

| | | | |
|---------------------------------|---|---------|---------------|
| <u>Beratungsvorlage:</u> | <input type="checkbox"/> der öffentlichen ORW-Sitzung | TOP | am |
| | <input type="checkbox"/> der öffentlichen ORE-Sitzung | TOP | am |
| | <input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen BA-Sitzung | TOP 3.1 | am 17.03.2025 |
| | <input checked="" type="checkbox"/> der öffentlichen GR-Sitzung | TOP 4.6 | am 18.03.2025 |

TOP:

Beratung und Beschlussfassung über die Beauftragung der Vertreter der Gemeinde Stegen im Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Dreisamtal, 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Dreisamtal (Gemeinde Oberried, Vörlinsbach-Steiertenhof)

- Behandlung aller eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Gesamtabwägung) -
- Feststellungsbeschluss -

Sachverhalt:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Freiburg macht sich das Bevölkerungswachstum innerhalb der Region auch in Oberried bemerkbar. Um einerseits dem steigenden Siedlungsdruck aus dem Umland und andererseits der anhaltenden Nachfrage an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gerecht zu werden, 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 in attraktiver Westhanglage entwickelt werden. Da für das Plangebiet im Außenbereich bislang kein Planungsrecht besteht, wird für die angestrebte Flächenentwicklung der Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ aufgestellt. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden kann, muss der FNP punktuell geändert werden (Änderungsbereich A). Die 9. punktuelle FNP-Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt und damit die planungsrechtliche Grundlage für den dringend benötigten Wohnraum geschaffen. Im Rahmen der 9. FNP-Änderung wird gleichzeitig ein Flächentausch mit zwei Flächen vollzogen, die im wirksamen FNP bislang als geplante Wohnbauflächen dargestellt sind. Für diese Flächen sieht die Gemeinde Oberried keine weitere bauliche Entwicklung vor, weshalb sie entsprechend ihrer bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (Änderungsbereich B) bzw. als landwirtschaftliche Fläche und als Verkehrsfläche (Änderungsbereich C) dargestellt werden sollen.

Lage, Nutzung und FNP-Darstellung des Änderungsbereichs A

Der Änderungsbereich A liegt am östlichen Ortsausgang von Oberried, in Richtung Zastlertal. Die Kreisstraße K 4960 verläuft nördlich des Änderungsbereichs, im Westen befinden sich bestehende Wohnlagen. Derzeit wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im wirksamen FNP des GVV Dreisamtal ist der Änderungsbereich vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zuge der 9. punktuellen FNP-Änderung wird die vorbereitende planungsrechtliche Sicherung des Baugebiets „Vörlinsbach-Steiertenhof“ vollzogen. Dazu werden die landwirtschaftlichen Flächen durch eine Wohnbaufläche, eine Verkehrsfläche und eine Grünfläche ersetzt. Zudem wird im Hinblick auf die Bestandssituation vor Ort eine weitere Fläche in den Änderungsbereich A aufgenommen, die westlich an die neue Wohnbaufläche angrenzt und entsprechend der bestehenden Bebauung als gemischte Baufläche abgebildet wird. Der Änderungsbereich A hat damit eine Größe von insgesamt ca. 1,35 ha.

Planungsverfahren

Die punktuelle FNP-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht dokumentiert.

Beschlussvorschlag:

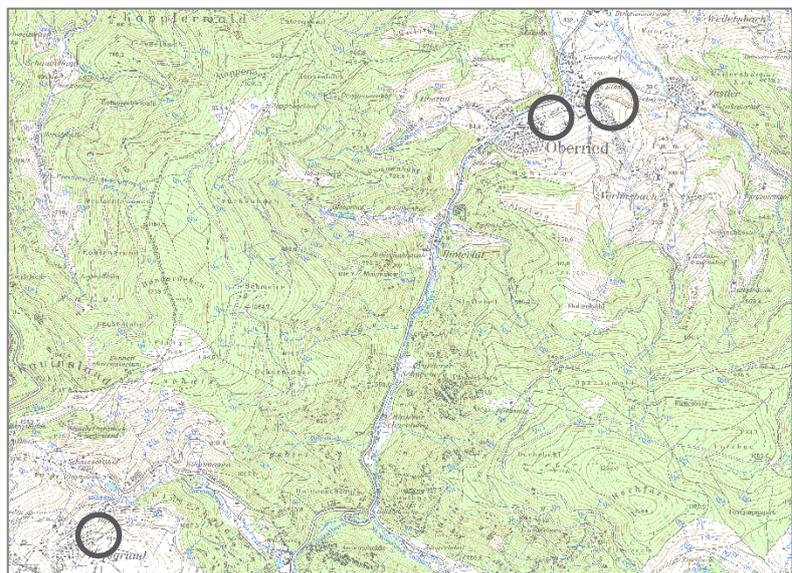
1. Der Bauausschuss/der Gemeinderat empfehlen der Verbandsversammlung des GVV Dreisamtal, die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen und die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen im Sinne der Gesamtabwägung entsprechend den Beschlussvorschlägen zu beschließen.
2. Der Bauausschuss/der Gemeinderat empfehlen der Verbandsversammlung des GVV Dreisamtal, den Feststellungsbeschluss für die 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans zu fassen.

Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal

9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Oberried „Vörlinsbach-Steiertenhof“

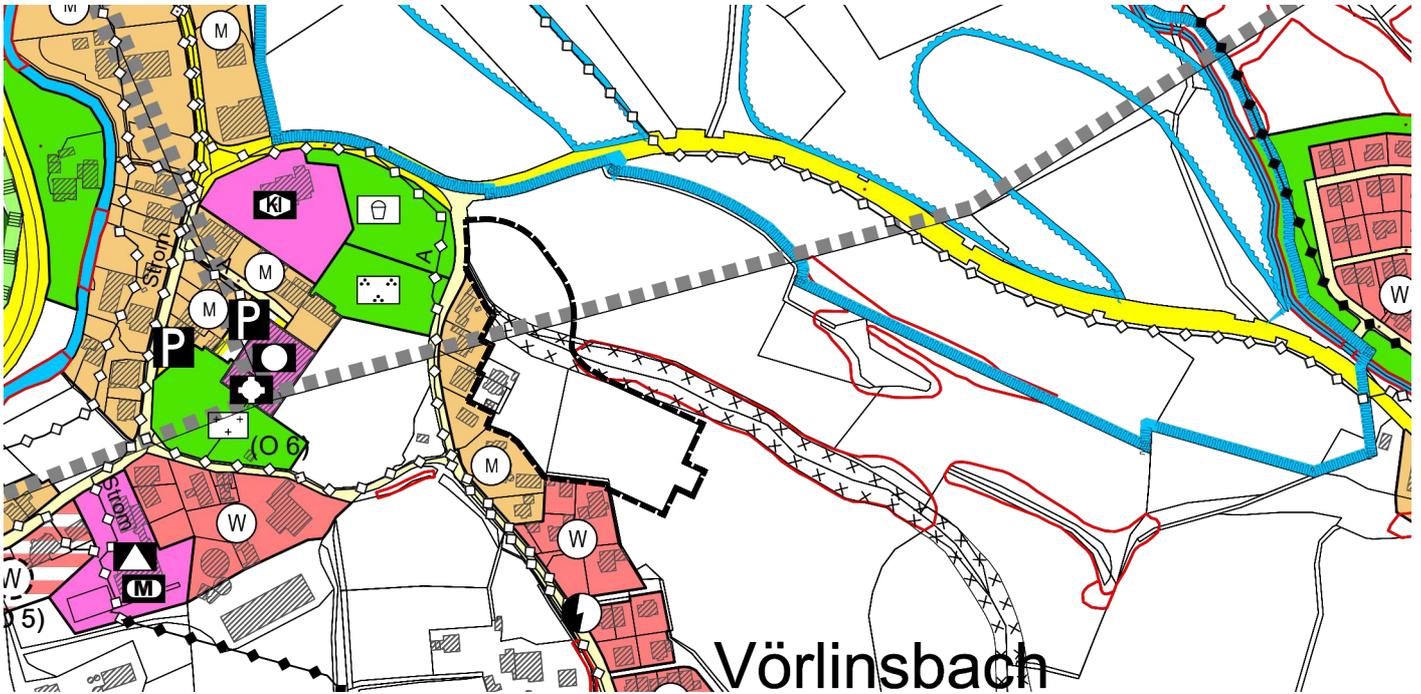
Deckblätter
Begründung
Umweltbericht

Stand: 25.03.2025
Fassung: Feststellung

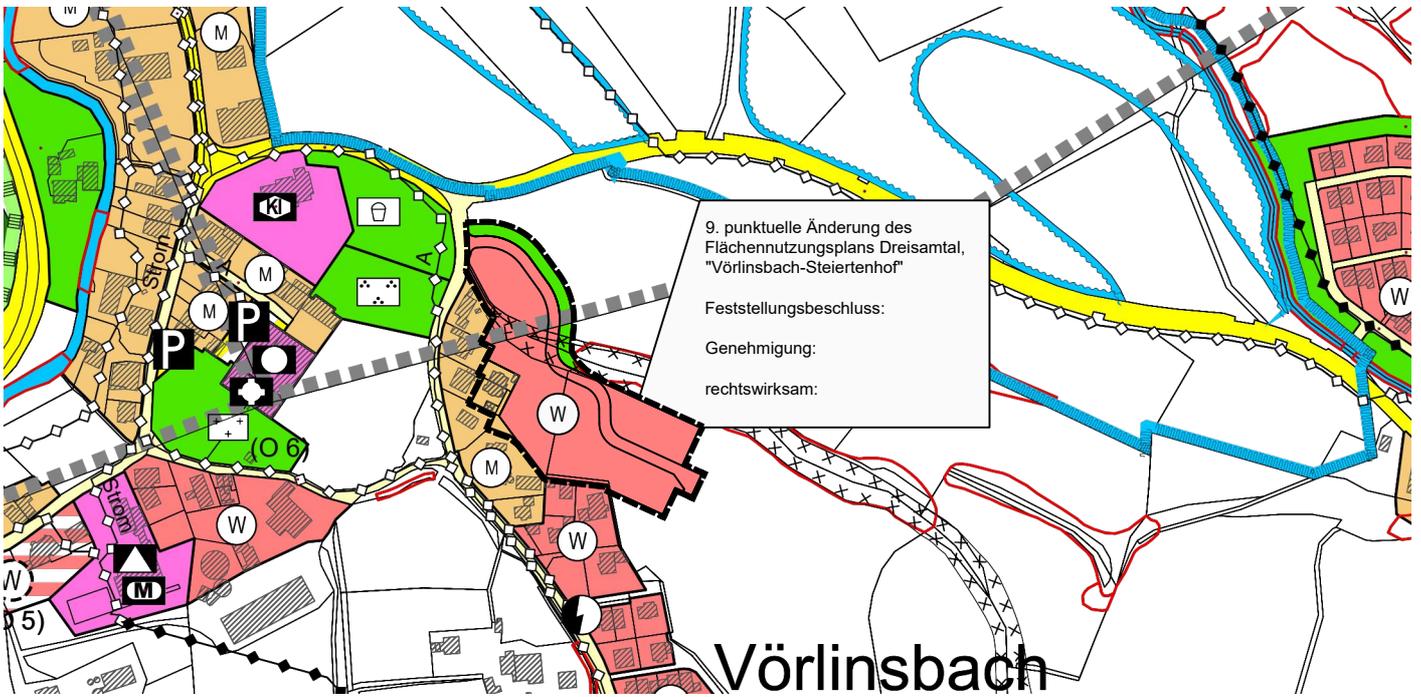


fsp.stadtplanung

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



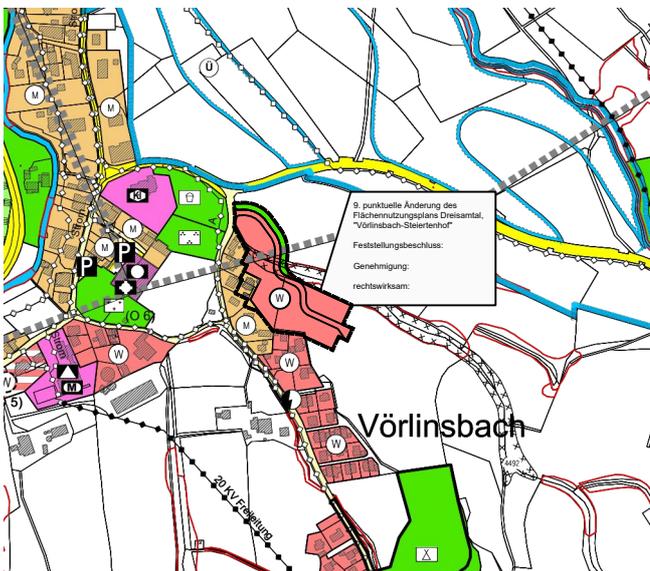
Übersicht Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal, M 1 : 5.000



9. punktuelle Änderung des
Flächennutzungsplans Dreisamtal,
"Vörlinsbach-Steiertenhof"

Feststellungsbeschluss:
Genehmigung:
rechtswirksam:

Deckblatt M 1 : 5.000



**Gemeindeverwaltungsverband
Dreisamtal**

Deckblatt zur 9. punktuellen Änderung des
Flächennutzungsplans - Änderungsbereich A
(Gemeinde Oberried, Vörlinsbach-Steiertenhof)

Planstand: 25.03.2025
Projekt-Nr: S-23-152
Bearbeiter: Burg/Wel Im A4-Format

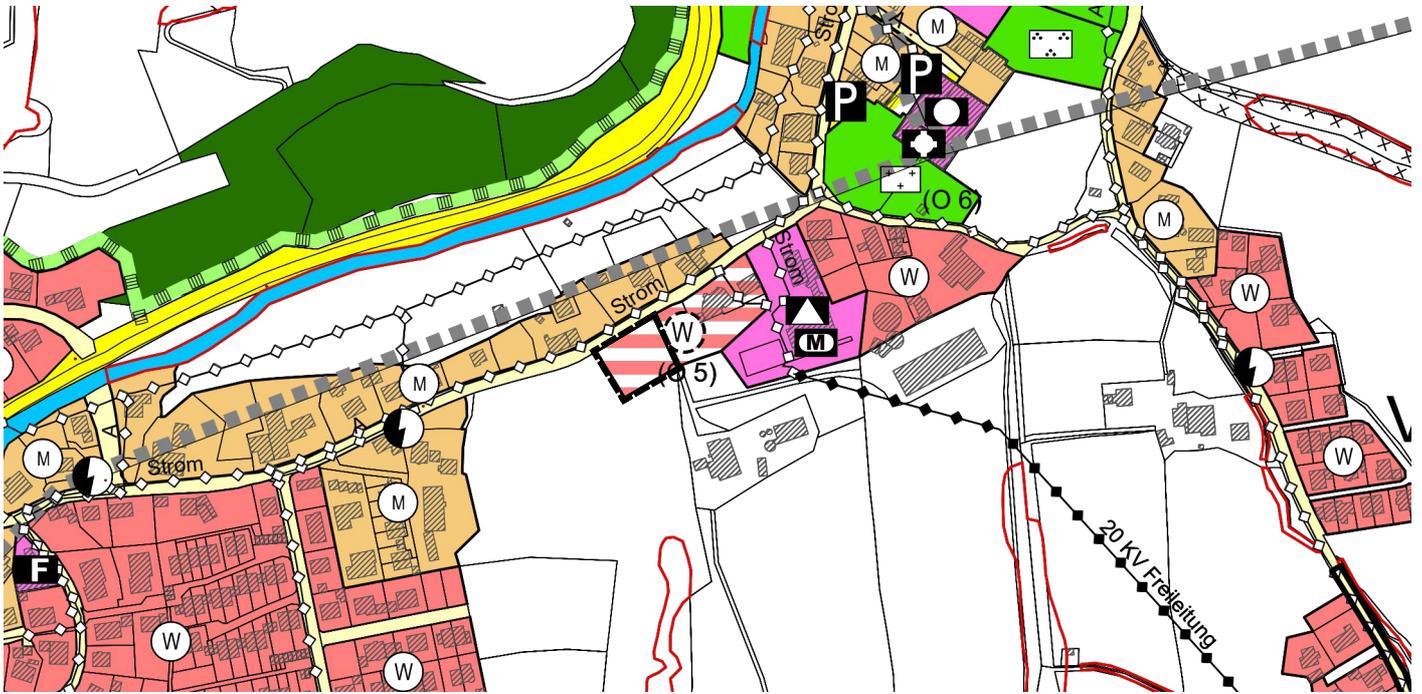
25-03-25 Deckblatt 9. FNPÄ_Änderungsbereich A (25-02-19).dwg

fsp.stadtplanung

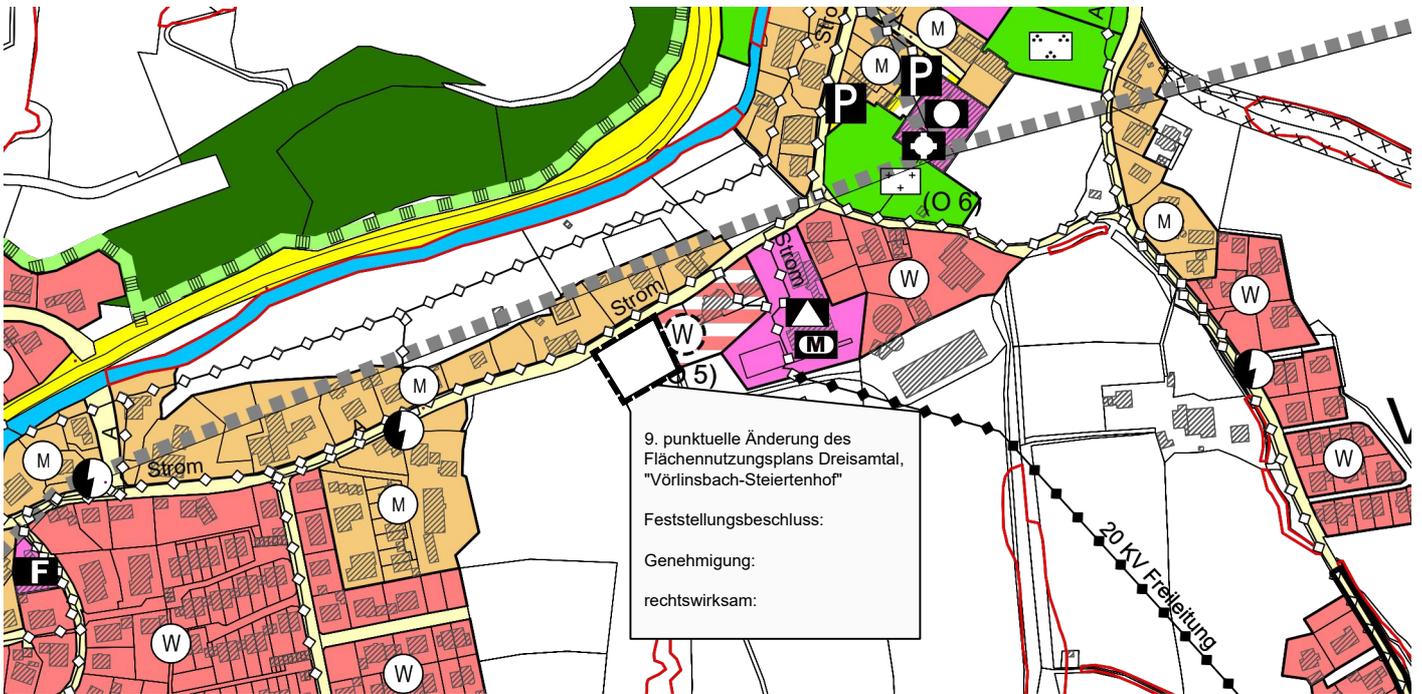
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



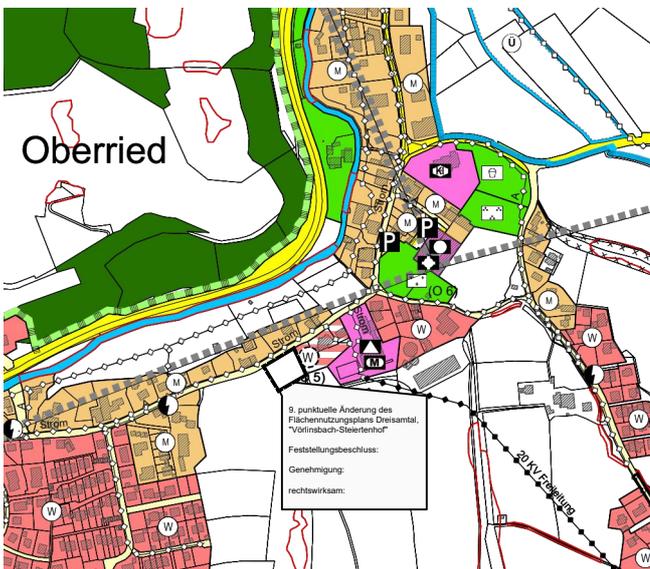
M 1 : 10.000



Übersicht Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal, M 1 : 5.000



Deckblatt M 1 : 5.000



M 1 : 10.000

Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal

Deckblatt zur 9. punktuellen Änderung des
Flächennutzungsplans - Änderungsbereich B
(Gemeinde Oberried, Vörlinsbach-Steiertenhof)

Planstand: 25.03.2025

Projekt-Nr: S-23-152

Bearbeiter: Burg/Wel

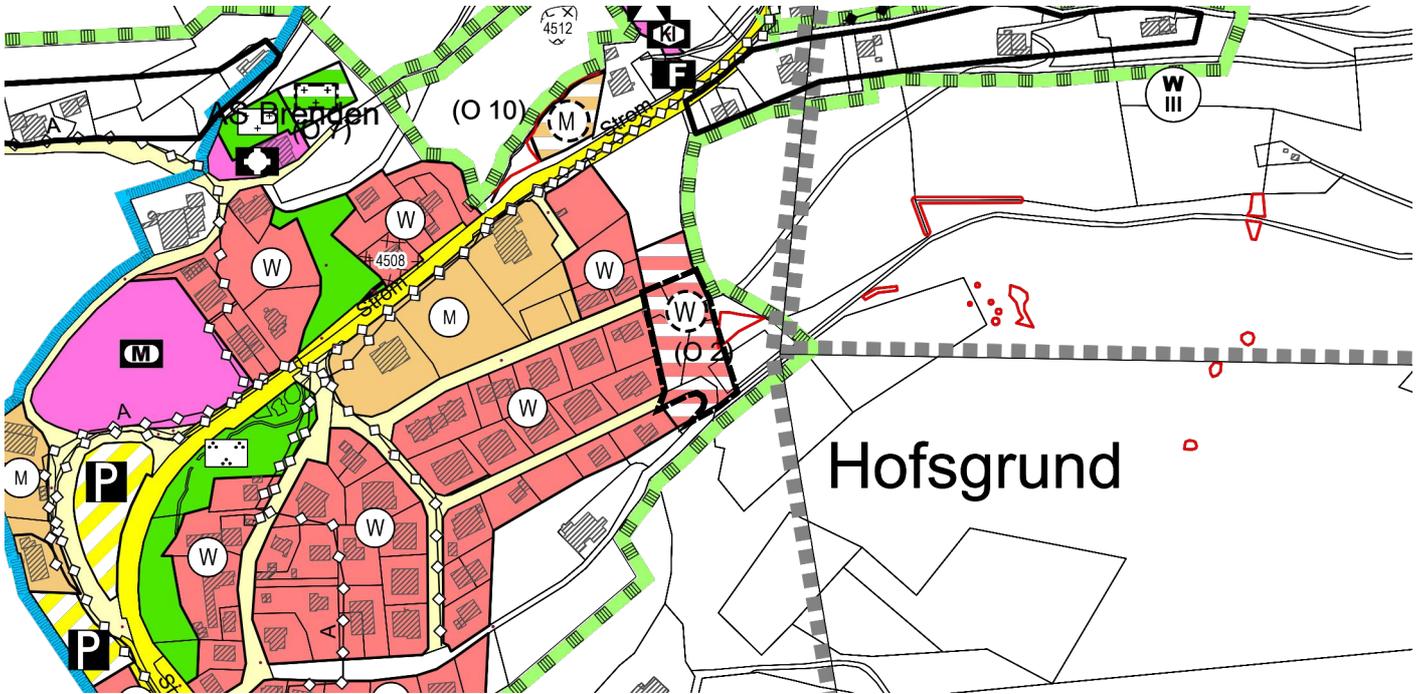
Im A4-Format

25-03-25 Deckblatt 9. FNPÄ_Änderungsbereich B (25-02-19).dwg

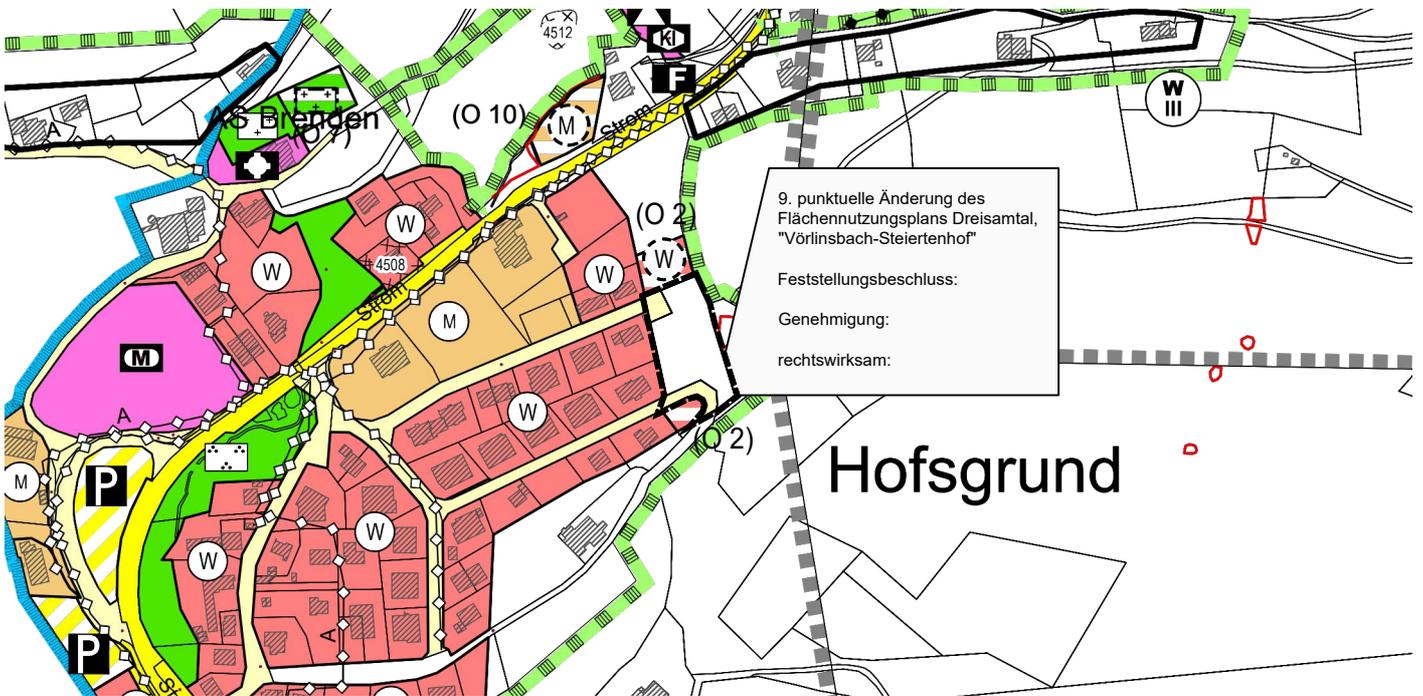
fsp.stadtplanung

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

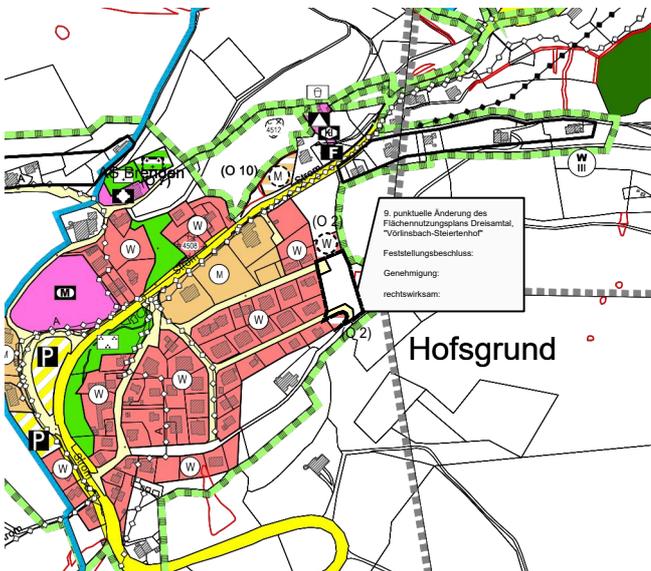




Übersicht Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal, M 1 : 5.000



Deckblatt M 1 : 5.000



M 1 : 10.000

Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal

Deckblatt zur 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans - Änderungsbereich C (Gemeinde Oberried, Vörlinsbach-Steiertenhof)

Planstand: 25.03.2025

Projekt-Nr: S-23-152

Bearbeiter: Burg/Wel

Im A4-Format

25-03-25 Deckblatt 9. FNPÄ_Änderungsbereich C (25-02-19).dwg

fsp.stadtplanung

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



BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 19

INHALT

| | | |
|---|--|----|
| 1 | ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG | 2 |
| 2 | LAGE IM RAUM | 3 |
| 3 | VERFAHREN | 3 |
| 4 | ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN | 4 |
| | 4.1 Regionalplan | 4 |
| | 4.2 Altlasten | 5 |
| | 4.3 Schutzgebiete..... | 5 |
| | 4.4 Landwirtschaftliche Emissionen..... | 6 |
| 5 | STANDORTALTERNATIVEN | 6 |
| 6 | WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSBEGRÜNDUNG | 8 |
| | 6.1 Ausgangslage und Methodik | 8 |
| | 6.2 Wohnbauflächenbedarfsermittlung gem. Regionalplan..... | 8 |
| | 6.3 Innenentwicklungspotenziale..... | 9 |
| | 6.4 Entwicklungsflächen Flächennutzungsplan | 10 |
| | 6.5 Konkreter aktueller Wohnbauflächenbedarf..... | 12 |
| | 6.6 Anzurechnende Wohnbaufläche..... | 13 |
| | 6.7 Gegenüberstellung Bedarf / Innenentwicklungspotenzial / Entwicklungsflächen..... | 13 |
| 7 | INHALTE DER ÄNDERUNG..... | 14 |
| | 7.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan | 14 |
| | 7.2 Darstellung in der 9. Flächennutzungsplanänderung | 16 |
| 8 | UMWELTBELANGE | 18 |
| 9 | FLÄCHENBILANZ | 18 |

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 19

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Oberried liegt in einer der am schnellsten wachsenden Regionen Baden-Württembergs. In unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Freiburg macht sich das rasante Bevölkerungswachstum in der Region auch in Oberried bemerkbar. Mit der guten überörtlichen Anbindung und der attraktiven Lage am Rand des Schwarzwalds übernimmt die Gemeinde eine wichtige Ausgleichsfunktion für den zunehmenden Siedlungsdruck Freiburgs und der umliegenden Gemeinden. Um einerseits mit dem wachsenden Wohnraumbedarf aus dem Umland Schritt zu halten und andererseits der anhaltenden Nachfrage an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gerecht zu werden, 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 in attraktiver Westhanglage entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungskörpers auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und ist fußläufig an den Ortskern angebunden. Da für das Plangebiet im Außenbereich bislang kein Planungsrecht besteht, sollte für die angestrebte Flächenentwicklung der Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurden Bebauungsplanaufstellungen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für unionsrechtswidrig erklärt, weshalb es für die Bebauungsplanaufstellung nun eines zweistufigen Regelverfahrens bedarf. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist für das Plangebiet nicht mehr möglich. Für das geplante Baugebiet am Steiertenhof stellt der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen dar. Damit der Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss der Flächennutzungsplan punktuell geändert werden. Um die planungsrechtliche Grundlage für den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, soll daher die 9. punktuelle Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

Der Änderungsbereich A der 9. Flächennutzungsplanänderung wird im Westen größer gefasst als der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“: Westlich angrenzend an das geplante Baugebiet befinden sich vorhandene Wohnlagen, die bislang als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind. Im Zuge der FNP-Änderung soll die bestehende Bebauung berücksichtigt werden und die Flächen entsprechend ihrer Nutzung dargestellt werden. Da für die Flächen der Bebauungsplan „Unteres Vörlinsbach“ in der Fassung seiner letzten Änderung (in Kraft getreten am 22.10.2002) vorliegt und ein Dorfgebiet festsetzt, werden sie im Zuge der Flächennutzungsplanänderung als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung wird gleichzeitig ein Flächentausch mit zwei Flächen vollzogen, die im wirksamen Flächennutzungsplan bislang als geplante Wohnbauflächen dargestellt sind. Für diese Flächen sieht die Gemeinde Oberried keine weitere bauliche Entwicklung vor, weshalb sie entsprechend ihrer bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (Änderungsbereich B) bzw. als landwirtschaftliche Fläche und als Verkehrsfläche (Änderungsbereich C) dargestellt werden sollen.

