

GEMEINDERATSSITZUNG GR 2022-Nr. 40

vom 04.07.2022

öffentlich

Anwesend:	1. Bürgermeister:	Klaus Vosberg
	2. Stellvertreter:	Daniel Schneider Carola Tröscher
	3. Gemeinderäte:	Gerion Buhl Fridolin Gutmann Michael Martin Albert Rees Hanspeter Rees Johannes Rösch Gerhard Rombach Katharina Strecker Ewald Zink
	4. Protokollführer:	Christoph Reza
	5. Sonstige Verhandlungsteilnehmer:	Kämmerin Gudrun Leimroth Bei TOP 2 und 3: Stephanie Burg und Hans Welsner vom Büro FSP- Stadtplanung Fahle Stadtplaner Partnerschaft Bei TOP 2: Christine Rakelmann vom Büro faktorgruen Bei TOP 3: Cornell Fuchs vom Büro fuchs.maucher.architekten.bda
Es fehlten entschuldigt:		Tobias Jautz Eugen Schreiner, OV Zastler
nicht entschuldigt oder aus anderen Gründen:		-/-
Beginn: 19.30 Uhr		Ende: 22.00 Uhr

Nachfolgende Tagesordnungspunkte werden behandelt:

1. Bekanntgaben
2. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Vörlinsbach-Steiertenhof“
 - a) Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gem. § 2 Abs. 1 BauGB
 - b) Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
3. Neubau eines Gewerbebetriebs in Hofgrund, hier Vorstellung der Projektidee (keine Vorlage)
4. Verschiedenes
5. Frageviertelstunde

TOP 1 Bekanntgaben

Anpassung der Kindergartenbeiträge

Bürgermeister Vosberg gibt bekannt, dass das Kindergartenkuratorium entsprechend der vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.07.2020 beschlossenen Systematik die neuen Kindergartenbeiträge beschlossen hat. Diese gelten für das Kindergartenjahr 2022/2023 und werden in Kürze im Mitteilungsblatt veröffentlicht.

TOP 2 Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Vörlinsbach-Steiertenhof“

- **Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gem. § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Billigung des Vorentwurfs und Beschluss zur Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

Zunächst erklären sich die beiden Gemeinderäte Albert Rees und Ewald Zink für den ersten Teil des Tagesordnungspunktes (Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB gem. § 2 Abs. 1 BauGB) für befangen. Beide verlassen den Ratstisch, nehmen im Zuhörerbereich Platz und wirken an der Beratung und Beschlussfassung nicht mit. Hintergrund ist, dass beide Anlieger (bzw. mit einem Anlieger in einem Verwandtschaftsverhältnis stehen) des ursprünglich angedachten Geltungsbereichs (komplettes Flst.Nr. 135/12) sind. Der Gemeinderat könnte theoretisch als Geltungsbereich, anders wie im Beschlussvorschlag vorgesehen, wieder den gesamten Bereich bestimmen. Solange diese Möglichkeit besteht, liegen die Voraussetzungen für die Befangenheit noch vor.

Sachverhalt:

Bürgermeister Vosberg begrüßt zunächst Frau Stephanie Burg und Herrn Hans Welsner vom Büro FSP-Stadtplanung Fahle Stadtplaner Partnerschaft sowie Frau Christine Rakelmann vom Büro faktorgruen am Ratstisch.

Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss erläutert Frau Burg sodann, dass aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum die Gemeinde Oberried neues Bauland ausweisen möchte. Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs stehen keine zusammenhängenden Flächen mehr für eine größere Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung. Daher soll nun im Bereich östlich des Steiertenhofs ein Wohngebiet entwickelt werden.

Das ca. 1,24 ha große Plangebiet befindet sich östlich der Vörlinsbachstraße und umfasst Teile der Flurstücke Nr. 135, 135/2, 135/12, 135/13 und Nr. 136. Derzeit wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünland), entlang der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 135/13 und Nr. 136 befindet sich ein Gehölzbestand. Das Gelände steigt von Nordwesten her an, bis zu einem Hochpunkt am östlichen Gebietsrand. Insgesamt weist das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs eine Höhendifferenz von ca. 35 m auf. Geplant ist die

Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern.

Bereits im Jahr 2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst, jedoch mit einem abweichenden Geltungsbereich. Zu diesem Zeitpunkt war die Erschließung des Hauptbereichs noch im Bereich des Steiertenhofs vorgesehen. Aufgrund von neuen Erkenntnissen hat sich jedoch ergeben, dass eine Erschließung von Nordosten einfacher umzusetzen ist. Aus diesem Grund wurde das Plangebiet in nördliche Richtung erweitert. Zudem wurde das Plangebiet nach Südosten hin verkleinert, damit an den aktuellen Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Oberried angepasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Festsetzungen von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Sicherung einer ökonomischen Erschließung der Neubebauung

Zum Verfahren erläutert Frau Burg, dass für den Planbereich bislang kein Planungsrecht besteht. Daher soll für die angestrebte Flächenentwicklung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Dieser Paragraph ermöglicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Wohnbauflächen, die an den Siedlungsbereich unmittelbar anschließen.

Von der Möglichkeit im Verfahren nach § 13b BauGB, auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zu verzichten (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB), soll kein Gebrauch gemacht werden. Demnach findet eine freiwillige frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Gemäß § 13b BauGB wird das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 3 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dennoch werden alle Umweltbelange erhoben und in die Abwägung eingestellt. Des Weiteren erfolgt eine Artenschutzrechtliche Prüfung.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.

Hinsichtlich der Kosten berichtet Frau Burg, dass die Erschließungskosten werden auf die Erschließungsmaßnahme umgelegt und über den Kaufpreis abgerechnet.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)

In der anschließenden Beratung geht Gemeinderat Michael Martin auf die Erschließungskosten ein. Auf Grund der aktuellen Lage (Krieg in der Ukraine, Folgen der Coronapandemie, Inflation etc.) sei mit erheblichen Preissteigerungen zu rechnen. Niemand weiß genau, was auf die Gemeinde und die Bauwilligen zukommt. Er stelle sich die Frage, was passiert, wenn sich niemand mehr einen Bauplatz leisten könne. Bürgermeister Vosberg kann diese Bedenken grundsätzlich nachvollziehen. Das Ingenieurbüro Raupach & Stangwald hat bereits im April diesen Jahres eine Kostenschätzung für die Erschließung angestellt. Bereits damals wurde ein großer Puffer auf Grund des Krieges in der Ukraine mit einkalkuliert. Aktuell können aus finanzieller Hinsicht alle politischen Ziele, die sich die Gemeinde gesetzt hat, noch erfüllt werden. Eine seriöse Abschätzung wie sich die Preise entwickeln, kann auf Grund aktuellen Lage niemand abgeben. Herr Vosberg ist

sich jedoch sicher, dass die Preise nicht mehr günstiger werden. Er ist daher der Auffassung, das Verfahren auf jeden Fall weiter voranzutreiben.

Auch Gemeinderat Fridolin Gutmann hat Bauchschmerzen auf Grund der unklaren Preisentwicklung. Er möchte wissen, ob sich die Verwaltung bei den Bauwilligen danach erkundigt hat, ob auf Grund der aktuellen Lage überhaupt noch Interesse besteht. Herr Vosberg berichtet, dass er das so nicht wahrnimmt. Auch dass in der heutigen Sitzung zahlreiche Interessenten anwesend sind, bestätigt aus seiner Sicht den Eindruck, dass der Wunsch nach einem neuen Baugebiet weiterhin groß ist.

Beschluss (einstimmig):

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberried beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.**

Nach der Beschlussfassung über den Aufstellungsbeschluss kehren die Gemeinderäte Albert Rees und Ewald Zink wieder zurück an den Ratstisch zurück und wirken an der Beratung zum zweiten Teil des Tagesordnungspunktes wieder mit.

Sodann erläutert zunächst Frau Burg im Detail den Vorentwurf des Bebauungsplans. Insbesondere geht sie dabei auf die sogenannten Grundzüge der Planung ein. Anschließend stellt Frau Rakelmann den Umweltbeitrag im Zusammenhang mit Bebauungsplan vor.

In der anschließenden Beratung stellt Gemeinderat Johannes Rösch zunächst eine Verständnisfrage zu den Vollgeschossen. Er kann sich evtl. auch vorstellen, dass das Untergeschoss ein weiteres Vollgeschoss sein könnte. Frau Burg erwidert, dass aus ihrer Sicht zwei Vollgeschosse Sinn machen, dies aber ein Punkt ist, über den der Gemeinderat noch beraten muss. Selbstverständlich sind hier auch noch Änderungen möglich. Gemeinderat Rösch äußert sich darüber hinaus zum Thema Dachüberstand. Er befürwortet die Vorgabe eines Dachüberstandes. Auch hier sagt Frau Burg, dass dies ein Thema ist, über das sich der Gemeinderat im Laufe des Verfahrens unterhalten muss.

Gemeinderat Ewald Zink bemängelt, dass im Entwurf keine konkreten Zahlen zu den Kosten der Baugebietserschließung enthalten sind. Ihm fehlt eine verlässliche Kostenschätzung. Ohne ein solche kann er dem Vorentwurf samt Anlagen nicht zustimmen. Des Weiteren kritisiert er, dass auch die Folgewirkungen nicht ausreichend behandelt werden. Hier erwähnt er beispielhaft die Bedarfsplanung für Kindergarten und Schule. Bürgermeister Vosberg erinnert in diesem Zusammenhang nochmals daran, dass es grundsätzlich eine Kostenschätzung gibt.

Auf Grund der aktuell sehr unsicheren Lage kann aber keine seriöse Prognose abgegeben werden, wie sich die Preise in ein bis zwei Jahren darstellen. Bezüglich der Bedarfsplanung erläutert er, dass man bereits den Kindergarten im Hinblick auf ein neues Baugebiet erweitert hat. Die Räumlichkeiten für den zusätzlichen Bedarf sind demnach bereits vorhanden. Auch die Entwicklung der Schule hat die Gemeinde im Blick. Hier wurde mit dem Gemeinderat jüngst abgestimmt, dass ein Grundstück für eine Schulerweiterung erworben werden soll. All dies war auch Thema der Einwohnerversammlung vom Januar 2022 die nach wie vor online abrufbar ist.

Auch Gemeinderat Albert Rees berichtet, dass er Bauchschmerzen wegen der ungewissen Kostenentwicklung hat. Er macht sich große Sorgen darüber, wie die Gemeinde das Baugebiet finanzieren kann und ob sich die interessierten Bürger aus Oberried ein Bauplatz mit Wohngebäude überhaupt noch leisten können.

Gemeinderat Daniel Schneider ist hingegen der Auffassung, dass sich die Gemeinde auf Grund der unsicheren Lage keinesfalls entmutigen lassen soll, das Baugebiet zu entwickeln. Im Gegenteil, man muss das Verfahren so schnell wie möglich abschließen, so Herr Schneider. Er ist sich auch sicher, dass die Preise nicht günstiger werden. Er wäre unverantwortlich gegenüber den Bauplatzinteressenten, das Verfahren deswegen zu verschieben.

Auch Gemeinderat Hanspeter Rees hat grundsätzlich Verständnis für die Bedenken hinsichtlich der Kostenentwicklung. Aber auch er ist der Auffassung, dass die Gemeinde weiter den Weg gehen muss und den Bauwilligen hier die Chance bieten sollte, einen Bauplatz zu erwerben.

Gemeinderat Albert Rees erkundigt sich noch danach, ob auch ein Gebäude für sozialen Wohnungsbau möglich sei. Frau Burg bestätigt das grundsätzlich. Fraglich ist aus ihrer Sicht, ob dies für entsprechende Bauträger überhaupt attraktiv sein könnte. Das Bauen am Hang ist doch kostenintensiver und somit für sozialen Wohnungsbau evtl. unwirtschaftlich. Man müsste hier zu gegebener Zeit mit Bauträgern sprechen.

Vor der Beschlussfassung erkundigt sich Gemeinderat Johannes Rösch noch danach, ob grundsätzlich auch sogenannte Tiny Häuser nach den Vorgaben des Bebauungsplans möglich wären. Frau Burg bejaht dies grundsätzlich, da der Bebauungsplanentwurf nur Maximal-Angaben enthält.

Beschluss (bei einer Gegenstimme):

- 2. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberried billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

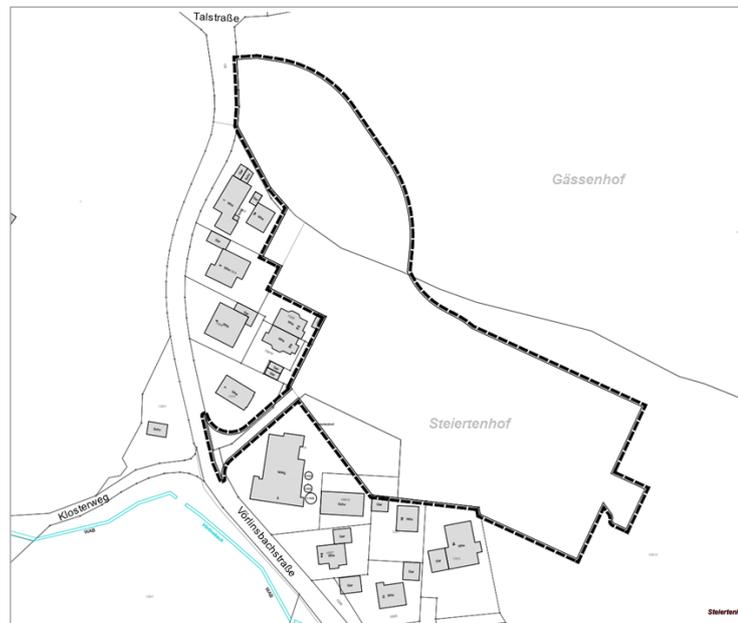
nach § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Vörlinsbach-Steiertenhof“

Satzungen
Planzeichnung
Bebauungsvorschriften
Begründung mit Umweltbeitrag

Stand: 04.07.2022
Fassung: Frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



SATZUNGEN DER GEMEINDE OBERRIED

über

a) den Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ in Oberried

b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ in Oberried

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberried hat am __.__.2022

a) den Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“

b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

a) den Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ und

b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ vom __.__.2022.

Durch den Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ wird der Bebauungsplan „Unteres Vörlinsbach“ (in Kraft getreten am 29.12.1998) teilweise überlagert.

§ 2

Bestandteile

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:

- a) dem zeichnerischen Teil, M 1:1000 in der Fassung vom und
- b) dem textlichen Teil (Bebauungsvorschriften) in der Fassung vom

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom und
- b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom

Beigefügt sind:

- a) die gemeinsame Begründung in der Fassung vom
- b) der Umweltbeitrag in der Fassung vom

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

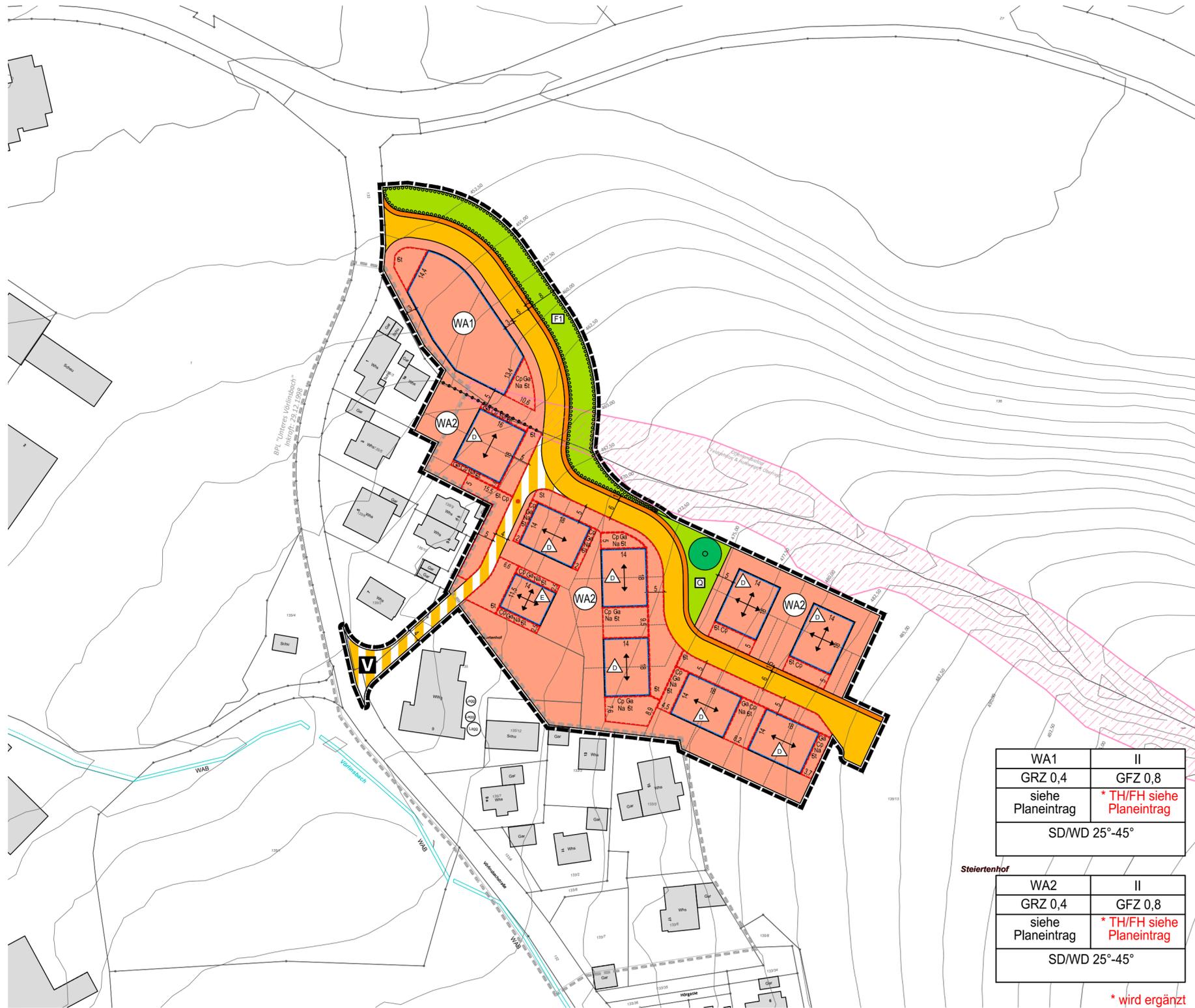
§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft. Durch den Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ wird der Bebauungsplan „Unteres Vörlinsbach“ teilweise überlagert.

