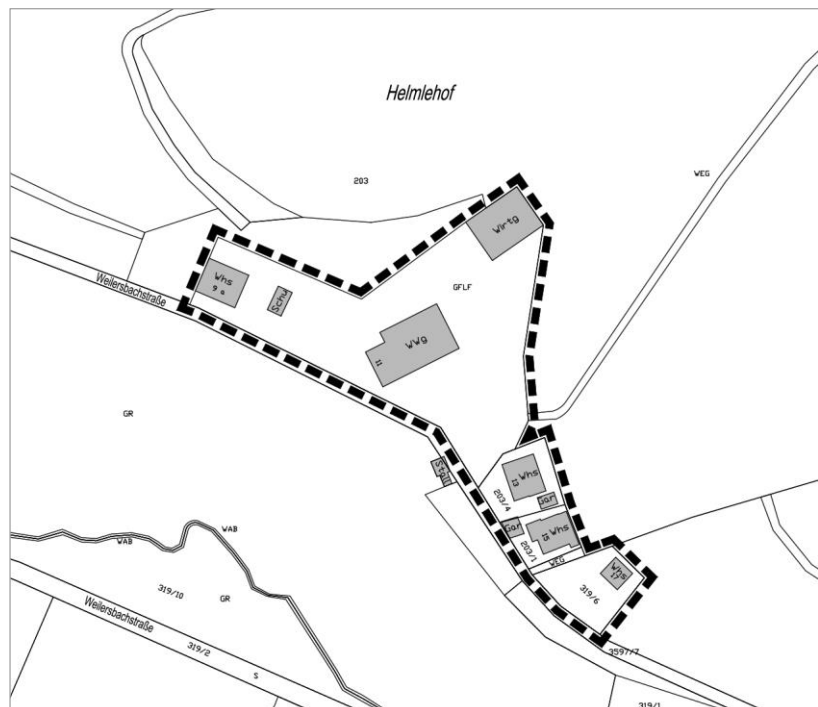




# Außenbereichssatzung „Helmlehof“

Satzung  
Planzeichnung  
Begründung

Stand: 06.03.2023  
Fassung: Satzung  
gem. § 10 (1) i.V.m. § 35 (6) BauGB



# **SATZUNG DER GEMEINDE OBERRIED**

über

## **den Erlass einer Außenbereichssatzung für den Bereich „Helmlehof“ in Oberried**

Aufgrund von § 35 (6) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberried am 06.03.2023 in öffentlicher Sitzung folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den Bereich „Helmlehof“ der Gemeinde Oberried für die aus dem Lageplan ersichtlichen Grundstücke der Flst. Nrn. 203/4, 203/1 und 319/6 sowie Teile des Flst. Nr. 203. Für den räumlichen Geltungsbereich diese Satzung ist der Lageplan vom 06.03.2023 maßgebend. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2**

#### **Vorhaben**

Innerhalb der im Lageplan festgesetzten Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 (6) BauGB in Verbindung mit § 35 (2) BauGB.

### **§ 3**

#### **Rechtsfolgen**

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- (1) einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- (2) die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 (4) BauGB unberührt.

## § 4

### Zulässigkeitsbestimmungen

Für neu zu errichtende Vorhaben im Sinne des § 2 dieser Satzung gelten folgende Festsetzungen:

- (1) Zulässig sind nur Einzelhäuser mit maximal 3 Wohneinheiten.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse wird begrenzt auf maximal zwei Vollgeschosse.
- (3) Die maximal zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen beträgt 200 m<sup>2</sup>.

## § 5

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

#### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Oberried übereinstimmen.

#### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 09.03.2023

Oberried, den 07.03.2023



Bürgermeister  
Klaus Vosberg

Oberried, den 09.03.2023



Bürgermeister  
Klaus Vosberg

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Gemeinde Oberried liegt aktuell eine Anfrage eines Grundstückseigentümers (Flst. Nr. 319/6) vor, das sehr kleine und nicht mehr zeitgemäße Wohngebäude Weilersbachstraße Nr. 17 durch einen Neubau an leicht versetzter Stelle zu ersetzen. Da das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen ist und es sich bei dem Vorhaben um keine privilegierte Nutzung gemäß § 35 (1) BauGB handelt, wäre der beabsichtigte Neubau eines Wohngebäudes nicht zulässig.