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 19

2 LAGE IM RAUM

Der Änderungsbereich A (ca. 1,35 ha) befindet sich am östlichen Ortsausgang von Oberried, in Richtung Zastlertal. Die Kreisstraße K 4960 verläuft nördlich des Änderungsbereichs, im Westen befindet sich die Vörlinsbachstraße. Begrenzt wird der Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich an, im Süden grenzt er sowohl an den Siedlungsbestand sowie an landwirtschaftliche Flächen. Im Westen schließt ebenfalls der bestehende Siedlungskörper an.

Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Das Gelände steigt von Nordwesten her an, bis zu einem Hochpunkt am östlichen Rand des Änderungsbereichs. Insgesamt weist das Gelände innerhalb des Änderungsbereichs eine Höhendifferenz von ca. 35 m auf.



Luftbild mit Lage des Änderungsbereichs A (ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, 2022)

3 VERFAHREN

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 (3) im Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 19

Verfahrensablauf:

| | |
|--|---|
| 06.12.2023 | Verbandsversammlung: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB |
| 19.01.2024 bis 19.02.2024 | Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB |
| Anschreiben vom 22.12.2023 mit Frist bis 31.01.2024 | Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB |
| 09.10.2024 | Verbandsversammlung: Behandlung der in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Offenlagebeschluss gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB |
| 04.11.2024 bis 06.12.2024 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben vom 31.10.2024 mit Frist bis 06.12.2024 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB |
| | Verbandsversammlung: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss |

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung und Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

4.1 Regionalplan

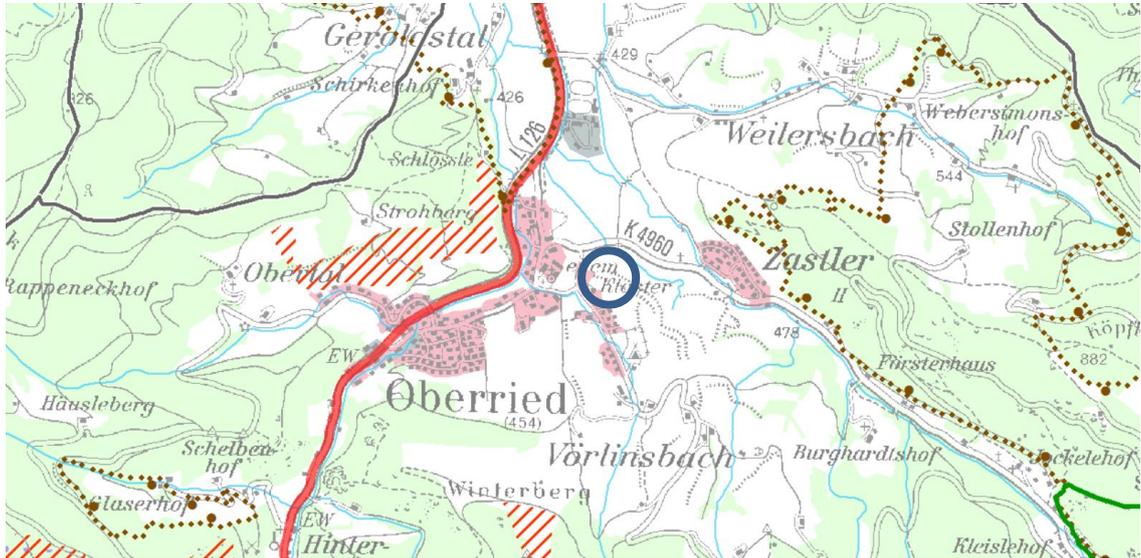
Für die Gemeinde Oberried sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein in der Fassung vom September 2017 maßgebend. Die Gemeinde Oberried ist im Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt (Plansatz 2.4.1.1 (1) Z). Als solche wird für die Bevölkerungsentwicklung 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. 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“.

Das Plangebiet (Änderungsbereich A) 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. Durch die vorliegende Planung werden keine übergeordneten Planungen wie z. B. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren berührt,

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 19

wodurch auch in dieser Hinsicht keine Konflikte mit den Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein vorliegen.



Ausschnitt des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Lage des Änderungsbereichs A blau markiert)

4.2 Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereichs A ist entlang des nördlichen Gebietsrandes die Altlast bzw. altlastenverdächtige Fläche „Altablagerung/Hohlwegverfüllung beim Albrechtenhof“ (Flächen-Nr. 04492-00) kartiert. Eine Umwelttechnische Erkundung des Untergrunds wurde daher durchgeführt (Stand Juni 2020). Diese hat eine Belastung des Bodens mit Zuordnungswerten zwischen Z0*IIIA und Z2 ergeben. Boden des Zuordnungswertes Z2 ist für die Wiederverwertung unter versiegelten Flächen geeignet. Boden des Zuordnungswertes Z0 bis Z1.1 kann auch in unversiegelten Bereichen verwendet werden. Ein Hinweis auf Reste der „Altablagerung/Hohlwegverfüllung beim Albrechtenhof“ wurde nicht gefunden. Beim Wirkungspfad Boden – Mensch werden alle Prüfwerte für Wohngebiete und Kinderspielflächen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten. Auch beim Wirkungspfad Boden – Grundwasser werden alle Prüfwerte eingehalten.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ wurde mit dem Landratsamt abgestimmt, dass mit Beginn der Erschließungsarbeiten eine weitere Sondierung auf den Baugrundstücken im direkten Grenzbereich zu den Altablagerungen durchgeführt wird. Eine weitere Altlastenerkundung im Rahmen der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

4.3 Schutzgebiete

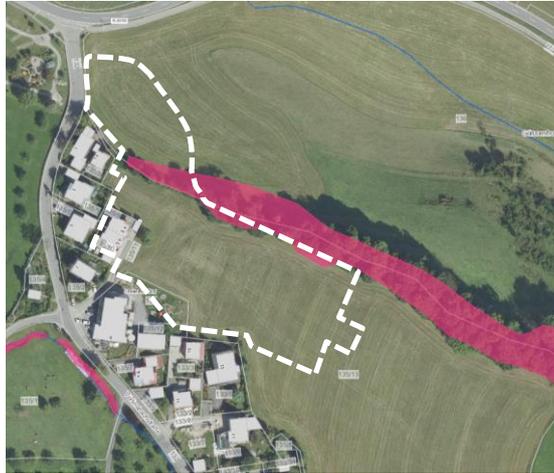
Entlang der nördlichen Gebietsgrenze sowie in einem Teilbereich innerhalb des Änderungsbereichs A ist das geschützte Biotop „Feldgehölze und Hohlwege E Oberried“ (Biotop-Nr. 180133150832) kartiert. Durch die Darstellung einer Grünfläche für einen im Änderungsbereich befindlichen Teilbereich des Biotops sowie die Festsetzung von Pflanzgeboten und Maßnahmen zum Pflanzerschutz im Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ steht die vorhandene Biotopfläche der Planung nicht entgegen. Zudem sind auf Bebauungsplanebene entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Östlich und südlich angrenzend an den Änderungsbereich C befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schauinsland“ (Schutzgebiets-Nr. 3.15.032, vgl. Kapitel 7.1). Infolge der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft für den Änderungsbereich sind

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 19

keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten. Weitere Schutzgebiete sind im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.



Lage des Biotops (in Pink) mit Darstellung des Änderungsbereichs (Quelle: © LUBW, LGL; © 2022 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)



Entwurf zum Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“, Stand 30.10.2023 (Quelle: FSP Stadtplanung)

4.4 Landwirtschaftliche Emissionen

Im Umkreis von 600 m zum Plangebiet befinden sich insgesamt vier Tierhaltungsbetriebe, die Bestandsschutz genießen. Zwei der Tierhaltungsbetriebe befinden sich südlich und zwei Betriebe westlich des Plangebiets.

Für die geplante Erweiterung der Grundschule (Flst. Nr. 12/2) in räumlicher Nähe zum Plangebiet liegt bereits ein Geruchsprognosegutachten (Prüflaboratorium iMA Richter & Röckle) vor, das drei der vier genannten Tierhaltungsbetriebe berücksichtigt und für die Beurteilung landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen in das Plangebiet herangezogen werden kann. Im Gutachten werden die beiden Betriebe westlich des Plangebiets sowie einer der beiden südlich liegenden Betriebe untersucht. Da sich der vierte, ebenfalls südlich befindliche Tierhaltungsbetrieb in noch größerer Entfernung zum Plangebiet befindet als die untersuchten Betriebe, sind für diesen vergleichbare Geruchsimmissionen in das Plangebiet anzunehmen.

Die Ausbreitung von (landwirtschaftlichen) Gerüchen wird wesentlich von der Windrichtung und der Windgeschwindigkeit bestimmt. Aus dem Geruchsprognosegutachten geht hervor, dass die Gemeinde Oberried im Bereich der Talsohle maßgeblich von der Leitwirkung des St. Wilhelmer Tals geprägt ist, das von Süd-Südwesten nach Nord-Nordosten verläuft. Infolgedessen herrschen im Kernort Oberried übergeordnete Südwestwinde vor. Aufgrund der topografischen Lage des Plangebiets und der abschirmenden Wirkung des bestehenden Wohngebiets nordöstlich der Vörlinsbachstraße können Konflikte wegen landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen in das Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden.

5 STANDORTALTERNATIVEN

Auf der Suche nach geeigneten Flächen für Entwicklung von Bauland hat sich die Gemeinde Oberried im Vorfeld der Bauleitplanung mit mehreren Standorten befasst. Verfügbare Flächen in vergleichbarer Größe liegen innerhalb des Kernorts nur noch entlang der Hauptstraße nordwestlich und westlich der Goldberghalle vor (Flst. Nrn. 17, 17/3, 129/1 und 127 nördlich der Hauptstraße, sowie Flst. Nr. 125 südlich der

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 19

Hauptstraße). Potenzielle Wohnbauentwicklungsflächen im Ortsteil Hofsgrund wurden aufgrund der Höhenlage und der damit verbundenen speziellen klimatischen Bedingungen sowie aufgrund der Distanz zum Kernort und der verkehrlichen und infrastrukturellen Anbindung bei der Prüfung von Standortalternativen nicht betrachtet.

Flst. Nrn. 17, 17/3, 129/1 und 127

Ein großer Bereich der betreffenden Flurstücke zwischen der Landesstraße L 126 bzw. der Brugga im Norden und der Hauptstraße im Süden ist mit naturräumlichen Restriktionen (Lage im FFH-Gebiet sowie innerhalb von HQ100- bzw. HQextrem-Flächen) verbunden. Eine wohnbauliche Entwicklung wäre hier nur in einem Teilbereich und unter hohem technischem Aufwand für den Hochwasserschutz möglich. Der südliche Teil der Fläche, der nicht von den naturräumlichen Einschränkungen betroffen ist, ist für eine wohnbauliche Entwicklung in einem Umfang, wie er für den Bereich „Vörlinsbach-Steiertenhof“ geplant ist, jedoch zu klein. Ob die südliche Teilfläche von Flst. Nr. 17 als Innen- oder Außenbereich zu beurteilen ist, ist zwar noch nicht abschließend geklärt. Sie steht für eine Bebauung aber grundsätzlich zur Verfügung und wurde daher als Baulücke auf das Innenentwicklungspotenzial angerechnet (vgl. Kapitel 6.3). Wenngleich die Gesamtfläche der betreffenden Flurstücke ideal an den Ortskern und die bestehende Infrastruktur angebunden ist, scheidet sie aus den genannten Gründen als Standortalternative aus.



Lage der betreffenden Flurstücke mit Darstellung der Schutzgebiete (Quelle: © LUBW, LGL; © 2022 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)



Lage der betreffenden Flurstücke mit Darstellung der Überflutungsflächen (Quelle: © LUBW, LGL; © 2022 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 19

Flst. Nr. 125

Für das Flurstück Nr. 125 wurde in der Vergangenheit notariell verfügt, dass diese Fläche zu keinem Zeitpunkt einer Bebauung zugeführt werden darf. Daher scheidet auch diese Fläche als Standortalternative für eine wohnbauliche Entwicklung aus.

Weitere verfügbare Flächen, die ein solches Erweiterungspotenzial bieten, liegen innerhalb des Gemeindegebiets nicht vor.

Bereich „Vörlinsbach-Steiertenhof“

Die Lage des geplanten Baugebiets innerhalb des Gemeindegebietes begründet sich vor allem anhand der Flächenverfügbarkeit sowie der guten Anbindung an die bestehende Infrastruktur. Die Ortsmitte sowie alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen können fußläufig erreicht werden. Die exponierte Hanglage des Plangebiets erfordert eine besondere Sensibilität bei der Bebauung. Dem Bauverfahren ging daher die Erarbeitung eines Gestaltungsplans voraus. Dieser Prozess wurde von mehreren informellen Informationsveranstaltungen begleitet, um dem sensiblen Standort Rechnung zu tragen.

Zudem wurde im Zuge des Bauverfahrens in Anpassung an den aktuellen Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Oberried das Plangebiet verkleinert. Der städtebauliche Entwurf ermöglicht perspektivisch eine Erweiterung des Siedlungsbereichs nach Südosten und kann somit flexibel auf Veränderungen des Wohnbauflächenbedarfs reagieren.

6 WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSBEGRÜNDUNG

6.1 Ausgangslage und Methodik

Basierend auf den Zielen der Raumordnung muss bei der Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen individuell nachgewiesen werden, dass ein entsprechender Bedarf innerhalb der Gemeinde auch tatsächlich vorliegt. Dabei ist gemäß Plansatz 3.1.9 Satz 2 LEP 2002 zum einen der Vorrang der Innenentwicklung zu berücksichtigen, zum anderen ist der Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen gemäß Plansatz 3.1.5 LEP 2002 zu führen. Auf einen entsprechenden Bedarfsnachweis kann nur dann verzichtet werden, wenn die zu entwickelnde Fläche bereits als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann, oder wenn im Rahmen einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung durch einen Flächentausch zu Gunsten der geplanten Bebauung die Darstellung angepasst wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht gegeben, weshalb zur Ermittlung und Begründung des Bedarfs eine Bedarfsbegründung unter Berücksichtigung mehrerer Aspekte zu erarbeiten ist:

Um den zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf zu ermitteln, sind die Bevölkerungsentwicklung, vorhandene Entwicklungsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan sowie die aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale (Baulücken im Innenbereich etc.) zu betrachten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der ermittelte Bedarf an Wohnbauland vorzugsweise durch Mobilisierung von Reserveflächen erfüllt wird. Lediglich der in der Bilanzierung darüberhinausgehende Bedarf begründet eine Neuausweisung am Ortsrand (Außenbereich).

6.2 Wohnbauflächenbedarfsermittlung gem. Regionalplan

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

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 19

des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg; dieses wies für die Gemeinde Oberried zum 4. Quartal 2023 eine Einwohnerzahl von 2.840 Personen aus.

Neben dem Bevölkerungswachstum entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen aus dem Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner je Wohneinheit). Dieser Rückgang resultiert u.a. aus der Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner, v.a. in Zusammenhang mit dem zunehmenden Anteil an 1-Personen-Haushalten.

In Oberried kann ein jährlicher Zuwachsfaktor von 0,25 % sowie zur Umrechnung des Zuwachsfaktors eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar angesetzt werden. Der Zuwachsfaktor sowie dessen Umrechnung ergeben sich aus der Einordnung der Gemeinde Oberried im Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen (vgl. Kapitel 4.1). 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 **0,71 ha** (2.840 Einwohner x 5 x 0,25 %) / 50 Einwohner pro ha) ermitteln.

6.3 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.

Im Zuge der Bauleitplanung wurden die Innenentwicklungspotenziale innerhalb des Gemeindegebiets untersucht. So wurden für den Kernort sowie für die Ortsteile Hofsggrund, Zastler und St. Wilhelm die Baulücken auf Grundlage der Katasterdaten und der Auswertung aktueller Luftbilder erhoben und als Flächenbilanz tabellarisch erfasst. Berücksichtigt wurden diejenigen Flächenpotenziale, die sich aus rechtskräftigen Bebauungsplänen und aus nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen ergeben. In einem nächsten Schritt wurde für die ermittelten Flurstücke geprüft, ob Teilflächen bereits bebaut sind oder langfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen (z. B. Lage außerhalb der überbaubaren Fläche in bestehenden Bebauungsplänen).

Für den Kernort Oberried und die Ortsteile Hofsggrund und Zastler ergeben sich insgesamt 20 Baulücken mit einer anrechenbaren Fläche von insgesamt ca. 1,91 ha. Elf Baulücken befinden sich in Oberried, während im Ortsteil Hofsggrund sieben Baulücken und im Ortsteil Zastler zwei Baulücken ermittelt wurden. Im Ortsteil St. Wilhelm befinden sich keine Baulücken.

Die Gemeinde Oberried kontaktiert die Eigentümer der bestehenden Baulücken-Grundstücke regelmäßig und ist angesichts des zunehmenden Wohnraumbedarfs darum bemüht, diejenigen brachliegenden Grundstücke zu erwerben, die einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden können. Zuletzt wurden im Jahr 2016 sämtliche Eigentümer per Brief auf die Möglichkeit einer wohnbaulichen Grundstücksnutzung und die bestehende Wohnungsnot hingewiesen; jedoch führten die Bemühungen der Gemeinde nicht nachweislich zu einer weiteren Wohnbebauung. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass nur ein Teil des ermittelten theoretischen Flächenpotenzials auch tatsächlich innerhalb des Planungszeitraums des Flächennutzungsplans aktiviert werden kann. Das Forschungsprojekt „Komreg – Kommunales Flächenmanagement in der Region“ hat für Kommunen Aktivierungsraten ermittelt. Entsprechend dieser Forschungsarbeit kann von einer Aktivierungsrate von ca. 25 % für den Zeitraum einer FNP-Fortschreibung ausgegangen werden. Bezogen auf eine FNP-Änderung mit

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 19

einem Zielhorizont von 5 Jahren ergibt sich somit eine realistische Aktivierungsrate von rund 8 %. Damit ergibt sich in den nächsten 5 Jahren eine Fläche von rund **0,15 ha**, die als vorhandenes Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde Oberried anzurechnen ist.



Darstellung der Baulücken im Luftbild und Kataster für den Kernort Oberried (eigene Darstellung Januar 2025)



Darstellung der Baulücken im Luftbild und Kataster für die Ortsteile Hofgrund und Zastler (eigene Darstellung Januar 2025)

6.4 Entwicklungsflächen Flächennutzungsplan

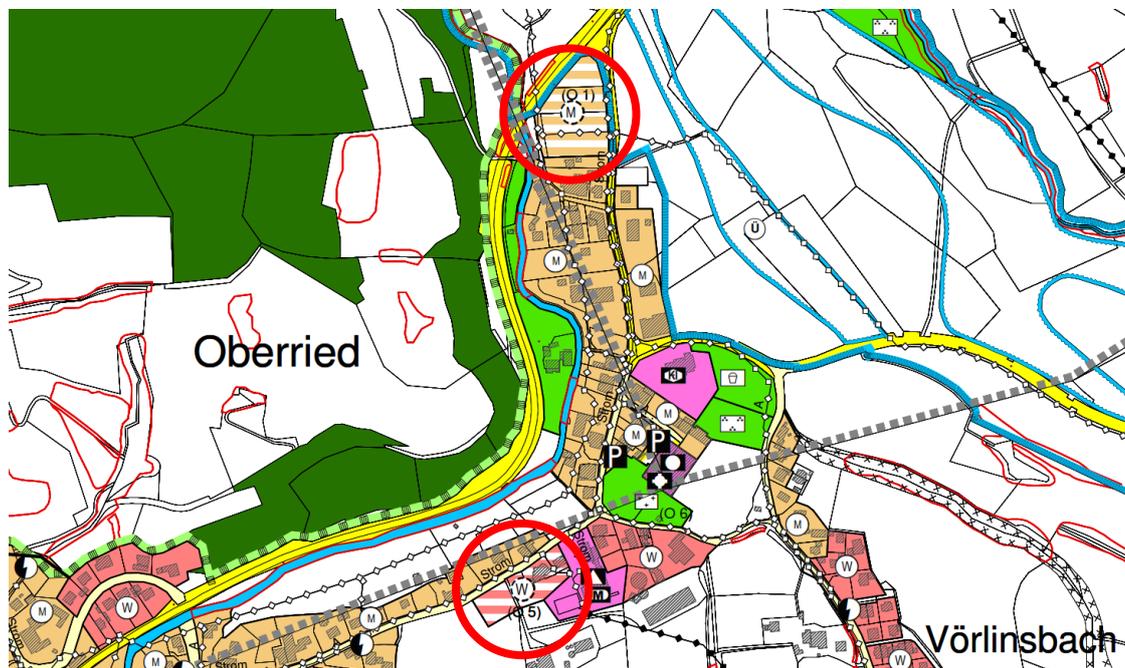
Im Flächennutzungsplan ist im Kernort Oberried nur noch eine geplante Wohnbaufläche enthalten (Fläche O 5 im FNP, ca. 0,40 ha). Diese ist jedoch zu etwa einem Drittel bereits aufgesiedelt und wird zu etwa einem Drittel als Besucherparkplatz für die Goldberghalle genutzt. Für diese Teile der Entwicklungsfläche O 5 erfolgt daher keine

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 19

Anrechnung an den Wohnbauflächenbedarf. Die restliche, ungenutzte Teilfläche hat eine Größe von ca. 0,13 ha. Da die Gemeinde Oberried für diese Teilfläche keine wohnbauliche Entwicklung mehr vorsieht, wird sie im Zuge der 9. Flächennutzungsplanänderung für einen Flächentausch zur Verfügung gestellt (Änderungsbereich B, vgl. Kapitel 7). Der westliche Teilbereich der Fläche O 5 wird infolgedessen bestandsgemäß als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ist somit ebenfalls nicht mehr an den Wohnbauflächenbedarf anzurechnen.

Am nördlichen Ortseingang, zwischen der Hauptstraße und der Landesstraße L 126 befindet sich eine geplante gemischte Baufläche (Fläche O 1, ca. 0,74 ha). Für den nördlichen Teil der Fläche (ca. 0,34 ha) gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“, der am 27.04.2023 in Kraft getreten ist. Dieser setzt für den überplanten Teilbereich der Fläche O1 eine gewerbliche Nutzung (nicht großflächiger Einzelhandel) fest. Für den südlichen Teil der Fläche (ca. 0,40 ha) liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Die Gemeinde beabsichtigt weiterhin, diese Teilfläche als Mischbaufläche zu entwickeln und damit den Übergang zwischen Gewerbenutzung und bestehenden Wohnlagen zu schaffen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Lebensmittelmarkt“ fanden bereits Vorabstimmungen mit den Eigentümern der Fläche statt. Ob die Teilfläche kurz- oder mittelfristig für eine bauliche Nutzung zur Verfügung steht, ist nach aktuellem Stand zwar unwahrscheinlich. Da eine Bebauung vonseiten der Gemeinde aber weiterhin angestrebt wird und auch nicht ausgeschlossen werden kann, wird die Teilfläche im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsberechnung zu einem Anteil von 50 %, d. h. mit 0,20 ha ($0,40 \text{ ha} \times 0,5$) in Abzug gebracht. Mit der anteiligen Anrechnung auf den Wohnbauflächenbedarf wird der beabsichtigten baulichen Nutzung als Mischbaufläche Rechnung getragen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal mit Darstellung der Entwicklungsflächen O 1 und O 5 im Ortsteil Oberried (ohne Maßstab)

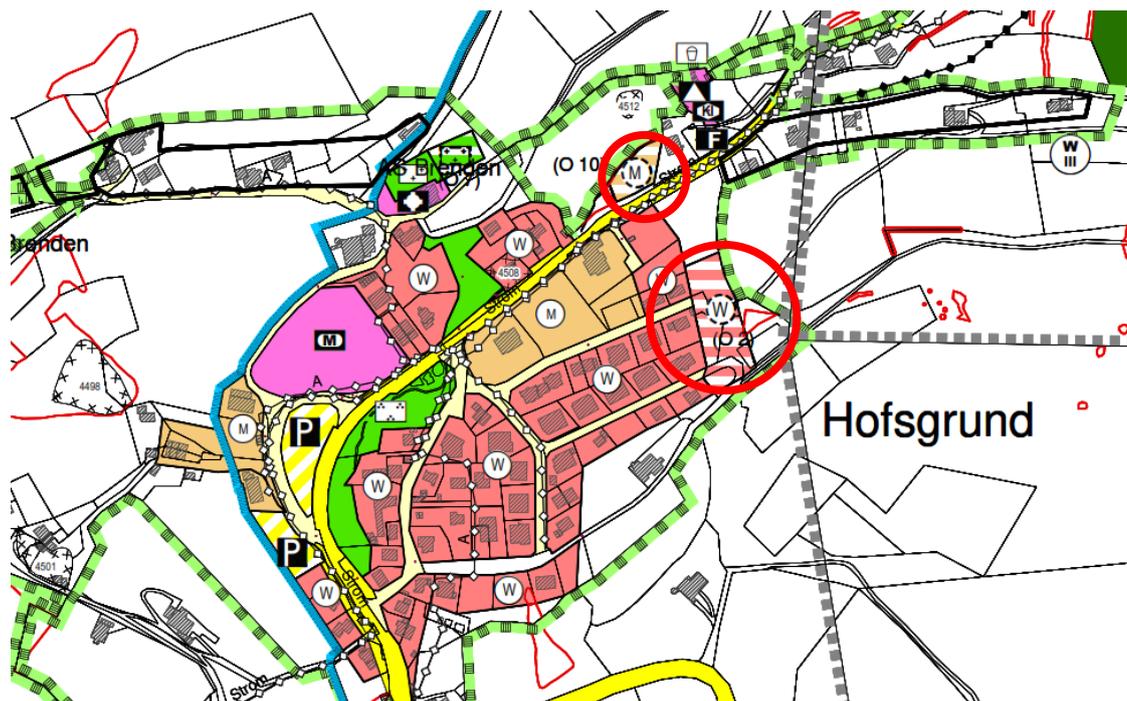
Des Weiteren befindet sich im Ortsteil Hofgrund eine geplante Wohnbaufläche, die am östlichen Rand des Ortsteils liegt (Fläche O 2). Diese geplante Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 0,40 ha. Die Gemeinde möchte an einem südlichen sowie an einem nördlichen Teilbereich der Fläche weiterhin festhalten, die beide bereits an die bestehenden Verkehrsflächen angebunden sind. Aufgrund der ausgeprägten Hanglage ist

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 19

für den überwiegenden Teilbereich der Fläche O 2 jedoch keine bauliche Nutzung mehr vorgesehen. Für diesen mittleren Teilbereich (ca. 0,33 ha) soll im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung daher ein Flächentausch vollzogen werden, indem zugunsten des Baugebiets „Vörlinsbach-Steiertenhof“ auf eine wohnbauliche Nutzung verzichtet wird (Änderungsbereich C, vgl. Kapitel 7). Der Teilbereich soll zukünftig als Verkehrs- bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden. Somit erfolgt für die landwirtschaftliche Fläche keine Anrechnung mehr an den Wohnbauflächenbedarf. Gleiches gilt für die beiden Verkehrsflächen, da diese lediglich bereits bestehende Verkehrsanlagen (Wendehammer, Wohnstraße) im Flächennutzungsplan abbilden. Die verbleibende Fläche O 2 wird infolgedessen verkleinert werden und besteht künftig aus der genannten nördlichen (0,10 ha) und der südlichen Teilfläche (0,05 ha). Diese sind als bestehende Entwicklungsflächen im Zuge der Wohnbauflächenbedarfsermittlung weiterhin anzurechnen.

Eine weitere geplante gemischte Baufläche (Fläche O 10, ca. 0,10 ha) befindet sich am nördlichen Ortsteingang in Hofsgrund, nördlich der Silberbergstraße. Für diesen Bereich wurde der Bebauungsplan „Moos“ aufgestellt und 2016 rechtskräftig. Die Fläche ist bereits bebaut, sodass keine Anrechnung an den Wohnbauflächenbedarf erfolgt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal mit Darstellung der Entwicklungsflächen O 2 und O 10 im Ortsteil Hofsgrund (ohne Maßstab)

6.5 Konkreter aktueller Wohnbauflächenbedarf

Die Gemeinde Oberried erhält regelmäßig Anfragen von Bauinteressenten, sowohl für den Einfamilienhausbau als auch für Geschosswohnungsbau (Eigentum/Miete) und führt eine Interessentenliste. Diese weist aktuell 128 Interessenten auf. Rund ein Viertel der Anfragen stammt von Ortsansässigen, weitere 18 Anfragen stammen von Interessenten aus dem übrigen Dreisamtal.

6.6 Anzurechnende Wohnbaufläche

Der Änderungsbereich A hat eine Größe von rund 1,35 ha. Um angesichts der ausgeprägten Hangneigung eine wirtschaftliche Erschließung ermöglichen zu können, ist eine Verkleinerung des Änderungsbereichs oder eine Unterteilung in kleinere Bauabschnitte nicht realisierbar. Im Hinblick auf die anzurechnende Wohnbaufläche sind Teilflächen des Änderungsbereichs A in Abzug zu bringen. Die öffentliche Grünfläche (ca. 0,10 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. Auch die gemischte Baufläche (ca. 0,08 ha) ist bei der Bilanzierung in Abzug zu bringen, da sie lediglich die bestehende Bebauung abbildet und keine weitere bauliche Erweiterung eröffnet.

Damit weisen jene Flächen, die an den Wohnbauflächenbedarf anzurechnen sind (Wohnbaufläche und Verkehrsfläche), zusammen eine Flächengröße von **ca. 1,17 ha** auf.

6.7 Gegenüberstellung Bedarf / Innenentwicklungspotenzial / Entwicklungsflächen

Der rechnerische Wohnbauflächenbedarf beträgt wie oben dargestellt ca. 0,71 ha. Davon sind gemäß Regionalplan die im Prognosezeitraum von 5 Jahren aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale mit einer Größe von 0,15 ha abzuziehen. Ebenfalls in Abzug zu bringen sind die Entwicklungsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan. Diese können, wie in Kapitel 6.4 dargelegt wurde, nur teilweise einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden, weshalb das anzurechnende Entwicklungspotenzial im Flächennutzungsplan mit 0,35 ha (0,20 ha (O 1) + 0,15 ha (O 2)) angesetzt wird. Damit ergibt sich für die Gemeinde Oberried ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf von ca. 0,21 ha (0,71 ha - 0,15 ha - 0,35 ha).

Die anzurechnenden Wohnbauflächen mit ca. 1,17 ha übersteigen den regionalplanerischen Bedarf damit um **ca. 0,96 ha**. Diese Überschreitung muss vor dem Hintergrund betrachtet werden, dass rund die Hälfte der im Innenentwicklungspotenzial berücksichtigten Baulücken im Ortsteil Hofsgrund liegen, ebenso wie die in der Bedarfsberechnung in Abzug gebrachte Teilfläche O 2. Der Ortsteil Hofsgrund ist aufgrund seiner Entfernung und verkehrlichen Anschließung an den Kernort nur eingeschränkt geeignet, um den Wohnbauflächenbedarf im Kernort der Gemeinde zu decken. Auch die beträchtliche Höhendifferenz zum Kernort mitsamt den spezifischen klimatischen Bedingungen sowie die Unterschiede hinsichtlich der vorhandenen Infrastruktur stellen dies heraus. Des Weiteren wurde dargestellt, dass die Aufsiedlung der Entwicklungsfläche O 1 innerhalb des Prognosezeitraums der nächsten 5 Jahre unwahrscheinlich ist, innerhalb der Bedarfsberechnung jedoch berücksichtigt wird.

Dem gegenüber steht die hohe Nachfrage an Wohnraum im Ort, die in Form einer Interessentenliste (derzeit 128 Interessenten) belegt ist. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat die Gemeinde Oberried darüber hinaus in den letzten Jahren ein großes Augenmerk auf die bauliche Entwicklung von kleineren Flächen im Innenbereich gelegt, weshalb nun ein gewisser Nachholbedarf vorhanden ist.

Für den Prognosezeitraum von 5 Jahren und vor dem Hintergrund des tatsächlich vor Ort bekannten erheblichen Bedarfs, ist die Überschreitung von ca. 0,96 ha aus stadtplanerischer Sicht mit den regionalplanerischen Zielen für die Gemeinde Oberried vereinbar.

7 INHALTE DER ÄNDERUNG

7.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Dreisamtal die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für das Gebiet der Gemeinden Buchenbach, Kirchzarten, Oberried und Stegen wurde vom GVV Dreisamtal ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde nach der letzten Digitalisierung und Aktualisierung am 09.11.2012 rechtswirksam.

Änderungsbereich A

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich A („Vörlinsbach-Steiertenhof“, ca. 1,35 ha) überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dar. Zudem sind Altlasten und altlastverdächtige Flächen dargestellt, die im nördlichen Bereich in das Plangebiet hineinragen. Der nördliche Bereich des Änderungsbereichs A liegt innerhalb einer Fläche mit Bergbauberechtigungen nach dem Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Nordöstlich des Änderungsbereichs ragt ein Biotop nach § 32 LNatSchG in das Plangebiet (vgl. Kapitel 4.3), im Süden und Westen befinden sich eine bestehende Wohnbaufläche sowie eine gemischte Baufläche.



