

Elzach, den 07.03.2017

**N i e d e r s c h r i f t**  
**über die**  
**öffentliche Sitzung**  
**des Gemeinderates der Stadt Elzach**  
**vom 07. März 2017**

=====

**Sitzungsort:** Gemeindesaal im Schulhaus Katzenmoos, Unterspitzbacher Str. 10,  
79215 Elzach

**Anwesend:** Der Vorsitzende, Bürgermeister Roland Tibi und 17 Stadträte und zwar:  
Dr. Peter Haiß, Dietmar Oswald, Michael Meier, Joachim Disch, Josef Wernet,  
Franz Lupfer, Jürgen Dorner, Bernhard Schindler, Rolf Pleuler, Ludwig Läufer,  
Lena Vollmer, Nikolaus Winterer, Josef Weber, Karl-Heinz Schill, Fabian  
Thoma, Susanne Volk, Johannes Becherer

**Normalzahl:** Vorsitzender und 18 Stadträte

**Entschuldigt**  
**fehlt:** Stadtrat Marc Schwendemann

**Unentschuldigt**  
**fehlt:** niemand

**Außerdem**  
**anwesend:** Ortsvorsteher Franz Burger (Oberprechtal),  
Stadtoberamtsrat Fortun Haas, Bauamtsleiter Tobias Kury (GVV Elzach)

**Schrift-**  
**führer:** Stadtoberamtsrat Christoph Croin

**Presse:** Gabriele Zahn (Badische Zeitung), Kurt Meier (Elztäler Wochenbericht)

**Zuhörer:** 3

**Beginn:** 19:00 Uhr  
**Ende:** 21:00 Uhr

**Formale**  
**Prüfung:** Einladung mit Schreiben vom 22.02.2017  
Veröffentlichung im Mitteilungsblatt am 02.03.2017

**Beschluss-**  
**fähigkeit:** Der Gemeinderat ist beschlussfähig.

Bürgermeister Roland Tibi begrüßt die Anwesenden, weist auf die form- und fristgerecht erfolgte Einladung zur heutigen nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung hin, stellt die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates und den rechtzeitigen und vollständigen Zugang der Sitzungsunterlagen fest und eröffnet die Sitzung.

## **Tagesordnungspunkt 01**

### **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.02.2017 und sonstige Bekanntgaben**

Aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.02.2017 gibt der Vorsitzende folgende Beschlüsse bekannt:

#### 01. Städtebaulicher und Grundstückskaufvertrag „Sauter-Areal“

Der Gemeinderat stimmte dem städtebaulichen und Grundstückskaufvertrag mit Frau Petra Furtner-Althaus zu. Der Vertrag ist inzwischen notariell beurkundet.

#### 02. Städtebauliche Entwicklung im Bereich Brühl

Der Gemeinderat erteilte der Verwaltung den Auftrag, ein grundsätzliches Interesse an einer möglichen städtebaulichen Entwicklung mit allen Grundstückseigentümern anzufragen und die daraus resultierenden Schritte zu besprechen.

#### Sonstige Bekanntgaben:

##### a) Wohnmobilstellplatz Oberprechtal – Tourismusförderung

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die Stadt Elzach einen Zuschuss in Höhe von 15 % aus der Tourismusförderung für den Wohnmobilstellplatz Oberprechtal erhalten hat.

##### b) Winterdienst

Der Vorsitzende bedankt sich bei den Kollegen des Bauhofs und den beauftragten Unternehmen für die hervorragend geleistete Arbeit in den zurückliegenden Wochen. Die außerordentlich große Herausforderung wurde hervorragend gemeistert. Ein Indiz hierfür ist, dass sich die Beschwerden aus der Bevölkerung in Grenzen gehalten haben. In der Gemeinderatssitzung am 25.04.2017 will der Vorsitzende über die Kosten des Winterdienstes und die Frost- bzw. Folgeschäden berichten.

##### c) 20-jähriges Jubiläum der Partnerschaft mit Worthing

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass aufgrund des 20-jährigen Jubiläums der Partnerschaft mit Worthing eine von Oberbürgermeister Roman Götzmann aus Waldkirch angeführte Delegation am 13./14.10.2017 nach England reisen wird. Wer von Seiten des Gemeinderates Interesse hat, kann mitreisen.