Oberried, den

Bürgermeister
Klaus Vosberg



WA1	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
siehe Planeintrag	* TH/FH siehe Planeintrag
SD/WD 25°-45°	

WA2	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
siehe Planeintrag	* TH/FH siehe Planeintrag
SD/WD 25°-45°	

* wird ergänzt

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl
 - Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH maximal zulässige Traufhöhe
 - GFZ Geschossflächenzahl
 - FH maximal zulässige Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fußweg
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung Bäume
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - Quartierplatz
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)
 - Grünordnerische Maßnahmen (siehe Bauvorschriften)
- Sonstige Planzeichen
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Ga: Garage Cp: Carport St: Stellplatz Na: Nebenanlage
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Hauptfirstrichtung (Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Vorschriften nach § 74 LBO
- SD Satteldach WD Walmdach
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
 - bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
 - vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
 - Höhenlinien mit Höhenangaben in m ü. NN (Meter über Normalnull)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Unteres Vörlinsbach"
 - Biotop § 33 NatSchG
 - Poller
- Nutzungsschablone
- | | |
|--------------------|------------------------|
| Art des Baugebiets | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | zulässige Gebäudehöhe |
- Dachneigung (Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO)

Gemeinde Oberried



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Vörlinsbach-Steiertenhof"

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	04.07.2022
Frühzeitige Beteiligung	_____ - _____
Offenlage	_____ - _____
Satzungsbeschluss	_____

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Oberried übereinstimmen.

Oberried, den _____

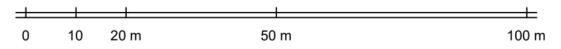
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Die Planunterlage nach dem Stand vom 07.2020 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 vom 14.06.2021
Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM

Plandaten

M. 1 / 1000
Im Planformat: 765 mm x 327 mm



Planstand: 04.07.2022
Projekt-Nr: S-20-057
Bearbeiter: Burg/Wel/JC
22-07-04 BPL Steiertenhof (22-06-21).dwg



fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind von den nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nrn. 3.-5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.1.3 Für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind Räume, nicht jedoch vollständige Gebäude zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der
 - Zahl der Vollgeschosse (Z),
 - Grundflächenzahl (GRZ),
 - Geschossflächenzahl (GFZ),
 - Höhe der baulichen Anlagen (TH, FH).
- 1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 kann die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.3.1 Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), die maximale Traufhöhe (TH) sowie die maximale Firsthöhe (FH) sind dem Planeintrag zu entnehmen (*wird zur Offenlage ergänzt*). Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.
- 1.3.2 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Firsthöhe gilt die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (*wird zur Offenlage ergänzt*).
- 1.3.3 Die maximale Traufhöhe von Garagen, überdachten Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen beträgt 3,5 m bezogen auf die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.4.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 1.4.2 Zulässig sind entsprechend der Festsetzung je Baufenster in der Planzeichnung Einzelhäuser oder Doppelhäuser.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind.
- 1.5.3 Dachvorsprünge bis 0,60 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten.

1.6 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 1.6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.6.2 Bei Hauptgebäuden darf von der angegebenen Firstrichtung maximal 5° abgewichen werden. Nebengebäude und untergeordnete Dächer können eine andere Firstrichtung aufweisen.

1.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind je Wohngebäude maximal drei Wohneinheiten zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

1.8 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 1.8.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür ausgewiesenen Zonen (Ga) gemäß Planzeichnung zulässig.
- 1.8.2 Carports und offene Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür ausgewiesenen Zonen (Cp / St) gemäß Planzeichnung zulässig.
- 1.8.3 Offene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.

1.9 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür vorgesehenen Zonen (Na) gemäß Planzeichnung zulässig.

Hinweis:

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.10 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grünfläche dienen (wie bspw. Sitzplätze, Spielgeräte).

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.1.1 Oberirdische Stellplätze, öffentliche Fußwege und private Erschließungswege sowie Feuerwehrezufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen) mit einem mittleren Abflussbeiwert ψ von max. 0,5 herzustellen.

1.11.1 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie dauerhaft korrosionsfest beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

1.1.2 In den Untergrund eingebundene Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mind. 40 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Bei Gehölzpflanzungen ist im Wurzelraum eine Mindestsubstrathöhe von 80 cm zu gewährleisten.

1.1.3 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 540 Nanometer oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben strahlende Fassadenbeleuchtung ist unzulässig.

1.1.4 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche „F1“ ist eine dichte Baum-Strauch-Hecke aus gebietsheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen mit begleitenden Krautsäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Rückschnitt langer Abschnitte der Pflanzung „auf den Stock“ ist nicht zulässig.

Die Heckenpflanzung ist in einer Breite von 5 m mit daran anschließendem Krautsaum in je 1 m Breite anzulegen. Die dauerhafte Höhe der Gehölzpflanzung soll mindestens 3 m betragen. Die Heckenpflanzung ist zweizeilig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m und Reihenabstand von 1,0 m anzulegen (Mindestpflanzqualität der Sträucher: 100 cm). In der Hecke sind Bäume als Leitgehölze einzusetzen. Der Abstand der Bäume darf eine Distanz von 15 m zueinander nicht unterschreiten. Zu verwenden sind Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 16 cm. Beidseitig ist ein 1 m breiter Saumstreifen mit Saatgut einer artenreichen,

standortgerechten, autochthonen Saumvegetation anzusäen. Dieser ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Empfohlene Gehölzarten sind den Pflanzlisten Nr. 1 und Nr. 2 im Anhang zu entnehmen.

1.12 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.12.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von $< 15^\circ$ sind zu einem Anteil von mindestens 70 % zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen genutzt werden. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

1.12.2 Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ ein Standort für die Pflanzung eines Baums festgesetzt. Zu verwenden ist ein großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit min. 18 cm Stammumfang. Der Baum ist dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang durch Neupflanzung gleicher Qualität zu ersetzen. Empfohlen werden Baumarten gemäß der Artenliste Nr. 5 im Anhang.

1.12.3 Auf den Baugrundstücken sind pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum sowie mindestens drei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Empfohlen werden Baum- und Straucharten gemäß den Artenlisten Nr. 3 und Nr. 4 im Anhang.

1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers / Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Grundstücksflächen zu dulden. Dies gilt auch für den zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen nötige Hinterbeton.

Hinweis:

Die Masten der Straßenlampen und deren erforderliche Gründung sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Sicherung erfolgt durch Regelung im Kaufvertrag.

Anhang – Pflanzliste (Artenempfehlungen)

Nr. 1: Artenempfehlungen für die Pflanzung von Bäumen innerhalb der Baum-Strauch-Hecke

- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)

Nr. 2: Artenempfehlungen für die Pflanzung von Sträuchern innerhalb der Baum-Strauch-Hecke

- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Nr. 3: Artenempfehlungen für die Pflanzung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken

- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)

Nr. 4: Artenempfehlungen für die Pflanzung von Sträuchern auf den privaten Baugrundstücken

- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Nr. 5: Artenempfehlungen für die Pflanzung von Bäumen auf der öffentlichen Grünfläche

- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* „Allershausen“)
- Blumenesche (*Fraxinus ornus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Krimlinde (*Tilia x europaea* „Euchlora“)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Als Dachform sind Satteldächer und Walmdächer mit Dachüberstand an Giebel- und Traufseiten festgesetzt.
- 2.1.2 Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser oder Hausgruppen muss einheitlich sein. Sollte keine Einigung erzielt werden, gilt 45° Dachneigung. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.
- 2.1.3 Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 25° – 45° zu errichten. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung mit flachem (0° - 5° Dachneigung) oder flachgeneigtem (5° - 15° Dachneigung) Dach. Flache und flachgeneigte Dächer von Garagen und Carports sind mit einer vegetativen Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 5 cm, extensive Pflege) zu versehen.
- 2.1.4 Dachaufbauten sind in Form von Schlepp-, Giebel- oder Dreiecksgauben sowie Dacheinschnitte (Loggien) bis jeweils maximal 5,00 m Breite zulässig. Dies gilt auch für Dachaufbauten mit Durchbrechung der Trauflinie (Wiederkehr, Zwerchhaus). Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortsgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 1,25 m betragen. Bei Herstellung einer Wiederkehr kann auf den oberen Abstand verzichtet werden.
- 2.1.5 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig.
- 2.1.6 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.
- 2.1.7 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) sind aus blendfreiem Material herzustellen.

Hinweis:

Auf die Verpflichtung gemäß § 8b des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten wird hingewiesen.

2.2 Sichtbare Wandhöhe (§74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 *Festsetzung zur sichtbaren Wandhöhe wird zur Offenlage ergänzt.*
- 2.2.2 Die Wandhöhe bemisst sich senkrecht zwischen dem Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaß-

nahme), wobei das Giebeldreieck unberücksichtigt bleibt. Die Wandhöhe kann im Bereich von Vorbauten und untergeordneten Bauteilen etc. ausnahmsweise überschritten werden.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im Plangebiet sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hinweise:

Gemäß § 21 a NatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

2.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.4.3 Im Bereich von Wendeanlagen müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 1,0 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

2.4.4 Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern und Gabionen) sind nur als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m zulässig.

2.4.5 Stützmauern sind aus Naturstein oder begrünten Gabionen herzustellen.

2.4.6 *Festsetzung zur Höhe von Stützmauern wird zur Offenlage ergänzt.*

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

2.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind unzulässig.

2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

2.8 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.8.1 Auf Privatflächen anfallendes Niederschlagswasser ist über Zisternen zu sammeln und darf nur selbsttätig gedrosselt (0,3 l/s und je 100 m² Grundstücksfläche) und zeitverzögert in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Das Mindestvolumen der Zisterne ist in Abhängigkeit des maßgeblichen Niederschlagsereignisses im Rahmen des Entwässerungsantrags nachzuweisen.

2.8.2 Die Notüberläufe von Regenspeichern/Zisternen und Versickerungsanlagen sind an die öffentliche Regenentwässerung (Regenwasserkanal) anzuschließen.

2.8.3 *Festsetzung zur Versickerung auf Privatflächen wird zur Offenlage ergänzt.*

3 HINWEISE

3.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3.2 Beleuchtung

Gemäß § 41a Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

3.3 Artenschutzrechtliche Hinweise: Rodungszeitraum

Vogelarten

Gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Haselmäuse

Aufgrund des möglichen Vorkommens von Haselmäusen im Bereich des Biotops „Feldgehölze und Hohlwege E Oberried, Biotopnr. 180133150832“ muss eine Fällung bzw. ein Rückschnitt von Gehölzen in diesem Bereich zwischen 01. Dezember und 28./29. Februar durchgeführt werden, wobei sowohl bei der Fällung / beim Rückschnitt als auch beim Abtransport der gefällten Gehölze / des Schnittguts die Flächen nicht mit Maschinen befahren werden dürfen. Andernfalls kann es zur Tötung von sich im Winterschlaf befindlichen Haselmäusen in Bodennestern kommen. Mit der Stockrodung (Entfernung der verbliebenen Wurzelstöcke) darf frühestens am 01. Mai begonnen werden, sodass die aus dem Winterschlaf erwachten Haselmäuse (Bodennester befinden sich häufig im Bereich der Wurzelstöcke) abwandern können.

3.4 Insektenfreundliche Gestaltung von Gärten

Gemäß § 21a NatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

3.5 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich im BBodSchG und für den Bereich der Bauleitplanung in § 1 a BauGB. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Erdarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.6 Biotopschutz

Das an das Bebauungsplangebiet angrenzend vorhandene, nach § 33 NatSchG geschützte Biotop „Feldgehölze und Hohlwege E Oberried, Biotopnr. 180133150832“ dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von zwei Feldhecken entlang eines Hohlwegs. Unzulässig sind sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können.

Während der Bauphase ist das Biotop entlang der Baugrundstücke auszuzäunen.

Baustellen-, Rangier- und Lagerflächen sind außerhalb des geschützten Biotops anzulegen. Abgetragener Mutterboden muss außerhalb des Biotops gelagert werden. Eventuelle Bodenaufträge oder -abträge zur Geländeanpassung müssen die Grenzen des Biotops einhalten und dürfen diese nicht überschreiten.

3.7 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.8 Grundstücksentwässerung

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Oberried mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Breisgauer Bucht abzuleiten. Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sowie belastetes Niederschlagswasser sind in den Schmutzwasserkanal abzuleiten. Auf die örtliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen. Das in den Arbeitsmaterialien zum Umgang mit Regenwasser – Regenwasserrückhaltung – beschriebene Bewertungsverfahren der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ist durchzuführen.

3.9 Starkregen

Die Stichstraße wird über eine Querneigung talseitig, d.h. in Richtung Norden, entwässert. Bei Starkniederschlagsereignissen kann das abfließende Niederschlagswasser, welches im Regenwasserkanal keine Aufnahme über die Straßeneinläufe findet, im Wesentlichen über die Straße im Baugebiet bis in die talseitigen Wiesen abgeleitet werden.

Im Bereich von Ein- und Zufahrten zu einzelnen Grundstücken müssen bauliche Vorkehrungen getroffen werden, um Starkregenereignisse schadlos ableiten zu können. Die betroffenen Grundstücke sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.



Darstellung der betroffenen Grundstücke (genordet, ohne Maßstab)

Auf den beiden Grundstücken westlich der Notzufahrt (rot markiert) ist die Stellplatzfläche mit Gefälle in Richtung Straße auszuführen und die Stellplatzfläche mit einem Hochbord (Anschlag 12 cm) abzuschließen. Auch auf der anschließenden westlichen Seite der Notzufahrt muss bis zum Hochpunkt ein solches Hochbord vorgesehen werden. Für die beiden Grundstücke südwestlich der Stichstraße (blau markiert) sind die Stellplatzflächen ebenfalls mit Gefälle zur Straße auszuführen.

Generell ist geplant, den Gehweg im Plangebiet mit Flachborden (Anschlag 4 cm) auszuführen.

3.10 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.11 Löschwasserversorgung

Wird zur Offenlage ergänzt.

3.12 Abfallwirtschaft

Wird zur Offenlage ergänzt.

3.13 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

Oberried, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Klaus Vosberg
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Oberried übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.2022

Oberried, den

Oberried, den

Klaus Vosberg
Bürgermeister

Klaus Vosberg
Bürgermeister

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	3
1.4	Flächennutzungsplan	4
1.5	Bestehende Rechte.....	5
1.6	Wohnbauflächenbedarf	5
1.7	Planungsverfahren	7
2	KONZEPTION DER PLANUNG	9
2.1	Städtebau und Erschließung	9
2.2	Ver- und Entsorgung	11
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.3	Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse	12
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen	13
3.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
3.6	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	13
3.7	Verkehrsflächen	13
3.8	Öffentliche Grünfläche.....	14
3.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
3.10	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
4.1	Dächer	16
4.2	Sichtbare Wandhöhe.....	16
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	16
4.4	Einfriedungen und Mauern	17
5	UMWELTBERICHT	17
6	BODENORDNUNG	17
7	KOSTEN	17
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	18

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum möchte die Gemeinde Oberried neues Bauland ausweisen. Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs stehen keine zusammenhängenden Flächen mehr für eine größere Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung. Daher soll nun im Bereich östlich des Steiertenhofs ein Wohngebiet entwickelt werden.

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftliche Fläche in Hanglage und ist zentral gelegen, da die Ortsmitte und alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen zu Fuß erreicht werden können. Da für das Plangebiet im Außenbereich bislang kein Planungsrecht besteht, soll für die angestrebte Flächenentwicklung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden.

Bereits im Jahr 2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst, jedoch mit einem abweichenden Geltungsbereich. Zu diesem Zeitpunkt war die Erschließung des Hauptbereichs noch im Bereich des Steiertenhofs vorgesehen. Aufgrund von neuen Erkenntnissen hat sich jedoch ergeben, dass eine Erschließung von Nordosten einfacher umzusetzen ist. Aus diesem Grund wurde das Plangebiet in nördliche Richtung erweitert. Zudem wurde das Plangebiet nach Südosten hin verkleinert und damit an den aktuellen Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Oberried angepasst. Aus diesem Grund wird das Verfahren komplett neu eingeleitet und der Aufstellungsbeschluss aus 2019 aufgehoben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Festsetzungen von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Sicherung einer ökonomischen Erschließung der Neubebauung

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das ca. 1,24 ha große Plangebiet befindet sich östlich der Vörlinsbachstraße und umfasst Teile der Flurstücke Nr. 135, 135/2, 135/12, 135/13 und Nr. 136. Derzeit wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünland), entlang der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 135/13 und Nr. 136 befindet sich ein Gehölzbestand. Das Gelände steigt von Nordwesten her an, bis zu einem Hochpunkt am östlichen Gebietsrand. Insgesamt weist das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs eine Höhendifferenz von ca. 35 m auf.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch eine Geländezäsur, in der früher häusliche Abfälle gelagert wurden und die heute vollständig bewachsen und als Biotop kartiert ist. Südöstlich schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an, im Süden grenzt das Gebiet sowohl an den Siedlungsbestand sowie an landwirtschaftliche Flächen. Im Westen grenzt ebenfalls der bestehende Siedlungskörper an.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

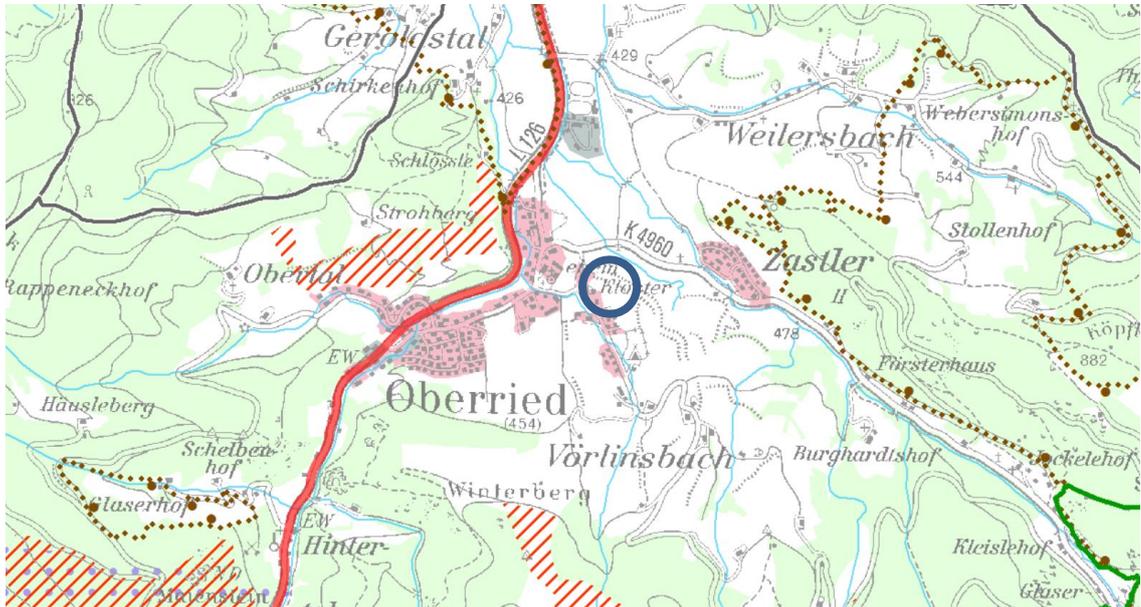


Lage des Plangebiets im Luftbild (rote Umrandung) (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, 2022)

1.3 Regionalplan

Für die Gemeinde Oberried sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Die Gemeinde Oberried ist im Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt (Plansatz 2.4.1.1 (1) Z). Als solche wird für die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Oberried ein Zuwachsfaktor von 0,25 % p. a. (Plansatz 2.4.1.1 (2) G) sowie zur Umrechnung des Zuwachsfaktors eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar (Plansatz 2.4.1.1 (3) Z) angesetzt (siehe Kapitel 1.6). Dieser soll so entwickelt werden (Plansatz 2.1.3.1 (2) G), dass „günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“.

