Bericht über die öffentliche Sitzung des Ortschaftsrats Unteribental am 24.07.2025

Sitzungsdatum:	Donnerstag, den 24.07.2025
Beginn:	20:02 Uhr
Ende	21:03 Uhr
Ort, Raum:	Ibentalhalle, Am Hofacker 42 79256 Buchenbach
Einladung vom:	18.07.2025
Bekanntgemacht:	Mitteilungsblatt Nr. 29/ 2025

Öffentliche Sitzung

TOP 1 Feststellung von Tagesordnung und Beschlussfähigkeit

Die Ortsvorsteherin begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Einladung sowie die Tagesordnung und Beschlussfähigkeit fest. Ortschaftsrat Heizler lässt sich entschuldigen.

TOP 2 Fragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 3 Bekanntgaben

Die Ortsvorsteherin gibt das Folgende bekannt:

- Korrektur: In der Sitzung vom 26.06.2025 hat die Ortsvorsteherin bekanntgegeben, dass Otto Furtner eine Instandsetzung des Rasenplatzes am Gummenwald auf eigene Kosten zugesichert habe. Diese Bekanntgabe wird insoweit korrigiert, als dass die einmalige Instandsetzung zwar durch die Firma Furtner vorgenommen wird, die Spende für die Kosten dafür jedoch von Willi Furtner getätigt wird.
- Bericht aus den AOU:
  Der AOU hat sich am 21.07.2025 getroffen. Es wurden die Ergebnisse der Arbeit der letzten vier Monate zusammengetragen. In diesem Zeitraum wurden erneut mehrere Interviews mit Zeitzeugen geführt, die spannende neue Erkenntnisse brachten. Auch neue Fotos und Dokumente wurden dem AOU zur Digitalisierung überlassen.
  Die Flyer über den AOU wurden im gesamten Ibental verteilt und liegen auch weiterhin auf dem Rathaus und in den Geschäften in Buchenbach aus. Beim Hock am 1. Mai konnte sich der AOU erfolgreich präsentieren und ins Bewusstsein der Bevölkerung rufen.
  Während der Sitzung wurden einige historische Dokumente und Pläne gemeinsam betrachtet. Unter anderem wurden dem AOU diverse historische Postkarten übergeben, der Vertrag über die Stromversorgung des Ibentals von 1922.
  Der AOU wird sich und seine Arbeit bei den Feierlichkeiten anlässlich 50 Jahre Ortschaftsrat mit Bildern und einem Quiz präsentieren.
- Der AOU würde gerne in Wechselbilderrahmen eine dauerhafte Ausstellung mit alten Bildern im Bürgersaal einrichten. Die Ortsvorsteherin holt dazu ein Meinungsbild ein. Der Ortschaftsrat befürwortet dies.

- In seiner Sitzung vom 03.04.2025 hat der Ortschaftsrat über die Aufstellung einer Umspannstation für den Glasfaserausbau (POP) beraten und beschlossen. Innerhalb der Beratung wurde der endgültige Standort als nicht ideal gesehen. In der weiteren Diskussion wurden mögliche Alternativstandorte angesprochen. Die Firma Corvese hat alternative Standorte nun geprüft und wird den POP im Bereich der Böschung am Rand des Parkplatzes aufstellen, da er dort am wenigsten stört.
- Bezüglich der Bank oben am Grundstück Wandres hat sowohl ein Bürger als auch der Bauhof die OVin angesprochen. Der Bürger würde sich wünschen, dass die Bank wieder zugänglicher gemacht wird. Die Ortsvorsteherin holt dazu ein Stimmungsbild bei den Ortschaftsräten ein. OR Benz führt aus, er erinnere sich, dass Herr Wandres seine Zustimmung erteilt habe, dass man über seine Auffahrt zur Bank laufen dürfe. OR Schelb gibt zu bedenken, dass sie sich nicht erinnere, wann zuletzt jemand die Bank genutzt habe. Da sich hier kein einheitliches Stimmungsbild abzeichnet, soll zu einem späteren Zeitpunkt, ggf. nach einem Vororttermin noch einmal über die Angelegenheit beraten werden.
- Hinsichtlich der Planung für das Feuerwehrgerätehaus wurden weitere Schritte eingeleitet. Ein Planer wurde gefunden, der noch im Herbst mit der Planung beginnen kann.
- Die Geschwindigkeitsmessanzeige an der Einfahrt der Siedlung Hofacker ist immer wieder einmal ohne Funktion, weil die Batterie aufwändig und teuer geladen werden muss. Eine Ausstattung mit einem Solarpaneel ist an dieser Stelle nicht möglich. Der Bauhof hat daher angeregt, die Anzeige nach Rücksprache mit dem Eigentümer des Dreherhofes an einen Masten an der Einfahrt zum Dreherhof zu hängen und mit einem Solarpaneel zu versehen. Dies ist inzwischen erfolgt. Es ist außerdem angedacht, den Standort der Anzeigetafel regelmäßig zu verändern und sie z.B. auch in die andere Richtung aufzustellen.