## **Tagesordnungspunkt 02**

### **Pilotprojekt Siedungsflächenentwicklung in der Region Freiburg; Gemeinsame Erklärung - Beschlussfassung**

Den Mitgliedern des Gemeinderates liegt die dem Protokoll beigefügte Beschlussvorlage Drucksache Nr. 2017-27-BA vor.

Der Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Florian Oswald vom Stadtplanungsamt der Stadt Freiburg.

Der Vorsitzende geht zunächst auf den Anlass der Projektidee, die Region Freiburg partnerschaftlich zu entwickeln, ein. Hintergrund ist, dass die Stadt Freiburg einen viel höheren Bedarf an Wohnflächen hat, als sie selbst abdecken kann.

Für die gemeinsame Siedlungsflächenentwicklung wurden ein Leitbild und Kriterien entwickelt. Unter diesem Dach soll die Kooperation stattfinden. Ein möglicher Ausfluss der Kooperation ist die Einrichtung eines regionalen Ökokontos.

Herr Oswald bestätigt, dass der Druck auf die Region in Bezug auf Wohnflächen weiter anwächst. Kritische Folgen sind steigende Immobilien- und Mietpreise, so dass es zu einem Verdrängungseffekt kommt.

Ziel des Projekts ist eine freiwillige Kooperation mit einem gerechten Ausgleich von Lasten und Nutzen. Die Planungshoheit verbleibt in den Kommunen. Die Stadt Freiburg hat bereits eine Förderzusage für das Pilotprojekt bekommen.

Das Projekt läuft über ein Jahr. Mitfinanziert wird unter anderem eine Moderation. Diese hat schon stattgefunden. Ein Großteil der Fördergelder wird für Bürgerinformationsveranstaltungen verwendet, um diese für die Idee des Projekts zu gewinnen.

Zum weiteren Projektablauf führt Herr Oswald aus, dass nach der Zustimmung der teilnehmenden Gemeinden und Unterzeichnung einer gemeinsamen Erklärung in die Umsetzungsphase eingetreten wird. Am Ende steht die Unterzeichnung eines interkommunalen Vertrags.

Aus Sicht des Vorsitzenden bietet sich hier für die Stadt Elzach die Chance, zusätzliche Wohnbaubedarfe im Flächennutzungsplan darzustellen, da nun über die im Landesentwicklungsplan vorgeschriebenen Randzonen hinaus auch Ausnahmen möglich sind. Dabei sind zwei Bereiche tangiert: Zum einen die eigentliche Bebauung, wobei eine klare Vorgabe ÖPNV-Nähe ist; zum anderen können Ausgleiche für Flächenbedarfe der Stadt Freiburg nach Elzach verschoben werden, zumal wir interessante Ausgleichsflächen anbieten können. Das Projekt ist ein gutes Instrument für die zukünftige Siedlungsflächenentwicklung.

Stadtrat Michael Meier begrüßt ausdrücklich diese Entwicklung. Für die Raumschaft ist es erfreulich, dass die Stadt Freiburg ihre Entwicklung nicht nur in südlicher, sondern auch in nördlicher Richtung entdeckt hat. In den Erläuterungen zum Anlass für das Projekt wird dargestellt, dass Familien aufgrund der Wohnungsmarktsituation in Freiburg ins Umland verdrängt werden. Dies ist ein weiteres Argument dafür, dass Wohnen nicht nur im Zentrum sinnvoll ist. Auf Rückfrage von Stadtrat Michael Meier erläutert der Vorsitzende, dass die gesamte Stadt Elzach profitieren wird.

Herr Oswald weist darauf hin, dass es deutschlandweit Entwicklungen in eine ähnliche Richtung gibt, weil auch in anderen Städten der Wohndruck steigt. Da es sich um ein Pilotprojekt handelt, gibt es auch eine Förderung vom Land. Aus dem Zwischenbericht sollen Erkenntnisse gewonnen werden. Im Moment befindet man sich in der Phase einer Arbeitsgemeinschaft. In Bezug auf die Zahl der teilnehmenden Gemeinden gibt es keine Mindestforderungen. Die Stadt Freiburg wird mit denjenigen Städten und Gemeinden eine gemeinsame Erklärung unterzeichnen, die entsprechende Gemeinderatsbeschlüsse gefasst haben. Im Rahmen der ersten Phase ist eine Kooperation mit 3 -5 Kommunen vorgesehen. Wenn das erste Projekt funktioniert, können weitere Kommunen hinzustoßen, dies das Projekt jetzt vorbehaltlich sehen.

