

# Öffentliche Bekanntmachung

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt“

### - Öffentliche Auslegung -

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberried hat am 28.11.2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften „Lebensmittelmarkt“ gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

### Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Zur Verbesserung und nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung beabsichtigt die Gemeinde Oberried schon seit einigen Jahren, einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Mit einem nicht großflächigen Lebensmittelmarkt (Vollsortiment) soll zur Grundversorgung ein attraktives und für die Bürger aller Ortsteile ein gut erreichbares Angebot geschaffen werden und damit zugleich die Kaufkraft vor Ort gebunden werden.

Die vorliegende Konzeption sieht eine Stapelung der Nutzungen auf mehreren Ebenen vor. Damit können auf EG-Niveau kundenfreundliche und überwiegend überdachte Pkw-Stellplätze sowie eine verkehrsfunktionale Anlieferung realisiert werden. Im 1. OG befindet sich der Lebensmittelmarkt mit knapp 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Backshop und Café. Die Café-Terrasse bietet den freien Blick über das Dreisamtal. Auf der Einkaufsetage werden auch Nebenräume für Personal, Verwaltung und Technik angeordnet. Im Sinne des Klimaschutzes ist eine Dachbegrünung in Kombination mit PV-Anlagen vorgesehen. Durch den hochwertigen Sonderbaukörper in Holzbauweise werden die Standortmerkmale aufgegriffen und eine ortsbildverträgliche sowie flächensparende Bebauung sichergestellt. Das Pilotprojekt kann damit einen wertvollen Beitrag zur Baukultur leisten.

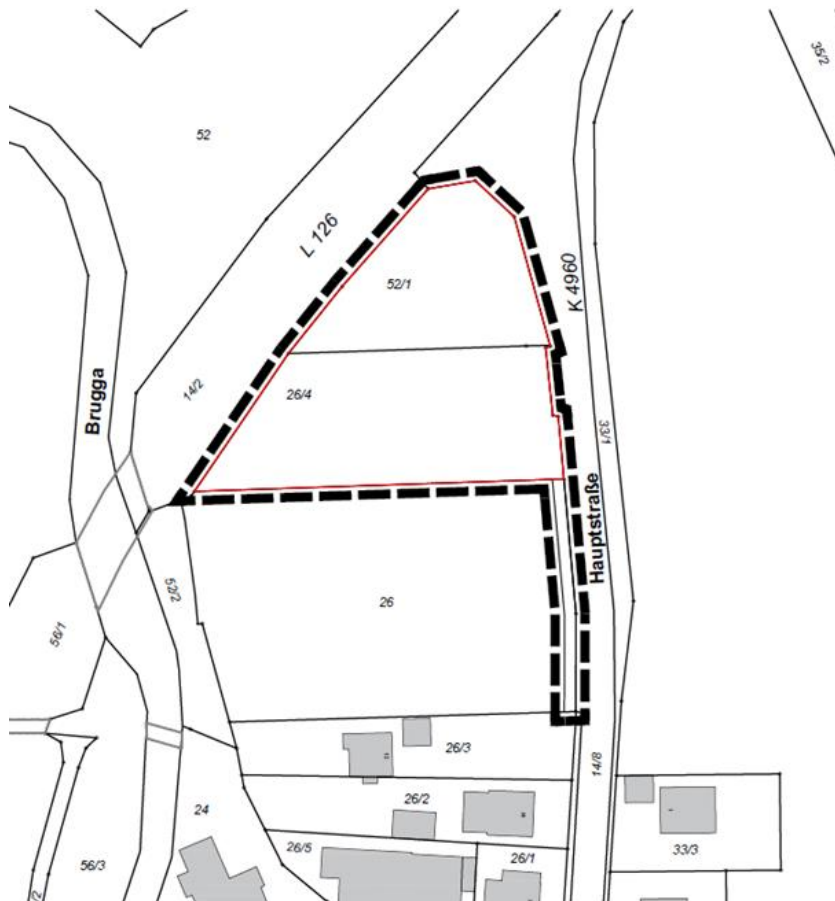
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden und verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Nachhaltige Sicherung der Nahversorgung durch Ergänzung des Angebots
- Flächensparende und klimagerechte Bauweise im Sinne eines Pilotprojekts
- Ausbildung einer attraktiven Adresse / eines attraktiven Ortseingangs
- Verkehrssichere und funktionale Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer
- Bindung der Kaufkraft und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung

### Lage und Standort

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Oberried und liegt zwischen den beiden Fernstraßen L 126 und K 4960 (Hauptstraße). Der Geltungsbereich wurde im Süden erweitert, um zusätzlich eine Gehwegfläche festzusetzen. Er hat eine Größe von ca. 0,34 ha und umfasst die beiden Flurstücke Nrn. 52/1 und 26/4 vollumfänglich sowie einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 26.