Östlich des Grundstücks befinden sich mehrere Gebäudeensembles, für die jeweils eine Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB besteht. Das Vorhaben gliedert sich ebenfalls in einen baulichen Zusammenhang ein, bestehend aus einer Hofanlage (Helmlehof) sowie mehreren Wohngebäuden westlich des Grundstücks. Die von § 35 BauGB bezweckte Freihaltung des Außenbereichs von Bebauung ist in diesem Bereich somit bereits wesentlich eingeschränkt, weshalb der Aufstellung einer Außenbereichssatzung aus planerischer Sicht nichts entgegensteht. Zudem ist auf dem Grundstück bereits eine bestehende Wohnnutzung vorhanden. Eine Nutzbarmachung bereits bebauter Grundstücke ist sinnvoll. Aus diesem Grund soll auch auf den übrigen Grundstücken im Bereich der bestehenden Hofanlage eine maßvolle Neubebauung oder eine (Nutzungs-) Änderung bestehender Gebäude ermöglicht werden. Die Gemeinde Oberried ist daher gewillt, für den Bereich „Helmlehof“ eine weitere Außenbereichssatzung aufzustellen und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben sowie für eine mögliche bauliche Erweiterung auf den benachbarten Grundstücken zu schaffen.

## 2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

Der Bereich „Helmlehof“ in der Gemeinde Oberried liegt ca. 1 km nordöstlich des Ortskerns in südlicher Hanglage. Die Erschließung erfolgt vom Kernort aus über die Landesstraße L 126 und die Weilersbachstraße. Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Nordöstlich an den Helmlehof angrenzend befindet sich in Hanglage ein Gehölzbestand.



Lage des Plangebiets (genordet, ohne Maßstab, Quelle: LUBW, LGL; 2021)

Das Gebäudeensemble innerhalb des Plangebiets besteht aus mehreren Wohngebäuden sowie dem Helmlehof. Bei dem flächenmäßig größten Gebäude (im Plan mit „Wwg“ bezeichnet) handelt es sich um das Hauptgebäude des Helmlehofs. Dieses umfasst neben der landwirtschaftlichen Nutzung zwei Wohneinheiten sowie zwei weitere Ferienwohnungen. Drei der bestehenden Wohngebäude im Plangebiet befinden sich südöstlich des Hauptgebäudes des Hofes, zwei weitere Wohngebäude liegen nordwestlich davon. Nördlich des Hauptgebäudes befindet sich ein zum Hof gehöriges Wirtschaftsgebäude (Schopf). Somit ist lediglich der zentrale Bereich des Plangebiets landwirtschaftlich geprägt, während sich südöstlich und nordwestlich Wohnnutzungen anschließen.



Gebäude innerhalb des Plangebiets (genordet, ohne Maßstab, Quelle: LUBW, LGL; 2021)

### 3 BAUVORHABEN: WEILERSBACHSTRASSE NR. 17

Auf dem Flurstück Nr. 319/6 befindet sich aktuell das Wohngebäude „Birkenhäusle“ (Weilersbachstraße Nr. 17). Da das Gebäude hinsichtlich Bausubstanz, Gebäudekubatur und Grundriss den heutigen Wohnansprüchen nicht mehr gerecht wird, beabsichtigen die Eigentümer den Abriss des Gebäudes. An leicht versetzter Stelle soll ein neues Wohngebäude errichtet werden, das modernes Wohnen auf dem Land ermöglichen soll. Die aktuelle Planung sieht einen Gebäudegrundriss von 11 x 10 m vor. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und der ausgeprägten Topografie ist eine giebelständige Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Satteldach geplant.