### ➤ Gebietskulisse

Stadtrat Bernhard Schindler stellt fest, dass in Verdichtungsräumen und deren Randzonen Wohnraum geschaffen werden kann. Es ist nicht schriftlich fixiert, dass dies auch im Ländlichen Raum möglich ist. Lediglich die naturschutzrechtliche Kompensation ist ausdrücklich erwähnt. Es sollte zugesichert werden, dass auch eine Siedlungsentwicklung im Ländlichen Raum möglich ist.

Herr Oswald berichtet, dass es positive Signale von Seiten des Ministeriums, des Regionalverbandes und des Regierungspräsidiums gibt. Dies ist auch der Stand eines Gesprächs in Stuttgart. Die Raumkategorien des Landesentwicklungsplanes von 2002 gelten weiterhin. Im Rahmen des Projektes sollen jedoch die an einer Kooperation interessierten Gemeinden außerhalb des Verdichtungsraums und seiner Randzone weiter eingebunden werden. Darüber hinaus ist es möglich, mit diesen Kommunen Lösungen zur Bereitstellung von Flächen für die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen zu suchen. Eine Kooperation mit Kommunen im Ländlichen Raum wird somit nicht grundsätzlich ausgeschlossen und soll im Rahmen von Einzelfallprüfungen betrachtet werden. Dies wurde so formuliert, dass Regionalverband und Regierungspräsidium mitgehen können. Damit sind Ausnahmen möglich.

Stadtrat Bernhard Schindler hätte dies gerne konkreter formuliert gehabt. Der Vorsitzende erwidert, dass mit dieser Regelung die Tür offen ist.

Im Leitbild für die Siedlungsflächenentwicklung ist dargestellt, so Stadtrat Franz Lupfer, dass eine Entwicklung entlang der ÖPNV-Achse stattfinden soll. Im Hinblick auf die Hochwasserproblematik in vielen zentral gelegenen Bereichen sollte man auch einen Blick auf die Seitentäler werfen und neben den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen dort zusätzliche Flächen ausweisen. Herr Oswald legt dar, dass die Stadt Freiburg Flächenbedarfe überträgt, die sie nicht selbst realisieren kann. Der Schlüssel für die Zuteilung von Wohnbauflächen an die Stadt Elzach ist hiervon nicht betroffen. Dabei müssen aber die Kriterien für die Siedlungsflächenentwicklung beachtet werden (Nähe zu zentralem Bereich, Nahversorgung, Bildungseinrichtungen etc.). Bei einem Abstand von 2 km zur Eisenbahn liegt Katzenmoos etwas weit weg, um berücksichtigt werden zu können. Dies hat am Ende auch dazu geführt, so der Vorsitzende, dass Gemeinden wie Simonswald oder St. Märgen nicht am Projekt teilnehmen können.

Das Pilothafte an diesem Projekt ist der Umstand, dass Flächen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Freiburg herausgenommen und nach Elzach verlagert werden können. Aus seiner Sicht ist dieses Projekt einen Versuch wert. Ziel ist eine partnerschaftliche und strukturierte Entwicklung rund um das Ballungszentrum Freiburg, wobei eine krakenhafte Entwicklung vermieden werden soll.

Stadtrat Karl-Heinz Schill erklärt im Namen der Fraktion der Freien Wähler, dass man dem Projekt zustimmen wird, auch wenn textlich nicht alles nachvollziehbar ist. Es ist wichtig, hier einen Fuß in die Tür zu bekommen. Er geht davon aus, dass die Einführung des Halbstundentakts auf der Elztalbahn für das Vorhaben eher förderlich sein wird. Herr Oswald berichtet, dass an den Sitzungen zum Teil auch Vertreter des Zweckverbandes teilnehmen. Wenn die Kooperation stattfindet, muss man sich auch Gedanken darüber machen, wie die Bewohner erschlossen werden. Daher kann der Ausbau der Elztalbahn für die Wohnbauflächenentwicklung nur förderlich sein.

### ➤ Ausgleichsmaßnahmen

Wenn Kommunen auf der eigenen Gemarkung keinen Ausgleich schaffen können, so Herr Oswald, ermöglicht die Kooperation, dass ein Ausgleich über die Gemarkung hinaus stattfinden kann. Die Stadt Freiburg sucht beispielsweise im Moment Aufforstungsflächen.