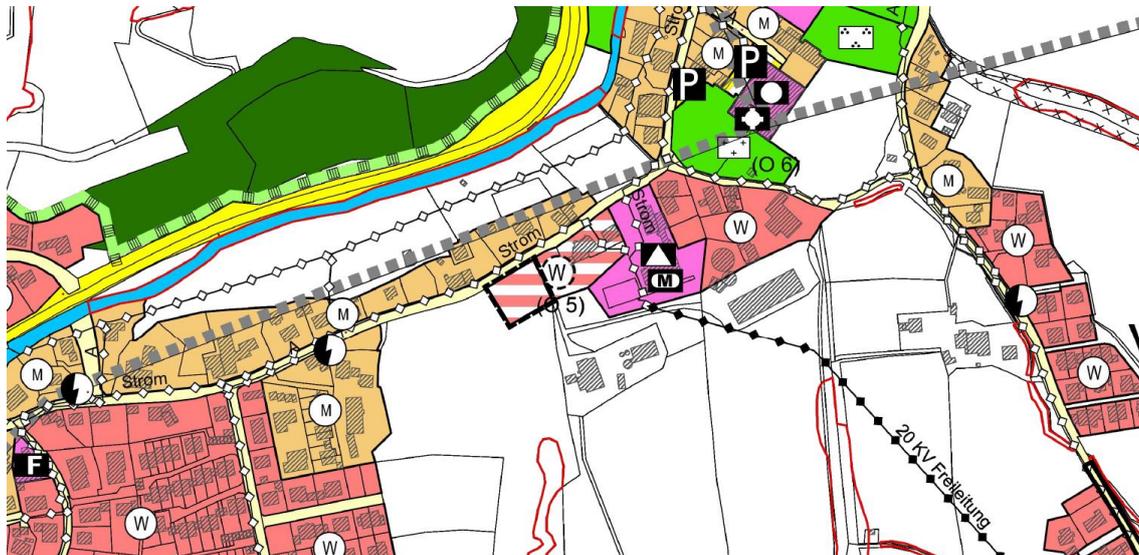
Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal (ohne Maßstab; Änderungsbereich A schwarz umrandet)

Änderungsbereich B

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich B (Teilfläche O 5, ca. 0,13 ha) vollständig eine geplante Wohnbaufläche dar. Weitere Darstellungen sind innerhalb des Änderungsbereichs B nicht vorhanden. Im Norden wird der Änderungsbereich durch eine untergeordnete Verkehrsfläche begrenzt. Im Osten des Änderungsbereichs befindet sich die im FNP verbleibende Teilfläche der Entwicklungsfläche O 5, während im Süden und Westen Flächen für die Landwirtschaft anschließen.

BEGRÜNDUNG

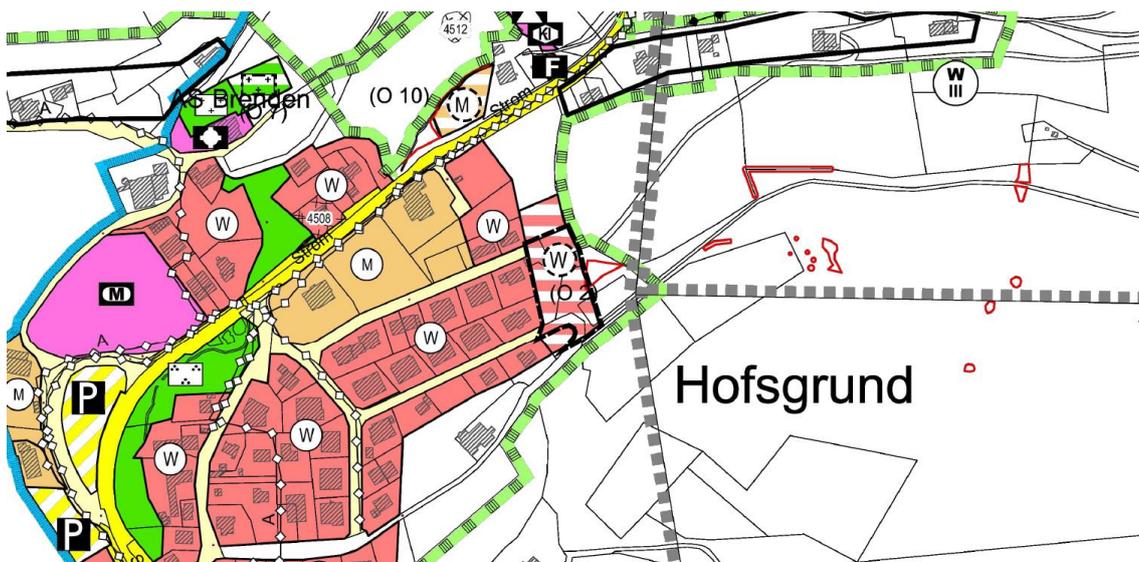
Seite 15 von 19



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal (ohne Maßstab; Änderungsbereich B schwarz umrandet)

Änderungsbereich C

Auch für Änderungsbereich C (Teilfläche O2, ca. 0,33 ha) ist im Flächennutzungsplan bislang eine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Im Osten ragt ein Biotop nach § 32 LNatSchG in den Änderungsbereich; dieses ist nach aktuellem Stand im Daten- und Kartendienst der LUBW jedoch nicht mehr kartiert. Südlich und östlich grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an (vgl. Kapitel 4.3). Im Osten wird der Änderungsbereich von bestehenden und bereits aufgesiedelten Wohnbauflächen sowie von Verkehrsflächen begrenzt, im Norden sowie im Süden liegt eine Teilfläche der im FNP verbleibenden Entwicklungsfläche O 2. Im Osten, Süden und Westen schließen Flächen für die Landwirtschaft an.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal (ohne Maßstab; Änderungsbereich C schwarz umrandet)

7.2 Darstellung in der 9. Flächennutzungsplanänderung

Änderungsbereich A

Die planungsrechtliche Sicherung des Baugebiets erfolgt im Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Bereich im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden. Im Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ werden zudem Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt, die für den Änderungsbereich A (ca. 1,35 ha) auf Flächennutzungsplanebene übertragen werden. Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung werden die landwirtschaftlichen Flächen durch eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche ersetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche wird als Kennzeichnung in den Flächennutzungsplan übertragen. Die altlastverdächtigen Flächen werden für den Änderungsbereich A übernommen, wenngleich die inhaltliche Berücksichtigung der Flächen auf Bebauungsplanebene stattfindet. Auch die Flächen mit Bergbauberechtigungen werden in die planzeichnerische Änderung übernommen; eine bergbauliche Tätigkeit ist gemäß Begründung zum wirksamen Flächennutzungsplan jedoch nicht vorgesehen.

Im Hinblick auf die Bestandssituation vor Ort wird auf einer Fläche, die westlich an die neue Wohnbaufläche angrenzt, die bestehende Bebauung als Mischbaufläche abgebildet.

Der Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ setzt im Bereich des Steiertenhofs eine Nebenzufahrt fest. Für einen Teilbereich der Zufahrt sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits Mischbauflächen dargestellt. Da es sich bei der Zufahrt um eine untergeordnete Zweitterschließung handelt und die dargestellten Mischbauflächen der verkehrlichen Nutzung nicht entgegenstehen, wird von einer Darstellung im Flächennutzungsplan abgesehen. Stattdessen wird der Änderungsbereich A im Bereich der geplanten Zufahrt kleiner gefasst als der Geltungsbereich des Bebauungsplans.



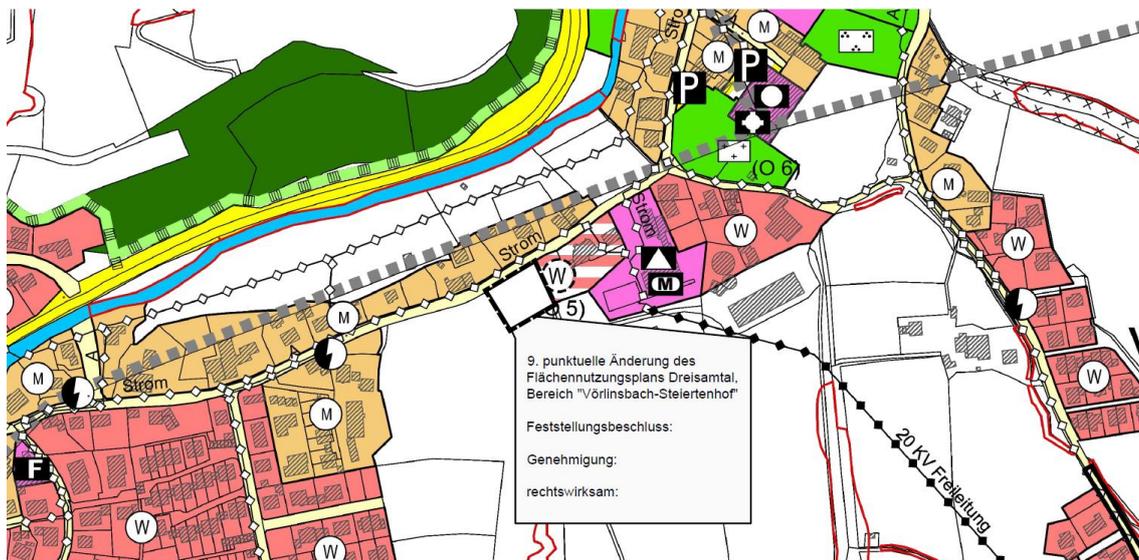
Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal mit geänderter Flächendarstellung für Änderungsbereich A (ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

Seite 17 von 19

Änderungsbereich B

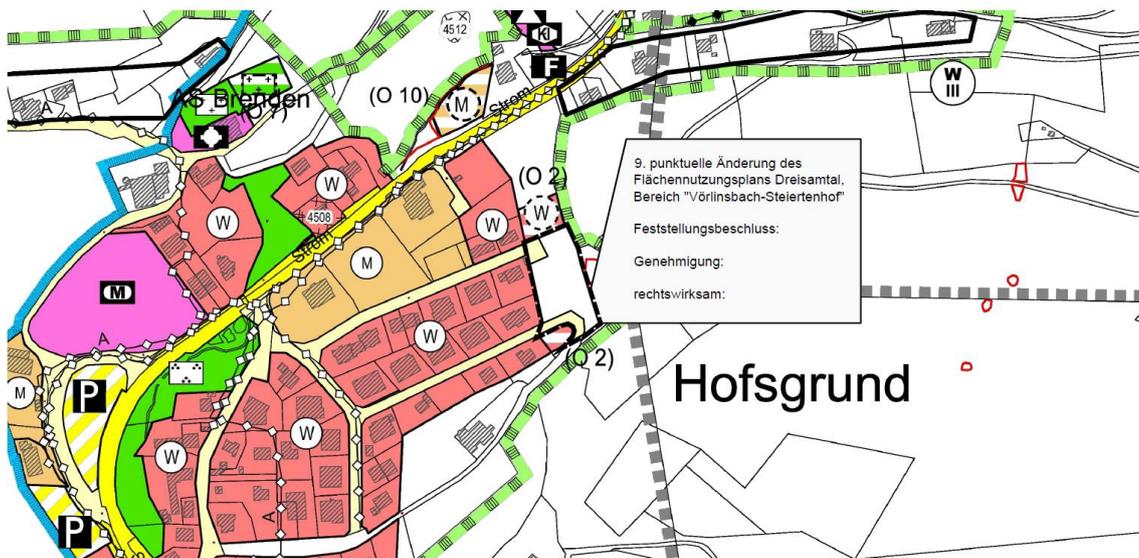
Infolge der Flächennutzungsplanänderung sowie im Hinblick auf die vorhandene und weiterhin beabsichtigte Nutzung werden für den Änderungsbereich B (ca. 0,13 ha) Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die geplante Wohnbaufläche des östlichen Teilbereichs von Entwicklungsfläche O 5 wird damit ersetzt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal mit geänderter Flächendarstellung für Änderungsbereich B (ohne Maßstab)

Änderungsbereich C

Auch für Änderungsbereich C (ca. 0,33 ha) wird die bislang dargestellte, geplante Wohnbaufläche (Teilbereich der Entwicklungsfläche O 2) ersetzt. Stattdessen werden die bestehenden Verkehrsflächen im Flächennutzungsplan fortgeführt und zeichnerisch dargestellt. Für den restlichen Änderungsbereich C werden bestandsgemäß Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal mit geänderter Flächendarstellung für Änderungsbereich C (ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

Seite 18 von 19

8 UMWELTBELANGE

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (3) BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 (4) BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen bei der Planung zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Durch das Büro faktorgruen aus Freiburg wird ein Umweltbericht für die punktuelle Flächennutzungsplanänderung erarbeitet. Dieser bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

9 FLÄCHENBILANZ

Änderungsbereich A

Darstellung vor der 9. Änderung

Landwirtschaftliche Fläche ca. 1,35 ha

Darstellung nach Abschluss der 9. Änderung:

Wohnbaufläche ca. 1,17 ha

Mischbaufläche ca. 0,08 ha

Grünfläche ca. 0,10 ha

Summe ca. 1,35 ha

Änderungsbereich B

Darstellung vor der 9. Änderung

geplante Wohnbaufläche ca. 0,13 ha

Darstellung nach Abschluss der 9. Änderung:

Landwirtschaftliche Fläche ca. 0,13 ha

Summe ca. 0,13 ha

Änderungsbereich C

Darstellung vor der 9. Änderung

geplante Wohnbaufläche ca. 0,33 ha

Darstellung nach Abschluss der 9. Änderung:

Landwirtschaftliche Fläche ca. 0,28 ha

Verkehrsfläche ca. 0,05 ha

Summe ca. 0,33 ha

BEGRÜNDUNG

Seite 19 von 19

Kirchzarten, den

Darius Reutter

Verbandsvorsitzender GVV Dreisamtal

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Gemeindeverwaltungsverband „Dreisamtal“

**9. punktuelle Änderung des
Flächennutzungsplans
Gemeinde Oberried, Bereich
„Vörlinsbach-Steiertenhof“**

Umweltbericht

Freiburg, den 25.03.2025
Feststellung

Gemeindeverwaltungsverband „Dreisamtal“, 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans
Gemeinde Oberried, Bereich „Vörlinsbach-Steiertenhof“, Umweltbericht

Projektleitung u. -bearbeitung:
M.Sc. Landschaftsökologie Christine Rakelmann

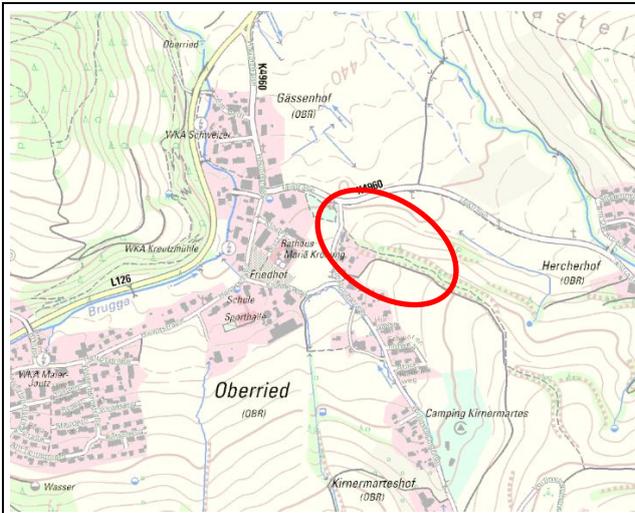
faktorgruen
79100 Freiburg
Merzhauser Straße 110
Tel. 07 61 / 70 76 47 0
Fax 07 61 / 70 76 47 50
freiburg@faktorgruen.de

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

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

Gemeinde Oberried

Änderungsbereich A „Vörlinsbach-Steiertenhof“



Fläche

1,35 ha

FNP-Darstellung

bisher: Landwirtschaftliche Fläche

geplant: Wohnbaufläche, Mischbaufläche, Grünfläche

Ziel der Planung

Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Bedarfsdeckung. Dafür werden Teilflächen der beiden im FNP dargestellten und bisher nicht bebauten Wohnbauflächen O5 (Änderungsbereich B) und O2 (Änderungsbereich C) „eingetauscht“ und wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (s. Schutzgut Fläche).

Geobasisdaten der nebenstehenden Abbildungen © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de; Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg



Gebietsbeschreibung (Lage, aktuelle Nutzung)

- Der Änderungsbereich A 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 geschützten Feldhecke mit Hohlweg begrenzt. Nach Osten hin setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland (Mähweide) fort.

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung

- Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Plangebiet entsprechend seines derzeitigen Bestandes bestehen und könnte weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Erhebliche Veränderungen der Schutzgüter sind damit nicht verbunden.
- Gemäß wirksamem FNP könnte ohne den geplanten Flächentausch auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen der Änderungsbereiche B und C Wohnbebauung entstehen.

Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg:**
Die Gemeinde Oberried ist dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Als zu berücksichtigender Grundsatz gilt: „Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, 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.“
- Regionalplan Südlicher Oberrhein (Stand 2019):**
In der Raumnutzungskarte des Regionalplans werden keine Festlegungen für den Geltungsbereich des Änderungsbereichs getroffen.
- Landschaftsrahmenplan Region Südlicher Oberrhein (2024):**
 - Schutzgut Boden: Bodenfunktionen von mittlerer Bedeutung
 - Schutzgut Grundwasser: keine bis geringe Bedeutung; sehr geringe Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung
 - Schutzgut Klima und Luft: Freiraumbereich ohne Bewertung
 - Schutzgut Arten und Lebensräume: Bereiche mit geringer Bewertung sowie Bereiche ohne Bewertung

Gemeinde Oberried

Änderungsbereich A „Vörlinsbach-Steiertenhof“

- Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung: mittlere Bedeutung, kleinräumige Erlebnisqualität durch Offenlandgebiet mit mäßig intensiver Nutzung

Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung

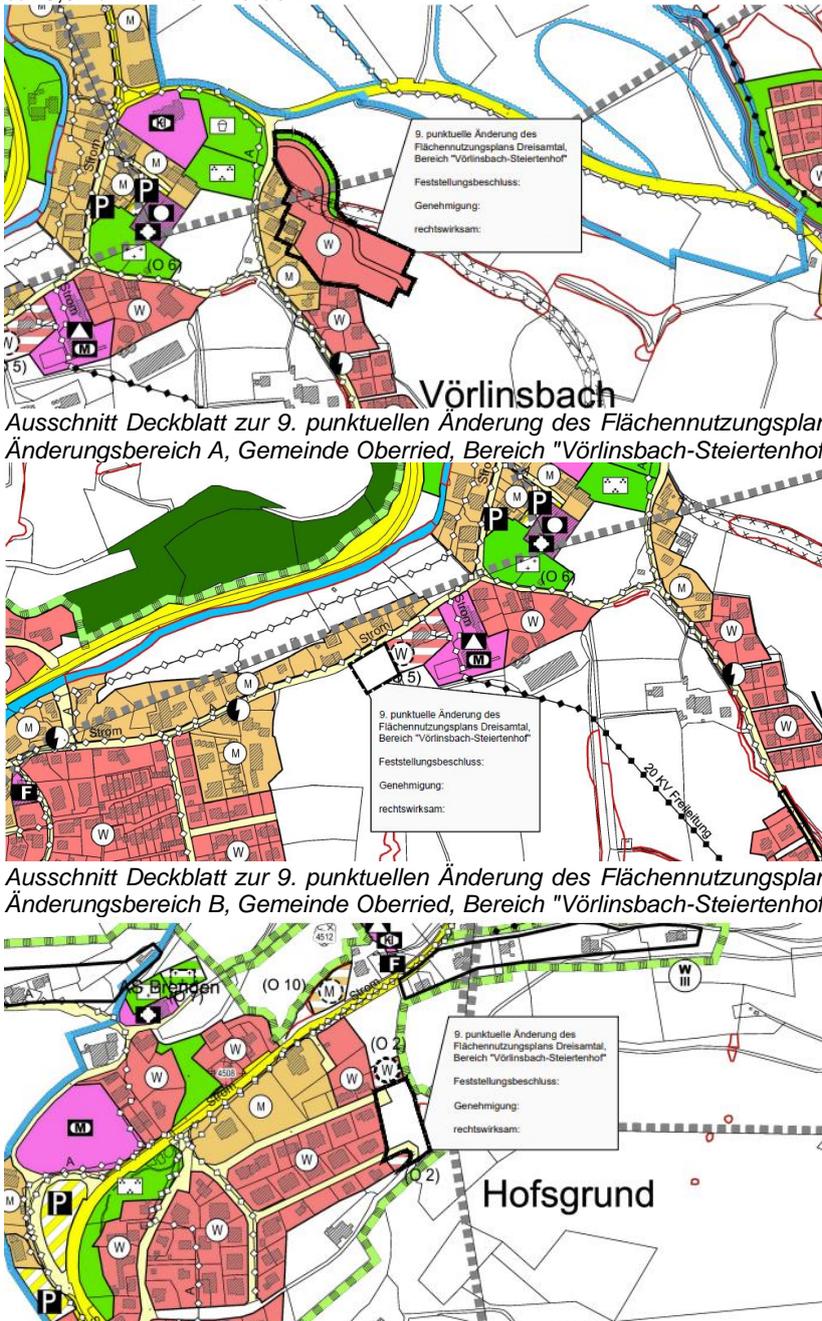
- Natura 2000-Gebiet: Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“ (Schutzgebiets-Nr. 8013342) liegt westlich des Änderungsbereichs in ca. 250 m Entfernung. Ein weiteres FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um Hinterzarten“ (Schutzgebiets-Nr. 8114341) befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m östlich des Änderungsbereichs
- Biosphärenreservat: Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 2).
- Biotop: Das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölze und Hohlwege E Oberried“ (Biotop-Nr. 180133150832) befindet sich am nördlichen Rand des Änderungsbereichs. Der im Geltungsbereich liegende Teil des geschützten Biotops umfasst an dieser Stelle lediglich eine Teilfläche der Feldhecke. Der geschützte Hohlweg beginnt erst weiter östlich außerhalb des Änderungsbereichs. Die Feldhecke läuft innerhalb des Plangebiets schmal aus und ist zum Teil recht licht. Der Bestand umfasst hier Bäume jungen bis mittleren Alters. Im Saum befindet sich Brombeeraufwuchs.

| Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung | | Risiko / Auswirkung |
|---|---|---|
| Mensch / Schutz vor Immission |  | Die angrenzend vorhandene Bebauung ist vor allem von Wohnnutzung geprägt. Im denkmalgeschützten Steierten Hof befindet sich zusätzlich eine Kindertagespflege mit einer Außenanlage, die östlich in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich liegt. Hier kann es zu zeitweilig auftretenden Geräuscheinwirkungen kommen, die jedoch als sozial-adäquat einzustufen sind. Südöstlich des Plangebiets befindet sich zudem in einer Entfernung von ca. 200 m ein Campingplatz. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. zwei Tierhaltungsbetrieben im Umkreis von 600 m können temporär Luftschadstoff- und Geruchsemissionen ausgehen. Aufgrund der topografischen Lage des Plangebiets und der abschirmenden Wirkung des bestehenden Wohngebiets nordöstlich der Vörlinsbachstraße können Konflikte wegen landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen in den Änderungsbereich jedoch weitgehend ausgeschlossen werden. □ |
| Mensch/ Erholung |  | Neben zwei Grundstücken mit bereits vorhandener Wohnbebauung wird der Änderungsbereich landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Im Gebiet verlaufen keine befestigten Wege, sodass eine Erholungsnutzung nur bedingt vorhanden ist. Vielmehr handelt es sich um Trampelpfade, die z.T. für die siedlungsnahen Kurzzeiterholung im direkten Wohnumfeld in Form von Spaziergängen oder durch Erholungssuchende mit Hunden (Feierabenderholung) genutzt werden. □ |
| Tiere / Pflanzen / Lebensräume |  | <p>Biotoptypen / Habitattypen: Der Änderungsbereich ist mäßig strukturreich. Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor (entsprechend des Biotopschlüssels der Landesanstalt für Umwelt (LUBW), Abschätzung des jeweiligen Flächenanteils in Klammern):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 33.52 Fettweide mittlerer Standorte (90 %) ▪ 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte (3 %) ▪ 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche (3%) ▪ 60.21 Völlig versiegelte Straße, Weg (2 %) ▪ 60.60 Hausgarten (2 %) <p>FFH-Lebensraumtypen/ gesetzlich geschützte Biotope: Das geschützte Biotop ist randlich durch die Planung betroffen und wird hier teilweise zerstört. Jenseits der Gebietsgrenze ist eine randliche Betroffenheit der Teilflächen der Feldhecke während der Bauzeit denkbar. FFH-Lebensraumtypen sind von der Planung nicht betroffen. § ■</p> <p>Biotopverbund: Das geschützte Biotop stellt gleichzeitig eine Kernfläche des Biotopverbunds trockener Standorte des Fachplans Landesweiter Biotopverbund dar. Ausschlaggebend für die Einstufung ist der vorkommende Hohlweg, in den jedoch keine Eingriffe geplant sind. Wildtierkorridore sind von der Planung nicht betroffen. Für das Gemeindegebiet von Oberried liegt bislang kein gesonderter Biotopverbundplan vor.</p> |
| Bes. Artenschutz |  | Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann aufgrund der vorkommenden Feldhecke nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Potenziell betroffene Artengruppen sind aufgrund der Habitatstrukturen Vögel und Fledermäuse. Es ist damit zu rechnen, dass Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig werden, insbesondere um eine Funktion der Feldhecke als Leitstruktur für Fledermäuse weiterhin sicherzustellen. Von einer Machbarkeit wird ausgegangen, allerdings werden dafür voraussichtlich Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs erforderlich. ■ |
| Natura 2000 |  | Aufgrund der Entfernung des Änderungsbereichs 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 jedoch prinzipiell Beeinträchtigungen für Fledermäuse durch die Zerschneidung eines möglichen Flugkorridors sowohl durch Gehölzverluste als auch Lichteinwirkungen ergeben. In diesem Fall ist damit zu rechnen, dass Vermeidungsmaßnahmen oder ggf. CEF-Maßnahmen im Gebiet notwendig werden und realisiert werden können, um erhebliche Beeinträchtigungen des Erhaltungszustands betroffener Fledermausarten bzw. der Schutz- und Erhaltungsziele des ■ |

Legende: Bewertung Risiko / Auswirkung: ■ hoch ■ mittel □ gering;

Eignung zur Siedlungsentwicklung:

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

| | | |
|-----------------------|--|--|
| <p>Fläche / Boden</p> | <p>FFH-Gebiets zu vermeiden.</p> <p>Fläche: Mit Umsetzung der Planung wird eine landwirtschaftliche Fläche im Umfang von ca. 1,35 ha als Wohnbaufläche dargestellt. Um den Flächenverbrauch zu reduzieren, werden zwei Teilflächen von im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zurückgenommen und diese wieder als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche von O5 (Änderungsbereich B) mit 0,15 ha und eine Teilfläche von O2 mit 0,33 ha. Der Beitrag zum Flächenverbrauch kann durch diesen Flächentausch entsprechend um ca. 0,5 ha minimiert werden.</p>  | <p>Boden: Nach Darstellung in der Bodenkarte 1:50.000 sowie der flurstücksgenaue Bewertung der Bodenfunktionen nach der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) bzw. dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) treten im Gebiet Pseudovergleyte Parabraunerden aus lösslehmreichen Fließerden sowie</p> |
| | <p>Legende: Bewertung Risiko / Auswirkung: ■ hoch ■ mittel □ gering; Eignung zur Siedlungsentwicklung: I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet</p> | |

| | | | |
|-------------------------------------|---|---|---|
| | | <p>Brauner Auenboden-Auengley aus Auensand und -lehm auf. Diese weisen im Durchschnitt eine mittlere Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen auf. Die bereits bebauten Grundstücke weisen Böden der Ortslage auf. Hier sind die natürlichen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt vorhanden.</p> <p><i>Flurbilanz:</i> Der Änderungsbereich liegt nicht in der Vorrangflur I oder Vorrangflur II, es handelt sich um eine Vorbehaltsflur II.</p> <p>Bei Bebauung der Fläche würden natürliche Bodenfunktionen mittlerer Leistungsfähigkeit verloren gehen. Durch die Hanglage ist auch in unversiegelten Bereichen von Geländemodellierungen und damit von einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auszugehen. Für die beiden Grundstücke mit bereits vorhandener Bebauung sind keine Veränderungen zu erwarten.</p> <p><i>Altlasten:</i> Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Altablagerung. Nach Informationen des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald handelt es sich um die Altablagerung „AA/ Hohlwegverfüllung beim Albrechtenhof“ in Oberried. Diese „wurde im Zeitraum von ca. 1950 -1965 als Mülldeponie betrieben. Neben Bauschutt und Erdaushub wurden überwiegend Hausmüll und Sperrmüll auf der Deponie abgelagert. Zwischen 1966 und 1994 erfolgten noch „wilde“ Ablagerungen von hausmüllartigem Müll und Schrott. Im Zuge der weiteren Planung oder Erschließung sollte untersucht werden, ob die Altablagerungen in das Wohngebiet hineinragen und Bodenbelastungen vorliegen. Ggf. wird ein Bodenaustausch in diesen Bereichen notwendig.</p> | |
| Wasser |  | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Änderungsbereich verlaufen keine Oberflächengewässer. Südlich der Vörlinsbachstraße verläuft der Vörlinsbach als Gewässer II. Ordnung. Dieser wird durch die Planung jedoch nicht tangiert. ▪ Das Plangebiet liegt nicht im Überflutungsbereich eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100). ▪ Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. ▪ Bei Starkregen fließt das Oberflächenwasser dem Relief folgend in nordöstliche Richtung. ▪ Es besteht eine geringe, kleinräumig mäßige Grundwasserergiebigkeit. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist im gesamten Bereich gering und die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen entsprechend erhöht. ▪ Es ist mit temporär auftretendem Sicker-/ Hangwasser zu rechnen. | ■ |
| Klima / Luft |  | <p>Die unversiegelten Flächen im Änderungsbereich wirken kalt- u. frischluftproduzierend. Die entstehende Kaltluft dürfte dem Gefälle nach in Richtung der Ortslage abfließen. Die angrenzende Ortslage von Oberried dürfte gering belastet und gut durchlüftet sein. Eine riegelartige Bebauung sollte dennoch vermieden werden, um ein Abfließen von Kaltluft weiterhin zu ermöglichen.</p> | ■ |
| Landschaft / Landschaftsbild |  | <p>Der Änderungsbereich liegt am Ortsrand von Oberried in Richtung Zastlertal. Das Gelände 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 kommend, aus weit einsehbar. Die Feldhecke am nördlichen Rand der Fläche besitzt jedoch eine abschirmende Funktion.</p> <p>Aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand und den umgebenden, weitgehend un bebauten Höhenlagen einer typischen Schwarzwaldlandschaft weist das Plangebiet eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen durch bauliche Anlagen auf. Da mit der Bebauung ein Ortsbild entsteht, das allgemein als weniger schön empfunden wird, sollten Maßnahmen zur Eingrünung des Gebiets getroffen werden (z.B. Erhalt der vorhandenen Feldhecke).</p> | ■ |
| Kultur/ Sachgüter |  | <p>Im Änderungsbereich selbst liegen keine Kulturdenkmale vor. Nach Rückmeldung der Denkmalschutzbehörde befindet sich jedoch in der Nähe des Plangebiets das Kulturdenkmal (gemäß § 2 DSchG) „Hauptstraße 17, 23, Klosterplatz 1 – 4, Wilhelmitenkloster Oberried, heute Pfarrhaus, Rathaus sowie Wohn- und Geschäftshäuser.</p> <p>Die Klosteranlage prägt das Ortsbild von Oberried und wurde im Rahmen der Regionalplanung als raumwirksames Kulturdenkmal eingestuft. Die zukünftige Bebauung sollte deshalb hinsichtlich der Gebäudehöhen und Baugrenzen so geplant werden, dass die Raumwirksamkeit der Klosteranlage nicht beeinträchtigt wird.</p> | ■ |

Legende: Bewertung Risiko / Auswirkung: ■ hoch ■ mittel □ gering;

Eignung zur Siedlungsentwicklung:

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

| | | | |
|---|---|---|--------------------------|
| Emissionen / Abfall |  | Bei Umsetzung der Planung entstehen Emissionen durch Kfz-Verkehr und Hausbrand. Durch die Wohnnutzung kommt es zu anfallenden Abfällen und Abwässern, die jedoch ordnungsgemäß entsorgt werden. | <input type="checkbox"/> |
| Risiken / Störfälle |  | Es bestehen keine Hinweise auf besondere Risiken bei Umsetzung der Planung. | <input type="checkbox"/> |
| Wechselwirkung |  | Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. | <input type="checkbox"/> |
| Sonstige | | - | |
| Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutzmaßnahmen für das geschützte Biotop (Feldhecke + Hohlweg) während der Bauzeit ▪ Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ▪ Verdichtete Bebauung zur Senkung des Flächenverbrauchs und zum Erhalt natürlicher Böden, soweit städtebaulich vertretbar ▪ Eingrünung zur freien Landschaft (z.B. Fortführung der geschützten Feldhecke in nordöstliche Richtung im Bereich der Grünfläche) ▪ bei Inanspruchnahme gleichartiger Ersatz der geschützten Feldhecke ▪ Festsetzung von Gebäudehöhen und Baugrenzen, die eine Einsehbarkeit des Klosters als raumwirksames Kulturdenkmal zulassen ▪ Vermeidung von regelartiger Bebauung | | | |
| Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf / zur Abschichtung | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf Bebauungsplan-Ebene, ▪ Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplan-Ebene, ▪ Erstellung eines Bodenschutzkonzepts und bodenkundliche Baubegleitung gemäß der Vorgabe des LBodSchAG ▪ Überprüfung der Altlasten-Situation (ggf. Sondierung auf den Baugrundstücken) auf Bebauungsplan-Ebene oder im Zuge der Erschließung ▪ Beantragung der Erteilung einer Ausnahme nach § 30 BNatSchG bei Eingriffen in das geschützte Biotop ▪ Berücksichtigung der Starkregensituation im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung auf Bebauungsplan-Ebene | | | |
| Allgemein verständliche Zusammenfassung | | | |
| <p>Der Änderungsbereich A „Vörlinsbach-Steiertenhof“ liegt am östlichen Rand der Gemeinde Oberried und weist eine Fläche von 1,35 ha auf. Er wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Mähweide, Feldhecke). Daneben befinden sich zwei Grundstücke mit Bestandsgebäuden am Rand des Änderungsbereichs. Diese sind bislang noch nicht als Baufläche im FNP dargestellt und sollen nun als Mischbaufläche dargestellt werden.</p> <p>Zur Verringerung des Flächenverbrauchs können zwei Tauschflächen berücksichtigt werden, die im wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt sind und nun wieder als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche von O5 (Änderungsbereich B) mit 0,15 ha und eine Teilfläche von O2 mit 0,33 ha.</p> <p>Umweltrisiken im Änderungsbereich A entstehen vor allem aufgrund der Versiegelung von Böden mittlerer Wertigkeit sowie durch die Zerstörung von Biotop- und Habitatstrukturen. Es sind Konflikte bzw. Restriktionen zu erwarten (geschütztes Biotop, geschützte Tierarten). Das Gebiet liegt exponiert am Ortsrand.</p> | | | |
| Zusammenfassung Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht | | | |
| Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen | wenig geeignet | | IV |
| Eignung bei Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen | überwiegend geeignet | | II |