Im Rahmen der vorliegenden Planung käme es zu keiner Änderung an der bestehenden Nutzung der Gebäude. Anstelle eines bestehenden Wohnhauses würde ein etwas größeres Wohngebäude errichtet. Für den sparsamen Umgang mit Flächen erscheint es

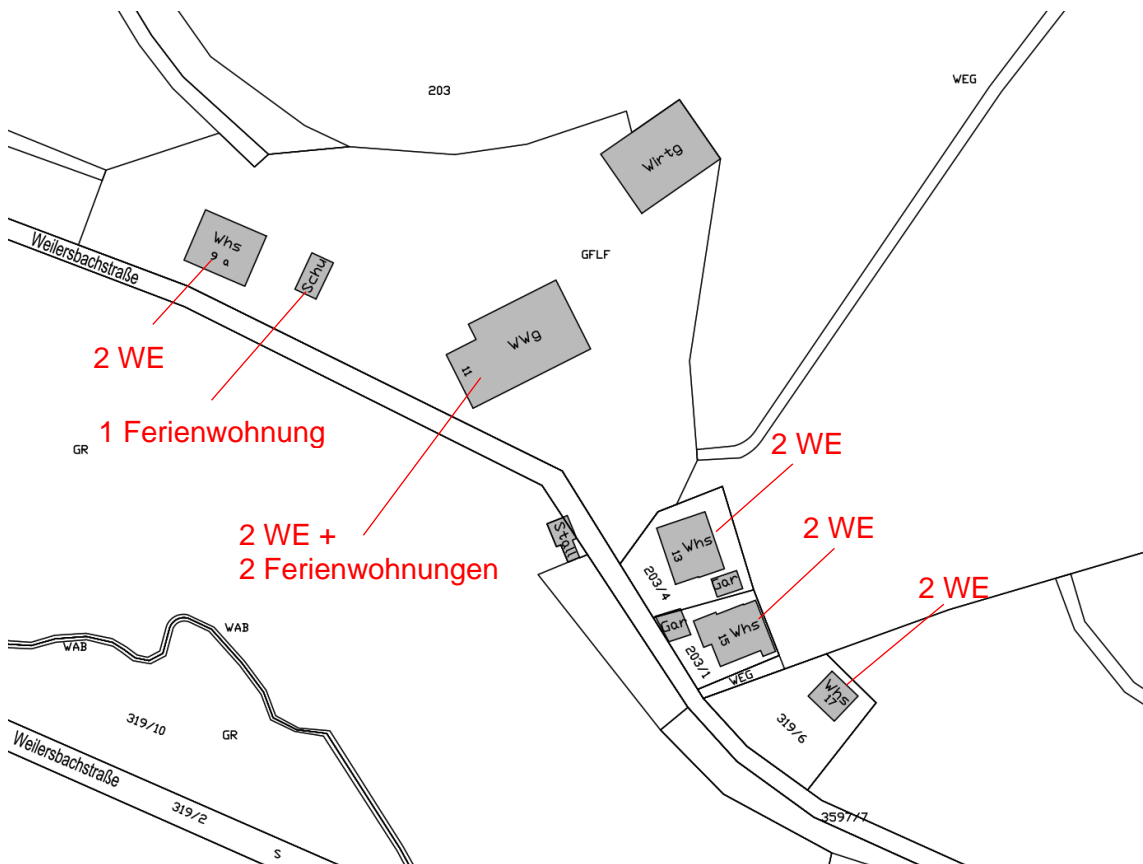
nachhaltiger, ein leerstehendes Wohngebäude durch ein neues, zeitgemäßes Gebäude zu ersetzen, bevor die Gemeinde Oberried an anderer Stelle neue Wohngebiete ausweist und hierfür bisher unversiegelte Freiflächen in Anspruch nimmt.