Stadtrat Nikolaus Winterer hat als Landwirt Bedenken wegen der Ökoflächen. Schon für die Ortsumfahrung B 294 mussten sehr viele Ausgleichsflächen bereitgestellt werden, nun sind noch mehr geplant. Daher stellt sich die Frage, wie die Landwirte noch wirtschaftlich arbeiten sollen. Der Vorsitzende erläutert, dass das regionale Ökokonto mit Ausgleichsflächen aufgestockt wird, die in Elzach generiert werden. Wir haben interessante Dinge anzubieten. Dabei muss man immer schauen, um was für eine Ausgleichsmaßnahme es sich handelt. Dies werden nicht gerade Aufforstungsflächen sein. Dies soll nicht zum Schaden, sondern zur (auch finanziellen) Unterstützung der Landwirtschaft erfolgen. Im jetzigen Stadium ist die Ausgestaltung noch unkonkret. Dies wird aber so gestaltet werden können, dass es für die Stadt Elzach von Vorteil ist. Das Projekt funktioniert nur, wenn alle Partner profitieren.

Stadtrat Josef Weber erkundigt sich, inwieweit wir uns zur Übernahme von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen verpflichten. Wenn wir sagen, dass wir mitmachen, so der Vorsitzende, betrifft dies einerseits Bauflächen, andererseits Ausgleichsflächen. Im Moment befindet man sich noch auf einer formalisierten Ebene. Das Pilotprojekt Siedlungsflächenentwicklung ist ein Instrument, mit dem man arbeiten kann. Am Ende muss aber über jede einzelne Maßnahme immer ein Vertrag abgeschlossen werden auf der Grundlage der gemeinsamen Erklärung.

Wenn wir für das Projekt Ausgleichsflächen bereitstellen, befürchtet Stadtrat Josef Weber, dass diese für eigene Maßnahmen fehlen werden. Der Vorsitzende erwidert, dass dies immer Ausgleichsflächen sein müssen, die in unser eigenes Konzept passen.

Herr Oswald erläutert, dass das regionale Ökokonto als Ergänzung zur Wohnbauflächenentwicklung zu sehen ist, die bei der Kooperation zu Stande kommt. Dieses ist beschränkt auf die Kommunen, die mit der Stadt Freiburg im Bereich Ausgleich kooperieren können.

Stadtrat Fabian Thoma stellt fest, dass die Kooperation mit bis zu 5 Kommunen bis 2018 unter Dach und Fach sein soll. Er erkundigt sich, wie dies tatsächlich umgesetzt wird bzw. ob die Stadt Freiburg auf die Gemeinden im Umland zukommt. Der Vorsitzende erläutert, dass mit allen Elztalgemeinden bis Waldkirch Gespräche über geeignete Flächen geführt wurden. Nach Abgabe der Erklärung kann man dies auch in Elzach vertieft angehen. Es handelt sich um einen iterativen Prozess, der sich nach und nach entwickeln muss. In der Folge erarbeiten die Stadt Freiburg und die Stadt Elzach gemeinsam Vorschläge. Dies gilt für jede Maßnahme.

Herr Oswald legt dar, dass der nächste Schritt ein Gespräch auf Verwaltungsebene sein wird, um gemeinsam Ideen zu erarbeiten. Der konkrete Ablauf sieht vor, dass die Stadt Freiburg erste Ideen entwickelt und die Stadt Elzach aufzeigt, wo eine Entwicklung stattfinden könnte.

Der Gemeinderat der Stadt Elzach stimmt nach eingehender Diskussion einer gemeinsamen Erklärung zum Pilotprojekt für eine Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg mit der Übertragung von Wohnbauflächenbedarfen wie auch Kompensationsmaßnahmen entsprechend den dort formulierten Zielen, Leitbildern und Kriterien zu.

Abstimmungsergebnis: 17 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme.

### **Tagesordnungspunkt 03**

#### **Bausachen**

#### **Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu Bauanträgen, -anfragen und Antägen auf Nutzungsänderungen**

**03.1 Bauvorhaben: Anbau an bestehendes Wohnhaus, Anhebung und Ausbau des Dachgeschosses sowie Abbruch bestehender Balkonanlage, Flst.Nr. 941, Bauherr: Reinhard Pfaff, Schwimmbadstr. 5, 79215 Elzach**

Den Mitgliedern des Gemeinderates liegt die dem Protokoll beigefügte Beschlussvorlage Drucksache Nr. 217-20-BA vor.