Legende: Bewertung Risiko / Auswirkung: ■ hoch ■ mittel □ gering;

Eignung zur Siedlungsentwicklung:

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

| | |
|--------------------------|---|
| Gemeinde Oberried | Änderungsbereich A „Vörlinsbach-Steiertenhof“ |
|--------------------------|---|

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

auf Grundlage der Begehung vom 16.03.2020 sowie der Brutvogelkartierung (2020) und Fledermauserfassung (2022)

| Habitatstrukturtypen in Anlehnung an das Zielartenkonzept | | | | |
|---|--|---|--|--|
| | Graben, Bach, naturnah | | | Acker |
| | Graben, Bach, naturfern | | | Ruderalflur |
| | Grünland mäßig trocken u. mager | | | Gebüsch oder Hecke mittlerer Standorte |
| | Grünland frisch, (mäßig) artenreich | x | | Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit hohem Anteil an Habitatstrukturen (Höhlen, Totholz) |
| | Grünland frisch, nährstoffreich, Flora verarmt | | | Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit geringem Anteil an Habitatstrukturen |
| | Streuobst | | | Sonderstrukturen (Steinriegel, Totholzstapel, Trockenmauern) |

| Mögliche Habitate von | Nachweis | nachgewiesene Funktion als Lebensstätte | CEF-Maßnahme möglich? |
|---|--|---|---|
| Brutvogelarten | | | |
| Frei brütende Arten (z.B. Goldammer) | Goldammer wurde als Brutvogel in größerer Entfernung nachgewiesen | Fortpflanzungs-/ Ruhestätte außerhalb des Plangebiets | Voraussichtlich nicht erforderlich |
| Höhlenbrüter (z.B. Feldsperling) | Haus Sperling und Star wurden mit Brutpaaren außerhalb des Plangebiets nachgewiesen | Fortpflanzungs-/ Ruhestätte außerhalb des Plangebiets | Voraussichtlich nicht erforderlich. |
| Allerweltsarten (z.B. Amsel, Kohlmeise) | im Gebiet nachgewiesen | Fortpflanzungs-/ Ruhestätte | Voraussichtlich nicht erforderlich |
| Fledermäuse (Anhang IV) | | | |
| Fledermausarten | sicherer Nachweis von Breitflügelfledermaus, Mausohr, Zwergfledermaus, Braunem Langohr | überwiegend Funktion als Leitstruktur für Transferflüge, Nutzung als untergeordnetes Jagdhabitat (nicht essenziell), kein Nachweis von Fledermausquartieren | Voraussichtlich nur Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt der Flugrouten notwendig (Vermeidung von Lichtwirkungen, Erhalt von Leitstrukturen) |
| Sonstige Arten (Anhang IV) | | | |
| Haselmaus | nicht untersucht, Vorkommen nicht gänzlich auszuschließen | Nutzung als Fortpflanzungs-/ Ruhestätte möglich | Voraussichtlich Vermeidungsmaßnahmen (Rundungszeitraum) erforderlich, CEF-Maßnahmen nicht notwendig |

Bemerkung

Für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse wurden im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens Bestandserfassungen durchgeführt, weil ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen bzw. Beeinträchtigungen durch das Vorhaben im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung nicht ausgeschlossen werden konnte. Ein Vorkommen der Haselmaus konnte ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, auf eine Bestandserfassung wurde aber verzichtet, weil sich eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Art durch geeignete Maßnahmen vermeiden lässt.

| Artenschutzrechtliche Voreinschätzung | |
|--|--|
| <p>Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist im Plangebiet möglich. Eine vertiefende Untersuchung von Brutvogelarten sowie von Fledermäusen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird empfohlen und wurde bereits durchgeführt.</p> <p>Es wurden verschiedene Betroffenheiten und mögliche Verstöße gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erkannt. Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bestehen jedoch Möglichkeiten in Form von Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen, die frühzeitig im Planungskonzept berücksichtigt werden können. Es wird deshalb grundsätzlich von einer Machbarkeit ausgegangen.</p> | |

Natura 2000-Verträglichkeitsvoreinschätzung

| Voreinschätzung Natura 2000 | |
|--|--|
| Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“ (Schutzgebiets-Nr. 8013342) liegt westlich des Änderungsbereichs in ca. 250 m Entfernung. ▪ Ein weiteres FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um Hinterzarten“ (Schutzgebiets-Nr. 8114341) befindet sich in einer Entfernung von ca. 580 m östlich des Änderungsbereichs. ▪ Das nächstgelegene VSG „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 8114441) befindet sich in 2 km Entfernung |
| Vorkommende LRT Lebensraumtypen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemäß Bestandskarte im Managementplan zum FFH-Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“ (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. ▪ Bei den erfassten FFH-Lebensraumtypen im FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um Hinterzarten“ handelt es sich überwiegend um montane Wälder, Borstgrasrasen und Wacholderheiden sowie kleinere Fließgewässer. <p>→ keine FFH-Lebensraumtypen im Änderungsbereich selbst oder unmittelbar angrenzend betroffen.</p> |
| Potenziell vorkommende Arten | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fließgewässer im FFH-Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“ 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 Änderungsbereichs, besteht außerdem eine Wochenstube des Großen Mausohrs, in der am 03.07.2018 86 Tiere erfasst wurden. ▪ Im Managementplan für das FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um Hinterzarten“ (2020) werden für die nächstgelegenen Teilflächen Lebensstätten und Fundpunkte der Arten Spanische Flagge, Grünes Besenmoos, Grünes Koboldmoos, Rogers Goldhaarmoos, Steinkrebs und Groppe angegeben. <p>→ Transferflüge von Fledermäusen im Änderungsbereich denkbar</p> |
| Einschätzung des Risikos der Verschlechterung des Erhaltungszustands | <p>Aufgrund der Entfernung des Änderungsbereichs 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).</p> <p>Es können sich prinzipiell Beeinträchtigungen für Fledermäuse durch die Zerschneidung eines möglichen Flugkorridors sowohl durch Gehölzverluste als auch Lichteinwirkungen ergeben.</p> <p>Aus diesem Grund sind in der verbindlichen Bauleitplanung Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen vorzusehen (z.B. Minimierung von Lichtimmissionen im Bereich des Flugkorridors, Erhalt/ Pflanzung von Gehölzen). Es stehen damit voraussichtlich geeignete Maßnahmen zur Verfügung, um erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands insbesondere des Großen Mausohrs bzw. der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets zu vermeiden.</p> |

Legende: Bewertung Risiko / Auswirkung: ■ hoch ■ mittel □ gering;

Eignung zur Siedlungsentwicklung:

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

| | | |
|----------|--|-----------|
| A | STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 3 |
| A.1 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft | 3 |
| A.2 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz | 5 |
| A.3 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz | 6 |
| A.4 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz | 8 |
| A.5 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden | 10 |
| A.6 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht | 14 |
| A.7 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz | 15 |
| A.8 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima | 16 |
| A.9 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft | 16 |
| A.10 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz | 18 |
| A.11 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau | 19 |
| A.12 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord | 21 |
| A.13 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftswesen | 21 |
| A.14 | Regionalverband Südlicher Oberrhein | 21 |
| A.15 | Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein | 23 |
| A.16 | Deutsche Telekom Technik GmbH | 23 |
| A.17 | PLEDOC | 24 |
| A.18 | Stadt Freiburg | 25 |
| B | KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 26 |
| B.1 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation | 26 |
| B.2 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst | 26 |
| B.3 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung | 26 |
| B.4 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger | 26 |
| B.5 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr | 26 |
| B.6 | badenovaNETZE GmbH | 26 |
| B.7 | Netze BW GmbH | 26 |
| B.8 | Transnet BW GmbH | 26 |
| B.9 | Polizeipräsidium Freiburg | 26 |
| B.10 | Vermögen und Bau Baden-Württemberg | 26 |
| B.11 | terraneis bw GmbH | 26 |
| B.12 | Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht | 26 |
| B.13 | Regierungspräsidium Freiburg Abt. 5 Umwelt | 26 |
| B.14 | Regierungspräsidium Freiburg Ref. 52 Gewässer und Boden | 26 |
| B.15 | Regierungspräsidium Freiburg Ref. 54.2 Industrie und Gewerbe | 26 |
| B.16 | Regierungspräsidium Freiburg Ref. 33 - Pflanzliche und tierische Erzeugung | 27 |
| B.17 | Regierungspräsidium Freiburg Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen | 27 |
| B.18 | Handelsverband Südbaden e.V. | 27 |
| B.19 | Handwerkskammer Freiburg | 27 |
| B.20 | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | 27 |
| B.21 | Bundesnetzagentur | 27 |
| B.22 | Deutsche Bahn AG | 27 |

| | | |
|------|--|----|
| B.23 | Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht | 27 |
| B.24 | Energie und Wasserversorgung Kirchzarten GmbH..... | 27 |
| B.25 | Landesnenschutzverband BW..... | 27 |
| B.26 | Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. | 27 |
| B.27 | AG Fledermaus B-W. e.V. | 27 |
| B.28 | NaBu Deutschland e.v. | 27 |
| B.29 | NaBu-Gruppe Freiburg e.V. | 27 |
| B.30 | Stadt Todtnau..... | 27 |
| B.31 | Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee | 27 |
| B.32 | Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hinterzarten-Breitnau..... | 27 |
| B.33 | Gemeindeverwaltungsverband Staufen-Münstertal..... | 27 |
| B.34 | Gemeinde Breitnau | 27 |
| B.35 | Gemeinde Feldberg | 27 |
| B.36 | Gemeinde Glottertal..... | 27 |
| B.37 | Gemeinde Gundelfingen | 27 |
| B.38 | Gemeinde Hinterzarten..... | 27 |
| B.39 | Gemeinde Münstertal..... | 27 |
| B.40 | Gemeinde Schluchsee | 27 |
| C | PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT | 27 |

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|---|
| A.1 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 25.01.2024) | |
| | Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: | |
| A.1.1 | <p>Wir möchten jetzt bereits im Flächennutzungsplan auf die nachfolgenden Punkte hinweisen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen neben der Straßenverkehrsordnung (StVO) auch einschlägige Unfallverhütungsvorschriften (UVV) bzw. Berufsgenossenschaft-Vorschriften zu beachten sind: DGUV Vorschrift 43, 44 „Müllbeseitigung“, DGUV Information 214-033, DGUV-Regeln 114-60170) sowie die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RASSt 06 (Stand: 15.12.2008).</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannten Verordnungen sowie die Bestimmungen zum Straßenausbau wurden im Rahmen der Erschließungsplanung auf Bebauungsplanebene bereits berücksichtigt.</p> |
| A.1.1.1 | <p>Somit bitten wir, die nachstehend genannten Punkte in Ihrer Planung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für das zulässige Gesamtgewicht eines Müllfahrzeuges von 28 t ausgelegt sein. • Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern (Absturz- bzw. Umsturzgefahr) einhalten kann. Die Straßen müssen an ihren Banketten so gestaltet sein, dass ein seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben. • In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,55 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fahrbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,55 m sein. | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannten Punkte zum Straßenausbau wurden im Rahmen der Erschließungsplanung auf Bebauungsplanebene bereits berücksichtigt.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Die Durchfahrtsbreite von Straßen und Wegen muss für Müllfahrzeuge mindestens 3,55 m (bei Straßen mit Begegnungsverkehr; 4,75 m) betragen. Besonders in dichtbesiedelten Neubaugebieten kommt es vor, dass parkende Fahrzeuge die Durchfahrt blockieren. Hier sind Fahrbahnschraffierungen, Parkverbote oder markierte Parkflächen hilfreich. • Die Radien der zu befahrenden Straßen sollten so dimensioniert sein, dass ein 11 m langes Fahrzeug ungehindert in eine Querstraße abbiegen kann. • Gefällstrecken dürfen nur dann befahren werden, wenn das Abfallsammelfahrzeug sicher gebremst werden kann. Dabei ist auch die Straßenoberfläche (Sand, Schotter, Eis, Schnee, etc.) und die Tatsache zu berücksichtigen, dass der Schwerpunkt eines Abfallsammelfahrzeugs wesentlich höher und weiter hinten liegt als bei einem gewöhnlichen LKW. • Eventuelle Bodenschwellen sind so anzulegen, dass sie von den Müllfahrzeugen problemlos überfahren werden können. | |
| A.1.2 | <p>Besondere Bedingungen beim Rückwärtsfahren mit dem Abfallsammelfahrzeug</p> <p>Das Rückwärtsfahren und das Zurücksetzen mit Müllfahrzeugen stellen so gefährliche Verkehrsvorgänge dar, dass sie nach Möglichkeit zu vermeiden sind. In Sackstraßen sollte daher für ausreichend Wendemöglichkeiten gesorgt werden. Dies kann durch entsprechend große Wendepplatten bzw. Wendehämmer (für 3-achsige Müllfahrzeuge) erreicht werden.</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.1.2.1 | <p>Ist das Rückwärtsfahren mit dem Müllfahrzeug nicht zu umgehen, sind folgende Punkte bei der Planung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beiderseits des Müllfahrzeuges muss jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein • Die zurückzulegende Strecke darf nicht länger als 150 m sein. | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannten Punkte zum Straßenausbau wurden im Rahmen der Erschließungsplanung auf Bebauungsplanebene bereits berücksichtigt.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|---|--|
| A.2 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 25.01.2024) | |
| | Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: | |
| A.2.1 | Die Leitungen für die Trinkwasserversorgung sollten nicht als Stichelung geplant und ausgelegt, sondern als vermaschtes Netz verlaufen. Hierdurch wird eine gute Durchströmung gewährleistet und bei geringer Abnahme keine lange Verweilzeit erreicht. Bei zu geringer Abnahme ist zu befürchten, dass es bei Stagnation des Wassers durch daraus resultierende erhöhte Temperaturen zu einem Wachstum von Bakterien kommt. Dies kann zu einer Verkeimung des Trinkwassers und damit auch zu einer Gefährdung des Endverbrauchers führen. | Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Trinkwasserversorgung ist im Endausbau des Wohngebiets (Bauabschnitt 1 bis 3) abschnittsweise als vermaschtes Netz beabsichtigt. Für den im Bauabschnitt 1 und in der Flächennutzungsplanänderung vorliegenden Bauabschnitt 1 ist dies nicht vollständig realisierbar, weshalb die Trinkwasserversorgung in einem Teilbereich mittels Stichelung und in einem anderen Teilbereich (Notzufahrt) mittels Ringleitung gewährleistet wird. |
| A.2.1.1 | Sollte sich dies nicht verwirklichen lassen, müssen wir darauf hinweisen, dass eine erhöhte Spülfrequenz des Ortsnetzes in diesem Bereich notwendig sein wird, um eine Verkeimung des Trinkwassers zu vermeiden. | Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis einer höheren Spülfrequenz des Ortsnetzes wird für den betroffenen Bereich berücksichtigt und ist dem Versorger bekannt. |
| A.2.1.2 | Der Bau sowie Anschluss an die bestehende Trinkwasserversorgung muss mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) erfolgen. | Dies wird zur Kenntnis genommen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik werden auf Ebene der Erschließungsplanung bzw. -bauarbeiten standardmäßig befolgt. |
| A.2.2 | Sollten Regenwassernutzungsanlagen errichtet werden, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität im Sinne der Trinkwasserverordnung hat, sind diese der zuständigen Behörde anzuzeigen. Diese Anlagen müssen regelkonform nach DIN 1988 geplant, gebaut und betrieben werden. | Dies wird zur Kenntnis genommen. Die regelkonforme Planung, Bau und Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen sind auf Ebene der Baugenehmigung zu berücksichtigen. |
| A.2.3 | Bei Gebäuden, in denen sich eine sog. Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet (Speicher TWE mit einem Inhalt von mehr als 400 Litern, oder einem Inhalt von 3 Litern in mind. 1 Rohrleitung zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle; nicht berücksichtigt wird der Inhalt der Zirkulationsleitung) sind Legionellenuntersuchungen vorgeschrieben. Diese Untersuchungen sind vom Unternehmer/sonstigem Inhaber der Wasserversorgung durchzuführen oder durchführen zu lassen, sofern aus der Anlage Trinkwasser im Rahmen einer | Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Durchführung von Legionellenuntersuchungen für Trinkwassererwärmungs-Anlagen ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung, sondern ist nach Baufertigstellung vom Leitungsbetreiber zu berücksichtigen. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|--|---|
| | gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit abgegeben wird und welche Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt. | |
| A.3 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 25.01.2024) | |
| | Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: | |
| A.3.1 | In der Entwurfsplanung für die 9. Änderung des Flächennutzungsplans wird auch die vorgesehene Erschließungsstraße für das künftige Baugebiet dargestellt. Gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB werden im Flächennutzungsplan jedoch in der Regel nur die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Hierzu zählt die geplante Erschließungsanlage nicht. Wir regen daher an, anstelle der Verkehrsfläche eine Wohnbaufläche darzustellen und der Gemeinde somit die Möglichkeit offenzuhalten, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Verkehrsführung noch nach den eigenen Vorstellungen zu wählen. In dem Zusammenhang wird begrüßt, dass die Verkehrsfläche bei der Ermittlung des Wohnflächenbedarfs bereits angerechnet wurde. | Dies wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wird zur Offenlage angepasst und anstelle der Verkehrsfläche im Deckblattbereich eine Wohnbaufläche dargestellt. |
| A.3.2 | Die Prüfung der Planungsalternativen beschränkt sich im vorliegenden Fall darauf, Kriterien aufzuzeigen, die für die Auswahl des vorgesehenen Standorts sprechen. Im Wesentlichen werden die Flächenverfügbarkeit, die Anbindung an die bestehende Infrastruktur sowie künftige Erweiterungsperspektiven als Kriterien angesprochen. Die Aussage in Ziffer 5 der Begründung, wonach weitere Potentialflächen innerhalb des Gemeindegebiets nicht vorlägen, wird jedoch nicht weiter belegt. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.3.2.1 | Wir weisen daher darauf hin, dass der Planungsträger durch das Gebot der Alternativenprüfung aufgefordert ist, bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung alternative Standorte und Konzepte im Wege eines nachvollziehbaren und transparenten Aktes zu ermitteln, zu bewerten und nach Gewichtung und unter Beachtung der materiellen Anforderungen | Dies wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|---|---|
| | des § 1 Abs. 7 BauGB eine Auswahl unter den in Betracht gezogenen Alternativen zu treffen. | |
| A.3.2.2 | So sollten innerhalb der Gemarkung Oberried jedenfalls die beiden größeren Freiflächen innerhalb der Ortslage (Flst.-Nrn. 17, 17/3, 129/1, 127 sowie Flst.-Nr. 125 mit ca. 1,6 ha) anhand der aufgezeigten Kriterien näher auf ihre städtebauliche Eignung geprüft werden. Sollten diese Flächen aktuell nicht zur Verfügung stehen, sollte in der Begründung zumindest aufgezeigt werden, welche konkreten Anstrengungen und Maßnahmen der Verband bzw. die Gemeinde für eine Aktivierung und Mobilisierung dieser potentiellen Baulandflächen bereits unternommen hat. | Dies wird berücksichtigt. Die Standortalternativenprüfung in der Begründung wird zur Offenlage um eine Prüfung der städtebaulichen Eignung der genannten Flächen ergänzt. Ein Teil des Flurstücks Nr. 125 ist im wirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche (O 5) dargestellt. Für die Teilfläche sieht die Gemeinde keine Wohnbebauung mehr vor, weshalb ein Flächentausch durchgeführt werden soll. Die Begründung und die Planzeichnung werden zur Offenlage entsprechend angepasst. |
| A.3.3 | Wir gehen davon aus, dass die höhere Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg und der Regionalverband Südlicher Oberrhein am Verfahren beteiligt werden und sich zu den raumordnerischen Gesichtspunkten der Planung und insbesondere zur Ermittlung des Wohnflächenbedarfs äußern werden. Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass aus unserer Sicht nicht nachvollzogen werden kann, warum die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen 01 (südlicher Teil) und 02 mit einer Gesamtgröße von 0,8 ha nicht auf den Wohnbauflächenbedarf angerechnet werden. Sollten Zweifel an der Flächenverfügbarkeit (01) oder am grundsätzlichen Festhalten an der Fläche (02) bestehen, wäre in erster Linie ein Flächentausch zu prüfen. Mit dieser Argumentation können die Flächen jedoch nicht bei der Wohnbauflächenbedarfsermittlung unberücksichtigt bleiben. Im Falle der Baufläche 01 ist zudem zu beachten, dass zur Erfüllung des Integrationsgebots an den Lebensmittelmarkt ein raumordnerisches Bedürfnis besteht, die Fläche kurzfristig einer Wohnbebauung zuzuführen. | Dies wird teilweise berücksichtigt. Die höhere Raumordnungsbehörde beim RP Freiburg sowie der Regionalverband sind im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung beteiligt worden. Der nicht überplante südliche Teilbereich der Fläche O 1 wird zur Offenlage anteilig als Entwicklungsfläche in der Wohnbauflächenbedarfsberechnung berücksichtigt. Für einen Großteil der Fläche O 2 wird ein Flächentausch durchgeführt. Die betroffene Teilfläche ist aufgrund der ausgeprägten Hangneigung und angrenzender Biotopflächen für eine bauliche Nutzung ungeeignet, weshalb nicht weiter an ihr festgehalten werden soll. Eine weiterer Flächentausch findet mit einer Teilfläche der geplanten Wohnbaufläche O 5 im Bereich des Flurstücks Nr. 125 (s.o.) statt. Insgesamt besteht die vorliegende Flächennutzungsplanänderung somit aus drei Änderungsbereichen. Die Begründung und die Planzeichnung werden zur Offenlage entsprechend angepasst. |
| A.3.4 | Im Rahmen der Offenlage bitten wir noch Aussagen über evtl. immissionsschutzrechtliche Konfliktslagen zu treffen (vgl. Stellungnahme des Fachbereichs Landwirtschaft). | Dies wird berücksichtigt. Aussagen zu evtl. immissionsschutzrechtliche Konfliktslagen werden zur Offenlage in der Begründung ergänzt. |
| A.3.5 | Wir regen an, zur Flächennutzungsplanänderung einen Flächensteckbrief anzufertigen, aus dem sich die grundlegenden Flächendaten, die Entwicklungsziele, | Dies wird nicht berücksichtigt. Alle abwägungsrelevanten Informationen sind in der vorgelegten Begründung bzw. im Umweltbericht |