#### 4 ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN

Voraussetzung für die Anwendung einer Außenbereichssatzung ist gemäß § 35 (6) BauGB ein bebauter Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Im Bereich des Helmlehofs ist im Verhältnis zur Größe der beabsichtigten Außenbereichssatzung bereits eine Wohnnutzung von einigem Gewicht vorhanden, wie dem unten abgebildeten Planausschnitt zu entnehmen ist. Die drei südöstlich des Haupthofs gelegenen Wohngebäude weisen insgesamt fünf Wohneinheiten auf. Bei den beiden Gebäuden nordwestlich des Hofes handelt es sich um das Leibgeding zum Helmlehof mit zwei Wohneinheiten, während das zweite Gebäude mittlerweile als Ferienwohnung genutzt wird. Das Hauptgebäude des Helmlehofs dient aktuell als Wohngebäude (zwei Wohneinheiten), wird mit zwei Ferienwohnungen sowie Wirtschaftsräumen im rückwärtigen Bereich aber auch touristisch bzw. landwirtschaftlich genutzt. Der Schopf nördlich des Haupthofs ist als einziges Gebäude im Plangebiet gänzlich einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen.

Eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne einer privilegierten Landwirtschaft ist im gesamten Bereich somit zwar noch vorhanden, aufgrund der anteilmäßig dominierenden Wohnnutzung des Gebäudebestands liegt jedoch keine überwiegende landwirtschaftliche Prägung mehr vor.



Gebäude innerhalb des Plangebiets mit Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten (genordet, ohne Maßstab, Quelle: LUBW, LGL; 2021)

Weitere Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung gem. § 35 (6) BauGB:

Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Aufgrund des räumlich sehr eng gefassten Geltungsbereichs und der baulichen Vorprägung entspricht die Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht anzunehmen, da im vorliegenden Fall die Fortführung der Nutzung bereits bestehender Gebäude, sowie der Abriss und Neubau eines Wohngebäudes an geringfügig abweichender Stelle verfolgt wird. Zwar werden mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung auch Möglichkeiten für eine moderate bauliche Erweiterung eröffnet. Diese werden vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet und den Zulässigkeitsbestimmungen der vorliegenden Außenbereichssatzung jedoch als standortverträglich erachtet. Potenzielle Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden aus gleichem Grund als geringfügig beurteilt. Verkehrliche und technische Erschließung sind bereits vorhanden. Mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens ist im Rahmen einer baulichen Erweiterung nicht zu rechnen und daher diesbezüglich keine Beeinträchtigung zu erwarten.