Für das Plangebiet ergeben sich damit keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans. Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche im Außenbereich, das im Regionalplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist. Im Westen schließt es an die bestehende Siedlungsfläche an, die als „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ dargestellt ist.

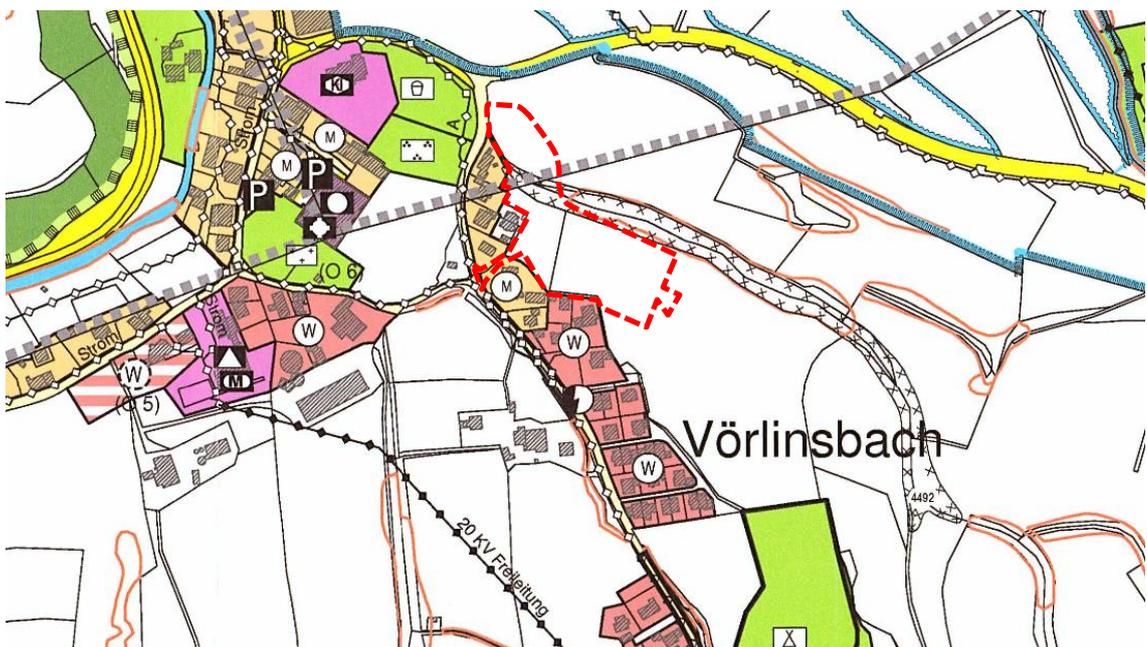


Ausschnitt des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Lage des Plangebiets blau markiert)

1.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Dreisamtal aus dem Jahr 2012 stellt für den Bereich des Bebauungsplans Flächen für Landwirtschaft dar. Zudem sind Altlasten und altlastverdächtige Flächen dargestellt, die im nördlichen Bereich in das Plangebiet hineinragen. Nordöstlich des Plangebiets ragt ein Biotop nach § 32 LNatSchG in das Plangebiet, im Süden und Westen befindet sich eine bestehende Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden und muss im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal von 2012 (ohne Maßstab; Lage des Plangebiets rot markiert)

1.5 Bestehende Rechte

Der Großteil des Plangebiets ist baurechtlich als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu beurteilen. Um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan „Unteres Vörlinsbach“ wird im Westen teilweise durch das Plangebiet überlagert und setzt im Bereich der bestehenden Bebauung ein Dorfgebiet bzw. ein Allgemeines Wohngebiet fest.

1.6 Wohnbauflächenbedarf

Regionalplanerische Vorgaben zur Bedarfsermittlung

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein trifft Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung und gibt eine Methodik zur Bedarfsermittlung vor, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg; dieses wies für die Gemeinde Oberried zum 2. Quartal 2021 eine Einwohnerzahl von 2.881 Personen aus.

Entsprechend des Regionalplans kann in Oberried als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen ein jährlicher Zuwachsfaktor von 0,25 % sowie zur Umrechnung des Zuwachsfaktors eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar angesetzt werden (vgl. Kapitel 1.3).

Es wird ein Planungszeitraum von 5 Jahren betrachtet. Dementsprechend lässt sich ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Oberried für die nächsten 5 Jahre von rund **0,72 ha** ($2.881 \text{ Einwohner} \times 5 \times 0,25 \% / 50 \text{ Einwohner pro ha}$) ermitteln.

Vorhandene Innenentwicklungspotenziale

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden legt die Gemeinde Oberried schon seit Jahren ein großes Augenmerk auf die bauliche Entwicklung von Flächen im Innenbereich. Auch entsprechend der Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Plansatz 2.4.0.3 (3) Z) sind verfügbare Wohnbauflächen in unbeplanten Innenbereichen sowie in Bauleitplänen ausgewiesene, noch nicht bebaute Flächen auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen. Nicht in Abzug zu bringen sind im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbauflächen, die noch nicht umgesetzt sind bzw. für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

In Oberried bestehen keine nennenswerten Innenentwicklungspotenziale, die sich aus Bebauungsplänen und aus nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen ergeben.

Konkreter aktueller Wohnbauflächenbedarf

Die Gemeinde bekommt regelmäßig Anfragen von Bauinteressenten, sowohl für den Einfamilienhausbau als auch für Geschosswohnungsbau (Eigentum/Miete) und führt eine Interessentenliste. Diese weist aktuell 102 Interessenten auf. Rund ein Viertel der Anfragen stammt von Ortsansässigen, weitere 18 Anfragen stammen von Interessenten aus dem übrigen Dreisamtal.

Anzurechnende Wohnbaufläche

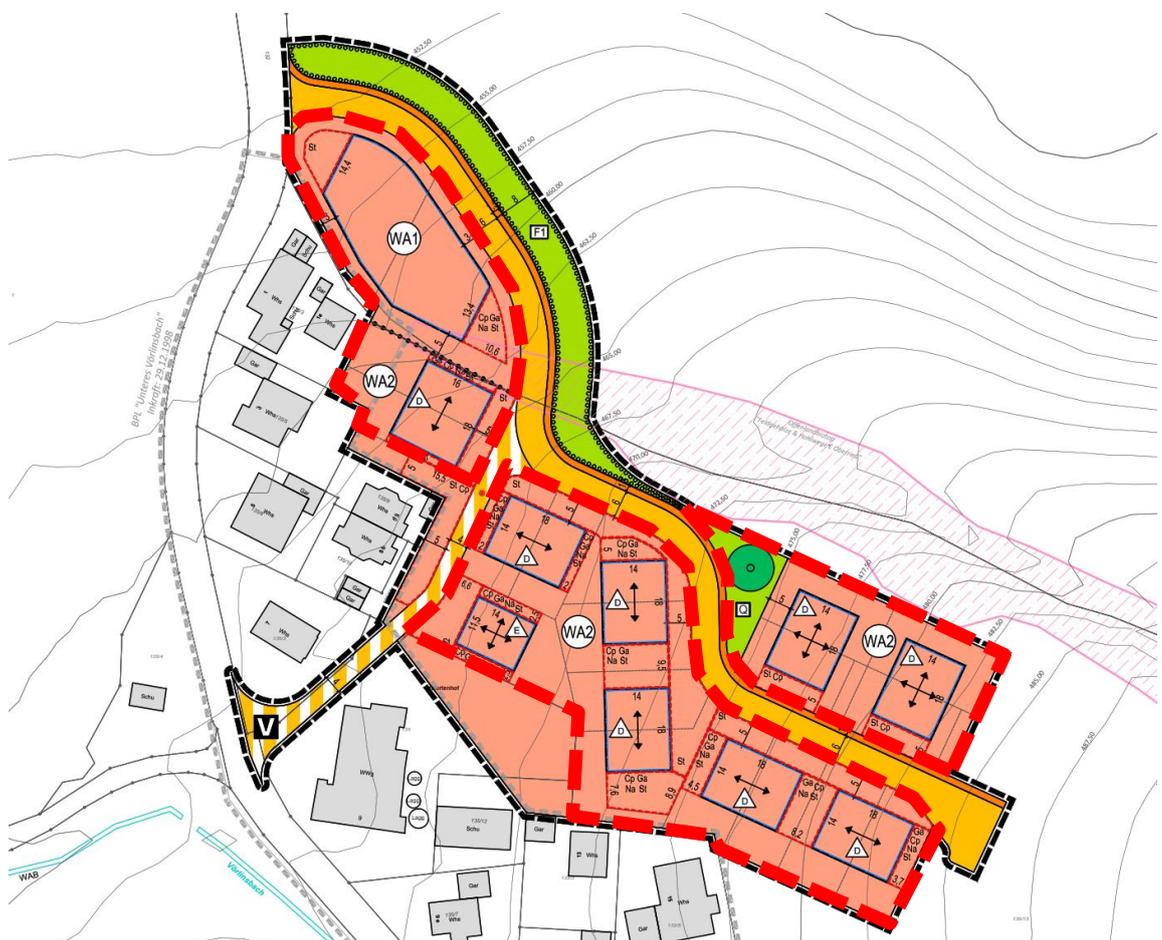
Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 1,24 ha auf. Die geplante Stichstraße dient neben der Erschließung des Plangebiets jedoch auch der perspektivischen Entwicklung von Wohnbauflächen südöstlich des vorliegenden Geltungsbereichs (Gesamtkonzept, siehe Kapitel 2.1). Eine vollumfängliche Anrechnung der Verkehrsflächen (ca. 0,24 ha) auf den Wohnbauflächenbedarf erscheint daher nicht realistisch und erforderlich. Des Weiteren muss bei der anzurechnenden Wohnbaufläche berücksichtigt

werden, dass der Umgriff des Plangebiets vor dem Hintergrund gewählt wurde, künftige Anschlusspunkte für die Erschließung effizient und kostengünstig realisieren zu können (Bereich des geplanten Wendehammers). Dies bedeutet, dass die Verkehrsflächen mit ca. 0,24 ha in diesem ersten Schritt der Planung einen überproportionalen Anteil aufweisen und nicht als anzurechnende Wohnbaufläche gewertet werden können.

Zudem wurden Flächen in den Geltungsbereich einbezogen, die bereits von Angrenzern genutzt werden (Bereich nordöstlich des Steiertenhofs) bzw. künftig von bestehenden Angrenzern genutzt werden sollen (Bereich östlich des Wohnhauses Vörlinsbachstraße Nr. 5a und 5b). Diese Flächen sind insgesamt 0,1 ha groß und werden ebenfalls nicht an den Wohnbauflächenbedarf angerechnet, da sie für die Befriedigung künftigen Bedarfs nicht zur Verfügung stehen.

Die geplante öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ wird hingegen als zentraler Treffpunkt als anzurechnende Wohnbaufläche eingestuft und mitgerechnet (ca. 0,03 ha). Die öffentliche Grünfläche F1 (ca. 0,1 ha) nördlich der geplanten Stichstraße dient dem Ausgleich der Biotopflächen, die im Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung in Anspruch genommen werden. Sie ist daher nicht in die Wohnbauflächenbilanz einzubeziehen.

In der untenstehenden Abbildung sind jene Flächen rot markiert, die an den Wohnbauflächenbedarf anzurechnen sind. Sie weisen zusammen eine Flächengröße von ca. **0,81 ha** auf.



Zusammenfassende Bedarfsbegründung

Die anzurechnenden Wohnbauflächen mit ca. 0,81 ha übersteigen den regionalplanerischen Bedarf von 0,72 ha um ca. 0,09 ha. Für den Prognosezeitraum von 5 Jahren und vor dem Hintergrund des tatsächlich vor Ort bekannten erheblichen Bedarfs, ist diese Überschreitung aus stadtplanerischer Sicht mit den regionalplanerischen Zielen für die Gemeinde Oberried vereinbar.

1.7 Planungsverfahren

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (nach § 13b BauGB) wurde im November 2019 gefasst. Seitdem liegen neue Erkenntnisse bezüglich der bestmöglichen Erschließung des Gebiets sowie hinsichtlich des aktuellen Wohnbauflächenbedarfs der Gemeinde vor, weshalb für einen deutlich kleineren Teil ein neues Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Dieser Paragraph ermöglicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Wohnbauflächen, die unmittelbar an den Siedlungsbereich anschließen. Das Verfahren nach § 13b könnte verkürzt werden (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung). Es soll jedoch an einem zweistufigen Verfahren festgehalten und eine freiwillige frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Weiterhin sind für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens folgende Bedingungen zu erfüllen:

Schwellenwert

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 3.472 m² (8.681 m² x GRZ 0,4) deutlich unterschritten.

Kumulation

Der Bebauungsplan steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB.

Anschluss an Siedlungsbestand

Verfahren nach §13b BauGB sind nur für geplante Wohnnutzungen anwendbar, die direkt an bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, da das Plangebiet im Süden und Westen direkt an den Siedlungsbestand anschließt.

UVP-Pflicht

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Geplant ist, das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln; UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 18

Störfallbetriebe

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Das nächste FFH-Gebiet ist die Brugga (Gewässer-ID 11220), die zum Schutzgebiet „Kandelwald, Rosskopf und Zartener Becken“ (Nr. 8013342) zählt und in ca. 270 m Entfernung verläuft. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet erwartet.

Umweltprüfung / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Gemäß § 13b BauGB wird das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 3 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dennoch werden alle Umweltbelange erhoben und in die Abwägung eingestellt. Des Weiteren erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Der zeitliche Rahmen des Verfahrens ergibt sich aus folgender Übersicht:

Verfahrensablauf

04.07.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ gem. § 2 (1) BauGB, beschließt die Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen und billigt den Vorentwurf.
___.__.2022 bis ___.__.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
___.__.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Vörlinsbach-Steiertenhof“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
___.__.202_ bis ___.__.202_	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.202_ mit Frist bis ___.__.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___.__.202_	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau und Erschließung

Die ursprünglich geplanten Erschließungsvarianten (Stand: Aufstellungsbeschluss 2019) im Bereich des Steiertenhofs sowie über den Schwörerhofweg oder Bruckmattenweg werden aus verkehrsplanerischer Sicht kritisch gesehen, da die bestehenden Ansätze vergleichsweise schmale Straßenquerschnitte aufweisen. Aus diesem Grund wurde die Prüfung einer Erschließung von Nordosten her über das Flurstück Nr. 136 vorgenommen. Trotz der topographisch schwierigen Situation und der sich daraus ergebenden Steigung von bis zu 15,5 % auf einzelnen Straßenabschnitten wird diese Erschließungsvariante für umsetzbar befunden.

Zudem wurde in Anpassung an den aktuellen Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Oberried das Plangebiet verkleinert. In Abweichung zur ursprünglichen Planung (ca. 3,7 ha) beschränkt sich das Plangebiet nun auf eine Fläche von ca. 1,24 ha. Der städtebauliche Entwurf ermöglicht perspektivisch eine Erweiterung des Siedlungsbereichs nach Südosten und kann somit flexibel auf Veränderungen des Wohnbauflächenbedarfs reagieren.

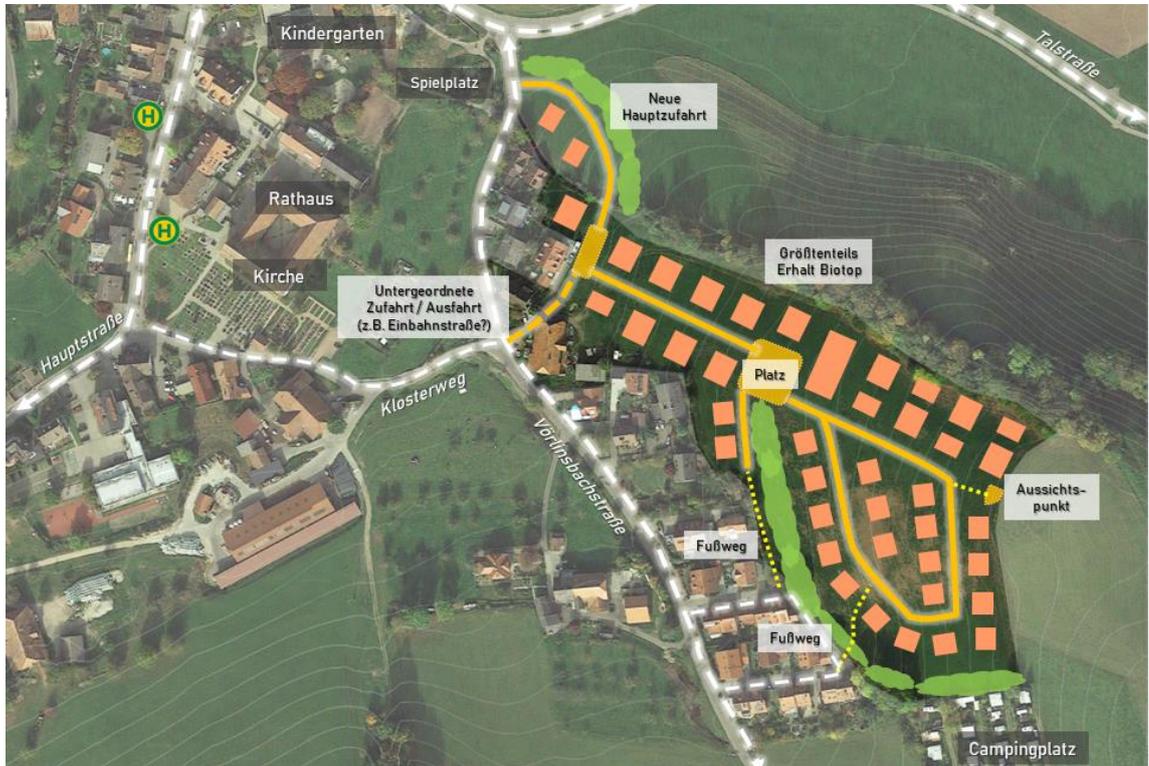
Im westlichen Bereich des Plangebiets wurde der Geltungsbereich so gefasst, dass auf den Antrag eines Angrenzers (Vörlinsbachstraße Nr. 5a) reagiert werden kann: Diesem wurde die Möglichkeit eingeräumt, Flächen hinzuzukaufen, um Stellplätze flächensparend auf dem eigenen Grundstück anordnen zu können. Die Flächen befinden sich östlich angrenzend an das Flurstück 135/11 sowie östlich und nordöstlich des Flurstücks 135/9 und umfassen einen 5 m breiten Streifen, der aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird.