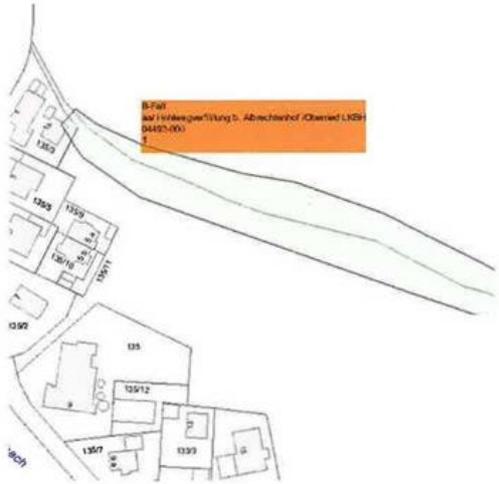
| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|--|
| | die rechtlichen Rahmenbedingungen, die maßgebenden Kriterien und Auswirkungen für die betroffenen Schutzgüter sowie Hinweise für die sich anschließende verbindliche Bauleitplanung in übersichtlicher Weise ablesen lassen. | enthalten. Ein Flächensteckbrief erscheint daher nicht erforderlich. |
| A.3.6 | Im Rahmen der Offenlage sind die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter www.uvp-verbund.de zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB). Gleiches gilt gemäß den §§ 6a Abs. 2, 10a Abs. 2 BauGB für die in Kraft getretene Planung. | Dies wird berücksichtigt. Die Unterlagen und der Bekanntmachungstext werden im Rahmen der Offenlage über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht. |
| A.3.7 | Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen. | Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird zur Offenlage entsprechend dem Abwägungsergebnis angepasst. |
| A.3.8 | Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen. | Dies wird berücksichtigt. Die weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesichert und die Ergebnismitteilung nach Abschluss des Verfahrens übermittelt. |
| A.4 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 25.01.2024) | |
| | Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: | |
| A.4.1 | Der GVV Dreisamtal plant die 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Vörlinsbach-Steiertenhof, um im Rahmen eines Bebauungsplans Wohnbebauung am östlichen Ortsausgang der Gemeinde Oberried auf einer Fläche von ca. 1,35 ha zu ermöglichen. Derzeit handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland). | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.4.1.1 | Den Unterlagen liegt ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Voreinschätzung und Natura 2000-Verträglichkeitsvoreinschätzung des Büros faktorgruen (Stand: 06.12.2023) bei. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.4.2 | Biotop Das nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotop „Feldgehölze und Hohlwege E Oberried“ ist randlich durch die Planung betroffen und wird teilweise zerstört. Dies betrifft hier ein Feldgehölz, der unmittelbar anschließende Hohlweg ist | Dies wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------------|---|--|
| | <p>nicht innerhalb des Bebauungsplangebiets und bleibt somit dauerhaft erhalten. Im Rahmen des Bebauungsplans sind entsprechende Flächen zur Schaffung eines gleichartigen Biotops (Feldgehölz) in räumlicher Nähe vorgesehen. Der Biotopsschutz ist somit grundsätzlich bewältigbar.</p> | |
| <p>A.4.3</p> | <p>Umweltbericht</p> <p>Die im Umweltbericht sowie in der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung und Natura 2000-Verträglichkeitsvoreinschätzung aufgeführten Habitate und Artnachweise sowie die daraus abgeleiteten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ggf. CEF- Maßnahmen sind fachlich geeignet und sinnvoll. Der Eingriff in die Schutzgüter ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens voraussichtlich bewältigbar.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| | <p>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> | |
| <p>A.4.4</p> | <p>Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens sind die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen nochmals zu konkretisieren und detailliert darzulegen. Diese sind vollumfänglich in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen. Fachliche Anmerkungen und Konkretisierungen erfolgen dann ggf. in der Fachstellungnahme zur Offenlage des Bebauungsplans. Bei vollständiger Berücksichtigung und Einarbeitung zur Offenlage kann das Plangebiet ausgeglichen werden und es entstehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert und nach Möglichkeit als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.</p> |
| <p>A.4.5</p> | <p>Verpflichtung nach § 22 NatSchG zur Erstellung von Biotopverbundplänen: Durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020 (GBl. vom 30.07.2020, S 651) wurde u.a. der § 22 NatSchG geändert. Wir weisen darauf hin, dass gemäß der Neufassung des § 22 Abs. 2 NatSchG alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Es wurde geprüft, ob durch die Planung Wildtierkorridore oder Flächen des landesweiten Biotopverbunds betroffen sind. Dass dies nicht der Fall ist, wird zur Offenlage im Umweltbericht ergänzend erwähnt.</p> <p>Weiterhin wird auf Bebauungsplanebene im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht, ob neben den Flächen des landesweiten Biotopverbunds weitere Landschaftselemente für die Biotopvernetzung von Bedeutung sind. Dies</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|--|
| A.4.5.1 | <p>Für die Umsetzung dieser Verpflichtung haben die Gemeinden, für Ihr Gebiet, auf Grundlage des Fachplanes Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans (vgl.: https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/biotopverbund) Biotopverbundpläne zu erstellen, oder ihre Landschafts- oder Grünordnungspläne anzupassen.</p> | <p>betrifft hier insbesondere eine als Leitstruktur von Fledermäusen genutzte Feldhecke.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Gemeindegebiet von Oberried liegt bislang kein Biotopverbundplan vor. Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zum zugehörigen Bebauungsplan sieht jedoch den Schutz einer als Leitstruktur von Fledermäusen genutzten Feldhecke vor. Eine Verlängerung dieser Feldhecke wird durch die Darstellung einer Grünfläche in der Planzeichnung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung vorbereitet.</p> |
| A.5 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 25.01.2024) | |
| | Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: | |
| A.5.1 | <p>Bodenschutz</p> <p><u>Hinweise zur Mantelverordnung</u></p> <p>Seit dem 1.8.2023 gilt die Mantelverordnung (MantelV). Die neue Mantelverordnung besteht aus mehreren Teilen. Den Kern des Regelungsvorhabens bilden die Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV n.F.). Im Zusammenhang damit wurden auch die Deponieverordnung und die Gewerbeabfallverordnung geändert.</p> <p>Durch die neue MantelV wurden folgende Vorschriften ersetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV-Boden) -> zukünftig EBV • Dihlmann-Erlass für Baustoffrecycling -> zukünftig EBV • Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (1999) -> zukünftig BBodSchV (n.F.) <p>Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen seit dem 01.08.2023 nach der MantelV. Die bodenkundliche und abfalltechnische Bewertung von Bodenmaterial hat unter Berücksichtigung der Vorgaben nach MantelV zu erfolgen. Es gelten neue Grenzwerte sowie Untersuchungsmethoden (z.B. bei Eluat-</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|---|--|
| | <p>Analysen). Untersuchungen und abfalltechnische Einstufungen, die noch nach VwV-Boden und/oder nach Dihlmann-Erlass durchgeführt wurden, können nicht mehr anerkannt werden.</p> <p>Darüber hinaus sind für Erd- und Tiefbauarbeiten sowie das Auf- und Einbringen von Materialien in und auf den Boden nun die Vorgaben der MantelV zu beachten und umzusetzen.</p> <p>Im Zweifel ist zur Gewährleistung einer fachgerechten Umsetzung eine sachkundige Person hinzuzuziehen.</p> | |
| A.5.2 | <p>Hinweise zum Bodenschutzkonzept</p> <p>Der Gesetzgeber hat die Verfahren der Bauleitplanung bei der Verpflichtung der Gemeinden, Belange des Bodenschutzes nach § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) in besonderem Maße zu berücksichtigen, zwar ausdrücklich ausgenommen</p> <p>(§ 2 Abs. 1 Satz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG), gleichwohl trifft die Gemeinden diese Pflicht bei der Ausführung notwendiger eigener Baumaßnahmen auf bisher unberührten Flächen und die dafür erforderliche Planung. Dazu zählen unter anderem die Herstellung öffentlicher Einrichtungen und Erschließungsmaßnahmen, so dass im Hinblick auf die spätere Umsetzung eines Bebauungsplans dann ggf. auch ein Bodenschutzkonzept (BSK) zu erarbeiten ist.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Bodenschutzkonzept ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu erstellen.</p> |
| A.5.2.1 | <p>Gleiche Verpflichtung obliegt insoweit auch dem Bauherrn bei Verwirklichung seines Vorhabens auf dem überplanten Baugrundstück mit einer bisher unberührten Fläche von mehr als 0,5 Hektar.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Bodenschutzkonzept ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu erstellen.</p> |
| A.5.2.2 | <p>Auf diese Gesichtspunkte möchten wir vorsorglich hinweisen, damit die Gemeinden dies neben den bestehenden Anforderungen des Bodenschutzes (Bodenschutzklausel, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch - BauGB: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) möglichst frühzeitig bei der Bauleitplanung in ihre Überlegungen einbeziehen können.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| A.5.2.3 | <p>Vorliegend ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung der Planung durch</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|---|----------------------------------|
| | <p>Erschließung, Teilerschließung und Bebauung auf eine Fläche > 5000 m² eingewirkt wird. Es wird deshalb vorsorglich darauf hingewiesen, dass gemäß der am 01.01.2021 in Kraft getretenen Änderung des LBodSchAG (§ 2 Absatz 3) der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des späteren Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein BSK zu erstellen hat.</p> <p>Ein erforderliches BSK nach DIN 19639 ist von einer sachkundigen Person (mit Sachkundenachweis gemäß § 18 BBodSchG) zu erstellen und spätestens sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.</p> <p>Aufgrund der Eingriffsfläche > 1 ha muss in Ergänzung zum BSK eine fachkundige Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) bestellt werden, welche die konzeptionell erarbeiteten Maßnahmen zum Zeitpunkt der Planung und Ausführung überwacht.</p> | |
| A.5.2.4 | <p>Die Inhalte des BSK sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Es wird empfohlen, sowohl das BSK als auch die BBB so früh wie möglich in die Planung zu integrieren, damit alle technischen und organisatorischen Maßnahmen in ausreichendem Umfang benannt werden, um die vorsorgliche Vermeidung und Minderung von schadhaften Bodenveränderungen sowie die Wiederherstellung von Bodenfunktionen im Zuge der Ausschreibung und zum Zeitpunkt der Umsetzung des Vorhabens vollumfänglich berücksichtigen zu können.</p> <p>Erfahrungsgemäß können mit frühzeitiger Integration eines BSK und einer fachkundigen BBB in der Planungsphase teilweise erhebliche Kosten aufgrund geringerer Flächeninanspruchnahme und verringerter Bodenbewegung eingespart werden. Eine BBB kann bei frühzeitiger Beteiligung außerdem zu einer kosten- und verfahrensoptimierten Bodenverwertung und -entsorgung beitragen.</p> <p>Weitergehende Informationen zum Thema „Bodenschutzkonzept“ erteilt die untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Wasser und Boden) beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--|---|---|
| A.5.3 | <p>Altlasten</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im Plangebiet teilweise die Altablagerung „AA / Hohlwegverfüllung beim Albrechtenhof“, BAK-Nr. 4492-0, liegt.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Altablagerung ist bekannt und wurde in der Begründung (Kapitel 4.2) bereits behandelt.</p> |
|  | | |
| A.5.3.1 | <p>Die Altablagerung wird in Beweisniveau 1 mit Handlungsbedarf B Kriterium Entsorgungsrelevanz geführt. Handlungsbestimmender Wirkungspfad ist Boden- Grundwasser. Eine technische Erkundung zur Bestätigung der Ausdehnung sowie der Inhaltsstoffe der Altablagerung wurde nach unserem Kenntnisstand bisher nicht durchgeführt. Insofern ist damit zu rechnen, dass bei einem neuen Bauvorhaben mit anfallendem Erdaushub die Abfallfrage relevant wird und entsprechend zu behandeln ist.</p> <p>Hierfür ist ein geeigneter Gutachter zur Begleitung der geplanten Bauvorhaben hinzuzuziehen.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| A.5.4 | <p>Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung</p> <p>Gegenüber der geplanten Flächennutzungsplanänderung bestehen aus abwassertechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Allerdings ist zu erwarten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt oder kaum möglich sein wird. Eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser ist auch in kleinen Bächen oder Gräben möglich. Für die geplante</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Hanglehm) und der ausgeprägten Hangneigung im Plangebiet wird eine dezentrale Versickerung laut geotechnischem Bericht vom 24.11.2022 nicht empfohlen. Von Versickerungsanlagen wird im geotechnischen Bericht, der den Unterlagen zum zugehörigen Bebauungsplanverfahren „Vörlinsbach-Steiertenhof“ beiliegt, abgeraten, da zusätzlich das Risiko einer erhöhten Durchfeuchtung auf den tieferliegenden Grundstücken besteht.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|--|--|
| | Fläche kann daher derzeit eine Regenwasserbehandlung und -rückhaltung nicht ausgeschlossen werden. | Stattdessen ist eine Regenwasserrückhaltung durch Retentionszisternen mit gedrosselem Abfluss in den öffentlichen Regenwasserkanal geplant sowie zusätzlich eine Regenwasserrückhaltung für öffentliche Flächen. |
| A.5.4.1 | Entsprechend den neuen Vorgaben des DWA Arbeitsblatts A 102 ist für die Nutzungsänderung der „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ zu berücksichtigen. Dies bedeutet für das Entwässerungskonzept vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt der Flächendurchlässigkeit (-> Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) sowie die Stärkung der Vegetation (-> Verdunstung) als Bestandteil der Infrastruktur. Des Weiteren ist hier auch die Außengebietsentwässerung als wesentlicher Bestandteil des Gesamtwässerungskonzeptes zu berücksichtigen. | Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Außengebietsentwässerung wurde im Rahmen des Entwässerungskonzepts berücksichtigt. |
| A.5.4.2 | Wir empfehlen, das Entwässerungskonzept frühzeitig mit dem Fachbereich Wasser und Boden (FB 440) abzustimmen und dem Bebauungsplan als Bestandteil beizufügen. | Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit dem Fachbereich Wasser und Boden im LRA abgestimmt und wird zur Offenlage den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. |
| A.6 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 25.01.2024) | |
| | Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: | |
| A.6.1 | Temporäre Luftschadstoff- und Geruchsemissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wurden im Rahmen des Umweltberichts richtig erkannt. Wir möchten darauf hinweisen, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von den Anwohnern nicht als ortsüblich hingenommen werden müssen. | Dies wird zur Kenntnis genommen. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe sind nicht zu erwarten. |
| A.6.2 | Wir möchten zusätzlich auf die Tierhaltungsbetriebe hinweisen, welche im Umkreis von 600 m zu berücksichtigen sind. Diese sind spätestens auf Ebene des Bebauungsplans zu bewerten. Wenn eine Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann, sind entsprechende Prognosen zur detaillierteren Betrachtung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorzulegen. | Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen ist in den Bebauungsvorschriften zum zugehörigen Bebauungsplan bereits enthalten. Zudem liegt für ein Bauvorhaben in räumlicher Nähe ein Geruchsgutachten vor, das die genannten Tierhaltungsbetriebe berücksichtigt und für die Beurteilung landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen in das Plangebiet herangezogen werden kann. Bei den genannten Tierhaltungsbetrieben im 600 m-Umkreis handelt es sich um zwei Betriebe südlich und um zwei Betriebe westlich des Plangebiets. Die Ausbreitung von |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|--|
| | | (landwirtschaftlichen) Gerüchen wird wesentlich von der Windrichtung und der Windgeschwindigkeit bestimmt. Aus dem Geruchsgutachten geht hervor, dass die Gemeinde Oberried im Bereich der Talsohle von der Leitwirkung des St. Wilhelmer Tals geprägt ist, das von Süd-Südwesten nach Nord-Nordosten verläuft. Infolgedessen herrschen im Kernort Oberried übergeordnete Südwestwinde vor. Aufgrund der topografischen Lage des Plangebiets und der abschirmenden Wirkung des bestehenden Wohngebiets nordöstlich der Vörlinsbachstraße können Konflikte wegen landwirtschaftlicher Geruchsmissionen in das Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden. Die Begründungen der vorliegenden FNP-Änderung sowie des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens werden zur Offenlage jeweils um das Kapitel „Landwirtschaftliche Emissionen“ ergänzt. |
| A.6.3 | Bitte beachten Sie, dass im Rahmen der Bebauungspläne das Thema Erdmassenausgleich gern. § 3 Abs. 3 LKreiWG zu berücksichtigen ist. | Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein Erdmassenausgleich ist im Bodenschutzkonzept zu berücksichtigen. Dieses ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu erstellen. |
| A.6.4 | Vorgenannte Punkte bitten wir in den Flächensteckbrief als Hinweise für die Bebauungsplanung zu berücksichtigen. | Dies wird zur Kenntnis genommen. Alle abwägungsrelevanten Informationen sind in der vorgelegten Begründung bzw. im Umweltbericht enthalten. Ein Flächensteckbrief erscheint daher nicht erforderlich. |
| A.7 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 25.01.2024) | |
| | Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: | |
| A.7.1 | Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten Gebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. | Dies wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Löschwasserversorgung kann über das bestehende und im Baugebiet zu erweiternde Leitungsnetz sichergestellt werden. Eine Druckverlustberechnung für das Gesamtnetz liegt vor. |
| A.7.2 | Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten. | Dies wird zur Kenntnis genommen. Die fach- und ordnungsgerechte Anordnung von Hydranten wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. |
| A.7.3 | Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende | Dies wird zur Kenntnis genommen. Feuerwehruzugänge, -zufahrten und -aufstellflächen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|--|--|
| | Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1 -4 LBOAVO). | |
| A.8 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 25.01.2024) | |
| | Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: | |
| A.8.1 | Über das potenzielle Bauland fließt Frischluft vom hangaufwärts gelegenen Wald in Richtung Ortskern Oberried. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet. Um die Kalt- und Frischluftzufuhr in der Ortslage Oberried für die nächsten Generationen zu gewährleisten, sollten die Baukörper so ausgerichtet und angeordnet werden, dass sie keine Barriere für die Luftleitbahnen bilden. | Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Ausrichtung der Baukörper ist nicht Regelungsgegenstand der Flächennutzungsplanung. Im Rahmen der zugehörigen Bebauungsplanaufstellung werden Belange der Kalt- und Frischluftzufuhr im Umweltbericht berücksichtigt. |
| A.8.2 | Gemäß Klimaprojektionen wird in Oberried bis zum Ende des Jahrhunderts insbesondere der Sommerniederschlag merklich abnehmen. Zum Schutz der endlichen Ressource Trinkwasser sollte die Nutzung von Zisternen festgeschrieben werden. Dabei sollte auf die Grauwassernutzung hingewiesen werden (Möglichkeit zur Nutzung von Regenwasser für die Toilettenspülung und für die Waschmaschine). | Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans können keine Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser getroffen werden. Im zugehörigen Bebauungsplan sind jedoch bereits Festsetzungen zur Errichtung von Zisternen enthalten. Die Nutzung des Niederschlagswasser hingegen kann auch auf Bebauungsebene nicht geregelt werden, sondern ist auf Ebene der Baugenehmigung zu prüfen. |
| A.9 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 25.01.2024) | |
| | Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: | |
| A.9.1 | Auf der Gemarkung Oberried werden Teile der Weideflächen Flste 136 und 135/13 inklusive landwirtschaftliche Zuwegung für ein neues Wohngebiet mit ca. 1,24 ha überplant. Gemäß der aktuellen Flurbilanz 2022 von Baden-Württemberg ist die Planfläche der Vorbehaltsflur Stufe II (überwiegend landbauwürdige Flächen) zugeordnet. Flächen der Vorbehaltsflur Stufe II stellen im Gemeindegebiet Oberried die wertvollste Kategorie landwirtschaftlicher Produktionsflächen dar und haben dabei nur einen geringen Anteil an der von Grenzflur dominierten Landwirtschaftsfläche dieser Gemarkung. Flächen dieser Kategorie sollen aus | Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Oberried ist nahezu vollständig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets müssen für die geplante bauliche Nutzung Flächen der Vorbehaltsflur Stufe II in Anspruch genommen werden. Vor dem Hintergrund des wohnbaulichen Siedlungsdruck der Gemeinde wird der Verlust der Flächen zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen des Abwägungsvorgangs hingenommen. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|--|--|
| | <p>agrarstruktureller Sicht größtenteils einer produktiven landwirtschaftlichen Nutzung, in diesem Falle der Grünlandnutzung vorbehalten bleiben.</p> | |
| A.9.2 | <p>Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Mähweide von einem Tierhalter genutzt, dessen Betriebssitz nur ca. 160 m von dem Neubaugebiet entfernt liegt. Trotz großer Betriebsfläche verliert er mit Planumsetzung über 11 % seiner Weidefläche bzw. über 8 % seiner Betriebsfläche. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass ab 5 % Flächenverlust eine Betriebsgefährdung vorliegen kann und ab 8 -10% Flächenverlust eine Existenzgefährdung allgemein festgestellt wird.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens fanden bereits Abstimmungsgespräche mit dem vom Verlust der Flächen betroffenen Landwirt und der Gemeinde Oberried statt. Daraus geht hervor, dass infolge des Wegfallens der landwirtschaftlichen Flächen weder von einer Betriebs- noch von einer Existenzgefährdung auszugehen ist.</p> |
| A.9.3 | <p>Im Umkreis von 600 m befinden sich mehrere Tierhaltungsbetriebe (Mutterkuhhaltung, Rinder, Schweine, Ziegen etc.), die Bestandsschutz genießen.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| A.9.4 | <p>Folgende Hinweise sollten im Flächensteckbrief für das Bebauungsplanverfahren aufgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist darauf zu achten, dass Wohngebiete nicht so nahe an bestehende landwirtschaftliche Betriebe, insbesondere an Betriebe mit Tierhaltung heranrücken, da ansonsten Konflikte wegen landwirtschaftlicher Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen zu befürchten sind. Der Bestandsschutz landwirtschaftlicher Betriebe ist mehrfach höchstrichterlich bestätigt worden. Die Beurteilung, ob sich das aktuelle Wohnbauvorhaben schädlichen Immissionen aussetzt, erfolgt durch die untere Immissionsschutzbehörde. Wir gehen davon aus, dass diese parallel angehört wird. Im Zweifelsfall müssen die erforderlichen Mindestabstandsflächen über einen externen Sachverständigen festgestellt werden • Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig, d.h. noch in der Findungsphase zu beteiligen. • Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur | <p>Dies wird bereits berücksichtigt.</p> <p>Alle abwägungsrelevanten Informationen sind in der vorgelegten Begründung bzw. im Umweltbericht enthalten. Ein Flächensteckbrief erscheint daher nicht erforderlich. Die genannten Punkte wurden im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens jedoch bereits berücksichtigt.</p> <p>Ein Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen ist in den Bebauungsvorschriften zum zugehörigen Bebauungsplan bereits enthalten. Zudem liegt für ein Bauvorhaben in räumlicher Nähe ein Geruchsgutachten vor, das die genannten Tierhaltungsbetriebe berücksichtigt und für die Beurteilung landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen in das Plangebiet herangezogen werden kann. Bei den genannten Tierhaltungsbetrieben im 600 m-Umkreis handelt es sich um zwei Betriebe südlich und um zwei Betriebe westlich des Plangebiets. Die Ausbreitung von (landwirtschaftlichen) Gerüchen wird wesentlich von der Windrichtung und der Windgeschwindigkeit bestimmt. Aus dem Geruchsgutachten geht hervor, dass die Gemeinde Oberried im Bereich der Talsohle von der Leitwirkung des St. Wilhelmer Tals geprägt ist, das von Süd-Südwesten nach Nord-Nordosten verläuft. Infolgedessen herrschen im Kernort Oberried übergeordnete Südwestwinde vor. Aufgrund der topografischen Lage des Plangebiets und der abschirmenden Wirkung des bestehenden Wohngebiets nordöstlich der Vörlinsbachstraße können Konflikte wegen landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen in das Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden. Die Begründung zur</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|--|---|
| | <p>im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Erhaltung und Gestaltung einer ausreichenden Erschließung der landwirtschaftlichen Feldflur sowie der umliegenden Hofstellen ist zu sichern. | <p>vorliegenden FNP-Änderung wird zur Offenlage um das Kapitel „Landwirtschaftliche Emissionen“ ergänzt.</p> <p>Bei den geplanten internen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der zugehörigen Bebauungsplanaufstellung handelt es sich überwiegend um den Erhalt sowie Ersatz der bestehenden Feldhecke im Norden des Plangebiets. Landwirtschaftliche Flächen werden dabei nur in geringem Umfang in Anspruch genommen. Um die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen so gering wie möglich zu halten, wurden in Abstimmung mit der UNB und der Forstbehörde zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen entwickelt. Bei den vorgesehenen externen Maßnahmen handelt es sich um Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen innerhalb von Waldflächen. Landwirtschaftliche Flächen sind davon nicht betroffen.</p> <p>Die Erschließung der landwirtschaftlichen Feldflur ist dauerhaft gewährleistet, die Benutzung der internen Verkehrsflächen sind dem landwirtschaftlichen Durchgangsverkehr auch mit größeren Maschinen weiterhin möglich.</p> |
| A.10 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 | Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz |
| | (Schreiben vom 26.01.2024) | |
| A.10.1 | <p>Die übersichtliche und nachvollziehbare Darstellung des Wohnbauflächenbedarfs und bestehender Potenzial- /Reserveflächen in Oberried nehmen wir positiv zur Kenntnis.</p> <p>Zwar ergibt sich rechnerisch mit der Ausweisung der ca. 1,2 ha großen Wohnbaufläche eine Überschreitung des Bedarfs um ca. 0,7 ha.</p> <p>Ein Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung und insbesondere mit der regionalplanerischen Funktionszuweisung Oberrieds als Eigenentwicklergemeinde ist im vorliegenden Fall allerdings noch nicht zu erkennen.</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.10.2 | <p>Wir empfehlen im Rahmen der Bedarfsplausibilisierung ergänzend auch noch auf die Topographie und weitere planerische Rahmenbedingungen des geplanten Baugebiets einzugehen. Nach unserem Kenntnisstand sprach u.a. die Topographie und die geplante Erschließung gegen eine Unterteilung des Gesamtgebiets in kleinere Bauabschnitte.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Um angesichts der ausgeprägten Hangneigung eine wirtschaftliche Erschließung ermöglichen zu können, ist eine weitere Unterteilung des Plangebiets in kleinere Bauabschnitte nicht realisierbar. Die topografischen Gegebenheiten des Plangebiets werden im Rahmen des Bedarfsnachweises in der Begründung ergänzend erwähnt.</p> |

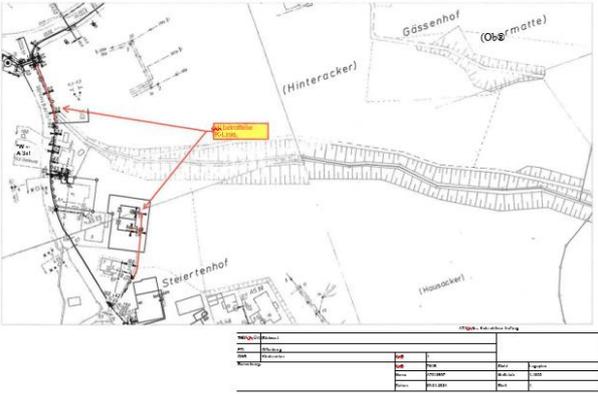
| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|--|---|
| A.11 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 10.01.2024) | |
| A.11.1 | <p>Geotechnik</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> <p>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.11.2 | <p>Boden</p> <p>Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter https://maps.lgrb-bw.de/ in Form der BK50 abgerufen werden.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung - Archivfunktion, https://lgrbwissen.lgrb-bw.de) bei Planvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.</p> <p>Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. Auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden wurde geachtet. Moore und Anmoore sowie weitere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte werden im Zuge der Planung nicht in Anspruch genommen. |
| A.11.3 | Mineralische Rohstoffe | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.11.4 | Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen. | |

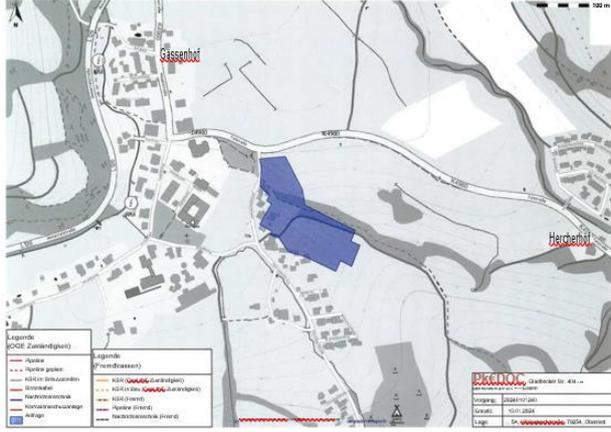
| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------|--|---|
| A.11.5 | <p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) und LGRBwissen sowie dem Informationssystem „Oberflächen-nahe Geothermie für Baden-Württemberg¹¹ (ISONG) entnommen werden.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| A.11.6 | <p>Bergbau</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| A.11.7 | <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| A.11.8 | <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--|---|----------------------------------|
| A.12 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord (Schreiben vom 26.01.2024) | | |
| A.12.1 | <p>Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Flächennutzungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.</p> <p>Die vorgenannten Straßen sind von den Flächennutzungsplanänderungen nicht betroffen, die Belange von Abt. 4 von dem Vorgang daher nicht berührt.</p> <p>Es gibt von dort keine Einwände und Anregungen zur o.g. Flächennutzungsplanänderung i.d.F vom 06.12.2023.</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.13 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftswesen (Schreiben vom 26.01.2024) | | |
| A.13.1 | <p>Im Geltungsbereich der 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG.</p> <p>Eine indirekte Betroffenheit (Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) von Waldflächen ist ebenfalls nicht erkennbar. Sollten weitere Planungen und Umsetzungen die geltenden forstlichen Rechtsgrundlagen betreffen, sind die Forstbehörden entsprechend zu unterrichten und anzuhören.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind nach unserem aktuellen Kenntnisstand forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren nicht berührt.</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.14 Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 26.01.2024) | | |
| A.14.1 | <p>Die 9. FNP-Änderung umfasst einen Bereich von etwa 1,4 ha und beinhaltet im Wesentlichen eine Wohnbaufläche. Der entsprechende Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ war bereits nach § 13b BauGB in der frühzeitigen Beteiligung und soll im Regelverfahren weitergeführt werden.</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.14.2 | <p>Die Gemeinde Oberried ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt.</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|----------|--|---|
| | <p>Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 2 (G) ein Zuwachsfaktor von 0,25% als Orientierungswert zugrunde zu legen.</p> <p>Bei der Bedarfsermittlung sind auch die noch verfügbaren Bauflächenpotenziale im Innenbereich sowie noch nicht bebaute Flächen in Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen.</p> | |
| A.14.2.1 | <p>Die Bedarfsermittlung nach den o.g. Kriterien wurde unter Ziffer 6 der Begründung zur FNP-Änderung nachvollziehbar dargelegt.</p> <p>Es wird positiv zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Oberried in den letzten Jahren den Schwerpunkt für Wohnungsbau mehr in der Innen- als in der Außenentwicklung gesehen hat und es ist ersichtlich, dass vorhandene Wohnbauflächenpotenziale nahezu nur noch in Form kleinteiliger Baulücken vorhanden sind.</p> <p>Auch die Bauflächenpotenziale in Hofgrund können aufgrund der Lage und Entfernung zum Kernort Oberried sicherlich für den Kernort wenig entlastende Alternativflächen bieten.</p> <p>In früheren Abstimmungsgesprächen wurde dargelegt, dass aufgrund der Topografie und Erschließung eine Verkleinerung des Baugebiets nicht möglich bzw. sehr unverhältnismäßig wäre.</p> <p>Wir regen an, die Begründung hinsichtlich der noch nicht aufgeführten Aspekte zu ergänzen.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund der ausgeprägten Hangneigung ist eine weitere Unterteilung des Plangebiets in kleinere Bauabschnitte nicht realisierbar, da nur so eine wirtschaftliche Erschließung gewährleistet werden kann. Die topografischen Gegebenheiten des Plangebiets werden im Rahmen des Bedarfsnachweises ergänzend erwähnt.</p> |
| A.14.2.2 | <p>Zur Nutzung der Innenentwicklungspotenziale in Oberried sollte jedoch eine Strategie zur Schließung der Baulücken entwickelt werden.</p> <p>Hierbei sollten die Eigentümer regelmäßig kontaktiert und beraten werden.</p> <p>Auch ein Erwerb der brachliegenden Grundstücke durch die Gemeinde kann für die Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials zielführend sein.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde Oberried kontaktiert die Eigentümer der bestehenden Baulücken regelmäßig und ist darum bemüht, diejenigen brachliegenden Grundstücke zu erwerben, die einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden können. Zuletzt wurden im Jahr 2016 sämtliche Eigentümer angeschrieben. Auf die Bemühungen der Gemeinde zur Schließung der Baulücken wird in der Begründung zur Offenlage ergänzend eingegangen.</p> |
| A.14.2.3 | <p>Da in Oberried eine große Nachfrage nach Wohnbauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Flächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden.</p> <p>Im Sinne der demografischen Entwicklung sind auch kleinere und am besten</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der demografischen Entwicklung wird im Zuge des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens insofern Rechnung getragen, als dass durch die zulässige Anzahl der Wohneinheiten in Kombination mit der zulässigen Bauweise auch kleinere Wohneinheiten</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--|--|--|
| | barrierefreie Wohneinheiten für Senioren und junge Leute erforderlich. | ermöglicht werden. Ob diese barrierefrei errichtet werden, kann im Zuge der Bauleitplanung nicht geregelt werden. |
| A.14.3 | Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.15 Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 11.01.2024) | | |
| A.15.1 | Analog zum laufenden Bebauungsverfahren werden auch hier seitens der IHK keine grundsätzlichen Bedenken geäußert. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.15.2 | Bereits auf dieser Ebene wird dringend empfohlen auf eine angemessene Bebauungsdichte (und so auch Energieeffizienz) zu achten und das Thema „bezahlbarer Wohnraum“ zu berücksichtigen. | Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine angemessene Bebauungsdichte wird im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. |
| A.16 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 09.01.2024) | | |
| A.16.1 | Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.16.2 | Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> • Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. • Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. | Dies wird zur Kenntnis genommen. Ob und inwieweit eine Verlegung der vorhandenen TK-Linien erforderlich ist, ist auf Baugenehmigungsebene im Vorfeld der Bauarbeiten zu prüfen. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> Wir bitten, um eine frühzeitige Beteiligung im Zuge der Ausbauplanung, um abzustimmen inwieweit unsere bestehende TK-Linie von den Erschließungsarbeiten betroffen ist. <p>Für die von der Maßnahme ggf. betroffenen Hausanschlüsse (Abbruch, Neubau, Verlegung) ist der Bauherrensenservice der Telekom zuständig.</p> | |
| |  | |
| <p>A.17 PLEDOC (Schreiben vom 10.01.20204)</p> | | |
| <p>A.17.1 Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen | | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn | |
| A.17.2 | <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Empfehlungen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind im vorgelegten Umweltbericht bereits enthalten. Diese wurden im Entwurf zum zugehörigen Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ bereits konkretisiert und nach Möglichkeit festgesetzt. Auf die Behördenbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird verwiesen.</p> |
| A.17.3 | <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Externe Ausgleichsmaßnahmen können planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Im Zuge des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens wurden externe Ausgleichsmaßnahmen in Form von Aufwertungsmaßnahmen im Wald entwickelt.</p> <p>Die Beteiligung am weiteren Verfahren sowie am zugehörigen Bebauungsplanverfahren wird zugesichert.</p> |
| A.17.4 | <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| A.17.5 | <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| |  | |
| A.18 | <p>Stadt Freiburg (Schreiben vom 02.01.2024 und 26.01.2024)</p> | |
| A.18.1 | <p>In Ihrer Mail haben Sie die Beteiligungsfrist von 22.12.2023 bis 31.01.2024 gesetzt. In der Bekanntmachung wird aber ein anderer Zeitraum benannt.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange galt die in der genannten E-Mail und im</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------|--|---|
| | „Den Bürgern sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Vorentwurf der 9. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung und Umweltbericht vom 19.01.2024 bis einschließlich 19.02.2024“ | TÖB-Anschreiben angegebene Frist vom 22.12.2023 bis zum 31.01.2024. Die in der Bekanntmachung genannte Frist vom 19.01. bis 19.02.2024 bezog sich ausschließlich auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. |
| A.18.2 | Nach Prüfung der Planunterlagen gibt es aus Sicht der Stadt Freiburg keine Anregungen oder Bedenken. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

| | |
|-------------|---|
| B.1 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 25.01.2024) |
| B.2 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 25.01.2024) |
| B.3 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 25.01.2024) |
| B.4 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 25.01.2024) |
| B.5 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 22.12.2023) |
| B.6 | badenovaNETZE GmbH (Schreiben vom 08.01.2024) |
| B.7 | Netze BW GmbH (Schreiben vom 04.01.2024) – Keine weitere Beteiligung |
| B.8 | Transnet BW GmbH (Schreiben vom 24.01.2024) – Keine weitere Beteiligung |
| B.9 | Polizeipräsidium Freiburg (Schreiben vom 22.12.2023) |
| B.10 | Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Schreiben vom 22.12.2024) |
| B.11 | terranets bw GmbH (Schreiben vom 22.01.2024) – Keine weitere Beteiligung |
| B.12 | Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht (Schreiben vom 16.01.2024) |
| B.13 | Regierungspräsidium Freiburg Abt. 5 Umwelt |
| B.14 | Regierungspräsidium Freiburg Ref. 52 Gewässer und Boden |
| B.15 | Regierungspräsidium Freiburg Ref. 54.2 Industrie und Gewerbe |

| | |
|-------------|--|
| B.16 | Regierungspräsidium Freiburg Ref. 33 - Pflanzliche und tierische Erzeugung |
| B.17 | Regierungspräsidium Freiburg Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen |
| B.18 | Handelsverband Südbaden e.V. |
| B.19 | Handwerkskammer Freiburg |
| B.20 | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben |
| B.21 | Bundesnetzagentur |
| B.22 | Deutsche Bahn AG |
| B.23 | Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht |
| B.24 | Energie und Wasserversorgung Kirchzarten GmbH |
| B.25 | Landesnatuschutzverband BW |
| B.26 | Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. |
| B.27 | AG Fledermaus B-W. e.V. |
| B.28 | NaBu Deutschland e.v. |
| B.29 | NaBu-Gruppe Freiburg e.V. |
| B.30 | Stadt Todtnau |
| B.31 | Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Feldberg-Schluchsee |
| B.32 | Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hinterzarten-Breitnau |
| B.33 | Gemeindeverwaltungsverband Staufen-Münstertal |
| B.34 | Gemeinde Breitnau |
| B.35 | Gemeinde Feldberg |
| B.36 | Gemeinde Glottertal |
| B.37 | Gemeinde Gundelfingen |
| B.38 | Gemeinde Hinterzarten |
| B.39 | Gemeinde Münstertal |
| B.40 | Gemeinde Schluchsee |

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

| | | |
|----------|--|-----------|
| A | STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 3 |
| A.1 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz | 3 |
| A.2 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz | 5 |
| A.3 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden | 6 |
| A.4 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht | 8 |
| A.5 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft | 8 |
| A.6 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz | 9 |
| A.7 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau | 10 |
| A.8 | <i>Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</i> | 10 |
| A.9 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion | 12 |
| A.10 | Regionalverband Südlicher Oberrhein | 13 |
| A.11 | Bundesnetzagentur | 14 |
| A.12 | Deutsche Telekom Technik GmbH | 16 |
| A.13 | PLEdoc GmbH | 16 |
| A.14 | Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. | 17 |
| B | KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | 25 |
| B.1 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft | 25 |
| B.2 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz | 25 |
| B.3 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation | 25 |
| B.4 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst | 25 |
| B.5 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz | 25 |
| B.6 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima | 25 |
| B.7 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung | 25 |
| B.8 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger | 25 |
| B.9 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr | 25 |
| B.10 | Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein | 25 |
| B.11 | badenovaNETZE GmbH | 25 |
| B.12 | Netze BW GmbH | 25 |
| B.13 | naturenergie netze GmbH | 25 |
| B.14 | TransnetBW GmbH | 25 |
| B.15 | Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht | 25 |
| B.16 | Vermögen und Bau Baden-Württemberg | 25 |
| B.17 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr | 25 |
| B.18 | Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr | 25 |
| B.19 | Stadt Freiburg im Breisgau | 25 |
| B.20 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt | 25 |
| B.21 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1-4 Industrie und Gewerbe | 25 |
| B.22 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden | 26 |
| B.23 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen | 26 |
| B.24 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 33 Pflanzliche und tierische Erzeugung | 26 |

| | | |
|------|---|----|
| B.25 | Regierungspräsidium Freiburg – Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz..... | 26 |
| B.26 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Verkehr | 26 |
| B.27 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 8 Forstdirektion | 26 |
| B.28 | Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege | 26 |
| B.29 | Handelsverband Südbaden e.V. | 26 |
| B.30 | Handwerkskammer Freiburg..... | 26 |
| B.31 | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | 26 |
| B.32 | terranets bw GmbH..... | 26 |
| B.33 | Energie und Wasserversorgung Kirchzarten GmbH..... | 26 |
| B.34 | Landesnatschutzverband BW..... | 26 |
| B.35 | AG Fledermaus B-W. e.V. | 26 |
| B.36 | BUND e.V..... | 26 |
| B.37 | NaBu Deutschland e.V..... | 26 |
| B.38 | NaBu-Gruppe Freiburg e.V. | 26 |
| B.39 | Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hinterzarten-Breitnau..... | 26 |
| B.40 | Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schluchsee | 26 |
| B.41 | Gemeindeverwaltungsverband Staufen-Münstertal..... | 26 |
| B.42 | Stadt Todtnau..... | 26 |
| B.43 | Gemeinde Breitnau | 26 |
| B.44 | Gemeinde Feldberg | 26 |
| B.45 | Gemeinde Hinterzarten..... | 26 |
| B.46 | Gemeinde Münstertal..... | 26 |
| B.47 | Gemeinde Glottertal..... | 26 |
| B.48 | Gemeinde Gundelfingen | 26 |
| B.49 | Gemeinde Schluchsee..... | 26 |
| C | PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT | 27 |
| C.1 | Person 1 | 27 |
| C.2 | Person 2 (<i>gemeinsame anwaltliche Stellungnahme von 6 Anwohnern in direkter Nachbarschaft zu Änderungsbereich A</i>)..... | 30 |
| C.3 | Person 3..... | 36 |
| C.4 | Person 4..... | 38 |
| C.5 | Person 5..... | 38 |
| C.6 | Person 6..... | 45 |
| C.7 | Person 7 | 47 |