Die folgende Abbildung verdeutlicht den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Signatur) und die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (rote Linie):



Geltungsbereich (schwarz gestrichelt) und Umgriff der Durchführungspflicht (rote Linie)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften wird mit VEP, Begründung und Umweltbericht sowie Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung, Schalltechnischer Untersuchung, Baugrundgutachten und Entwässerungskonzept vom **16.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023 (Auslegungsfrist)**

im Rathaus der Gemeinde Oberried, Klosterplatz 4, 79254 Oberried, Zimmer 6, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Alle Unterlagen können auch auf der Homepage der Gemeinde unter <https://www.oberried.de/eip/pages/lebensmittelmarkt.php> eingesehen werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

*(Zusammenfassung nach Themenblöcken mit schlagwortartiger Kurzcharakteristik)*

- **Umweltbericht** mit artenschutzrechtlicher Prüfung und Grünordnungsplan vom 28.11.2022 (Kunz GaLaPlan, Todtnauberg)  
Diese Unterlagen enthalten die folgenden Arten umweltbezogener Informationen mit folgenden Darstellungen wesentlicher Auswirkungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich dieser Auswirkungen:
  1. *Pflanzen und Tiere*  
Informationen zum Bestand sowie zu den Auswirkungen der Planung auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Informationen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs. Information zur Kompensation des ÖP-Defizits. Informationen zu möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten (insb. Vögel u. Fledermäuse) und den erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

2. *Boden*  
Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden im Hinblick auf den Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen). Informationen zu den innerhalb des Geltungsbereichs durchzuführenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Information zur Kompensation des ÖP-Defizits.
  3. *Wasser*  
Informationen zu den Schutzgütern Oberflächengewässer und Grundwasser einschließlich Niederschlagsversickerung. Informationen zu Maßnahmen zur Minderung von potenziellen Beeinträchtigungen.
  4. *Klima / Luft*  
Informationen über die geringe Beeinträchtigung des Lokalklimas durch zusätzliche Flächenversiegelung und Verlust von Bäumen. Informationen zur Minderung der Belastungswirkungen durch Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet.
  5. *Erholung / Landschaftsbild*  
Informationen über die geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als Folge der künftigen Bebauung. Information zur Gestaltung des Lebensmittelmarktes und des Geltungsbereichs durch Begrünungsmaßnahmen, die zu einer Verminderung der Beeinträchtigung führen.
  6. *Menschliche Gesundheit*  
Informationen zu vorhabenbedingten Lärm- und Schadstoffemissionen des neuen Lebensmittelmarktes und die Auswirkungen dieser auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit. Information bzgl. der Schalltechnischen Untersuchung.
  7. *Kultur- und Sachgüter*  
Informationen bzgl. im Geltungsbereich nicht vorhandener Kultur- und Sachgüter.
  8. *Fläche*  
Informationen über den sparsamen Umgang im Rahmen des städtebaulichen Ansatzes, dem Gebietscharakter und den Anschluss an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen.
  9. *Biologische Vielfalt*  
Informationen zum Bestand sowie zu den Auswirkungen der Planung auf die Biologische Vielfalt. Informationen zur Minderung der Belastungswirkungen durch Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet.
- **Entwässerungskonzept** vom 17.11.2022 (FWT, Freiburg)  
Aufgrund des anstehenden Schotters bestehen nach Aussage des Bodengutachtens (Büro Geoconsult Ruppenthal, 02.08.2022) günstige Voraussetzungen für die Versickerung. Das Entwässerungskonzept sieht eine vollständige Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung auf dem Grundstück vor. Dabei werden auch die Abflüsse der angrenzenden Straßenverkehrsflächen berücksichtigt.
  - **Erläuterungsbericht Schalltechnische Untersuchung** vom 11.11.2022 (FWT, Freiburg)  
Die Untersuchungen haben ergeben, dass weder für den Gewerbelärm noch für den Verkehrslärm Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Die Ansiedlung des Marktes ist bei einer zukünftigen Aufsiedlung der südlich angrenzenden Fläche als Lärmvorbelastung zu berücksichtigen.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- LRA Breisgau-Hochschwarzwald, FB 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 02.09.2022:
  - Thematik Beleuchtung und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

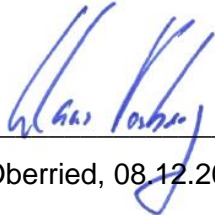
- Anregungen zum Baumschutz, der Bewässerung und dem jährlichen Monitoring
  - Schutzgutübergreifender Ausgleichsbedarf
  - Hinweis zur Wochenstube der Wimperfledermaus in Zarten
  - Thematik Gewässerfauna in Verbindung mit der Versickerung / Entwässerungskonzept
  - Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen
  - Einstellung in das Kompensationsverzeichnis
- LRA Breisgau-Hochschwarzwald, FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden, Stellungnahme vom 02.09.2022:
- Hinweis Bodenempfindlichkeit / Altlasten
  - Empfehlung Bodenschutzkonzept mit verschiedenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
  - 10%-iger Verlust der Leistungsfähigkeit bei bauzeitlich beanspruchten Flächen
  - Hinweis Schwermetallbelastung
  - Wasserversorgung / Grundwasserschutz
- LRA Breisgau-Hochschwarzwald, FB 580 Landwirtschaft, Stellungnahme vom 02.09.2022:
- Berücksichtigung landwirtschaftlicher Flächen bei externen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Verwaltung der Gemeinde Oberried, Klosterplatz 4, 79254 Oberried, Zimmer 3 abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Bürgermeister

Klaus Vosberg



---

Oberried, 08.12.2022