Die bestehende Zufahrt nördlich des Steiertenhofs wurde ebenfalls in den Geltungsbereich mitaufgenommen, wodurch der rechtskräftige Bebauungsplan „Unteres Vörlinsbach“ in diesem Bereich überlagert wird. Im Deckblatt zur Bebauungsplanänderung des bestehenden Bebauungsplans ist der Bereich als eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche dargestellt. Mit der Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich wird die verkehrliche Erschließung des Plangebiets geordnet. Negative Entwicklungen des Verkehrsaufkommens im Bereich des Siedlungsbestands können so ausgeschlossen werden.

Östlich des Flurstücks Nr. 135/3 wird der bestehende Bebauungsplan im Bereich einer unbebauten Fläche überlagert, die aktuell als Dorfgebiet (MD) festgesetzt ist. Mit der Aufnahme in den Geltungsbereich soll die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und den neu entstehenden Grundstücken zugeteilt werden.

Im Bereich nordöstlich des Steiertenhofs grenzt der Geltungsbereich an den bestehenden Bebauungsplan „Unteres Vörlinsbach“ an und setzt in diesem Bereich Teilflächen der Flurstücke Nr. 135 und Nr. 135/12 als Allgemeines Wohngebiet fest.

In den nachfolgenden Darstellungen sind das strukturelle Gesamtkonzept dargestellt, sowie der Gestaltungsplan, der als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans diene.



Strukturkonzept (Stand Januar 2022, FSP Stadtplanung): Gesamtkonzept für alle Bauabschnitte



Gestaltungsplan (Stand Juni 2022, FSP Stadtplanung)

Die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern orientiert sich an der lockeren Siedlungsstruktur der Umgebung. Im nördlichen Bereich bilden entlang der geplanten Zufahrt zwei Mehrfamilienhäuser den Auftakt in das Wohngebiet. Geprägt ist das Gelände insbesondere durch die topografische Situation, welche sich auf die Gestaltung der Grundstücke auswirkt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die in einem Wendehammer mündet. Durch die separate Erschließung wird der angrenzende Siedlungsbestand nicht zusätzlich verkehrlich belastet. Die bestehende Zufahrt nördlich des Steiertenhofs wird lediglich als Notzufahrt ausgebaut und dient weiterhin der Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe. Eine Durchfahrt zur geplanten Stichstraße kann für den Individualverkehr mithilfe eines Pollers verhindert werden.

2.2 Ver- und Entsorgung

Wird zur Offenlage ergänzt.

Regenwasserrückhaltung:

Die Entwässerungsplanung sieht einen Regenrückhalteraum (Stauraumkanal) vor Einleitung in den Bestandskanal in der Talstraße vor. Bei der Berechnung des Regenrückhalteraus wurden die gesamten öffentlichen Verkehrsflächen für den ersten und für die folgende Bauabschnitte berücksichtigt.

Schmutz- und Regenwasserkanäle:

Der Schmutzwasserkanal wird straßenmittig in einer Tiefe von ca. 2,5 m verlegt. Zur Ausführung kommt ein PVC-Rohr mit Dimension DN 250. Private Hausanschlüsse sind an den Hauptkanal anzuschließen. Im Kreuzungsbereich der Vörlinsbachstraße schließt der neue Kanal an den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 250 an.

Der Regenwasserkanal wird parallel zum Schmutzwasserkanal in einer Tiefe von ca. 2 m als PVC-Rohr in Dimension DN 400 gebaut. Private Hausanschlussleitungen sind an den Hauptkanal anzuschließen. Unterhalb der Vörlinsbachstraße wird der Regenwasserkanal in den geplanten Regenrückhalteraum geführt.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung für das neue Baugebiet wird über einen Anschluss im Kreuzungsbereich Klosterweg / Vörlinsbachstraße sichergestellt. Die Leitungsführung folgt der Zufahrt entlang des Steiertenhofs ins Bebauungsgebiet. Am Ende dieser Zufahrt zweigt sich die Leitung in einen nordwestlichen und einen südöstlichen Strang auf. Hausanschlüsse werden an der Zuleitung in der Zufahrt oder an diese beiden Stränge angeschlossen. Die Verlegetiefe wird ca. 1,40 m betragen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und dem Ziel des Bebauungsplans, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen, wird für den Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Schank und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig, da diese Ziel- und Quellverkehr generieren, der im Plangebiet zu Nutzungskonflikten führen kann. Außerdem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese Nutzungen sind deshalb ausgeschlossen, um die Fläche der Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft Tankstellen) innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise in Räumen zulässig, soweit sie in ihrer untergeordneten Ausprägung dem Charakter eines Wohngebietes nicht widersprechen und auch keinen relevanten Ziel- und Quellverkehr erzeugen. Vollständig gewerblich genutzte Gebäude sind nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe), die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die zulässige Zahl an Vollgeschossen als Höchstmaß.

Das Plangebiet soll in zwei allgemeine Wohngebiete gegliedert werden. Im WA1 sollen die Flächen für Geschosswohnungsbau bereitgestellt werden. Im WA2 sollen Einzelhäuser und Doppelhäuser untergebracht werden. Die Festsetzungen im WA2 sind enger gefasst und sollen die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs sicherstellen.

Die zulässige überbaubare Grundfläche im WA1 und WA2 wird gemäß dem Orientierungswert, der durch die Baunutzungsverordnung definiert wird, auf 0,4 festgesetzt. Damit ist eine flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewährleistet. Im WA1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. Somit werden dem Bauherrn Spielräume in der Gestaltung der Freiflächen eingeräumt. Trotzdem wird sichergestellt, dass wenigstens 20% der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben und begrünt werden.

Zudem wurde in Anlehnung an die Zahl der Vollgeschosse eine maximale Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Hierdurch werden an den Bestand angepasste Gebäudehöhen und eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

3.3 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Um angesichts der großen Höhenunterschiede im Plangebiet eine städtebaulich sinnvolle Gestaltung der Grundstücke und gleichzeitig ein harmonisches Einfügen in das Ortsbild zu ermöglichen, wurden in den allgemeinen Wohngebieten zwei Vollgeschosse zugelassen. Durch die Festsetzungen zu den zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen bezogen auf die festgesetzten Straßenhöhen, können dem Gebiet nicht zuträgliche Gebäudehöhen vermieden werden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nicht höher als 3,5 m gebaut werden, um nicht zu dominant in Erscheinung zu treten.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Die gewachsene Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch eine lockere Bebauung. Die offene Bauweise mit Einzelhäusern überwiegt deutlich. Sie gewährleistet gute Belichtungsverhältnisse und Abstände zu den Grundstücksgrenzen. Um ein harmonisches städtebauliches Ortsbild zu gewährleisten, wird für die Allgemeinen Wohngebiete daher eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die vorgesehene, an die Topographie angepasste Bebauung, soll durch die gewählten Baufenster ermöglicht werden. Diese bieten gleichzeitig einen gewissen Spielraum, um den zukünftigen Bauherren individuelle bauliche Lösungen zu ermöglichen. Die Baufenster orientieren sich an der geplanten Straßenführung sowie der topografischen Situation und sollen Konflikte in Folge von Abgrabungen (bspw. Entwässerung, Verschattung) zwischen den Grundstücken reduzieren.

In den allgemeinen Wohngebieten soll durch die Festsetzung der Firstrichtung sichergestellt werden, dass die Gebäude trauf- oder giebelständig zur Straße angeordnet sind, um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen. Diese Ausrichtungsform der Gebäude lehnt sich an die Gestaltung der Umgebungsbebauung sowie die topografische Situation an.

3.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Steuerung der Dichte des Baugebiets wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen geregelt. Damit soll eine zu hohe Dichte verhindert werden, die sich insbesondere auf den erforderlichen Stellplatzbedarf und die Verkehrserzeugung auswirkt. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist daher maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und auch im Hinblick auf die große Nachfrage nach Wohnraum sind im allgemeinen Wohngebiet WA1 drei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3.6 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Garagen, Carports, offene Kfz-Stellplätze sowie hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Zonen zulässig. Sie sollen auf diese Bereiche begrenzt werden, um nicht gegenüber den Hauptgebäuden, insbesondere talseitig, zu dominant in Erscheinung zu treten.

Um eine effiziente und flexible Grundstücksorganisation zu ermöglichen, sind offene Fahrrad-Stellplätze im gesamten Baugebiet zulässig.

3.7 Verkehrsflächen

Die Grundlage für die Festsetzung der Verkehrsflächen bildet die Erschließungsplanung des Fachbüros Raupach & Stangwald Ingenieure GmbH aus Schallstadt-Mengen. Hierdurch kann eine umsetzbare und funktionierende Erschließung des Plangebiets sichergestellt werden. Aufgrund der anspruchsvollen topographischen Situation im Plangebiet werden auch die Straßenhöhen festgesetzt. Hierbei ist eine Abweichung von den festgesetzten Straßenhöhen von +/- 10,0 cm aus technischen Gründen möglich. Der parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlaufende Fußweg soll einen möglichst direkten Verbindungsweg beispielsweise zur Bushaltestelle garantieren.

Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke sowie als Rettungsgasse für Einsatzfahrzeuge.

3.8 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ dient der Durchgrünung und Gestaltung des Plangebiets und besitzt Funktion für die Versickerung von Niederschlagswasser. Die Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grünfläche als Treffpunkt dienen (z.B. Sitzplätze, Spielgeräte).

3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten und Feuerwehzufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen, die zwar einer Befestigung bedürfen, jedoch nicht aus technischen Gründen versiegelt sein müssen. Als wasserdurchlässig werden Beläge bezeichnet, deren mittlerer Abflussbeiwert einen Wert von 0,5 nicht überschreitet.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen Metallen im Dach- und/ oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine negative Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser ausgeschlossen werden kann.

Eine Bepflanzung von nicht überbauten Tiefgaragenflächen wirkt sich zum einen gestalterisch positiv aus und erhöht die Aufenthalts- und Nutzungsqualität. Zum anderen wird Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen. Darüber hinaus kann durch die Dachbegrünung anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten werden, was zu einer gewissen mikroklimatisch wirksamen Kühlung des Plangebiets führt. Die Mindestdicke des Substrats ist erforderlich, um geeignete Wuchsbedingungen für Rasenflächen, Stauden und kleine Sträucher bzw. bei höherer Überdeckung Großsträucher oder kleinkronige Bäume zu pflanzen.

Aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit von Fledermäusen und der Nutzung einer Leitstruktur entlang des nördlichen Gebietsrands durch lichtscheue Arten (z.B. Großes Mausohr) sind Beeinträchtigungen der Habitatnutzung der Tiere durch künstliches Licht während der Dämmerung und Nacht zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche „F1“ ist eine dichte Baum-Strauchhecke aus gebietsheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen mit begleitenden Krautsäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese dient als Eingrünung des Plangebiets und potenzielle Leitstruktur für Fledermäuse entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Es soll eine geschlossene Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern mit dichter Struktur geschaffen werden. Die dauerhafte Höhe soll mindestens 3 m erreichen. Ein Aufwachsen der Gehölze über die geforderte Mindesthöhe schränkt die Wirksamkeit der Leitstruktur nicht ein.

3.10 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern kann das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Dies führt außerdem zu einer gewissen mikroklimatisch wirksamen Kühlung des Plangebiets. Zudem kann durch die extensive Begrünung ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen werden und die Dachbegrünung wirkt sich in gewissem Maß positiv auf das Ortsbild aus.

Die Festsetzungen zur Begrünung dienen insbesondere der Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung des Plangebiets. Die Maßnahme wirkt sich außerdem positiv auf das Lokalklima aus. Der Erhalt bestehender Bäume wird unterstützt, indem diese auf die Festsetzung angerechnet werden können. Außerdem wird durch die Maßnahmen eine Mindestbegrünung des Plangebiets gewährleistet, die Belange von Natur und Umwelt im Rahmen der Neubebauung berücksichtigt und eine nachhaltige Entwicklung gefördert. Die Maßnahmen zur Anpflanzung dienen zudem der Kalt- und Frischluftproduktion sowie als Schattenspende für Anwohner. Es sind die Pflanzlisten im Anhang der Bauvorschriften zu beachten.

Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ ein Standort für die Pflanzung eines Baums festgesetzt. Die Maßnahme wirkt sich positiv auf das Ortsbild, die Erholungsfunktion und Lokalklima aus und kann Lebensraum für Tiere und Pflanzen schaffen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

In den Allgemeinen Wohngebieten sind in Anlehnung an die benachbarte Bebauung Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 45° zugelassen. Dadurch wird eine ausreichende Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ermöglicht und der städtebaulichen Variabilität der Umgebungsbebauung Rechnung getragen.

Die Festlegung wird auf die Hauptgebäude beschränkt, damit für die Bauherren bei der Gestaltung von Wintergärten oder Dächern untergeordneter Anbauten ausreichend Spielraum bleibt. Bei Garagen und Carports sind die Dächer entweder in das Gebäude einzubeziehen, als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zu errichten oder als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 15° auszugestalten. Die Dächer von Garagen und Carports, die als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer ausgestaltet sind, sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung leistet auf der einen Seite einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und somit auch zum Hochwasserschutz. Auf der anderen Seite werden durch die Verdunstung und den damit verbundenen kühlenden Effekt auch eine Verbesserung des Mikroklimas sowie eine Reduzierung der Hitzebelastung erzielt. Die Dachbegrünung hat darüber hinaus auch einen positiven ökologischen sowie gestalterischen Effekt. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist möglich.

Die Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild.

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, werden nur rote, braune, graue bis schwarze Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Dies gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Wellfaserzement und Dachpappe sowie glänzende oder reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden, da sie als ortsuntypisch gelten. Anlagen der solaren Energiegewinnung sind auf allen Dächern zulässig.

4.2 Sichtbare Wandhöhe

Um den Charakter der beabsichtigten Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu gewährleisten, wurden Höhenfestsetzungen in Kombination mit der Einschränkung der sichtbaren Wandhöhe gewählt.

Das Giebeldreieck bleibt bei der Bemessung der Wandhöhe unberücksichtigt, damit gleichermaßen trauf- und giebelständige Gebäude errichtet werden können. Eine höhere Wandhöhe würde im Zusammenhang mit der südexponierten Hanglage zu dominant wirken und baugestalterisch nicht verträglich sein.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds und wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus. Die Entstehung von Schottergärten soll verhindert werden.

Die Festsetzungen zu den Müllstandorten dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes sowie dem Schutz des Ortsbildes und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen. Das Maß der baulichen Erscheinung der Müllbehälterstandorte sowie die Lage auf den jeweiligen Grundstücken wird über die Festsetzungen zu den Nebenanlagen definiert.

4.4 Einfriedungen und Mauern

Zur Gestaltung des Straßenraums, zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen – max. 0,8 m bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche – aufgenommen. Hierdurch soll ein größtmögliches Maß an Sichtbeziehungen und ein möglichst „offenes“ Erscheinungsbild entlang der Straßen ermöglicht werden.

Aufgrund der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Straßenraum ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche bei Hecken- und Heckenhinterpflanzung von 0,5 m einzuhalten.

Einfriedungen sind nur als Heckenstrukturen, Holzzäune und Maschendraht sowie Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. So soll eine an das Ortsbild angepasste Gestaltung des Plangebiets gewährleistet werden. Stacheldraht wurde als wohngebietsuntypisches Material ausgeschlossen.

Stützmauern sind entweder in Naturstein und Trockenbauweise auszuführen oder ganzflächig zu begrünen, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Außerdem kann sich dies auch in ökologischer Hinsicht positiv auf das Plangebiet auswirken.

4.5 Außenantennen / Freileitungen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen bzw. Parabolanlagen zu verhindern, sind diese an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

Freileitungen sind aufgrund der Wirkung auf das Ortsbild im Plangebiet nicht zulässig und somit unterirdisch zu verlegen.

4.6 Stellplatzverpflichtung

Da sich das Plangebiet in topographisch schwieriger Lage befindet und sich an Familien bzw. Mehrpersonenhaushalte richtet, ist in dem Plangebiet mit einem erhöhten Motorisierungsgrad zu rechnen. Um diesem Rechnung zu tragen, soll durch die Verpflichtung von 1,5 nachzuweisenden Stellplätzen je Wohneinheit ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

5 UMWELTBERICHT

Gemäß § 13b BauGB wird das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 3 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dennoch werden alle Umweltbelange erhoben und in die Abwägung eingestellt.

Durch das Landschaftsplanungsbüro faktorgruen aus Freiburg wurde für den aufzustellenden Bebauungsplan ein Umweltbeitrag mit Erläuterungsbericht erarbeitet. Zudem wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) angefertigt.

6 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Gemeinde Oberried getragen und sind im Haushalt der Gemeinde vorgesehen. Eine Refinanzierung wird durch die Grundstücksverkäufe erfolgen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 8.681 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.410 m ²
Straße	ca. 1.562 m ²
Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 482 m ²
Fußweg	ca. 367 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.265 m ²
Öffentliche Grünfläche „Quartiersplatz“	ca. 259 m ²
Öffentliche Grünfläche „F1“	ca. 1.007 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca. 12.356 m²

Oberried, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Klaus Vosberg
Bürgermeister

Planverfasser

Gemeinde Oberried

Bebauungsplan „Vörlinsbach- Steiertenhof“

Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen

Freiburg, den 04.07.2022
Frühzeitige Beteiligung



Gemeinde Oberried, Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“, Umweltbeitrag,
Frühzeitige Beteiligung

Projektleitung:
M.Sc. Landschaftsökologie Christine Rakelmann
Projektbearbeitung:
M.Sc. Umweltwissenschaften Maïke Jung

faktorgruen
79100 Freiburg
Merzhauser Straße 110
Tel. 07 61 / 70 76 47 0
Fax 07 61 / 70 76 47 50
freiburg@faktorgruen.de

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1 Vorhabenbeschreibung	1
1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen	2
1.3 Geschützte Bereiche	3
1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen	5
1.5 Datenbasis	7
2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	7
3. Landschaftsplanerische Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens	8
3.1 Prüfung der UVP Pflicht	8
3.2 Prüfung der Natura 2000 Betroffenheit.....	8
3.3 Risiko schwerer Unfälle.....	9
4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung	10
5. Grünordnung.....	27
6. Zusammenfassung	30

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs im Luftbild (Kartengrundlage: LUBW Online-Kartendienst 2022).	1
Abb. 2: Schutzgebiete im Umfeld des Bebauungsplangebiets. Hellgrün: Landschaftsschutzgebiet. Dunkelgrün: geschützte Waldbiotope, pink: geschützte Offenlandbiotope, blau schraffiert: FFH-Gebiete (Quelle: LUBW Online-Kartendienst 2022).	4
Abb. 3: Schutzgebiete im Umfeld des Bebauungsplangebiets. Rosa: Entwicklungszone Biosphärengebiet. Hellbraun: Pflegezone Biosphärengebiet (Quelle: LUBW Online-Kartendienst 2022).	4
Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP des GVV Dreisamtal (2012) (Quelle: Geoportal Raumordnung BW 2022).	6
Abb. 5: An das Bebauungsplangebiet angrenzende Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne (Quelle: Geoportal Raumordnung BW 2022).	6
Abb. 6: Flächen des landesweiten Biotopverbunds trockener (rot), mittlerer (grün) und feuchter (blau) Standorte (Quelle: LUBW Online-Kartendienst 2022).	7
Abb. 7: Überflutungsflächen im Umfeld des Bebauungsplangebiets (hellblau: HQ-Extrem, dunkelblau: HQ-100) (Quelle: LUBW Online-Kartendienst 2022).	14
Abb. 8: Angrenzendes Wasserschutzgebiet (WSG-FEW+Kirchzarten+Stegen+WVV Himmelreich) (Quelle: LUBW Online-Kartendienst 2022).	15

1. Allgemeines

1.1 Vorhabenbeschreibung

Angaben zum
Bebauungsplan

Die Gemeinde Oberried sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ zur Entwicklung eines kleinen Wohngebiets, östlich des Klosters und südlich der Talstraße Richtung Zastler, vor. Bislang wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets umfasst Teilflächen der Flurstücke Nrn. 132, 135, 135/2, 135/12, 135/13 sowie 136 (Gemarkung Oberried) und besitzt eine Gesamtfläche von 1,24 ha (s. Abb. 1)

Der Bebauungsplan bereitet die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets mit 19 Bauplätzen vor. Das Plangebiet ist ca. 1,24 ha groß, davon entfallen ca. 0,87 ha auf das Allgemeine Wohngebiet, ca. 0,13 ha auf öffentliche Grünflächen sowie 0,24 ha auf öffentliche Verkehrsflächen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Die Erschließung des Baugebiets soll über eine neu angelegte Zufahrtsstraße, die von der Vörlinsbachstraße nach Osten abzweigt, erfolgen. Diese Stichstraße mündet in einem Wendehammer. Die bestehende Zufahrt nördlich des Steiertenhofs wird lediglich als Rettungsgasse ausgebaut und dient weiterhin der Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe.

Lage des Plangebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Rand von Oberried südlich der K 4960. Es schließt im Süden an bestehende Wohngebiets- und im Westen an Mischgebietsflächen an. Im Norden wird die Fläche von einer Feldhecke mit Hohlweg begrenzt. Nach Osten hin setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland fort.



Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs im Luftbild (Kartengrundlage: LUBW Online-Kartendienst 2022).

1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen

Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB - Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. § 13b BauGB erlaubt die Anwendung von § 13a BauGB, wenn die zulässige / festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans weniger als 10.000 m² umfasst, sich der Bebauungsplan an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und durch ihn die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird (vgl. Kap. 1.1).

Weitere Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gem. § 13a BauGB:

- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen. (siehe hierzu Kap. 3.1)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten. (siehe hierzu Kap. 3.2)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind. (siehe hierzu Kap. 3.3)

Belange des Umweltschutzes

Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.

Eingriffsregelung

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Einhaltung der zulässigen Grundfläche die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Daher wird keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Artenschutzrecht

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf den separaten Erläuterungsbericht der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.

1.3 Geschützte Bereiche

Natura 2000
(§ 31 ff BNatSchG)

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“ (Schutzgebiets-Nr. 8013342) liegt westlich des Bebauungsplangebiets in ca. 250 m Entfernung (s. Abb. 2). Gemäß Bestandskarte im Managementplan zum FFH-Gebiet (2020) kommen in dem Bereich nördlich und westlich von Oberried zahlreiche Fließgewässer mit flutender Wasservegetation sowie darüber hinaus einzelne Mähwiesen der FFH-LRT 6510 und 6520, artenreiche Borstgrasrasen und Auenwälder vor. Die Fließgewässer stellen Lebensstätten von Dohlenkrebs, Steinkrebs und Groppe dar. In den Wäldern gab es zudem Nachweise des Grünen Besenmooses und der Spanischen Flagge. Darüber hinaus sind alle wald- und strukturreichen Offenlandflächen des FFH-Gebiets als Lebensstätte für die Wimperfledermaus, Bechsteinfledermaus und das Große Mausohr abgegrenzt worden. Im Katholischen Pfarrhaus, ca. 120 m östlich des Bebauungsplangebiets, besteht außerdem eine Wochenstube des Großen Mausohrs, in der am 03.07.2018 86 Tiere erfasst wurden.

Ein weiteres FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um Hinterzarten“ (Schutzgebiets-Nr. 8114341) befindet sich in einer Entfernung von ca. 580 m östlich des Bebauungsplangebiets. Im Managementplan für das FFH-Gebiet (2020) werden für die nächstgelegenen Teilflächen Lebensstätten und Fundpunkte der Arten Spanische Flagge, Grünes Besenmoos, Grünes Koboldmoos, Rogers Goldhaarmoos, Steinkrebs und Groppe angegeben. Bei den erfassten FFH-Lebensraumtypen handelt es sich überwiegend um montane Wälder, Borstgrasrasen und Wacholderheiden sowie kleinere Fließgewässer.

Das nächstgelegene VSG „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 8114441) befindet sich in 2 km Entfernung vom Bebauungsplangebiet.

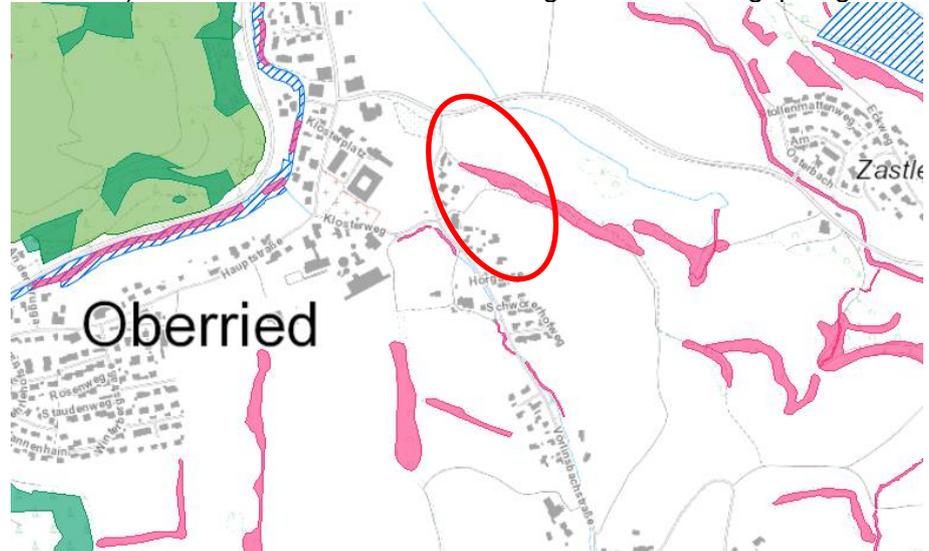


Abb. 2: Schutzgebiete im Umfeld des Bebauungsplangebiets. Hellgrün: Landschaftsschutzgebiet. Dunkelgrün: geschützte Waldbiotope, pink: geschützte Offenlandbiotope, blau schraffiert: FFH-Gebiete (Quelle: LUBW Online-Kartendienst 2022).

Naturschutzgebiete
(§ 23 BNatSchG)

Nicht betroffen (mehr als 2,5 km entfernt).

Nationalpark
(§ 24 BNatSchG)

Nicht betroffen.

Biosphärenreservate
(§ 25 BNatSchG)

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Rand der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 2).



Abb. 3: Schutzgebiete im Umfeld des Bebauungsplangebiets. Rosa: Entwicklungszone Biosphärengebiet. Hellbraun: Pflegezone Biosphärengebiet (Quelle: LUBW Online-Kartendienst 2022).

<i>Landschaftsschutzgebiete</i> (§ 26 BNatSchG)	Nicht betroffen. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Schauinsland“ (Schutzgebiet-Nr. 3.15.032) liegt westlich des Bebauungsplangebiets in ca. 330 m Entfernung (s. Abb.2)
<i>Naturpark</i> (§ 27 BNatSchG)	Das Bebauungsplangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Gebietskulisse des Naturparks „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 6).
<i>Naturdenkmäler</i> (§ 28 BNatSchG)	Nicht betroffen.
<i>Geschützte Biotop</i> (§ 30 BNatSchG)	Das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölze und Hohlwege E Oberried“ (Biotop-Nr. 180133150832) befindet sich am nördlichen Rand des Bebauungsplangebiets. Dabei handelt es sich gemäß Datenbogen um „zwei längliche Feldgehölze mit vollständig überdeckten Hohlwegen an steilen Nordost- bzw. Nordwesthängen; die Baumschicht der Feldgehölze wird von verschiedenen heimischen Baumarten gebildet, wobei es keine eindeutig dominierenden Arten gibt. Häufig kommen Gewöhnliche Esche, Berg- und Spitzahorn, Stieleiche, Hainbuche und Rotbuche vor. In der Strauchschicht dominiert meist Hasel. Im Saum finden sich Grünland-, Saum- und Ruderalarten. Im Innern der Strukturen (v.a. an den Lösswänden der Hohlwege) treten meist Efeu, Farn-Arten und Vielblütige Weißwurz auf, abschnittsweise sind die Lösswände vegetationsfrei, die Sohle beider Hohlwege ist unbefestigt, jedoch wird der nördliche tiefere und längere Hohlweg intensiv als Mountainbike-Parcours genutzt, der südliche, etwas flachere und kürzere Hohlweg ist dagegen ungenutzt“ (LUBW 2022).
<i>Streuobstbestände</i> (§ 33a NatSchG)	Es sind keine nach § 33a NatSchG oder gemäß § 30 BNatSchG geschützten Streuobstbestände im Gebiet vorhanden.
<i>FFH-Mähwiesen und andere LRT (Anhang I FFH-RL)</i>	Nicht betroffen. Das Grünland im Plangebiet ist als Fettwiese mittlerer Standorte einzustufen.
<i>Festgesetzte Überschwemmungsgebiete</i> (§ 78 WHG, § 65 WG)	Nicht betroffen.

1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

<i>Flächennutzungsplan</i>	<p>Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal, der mit Datum vom 09.11.2012 nach der letzten Digitalisierung und Aktualisierung wirksam geworden ist, wird der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und weicht damit von den Darstellungen des FNP ab.</p> <p>Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“</p>
----------------------------	--

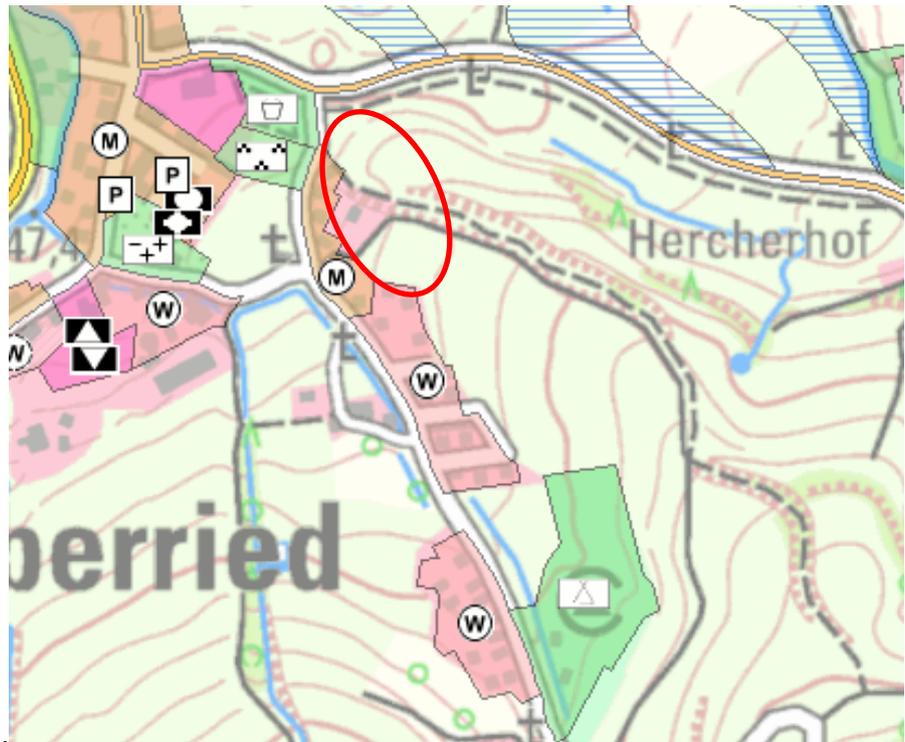


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP des GVV Dreisamtal (2012) (Quelle: Geoportal Raumordnung BW 2022).

Bestehende
Bebauungspläne

Für die überwiegende Fläche des Plangebiets besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Am westlichen Rand im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden Teile des Geltungsbereichs des im Jahr 1998 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Unteres Vörlinsbach“ überlagert (s. Abb. 5).

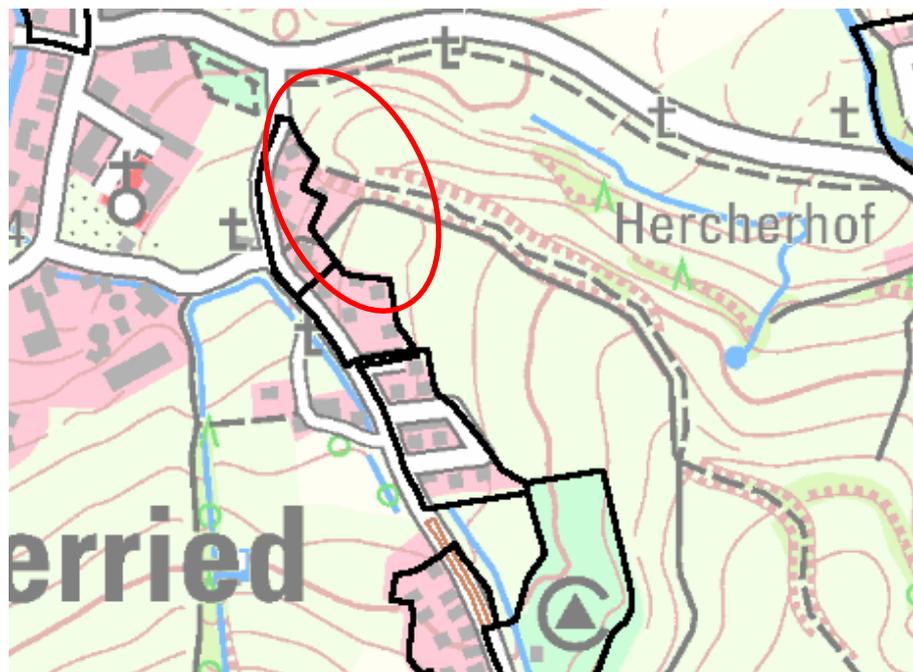


Abb. 5: An das Bebauungsplangebiet angrenzende Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne (Quelle: Geoportal Raumordnung BW 2022).

- Vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen zur Lagerung
- Baumentnahme
- Entstehung von Schall- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen

Anlagenbedingt

Anlagebedingt ist von einer Flächeninanspruchnahme für Verkehrsflächen, Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und sonstigen Freianlagen auszugehen. Dabei kommt es zu einer Versiegelung von Flächen im Umfang von 0,24 ha für Verkehrsflächen und max. 0,52 ha für Wohngebäude, Zufahrten und Nebenanlagen.

Betriebsbedingt

Betriebsbedingte Faktoren durch die Wohnnutzung sind in geringem Ausmaß zu erwarten. Insbesondere kann es zu Störungen durch menschliche Anwesenheit kommen. Darüber hinaus sind zu nennen:

- Lichtemissionen durch die Beleuchtung von Wegen und Gebäuden
- Für Wohnnutzung übliche Entstehung von Lärm.

3. Landschaftsplanerische Prüfung der Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens

3.1 Prüfung der UVP Pflicht

Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, werden die für den Vorhabentyp in Anlage 1 Ziffer 18.7 UVPG genannten Schwellenwerte nicht erreicht. Das Vorhaben unterliegt damit keiner UVP-Pflicht.

Die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 b BauGB ist somit erfüllt (vgl. Kap. 1.1).

3.2 Prüfung der Natura 2000 Betroffenheit

Bei den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten handelt es sich um das FFH-Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“ (ca. 250 m Entfernung zum Baugebiet), das FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um Hinterzarten“ (ca. 580 m Entfernung) sowie das Vogelschutzgebiet „Südschwarzwald“ (ca. 2 km Entfernung) (vgl. Kap. 1.3).

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands durch Einwirkungen des hier betrachteten Vorhabens auf die Natura 2000-Gebiete oder durch eine Beeinträchtigung von Arten mit zeitweiligem Auftreten außerhalb des Schutzgebiets wird jedoch ausgeschlossen.

Aufgrund der Entfernung des Baugebiets zum FFH-Gebiet wird nicht davon ausgegangen, dass das Vorhaben geeignet ist, Lebensraumtypen oder Arten in den Schutzgebieten selbst zu beeinträchtigen (z.B. durch Stoffeinträge oder Scheuchwirkungen).

Bei einigen Tierarten der Natura 2000-Gebiete reicht ihr regelmäßig genutzter Aktionsraum über die Grenzen des Schutzgebiets hinaus. Soweit solche Ortswechsel zwischen FFH-Teilgebieten oder zwischen verschiedenen FFH-Gebieten stattfinden, unterliegen sie ebenfalls dem Schutzregime des FFH-Schutzgebietes. Dies ist hier zunächst grundsätzlich für die Fledermausarten Großes Mausohr, Bechsteinfledermaus und Wimperfledermaus sowie die Arten des Vogelschutzgebiets denkbar. Die Vogelarten wurden jedoch im Rahmen der Brutvogelerfassung nicht im Bebauungsplangebiet nachgewiesen.

Eine Nutzung der Feldhecke als potenzielle Leitstruktur/ Flugkorridor für Fledermäuse und insbesondere das Große Mausohr, das eine Wochenstube in Oberried hat, kann hingegen nicht ausgeschlossen werden. Die Art jagt zwar bevorzugt in geschlossenen Waldgebieten, teilweise oder saisonal werden jedoch auch Grünlandbereiche zur Jagd genutzt. Zudem folgt das Große Mausohr Gehölzen mit Leitstrukturfunktion, um vom Quartier zu den Jagdgebieten zu gelangen.