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|--|
| A.1 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024) | |
| | Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: | |
| A.1.1 | Unsere Anregungen und Hinweise aus der Frühzeitigen Beteiligungen wurden aufgegriffen und angemessen berücksichtigt. Hervorzuheben sind die methodisch und inhaltlich nachvollziehbaren Erläuterungen zur Begründung des Wohnbauflächenbedarfs. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.1.2 | In Ziffer 7.2 der Begründung wird u.a. ausgeführt: „Im Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ werden zudem Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt, die für den Änderungsbereich A auf Flächennutzungsplanebene übertragen werden. Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung werden somit die landwirtschaftlichen Flächen durch eine Wohnbaufläche, eine Verkehrsfläche sowie eine Grünfläche ersetzt.“ Dies steht in Widerspruch zu der tatsächlich vorgesehenen künftigen Darstellung (nur Wohnbaufläche) und dem Beschlussvorschlag zu Ziffer A.3.1 der Abwägungstabelle der Frühzeitigen Beteiligung, wonach auf Ebene des Flächennutzungsplans im betreffenden Bereich (nur) eine Wohnbaufläche dargestellt werden soll. Wir bitten den Passus zu korrigieren. | Dies wird berücksichtigt. Gemäß der Stellungnahme der unteren Baurechtsbehörde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ist die Planzeichnung zur Offenlage angepasst worden. Anstelle der Verkehrsfläche wurde im Deckblattbereich (Änderungsbereich A) eine Wohnbaufläche dargestellt. Die vorgesehene Straßenführung im Plangebiet wurde als Kennzeichnung in der Planzeichnung beibehalten. Der Wortlaut in Kapitel 7.2 der Begründung wird entsprechend angepasst. |
| A.1.3 | Im Rahmen der Offenlage sind die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter www.uvp-verbund.de zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB). Gleiches gilt gemäß den §§ 6a Abs. 2, 10a Abs. 2 BauGB für die in Kraft getretene Planung. | Dies wird berücksichtigt. Die Unterlagen werden nach Inkrafttreten des Bebauungsplans über das zentrale Internetportal des Landes zur Verfügung gestellt. |
| A.1.4 | Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen. Wir bitten ferner um weitere Beteiligung, sofern sich noch Planänderungen ergeben, und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer | Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht. Die Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesichert. Es ergeben sich keine Planänderungen, die |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|--|--|
| | Ergebnismitteilung zu den von uns vorge-tragenen Anregungen. | eine erneute Offenlage erfordern. Die Beteiligung am weiteren Verfahren erfolgt daher im Zuge der Er-gebnismitteilung nach Abschluss des Verfahrens. |
| A.1.5 | Die Änderung des Flächennutzungsplan-es bedarf der Genehmigung. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwen-dungen eingegangen sind, sollten die Ab-sender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwä-gung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Feststellungsbeschluss unterrichtet werden. Die Ergebnismitteilungen zu Be-langen, die nicht berücksichtigt wurden, sind dem Genehmigungsantrag beizufü-gen. | Dies wird berücksichtigt. Die Ergebnismitteilung erfolgt nach dem Feststel-lungsbeschluss und wird den Unterlagen zum Ge-nehmigungsantrag beigelegt. |
| A.1.6 | Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung der Änderung des Flächen-nutzungsplans. Dabei sollten alle Be-standteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde ver-bunden sind. | Dies wird berücksichtigt. Nach Abschluss des Verfahrens wird eine ausgefer-tigte Planpassung an die untere Baurechtsbehörde übermittelt. |
| A.1.7 | <p>Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hoch-schwarzwald bitten wir um Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form mög-lichst im Raster- (tif, twf und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alter-nativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de.</p> <p>Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend (!) zur Pa-pierfassung. Die digitalen Unterlagen soll-ten mindestens das Datum der Ausferti-gung und der Rechtswirksamkeit, das Pa-pierformat immer auch noch die Unter-schrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen, ver-weisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.</p> <p>Eine Mehrfertigung des Planes ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskata-ster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, 79114 Frei-burg i. Br. (abteilung2@rpf.bwl.de) und dem Regionalverband Südlicher Ober-rhein, Reichsgrafenstraße 19, 79102 Frei-burg i. Br. (info@rvso.de) zu übersenden.</p> | Dies wird berücksichtigt. Nach Abschluss des Verfahrens wird eine digitale Planpassung an die untere Baurechtsbehörde über-mittelt und als Mehrfertigung an das Regierungsprä-sidium Freiburg und den Regionalverband Südlicher Oberrhein übersendet. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|---|
| A.2 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024) | |
| | Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: | |
| A.2.1 | Schutzkulissen | |
| A.2.1.1 | <p><u>Natura 2000-Gebiete</u></p> <p>Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“ (Schutzgebiets-Nr. 8013342) liegt westlich des Änderungsbereichs in ca. 250 m Entfernung. Ein weiteres FFH-Gebiet „Hochschwarzwald um Hinterzarten“ (Schutzgebiets- Nr. 8114341) befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m östlich des Änderungsbereichs. Die Ausführungen zur Natura2000-Verträglichkeits-Vorabschätzung sind plausibel und die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen erscheinen geeignet, erhebliche Auswirkungen auf die Ziele des FFH-Gebiets Auswirkungen zu vermeiden.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Entfernung des Änderungsbereichs A zum FFH-Gebiet sind keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten.</p> |
| A.2.1.2 | <p><u>Biotop</u></p> <p>Das nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützte Biotop „Feldgehölze und Hohlwege E Oberried“ (Nr. 8013-315-0832), ist randlich durch die Planung betroffen und wird teilweise zerstört. Dies betrifft hier ein Feldgehölz, der unmittelbar anschließende Hohlweg ist nicht innerhalb des Bebauungsplan-Gebiets und bleibt somit dauerhaft erhalten. Die Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse (Dunkelkorridor) muss erhalten bleiben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind entsprechende Flächen zur Schaffung eines gleichartigen Biotops (Feldgehölz) in räumlicher und funktionaler Nähe vorgesehen. Der Biotopschutz ist somit grundsätzlich bewältigbar.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Bebauungsplan-Ebene werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die die Herstellung eines gleichartigen Biotops (Feldgehölz) unmittelbar angrenzend an das bestehende Feldgehölz sicherstellen. Auf das zugehörige Bebauungsplanverfahren „Vörlinsbach-Steiertenhof“ wird verwiesen.</p> |
| A.2.1.3 | <p><u>Spezieller Artenschutz</u></p> <p>Die mögliche Betroffenheit der Artengruppen Fledermäuse und Vögel, möglicherweise Haselmaus, wurde erkannt. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, sind Vermeidungsstrategien und eventuell CEF-Maßnahmen notwendig. Hier wird insbesondere auf die Erhaltung der Leitstruktur für Fledermäuse (Gehölzbiotop) hingewiesen.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden auf Ebene des zugehörigen Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ bereits entsprechende Festsetzungen zum Erhalt bzw. Ersatz der Leitstruktur für Fledermäuse getroffen. Diese werden im weiteren Verfahren überarbeitet, sind jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans. Auf das zugehörige Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|---|
| | Möglicherweise ist hier zur Erhaltung des Dunkelkorridors ein Pufferbereich zur Wohnbebauung notwendig, um Auswirkungen von Streulicht zu vermeiden. | |
| A.2.1.4 | <u>Biosphärengebiet</u> Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwarzwald“. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.2.1.5 | <u>Biotopverbund</u> Im Norden an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Kernzone trockener Lebensräume. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.2.2 | Umweltbericht Die im Umweltbericht sowie in der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung und Natura 2000-Verträglichkeitsvoreinschätzung aufgeführten Habitats und Arten nachweise sowie die daraus abgeleiteten Vermeidungs- und Minimierungs- und ggf. CEF-Maßnahmen sind fachlich geeignet und sinnvoll. Durch die exponierte Lage sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht ausgeschlossen. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsverfahren behandelt. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.3 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024) | |
| | Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: | |
| A.3.1 | Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung Die Gemeinde verweist in ihrer Abwägung auf ein abgestimmtes Entwässerungskonzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Eine spezifische Außengebietsentwässerung wird darin jedoch nicht detailliert beschrieben. Unter Punkt 4.1.5 „Starkregen und Außengebietsentwässerung“ wird lediglich darauf hingewiesen, dass der Abfluss über bauliche Maßnahmen in das östliche Biotop abgeleitet werden soll. In den Planunterlagen fehlen jedoch sowohl eine detaillierte Beschreibung dieser Maßnahme als auch die dazugehörigen Bemessungsansätze, weshalb eine | Dies wird berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept wird im Zuge des weiteren Verfahrens zum zugehörigen Bebauungsplan weiter konkretisiert und mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Aussagen zur Abführung von im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser werden ergänzt. Insbesondere wird die Maßnahme zur Ableitung von Oberflächenwasser in das östliche Biotop näher beschrieben. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|--|---|
| | <p>Prüfung des Entwässerungskonzeptes nicht möglich ist.</p> <p>Das Ingenieurbüro befindet sich derzeit in der Abstimmung zum Entwässerungskonzept, um im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Probleme wie den Nachweis der Sicherheit vor Schäden durch Überflutungen nach EN 752 zu lösen.</p> <p>Aus Gründen der Rechtssicherheit empfehlen wir, ein detailliertes Entwässerungskonzept zu erstellen, das sicherstellt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so abgeführt wird, dass weder Gesundheit noch Eigentum der betroffenen Anwohner innerhalb und außerhalb der Plangrenzen Schaden nehmen.</p> | |
| A.3.2 | <p>Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz / Starkregen</p> <p>Die Gemeinde Oberried lässt derzeit ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellen. Nach den bislang vorliegenden Ergebnissen kann es im Änderungsbereich A „Vörlinsbach-Steiertenhof bei Starkregenereignissen zu einem Fließweg kommen, der etwa entlang des Biotops „Feldgehölze & Hohlwege E Oberried“ verläuft und das Plangebiets quert.</p> <p>Die geplante Erschließungsstraße quert diesen Fließweg ebenfalls. Einige Gebäude sowie die - auf Bebauungsplanebene vorgesehene - Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität liegen entlang des berechneten Fließweges bei Starkregenereignissen.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 12 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (einschließlich aus Starkregenereignissen) zu berücksichtigen.</p> <p>Gemäß § 5 BauGB können im Flächennutzungsplan außerdem Flächen dargestellt bzw. gekennzeichnet werden, die im Interesse der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind oder in denen bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. Unter anderem können im Zuge der Bauleitplanung Vorgaben und Hinweise zu Vorsorge erfolgen.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität wird auf Bebauungsplanebene in östliche Richtung verlegt.</p> <p>Auf Ebene des zugehörigen Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ werden Regelungen getroffen, die den Belangen des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, sowie der Starkregenvorsorge Rechnung tragen, weshalb von einer Ausweisung entsprechender Flächen zur Regelung des Wasserabflusses im Zuge der Flächennutzungsplanänderung weiterhin abgesehen wird. Auf das Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|---|
| | Bei der Umsetzung der baulichen Erschließung sowie der Errichtung der Bauvorhaben und Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen ist zu berücksichtigen, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Hangwassers nicht zum Nachteil anderer Grundstücke behindert werden darf (vgl. § 37 Wasserhaushaltsgesetz). | |
| A.4 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024) | |
| | Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: | |
| A.4.1 | Die Anmerkungen der Gewerbeaufsicht aus der frühzeitigen Beteiligung (Erdmassenausgleich, landwirtschaftliche Emissionen) wurden aufgegriffen und abgewogen. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.4.2 | Die Gewerbeaufsicht hat keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen. Von Seiten der Gewerbeaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.5 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024) | |
| | Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: | |
| A.5.1 | Auf der Gemarkung Oberried werden Teile der Weideflächen Flste 135/17 und 136 inklusive landwirtschaftliche Zuwegung für ein neues Wohngebiet mit ca. 1,24 ha überplant. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.5.2 | Gemäß der aktuellen Flurbilanz von Baden-Württemberg ist die Planfläche der Vorbehaltsflur Stufe II (überwiegend landbauwürdige Flächen) zugeordnet. Flächen der Vorbehaltsflur Stufe II stellen im Gemeindegebiet Oberried die wertvollste Kategorie landwirtschaftlicher Produktionsflächen dar und haben dabei nur einen geringen Anteil an der von Grenzflur dominierten Landwirtschaftsfläche dieser Gemarkung. Flächen dieser Kategorie sollen aus agrarstruktureller Sicht größtenteils einer produktiven landwirtschaftlichen Nutzung, in diesem Falle der Grünlandnutzung vorbehalten bleiben. | Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Oberried ist nahezu vollständig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets müssen für die geplante bauliche Nutzung Flächen der Vorbehaltsflur Stufe II in Anspruch genommen werden. Vor dem Hintergrund des wohnbaulichen Siedlungsdrucks der Gemeinde wird der Verlust der Flächen zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen des Abwägungsvorgangs hingenommen. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|--|--|
| A.5.3 | <p>Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Mähweide von einem Tierhalter genutzt, dessen Betriebssitz nur ca. 160 m von dem Neubaugebiet entfernt liegt. Trotz großer Betriebsfläche verliert er mit Planumsetzung über 11 % seiner Weidefläche bzw. über 8 % seiner Betriebsfläche. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass ab 5 % Flächenverlust eine Betriebsgefährdung vorliegen kann und ab 8 -10% Flächenverlust eine Existenzgefährdung allgemein festgestellt wird.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens „Vörlinsbach-Steiertenhof“ fanden bereits Abstimmungsgespräche mit dem vom Verlust der Flächen betroffenen Landwirt und der Gemeinde Oberried statt. Daraus geht hervor, dass infolge des Wegfallens der landwirtschaftlichen Flächen weder von einer Betriebs- noch von einer Existenzgefährdung auszugehen ist.</p> |
| A.5.4 | <p>Unserer Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wurden teilweise berücksichtigt. Folgende Hinweise sollten im Flächensteckbrief für das Bebauungsplanverfahren aufgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig d.h. noch in der Findungsphase zu beteiligen. • Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. • Die Erhaltung und Gestaltung einer ausreichenden Erschließung der landwirtschaftlichen Feldflur sowie der umliegenden Hofstellen ist zu sichern. | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Alle abwägungsrelevanten Informationen sind in der vorgelegten Begründung bzw. im Umweltbericht enthalten. Ein Flächensteckbrief erscheint auf Bebauungsplanebene daher nicht erforderlich. Die genannten Punkte wurden im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens jedoch bereits berücksichtigt.</p> <p>Bei den geplanten internen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der zugehörigen Bebauungsplanaufstellung handelt es sich überwiegend um den Erhalt sowie Ersatz der bestehenden Feldhecke im Norden des Plangebiets. Landwirtschaftliche Flächen werden dabei nur in geringem Umfang in Anspruch genommen. Um die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen so gering wie möglich zu halten, wurden in Abstimmung mit der UNB und der Forstbehörde zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen entwickelt. Bei den vorgesehenen externen Maßnahmen handelt es sich um Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen innerhalb von Waldflächen. Landwirtschaftliche Flächen sind davon nicht betroffen.</p> <p>Die Erschließung der landwirtschaftlichen Feldflur ist dauerhaft gewährleistet, die Benutzung der internen Verkehrsflächen sind dem landwirtschaftlichen Durchgangsverkehr auch mit größeren Maschinen weiterhin möglich.</p> |
| A.6 | <p>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 (Schreiben vom 05.12.2024)</p> | <p>Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</p> |
| A.6.1 | <p>Mit der Planung wird ein Flächentausch zugunsten der geplanten Wohnbaufläche „Vörlinsbach-Steiertenhof“ durchgeführt.</p> <p>Der Wohnbauflächenbedarf und der damit in Verbindung stehende Flächentausch werden übersichtlich und plausibel dargestellt.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|--|----------------------------------|
| | <p>Auch wird nachvollziehbar dargelegt, dass sich die geplante Wohnbaufläche mit einer Größe von rund 1,4 ha u.a. aufgrund der ausgeprägten Hangneigung nicht in sinnvolle Bauabschnitte unterteilen lässt und eine Verkleinerung der Baufläche damit unverhältnismäßig wäre.</p> <p>Aus Sicht der höheren Raumordnungsbehörde bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> | |
| A.7 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 07.11.2024) | |
| A.7.1 | <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//23-05657 vom 10.01.2024 (frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.7.2 | <p>Allgemeine Hinweise</p> <p><u>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</u> Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im <u>LGRBanzeigeportal</u> zur Verfügung.</p> <p><u>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</u> Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der <u>LGRBhomepage</u> entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den <u>LGRB-Kartenviewer</u> sowie <u>LGRBwissen</u>.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser <u>Geotop-Kataster</u>. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles <u>Merkblatt für Planungsträger</u>.</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.8 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 10.01.2024) | |
| A.8.1 | <p>Geotechnik</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter http://maps.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------------|---|--|
| | <p><i>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter http://geogefahren.lgrb-bw.de/ abgerufen werden.</i></p> | |
| <p>A.8.2</p> | <p>Boden</p> <p><i>Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter https://maps.lgrb-bw.de/ in Form der BK50 abgerufen werden.</i></p> <p><i>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung - Archivfunktion, https://lgrbwissen.lgrb-bw.de) bei Planvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.</i></p> <p><i>Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.</i></p> | <p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden wurde geachtet. Moore und Anmoore sowie weitere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte werden im Zuge der Planung nicht in Anspruch genommen.</i></p> |
| <p>A.8.3</p> | <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p><i>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</i></p> | <p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> |
| <p>A.8.4</p> | <p>Grundwasser</p> <p><i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung</i></p> | <p><i>Dies wird zur Kenntnis genommen.</i></p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|----------------------------------|
| | <p><i>vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</i></p> <p><i>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</i></p> <p><i>Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) und LGRBwissen sowie dem Informationssystem „Oberflächen-nahe Geothermie für Baden-Württemberg11 (ISONG) entnommen werden.</i></p> <p><i>Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</i></p> | |
| A.8.5 | <p>Bergbau</p> <p><i>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</i></p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.8.6 | <p>Geotopschutz</p> <p><i>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert</i></p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.8.7 | <p>Allgemeine Hinweise</p> <p><i>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</i></p> <p><i>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</i></p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.9 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion (Schreiben vom 05.12.2024) | |
| A.9.1 | <p>Im Geltungsbereich der 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG.</p> <p>Eine indirekte Betroffenheit (Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) von Waldflächen</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|--|--|
| | <p>ist ebenfalls nicht erkennbar. Sollten weitere Planungen und Umsetzungen die geltenden forstlichen Rechtsgrundlagen betreffen, sind die Forstbehörden entsprechend zu unterrichten und anzuhören.</p> <p>Vor diesem Hintergrund, sind nach unserem aktuellen Kenntnisstand forstrechtliche/-fachliche Belange von dem im Betreff bezeichneten Bauleitplanverfahren nicht berührt.</p> | |
| A.10 | Regionalverband Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 14.11.2024) | |
| A.10.1 | <p>Die 9. FNP-Änderung umfasst drei Bereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderungsbereich A, etwa 1,4 ha, im Wesentlichen Festsetzung neuer Wohnbaufläche. - Änderungsbereich B, etwa 0,13 ha, Änderung von Wohnbaufläche in Landwirtschaftliche Fläche. - Änderungsbereich C, etwa 0,33 ha, Änderung von Wohnbaufläche in Landwirtschaftliche Fläche. <p>Die Flächengrößen sollten unter Ziffer 7.2 der Begründung benannt werden.</p> <p>Der entsprechende Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ befindet sich im Parallelverfahren in der Offenlage.</p> <p>Die Gemeinde Oberried ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 2 (G) ein Zuwachsfaktor von 0,25 % als Orientierungswert zugrunde zu legen.</p> <p>Bei der Bedarfsermittlung sind auch die noch verfügbaren Bauflächenpotenziale im Innenbereich sowie noch nicht bebaute Flächen in Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Flächengrößen der drei Änderungsbereiche werden unter Ziffer 7.2 der Begründung ergänzt.</p> |
| A.10.2 | <p>Die Bedarfsermittlung nach den o.g. Kriterien wurde unter Ziffer 6 der Begründung zur FNP-Änderung nachvollziehbar dargestellt.</p> <p>Um den Wohnbauflächenbedarf begründen zu können, werden zwei rechtswirksame FNP-Wohnbauflächen verkleinert (Fläche O2 in Hofgrund und Fläche O5 in Oberried), so dass im Rahmen der 9. FNP-Änderung ein Flächentausch zugunsten des Wohnbaugebiets Vörlinsbach-Steiertenhof erfolgt.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------------|---|--|
| | <p>Wohlwissend, dass die Eigentümer keine Kooperationsbereitschaft zeigen, halten wir die Freifläche entlang der Hauptstraße westlich der Goldberghalle (westlich O5) nach wie vor für eine hervorragende Innenentwicklungspotenzialfläche, deren Entwicklung wir unterstützen würden.</p> <p>Es wird positiv zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Oberried in den letzten Jahren den Schwerpunkt für Wohnungsbau mehr in der Innen- als in der Außenentwicklung gesehen hat und es ist ersichtlich, dass vorhandene Wohnbauflächenpotenziale nahezu nur noch in Form kleinteiliger Baulücken vorhanden sind.</p> <p>Auch die Bauflächenpotenziale in Hofgrund können aufgrund der Lage und Entfernung zum Kernort Oberried sicherlich für den Kernort wenig entlastende Alternativflächen bieten.</p> <p>In der Begründung wird plausibel dargelegt, dass aufgrund der Topographie und Erschließung eine Verkleinerung des Baugebiets nicht möglich ist bzw. äußerst unverhältnismäßig wäre.</p> | |
| A.10.3 | <p>Zur Nutzung der Innenentwicklungspotenziale in Oberried sollte eine Strategie zur Schließung der Baulücken entwickelt werden.</p> <p>Hierbei sollten die Eigentümer regelmäßig kontaktiert und beraten werden.</p> <p>Auch ein Erwerb der brachliegenden Grundstücke durch die Gemeinde kann für die Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials zielführend sein.</p> | <p>Dies wird bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde Oberried kontaktiert die betroffenen Eigentümer bereits regelmäßig und weist diese auf die Möglichkeit einer wohnbaulichen Grundstücksnutzung bzw. eines Grundstücksverkaufs hin. Zuletzt wurden alle betreffenden Eigentümer 2016 angeschrieben, die Eigentümer mindergenutzter Grundstücke in Hofgrund im Juli 2021. Diese Bemühungen der Gemeinde führten in der Vergangenheit jedoch nicht nachweislich zu einer erhöhten Bauaktivität.</p> |
| A.10.4 | <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| A.11 | <p>Bundesnetzagentur (Schreiben vom 01.11.2024)</p> | |
| A.11.1 | <p>Da eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich ist, erfolgt unsererseits keine weitere Bewertung. Ein möglicher Grund dafür ist:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Baumaßnahme weist eine geringe Bauhöhe auf. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan mit einer Bauhöhe von unter 20 Meter bzw. um eine Planung einer Solar- / Photovoltaik-Freifläche. Eine Richtfunk- | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-----|--|--------------------|
| | <p>Untersuchung zu solchen Planungen ist nicht erforderlich.</p> <p>2. Entweder ist die Bauhöhe unbekannt oder es handelt sich um eine Maßnahme mit einer unveränderten Bauhöhe. Zum Beispiel: Flurbereinigung, Landschafts-/ Naturschutz, unterirdische Leitung oder Aufhebungsverfahren.</p> <p>3. Flächennutzungspläne, Regionalpläne, Raumordnungspläne oder Entwicklungsprogramme sind planungsrechtliche Maßnahmen, die sich in einem früheren Planungsstadium befinden. Im nachgelagerten Verfahren wird konkrete Baumaßnahme erneut angefragt.</p> <p>Bitte richten Sie ab sofort Ihre Anfragen zu Planungs- oder Genehmigungsverfahren an die zuständige Stelle unter folgender Adresse: Bundesnetzagentur, Referat 814, Postfach 80 01, 53105 Bonn oder unter der E-Mail-Adresse: verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de</p> <p>Die funktechnische Betreiber-Auskunft (u. a. Richtfunk) kann gesondert mittels unseres Formulars angefragt werden. Sie finden das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ unter: www.bundesnetzagentur.de/SharedDocs/Downloads/DE/Sachgebiete/Telekommunikation/UnternehmenInstitutionen/Frequenzen/Firmennetze/FormularRichtfunkBauleitplanung.pdf? blob=publicationFile&v=5</p> <p>Das vollständig ausgefüllte Formular senden Sie bitte an die E-Mail-Adresse: richtfunk.bauleitplanung@BNetzA.de</p> <p>Hinweise:</p> <p>(1) Für die Bearbeitung ist die Angabe der Koordinaten zwingend erforderlich. Hierzu können Sie sich auch an den Planungsträger wenden.</p> <p>(2) Beachten Sie bitte das Merkblatt zur Beteiligung der Bundesnetzagentur an Verfahren Dritter unter: www.netzausbau.de/Wissen/InformierenBeteiligten/VerfahrenDritter/de</p> | |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---|---|---|
| A.12 Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 13.11.2024) | | |
| A.12.1 | <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im (Änderungsbereich A) befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Im (Änderungsbereich B) befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Im (Änderungsbereich C) befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ob und inwieweit eine Verlegung der vorhandenen TK-Linien erforderlich ist, ist auf Baugenehmigungsebene im Vorfeld der Bauarbeiten zu prüfen.</p> |
| A.13 PLEdoc GmbH (Schreiben vom 04.11.2024) | | |
| A.13.1 | <p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen | |
| A.13.2 | <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>A.14 Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. (Schreiben vom 06.12.2024)</p> | | |
| A.14.1 | <p>Wir sehen bei diesem Bauvorhaben landwirtschaftliche Interessen berührt, dies wird im Folgenden ausgeführt:</p> <p>Die vorliegenden Planungen für das Baugebiet werfen aus verschiedenen Perspektiven Fragen auf, die einer detaillierten Prüfung und gegebenenfalls Anpassung bedürfen, um die langfristige Nachhaltigkeit und die Bewirtschaftungsfähigkeit der angrenzenden Flächen zu gewährleisten.</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| A.14.2 | <p>Entwässerungskonzept und Regenwasserbewirtschaftung</p> <p>Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Regenwasser über ein unterirdisches Rückhaltebecken abzuleiten, das auf benachbarten Grundstücken errichtet werden soll. Dieses Konzept soll sicherstellen, dass das Wasser mit einer Drosselung von 30 l/s in den bestehenden Regenwasserkanal der Gemeinde weitergeleitet wird, da der bestehende Regenwasserkanal derzeit für die Belastungen durch das vorgesehene Baugebiet (insgesamt) nicht ausreichend dimensioniert ist. Ein Ausbau des Kanals sehen wir daher als notwendig an und bitten um Stellungnahme, warum dieser nicht im Zuge der zusätzlichen Belastung geplant ist.</p> <p>Besondere Sorge bereitet die Frage, wie das System bei extremen Wetterereignissen, wie sie in den letzten Jahren zunehmend auftreten, reagieren wird. Starkregenereignisse im Sommer 2024 haben gezeigt, dass die Berechnungen auf Durchschnittswerten möglicherweise nicht</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zum Entwässerungskonzept beziehen sich daher auf den zugehörigen Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ und sind im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens vorzubringen. Auf die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahme im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans wird verwiesen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------------|---|--|
| | <p>ausreichen, um die Herausforderungen zukünftiger Niederschläge zu bewältigen. Aktuell ist ein Notüberlauf in eine Senke auf FIST Nr. 136 vorgesehen, um im Extremfall das Wasser abzuleiten, dass das Rückhaltebecken nicht mehr auffangen kann.</p> | |
| <p>A.14.3</p> | <p>Bisher gibt es kein Niederschlagswasser, das auf diesem Grundstück abgeleitet wird. Das Grundstück selbst weist bei Starkregenereignissen eine feuchte Stelle (in der Senke) auf oder bei Schneeschmelze, wenn der Boden nicht mehr aufnahmefähig ist. Die Fläche ist also mit dem eigens von der Fläche selbst heraus rührenden Niederschlagswasser bereits am Limit. Landwirtschaftlich ist Sie jedoch noch nutzbar, ohne Bewirtschaftungserchwernisse, auch bei o.g. Schneeschmelze oder Starkregen. Die Gefahr und damit landwirtschaftliche Betroffenheit, die wir bei weiterem Zulauf für Niederschlagswasser sehen, ist, dass keine Aufnahmefähigkeit des Bodens und damit auch keine Bewirtschaftung mehr möglich.</p> <p>Einen Notüberlauf auf das geplante Flurstück und damit in eine aktive landwirtschaftlich genutzte Fläche ist nicht hinnehmbar und beträfe darüber hinaus denselben Betrieb der bereits durch das Baugebiet und weitere Planungen (siehe Kapitel unten) mehrfach als Bewirtschafter und Eigentümer Flächen verliert und zunehmend in seiner Bewirtschaftung eingeschränkt wird. Angrenzend hierzu verläuft das Flurstück Nr. 30 (hangabwärts), so dass die begründete Sorge besteht, dass auch dieses Grundstück bei einem Notüberlauf zusätzlich in Mitleidenschaft gezogen werden könnte und dadurch dem gleichen Landwirt eine Bewirtschaftungserschwernis für mehrere Hektar entsteht.</p> <p>Weiterhin möchten wir hiermit darauf hinweisen, dass auch eine Gemeinde sich an das Wasserhaushaltgesetz § 37 halten muss, welches die oberliegenden Eigentümer dazu verpflichtet die unterliegenden Eigentümer nicht schlechter zu stellen, als die gegebenen natürlichen Verhältnisse. Auch ein Pächter als Nutzungsberechtigter/-angewiesener hat einen Anspruch darauf.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zum Entwässerungskonzept beziehen sich daher auf den zugehörigen Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ und sind im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens vorzubringen. Auf die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahme im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans wird verwiesen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------|--|--|
| | <p>Im Rahmen eines Gespräches mit dem Eigentümer des betroffenen Flurstücks, der Gemeinde und dem Planungsbüro wurde die Problematik ebenfalls geschildert. Hier wurden mögliche alternative Ableitungen besprochen, wie etwa ein Anschluss an ein nahegelegenes Gewässer oder den Osterbach. Bei jeder Alternative muss ebenfalls sorgfältig geplant und geprüft werden, ob die Aufnahmefähigkeit solcher Gewässer/Kanäle gewährleistet ist.</p> <p>Ein weiteres Problem stellt eine mögliche Verschlemmung des Rückhaltebeckens dar, was langfristig zu einer Beeinträchtigung seiner Funktionsfähigkeit und Aufnahmefähigkeit führen könnte. Auf Seite 14 der Abwägung der Stellungnahme wurde die starke Hangneigung und Bodenbeschaffenheit („Hanglehm“) bereits anerkannt und bejaht. Damit ist ein Verschlemmungsszenario des Rückwasserhaltebeckens durchaus nicht abwegig. Es bestünde demnach die erhöhte Möglichkeit, dass der Notüberlauf deutlich öfter genutzt werden müsste und damit eher mehr Wasser in das derzeit und zukünftig bewirtschaftete Grundstück FIST Nr. 136 geleitet werden müsste.</p> | |
| A.14.4 | <p>Zudem verläuft das geplante Baugebiet nahe einer Wasserschutzzone 3b, was zusätzliche Anforderungen an den Schutz von Grundwasser und angrenzenden Ökosystemen stellt. Das geplante Baugebiet könnte potenziell auf einem Areal errichtet werden, das mit Altlasten aus einer ehemaligen Mülldeponie belastet ist. Sollte dies der Fall sein, ist es von entscheidender Bedeutung, dass keinerlei Schadstoffe oder kontaminiertes Wasser in die angrenzenden Gebiete oder Gewässer gelangen können. Eine gründliche Untersuchung des Bodens und des Untergrunds sowie eine entsprechende Sicherung der Entwässerungssysteme sind daher notwendig, um eine Verschmutzung von unterliegenden Grundstücken und Gewässern zu verhindern.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Entwässerungskonzept sowie die Untersuchung des Untergrunds / Altlastenerkundung werden im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zum Entwässerungskonzept beziehen sich daher auf den zugehörigen Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ und sind im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens vorzubringen. Auf die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahme im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans wird verwiesen.</p> |
| A.14.5 | <p>Abschließend möchten wir zu dieser Thematik betonen, dass das Entwässerungskonzept nicht zu Lasten der angrenzend bewirtschafteten Flächen umgesetzt werden darf. Entscheidet sich die Gemeinde für ein Baugebiet solcher Größenordnung,</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens erarbeitet. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zum Entwässerungskonzept beziehen sich daher auf den</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------------|---|---|
| | <p>hat es auch entsprechend Sorge für die „Grundbedürfnisse und notwendige Infrastruktur“ wie Entwässerung zu tragen und entsprechende Anlagen auszubauen oder neu zu errichten. Dies darf nicht zu Lasten Dritter erfolgen, was derzeit nach oben beschriebenen Auswirkungen der derzeitigen Planungen nicht der Fall ist. Wir fordern hier eine Korrektur und Verbesserung des Entwässerungskonzeptes. In diesem Zusammenhang möchten wir nochmals auf das Wasserhaushaltsgesetz § 37 verweisen, das rechtlich dem Nutzer und Eigentümer des Flurstücks Nr. 136 vor Schlechterstellung schützt. Leider ist das nach den aktuellen Planungen nicht der Fall, weswegen es unbedingt eine Anpassung geben muss. Wir bitten hier den Nutzungsberechtigten in jedem Fall einzubeziehen und zu benachrichtigen.</p> <p>Hilfsweise und unbedingt muss aber der Bewirtschafter und nicht nur der Flächeneigentümer für Bewirtschaftungsverluste entschädigt werden. Diese würden nach obigen Szenarien immer wieder auftreten, weswegen eine einmalige Entschädigung hierfür nicht in Frage käme.</p> | <p>zugehörigen Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ und sind im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens vorzubringen. Auf die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahme im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans wird verwiesen.</p> |
| <p>A.14.6</p> | <p>Durchfahrtsrecht und Infrastruktur</p> <p>Für das Baugebiet ist es erforderlich, dass das bestehende Durchfahrtsrecht (Flurstück 135/13-vor der Neuvermessung) für die landwirtschaftlich genutzten Flächen erhalten bleibt. Dies betrifft insbesondere die Grundstücke FIST Nr. 135/16, 135/17 und möglicherweise FIST Nr. 13/11 (aus den vorhandenen Kartenmaterial nicht eindeutig einsehbar). Ohne ein funktionierendes Durchfahrtsrecht ist die Zufahrt zum Albrechtenhof (FIST Nr. 137) nicht möglich. Es ist dringend erforderlich, dass diese Verkehrswege entsprechend der modernen Anforderungen der Landwirtschaft, insbesondere in Bezug auf Maschinen und deren Begegnungsverkehr/evtl. vorgesehene Parkmöglichkeiten, ausgebaut werden. Eine ausreichende Breite der Zufahrtsstraßen von mindestens 4 Metern muss gewährleistet werden, um die landwirtschaftlichen Maschinen (einschließlich Erntefahrzeuge und Frontmäherwerke) sicher und problemlos passieren zu lassen. Auch hinsichtlich der Belastung durch diese Maschinen muss die bauliche</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Flurstück Nr. 13/11 befindet sich nicht innerhalb oder in der Nähe des Änderungsbereichs A. Es wird daher angenommen, dass das Flst. Nr. 135/11 gemeint war, das sich angrenzend an die untergeordnete Zufahrt befindet.</p> <p>Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des betroffenen Landwirts ist bereits im Grundbuch dinglich gesichert, sodass die Nutzung der untergeordneten Zufahrt weiterhin möglich ist. Entsprechende Fahrbahnbreiten wurden auf Bebauungsplanebene (zugehöriger Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“) bereits berücksichtigt.</p> <p>Des Weiteren ist die Zufahrt zu östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen über die geplante Haupteinfahrtsstraße möglich. Auch hier wurden erforderliche Fahrbahnbreiten, Kurvenradien und Steigungen bei der Planung der Straße sowie des Wendehammers im Zuge des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich jedoch in ausgeprägter Hanglage, weshalb ein abschüssiger Zugang auch durch die Straßenplanung nicht gänzlich vermieden werden kann. Der konkrete Straßenaufbau ist nicht</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|--------|--|--|
| | <p>Voraussetzung dieser Straße angepasst werden. Die geplante Ausgestaltung des Wendehammers und der Zufahrtsstraßen muss den Anforderungen für ein Durchfahrtsrecht und genormten Zugang zu den dahinterliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken für landwirtschaftlichen Verkehr gerecht werden. Ein stark abschüssiger Zugang würden dem beispielsweise nicht gerecht werden. Wir bitten hier um konkrete Vorlage des geplanten Straßenaufbaus.</p> | <p>Gegenstand der Flächennutzungsplanung und kann im FNPÄ-Verfahren nicht vorgelegt werden.</p> |
| A.14.7 | <p>In diesem Zuge möchten wir darauf hinweisen, dass bei landwirtschaftlicher Nutzung je nach Wetterlage und Arbeitsgang Straßen auch verschmutzt werden können. Natürlich erfolgt durch den Bewirtschafter am Ende seines Arbeitsganges, d.h. auch mal am Ende des Arbeitstages eine Säuberung der Straße auf eigene Kosten. Dennoch werden Schmutzreste und vor allem nicht sofortige Räumung der Straßen bei jeder Witterungsbedingung möglich sein. Dies muss unbedingt vorher, auch im Rahmen einer entsprechenden Satzung und Kommunikation an die Grundstückseigentümer und Mieter kommuniziert werden.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Dass mögliche temporäre Beeinträchtigungen von den Grundstückseigentümern und Anwohnern hinzunehmen sind, ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.</p> |
| A.14.8 | <p>Entzug landwirtschaftlicher Flächen</p> <p>Das geplante Baugebiet betrifft Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Wie bereits in der letzten Stellungnahme verweisen wir auf die Notwendigkeit der landwirtschaftlichen Flächen für regionale Lebensmittelproduktion, ebenso leisten diese einen wichtigen Beitrag für das Klima - genutztes Grünland stellt den größten CO₂ -Speicher dar. Besonders betroffen ist ein landwirtschaftlicher Betrieb, der bereits durch verschiedene Bauprojekte in der Region (z.B. Supermarkt, Radwegverbreiterung und weitere Baugebiete) beeinträchtigt wird. Es ist zu befürchten, dass durch die fortlaufende Reduzierung von bewirtschaftbaren Flächen die Betriebswirtschaftlichkeit des betroffenen Landwirtschaftsbetriebs gefährdet wird. Eine stärkere Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange in der Bauplanung und der langfristigen Nutzung des Gebiets ist daher unerlässlich. Hiermit verweisen wir noch einmal auf die Notwendigkeit einer alternativen Lösung für den</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens „Vörlinsbach-Steiertenhof“ fanden bereits Abstimmungsgespräche mit dem vom Verlust der Flächen betroffenen Landwirt und der Gemeinde Oberried statt. Daraus geht hervor, dass infolge des Wegfallens der landwirtschaftlichen Flächen weder von einer Betriebs- noch von einer Existenzgefährdung auszugehen ist.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|---|---|
| | Notüberlauf ohne Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Flächen. | |
| A.14.9 | <p>Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Prägung</p> <p>Das Baugebiet sollte in seiner Satzung sowie in den Kaufverträgen explizit auf die landwirtschaftliche Prägung des Gebiets hinweisen. Zudem sollte in den Planungen berücksichtigt werden, dass das Betreten der landwirtschaftlich genutzten Flächen während der Vegetationsperiode, insbesondere durch Spaziergänger oder Hundebesitzer, vermieden wird und gesetzlich verboten ist. Leider ist dies bisher noch zu wenig bekannt. Eine gute Kommunikation für neue Dorfbewohner mit evtl. nicht so starkem ländlichen Bezug ist daher eine wichtige Aufgabe der Gemeinde (die kann bspw. durch Beschilderung und durch die Satzung und Kaufvertragsregelung möglich sein).</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie sich künftige Anwohner oder Besucher des geplanten Wohngebiets im Sinne der Rücksichtnahme auf die Landwirtschaft zu verhalten haben, kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung oder vertraglich geregelt werden. Das Aufstellen von Hinweisschildern liegt im eigenen Ermessen des betroffenen Landwirts und ist nicht Aufgabe der Gemeinde.</p> |
| A.14.10 | <p>Es ist wichtig, dass die angrenzenden „öffentlichen“ Grünflächen bspw. von geplanten Straßen ordnungsgemäß gepflegt werden, um keine Beeinträchtigungen für die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen zu verursachen.</p> <p>Wir verweisen hierzu noch einmal auf unseren Beitrag der letzten Stellungnahme:</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Pflege der öffentlichen Grünflächen, die an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzen, ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.</p> |
| A.14.11 | <p>Zusammenarbeit mit der Bevölkerung</p> <p>Uns ist es wichtig, Konflikten vorzubeugen und auf Strategien des guten Miteinanders zu setzen. Um gegenseitigen Respekt zu zeigen ist es für die Landwirt_innen wichtig, dass Anwohner_innen sensibilisiert sind für landwirtschaftliche Belange. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass Grünlandflächen in der Nähe von privatwohnl. genutzten Anlagen häufig als einfache „Wiese“ wahrgenommen werden und so als Spielplatz oder Hundewiese genutzt werden. Oftmals geht dies einher mit einer Verschmutzung durch Hundekot und Abnutzung der Flächen durch Betreten, welche daraufhin nicht mehr bzw. mit starken Einschränkungen landwirtschaftlich nutzbar sind. Dabei wird missachtet, dass diese Flächen wirtschaftlich extrem relevant in der Futterproduktion für Tiere der Region sind. Inwiefern künftige Anwohner_innen auf die Landwirtschaft Rücksicht nehmen sollen ist in den derzeitigen</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen ist in den Bebauungsvorschriften des zugehörigen Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ bereits enthalten und wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwischenzeitlich ergänzt.</p> <p>Wie sich künftige Anwohner oder Besucher des geplanten Wohngebiets im Sinne der Rücksichtnahme auf die Landwirtschaft zu verhalten haben, kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung geregelt werden.</p> <p>Die unterschiedlichen Interessen und Bedürfnisse von Anwohnern/Besuchern und landwirtschaftlichen Betrieben sind der Gemeinde Oberried jedoch bewusst; sie können nur unter gegenseitiger Rücksichtnahme konfliktfrei miteinander vereinbart werden. Die Aufnahme eines Hinweises in die Bebauungsplanunterlagen wird dabei als nicht zielführend erachtet, da, wie in der Stellungnahme dargestellt, unabhängig vom vorliegenden Vorhaben bereits heute Spaziergänger die landwirtschaftliche Fläche betreten. Das Aufstellen eines Hinweisschildes liegt im Ermessen des betroffenen Landwirts.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|--|---|
| | <p>Unterlagen nicht erkennbar, konkret nicht vorgesehen. Als Zeichen für die Unterstützung der angrenzenden Betriebe wäre ein zusätzlicher Hinweis in der Bausatzung wichtig.</p> <p>Ebenso handhaben es auch andere landwirtschaftlich geprägte Gemeinden, bspw. BPL Denzlinger Straße der Gemeinde Sexau. Hier ist wortwörtlich in der Bausatzung zu lesen:</p> <p>„Es wird darauf hingewiesen, dass die von den landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehende Emissionen (Stäube, Gerüche; Lärm, Geräusche, Bewässerung, Düngung und Abdrift bspw. von Pflanzenschutzmitteln) als ortsüblich hinzunehmen sind“.</p> <p>Ein klares und notwendiges Signal, dass auch umgekehrt die Bewohner_innen sich der ländlichen Region bewusst sein sollen und ein Zeichen der Stadt, dass diese hinter ihren regionalen, landwirtschaftlichen Erzeugern steht und deren Anliegen versteht.</p> | |
| A.14.12 | <p>Außerdem ist eine physikalische Abgrenzung von den Grünlandflächen gewünscht. Hier kann eine Heckenpflanzung die Anwohner vor Abdrift bspw. bei der Gülleausbringung schützen. Gleichzeitig sollte auch die Pflege dieser Heckenabgrenzung mitbedacht werden, dass die Hecke nicht zunehmend auf das Nachbar- und damit landwirtschaftliche Grundstück wachsen darf bzw. hinsichtlich der rechtlichen Vorschriften zur Einhaltung der Grenzen und Höhenbewuchs zum Außenbereich (Nachbarschaftsrecht) auf den korrekten Abstand geachtet werden.</p> | <p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Es wird auf die flächenhaften Pflanzgebote in den Bebauungsvorschriften des zugehörigen Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ verwiesen. Den Grundstückseigentümern ist es jedoch freigestellt, eine Heckenpflanzung auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen, sofern das Nachbarschaftsrecht nicht verletzt wird.</p> |
| A.14.13 | <p>Auch das Aufstellen von Hinweis-, und Aufklärungsschildern könnte einen Beitrag für eine nachhaltige Sensibilisierung der (nicht landwirtschaftlich geprägten) Bevölkerung sein, welche auf die landwirtschaftliche Aktivität auf den Grünflächen hinweisen und ihren ökologischen und gesellschaftlichen Mehrwert aufzeigen und gleichzeitig um Verständnis und Rücksichtnahme bitten. In der Vergangenheit gab/gibt es oft Probleme mit Vermüllung oder Verkotung der Grünlandflächen. Es wäre ein wichtiges Zeichen der Gemeinde hier frühzeitig zu sensibilisieren. Die ortsansässigen Unternehmen und Lebensmittelherzeuger sind für die Stadt und für die</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Aufstellen von Hinweis- und Aufklärungsschildern zu landwirtschaftlichen Flächen ist nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Die Gemeinde hat jedoch separat die Erforderlichkeit und Praktikabilität einer solchen Maßnahme geprüft, mit dem Ergebnis, dass das Aufstellen von Hinweis-schildern im Ermessen des betroffenen Landwirts liegt.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|--|----------------------------------|
| | Landschaftspflege ein wichtiges Standbein. Bringen Sie das für die neuen Anwohner_innen zum Ausdruck. | |
| A.14.14 | Fazit Wir möchten mit dieser Stellungnahme die Verbesserungswürdigkeit und -notwendigkeit hinsichtlich der landwirtschaftlichen Betroffenheit herausarbeiten. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass die Planung des Baugebiets die genannten Bedenken hinsichtlich Entwässerung, landwirtschaftlicher Nutzung und Infrastruktur berücksichtigt. Eine enge Zusammenarbeit zwischen den Planungsbehörden, den Eigentümern und den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben sowie eine sorgfältige Prüfung der technischen und ökologischen Anforderungen sind notwendig, um eine nachhaltige Entwicklung des Gebiets sicherzustellen und Konflikte zu vermeiden. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