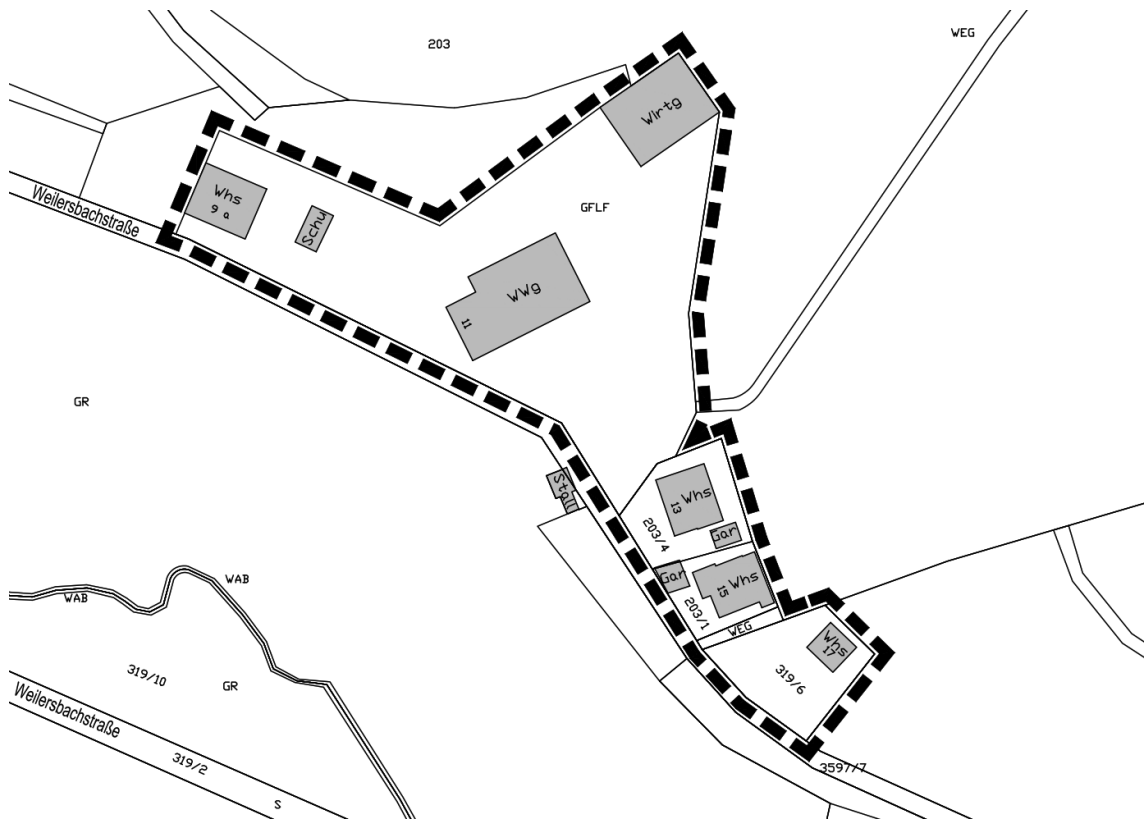
Es darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Durch die vorliegende Außenbereichssatzung soll die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohngebäuden sowie von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, planungsrechtlich vorbereitet werden. Insbesondere soll die Zulässigkeit des Abrisses und der Errichtung eines Wohnhauses begründet werden. Es bestehen daher keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass Planungsrecht für Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Hierbei handelt es sich um die europäische Schutzgebietskonzeption Natura 2000, zu der Fauna-Flora-Habitate (FFH) und Vogelschutzgebiete gehören. Rund 430 m westlich des Helmlehofs liegt das FFH-Gebiet Nr. 8013342 „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“, ca. 540 m südöstlich des Helmlehofs befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 8114341 „Hochschwarzwald um Hinterzarten“. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Südschwarzwald“ ist in südlicher, südöstlicher sowie südwestlicher Richtung mindestens 3,8 km entfernt. Aufgrund der großen Entfernungen des Plangebiets von den Natura 2000-Schutzgebieten und aufgrund der Tatsache, dass die zur Nutzung vorgesehenen Gebäude bereits bestehen, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB genannten Schutzgüter ableiten lassen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung im vorliegenden Fall erfüllt sind. Im Folgenden ist der Geltungsbereich der beabsichtigten Außenbereichssatzung dargestellt:



Lageplan mit Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)

## 5 RECHTSFOLGE

Der Rechtscharakter „Außenbereich“ wird durch die Satzung nicht berührt. Es handelt sich nach wie vor um Vorhaben im Außenbereich. Es werden lediglich Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB und kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe dadurch begünstigt, dass ihnen in dem durch die Satzung bestimmten Gebiet bestimmte Belange, nämlich die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung sowie die Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für Land- und Forstwirtschaft, nicht entgegengehalten werden können.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Dreisamtal mit Darstellung des Plangebiets (genordet, ohne Maßstab)



## **6 VERFAHRENSABLAUF**

Gemäß § 35 (6) BauGB kann bei der Aufstellung von Außenbereichssatzungen das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind entsprechend anzuwenden. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde daher verzichtet und den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

17.10.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung „Helmlehof“ gem. § 35 (6) BauGB, billigt den Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
04.11.2022 bis 05.12.2022	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom 27.10.2022 mit Frist bis 05.12.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.
06.03.2023	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt die Außenbereichssatzung „Helmlehof“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **7 PLANUNGSINHALTE**

Neben der grundsätzlichen planungsrechtlichen Sicherung von nichtprivilegierten Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung soll durch einige nähere Bestimmungen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben gesichert werden, dass sich das Bauvorhaben in den Siedlungsbestand und in die Landschaft einfügt.