Stadtrat Fabian Thoma erklärt sich für befangen und begibt sich in den Bereich der Zuhörer. Er nimmt an diesem Tagesordnungspunkt weder beratend noch entscheidend teil.

Ergänzend zu den in der Beschlussvorlage aufgeführten Befreiungstatbeständen hat das Landratsamt im Nachgang darauf hingewiesen, dass auch noch eine Befreiung bezüglich der Überschreitung der Baugrenze an der vorderen Kante des Anbaus erforderlich ist. Überschreitungen der Baugrenzen wurden in der Vergangenheit auch in der Nachbarschaft vorgenommen.

Mit Hilfe der Befreiungen wird ein 40 Jahre alter Bebauungsplan sinnvoll adaptiv angewandt, so der Vorsitzende.

Der Gemeinderat der Stadt Elzach erteilt ohne Diskussion das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag und stimmt den erforderlichen Befreiungen zu.

Abstimmungsergebnis: 16 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung.

**03.2 Bauvorhaben: Umbau der bestehenden Wohnung im Dachgeschoss sowie Aufbau einer Dachgaube, Flst.Nr. 552/23, Pfauenstraße 13 in Elzach-Oberprechtal Bauherren: Martina Hänle u. Michael Gutendorff, Pfauenstr. 13, 79215 Elzach**

Den Mitgliedern des Gemeinderates liegt die dem Protokoll beigefügte Beschlussvorlage Drucksache Nr. 2017-21-BA vor.

Ortsvorsteher Franz Burger teilt mit, dass der Ortschaftsrat Oberprechtal dem Bauvorhaben einstimmig zugestimmt hat und dem Gemeinderat empfiehlt, dies auch zu tun.

Der Gemeinderat der Stadt Elzach erteilt ohne Diskussion einstimmig das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag.

**03.3 Bauvorhaben: Umbau und Erweiterung des bestehenden Einfamilienwohnhauses, Flst.Nr. 184/4, Bindestauden 5 in Elzach-Katzenmoos Bauherr: Markus Hamann, Bindestauden 5, 79215 Elzach**

Den Mitgliedern des Gemeinderates liegt die dem Protokoll beigefügte Beschlussvorlage Drucksache Nr. 2017-22-BA vor.

Herr Kury erläutert, dass mit dem Bauvorhaben die Baugrenze zur Bindestaudenstraße überschritten wird. Dies ist aber kein Einzelfall, sondern wurde auch in der unmittelbaren Nachbarschaft so gehandhabt.

Stadtrat und Ortsvorsteher Franz Lupfer teilt mit, dass der Ortschaftsrat Katzenmoos dem Bauvorhaben zugestimmt und auch gegen die Überschreitung der Baugrenze keine Bedenken hat. Das Einfamilienhaus hat im Bestand nur ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist daher für die junge Familie, die jetzt einzieht, zu klein. Mit dem Bauvorhaben kann der Wohnraum nahezu verdoppelt werden.

Der Gemeinderat der Stadt Elzach erteilt nach kurzer Diskussion einstimmig das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag und stimmt der erforderlichen Befreiung zu.

## Tagesordnungspunkt 04

### 11. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach auf dem Gebiet der Stadt Elzach zur Ausweisung von Gewerbe-, Misch-, und Wohnbauflächen „Sauter-Areal“

#### a) Aufstellungsbeschluss

#### b) Billigung des Entwurfs

#### c) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Den Mitgliedern des Gemeinderates liegt die dem Protokoll beigefügte Beschlussvorlage Drucksache Nr. 2017-23-BA vor.

Der Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Witulski vom Büro fsp-stadtplanung Freiburg.

Der städtebauliche und Grundstückskaufvertrag mit Frau Petra Furtner-Althaus ist inzwischen notariell beurkundet. Es werden nun verschiedene bauleitplanerische Schritte folgen, die mit dem Aufstellungsbeschluss beginnen.

Frau Witulski stellt anschließend in groben Zügen das Projekt und einen Gestaltungsvorschlag vor, der die Grundlage für die weitere Planung ist.