TOP 4 Bedarfsplanung Kindertageseinrichtungen 2025

Die Ortsvorsteherin führt in den Sachverhalt ein.
Die Gemeinden haben regelmäßig gemäß § 3 Abs. 3 KiTaG eine örtliche Bedarfsplanung zu erstellen. Auf Grundlage der Bedarfsplanung soll ein am tatsächlichen Bedarf orientiertes Kinderbetreuungsangebot für die Einwohner von Buchenbach bereitgestellt und gegebenenfalls ergänzt werden.
Die Kosten der Kinderbetreuung tragen im Wesentlichen die Kommunen. Die Bedarfsplanung muss deshalb die unterschiedlichen Angebote der kommunalen, kirchlichen und freien Träger berücksichtigen und vermeidbare Doppelstrukturen ausschließen.
Durch die vorliegende Bedarfsplanung soll die Gemeinde das örtliche Angebot steuern und an den Bedarf der Familien, insbesondere auch im Hinblick auf die Vereinbarkeit von Arbeit und Familie, anpassen. Im Einzelnen wird hierzu auf den den Ortschaftsräten vorliegenden Bedarfsplan verwiesen.
Im Fazit des Bedarfsplans wird angeregt, die Verwaltung zu beauftragen gemeinsam mit den freien Trägern und der Tagespflege, ein einrichtungsübergreifendes Konzept für ein zukunftsorientiertes und bedarfsgerechtes Betreuungsangebot für die Gemeinde Buchenbach zu erarbeiten.
OR Reichmann erkundigt sich, wer dieses Konzept erstellen könnte. BM Kaiser führt aus, dass es geplant sei, ein solches Konzept durch Herrn Hirsch und Frau Bentheim erstellen zu lassen.

Der Ortschaftsrat beschließt sodann einstimmig,

dem Gemeinderat zu empfehlen,

1. **die vorliegende Bedarfsplanung zustimmend zur Kenntnis zu nehmen und zu beschließen, die durch die Gemeinde unterstützten Kindergärten erneut in den**

Bedarfsplan 2025 aufzunehmen und wie in den vergangenen Jahren anhand der Verträge über die Förderung und den Betrieb der Kindergärten finanziell zu unterstützen sowie

2. **die Verwaltung zu beauftragen, gemeinsam mit den freien Trägern und der Tagespflege, ein einrichtungsübergreifendes Konzept für ein zukunftsorientiertes und bedarfsgerechtes Betreuungsangebot für die Gemeinde Buchenbach zu erarbeiten**

TOP 5 Forsteinrichtungswerk 2025 – 2035

Die Ortsvorsteherin führt in den Sachverhalt ein.
Das Forsteinrichtungswerk ist ein alle 10 Jahre erstelltes, mittelfristiges Planungs- und Steuerungsinstrument für den öffentlichen Wald. Es dient der systematischen Erfassung und Bewertung des Waldes, der Planung von Hiebs-, Pflege- und Verjüngungsmaßnahmen sowie der Erstellung neuer Karten und der Zustandserhebung des Waldes.
Das Forsteinrichtungswerk bildet die Grundlage für die weitere Bewirtschaftung und jährliche Betriebsplanung im Forstbetrieb bzw. Revier. Nun gilt es für die kommende Periode 2026 bis 2035 eine entsprechende Neueinrichtung auf Grundlage der vorgelegten Planung der Forstverwaltung zu beraten und zu beschließen.
Diese Planung wurde interessierten Ortschaftsräten und Gemeinderäten in einem gemeinsamen Termin am 07.07.2025 erläutert.
Für den Ortschaftsrat haben OR Reichmann, OR Heizler und OR Maier an dieser Veranstaltung teilgenommen.