| | |
|-------------|--|
| B.1 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB ALB Abfallwirtschaft (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024) |
| B.2 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024) |
| B.3 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024) |
| B.4 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024) |
| B.5 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024) |
| B.6 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024) |
| B.7 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024) |
| B.8 | Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulasträger (gemeinsames Schreiben vom 02.12.2024) |
| B.9 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr (Schreiben vom 05.12.2024) |
| B.10 | Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein (Schreiben vom 28.11.2024) |
| B.11 | badenovaNETZE GmbH (Schreiben vom 08.11.2024) |
| B.12 | Netze BW GmbH (Schreiben vom 07.11.2024) – keine weitere Beteiligung |
| B.13 | naturenergie netze GmbH (Schreiben vom 12.11.2024) |
| B.14 | TransnetBW GmbH (Schreiben vom 07.11.2024) – keine weitere Beteiligung |
| B.15 | Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht (Schreiben vom 07.11.2024) |
| B.16 | Vermögen und Bau Baden-Württemberg (Schreiben vom 04.11.2024) |
| B.17 | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 04.11.2024) |
| B.18 | Polizeipräsidium Freiburg – Sachbereich Verkehr (Schreiben vom 05.11.2024) |
| B.19 | Stadt Freiburg im Breisgau (Schreiben vom 29.11.2024) |
| B.20 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 5 Umwelt |
| B.21 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 54.1-4 Industrie und Gewerbe |

| | |
|-------------|--|
| B.22 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 52 Gewässer und Boden |
| B.23 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen |
| B.24 | Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 33 Pflanzliche und tierische Erzeugung |
| B.25 | Regierungspräsidium Freiburg – Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz |
| B.26 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 4 Verkehr |
| B.27 | Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 8 Forstdirektion |
| B.28 | Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege |
| B.29 | Handelsverband Südbaden e.V. |
| B.30 | Handwerkskammer Freiburg |
| B.31 | Bundesanstalt für Immobilienaufgaben |
| B.32 | terranets bw GmbH |
| B.33 | Energie und Wasserversorgung Kirchzarten GmbH |
| B.34 | Landesnaturausschutzverband BW |
| B.35 | AG Fledermaus B-W. e.V. |
| B.36 | BUND e.V. |
| B.37 | NaBu Deutschland e.V. |
| B.38 | NaBu-Gruppe Freiburg e.V. |
| B.39 | Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hinterzarten-Breitnau |
| B.40 | Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schluchsee |
| B.41 | Gemeindeverwaltungsverband Staufen-Münstertal |
| B.42 | Stadt Todtnau |
| B.43 | Gemeinde Breitnau |
| B.44 | Gemeinde Feldberg |
| B.45 | Gemeinde Hinterzarten |
| B.46 | Gemeinde Münstertal |
| B.47 | Gemeinde Glottertal |
| B.48 | Gemeinde Gundelfingen |
| B.49 | Gemeinde Schluchsee |

C PRIVATE STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|--|--|
| C.1 | Person 1 (Schreiben vom 06.12.2024) | |
| C.1.1 | <p>Zu den Unterlagen der 9. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes - Änderungsbereich A des GVV Dreisamtal sowie zum Bebauungsplan Vörlinsbach-Steiertenhof nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir halten unsere Stellungnahme vom 20.10.2022 zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Vörlinsbach-Steiertenhof aufrecht (sie ist hier noch einmal als Anlage 1 beigefügt) und erwidern den vom Planungsbüro vorgenommenen Beschlussvorschlag durch Klarstellung der folgenden Punkte 1 und 2.</p> <p>Diese Stellungnahme richtet sich auch gegen den Geltungsbereich der 9. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Oberried für den Änderungsbereich A und dessen Angaben im Umweltbericht.</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| C.1.2 | <p>Belange des Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p> <p>In der Abwägungstabelle vom 21.10.2024 - Ziffer C.11.1 (S. 70) zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanes Vörlinsbach-Steiertenhof geht die Gemeinde Oberried als Planungsträgerin fehlerhaft von einer nicht vollständigen Darstellung der Rechtsgrundlagen des Wasserhaushaltsgesetzes aus, die damit im Zuge der Gemeinderatsitzung vom 21.10.2024 fehlerhaft abgewogen wurde.</p> <p>§ 46 WHG regelt die Benutzung des Grundwassers, für die abweichend vom Grundsatz des § 8 Abs. 1 WHG <u>keine</u> Erlaubnis oder Bewilligung erforderlich ist. Als erlaubnisfreie Benutzungen privilegiert das Wasserhaushaltsgesetz im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser und zwar seit Inkrafttreten des WHG aus dem Jahre 1957.</p> <p>Nach § 46 Abs. 1 WHG sind `Landwirtschaftliche Hofbetriebe` und die dazugehörigen Haushalte im Familienbesitz befreit von einer wasserrechtlichen Erlaubnis, ansonsten würden sämtliche</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken beziehen sich wie einleitend in der Stellungnahme erwähnt auf den zugehörigen Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“. Sie sind daher im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens vorzubringen. Auf die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahme im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans wird verwiesen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-----|---|--------------------|
| | <p>landwirtschaftliche Betriebe im Gemeindegebiet Oberried und im Dreisamtal einer wasserrechtlichen Erlaubnispflicht unterliegen, die nach unserem Kenntnisstand nicht vorliegen.</p> <p>Nach der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte ist mit einem Hofbetrieb der herkömmliche, insbesondere familiär geführte Bauernhof gemeint, der sich auch aus der tatbestandlichen Nähe des Hofbetriebes mit dem privaten Haushalt und der Entstehungsgeschichte dieser Norm ergibt. Der landwirtschaftliche Hofbetrieb „Schwörerhof“, seit 1620 urkundlich erwähnt, entspricht noch heute dieser Norm. Somit sind die Belange des Wasserhaushaltsgesetzes gem. § 1 Abs. 7a BauGB in Bezug auf unseren Hof vollumfänglich zu berücksichtigen.</p> <p>Unser landwirtschaftlicher Betrieb ist rechtlich ein eingerichteter und ausgeübter geschlossener Hofbetrieb. Im Rahmen des Betriebs sind wir auf die Nutzung (von Teilen) des Quellwassers angewiesen. Das Quellwasser ist von hervorragender Qualität und Reinheit!</p> <p>Auf Grundstück FISTNr. 133/34, Gemarkung Oberried, befindet sich die erwähnte natürliche Quelle.</p> <p>Der Abfluss des Quellwassers erfolgt seit unvordenklichen Zeiten über den ortsbekannten Leitungsstrang ist darüber hinaus über die Grundstücke der FISTNrn. 133/6 und 133/7 grundbuchrechtlich gesichert, die dann die Vörlinsbachstraße unterquert und das Quellwasser auf unser Hofgrundstück leitet.</p> <p>Erhebliche Teile des Quellwassers fließen aber auch in den Vörlinsbach und damit in das öffentliche Gewässernetz. Eine Verunreinigung von Quellwasser am Oberlauf von Gewässern hat erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Gewässerqualität in den anschließenden Oberflächengewässern (Brugga – Dreisam – Elz Unterlauf – Rhein).</p> <p>Geprüft werden muss, ob die Maßgaben der Wasserrahmenrichtlinie hinsichtlich des Verschlechterungsverbots und des Verbesserungsgebots in Bezug auf Oberflächengewässerkörper (Art. 4 Abs. 1 lit. a) (i), (ii) und (iii) und Anhänge II Ziff. 1, V</p> | |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|--|--|
| | <p>WRRL) eingehalten sind und ob selbige Ge- und Verbote im Hinblick auf den betroffenen Grundwasserkörper, aus dem die Quelle entstammt (Art. 4 Abs. 1 lit. b) (i) und (ii) sowie Anhänge II Ziff. 2 und V WRRL) beachtet werden. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung handelt es sich bei der WRRL um im nationalen Recht unmittelbar anwendbares Gemeinschaftsrecht!</p> <p>Dieser oben beschriebene Tatbestand ist mindestens Ortsbekannt und hätte auch von Seiten des Gemeindeverwaltungsverbandes Dreisamtal im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zur 9. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes durch die bereits vorliegende Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgegriffen werden müssen (Querprüfung), der rund 1 Jahr später (Zeitraum Öffentlichkeit 19.01.2024 - 19.02.2024 sowie TÖB 23.12.2023 bis 31.01.2024) öffentlich ausgelegt wurde.</p> | |
| C.1.3 | <p>Nichtbetroffenheit durch die Ausweisung des Baugebietes</p> <p>Der Geltungsbereich des Flächennutzungs- wie Bebauungsplanes endet an der Höhenlinie 486 (vgl. zeichnerischer Teil). Die Lage der Quelfassung des Flurstückes 133/34 liegt jedoch zwischen den Höhenlinien 479/480 und somit deutlich unter der Höhe des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanes. Hier so ohne weiteres von einer Nichtbetroffenheit auszugehen ist aus hydrologischen Gesichtspunkten nicht nachvollziehbar.</p> <p>Insbesondere hätte dazu eine Sachverhaltsermittlung erfolgen müssen, die nicht erfolgt ist. Es ist davon auszugehen, dass sowohl Menge wie vor allem die Qualität des Quellwassers dieser natürlichen Quelllage durch die Bauleitplanung im Zuge der Realisierung massiv in Mitleidenenschaft gezogen werden wird.</p> <p>Auch die Annahme, dass es sich lediglich um Hangsickerwasser oder wie im geotechnischen Bericht dargestellt um ein temporäres Wasservorkommen handeln soll, lässt sich anhand der persönlichen Messungen der Quelle mit einem jährlichen Quellschüttungsvolumen von rund 3.700 bis 4.700 m³ (!) nicht bestätigen.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken zur potenziellen Beeinträchtigung der Quelfassung beziehen sich auf Planungsinhalte des zugehörigen Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“. Sie sind daher im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens vorzubringen. Auf die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahme im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans wird verwiesen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|--|
| | <p>Gleiches gilt, wenn man sich die Qualität des Quellwassers ansieht.</p> <p>Da eine Beeinträchtigung des natürlichen Quellwassers nicht ausgeschlossen werden kann (sondern sehr wahrscheinlich sein dürfte), ist der Geltungsbereich des Flächennutzungs- wie Bebauungsplanes anhand der Höhe der Quelfassung auszurichten oder im Rahmen eines zusätzlichen hydrologischen Gutachtens, die Grundwasserströme zu erfassen und zu dokumentieren und die Nichtbetroffenheit des Quellflurstückes 133/34 gutachtlich nachzuweisen.</p> | |
| C.1.4 | <p>Umweltinformationsrecht</p> <p>Über die Lage der Quelle, deren Qualität des Wassers und deren Schüttvolumen sowie über ihre Gefährdung werden wir (sicherheitshalber) die zuständige Fachbehörde am Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald in Kenntnis setzen.</p> | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| C.2 | <p>Person 2 (<i>gemeinsame anwaltliche Stellungnahme von 6 Anwohnern in direkter Nachbarschaft zu Änderungsbereich A</i>) (Schreiben vom 05.12.2024)</p> | |
| | <p>Die folgenden Aspekte der offenliegenden Planung sind für die Stellungnahme von Bedeutung:</p> | |
| C.2.1 | <p>Der Entwurf der 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Dreisamtal für die Gemeinde Oberried sieht vor, dass auf den nordöstlich und südöstlich an die Grundstücke Flst. Nrn. 135/3, 135/5, 135/9 und 135/10 unmittelbar angrenzenden Flächen eine Wohnbaufläche (W) dargestellt wird. Damit sollen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die Voraussetzungen für den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ geschaffen werden, dessen Entwurf dort überwiegend zweigeschossige Doppelhäuser, ein zweigeschossiges Einzelhaus sowie eine Fläche für einen zweigeschossigen Bebauung ohne nähere Spezifizierung vorsieht.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wurde nicht vollständig korrekt wiedergegeben.</p> <p>Flurstück Nr. 135/10 grenzt nicht unmittelbar an die vorgesehene Wohnbaufläche in Änderungsbereich A der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung an, wohl aber Flurstück 135/11.</p> <p>In der Stellungnahme wurde der Vorentwurf des zugehörigen Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ zur Frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2022 beschrieben. Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans (Stand zur Offenlage) sieht hingegen Bauplätze für eine Hausgruppe, für 5-7 Doppelhäuser sowie für 3-5 Einzelhäuser vor.</p> <p>Auch die beschriebene „Fläche für eine zweigeschossige Bebauung ohne nähere Spezifizierung“ ist auf den Vorentwurf des Bebauungsplans zur Frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2022 zurückzuführen. Zum Stand der Offenlage sind an dieser Stelle zwei Einzelhäuser mit jeweils drei Vollgeschossen vorgesehen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|---|---|
| C.2.2 | <p>Nach dem Entwurf des räumlichen Geltungsbereichs überlagert die 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans einen Teil der auf dem Grundstück Flst. Nr. 135/13 befindlichen „Altablagerung/Hohlwegverfüllung beim Albrechtentof, Flächen-Nr. 04492-00.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| C.2.2.1 | <p>Namentlich im Bereich des historischen und zwischenzeitlich in großen Teilen verfüllten Hohlwegs gibt es Hinweise auf nicht rechtmäßig entsorgte Müllablagerungen. In den 1950er und 1960er-Jahren diente der Hohlweg u.a. als Platz für die illegale Ablagerung von häuslichen Abfällen, Sperrmüll, alten Autos, Lacken, Altöl, Baustellenabfällen, Gewerbeabfällen, Chemikalien aus einer Kunststoffproduktion, belasteten Holzabfällen, Biomüll und Schnittgut. In der jüngeren Vergangenheit wurde der Hohlweg noch vereinzelt als wilde Deponie genutzt.</p> <p>Die gesamte Altablagerung/Hohlwegverfüllung liegt gemäß der Behandlung nach Altlastenhandbuch auf Beweisniveau 1. Entsprechend der Prioritätensetzung wurden folglich bisher keine technischen Untersuchungen durchgeführt. Die Datengrundlage basiert allein auf einer historischen Erkundung.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| C.2.2.2 | <p>Das Ingenieurbüro Neumann + Schweizer, Freiburg, hat am 25. Juni 2020 den Bericht über die umwelttechnische Erkundung des Untergrunds auf dem Grundstück Flst. Nr. 135/3 vorgelegt. Aufgabe der Erkundung war es, zu prüfen, ob und inwieweit im späteren Baufeld [nach der 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans] mit eventuellen Bodenverunreinigungen zu rechnen ist und welcher Handlungsbedarf sich daraus für eine Wohnbebauung ergibt.</p> <p>Zu diesem Zweck hatte das Ingenieurbüro die zu beprobende Fläche auf dem Grundstück Flst. Nr. 135/3 bereits am 3. Juli 2019 mit 6 Schürfen untersucht. Je Schürf fand eine horizontierte Beprobung des Oberbodens sowie des darunter befindlichen natürlich anstehenden Bodens statt. Pro Schürf wurden 2 Einzelproben entnommen.</p> <p>Kein einziger dieser Schürfe befand sich jedoch im Bereich des verfüllten</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|---|--|
| | Hohlwegs, für den es Hinweise auf nicht rechtmäßig entsorgte Müllablagerungen gibt. Insbesondere befand sich kein einziger der Schürfe in jenen Bereichen, unter denen nicht nur der verfüllte Hohlweg vermutet wird und für die nun eine Wohnbaufläche vorgesehen ist. | |
| C.2.2.3 | Weitere Erkundungen insbesondere für den Bereich der Wohnbaufläche sind nach dem Entwurf der Begründung zur 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans trotz der Hinweise auf nicht rechtmäßig entsorgte Müllablagerungen nicht vorgesehen. Auch sonst wird eine weitere Altlastenerkundung im Rahmen der Bauleitplanung für nicht erforderlich erachtet. Stattdessen soll erst mit Beginn der Erschließungsarbeiten eine weitere Sondierung auf den Baugrundstücken im direkten Grenzbereich zu den Altablagerungen durchgeführt werden. | Dies wird berücksichtigt. Im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens werden erneute Sondierungen in den Bereichen entlang der Planstraße, entlang Hohl-gasse und im Bereich der Bauplätze im direkten Grenzbereich zur kartierten Altlast durchgeführt. Die Ergebnisse werden den Bebauungsplanunterlagen beige-fügt. Auf das Bebauungsplanverfahren „Vörlins-bach-Steiertenhof“ wird verwiesen. |
| C.2.3 | Mit der 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans und dem parallel auf-gestellten Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ soll der Wohnbauflächenbe-darf in der Gemeinde Oberried gedeckt werden. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| C.2.3.1 | Die Gemeinde ist im Regionalplan Südli-cher Oberrhein als Gemeinde mit Eigen-entwicklung für die Funktion Wohnen fest-gelegt (PS 2.4.1.1 (1)). Für diese Gemein-den soll nach PS 2.4.1.1 (2) zur Bestim-mung des Flächenbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung für die Funktion Wohn-en als Orientierungswert ein Zuwachs-faktor in Höhe von bis zu 0,25 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Pla-nungszeitpunkt zugrunde gelegt werden. Der jeweilige Bedarf ist nachzuweisen. Nach PS 2.4.1.1 (3) ist zur Umrechnung des Zuwachsfaktors eine Bruttowohn-dichte von 50 Einwohnern pro Hektar zu-grunde zu legen. | Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| C.2.3.2 | Nach der Begründung zu Plansatz 2.4.1.1 entsteht der Flächenbedarf im Rahmen der Eigenentwicklung durch Haushalts-neugründungen bereits ansässiger Ein-wohner und individuelle Wohnflächenzu-wächse der ortsansässigen Bevölkerung, z. B. infolge von Familienzuwachs oder Wohlstandsgewinnen. Zur Bestimmung der regionalplanerischen Orientierungs-werte für den Wohnbauflächenbedarf im | Dies wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-----|---|--------------------|
| | <p>Rahmen der Eigenentwicklung wird auf die bereits ansässige Bevölkerung zurückgegriffen, da im Rahmen der Eigenentwicklung deren Flächenbedarf gedeckt werden soll. Daher soll nicht auf eine vorausberechnete Bevölkerungszahl (mit oder ohne Berücksichtigung des Wandergeschehens) Bezug genommen werden.</p> <p>Der Zuwachsfaktor von 0,25 % soll nach der Begründung zu Plansatz 2.4.1.1 angemessen sein, da</p> <ul style="list-style-type: none">i. es angesichts vermehrt und flächendeckend auftretender Sterbeüberschüsse einer steigenden Zahl von Städten und Gemeinden möglich ist, den Flächenbedarf aus der Eigenentwicklung im Siedlungsbestand zu realisieren,ii. eine abnehmende Belegungsdichte sich auch durch den Verbleib eines Ehepartners in der gemeinsamen Wohnung nach Tod des anderen erklärt und somit keinen Flächenbedarf nach sich zieht,iii. der Ersatzbedarf im Regelfall durch Sanierung, Modernisierung oder Neubau am Ort seines Entstehens, zumindest aber im Siedlungsbestand gedeckt werden kann und daher i. d. R. keinen zusätzlichen Flächenbedarf bedingt,iv. gemäß LEP PS 3.2.2 zur Deckung des Wohnraumbedarfs vorrangig vorhandene Wohngebiete funktionsfähig zu halten und weiterzuentwickeln sowie innerörtliche Möglichkeiten der Wohnraumschaffung auszuschöpfen sind. <p>Allerdings wird in der Begründung zu Plansatz 2.4.1.1 ausdrücklich festgehalten, dass die Festlegung des regionalplanerischen Orientierungswerts als Grundsatz die Träger der Flächennutzungsplanung nicht davon befreit, den Wohnbauflächenbedarf im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens im Einzelfall zu begründen und - insbesondere bei sinkenden Einwohnerzahlen - auch nach unten hin anzupassen. Im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens können im Einzelfall und bei Vorliegen entsprechender Nachweise örtliche Besonderheiten (und in der Folge auch höhere Wohnbauflächenbedarfe) geltend gemacht werden. Hierzu können ein hoher Einpendlerüberschuss, ein hoher</p> | |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|--|---|
| | Geburtenüberschuss, überörtliche Versorgungsfunktionen der Gemeinde sowie ein hoher Ferienwohnungsanteil in den geplanten Wohnbauflächen zählen. | |
| | Hierzu werden folgende Einwendungen geltend gemacht: | |
| C.2.4 | <p>Der Wohnbauflächenbedarf, der durch die 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans und den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ gedeckt werden soll, besteht bei näherer Betrachtung nicht. Für den Prognosezeitraum von 5 Jahren besteht für die Gemeinde Oberried kein mit den regionalplanerischen Zielen vereinbarer Wohnbauflächenbedarf von deutlich über einem Hektar.</p> <p>Die Wohnbauflächenbedarfsermittlung leidet daran, dass sie die Hinweise in der Begründung zu Plansatz 2.4.1.1 des Regionalplans Südlicher Oberrhein nicht hinreichend beachtet. Danach befreit der Zuwachsfaktor in Höhe von bis zu 0,25 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt die Gemeinde Oberried nicht davon, den Wohnbauflächenbedarf im Zuge des Flächennutzungsplan-Verfahrens im Einzelfall zu begründen und - insbesondere bei sinkenden Einwohnerzahlen - auch nach unten hin anzupassen.</p> | <p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Wie korrekt wiedergegeben wurde, heißt es in der Begründung zu Plansatz 2.4.1.1 des Regionalplans Südlicher Oberrhein, dass „im Einzelfall und bei Vorliegen entsprechender Nachweise örtliche Besonderheiten (und in der Folge auch höhere Wohnbauflächenbedarfe) geltend gemacht werden [können]“.</p> <p>Im vorliegenden FNPÄ-Verfahren wurde auf dieser Grundlage begründet, weshalb für die Gemeinde Oberried der regionalplanerische Wohnbauflächenbedarf aus stadtplanerischer Sicht überschritten werden kann, ohne den regionalplanerischen Zielen zu widersprechen (vgl. Kapitel 6.7 der Begründung zur 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans). Damit wurde der geforderten Begründung des Einzelfalls Rechnung getragen.</p> |
| C.2.5 | <p>Bei Lichte besehen, bestehen gewichtige Anhaltspunkte dafür, dass der angenommene Bedarf von 0,71 ha nicht, jedenfalls aber nicht in dieser Höhe besteht.</p> <p>Richtig ist zwar, dass der Wohnbauflächenbedarf nicht auf der Grundlage einer vorausgerechneten Bevölkerungszahl (mit oder ohne Berücksichtigung des Wandlungsgeschehens) ermittelt werden soll. Die hierfür gegebene Begründung zu Plansatz 2.4.1.1 des Regionalplans Südlicher Oberrhein kommt aber nicht an dem Umstand vorbei, dass das Statistische Landesamt für die Gemeinde Oberried in den kommenden 20 Jahren eine stagnierende Bevölkerungszahl zwischen 2840 und 2849 Einwohnern (Ergebnisse der oberen Variante der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung Basis 2020) prognostiziert.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung wird jedoch nicht geteilt. Eine detaillierte Darstellung des Wohnbauflächenbedarfs ist in der Begründung zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung enthalten. Diese wurde auf Basis der regionalplanerischen Vorgaben erarbeitet und wird vom Regionalverband mitgetragen.</p> |
| C.2.5.1 | Weiter wurde der Wohnbauflächenbedarf nicht zuletzt durch die Entwicklung in | Dies wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|---------|---|---|
| | <p>Oberried ein Stück weit „überholt“ und im Übrigen nicht vollständig korrekt ermittelt.</p> <p>Erstens sind auf den Grundstücken Flst. Nrn. 28 und 28/3 mit einer Größe von rund 32 Ar derzeit 35 Wohnungen in Planung, wovon 21 Wohnungen bereits in Errichtung und weitere 14 Wohnungen im Genehmigungsverfahren sind.</p> <p>Zweitens wurde auf dem Grundstück Flst. Nr. 17 im August 2024 ein Bauvorbescheid für eine Wohnbebauung mit 14 Wohnungen auf einer Fläche von rund 18 Ar erteilt. Die Gemeinde hat hiergegen zwar Widerspruch eingelegt, diesen bislang aber nicht begründet. Offenbar kann die Gemeinde nicht die Verletzung ihrer Planungshoheit rügen, sondern sie erhofft sich (nur) eine Verhandlungsposition.</p> <p>Ein erheblicher Teil des Wohnbauflächenbedarfs - rund 0,50 ha - ist damit aber bereits gedeckt, so dass nur noch 0,21 ha verbleiben, selbst wenn die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs richtig wäre.</p> | <p>Der Wohnbauflächenbedarf wurde auf Basis der regionalplanerischen Vorgaben detailliert begründet und wird vom Regionalverband mitgetragen. Dass parallel zu diesem Verfahren weiterer Wohnraum im Innenbereich, zum Beispiel durch die Umnutzung von Scheunen, geschaffen wird, begrüßt die Gemeinde Oberried. Es steht jedoch nicht im Widerspruch zu der Wohnbauflächenbedarfsermittlung.</p> <p>Das Flst. Nr. 17 wurde entlang der Straße als Baulücke im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsbegründung berücksichtigt. Die angewandte und mit dem Regionalverband abgestimmte Systematik sieht jedoch vor, dass Baulücken nicht zu 100 % angerechnet werden, sondern mit einer bestimmten Aktivierungsrate, da davon ausgegangen wird, dass nicht alle Baulücken unmittelbar bebaut werden. Diese Vorgehensweise wurde auch in der vorliegenden Wohnbauflächenbedarfsbegründung angewandt.</p> |
| C.2.5.2 | <p>Die Innenentwicklungspotenziale wurden außerdem nicht vollständig ermittelt.</p> <p>So wurde erstens übersehen, dass das Grundstück Flst. Nr. 108/4, Oberried, mit einer Größe gut 17 Ar dem (unbepflanzten) Innenbereich zuzurechnen ist und folglich nach § 34 BauGB bebaubar ist. Das Gleiche gilt zweitens für eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 108, Oberried, das auf einer Fläche von rund 27,7 Ar im räumlichen Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB vom 6. März 1979 liegt. Drittens liegen die (unbebauten) Grundstücke Flst. Nrn. 131/14 und 131/15 mit insgesamt 7,4 Ar im Bereich der Außenbereichssatzung „Vörlinsbach/Kirnermatesthof vom 18. Dezember 2002.</p> <p>Demnach ist in den nächsten 5 Jahren nicht von einem vorhandenen Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde Oberried von 0,14 ha auszugehen, sondern richtigerweise ein vorhandenes Innenentwicklungspotenzial von 0,18 ha zu Grunde zu legen.</p> | <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Das Flst. Nr. 108/4 und eine Teilfläche es Flst. Nr. 108 werden als Baulücken in das Innenentwicklungspotenzial aufgenommen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich im Flächennutzungsplan um Mischbauflächen handelt und somit eine Anrechnung als Wohnbaufläche nur zu 50 % erfolgt. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass bei den Baulücken eine Aktivierungsrate von 8 % angenommen wird, sodass sich das anzurechnende Innenentwicklungspotenzial lediglich auf 0,15 erhöht. Dies wird in der Begründung entsprechend dargelegt.</p> <p>Wie korrekt dargestellt wurde, befinden sich die Flurstücke Nrn. 131/14 und 131/15 innerhalb der Außenbereichssatzung „Vörlinsbach, Kirnermatesthof“ aus dem Jahr 2002. Der Rechtscharakter „Außenbereich“ wird durch die Satzung jedoch nicht berührt. In dem durch die Satzung bestimmten Gebiet werden lediglich Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB und kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe dadurch begünstigt, dass ihnen bestimmte Belange, nämlich die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung sowie die Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für Land- und Forstwirtschaft, nicht entgegengehalten werden können. Die genannten Flurstücke sind weiterhin dem Außenbereich zuzuordnen und daher nicht als Baulücken zu bewerten.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|--|
| C.2.5.3 | <p>Die Gemeinde Oberried gibt zwar vor, dass sie viele Interessenten für Wohnbau-landflächen habe. Genannt werden ohne nähere Spezifizierung „126 Interessenten“ und die durch nichts belegte Behauptung, dass in Oberried „ein gewisser Nachholbedarf vorhanden“ sei.</p> <p>Aus der Begründung des Entwurfs der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans ergibt sich aber nicht, wie aktuell die „126 Interessenten“ sind. Weiter ist nicht nachvollziehbar, dass ein „gewisser Nachholbedarf“ vorhanden sein soll, wenn in den letzten Jahren genau das geschehen ist, was die Vorgaben des Baugesetzbuchs und der höherrangigen Planungsebenen verlangen, dass nämlich Innenentwicklungspotenziale genutzt, Baulücken geschlossen und Nachverdichtungen vorgenommen wurden.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Tatsache, dass die von der Gemeinde geführte Liste der Bauinteressenten mittlerweile 128 Personen umfasst, belegt durchaus die Einschätzung der Gemeinde, dass „ein gewisser Nachholbedarf“ hinsichtlich der Bereitstellung von Wohnbauland vorhanden ist. Die Liste erfasst sämtliche Interessensbekundungen an einem Bauplatz im Bereich Vörlinsbach-Steiertenhof, die seit 2019 bei der Gemeindeverwaltung vorgetragen worden sind.</p> <p>Wie korrekt dargestellt wurde, entspricht die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit grundsätzlich auch den Zielen übergeordneter Planungsebenen. Zwar wurden in Oberried in den vergangenen Jahren überwiegend Bauflächen im Innenbereich entwickelt, doch wurde dabei überwiegend Wohnraum in (Miet-)Wohnungen in Mehrparteihäusern geschaffen. Mit der vorliegenden Planung soll hingegen u. a. die Nachfrage nach Bauplätzen für private Bauherren bedient werden.</p> |
| C.3 | Person 3 | |
| | (Schreiben vom 04.12.2024) | |
| C.3.1 | <p>Flurstück 148/1 auf Gemarkung Hofgrund - Ablauf und Schriftwechsel</p> <p>Bauvoranfrage xx/ xx v. 20.05.2021 Protokoll zur Öffentlichen Gemeinderats-sitzung v. 12.07.2021 Diverser Schriftwechsel und Mailverkehr bis 21.02.2022 (Herrn xx/ Frau xx)</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| C.3.2 | <p>Stellungnahme:</p> <p>Veröffentlichung im Gemeindeblatt v. 24.10.2024 (Entwurf Flächennutzungsplanänderung, Änderungsbereich C, hier Flurstück 148/1) Gespräch vom 29.10.2024 und Mailverkehr v. 8.11.2024 (Herrn xx/ Frau xx)</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| C.3.3 | <p>Als im Grundbuch eingetragener Eigentümer von o.g. Flurstück und aus Anlass der jüngsten Veröffentlichung im Gemeindeblatt wie oben erwähnt, nachfolgend eine Zusammenfassung über den Ablauf zur Erlangung der Bebaubarkeit für dieses Grundstück:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie schon in dem Begleitschreiben zur Bauvoranfrage hervorgeht und ich im Juni 2021 - nach Ablehnung der Bauvoranfrage - Herrn xx in einem persönlichen Gespräch geschildert habe, | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Planunterlagen (Stand zur Offenlage) ist dargestellt, dass für das Flurstück Nr. 148/1 infolge der vorliegenden Flächennutzungsplanung weiterhin eine geplante Wohnbaufläche dargestellt wird. In der Bekanntmachung der Offenlage im Mitteilungsblatt vom 24.10.2024 wurde Flurstück Nr. 148/1 fälschlicherweise als dem Änderungsbereich C zugehörig genannt. Die Anstoßfunktion der Bekanntmachung ist dadurch nicht beeinträchtigt worden.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|--|--|
| | <p>erfolgte die Kaufabwicklung im Dezember 1997 direkt über die Gemeinde. Lt. mündlicher Auskunft der Gemeinde im Dez. 1997 wurde für das Verfahren, die Bebaubarkeit des Flurstücks 148/1 herbeizuführen, 1-2 Jahre angenommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • In der Veröffentlichung des Protokolls zur Öffentlichen Gemeinderatssitzung v. 12.07.2021 wurde darauf hingewiesen, dass die generelle Bebaubarkeit hergestellt werden soll, (örtliche Gegebenheit, sinnvolle Abrundung der Bebauung, Fläche bereits im Flächennutzungsplan, bereits als Wohnbaufläche vorgesehen). • Im anschließenden Mailverkehr (Antragsteller/xx), zuletzt 21.02.2022, wurden von Herrn Weber mögliche Szenarien erläutert. Eine konkrete Zeitplanung konnte nicht gegeben werden, zeitnah sollte Nachricht erfolgen seitens der Gemeinde. • In der aktuellen Veröffentlichung im Gemeindeblatt vom 24.10.2024 (Änderungsbereich C, Flächennutzungsplan-Änderung) wird Grundstück 148/1 im Text gleichgestellt mit Flurstück 33/ 50/ 51/ 60/ 147. Flurstück 148/1 wird aber weder landwirtschaftlich noch verkehrstechnisch genutzt. <p>Der o.g. Fehler im Veröffentlichungstext wird von Herrn xx - Mail v. 8.11.2024 - eingeräumt. Der Sachverhalt wird lt. Herrn xx im endgültigen Text der Fläche mit Planänderung richtiggestellt.</p> | |
| C.3.4 | <p>Bitte an die Gemeinde, die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass Grundstück 148/1 bebaut werden kann. Wenn dafür die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist, erwarte ich, dass die Gemeinde diese Verfahrensschritte aufnimmt.</p> <p>Nach meinem Verständnis kann man als Bürger davon ausgehen, bei Kauf eines Bauplatzes über die Gemeinde, ein tatsächlich bebaubares Grundstück zu erwerben.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde ist bestrebt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Fläche zu schaffen. Ob hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist, ist jedoch unabhängig vom vorliegenden Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans zu prüfen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|--|
| C.4 | Person 4 (Schreiben vom 14.11.2024) | |
| C.4.1 | <p>Bei Durchsicht der Unterlagen zur Offenlage der 9. Flächennutzungsplan Fortschreibung für Oberried haben wir festgestellt, dass unser Grundstück Flst-Nr.17/4 bisher nicht bei der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wird.</p> <p>Wir planen dieses Grundstück zeitnah für die innerörtliche Wohnbebauung, auch im Sinne der ressourceneffizienten und klimaresilienten Städteplanung gewünschten Nachverdichtung zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Damit besteht die Möglichkeit, aufgrund der günstigen Erschließungs-Bedingungen Wohnbebauung zu erträglichen Preisen, gerade für junge Familien in Oberried zu realisieren.</p> <p>Gleichzeitig beachten wir damit regionalplanerischer Zielvorgaben, die von den Kommunen einen Vorrang der Innenentwicklung verlangen.</p> <p>Die Bebaubarkeit wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage bereits durch die Baurechtsbehörde bestätigt, siehe positiver Bauvorbescheid des Landratsamts Breisgau Hochschwarzwald vom 08.08.2024 Aktenzeichen B2301831.</p> <p>Für eine diesbezügliche Berücksichtigung und eine zeitnahe Beantwortung wären wir Ihnen sehr dankbar.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Offenlage war die Grundstücksneubildung im Bereich des Flurstücks Nr. 17/4 (ehem. Flst. Nr. 17) noch nicht abgeschlossen, weshalb das Flurstück in den Planunterlagen nicht erwähnt wird. Unabhängig vom vorliegenden Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung ist der planungsrechtliche Status des genannten Flurstücks zu prüfen. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans steht einer Bebauung des Flurstücks nicht entgegen.</p> |
| C.5 | Person 5 (Schreiben vom 06.12.2024) | |
| | Problempunkt: Städtebauliche Fehlentwicklung | |
| C.5.1 | <p><u>Zusammenfassender Überblick</u></p> <p>Bisher war der Kernort mit den sich um den historischen Klosterbereich entwickelten Bebauungen ein harmonisches Ganzes. Das Wilhelmitenklöster ist das bestimmende Gebäude in der Dorfmitte, auf das durch eine rücksichtsvolle Bebauung geachtet wurde.</p> <p>Dieses Prinzip wird mit der aktuellen Planung konterkariert. Die Planung nimmt keine Rücksicht auf das kulturelle Erbe</p> | <p>Dies wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Für die vorgesehene Bebauung wurden auf Ebene des zugehörigen Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ zur Offenlage Festsetzungen (Gebäudehöhe, Baugrenzen) getroffen, die die Raumwirksamkeit der Klosteranlage gewährleisten. Dieses Vorgehen wurde bei einem Ortstermin im Vorfeld der Offenlage am 16.01.2023 mit dem Denkmalchutzamt im LRA abgestimmt.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|--|--|
| | <p>unseres Dorfes, die bebauungsplanerischen Festlegungen zerstören die Raumwirksamkeit des Kulturdenkmals.</p> | |
| C.5.2 | <p>Die unangemessene Höhenentwicklung im Hinblick auf die bestehende Bebauung führt weiter dazu, dass die in sich dörflich geprägte harmonische Baustruktur im unteren Vörlinsbach untergeht. Überall entlang der Linie Baubestand und neues Baugebiet entsteht eine sprunghafte Veränderung der Bauformen in ihrer Dimension und Höhenentwicklung. Das verändert den dörflichen Charakter hin zu einer vorstädtischen Baustruktur. Die nach BauGB gebotene Rücksichtnahme ist nicht gegeben.</p> <p>Dass am Rande der Gesamtbebauung unteres Vörlinsbach dann einzelne überdimensionierte Hausblöcke stehen, missachtet alle guten städtebaulichen Prinzipien eines angemessenen Übergangs zur freien Landschaft. Dies kann auch nicht durch eine Bepflanzung kaschiert werden.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen) ist nicht Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung. Auf das zugehörige Bebauungsverfahren „Vörlinsbach-Steiertenhof“ wird verwiesen.</p> |
| C.5.3 | <p>Auf Seite 8 GVV Dreisamtal - 9. punktuelle FNP-Änderung steht zu weiteren notwendigen Festlegungen: Festsetzung von Gebäudehöhen und Bau Grenzen, die eine Einsehbarkeit des Klosters als raumwirksames Kulturdenkmal zulassen</p> <p>Eine weitere Kommentierung ist bei den Visualisierungen überflüssig,</p>  <p>Die Gebäude werden in Randlage der Bebauung ohne Rücksicht auf die bestehende Bebauung konzipiert. Der Übergang zur offenen Landschaft soll dann mit einer Hecke kaschiert werden.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannte Formulierung ist in Planunterlagen zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht enthalten.</p> <p>Auf welcher Grundlage/Gelände Vermessung die in der Stellungnahme abgebildeten Visualisierungen erstellt worden sind, kann nicht nachvollzogen werden. Ob die Darstellung der geplanten Gebäude realistisch ist, kann daher nicht abschließend beurteilt werden. Die Gemeinde hat auf Grundlage der Vermessungsdaten für das Bebauungsverfahren „Vörlinsbach-Steiertenhof“ ein digitales 3D-Modell des Plangebiets anfertigen lassen, das im Rahmen des weiteren Bebauungsverfahren vorgestellt werden soll.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|---|--|
| |  <p>Dieser eindrucksvolle vorher-nachher-Vergleich zeigt die Zerstörung der raumwirksamen Bedeutung des Oberrieder Wilhelmiten-Klosters und den mangelnden Respekt vor der Geschichte des kulturellen Erbes des Dorfes.</p> <p><small>(Die Maße und Höhen basieren auf den Werten des Bebauungsplans und sind perspektivisch korrekt eingefügt)</small></p> | |
| | <p>Problempunkt: Standsicherheit von Gebäuden (hier: WA2 Nord)</p> | |
| C.5.4 | <p><u>Zusammenfassender Überblick</u></p> <p><u>Abwägungsdefizit</u></p> <p>Dieses Baufenster ist wegen fehlender Standsicherheit und Gefährdung der Unterlieger nicht bebaubar.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf Ebene der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind keinerlei Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche enthalten, da dies nicht Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung ist. Auf die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens wird verwiesen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-----|--|--------------------|
| |  <p>Das Baufenster ragt in den Deponiebereich, der dort in einer Höhe von 6 m bis 8 m verfüllt ist. Die schaffierte Fläche zeigt die Ausdehnung des ehemaligen Hohlwegs, der mit unbekanntem und ungeprüftem Material aufgefüllt wurde.</p> <p>Die Darstellung des ehemaligen Hohlwegs ist in älteren Bebauungsplänen der Gemeinde eingetragen. Dies wurde offenbar nicht berücksichtigt.</p> <p>Mit vernünftigen technischen Aufwand ist eine Standsicherheit nicht herstellbar. Die eine Hälfte des Gebäudes stünde auf gewachsenen Boden, die andere auf tiefgründigem Auffüllmaterial unbekannter Zusammensetzung und mit unbekanntem Setzungsverhalten.</p> <p>Erschwerend kommt hinzu, dass die Planungen nicht nachvollziehbar eine Höhenentwicklung deutlich über dem jetzt vorhandenen Geländeverlauf vorgeben. Dies macht weitere umfangreiche Anfüllungen notwendig, die auf einer starken Lehmschicht (3 m-4 m) aufgebracht werden sollen, Bei Durchnässung wirkt diese wie eine Gleitschicht. Hangsicherung Fehlanzeige!</p> | |

| | |
|--|--|
| <p>C.5.6 Auf Seite 8 GVV Dreisamtal - 9. punktuelle FNP-Änderung steht zum weiteren Untersuchungsbedarf:</p> <p>Berücksichtigung der Starkregensituation im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung auf Bebauungsplan-Ebene</p> <p>Was steht aber in den Unterlagen zum Bebauungsplan (Entwässerungskonzept)?</p> <p>In den Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften steht:</p> <p><u>3.9 Starkregen</u></p> <p>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. Generell ist geplant, den Gehweg im Plangebiet mit Flachborden (Anschlag 4 cm) auszuführen.</p> <p><u>4.1.5 Starkregen und Außengebiete</u></p> <p>Der Abfluss bei bestehenden Starkniederschlägen aus dem relativ kleinen, oberhalb des Baugebiets gelegenen Außengebiet, könnte in die geplanten RW-Leitungen eingeleitet werden, soll jedoch vielmehr durch bauliche Maßnahmen in das östliche Biotop abgeleitet werden, z.B. durch eine Rinne, durch eine Mauer oder durch einen kleinen Wall (Höhe ca. 40 cm) mit oberhalb angeordneter parallel verlaufender Mulde.</p> <p><u>Fragen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Was passiert, wenn die Straßeneinläufe verstopft sind (Hagel, Eisbildung, Laub)?• Was können Zisternen maximal in bei einem Starkregenereignis aufnehmen, was ist die Bemessungsgrundlage?• Welche Sicherungsmaßnahmen sind für Aufschüttungen im Steilhang vorgesehen?• Welcher Mengenabfluss kann max. über die Straßen erfolgen, welche Sicherungsmaßnahmen werden zum Schutz der unterhalb liegenden Grundstücke vorgeschrieben? | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken beziehen sich wie einleitend in der Stellungnahme erwähnt auf den zugehörigen Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“. Sie sind daher im Rahmen des entsprechenden Bebauungsplanverfahrens vorzubringen. Auf die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahme im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans wird verwiesen.</p> |
|--|--|

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|--|---|
| | Keine Antworten! Keine prüfbaren Unterlagen! | |
| | Problempunkt: Verkehrskonzept | |
| C.5.7 | <p><u>Zusammenfassender Überblick</u></p> <p><u>Abwägungsdefizit</u></p> <p>Ein Verkehrskonzept fehlt, trotz der zu erwartenden Konflikte.</p> <p>Im unteren Vörlinsbach gibt es schon jetzt schwierige verkehrliche Situationen, bedingt durch Großfahrzeuge der Landwirtschaft und Holztransporte, den angestiegenen Verkehre zum Campingplatz im Vörlinsbach, den Umbau des Steiertenhofs und das Baugebiet Schwörerhof.</p> <p>Die Festsetzung von einem Stellplatz pro Wohnung im WA1 dürfte erfahrungsgemäß nicht ausreichend sein. Die derzeit ausgewiesenen Stellflächen in der unteren Vörlinsbachstraße werden entfallen.</p> <p>Generell ist bei der vorgesehenen dichten Bebauung die Situation des ruhenden Verkehrs nicht bewertet.</p> <p>Es wird nicht geprüft, ob im Bereich der unteren Vörlinsbachstraße eine verkehrliche Überlastungssituation eintreten könnte.</p> <p><u>Fragen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Warum fehlt ein Verkehrskonzept unter Einbeziehung des vorhandenen Baugebiets? • Welche Überlegungen gibt es zur Sicherung des Schulwegs für Kinder? • Wo sind Parkmöglichkeiten für Besucher vorgesehen? • Welcher Ersatz ist für die Parkfläche in der unteren Vörlinsbachstraße vorgesehen? • Es gibt keine Prüfhinweise auf die Andienung durch die Müllentsorgung? • Die maximal zulässige Straßensteigung für Feuerwehrfahrzeuge beträgt in der Regel 10% (FwDV 1 BW); wie ist dies im Hinblick auf Steigungen bis zu 18% zu bewerten? <p>Keine Antworten in den Unterlagen.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen zu Verkehrsflächen und Stellplätzen werden im Zuge des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens getroffen und sind nicht Regelungsgegenstand der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans. Auf das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ wird verwiesen.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|---|
| C.6 | Person 6 (Schreiben vom 06.12.2024) | |
| C.6.1 | <p>Hiermit zeigen wir Ihnen an, dass wir in Sorge um Mensch, Natur, Umwelt und das kulturellen Erbe unserer Gemeinde Oberried, zur Wahrung unsere Interessen anwaltschaftliche Hilfe in Anspruch nehmen.</p> <p>Am 14. März 2022 lehnte der Gemeinderat einen von rund 180 Einwohnern unterzeichneten Einwohnerantrag zur allgemeinen Baulandentwicklung in Oberried in allen wesentlichen Punkten ab, darunter auch ein Vorschlag zur Innenpotenzialentwicklung. Bürgerschaftliche Beteiligung war nicht gewollt.</p> <p>Im November/Dezember 24 findet nun die Offenlage der in vielen Punkten kritisch bewerteten aktuellen Baulandausweisung im sensiblen Außenbereich statt. Unsere diesbezüglichen anwaltschaftlichen Stellungnahmen an die Gemeinde Oberried fügen wir zu Ihrer Kenntnisnahme an.</p> <p>Des Weiteren eine Darstellung der zu erwartenden kritischen städtebaulichen Entwicklung der Dorfmitte im Kernort.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Sachverhalt wurde nicht gänzlich korrekt dargestellt.</p> <p>Die in der öffentlichen Sitzung vom 14.03.2022 behandelten Einwohneranträge A, B und D wurden mehrheitlich abgelehnt. Dem ebenfalls behandelten Einwohnerantrag C wurde einstimmig zugestimmt. Wie aus dem Protokoll der Sitzung hervorgeht, beinhalteten die Anträge A, C und D Vorschläge zur Innenpotenzialentwicklung, während Antrag B allgemeine Forderungen zu Auswahl- und Prüfkriterien für neue Baugebieten enthielt. Diese fanden – soweit möglich – im Rahmen des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens „Vörlinsbach-Steiertenhof“ bereits Anwendung.</p> <p>In Einwohnerantrag D wurde die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens im Bereich Ortseingang/Unterdorf gefordert. In diesem Bereich lagen zum Zeitpunkt der Sitzung Baulücken vor, über die die Gemeinde durch die Aufstellung eines Bebauungsplans ihre Planungshoheit ausüben sollte. Aus mehrheitlicher Sicht des Gemeinderats kann die Gemeinde städtebaulich sinnvolle und verträgliche Lösungen für den betreffenden Bereich auch ohne Instrumente der Bauleitplanung erarbeiten und damit Kosten vermeiden und die wohnbauliche Entwicklung im Bereich Ortseingang/Unterdorf beschleunigen.</p> <p>Einwohnerantrag C zielte auf die Erstellung eines aktuellen Baulückenkatasters ab. Dieses wurde im Zuge der vorliegenden FNP-Änderung zwischenzeitlich erstellt und ist Teil der Begründung.</p> <p>In Einwohnerantrag A wurde ein umfassendes Dorfentwicklungskonzept gefordert, das unter Einbeziehung der Bürgerschaft zu erarbeiten ist und als Grundlage zur Baulandausweisung in allen Ortsteilen und Weilern dienen soll. Dieser Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt, jedoch nicht aufgrund einer vermeintlich ablehnenden Haltung gegenüber der Beteiligung der Bürgerschaft. Die im Antrag zur Erläuterung aufgeführten Prüfaufgaben (die auch Teil von Antrag B waren) sind im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ohnehin zu erledigen und sind aufgrund des hohen finanziellen und zeitlichen Aufwands nicht für das gesamte Gemeindegebiet darstellbar. Gleiches gilt für die Beteiligung der Öffentlichkeit, die auch im vorliegenden Verfahren stattgefunden hat.</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-------|---|--|
| | <p>Problempunkt: Städtebauliche Fehlentwicklung</p> | |
| C.6.2 | <p><u>Zusammenfassender Überblick</u></p> <p>Bisher war der Kernort mit den sich um den historischen Klosterbereich entwickelten Bebauungen ein harmonisches Ganzes. Das Wilhelmitenkloster ist das bestimmende Gebäude in der Dorfmitte, auf das durch eine rücksichtsvolle Bebauung geachtet wurde.</p> <p>Dieses Prinzip wird mit der aktuellen Planung konterkariert. Die Planung nimmt keine Rücksicht auf das kulturelle Erbe unseres Dorfes, die bebauungsplanerischen Festlegungen zerstören die Raumwirksamkeit des Kulturdenkmals.</p> <p>Die unangemessene Höhenentwicklung im Hinblick auf die bestehende Bebauung führt weiter dazu, dass die in sich dörflich geprägte harmonische Baustruktur im unteren Vörlinsbach untergeht. Überall entlang der Linie Baubestand und neues Baugebiet entsteht eine sprunghafte Veränderung der Bauformen in ihrer Dimension und Höhenentwicklung. Das verändert den dörflichen Charakter hin zu einer vorstädtischen Baustruktur. Die nach BauGB gebotene Rücksichtnahme ist nicht gegeben.</p> <p>Dass am Rande der Gesamtbebauung unteres Vörlinsbach dann einzelne überdimensionierte Hausblöcke stehen, missachtet alle guten städtebaulichen Prinzipien eines angemessenen Übergangs zur freien Landschaft. Dies kann auch nicht durch eine Bepflanzung kaschiert werden.</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die vorgesehene Bebauung wurden auf Ebene des zugehörigen Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ zur Offenlage Festsetzungen (Gebäudehöhe, Baugrenzen) getroffen, die die Raumwirksamkeit der Klosteranlage gewährleisten. Dieses Vorgehen wurde bei einem Ortstermin im Vorfeld der Offenlage am 16.01.2023 mit dem Denkmalchutzamt im LRA abgestimmt.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung können keine Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen) getroffen werden, da dies nicht Regelungsgegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung ist. Auf das zugehörige Bebauungsplanverfahren „Vörlinsbach-Steiertenhof“ wird verwiesen.</p> |
| C.6.3 | <p>Auf Seite 8 GVV Dreisamtal - 9. punktuelle FNP-Änderung steht zu weiteren notwendigen Festlegungen: Festsetzung von Gebäudehöhen und Baugrenzen, die eine Einsehbarkeit des Klosters als raumwirksames Kulturdenkmal zulassen</p> <p>Eine weitere Kommentierung ist bei den Visualisierungen überflüssig,</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannte Formulierung ist in Planunterlagen zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht enthalten.</p> <p>Auf welcher Grundlage/Geländevermessung die in der Stellungnahme abgebildeten Visualisierungen erstellt worden sind, kann nicht nachvollzogen werden. Ob die Darstellung der geplanten Gebäude realistisch ist, kann daher nicht abschließend beurteilt werden. Die Gemeinde hat auf Grundlage der Vermessungsdaten für das Bebauungsplanverfahren „Vörlinsbach-Steiertenhof“ ein digitales 3D-Modell des Plangebiets anfertigen lassen, das im Rahmen</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|------------|---|--|
| |  <p>Die Gebäude werden in Randlage der Bebauung ohne Rücksicht auf die bestehende Bebauung konzipiert. Der Übergang zur offenen Landschaft soll dann mit einer Hecke kaschiert werden.</p>  <p>Dieser eindrucksvolle vorher-nachher-Vergleich zeigt die Zerstörung der raumwirksamen Bedeutung des Oberrieder Wilhelmiten-Klosters und den mangelnden Respekt vor der Geschichte des kulturellen Erbes des Dorfes.</p> <p><small>(Die Maße und Höhen basieren auf den Werten des Bebauungsplans und sind perspektivisch korrekt eingefügt)</small></p>  | <p>des weiteren Bebauungsplanverfahrens vorgestellt werden soll.</p> |
| C.7 | <p>Person 7 (Schreiben vom 04.12.2024)</p> | |
| C.7.1 | <p>Anbei übersende ich ihnen meine Unterlagen für den formlosen Antrag zur Fortschreibung/ Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Hercherhof 1, zur Sicherung & Weiterentwicklung des Hercherhofs sowie zur Schaffung von neuem Wohnraum.</p> <p>Ich bitte Sie zur Aufnahme, Weiterleitung, Bearbeitung im Zuge des laufenden Verfahrens der punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans Gemeinde Oberried,</p> | <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans mit drei Änderungsbereichen (A bis C), nicht um eine Gesamtfortschreibung. Die punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt hauptsächlich zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Baugebiets „Vörlinsbach-Steiertenhof“. Im Rahmen des Wohnbauflächenbedarfsnachweises wurden zwei weitere Änderungsbereiche (B und C) in das Verfahren aufgenommen. Von der Aufnahme eines</p> |

| Nr. | Stellungnahmen von | Beschlussvorschlag |
|-----|---|---|
| | das sich bis einschl. 6.12.24 noch in der Offenlage befindet. | weiteren Änderungsbereichs am Hercherhof wird abgesehen, da dies im vorliegenden Verfahren nicht zweckdienlich ist. Ob eine Flächennutzungsplanänderung für die wohnbauliche Entwicklung des Bereichs Hercherhof 1 erforderlich ist, ist unabhängig vom vorliegenden Verfahren zu prüfen. |