Im Rahmen von vier detektorgestützten Sichtbeobachtungen soll deshalb die Fledermausfauna untersucht und ermittelt werden, ob die Art durch die Zerschneidung des möglichen Flugkorridors (Feldhecke) im Plangebiet beeinträchtigt wird. Dies kann sowohl durch die Beseitigung eines Teils der Gehölze zum Bau der Erschließungsstraße als auch durch Lichtimmissionen erfolgen.

Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, sieht der Bebauungsplan deshalb die Verlängerung der Feldhecke in nordwestliche Richtung vor, um auch zukünftig eine durchgehende Leitstruktur zu gewährleisten. In Abhängigkeit der Ergebnisse aus der Fledermausuntersuchung sind ggf. weitere Festsetzungen zu treffen, die Lichtimmissionen im Bereich des potenziellen Flugkorridors vermeiden sollen, sodass unter Berücksichtigung der Umsetzung dieser Maßnahmen davon ausgegangen wird, dass vom Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands des Großen Mausohrs und sonstigen Fledermausarten bzw. der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets ausgeht.

3.3 Risiko schwerer Unfälle

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit eines Wohngebiets (vgl. Kap. 1.1). Im Umfeld besteht weitere Wohnnutzung. Bei dieser Konstellation ist mit keinem Auftreten von schweren Unfällen zu rechnen, die zu Pflichten hinsichtlich der Vermeidung oder der Begrenzung von Auswirkungen führen würden.

4. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Fläche		
<i>Flächenbilanz</i>	Das Plangebiet ist eine im Außenbereich liegende, unverbrauchte Freifläche (Offenland), die im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Der Geltungsbereich mit seiner Größe von ca. 1,24 ha ist bislang unversiegelt.	<p>Das geplante Vorhaben sieht die Ausweisung eines Wohngebiets vor und ist mit einer Neuinanspruchnahme von Flächen im Umfang von ca. 1,24 ha für Wohn-, Verkehrs- und Grünflächen verbunden.</p> <p>Das Vorhaben nimmt dafür weder bereits bebaute noch unbebaute Flächen im Innenbereich in Anspruch. Stattdessen erfolgt eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die Planung trägt damit zum Flächenverbrauch bei.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht für die geplanten Gebäude eine überwiegende Umsetzung in Doppelhäusern und zum Teil in Mehrfamilienhäusern vor. Durch die geplante Bauweise kann zumindest in gewissem Maß die Fläche flächensparend genutzt werden.</p>
Boden		
<i>Bodentypen</i>	Die Bodenkarte 1:50.000 (BK 50) stellt als vorherrschenden Bodentyp im Plangebiet „Pseudovergleyte Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerdern“ dar. Im Bereich der geplanten Zuwegung steht außerdem „Brauner Auenboden-Auengley aus Auensand- und Lehm“ an.	Durch die neu entstehenden Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen kommt es zu einer Versiegelung von Böden im Umfang von insgesamt bis ca. 0,76 ha (GRZ 0,4 mit Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis 0,6). In diesen Bereichen werden die Bodenfunktionen vollständig unterbunden. Im Zuge der Bautätigkeiten sind in dem Wohngebiet weitere Bodenbewegungen durch Bodenaufträge und -abträge sowie Bodenverdichtungen zu erwarten, die auch bei einem anschließenden Auftrag von Oberbodenmaterial dauerhaft mit einer Störung der natürlichen Bodenstruktur und Bodenschichtung einher gehen. Die natürlichen Bodenfunktionen werden in diesen Bereichen nicht unterbunden, sind jedoch nach den Umlagerungen nur noch eingeschränkt vorhanden.

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
<p><i>Funktionsbewertung</i></p> <p>Die einzelnen Bodenfunktionen der beiden bodenkundlichen Einheiten werden wie folgt bewertet:</p> <p><u>Pseudovergleyte Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel (2.0) Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf: gering (1.0) Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe: mittel bis hoch (2.5) <p><u>Brauner Auenboden-Auengley aus Auensand- und Lehm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch (2.5) Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf: hoch (3.0) Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe: gering bis mittel (1.5) <p>Das Potenzial zur Ausbildung von Extremstandorten (Standortfunktion für natürliche Vegetation) ist im vorliegenden Fall gering bis mittel zu bewerten und somit nicht weiter zu berücksichtigen.</p>		<p>Nach Umsetzung der Planung können die Bodenfunktionen wie folgt bewertet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Keine / sehr geringe Funktionserfüllung in den bebauten / versiegelten Bereichen geringe Funktionserfüllung in den unversiegelten, aber evtl. von Bodenabgrabung und -aufschüttung sowie Verdichtung betroffenen Bereichen im Wohngebiet. <p>Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind neben dem sparsamen und fachgerechten Umgang mit Boden und Bodenmaterial die folgenden Maßnahmen zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Flachdächer und flach geneigte Dächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, Garagen, Carports werden begrünt. Dafür soll eine mind. 10 cm mächtige Substratschicht verwendet werden. Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen.

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
<i>Versiegelungsgrad</i>	<p>In der Gesamtbewertung weisen beide Bodentypen eine mittlere Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen auf.</p> <p>Derzeitig ist das Plangebiet weitgehend unversiegelt. Lediglich im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden bereits befestigte Wegeflächen in Anspruch genommen.</p>	<p>Ausgehend von der GRZ von 0,4 und der nach § 19 BauNVO möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist mit einer Versiegelung von bis zu 60 % der privaten Grundstücke zu rechnen. Dies entspricht einer Fläche von rund 0,52 ha. Dazu kommen versiegelte Flächen mit einem Umfang von 0,24 ha im Bereich der Verkehrsflächen. Damit ist insgesamt von einer Versiegelung von ca. 0,76 ha im Geltungsbereich auszugehen, dies entspricht in etwa zwei Dritteln des Plangebiets.</p> <p>Durch die Versiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen vollständig unterbunden (s.o.). Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung dar.</p> <p>Zur Minimierung der Eingriffe wird die folgende Maßnahme berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für private Wege, Stellplatzflächen und Zufahrten wird die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge mit einem mittleren Abflussbeiwert ψ von max. 0,5 festgesetzt.
<i>Alllasten</i>	<p>Informationen zu im Plangebiet vorhandenen Alllasten liegen nicht vor.</p> <p>Lediglich im Bereich des Hohlwegs gibt es Hinweise auf nicht rechtmäßig entsorgte Müllablagerungen.</p>	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Auswirkungen zu erwarten.</p>
Wasser		
<i>Grundwasser</i>	<p>Der zentrale Bereich des Plangebiets befindet sich innerhalb der hydrogeologischen Einheit „Verwitterungs-/Umlagerungsbildung“. Nach Nordwesten hin geht diese in die</p>	<p>Es ist eine Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch die Neuversiegelung zu erwarten.</p> <p>Weitere Ausführungen zur Versickerung und Entwässerung auf den Baugrundstücken werden zur Offenlage ergänzt. Es wird auf das Entwässerungskonzept verwiesen.</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
	<p>Einheit „Flussbettsand“ über. Bei der „Verwitterungs- und Umlagerungsbildung“ handelt es sich um Ablagerungen, die als Verwitterungsdecke über dem anstehenden Gestein liegen. Diese besitzen häufig eine geringe Durchlässigkeit und Ergiebigkeit als Porengrundwasserleiter (Grundwassergeringleiter), teilweise jedoch auch stark wechselnde Porendurchlässigkeit. Der Flussbettsand weist überwiegend eine Deckschicht mit geringer bis guter Porendurchlässigkeit auf und stellt ansonsten einen Porengrundwasserleiter mit mäßiger bis geringer Durchlässigkeit und meist kleinräumiger, mäßiger Ergiebigkeit dar. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist im gesamten Bereich gering und die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen entsprechend erhöht (LGRB 2022).</p>	
Oberflächengewässer	<p>Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich der Vörlinsbachstraße verläuft jedoch unmittelbar der Vörlinsbach als Gewässer II. Ordnung.</p>	<p>Der Vörlinsbach wird nicht von der geplanten Bebauung berührt. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
Hochwasser / Überflutungsflächen	<p>Das Plangebiet selbst befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und HQ₁₀₀-</p>	<p>Maßnahmen zur Bewältigung des Schutzes des Gebiets vor Hochwasser bei Starkregenereignissen werden zur Offenlage ergänzt. Es wird auf das Entwässerungskonzept verwiesen.</p>

Gebieten. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Fläche des HQ_{Extrem} bzw. nördlich der K 4960 entlang des Zastlerbachs auch Flächen des HQ₁₀₀.



Abb. 7: Überflutungsflächen im Umfeld des Bebauungsplangebiets (hellblau: HQ-Extrem, dunkelblau: HQ-100) (Quelle: LUBW Online-Kartendienst 2022).

Darüber hinaus sind angesichts der Hanglage im Gebiet auch Überflutungen oder Erosionsereignisse aufgrund von Starkregenereignissen denkbar, die unabhängig von Gewässern auftreten können. Eine Starkregengefahrenkarte liegt für das Gemeindegebiet jedoch noch nicht vor.

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
-------------------------	---------------------	---

Quell- /
Wasserschutzgebiete

Es sind keine festgesetzten Wasserschutzgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden. Nördlich davon befindet sich hingegen die Zone IIIB des „WSG-FEW+KIRCHZARTEN+STEGEN+WVV HIMMELREICH“.

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Quellenschutzgebiete sind nicht betroffen.



Abb. 8: Angrenzendes Wasserschutzgebiet (WSG-FEW+Kirchzarten+Stegen+WVV Himmelreich) (Quelle: LUBW Online-Kartendienst 2022).

Klima / Luft		
--------------	--	--

Lokalklima und Lufthygiene

Die Gemeinde Oberried liegt im Naturraum „Hochschwarzwald“ auf einer Höhe von ca. 450 m ü. NN. und zählt dadurch zu den eher gemäßigten Klimaten Deutschlands. Eingerahmt von den extremeren Klimaten des südlichen Oberrheins und der

Durch den Bau der Wohngebäude und neuer Infrastruktur (Verkehrsflächen u.A.) kommt es zu Auswirkungen auf die Luftaustauschprozesse und das Lokalklima am Rand der Gemeinde Oberried. Die versiegelten Flächen führen zu einer Erhitzung und Ausweitung des Siedlungsklimas mit erhöhten Temperaturen.

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
	<p>Schwarzwaldhochlagen zeichnet sich ein mittleres nächtliches Lufttemperaturfeld ab (REKLISO 2006). Derzeitig können sich die Umgebung und die Fläche des Plangebiets in Hitzeperioden noch adäquat abkühlen.</p> <p>Die Hauptwindrichtung ist wegen der Ausrichtung des Tals von Winden aus südöstlicher und südlicher Richtung geprägt.</p>	<p>Insbesondere im Zusammenhang mit dem Klimawandel können sich erhöhte Wärmebelastungen ergeben.</p> <p>Die Anordnung der Gebäude bzw. Baufenster gewährleistet, dass keine riegelartige Bebauung ohne Lücken zwischen den Gebäuden entsteht, die den Kaltluftabfluss von den höhergelegenen Hängen talabwärts unterbricht.</p> <p>Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wurden die folgenden Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrünung von Flachdächern/ flach geneigten Dächern der Garagen und Carports • Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, u.a. mit Baum- und Strauchpflanzungen <p>Durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Baugrundstücken ist zusätzlich eine gewisse staubbundene und thermisch ausgleichende Funktion gegeben.</p>
<i>Kaltluftentstehung / -abfluss</i>	<p>Die vorherrschende thermische Situation im Plangebiet besteht aus ausgeprägten Tagesgängen. Das Grünland im Plangebiet besitzt eine Funktion für die lokale Kaltluftproduktion. Die entstehende Kaltluft fließt hangabwärts in nordwestliche Richtung ab. Bei der Kaltluftproduktion werden kleine Volumina erzeugt, die eine starke Abkühlung initiieren (REKLISO 2006).</p>	<p>Durch die Überbauung der Wiesenflächen kommt es zu einer deutlichen Einschränkung der Kaltluftproduktion und einer geringeren nächtlichen Abkühlung in diesem Bereich. Die Anordnung der Gebäude bzw. Baufenster gewährleistet jedoch, dass keine riegelartige Bebauung ohne Lücken zwischen den Gebäuden entsteht, die den Kaltluftabfluss am Hang unterbricht.</p>
<i>Immissionen / Emissionen/ Lufthygiene</i>	<p>Die unversiegelten Freiflächen im Plangebiet tragen laut der Klimaanalyse REKLISO für die Region Südlicher</p>	<p>Durch die Bebauung und Wohnnutzung entstehen niedrige anthropogene Emissionen in Form von Hausbrand und Verkehr.</p>

Schutzgut / Prüfaspekte

Derzeitiger Zustand

Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen

Oberrhein (2006) zur Frischluftproduktion bei. Es finden sich kaum Strömungshindernisse im Plangebiet.

Strömungshindernisse in Form von Wohngebäuden mildern zudem die Frischluftproduktion ab.

Nennenswerte Immissionen und Emissionen der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung sind aktuell nicht gegeben. Die Luftqualität kann jedoch zeitweise kurzfristig von Emissionen und Stäuben aus der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt werden.

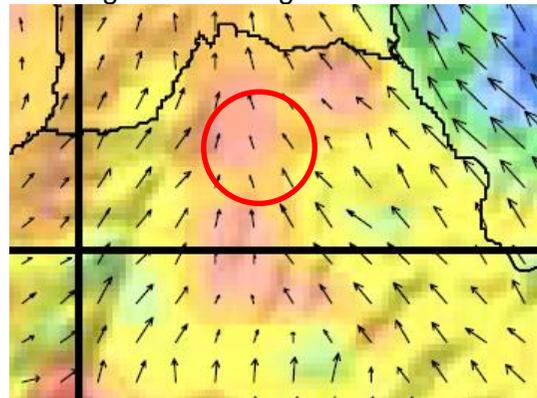


Abb. 10: Mesoskaliges Windfeld (Westanströmung)
Mittlere nächtliche Windgeschwindigkeiten in Bodennähe relativ zum Gebietsmittel bei autochthonen Wetterlagen (rot bis 75%, orange bis 100%, gelb bis 125%) Quelle: REKLISO 2006).

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotoptypen / -strukturen

Der Großteil der Fläche besteht aus einer Fettwiese mittlerer Standorte (Biotoptyp-

Durch das Planvorhaben werden die Biotopstrukturen im Plangebiet vollständig verändert, Flächen versiegelt oder durch geringwertige

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
	<p>Nr. 33.41). Die prägende Flora der Fettwiese beinhaltet Arten des Wirtschaftsgrünlands wie Rot-Klee (<i>Trifolium pratense</i>), Spitzwegerich (<i>Plantago lanceolata</i>), Wolligem Honiggras (<i>Holcus lanatus</i>), Scharfem Hahnenfuß (<i>Ranunculus acris</i>), Sauerampfer (<i>Rumex acetosa</i>) und Weißem Labkraut (<i>Galium album</i>). An der nördlichen Grenze des Plangebiets befinden sich zwei Feldgehölze inkl. Hohlweg. (Biotopname: Feldgehölze und Hohlwege E Oberried B.-Nr.: 180133150832).</p>	<p>Biotoptypen ersetzt. Neben den geplanten Wohngebäuden werden Verkehrsflächen, Zuwegungen, Nebenanlagen und Gärten geschaffen. Dadurch kommt es zu einem Verlust von einer Fettwiese sowie eines Teilabschnitts der geschützten Feldhecke sowie zwei Bäumen. Der überwiegende Teil des geschützten Biotops mitsamt dem Hohlweg wird jedoch weiterhin erhalten.</p> <p>Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können genannt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Begrünung von Flachdächern von Garagen, Carports und Nebenanlagen • Gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Pflanzung von Bäumen • Überwiegender Erhalt des geschützten Biotops.
Geschützte Pflanzen	<p>Auf den Flächen des Plangebiets wurden bei der Begehung keine geschützten Pflanzenarten festgestellt.</p>	<p>Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.</p>
Habitatpotenzial	<p>Aufgrund der im Gebiet vorhandenen Habitatstrukturen (Feldhecke, Grünland) aber auch der Siedlungsnähe ist insgesamt eine geringe faunistische Artenvielfalt im Gebiet zu erwarten.</p> <p>So kommen weit verbreitete, ubiquitäre Arten der Siedlungsbereiche bzw. störungsunempfindliche Vogelarten wie Amsel, Blaumeise, Rotkehlchen oder Buchfink im Untersuchungsgebiet vor, die im Bereich der Feldhecke brüten können. Des Weiteren können die Gehölze einen</p>	<p>Die Planung ist mit der Überbauung bzw. starken Veränderung eines Großteils der vorhandenen Biotope und einem Verlust von Lebensräumen und Habitatstrukturen überwiegend weit verbreiteter Arten verbunden. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die dem Schutz und Erhalt von Gehölzen dienen sollen.</p> <p>Für diese Allerweltsarten mit einem breiten Lebensraumspektrum ist mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen, da diese i.d.R. weniger empfindlich gegenüber Eingriffswirkungen sind und vergleichsweise einfach auf andere Standorte und Lebensräume in der Umgebung ausweichen können.</p>

**Schutzgut /
Prüfaspekte***Derzeitiger Zustand**Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*

Lebensraum für die Haselmaus darstellen und als Leitstruktur und Jagdhabitat von Fledermäusen genutzt werden. Höhlenbäume sind in diesem Abschnitt der Feldhecke jedoch nicht vorhanden.

Die Wiese eignet sich insbesondere als Lebensraum für Falter sowie weitere Insektenarten. Ein Vorkommen der in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten kann dabei jedoch mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Spezieller Artenschutz:

Im Rahmen einer Brutvogelkartierung durch das Büro faktorgruen im Jahr 2020 wurden keine planungsrelevanten Brutvögel im Bebauungsplangebiet nachgewiesen.

Da eine Funktion des zu rodenden Abschnitts der Feldhecke insbesondere als Leitstruktur für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann, werden im Zeitraum von Mai bis August 4 detektorgestützte Beobachtungstermine und ggf. ein zusätzlicher Netzfang zum Abfang einer Flugstraße zur Bestimmung akustisch nicht eindeutig zu bestimmender Arten durch das Büro FrlnaT durchgeführt. Auf dieser Grundlage soll die artenschutzrechtliche Betroffenheit für die Gruppe der

Für diejenigen Arten mit spezifischeren Lebensraumsprüchen (hier Haselmaus und Fledermäuse) gilt dies jedoch nicht. Für diese Arten können sich mit Umsetzung der Planung zum Teil erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verlust von Habitaten ergeben.

Für diese Arten und Artengruppen werden voraussichtlich die folgenden Vermeidungs- und (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen notwendig:

- Erhalt der weiteren Feldhecke
- Beschränkung des Zeitraums für die Fällung von Gehölzen sowie des maschinellen Befahrens der Fläche zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen und der Haselmaus
- Rodung der Wurzelstubben nach Ende der Winterruhezeit der Haselmaus
- Schutz eines Fledermaus-Flugkorridors durch die Verwendung fledermausverträglicher Laternen und Außenbeleuchtung

Aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppe Fledermäuse (Anlage einer Feldhecke nördlich der Zufahrtsstraße zum Erhalt der Leitstruktur für strukturgebunden fliegende Fledermausarten) werden hier im Rahmen der Eingriffsregelung nicht als eingriffsvermeidend betrachtet, sondern im Kap. 7 (Grünordnerische Festsetzungen) dargestellt bzw. in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Offenlage ergänzt und ggf. als Festsetzung oder Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
----------------------------	---------------------	---

Fledermäuse untersucht und beurteilt werden.

Eine Erfassung von Haselmäusen wird nicht für erforderlich gehalten, da eine Tötung oder Verletzung von Tieren durch geeignete Maßnahmen (Berücksichtigung von Zeiträumen für Baumfällungen, das Entfernen der Stubben, etc.) vermieden werden kann und für die Tiere ausreichend Lebensräume im räumlichen-funktionalen Zusammenhang verbleiben.

Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen wird eine Untersuchung von Reptilien und weiteren Artengruppen nicht für erforderlich gehalten.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird zur Offenlage ergänzt.

Die Behörden werden um Stellungnahme hinsichtlich des vorgesehenen Untersuchungsumfangs gebeten.

Landschaftsbild und Erholungswert		
-----------------------------------	--	--

Landschaftsbildqualität	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Großlandschaft „Schwarzwald“, im Naturraum „Hochschwarzwald“. Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich von Hügel- bzw. Mittelgebirgslandschaften, bestehend aus Wiesen- und Weideflächen, sowie von Waldstücken geprägt. Der</p>	<p>Es entstehen neue bauliche Anlagen, die zu einer Veränderung des Landschaftsbilds und Beeinträchtigung der bisher bestehenden Kulturlandschaft führen.</p> <p>Um eine deutliche Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu vermeiden, ist ein Erhalt des Großteils der bestehenden, landschaftsprägenden und sichtabschirmenden Feldhecken notwendig. Zusätzlich soll zur Eingrünung des Gebiets bzw. der neu</p>
-------------------------	--	--

**Schutzgut /
Prüfaspekte***Derzeitiger Zustand**Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*

Geltungsbereich liegt am Ortsrand von Oberried in Richtung Zastlertal. Das Landschaftsbild ist Richtung Südwesten durch die vorhandene Wohnbebauung von Oberried geprägt. Nach Norden hin grenzen ein geschütztes Offenlandbiotop sowie freie Wiesen-/Weideflächen an. Nach Osten erstrecken sich weiterhin Hügellandschaften, die neben der Wiesen- und Weideflächen von Gehölz- und Waldbeständen begleitet werden.

Das Gelände im Plangebiet ist deutlich exponiert und fällt in nordöstliche Richtung ab. Es bestehen zum Teil weite Sichtbeziehungen sowohl in Tal- als auch in Bergrichtung. So ist das Gebiet bereits von der L 126, in Richtung des nördlichen Ortseingangs von Oberried fahrend, aus weit einsehbar. Die Feldhecke am nördlichen Rand der Fläche besitzt jedoch eine abschirmende Funktion. Mit Ausnahme der randlichen Feldgehölze sind wenige Elemente mit landschaftsprägendem Charakter (Obstbaum) und eine mittlere Naturnähe vorhanden.

Aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand und den umgebenden, weitgehend unbebauten Höhenlagen einer typischen Schwarzwaldlandschaft weist das Plangebiet jedoch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber

entstehenden Straße die Feldhecke durch Neupflanzung fortgesetzt werden.

Darüber hinaus sind Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und -kubatur zu berücksichtigen.

**Schutzgut /
Prüfaspekte**

Derzeitiger Zustand

Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen

Veränderungen durch bauliche Anlagen auf. Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt insgesamt eine hohe Bedeutung.

*Erholungseignung /
-nutzung*

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt (Grünland)

Im Plangebiet verlaufen keine befestigten Wege. Vielmehr handelt es sich um Trampelpfade, die für die siedlungsnaher Kurzzeiterholung im direkten Wohnumfeld in Form von Spaziergängen oder durch Erholungssuchende mit Hunden (Feierabenderholung) genutzt werden. Darüber hinaus ist keine spezielle Erholungsinfrastruktur im Plangebiet vorhanden. Es liegt eine geringe bis mittlere Erholungsfunktion vor.

Mit der geplanten Wohnbebauung kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbilds. Die fußläufigen Verbindungen zwischen den Siedlungsbereichen und den angrenzenden zur Naherholung genutzten landwirtschaftlichen Bereichen bleiben jedoch weiterhin erhalten. Im zentralen Bereich des Plangebiets ist es zudem geplant, eine kleine öffentliche Grünfläche mit Sitzgelegenheiten zu gestalten, die als Treffpunkt oder kurzzeitiger Rastplatz dienen kann.

Mensch

Lärmimmissionen / -emissionen

Die angrenzend vorhandene Bebauung ist vor allem von Wohnnutzung geprägt. Im denkmalgeschützten Steiertenhof befindet sich zusätzlich eine Kindertagespflege mit einer Außenanlage, die östlich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegt. Hier kann es zu zeitweilig auftretenden Geräuscheinwirkungen kommen, die jedoch als sozialadäquat einzustufen sind.

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Erhöhung von Lärmemissionen (Wohnnutzung mit geringen Lärmemissionen, Entstehung von zusätzlichem Verkehr). Es ist mit einer für Wohnnutzung üblichen Geräusentwicklung zu rechnen. Besondere Vermeidungsmaßnahmen sind nicht vorzusehen.

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
<i>Luftschadstoff- immissionen / -emissionen</i>	Südöstlich des Plangebiets befindet sich zudem in einer Entfernung von ca. 200 m ein Campingplatz.	Es lassen sich gelegentlich auftretende Emissionen von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht ausschließen. Durch die Lage des Plangebiets im ländlichen Raum sind diese als ortsüblich zu tolerieren.
<i>Geruchsimmissionen / -emissionen</i>	Es befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen in unmittelbarer Nähe des Plangebiets.	Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Flächen sind gelegentlich entstehende Immissionen zu erwarten und als ortsüblich zu tolerieren.
Kultur- und Sachgüter		
<i>Archäologische Fundstellen</i>	Hinweise auf archäologische Fundstellen liegen für das Plangebiet nicht vor.	Es sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
<i>Baudenkmale</i>	Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
Geschützte Bereiche		
<i>Geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG)</i>	An der nördlichen Grenze des Plangebiets befinden sich zwei längliche Feldgehölze, die einen Hohlweg säumen. Als häufig vorkommende Baumarten sind Gewöhnliche Esche, Berg- und Spitzahorn, Stieleiche, Hainbuche und Rotbuche zu nennen. In der Strauchschicht dominiert meist Hasel. Im Saum finden sich Grünland-, Saum- und Ruderalarten; im Innern der Strukturen	Das geschützte Biotop wird überwiegend weiterhin erhalten. Um die Zufahrt zu der geplanten Bebauung zu schaffen, ist es jedoch notwendig, einen kleinen Abschnitt der nördlichen Feldhecke zu entfernen. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind „Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung“ geschützter Biotop führen können, verboten. Von den Verboten des Absatzes 2 kann allerdings auf Antrag eine Ausnahme zugelassen

**Schutzgut /
Prüfaspekte**

Derzeitiger Zustand

Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen

(v.a. an den Lösswänden der Hohlwege) treten meist Efeu, Farn-Arten und Vielblütige Weißwurz auf, abschnittsweise sind die Lösswände vegetationsfrei. Die Sohle beider Hohlwege ist unbefestigt, jedoch wird der nördliche, tiefere und längere Hohlweg intensiv als Mountainbike-Parcours genutzt; der südliche, etwas flachere und kürzere Hohlweg ist dagegen ungenutzt. (Biotopname: Feldgehölze und Hohlwege E Oberried B.-Nr.: 180133150832).

Der im Geltungsbereich liegende Teil des geschützten Biotops umfasst an dieser Stelle lediglich eine Feldhecke. Der geschützte Hohlweg beginnt erst weiter östlich außerhalb des Bebauungsplangebiets.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“ (Schutzgebiets-Nr. 8013342) liegt westlich des Bebauungsplangebiets in ca. 250 m Entfernung. Die wald- und strukturreichen Offenlandflächen des FFH-Gebiets stellen unter anderem eine Lebensstätte für die Wimperfledermaus, Bechsteinfledermaus und das Große Mausohr dar. Im Katholischen Pfarrhaus, ca. 120 m östlich des Bebauungsplangebiets, besteht

werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Dieser Ausgleich ist in der Regel gleichartig zu erbringen.

Aus diesem Grund ist es geplant, zum Ausgleich des Verlusts einer Teilfläche des geschützten Feldgehölzes die verbleibende Feldhecke straßenbegleitend in nordwestliche Richtung fortzuführen und auf der nördlichen Seite der geplanten Zufahrtsstraße eine neue Feldhecke auf einer Länge von ca. 100 m anzulegen.

Die Behörden werden hinsichtlich des vorgesehenen Ausgleichs um Stellungnahme gebeten.

Zur Vermeidung von Beschädigungen oder der Zerstörung des weiteren Biotops sind der Hohlweg und der Wurzelbereich der bestehenden Bäume (Kronendurchmesser + 1,50 m) während der Bauphase auszuzäunen. Baustellen-, Rangier- und Lagerflächen sind außerhalb der Abgrenzungen des geschützten Biotops anzulegen. Dies gilt auch im Rahmen der notwendigen Bodenarbeiten. Abgetragener Mutterboden muss außerhalb des Biotops gelagert werden. Eventuelle Bodenaufträge zur Geländeanpassung müssen die Grenzen des Biotops einhalten und dürfen diese nicht überschreiten.

Aufgrund der Entfernung des Bebauungsplangebiets zum FFH-Gebiet wird nicht davon ausgegangen, dass das Vorhaben geeignet ist, Lebensraumtypen oder Arten im FFH-Gebiet selbst zu beeinträchtigen (z.B. durch Stoffeinträge oder Scheuchwirkungen).

Es können sich prinzipiell Beeinträchtigungen für Fledermäuse durch die Zerschneidung eines möglichen Flugkorridors sowohl durch Gehölzverluste als auch Lichteinwirkungen ergeben. Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan entlang des nördlichen Rand des Geltungsbereichs weiterhin eine durchgängige Feldhecke vor und trifft Festsetzungen, die Lichtimmissionen im Bereich des potenziellen Flugkorridors vermeiden sollen, sodass unter

Natura 2000
(§ 31 ff BNatSchG)

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
	außerdem eine Wochenstube des Großen Mausohrs.	Berücksichtigung der Umsetzung dieser Maßnahmen davon ausgegangen wird, dass vom Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands insbesondere des Großen Mausohrs bzw. der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets ausgeht.
<i>Naturpark (§ 27 BNatSchG)</i>	Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig innerhalb der Kulisse des Naturparks „Südschwarzwald“.	Da für den Bereich ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst ist und dieser damit einer „Erschließungszone“ im Sinne des § 2 der Naturpark-VO entspricht, unterliegt das Vorhaben keinem Erlaubnisvorbehalt durch die Untere Naturschutzbehörde.
<i>Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)</i>	Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwarzwald“. Gemäß § 7 der Gebietsverordnung bilden Entwicklungszonen den Schwerpunkt des Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraums für die Bevölkerung im Biosphärengebiet. Ziel ist eine „prosperierende nachhaltige, natur- und umweltschonende, wirtschaftliche und soziale Entwicklung“.	Die Ziele des Biosphärengebiets werden gemäß § 7 der Gebietsverordnung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.
Abwasser und Abfall		
		Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohngebäuden. Für eine ordnungsgemäße Entwässerung sowie Abfallbeseitigung ist gesorgt. Somit ist nicht mit problematischen in der Umwelt verbleibenden Abfällen und Abwässern zu rechnen.
Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung		
		Seit dem 1. Januar 2022 besteht bei Neubauten im Nichtwohnbereich und für neue offene Parkplätze mit mindestens 35

**Schutzgut /
Prüfaspekte***Derzeitiger Zustand**Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*

Stellplätzen die Pflicht, eine Photovoltaikanlage zu installieren. Seit dem 1. Mai 2022 gilt gemäß Photovoltaik-Pflicht-Verordnung in Baden-Württemberg auch eine Photovoltaik-Pflicht für neue Wohngebäude. Grundsätzliche Voraussetzung für die Photovoltaikpflicht ist, dass das jeweilige Bauvorhaben über eine Dachfläche verfügt, die zur Solarnutzung geeignet ist. Dies trifft auf die im Geltungsbereich geplanten Gebäude zu. Die Dächer müssen eine zusammenhängende Mindestfläche von 20 Quadratmetern aufweisen. Bei Flachdächern darf die Fläche eine maximale Neigung von 20 Grad aufweisen. Steildächer dürfen bei einer Neigung von 20 bis maximal 60 Grad nur nach Westen, Osten und allen dazwischenliegenden Himmelsrichtungen nach Süden ausgerichtet sein.

In § 8a Absatz 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg wird vorgegeben, dass eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung bestmöglich mit der Photovoltaikpflicht in Einklang gebracht werden muss. Dabei schließt die eine Pflicht die andere nicht aus, der Umfang der Mindestnutzung reduziert sich jedoch um 50 Prozent. Um die Photovoltaikpflicht zu erfüllen, reicht es somit im Regelfall aus, wenn eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestmodulfläche im Umfang von 30 Prozent der Eignungsfläche installiert wird.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

5. Grünordnung

Grundzüge des Grünordnungskonzepts

Durch die entstehenden Gebäude und Verkehrsflächen in exponierter Lage kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbilds. Beeinträchtigungen sollen durch eine Eingrünung des Gebiets in nördliche Richtung minimiert werden. Hierfür sind der Erhalt der nördlich angrenzenden Feldhecke (geschütztes Biotop) und die Verlängerung der Hecke durch eine Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der neu entstehenden Zufahrtsstraße vorgesehen. Auf diese Weise kann die Fernwirkung der Gebäude in Talrichtung deutlich reduziert werden.

Zur weiteren Durchgrünung des Gebiets ist zum einen die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Diese wird gärtnerisch mit schattenspendendem Baum und Sitzmöglichkeiten gestaltet und dient als Aufenthaltsbereich bzw. kleiner Quartiersplatz.

Zum anderen sind die nichtüberbaubaren Bereiche der privaten Grundstücke zu begrünen. Vorgesehen ist hierfür die Pflanzung von mindestens einem Laub- bzw. Obstbaum sowie drei Sträuchern je angefangener 400 m² Grundstücksfläche. Es wird empfohlen, davon mindestens einen Laubbaum im Vorgarten zu pflanzen, damit diese Bäume eine Funktion als straßenbegleitende Bäume erfüllen können und für mehr „Grün“ in den Vorgärten sorgen.

Die weiteren Flächen sollen möglichst insektenfreundlich gestaltet werden. Empfohlen wird die Anlage der Grünflächen z.B. mit Wildstauden, Wildblumenmischungen, bienenfreundlichen Gehölzen, kleinen Totholzstapeln oder Laubhaufen. Zusätzlich können Kästen als Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an Gehölzen oder den Gebäudefassaden angebracht werden. Weiterhin empfohlen wird eine Begrünung von Fassaden mit Kletterpflanzen. Die Fassadenbegrünung bietet neben potenziellem Lebensraum für verschiedene Tierartengruppen auch Funktion als „natürliche Klimaanlage“ und kann zum Lärmschutz beitragen.

Ziele der grünordnerischen Festsetzungen

Im Folgenden werden Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen und Hinweise für den Bebauungsplan gegeben. Damit soll zum einen eine angemessene Durchgrünung und Gestaltungsqualität des Plangebiets erreicht werden, zum anderen sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes berücksichtigt werden.

Auf eine wörtliche Wiedergabe der textlichen Festsetzungen wird hier aus Gründen der Lesbarkeit verzichtet; sie wurden vollständig in den Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Gärtnerische Anlage der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ unter Zulässigkeit untergeordneter baulicher Anlagen wie Sitzplätze

Erläuterung: Die öffentliche Grünfläche dient der Durchgrünung und Gestaltung des Plangebiets. Die vorhandenen Sitzplätze können als kleiner Treffpunkt oder für eine kurze Rast genutzt werden.

*Flächen und Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Natur
und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)*

- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Wege- und Stellplatzflächen und deren Zufahrten

Erläuterung: Der Versiegelung des Plangebiets soll entgegengewirkt werden, indem Bereiche, die zwar einer Befestigung bedürfen, jedoch nicht aus technischen Gründen versiegelt sein müssen, wasserdurchlässig ausgeführt werden.

- Zulässigkeit von kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern und Fassadenbekleidung nur, wenn diese beschichtet oder behandelt sind.

Erläuterung: Verschiedene Materialien werden für die Dacheindeckung oder als Fassadenverkleidung ausgeschlossen, da durch diese Ionen in den Boden ausgewaschen werden können. Dieser Schadstoffeintrag soll vermieden werden.

- Begrünung von Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden.

Erläuterung: Eine Bepflanzung von nicht überbauten Tiefgaragenflächen wirkt sich zum einen gestalterisch positiv aus und erhöht die Aufenthalts- und Nutzungsqualität. Zum anderen wird Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen. Darüber hinaus kann durch die Dachbegrünung anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten werden, was zu einer gewissen mikroklimatisch wirksamen Kühlung des Plangebiets führt. Die Mindestdicke des Substrats ist erforderlich, um geeignete Wuchsbedingungen für Rasenflächen, Stauden und kleine Sträucher bzw. bei höherer Überdeckung Großsträucher oder kleinkronige Bäume zu pflanzen.

- Verwendung von fledermausfreundlichen Leuchtmitteln für die öffentliche und private Außenbeleuchtung

Erläuterung: Aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit von Fledermäusen und der Nutzung einer Leitstruktur entlang des nördlichen Gebietsrands durch lichtscheue Arten (z.B. Großes Mausohr) sind Beeinträchtigungen der Habitatnutzung der Tiere durch künstliches Licht während der Dämmerung und Nacht zu vermeiden bzw. zu minimieren.

- Pflanzung einer dichten Baum-Strauch-Hecke aus gebietsheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen mit begleitenden Krautsäumen (Maßnahmenfläche „F1“)

Erläuterung: Die dichte Hecke dient als Eingrünung des Plangebiets und potenzielle Leitstruktur für Fledermäuse entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Es soll eine geschlossene Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern, mit dichter Struktur, geschaffen werden. Die dauerhafte Höhe soll mindestens 3 m erreichen. Ein Aufwachsen der Gehölze über die geforderte Mindesthöhe schränkt die Wirksamkeit der Leitstruktur nicht ein.

*Pflanzgebote und
Pflanzbindungen
(§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)*

- Begrünung der flach geneigten Dächern von Carports, Garagen und Nebenanlagen

Erläuterung: Durch die Dachbegrünung kann das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Dies führt außerdem zu einer gewissen mikroklimatisch wirksamen Kühlung des Plangebiets. Zudem kann durch die extensive Begrünung ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch die extensive Begrünung geschaffen werden und die Dachbegrünung wirkt sich in gewissen Maß positiv auf das Ortsbild aus.

- Begrünung der privaten Baugrundstücke: Pflanzung von min. einem Laub- oder Obstbaum sowie drei Sträuchern je angefangener 400 m² Grundstücksfläche

Erläuterung: Nicht zu befestigende Bereiche sollen begrünt werden, um dadurch einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu schaffen. Die Maßnahme wirkt sich außerdem positiv auf das Lokalklima und das Landschaftsbild aus.

Hinweise

- Anpflanzungen

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke im Plangebiet sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zudem ist gemäß § 21 a NatSchG darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

- Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Aufgrund des möglichen Vorkommens von Haselmäusen im Bereich des Biotops „Feldgehölze und Hohlwege E Oberried, Biotopnr. 180133150832“ muss eine Fällung bzw. ein Rückschnitt von Gehölzen in diesem Bereich zwischen 01. Dezember und 28./29. Februar durchgeführt werden, wobei sowohl bei der Fällung / beim Rückschnitt als auch beim Abtransport der gefällten Gehölze / des Schnittguts die Flächen nicht mit Maschinen befahren werden dürfen. Andernfalls kann es zur Tötung von sich im Winterschlaf befindlichen Haselmäusen in Bodennestern kommen.

Mit der Stockrodung (Entfernung der verbliebenen Wurzelstöcke) darf frühestens am 01. Mai begonnen werden, sodass die aus dem Winterschlaf erwachten Haselmäuse (Bodennester befinden sich häufig im Bereich der Wurzelstöcke) abwandern können.

- Bodenschutz

Während der Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu berücksichtigen.

- Biotopschutz

Das an das Bebauungsplangebiet angrenzend vorhandene, nach § 33 NatSchG geschützte Biotop „Feldgehölze und Hohlwege E Oberried, Biotopnr. 180133150832“ dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von zwei Feldhecken entlang eines Hohlwegs.

Unzulässig sind sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können.

Während der Bauphase ist das Biotop entlang der Baugrundstücke auszuzäunen. Baustellen-, Rangier- und Lagerflächen sind außerhalb des geschützten Biotops anzulegen. Abgetragener Mutterboden muss außerhalb des Biotops gelagert werden. Eventuelle Bodenaufträge oder -abträge zur Geländeanpassung müssen die Grenzen des Biotops einhalten und dürfen diese nicht überschreiten.

6. Zusammenfassung

Anlass

Die Gemeinde Oberried sieht die Aufstellung des Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ zur Entwicklung eines Wohngebiets südöstlich der Ortsmitte vor. Bislang wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und bereitet die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets vor. Der Geltungsbereich des Plangebiets ist ca. 1,24 ha groß, davon entfallen ca. 0,87 ha auf die Wohngebiete WA1 und WA2, weitere 0,13 ha auf öffentliche Grünflächen sowie 0,24 ha auf öffentliche Verkehrsflächen.

Zur Eingrünung des Gebiets sind der Erhalt und die Ergänzung einer Feldhecke durch Neupflanzung entlang der neu entstehenden Stichstraße vorgesehen. Weitere Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen dienen der Durchgrünung des Bebauungsplangebiets.

Aufgabenstellung

Für die Erstellung des Bebauungsplans werden die Umweltbelange berücksichtigt sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen entwickelt. Zusätzlich ist der Verlust eines Abschnitts eines geschützten Feldgehölzes auszugleichen.

Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange wird das spezielle artenschutzrechtliche Gutachten zur Offenlage ergänzt.

Ergebnis

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Überbauung eines Abschnitts eines nach § 33a NatSchG geschützten Feldgehölzes und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich dabei zusätzlich aus der Überbauung und Neuversiegelung hochwertiger Böden im Umfang von max. ca. 0,52 ha im Bereich der Wohnbauflächen und um Umfang von ca. 0,24 ha für die geplanten Verkehrsflächen.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild und Erholung werden u.a. die folgenden Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt:

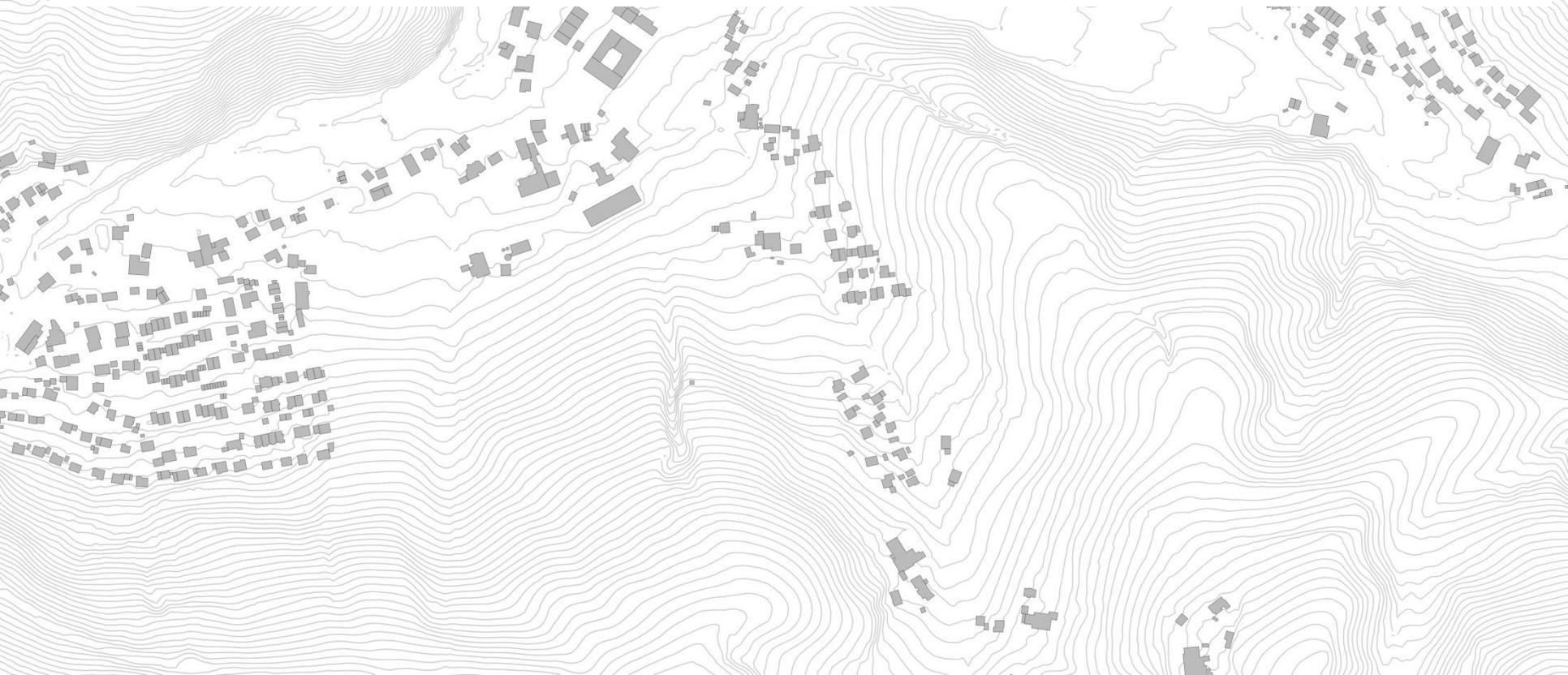
- Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Wege- und Stellplatzflächen und deren Zufahrten
- Begrünung der flach geneigten Dächern von Carports, Garagen und Nebenanlagen
- Begrünung der privaten Baugrundstücke durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und damit auch Durchgrünung des Gebiets
- Gärtnerische Anlage einer öffentlichen Grünfläche zur Nutzung als kleiner Quartiersplatz

Mit den festgesetzten Maßnahmen werden die mit der Planung verbundenen Umweltbeeinträchtigungen teilweise vermieden oder vermindert. Ein vollständiger Ausgleich ist im Rahmen dieses Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich. Der Verlust eines Teilabschnitts des geschützten Feldgehölzes ist hingegen gemäß § 33a NatSchG auszugleichen. Hierfür ist die Pflanzung einer dichten Baum-Strauch-Hecke entlang des nördlichen Abschnitts der Stichstraße vorgesehen.

Oberried

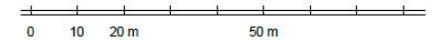
„Vörlinsbach-Steiertenhof“ | Städtebaulicher Entwurf & 3D-Modell

Stand 21.06.2022





Gemeinde Oberried
Steiertenhof
Baub Abschnitt 1
Variante 3



Planstand: 21.06.2022
Projekt-Nr: S-20-057
Bearbeiter: Burg/JC
22-05-25 Steiertenhof SE BA1 Variante 3 (22-06-21).dwg

M. 1 / 1000
Im A3-Format



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentoring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de













TOP 3 Neubau eines Gewerbebetriebs in Hofsgrund, hier Vorstellung der Projektidee

Bürgermeister Vosberg berichtet, dass Gemeinderat Gerion Buhl eine Schaukäserei auf dem Parkplatzgrundstück in Hofsgrund (Flst.Nr. 9/4) errichten möchte. Er ist mit dieser Idee zunächst auf die Verwaltung zugegangen, die diese Projektidee grundsätzlich begrüßt. Daraufhin hat ein gemeinsamer Besprechungstermin mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes stattgefunden. Auch die Behörde steht dem Projekt aufgeschlossen gegenüber und sieht keine unüberwindbaren rechtlichen Hindernisse. Mit Sicherheit müsste der Bebauungsplan hier geändert werden. Der Vorsitzende erläutert, dass es heute darum geht, ein Stimmungsbild des Gemeinderats bezüglich des Vorhabens abzufragen.

Im Folgenden stellen Gerion Buhl und sein Architekt Herr Cornell Fuchs vom Büro fuchs.maucher.architekten.bda die Projektidee und das Konzept vor. Neben der Schaukäserei soll im Gebäude auch ein kleiner Dorfladen entstehen. Angedacht ist auch jeweils eine Kaffecke im Innen- und Außenbereich des Gebäudes, die als Treffpunkt für die Bürger und Touristen dienen sollen.

Ortsvorsteher Hanspeter Rees begrüßt dieses Projekt. Dieses wird von ihm und dem gesamten Ortschaftsrat unterstützt. Eine solche Schaukäserei würde einen echten Mehrwert für den Ort darstellen. Auch rein optisch würde sich der Bau in dieser städtebaulich wichtigen Lage sehr gut einfügen. Auch Bürgermeister Vosberg findet die Idee super. Er ergänzt, dass dadurch zwar Parkplätze wegfallen würden und dies verständlicher Weise nicht überall auf Gegenliebe stoßen würde. Man ist jedoch bereits in Gesprächen, insbesondere mit den Skiliftbetreibern, wo hier Ersatz geschaffen werden könnte.

Gemeinderätin Carola Tröscher erkundigt sich danach, ob bei einer Käserei Geruchs- und/oder Geräuschbelästigungen entstehen. Letzteres ist nicht der Fall, so Gerion Buhl. Geruchsbelästigung können evtl. vorkommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll durch ein Gutachten ermittelt werden, ob es Beeinträchtigungen geben und wie stark diese ggf. sein könnten.

Gemeinderat Michael Martin möchte wissen, ob auch Führungen durch die Schaukäserei vorgesehen sind. Gerion Buhl erläutert, dass Führungen oder Veranstaltungen wie Käseverkostungen außerhalb des sogenannten Hygienebereichs durchaus vorgesehen sind.

Der Gemeinderat spricht abschließend einstimmig seine Zustimmung bzw. seine Unterstützung für dieses Projekt aus.



TOP 4 Verschiedenes

Vergabe der Kindergartenplätze

Gemeinderat Michael Martin berichtet, dass die Gemeinden Kirchzarten, Buchenbach und Stegen bekanntermaßen ein gemeinsames Anmeldesystem für die Vergabe von Kindergartenplätzen eingeführt haben. Er habe nun gehört, dass für Kinder aus Oberried keine Anmeldungen für Plätze im Waldkindergarten in Oberried, dessen Träger der Verein Waldkindergarten Dreisamtal aus Kirchzarten ist, mehr angenommen werden. Bürgermeister Vosberg berichtet in diesem Zusammenhang zunächst, dass sich die Gemeinde Oberried an diesem zentralen Anmeldesystem nicht beteiligt hat, da es in Oberried nur kirchliche Kindergärten gibt. Mit dem Anmeldeverfahren hat die Gemeindeverwaltung im Prinzip nichts zu tun. Dass keine Anmeldung für den Waldkindergarten für Kinder aus Oberried angenommen werden können, ist verwunderlich, so Herr Vosberg. Es handelt sich zwar um eine Einrichtung der Gemeinde Kirchzarten, die auch nicht in der Bedarfsplanung der Gemeinde Oberried enthalten ist, dennoch gibt es eine Vereinbarung mit der Gemeinde Kirchzarten, dass ein bestimmtes Kontingent an Plätzen für Kinder aus Oberried zur Verfügung steht. Dieses Kontingent wird derzeit voll ausgeschöpft. Aktuell werden 15 Kindern aus Oberried im Waldkindergarten betreut. Wahrscheinlich hängt es damit zusammen, dass das Kontingent ausgeschöpft ist. Herr Vosberg stellt aber nochmals klar, dass es nicht so ist, dass gar keine Kinder aus Oberried dort betreut werden dürfen und die Einrichtung nur noch ausschließlich für Kinder aus Kirchzarten zur Verfügung steht.

TOP 5 Frageviertelstunde

Vergabe der Kindergartenplätze

Aus den Reihen der Bürgerschaft wird nochmals nach den Plätzen für Kinder aus Oberried im Waldkindergarten gefragt. Auf der Homepage des Waldkindergartens würde stehen, dass nur noch Kinder aus Kirchzarten berücksichtigt werden können. Bürgermeister Vosberg erläutert nochmals, dass es eine Vereinbarung über ein bestimmtes Kontingent mit der Gemeinde Kirchzarten gibt. Dieses Kontingent wird derzeit vollständig ausgeschöpft. Aktuell kann es durchaus sein, dass daher keine weiteren Plätze im Waldkindergarten für Kinder aus Oberried zur Verfügung gestellt werden können. Es ist aber nicht zutreffend, dass generell keine Kinder mehr aus Oberried dort aufgenommen werden können. Um die von den Bürgern gewünschte Klarheit zu schaffen, sichert Herr Vosberg aber zu, mit der Gemeinde Kirchzarten dieses Thema zu besprechen.

Herr Vosberg weist abschließend nochmal darauf hin, dass die Gemeinde den Betreuungsbedarf über die beiden katholischen Kindergärten abdeckt. Nur diese sind in der Bedarfsplanung enthalten. Es sind dort weiterhin genügend Plätze vorhanden um allen Kindern einen Betreuungsplatz bieten zu können. Bei Bedarf kann der Kindergarten im Kernort auch noch um eine Gruppe erweitert werden. Seiner rechtlichen Verpflichtung kommt die Gemeinde also nach. Zusammen mit den Tagesmüttern und dem Kontingent im Waldkindergarten gibt es in Oberried somit auch eine gute Vielfalt an Betreuungsangeboten.

Baugebiet Vörlinsbach-Steiertenhof

Ein Bürger bedankt sich bei der Gemeindeverwaltung und dem Gemeinderat, dass in dem Vorentwurf zum Bebauungsplan viele Anregungen der Bürgerschaft berücksichtigt und mit aufgenommen wurden. So fühlen sich alle ernst genommen und ausreichend beteiligt und dadurch kann auch eine Planung entstehen, die von allen mitgetragen wird.

Ein weiterer Bürger bittet nochmals darum das Thema der Vollgeschosse genau zu prüfen. Die aktuell im Vorentwurf enthaltene Regelung zu den Vollgeschossen könnte aus seiner Sicht Gebäude entstehen lassen, die von unten her gesehen wie kleine Türme wirken. Herr Vosberg sichert zu, diesen Hinweis mit zu nehmen. Er weist darauf hin, dass die Anzahl der Vollgeschosse mit Sicherheit auch noch das ein oder andere Mal intensiv diskutiert wird.

Tempo 30 in der Vörlinsbachstraße

Ein Bürger berichtet, dass ein von ca. 50 Anwohnern unterzeichneter Antrag auf Einrichtung einer Tempo-30-Zone in der Vörlinsbachstraße bei der Gemeindeverwaltung abgegeben wurde. Der Bürger möchte wissen, wie diesbezüglich der Stand der Dinge ist. Bürgermeister Vosberg berichtet, dass ihm dieser Antrag noch nicht vorliegt. Grundsätzlich kann er aber bereits sagen, dass er diesen Antrag unterstützt. Das Thema wurde allerdings auch schonmal behandelt und von der Straßenverkehrsbehörde leider abgelehnt. Herr Vosberg sichert aber zu, hier noch einmal einen Anlauf zu wagen, sofern der Gemeinderat seine Auffassung teilt. Die örtlichen Gegebenheiten haben sich in der Zwischenzeit ein Stück weit geändert. Auch spielt sicherlich das zukünftige Baugebiet eine wichtige Rolle.

Glasfaserausbau - PoP-Gebäude in Hofgrund

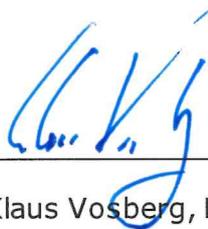
Ein Bürger erkundigt sich nach dem Standort für das PoP-Gebäude in Hofgrund. Er findet den Standort im Bereich des großen Parkplatzes nicht ideal. Nicht weit entfernt steht ein kleines Gebäude der Telekom. Warum kann dieses nicht genutzt werden. Bürgermeister Vosberg erläutert, dass das Gebäude der Telekom leider nicht genutzt werden darf. Hier fehlt die Zustimmung der Telekom. Im Übrigen ist der Standort mit dem Ortschaftsrat und der Gemeindeverwaltung abgestimmt.

Das Protokoll wurde dem Gemeinderat am ~~.....~~ **18.07.2022** bekannt gegeben.

Für den Gemeinderat:



Der Vorsitzende:



Klaus Vosberg, Bürgermeister



Der Schriftführer:



Christoph Reza