Frau Witulski erläutert, dass der Flächennutzungsplan, der 2004 genehmigt wurde, inzwischen seinen Zielhorizont nahezu erreicht hat. Die Schwierigkeit besteht im Nachweis des Flächenbedarfs. Deshalb muss eine Bedarfsbetrachtung angestellt und der Wohnbauflächenbedarf berechnet und nachgewiesen werden. Dabei ist auch die überregionale Planung zu berücksichtigen. Der Regionalplan, der 2016 als Satzung beschlossen wurde, enthält keine großen Restriktionen, die auf unserem Plangebiet liegen, so dass wir für den Kernort Wohnbauflächen ausweisen dürfen. Hierfür gibt es verschiedene Berechnungsmodelle, die zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen führen. Daher muss man mit dem Landratsamt verhandeln, auf was man sich einigen möchte. Dabei gibt es auch immer mehr leerstehende Flächen im Innenbereich, die hier entsprechend angerechnet werden.

Der Vorsitzende geht nochmals auf die vorrangig verfolgten städtebaulichen Ziele ein. Zum Nachweis des Flächenbedarfs führt der Vorsitzende aus, dass dies schwierig sein und letztlich von den Gesprächen abhängen wird, die mit dem Landratsamt zu führen sind. Die Berechnungsweise zur Herleitung des Bedarfs ist außerordentlich kompliziert; wir kommen mit diesem Gebiet aber immer hin.

Der Gemeinderat der Stadt Elzach fasst ohne Diskussion einstimmig folgenden Beschluss:

Die Vertreter der Stadt Elzach in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach werden beauftragt, folgende Schritte zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes in die Wege zu leiten:

- a) Fassung des Aufstellungsbeschlusses für die 11. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes
- b) Billigung des Entwurfs der 11. punktuellen Änderung des FNP in der Fassung vom 07.03.2017
- c) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).

## **Tagesordnungspunkt 05**

### **Aufstellung des Bebauungsplanes „Sauter-Areal“ in Elzach nach § 2 (1) BauGB**

a) **Aufstellungsbeschluss**

b) **Billigung des Entwurfs**

c) **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

#### **jeweils Beschlussfassung**

Den Mitgliedern des Gemeinderates liegt die dem Protokoll beigefügte Beschlussvorlage Drucksache Nr. 2017-24-BA vor.

Frau Witulski vom Büro fsp.stadtplanung aus Freiburg erläutert den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sauter-Areal“ und informiert über das weitere Vorgehen.

Frau Witulski stellt fest, dass Flächeneinsparung ein wesentliches Argument für die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich ist, da eine flächensparende Bauweise (Geschosswohnungsbau) vorgesehen ist.

Aus Sicht des Vorsitzenden handelt es sich hier um ein stimmiges Baugebiet, das dem Bedarf an Wohnnutzungen und gewerblichen Flächen gerecht wird und dabei schonend in Natur und Landschaft eingreift.

Der Gemeinderat der Stadt Elzach

a) fasst ohne Diskussion einstimmig den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sauter-Areal“ gem. § 2 (1) BauGB

b) billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Sauter-Areal“ in der Fassung vom 07.03.2017

c) beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.

Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).

Der Vorsitzende stellt abschließend fest, dass damit die in der Priorität wichtigste Maßnahme angestoßen ist. Nun sind die Voraussetzungen geschaffen für das, was wir seit 2005 umsetzen wollten.

## **Tagesordnungspunkt 06**

### **Parallelverfahren Bebauungsplan „Schöne Aussicht“ in Hornberg-Niederwasser/**

**1. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes;**

**Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**- Beschlussfassung**

Den Mitgliedern des Gemeinderates liegt die dem Protokoll beigefügte Beschlussvorlage Drucksache Nr. 2017-25-BA vor.

Stadtrat Ludwig Läufer erklärt sich für befangen und begibt sich in den Bereich der Zuhörer. Er nimmt an diesem Tagesordnungspunkt weder beratend noch entscheidend teil.

Herr Kury erläutert, dass die Stadt Hornberg mit dem Parallelverfahren Bebauungsplan „Schöne Aussicht“ in Hornberg-Niederwasser und der 1. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes so weit vorangeschritten ist, dass die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden kann.



Wir haben bemängelt, dass die Belange der Stadt Elzach in Bezug auf die Windkraft zu wenig Berücksichtigung finden und eine Verhinderungsplanung vorgelegt wurde. Es wurde deutlich gemacht, dass wir keine weiteren Restriktionen abgebildet haben möchten. Im Bebauungsplan sollte klar dokumentiert werden, wie man von Seiten der Stadt Hornberg die Windkraft sieht und wie man damit umgehen möchte.

Der Vorsitzende stellt fest, dass wir bei unserer Haltung im Verfahren bleiben und unsere Einwendungen speziell zu den durch die Ausweisung des Sondergebiets geschaffenen Immissionswerten nicht ausreichend berücksichtigt sehen.

Der Gemeinderat der Stadt Elzach nimmt ohne Diskussion einstimmig wie im Sachverhalt beschriebenen Stellung zum Parallelverfahren Bebauungsplan „Schöne Aussicht“ und 1. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes.

Außerdem beauftragt der Gemeinderat die Vertreter der Stadt Elzach, in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach diese Stellungnahme zu vertreten.

## **Tagesordnungspunkt 07**

### **Bebauungsplan Sportanlagen 2017**

#### **Vergabe der Planungsleistungen für das Bebauungsplanverfahren**

##### **- Beschlussfassung**

Den Mitgliedern des Gemeinderates liegt die dem Protokoll beigelegte Beschlussvorlage Drucksache Nr. 2017-26-BA vor.

Der Vorsitzende weist nochmals darauf hin, dass man in Bezug auf das Bebauungsplanverfahren weiter werfen muss, da der geltende Bebauungsplan nicht wie vorgesehen umgesetzt wurde und es zahlreiche Veränderungen gegeben hat.

Stadtrat Karl-Heinz Schill verweist auf die bisherige Beschlusslage, wonach der Tennisclub Grün-Weiß Elzach-Ladhof, der ja Auslöser für das Bebauungsplanverfahren ist, am Verfahren finanziell beteiligt werden soll.

Der Vorsitzende erläutert, dass die Verwaltung aufgrund des weitgehend öffentlichen Interesses an der Bauleitplanung vorschlägt, von der ursprünglich vorgesehenen Kostenbeteiligung des Tennisclubs abzusehen. Ursprungsgedanke bzw. Auslöser für das Bebauungsplanverfahren war der Bau einer neuen Tennisanlage. Es gibt aber zu viele Änderungen in zu vielen Bereichen. Daher kann man nicht nur einen Verfahrensbeteiligten herausgreifen, sondern es ist Sache der Stadt, dies zu regeln. Dem Tennisclub war ein Zuschuss in Höhe von € 30.000,- zugebilligt worden – abzüglich der Kosten für das Bebauungsplanverfahren. Die Verwaltung schlägt nun vor, vom Tennisclub keinen Kostenanteil zu verlangen und den Beschlussvorschlag entsprechend zu erweitern.

Aus Sicht von Stadtrat Karl-Heinz Schill ist diese Haltung nachvollziehbar. Stadtrat Karl-Heinz Schill schlägt sodann vor, das Plangebiet zu erweitern und die Fläche bis zum Weg nach Yach mitaufzunehmen. Herr Kury erwidert, dass dies ein guter Hinweis ist. Die vorgeschlagene Erweiterung kann man im Zuge der Planung prüfen bzw. einbringen. Für den Moment ist vorgesehen, Planungsrecht so zu schaffen, wie jetzt die Grundstücksgrenzen gebildet sind. Neben dem Bebauungsplan muss auch der Flächennutzungsplan überprüft werden.

Wenn wir in den Flächennutzungsplan eingreifen müssen, so der Vorsitzende, wird es schwierig. In diesem Bereich handelt es sich um landwirtschaftliche Fläche, die uns nicht gehört und im Falle einer Überplanung deutlich aufgewertet würde.

Auf Anfrage von Stadtrat Johannes Becherer bestätigt Herr Kury, dass die Tennishalle schon Bestandteil des alten Bebauungsplanes ist. Auch dieser Bereich muss im Bebauungsplanverfahren neu sortiert werden, da sich daneben Gewerbefläche befindet.

Nach Ende der Aussprache stellt der Vorsitzende den erweiterten Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

Der Gemeinderat der Stadt Elzach vergibt folgende Planungsleistungen:

- Aufstellen eines Bebauungsplans an fsp-Stadtplanung, Schwabentorring 12, 79098 Freiburg zum Angebotspreis von 32.165,70 €;
- landschaftsplanerische Leistungen an faktorgruen, Merzhauer Str. 110, 79100 Freiburg zum Angebotspreis von 17.488,36 €.

Von der ursprünglich vorgesehenen Kostenbeteiligung des Tennisclubs Grün-Weiß Elzach-Ladhof wird abgesehen.

Abstimmungsergebnis: 17 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme.

### **Tagesordnungspunkt 08**

#### **Annahme von Spenden im Jahr 2016** **Beschlussfassung**

Den Mitgliedern des Gemeinderates liegt die dem Protokoll beigefügte Beschlussvorlage Drucksache Nr. 2017-RA-06 vor.

Der Vorsitzende bedankt sich bei allen Spendern für die Spendenbereitschaft. Der formale Beschluss des Gemeinderates ist erforderlich, damit wir die Spenden annehmen können.

Der Gemeinderat beschließt ohne Diskussion einstimmig die Annahme der 2016 erhaltenen Geld- und Sachspenden laut vorgelegter Zusammenstellung.

### **Tagesordnungspunkt 09**

#### **Verkaufsoffene Sonntage im Jahr 2017** **Erlass der Satzungen zur Offenhaltung der Verkaufsstellen in der Kernstadt**

Den Mitgliedern des Gemeinderates liegt die dem Protokoll beigefügte Beschlussvorlage Drucksache Nr. 2017-06-HA vor.

Der Gemeinderat beschließt ohne Diskussion einstimmig die Satzungen zur Offenhaltung der Verkaufsstellen aus Anlass der Aktionstage Schwarzwald / Heimat / Markt am 30.04.2017, des 125-jährigen Jubiläums des Oberbadischen Blasmusikverbandes am 28.05.2017 und des Martinimarktes am 05.11.2017.

### **Tagesordnungspunkt 10**

#### **Fragen der Bürgerinnen und Bürger**

Seitens der Bürgerinnen und Bürger werden keine Fragen oder Anregungen vorgetragen.

## Tagesordnungspunkt 11

### Bekanntgaben, Anregungen der Mitglieder des Gemeinderates

#### a) Neue Homepage

Stadtrat Karl-Heinz Schill würdigt die neue Homepage, die aus seiner Sicht sehr gelungen ist. Er spricht auch im Namen aller Gemeinderatsfraktionen allen, die am Aufbau der neuen Homepage mitgewirkt haben, insbesondere aber IT-Administratorin Martha Schuldis-Espinosa ein Dankeschön aus. Der Vorsitzende freut sich auch, dass die Homepage so gut gelungen ist. Dies ist in erster Linie das Verdienst von Frau Schuldis-Espinosa, die hier über sich hinaus gewachsen ist. Er wird den Dank im Namen des gesamten Gemeinderates gerne weitergeben.

#### b) Lärmimmissionen

Auf Anfrage von Stadtrat Dr. Peter Haiß erläutert Herr Kury, dass bei der Messung von Verkehrslärm (Messung bei geschlossenem / schalldichtem Fenster) und Gewerbelärm (Messung bei offenem Fenster) unterschiedliche Betrachtungsweisen angelegt werden.

Bürgermeister Roland Tibi schließt diese öffentliche Gemeinderatssitzung um 21:00 Uhr.

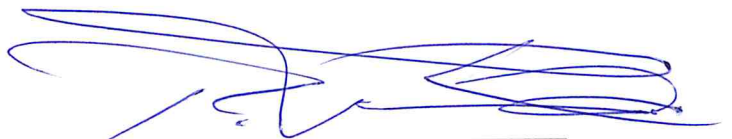
Zu Urkundspersonen wurden die Stadträte Rolf Pleuler und Karl-Heinz Schill bestellt.

Der Vorsitzende:



\_\_\_\_\_  
Roland Tibi, Bürgermeister

Urkundspersonen:

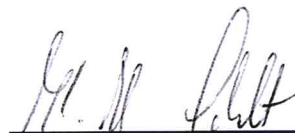


\_\_\_\_\_  
Rolf Pleuler

Schriftführer:



\_\_\_\_\_  
Christoph Croin



\_\_\_\_\_  
Karl-Heinz Schill