Die Zulässigkeit von Neubauten wird auf Einzelhäuser mit maximal drei Wohneinheiten beschränkt. So wird eine der Lage und der umgebenden Bebauung angemessene begrenzte Ausnutzung gewährleistet. Insbesondere ist Geschosswohnungsbau größeren Umfangs mit den damit verbundenen Stellplatz- und Verkehrsanforderungen an diesem Standort städtebaulich nicht vertretbar.

Zudem wird die Zahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dadurch wird gewährleistet, dass auch in Zukunft kein Gebäude dominanter in Erscheinung tritt als es momentan der Fall ist.

Weiterhin darf der beabsichtigte Neubau eine zulässige Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Diese Festsetzung schließt eine verdichtete Bebauung aus und sichert hierdurch den Erhalt des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes.



Blick von Süden in Richtung der Wohngebäude Weilersbachstraße Nr. 13, 15 und 17 (v.l.n.r.)

## **8 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung des Helmlehofs und der umgebenden Wohnbebauung ist bereits vorhanden. Das Hofgut ist von Oberried sowie von Norden aus über die L 126 und die Weilersbachstraße erreichbar. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **9 VER- UND ENTSORGUNG**

Der Anschluss des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Oberried ist gesichert.

## **10 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Südschwarzwald. Südlich des geplanten Vorhabens befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Weilersbachstraße ein Offenlandbiotop (Nr. 180133150738 „Hecken beim Helmlehof“). Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung begründet kein direktes Baurecht und unterliegt somit auch nicht der Eingriffs- und Ausgleichsthematik auf der Ebene der Bauleitplanung. Die Ermittlung der Eingriffe erfolgt vielmehr auf der Ebene der Baugenehmigung nach §§ 14 ff Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg.

Bei Sanierung oder Abriss von Gebäuden ist der Artenschutz zu beachten. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine fachliche Überprüfung auf Neststandorte oder Quartiere geschützter Arten in diesen Fällen erforderlich. Die untere Naturschutzbehörde ist im Vorfeld des Eingriffs zu beteiligen.

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG innerhalb der Brutzeit von Vögeln (01. März bis 30. September eines jeden Jahres) nicht zulässig. Bei der Baufeldfreimachung sind ebenfalls Brutvogelvorkommen zu berücksichtigen

## 11 HINWEISE

### **Denkmalschutz**

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

### **Landwirtschaft**

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüchen, Stäuben oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Für das geplante Bauvorhaben ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup> / Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. 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.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO). Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

### **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des kristallinen Grundgebirges (Streifig-schlieriger Migmatit). Diese werden bereichsweise von Verwitterungs-/ Umlagerungsbildungen und Auen sand mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden

objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß den aktuell geltenden Vorschriften durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Klimaanpassung**

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

Die Anlage von Zisternen zur Grauwassernutzung (z.B. für Toiletten und Waschmaschine) wird zwecks Einsparung von Trinkwasser empfohlen.

Es wird empfohlen, Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10°, z.B. auf Garagen oder Carports, als Gründach zu gestalten. Die Substrathöhe sollte ca. 15 cm betragen, um Niederschlagswasser bei einem starken Regen zwischenspeichern zu können.

## **12 FOLGEWIRKUNGEN**

Das beabsichtigte Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Folgewirkungen sind aufgrund der Tatsache, dass keine Nutzungsänderung für bestehende Gebäude vorgesehen ist, nicht zu erwarten. Positiv wirkt sich die Wiedernutzbarmachung eines bereits bebauten Grundstücks aus, da dadurch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Freiflächen für Zwecke der Bebauung eingedämmt werden kann.

Oberried, den 07.03.2023



Bürgermeister  
Klaus Vosberg

fsp.stadtplanung



Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser