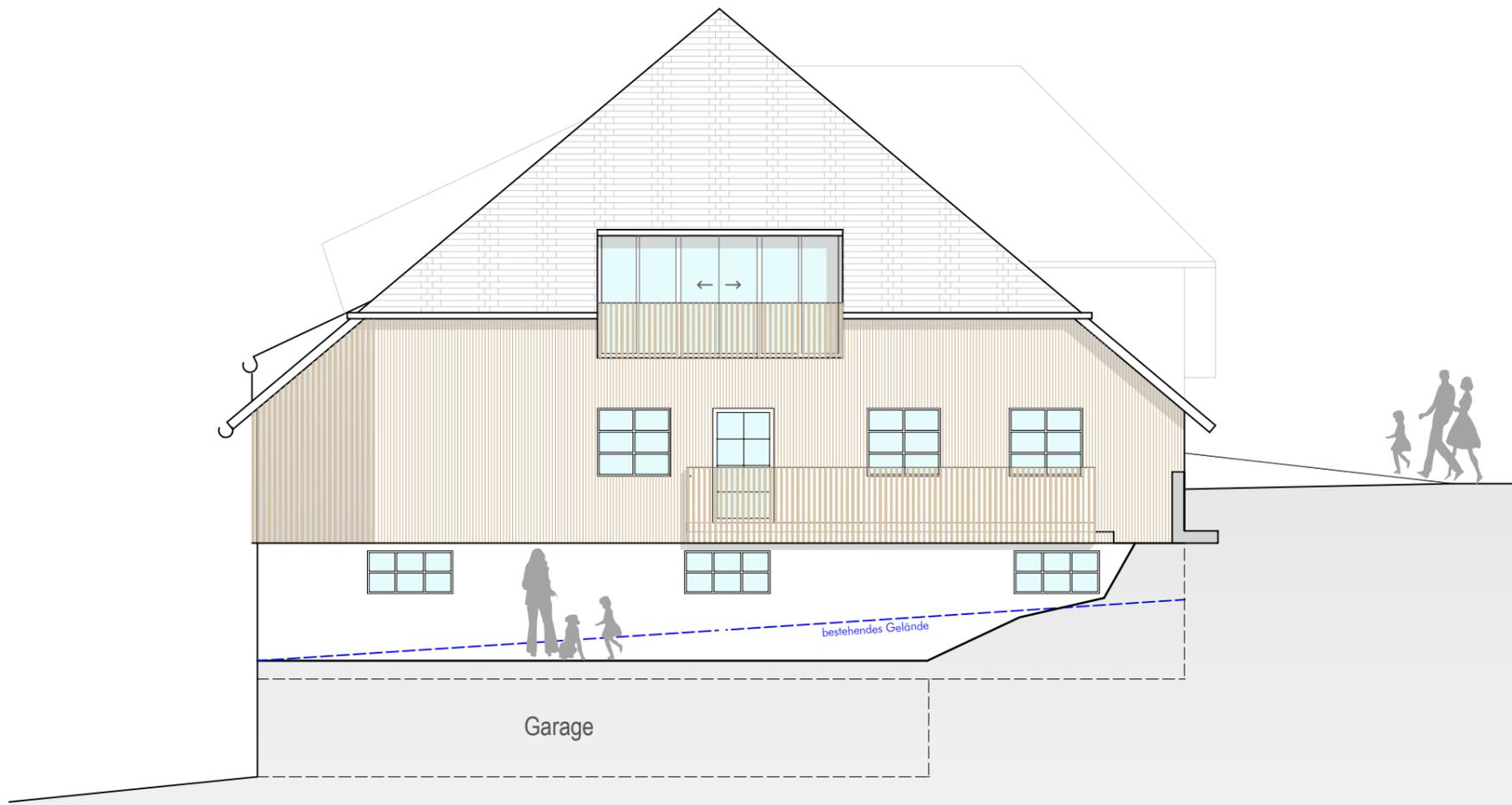
Insgesamt wird daher vorgeschlagen, zu den Fragen 1-4 jeweils das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.



<b>Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg</b>		<b>Auszug aus dem Liegenschaftskataster</b> Liegenschaftskarte s/w 1:500  Stand vom: 19.10.2020	
<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> Vermessungsbehörde Europaplatz 1 79206 Breisach			
Flurstück:	31	Gemeinde:	Oberried
Flur:		Kreis:	Breisgau-Hochschwarzwald
Gemarkung:	Hofsgrund	Regierungsbezirk:	Freiburg



<b>Bauvoranfrage:</b> Teil-Nutzungsänderung Ökonomieteil Ausbau einer Betriebsleiterwohnung und einer Ferienwohnung Rundweg 14, 79254 Oberried	
<b>Baugrundstück:</b> Flurstück: 31 Gemarkung: Hofsgrund Gemeinde: Oberried Kreis: Breisgau-Hochschwarzwald Regierungsbezirk: Freiburg	
<b>Bauherr:</b>	
<b>Architekt:</b> Roland Rees Gegendrumweg 2, 79254 Oberried	
<b>Planinhalt:</b> Lageplan	Plannummer 1.00
	Maßstab 1:500
	Datum 20.05.2021



+7.96 DG Ferienwohnung II

+5.26 OG Ferienwohnung I

+2.56 EG Betriebsleiterwohnung

Stahl

**Bauvoranfrage:**  
 Teil-Nutzungsänderung Ökonomieteil  
 Ausbau einer Betriebsleiterwohnung und einer Ferienwohnung  
 Rundweg 14, 79254 Oberried

**Baugrundstück:**  
 Flurstück: 31  
 Gemarkung: Hofsgrund  
 Gemeinde: Oberried  
 Kreis: Breisgau-Hochschwarzwald  
 Regierungsbezirk: Freiburg

**Bauherr:**

**Architekt:**  
 Roland Rees  
 Gegendrumweg 2, 79254 Oberried

<b>Planinhalt:</b> Nord-West Ansicht	Plannummer	1.04
	Maßstab	1:100
	Datum	20.05.2021



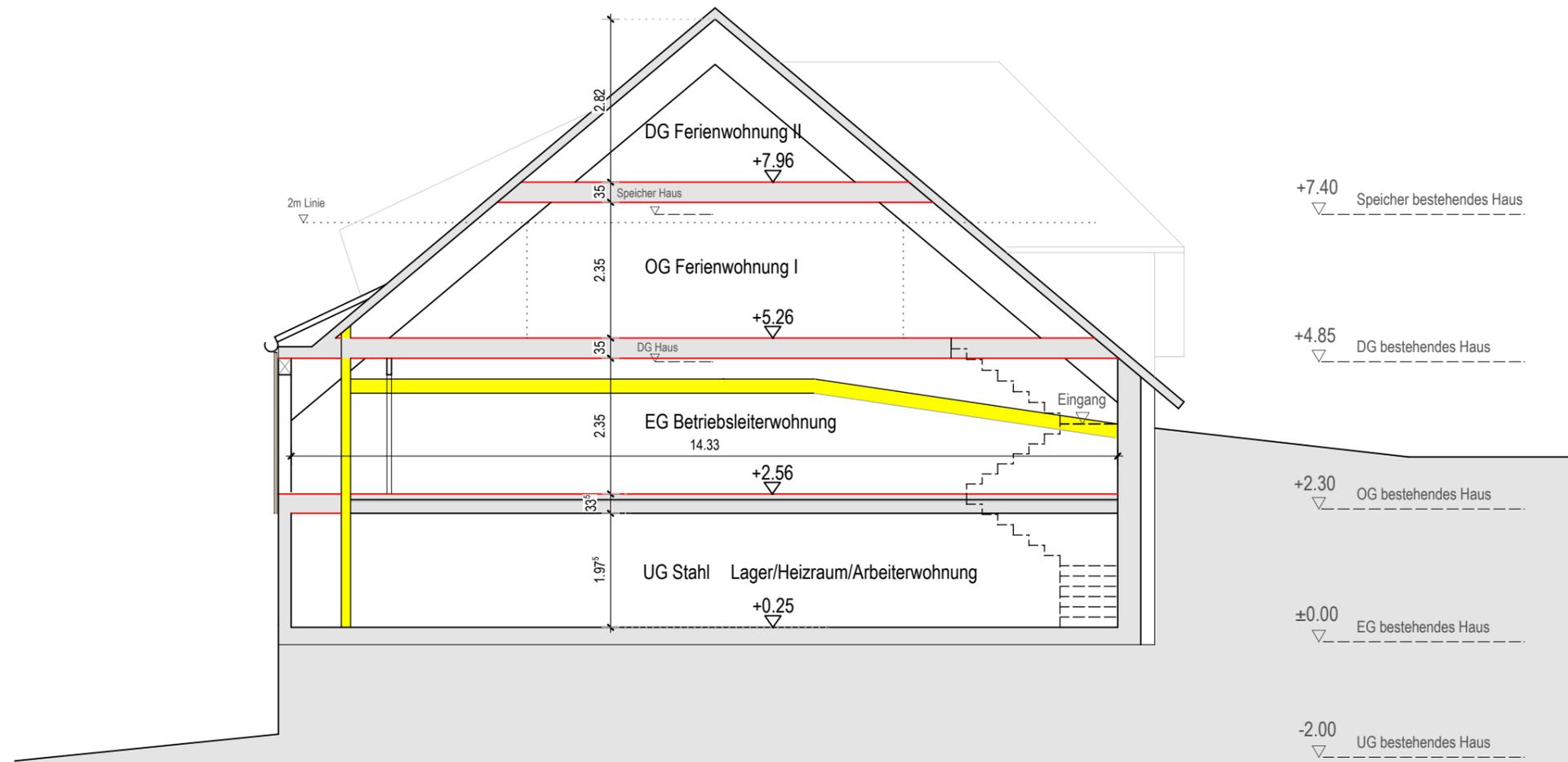
**Bauvoranfrage:**  
 Teil-Nutzungsänderung Ökonomieteil  
 Ausbau einer Betriebsleiterwohnung und einer Ferienwohnung  
 Rundweg 14, 79254 Oberried

**Baugrundstück:**  
 Flurstück: 31  
 Gemarkung: Hofsgrund  
 Gemeinde: Oberried  
 Kreis: Breisgau-Hochschwarzwald  
 Regierungsbezirk: Freiburg

**Bauherr:**

**Architekt:**  
 Roland Rees  
 Gegendrumweg 2, 79254 Oberried

<b>Planinhalt:</b> Nord-Ost Ansicht	Plannummer	1.05
	Maßstab	1:100
	Datum	20.05.2021



**Bauvoranfrage:**  
 Teil-Nutzungsänderung Ökonomieteil  
 Ausbau einer Betriebsleiterwohnung und einer Ferienwohnung  
 Rundweg 14, 79254 Oberried

**Baugrundstück:**  
 Flurstück: 31  
 Gemarkung: Hofsgrund  
 Gemeinde: Oberried  
 Kreis: Breisgau-Hochschwarzwald  
 Regierungsbezirk: Freiburg

**Bauherr:**

**Architekt:**  
 Roland Rees  
 Gegendrumweg 2, 79254 Oberried

<b>Planinhalt:</b> Systemschnitt	Plannummer	1.06
	Maßstab	1:100
	Datum	20.05.2021