

## BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 20

### 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.....	<del>98</del>
	6.3 Innenentwicklungspotenziale.....	9
	6.4 Entwicklungsflächen Flächennutzungsplan .....	<del>1140</del>
	6.5 Konkreter aktueller Wohnbauflächenbedarf.....	<del>1342</del>
	6.6 Anzurechnende Wohnbaufläche.....	13
	6.7 Gegenüberstellung Bedarf / Innenentwicklungspotenzial / Entwicklungsflächen.....	13
7	INHALTE DER ÄNDERUNG.....	<del>1514</del>
	7.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan .....	<del>1514</del>
	7.2 Darstellung in der 9. Flächennutzungsplanänderung .....	<del>1746</del>
8	UMWELTBELANGE .....	<del>1918</del>
9	FLÄCHENBILANZ .....	<del>1918</del>

## BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 20

### 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 20

### 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 20

### 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

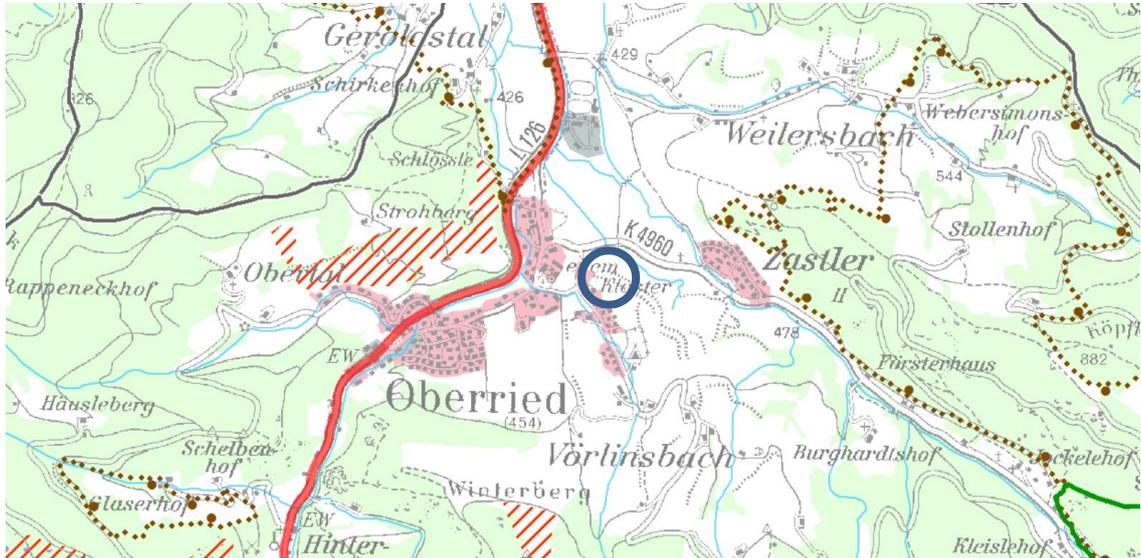
Für die Gemeinde Oberried sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein in der Fassung vom September 2017 maßgebend. Die Gemeinde Oberried ist im Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt (Plansatz 2.4.1.1 (1) Z). Als solche wird für die Bevölkerungsentwicklung 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 20

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“ werden erneute Sondierungen in den Bereichen entlang der Planstraße und entlang der Hohlkasse, sowie auf den Baugrundstücken im direkten Grenzbereich zur kartierten Altlast durchgeführt. 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.

## BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 20

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 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.

## BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 20

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 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 angebinden 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)

### 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 Bebauungsplanverfahren 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 Bebauungsplanverfahrens 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

## BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 20

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 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** ( $2.840 \text{ Einwohner} \times 5 \times 0,25 \% / 50 \text{ Einwohner pro ha}$ ) 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 Hofsgrund, 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 Hofsgrund und Zastler ergeben sich insgesamt 20 Baulücken mit einer anrechenbaren Fläche von insgesamt ca. 1,91 ha. Elf

## BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 20

Baulücken befinden sich in Oberried, während im Ortsteil Hofgrund 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 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)

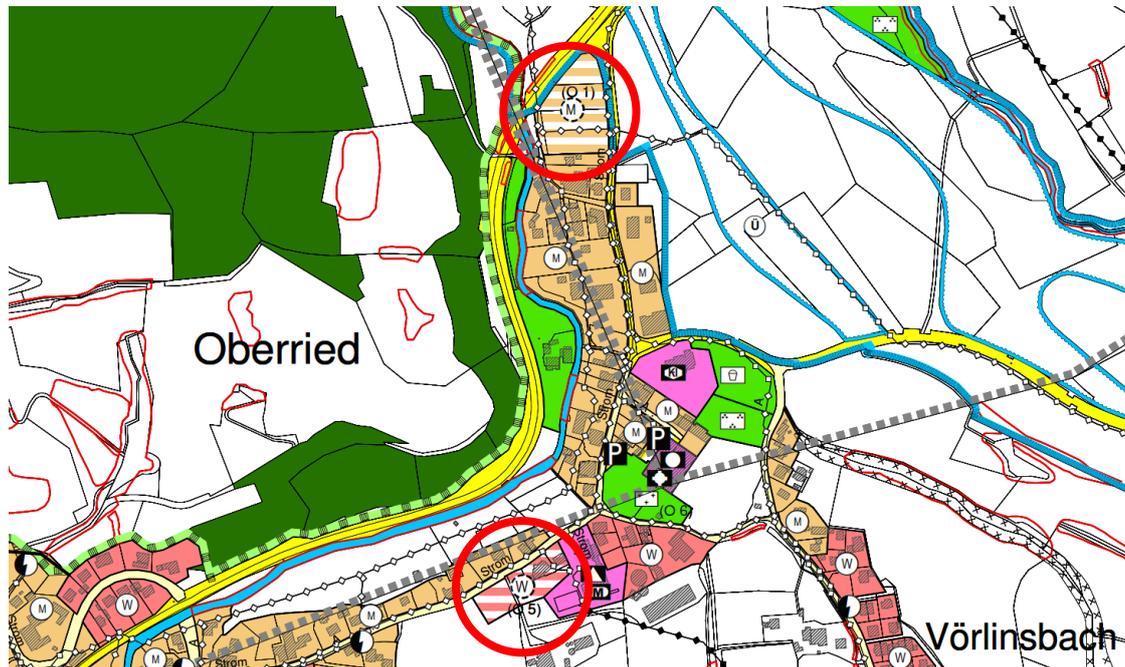


Darstellung der Baulücken im Luftbild und Kataster für die Ortsteile Hofgrund und Zastler (eigene Darstellung Januar 2025)

#### 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 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.

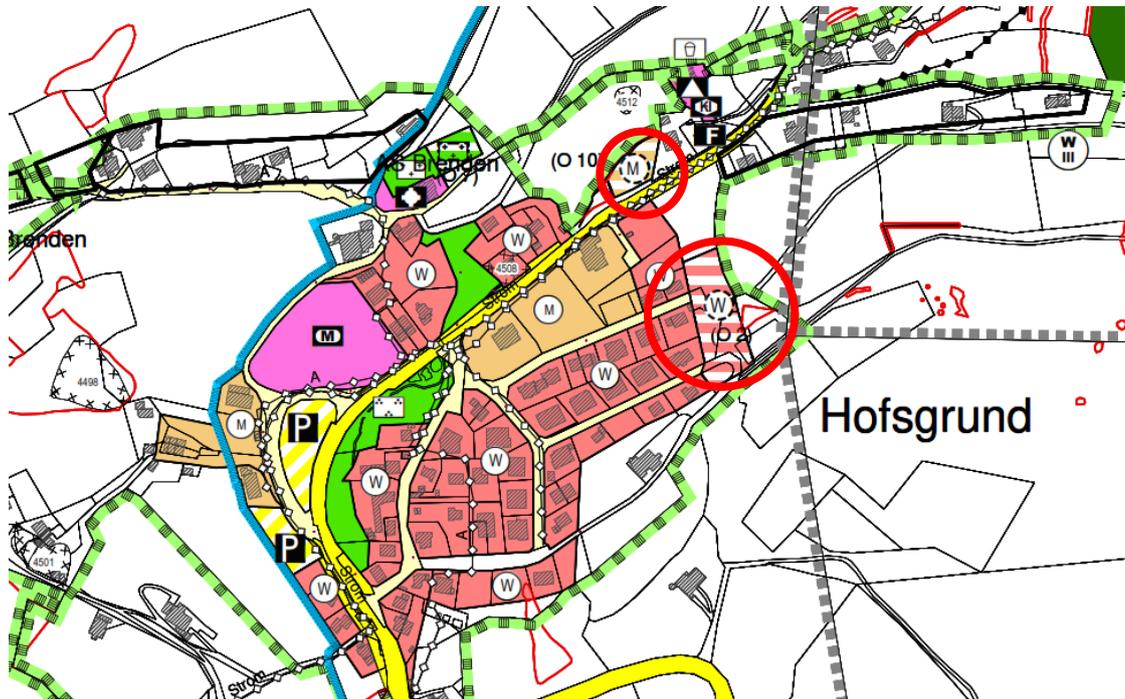
Am nördlichen Ortseingang, zwischen der Hauptstraße und der Landesstraße L 126 befindet sich eine geplante gemischte Baufläche (Fläche O 1, ca. 0,74 ha). Für den nördlichen Teil der Fläche (ca. 0,34 ha) gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“, der am 27.04.2023 in Kraft getreten ist. 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 Hofsgrund 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 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.

## BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 20

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.

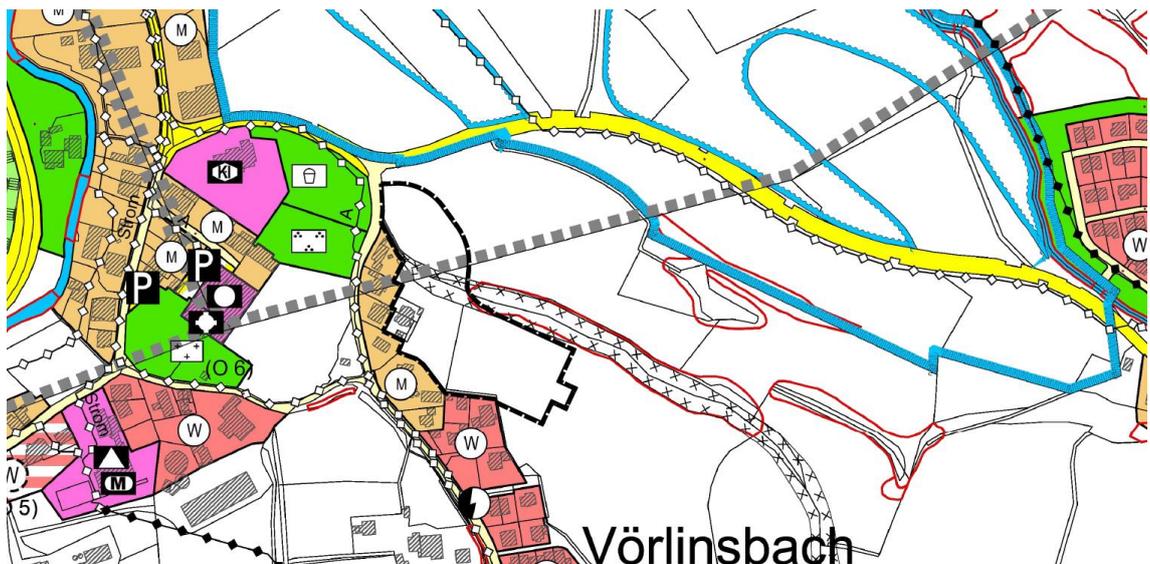
## 7 INHALTE DER ÄNDERUNG

### 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.



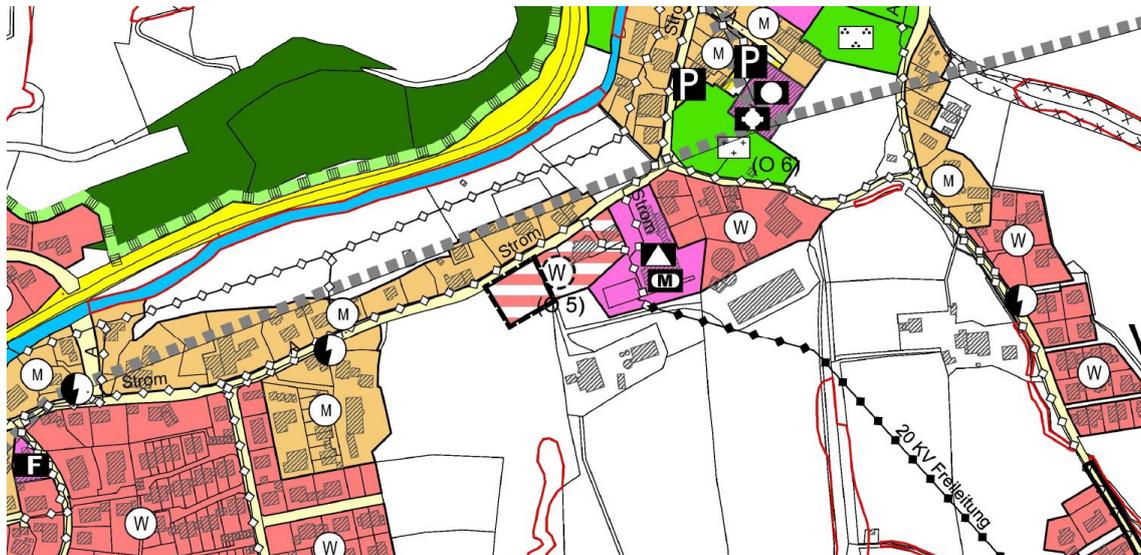
Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal (ohne Maßstab; Änderungsbereich A schwarz umrandet)

#### 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

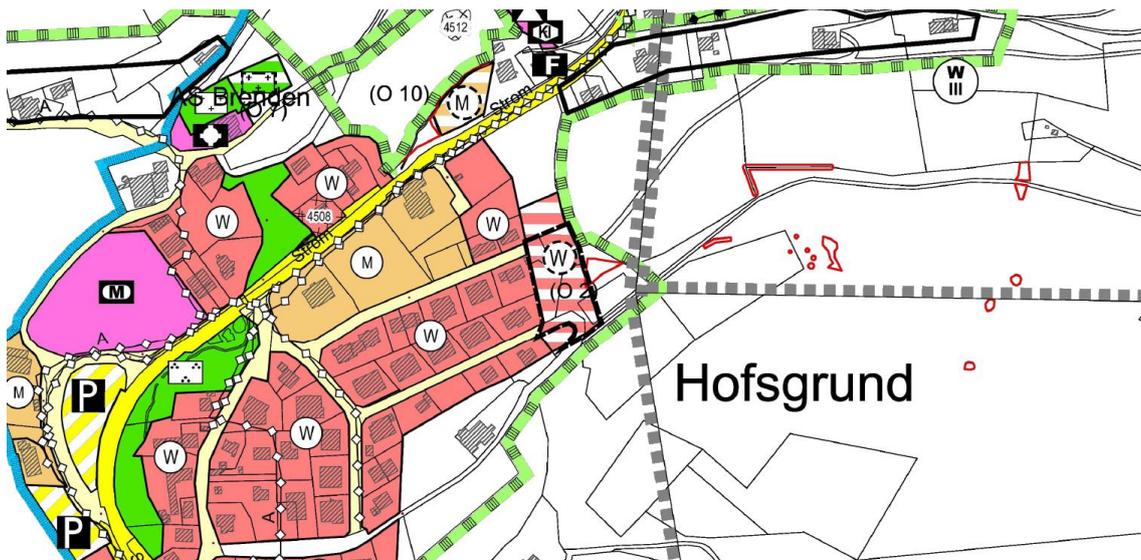
Seite 16 von 20



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.



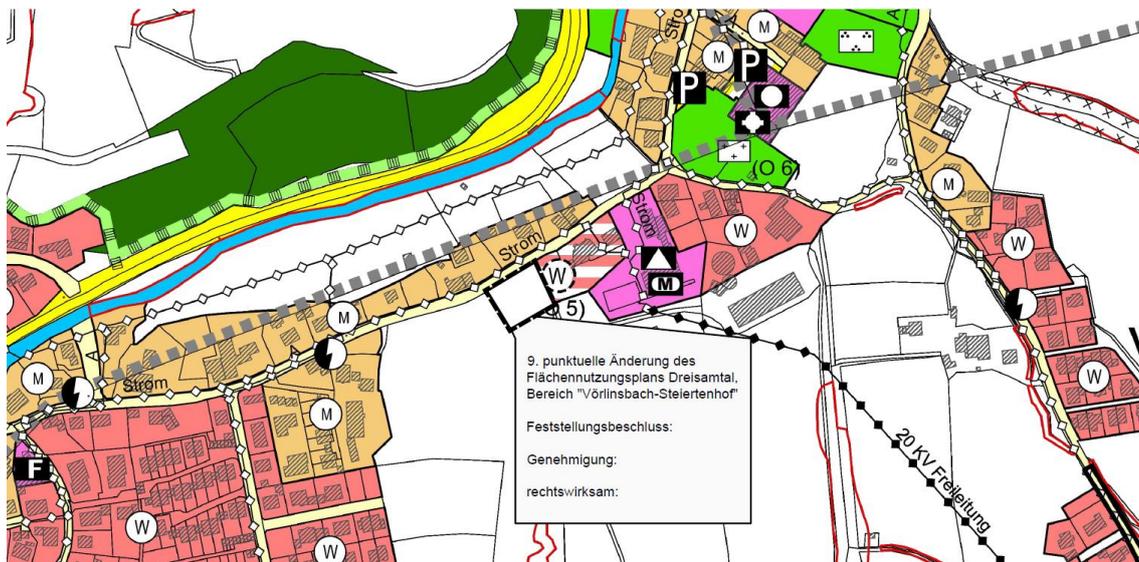
Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal mit geänderter Flächendarstellung für Änderungsbereich A (ohne Maßstab)

## BEGRÜNDUNG

Seite 18 von 20

### Änderungsbereich B

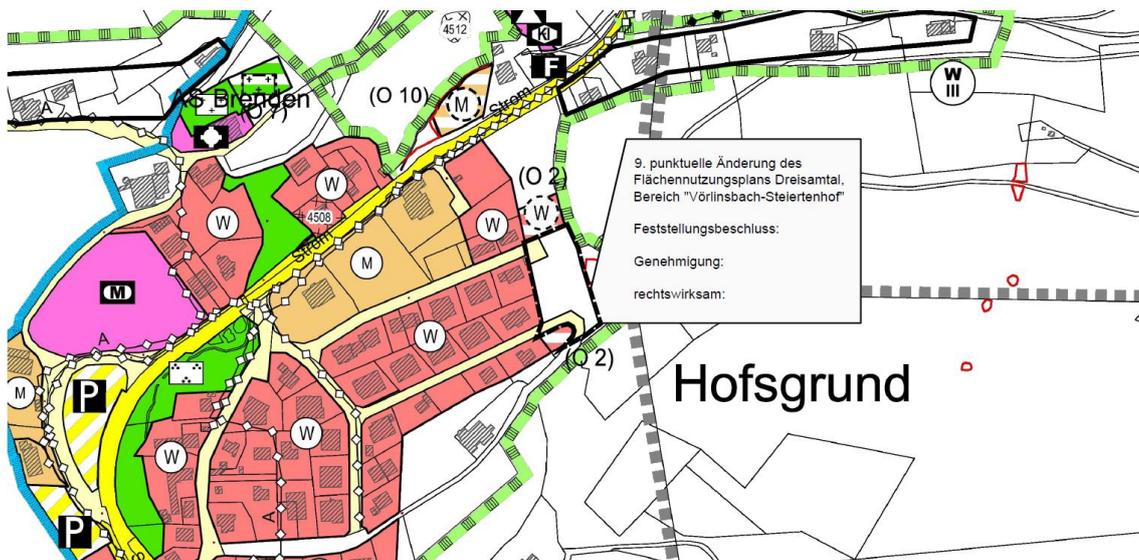
Infolge der Flächennutzungsplanänderung sowie im Hinblick auf die vorhandene und weiterhin beabsichtigte Nutzung werden für den Änderungsbereich B (ca. 0,13 ha) Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die geplante Wohnbaufläche des östlichen Teilbereichs von Entwicklungsfläche O 5 wird damit ersetzt.



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 19 von 20

### 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 20 von 20

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](http://www.fsp-stadtplanung.de)

**Planverfasser**