OR Maier berichtet, der Wald stehe nicht schlecht da. Die entscheidende Frage sei, wie sich der Wald weiter entwickeln werde. 2024 seien sogenannte Waldentwicklungstypen festgeschrieben worden, nach denen bestimmte Maßnahmen vorgeschlagen würden. Diese Waldentwicklungstypen seien vorgestellt worden und hätten Einzug in das Forsteinrichtungswerk gehalten.
Ziel sei es auf jeden Fall, einen stabilen Wald zu erhalten. Dazu sei beabsichtigt die Douglasie mehr einzubringen, denn diese habe ein großes Wuchspotential und sei trockenresistenter. Tatsächlich, so ergänzt OR Maier weiter, sei aber eine große Vielfalt entscheidend.
Derzeit bestehe ein Überhang an Althölzern (>100 Jahre), der jetzt zügig abgeerntet werden solle. Daher sehe das Forsteinrichtungswerk einen erhöhten Hiebsatz vor. Allerdings sei es auch wichtig die Jungbestände zu pflegen, was auch entsprechend enthalten sei.

OR Reichmann ergänzt, es sei darüber informiert worden, dass die jungen Fichten vermutlich an die Trockenheit besser angepasst seien, als die Altbestände. Man liege daher nun mit dem Hiebsatz etwas über dem Zuwachs, um die alten Bestände (v.a. Fichten) noch zu ernten, bevor sie kaputt gingen.
Übereinstimmend bestätigen beide Ortschaftsräte, dass sich das Konzept schlüssig angehört habe.

Der Ortschaftsrat beschließt sodann einstimmig,

dem Gemeinderat zu empfehlen, die Forsteinrichtungserneuerung für die Periode 2026 bis 2035 wie vorgestellt und beraten zu beschließen.

TOP 6 Beauftragung „Erstellung eines Generalentwässerungsplanes“

Die Ortsvorsteherin führt in den Sachverhalt ein.

Die Gemeinde Buchenbach besitzt einen Entwässerungskanalsystem mit einer Länge von ca. 37 Kilometern. Dieses Entwässerungssystem teilt sich auf in 12 Kilometer Regenwasser und 25 Kilometer Schmutzwasser.
Die Gemeinde Buchenbach beabsichtigt die Erstellung eines Generalentwässerungsplans (GEP). Mit dem Generalentwässerungsplan soll eine langfristige ausgerichtete planerische Grundlage für eine ordnungsgemäße und wirtschaftliche Abwasserentsorgung geschaffen werden. Die erhobenen Einzelinformationen werden in Modellen vernetzt und erlauben so die Untersuchung und Bewertung verschiedener Zustände und Szenarien. Die Gemeinde erhält durch den Generalentwässerungsplan eine fundierte Handlungsempfehlungen, in der die Belange der Stadtentwicklung, der Siedlungsentwässerung und des Gewässerschutzes mit ihren gegenseitigen Abhängigkeiten Berücksichtigung finden.
Darüber hinaus ist der GEP Voraussetzung für die Erlangung beziehungsweise Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis der Einleitung.
Der General Entwässerungsplan stellt die Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung der Gemeinde und deren Abwasserbeseitigungssystem auf 15 bis 20 Jahre dar.
Es erfolgte eine Ausschreibung, auf die zwei Angebote eingingen. Die Angebote wurden vom Abwasserzweckverband geprüft. Das wirtschaftlichste Angebot wurde von der Firma BIT Ingenieure zum Angebotspreis von 83.091,75 € brutto abgegeben.

Der Ortschaftsrat beschließt sodann einstimmig,

dem Gemeinderat zu empfehlen, das Planungsbüro BIT Ingenieure mit der Erstellung eines General Entwässerungsplan für das komplette Gemeindegebiet gemäß dem vorliegenden Angebot von 83.091,7 5€ brutto zu beauftragen.

TOP 7 Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für die Gemeinde Buchenbach

Die Ortsvorsteherin führt in den Sachverhalt ein.

Bei einem Mietspiegel handelt es sich um eine Übersicht über die gezahlten Mieten für nicht preisgebundene 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).

Mit einem qualifizierten Mietspiegel wird durch die Gemeinde ein verbindliches Instrument vorgegeben, an dem sich alle Beteiligten (Mieter und Vermieter) zu orientieren haben.
Um die Qualifizierung zu erhalten, müssen Mietspiegel nach 4 Jahren neu erstellt werden. Gemäß § 558 d Abs. 2 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel nach 2 Jahren entsprechend der Entwicklung des Marktes anzupassen. Dies kann entweder durch die Durchführung von Stichproben oder durch die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt des ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privater Haushalte in Deutschland erfolgen.
Sofern dies nicht erfolgt, entfällt der Qualifizierungsstatus und der Mietspiegel wird zu einem einfachen Mietspiegel.
Mit dem Beschluss über die Erstellung eines Mietspiegels sind somit keine zwingenden Folgekosten verbunden.

Als einfacher Mietspiegel kann ein Mietspiegel weiterhin als Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete dienen, hat jedoch keine Beweiskraft vor Gericht.
In Baden-Württemberg sind Städte mit einer Einwohnerzahl von mehr als 50.000 Einwohnern gesetzlich verpflichtet einen Mietspiegel zu erstellen. Bei geringerer Einwohnerzahl handelt es sich um einen freiwilligen Mietspiegel.
Die Mietpreisbegrenzungsverordnung des Landes Baden-Württemberg sieht vor, dass in Gebieten mit angekannt angespannten Wohnungsmärkten die Wohnraummiete zu Beginn eines Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10% übersteigen darf.

Die Gemeinde Buchenbach hat nun die Möglichkeit gemeinsam mit der Gemeinde Kirchzarten und der Gemeinde Oberried im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit unter der Federführung der Gemeinde Kirchzarten einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen. Die Gemeinde Kirchzarten strebt an, eine Ausschreibung noch im Herbst 2025 durchzuführen.

Die genauen Kosten für eine mögliche Erstellung des qualifizierten Mietspiegels sind noch zu ermitteln. Diese werden nicht unwesentlich durch die Aufwendungen für Druck und Porto bestimmt. Die Gemeinde Kirchzarten als initiierende Gemeinde strebt eine Kooperation mit anderen Gemeinden an. Auch dies beeinflusst den Kostenrahmen. Die Gemeinde Kirchzarten hat bereits einen qualifizierten Mietspiegel, der zum 1.11.2026 fortgeführt werden muss. Die Kosten für die erstmalige Mietspiegelerstellung werden sich für die Gemeinde Buchenbach zwischen 6.000 und 8.000 € bewegen. Die Aufwendungen werden im Jahr 2026 anfallen und müssen erst im Zuge der Haushaltsberatung in den Haushalt aufgenommen.

OR Reichmann führt aus, dass die Gemeinde ja selbst Vermieter sei und insoweit selbst einen Nutzen an einem qualifizierten Mietspiegel habe. BM ergänzt, dass man als Kommune einen solchen qualifizierten Mietspiegel eigentlich als Service anbieten müsse. Es kämen häufig Anfragen von Mietern, Vermietern, aber auch vom Finanzamt nach der ortsüblichen Vergleichsmiete.

OR Ketterer erkundigt sich, welche Parameter in den Mietspiegel aufgenommen würden. Bürgermeister und Ortsvorsteherin führen dazu aus.

Der Ortschaftsrat beschließt sodann einstimmig,

dem Gemeinderat zu empfehlen,

die Verwaltung mit den Vorbereitungen zur Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Kooperation mit der Gemeinde Kirchzarten zum 31.10.2026 zu beauftragen und die Mittel im Haushalt 2026 zur Verfügung zu stellen.

TOP 8 Frageviertelstunde 2. Teil

Es werden auch jetzt keine Fragen gestellt.

TOP 9 Wünsche und Anregungen

- OR Benz erkundigt sich, wer aktuell die Wassertretstelle pflege. Die Wasserstelle wird aktuell während der Saison jede Woche von Herrn Heizmann gepflegt. Die Reinigung zu Beginn der Saison und die Schlussreinigung übernimmt der Bauhof. OR Benz regt an, dass man über eine Entschädigung für Herrn Heizmann nachdenken solle.

- OR Benz bittet darum, dass die abgebrochenen Äste, die teilweise noch in den Bäumen auf der Grünfläche des Bürgersaals hängen, entfernt werden.
- OR Benz regt an, dass vor einer Neubebauung des Grundstücks Daum geklärt werden müsse, dass künftig bei der Pflanzung einer Hecke die Abstandsflächen zum öffentlichen Verkehrsraum eingehalten werden.