

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Vörlinsbach-Steiertenhof“

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberried hat am 21.10.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

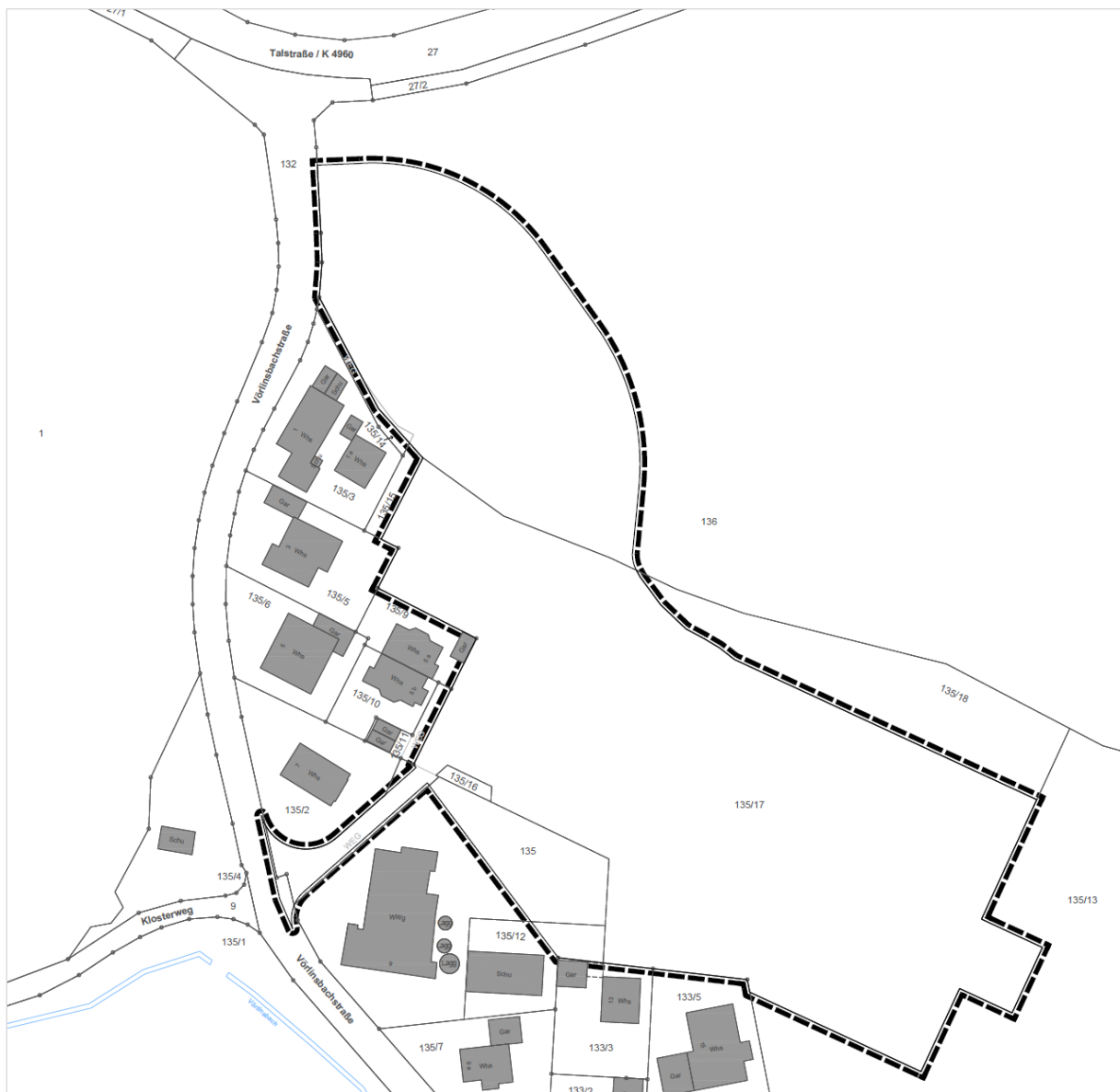
Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum möchte die Gemeinde Oberried neues Bauland ausweisen. Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs stehen keine zusammenhängenden Flächen mehr für eine größere Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung. Daher soll nun im Bereich östlich des Steiertenhofs ein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

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

Da für das Plangebiet im Außenbereich bislang kein Planungsrecht besteht, wird für die angestrebte Flächenentwicklung der Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden kann, wird der FNP im Rahmen der 9. punktuellen FNP-Änderung im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet (ca. 1,28 ha) befindet sich östlich der Vörlinsbachstraße und umfasst Teile der Flurstücke Nrn. 132, 135, 135/2, 135/12, 135/16, 135/17 und Nr. 136. Derzeit wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünland), entlang der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 135/13 bzw. 135/17 und Nr. 136 befindet sich ein Gehölzbestand. Südöstlich schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an, im Süden grenzt das Gebiet sowohl an den Siedlungsbestand sowie an landwirtschaftliche Flächen. Im Westen grenzt ebenfalls der bestehende Siedlungskörper an. Im Einzelnen gilt der Lageplan vom 21.10.2024. Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt (genordet, ohne Maßstab) dargestellt:



Verfahren

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wird im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Den Bürgern sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften wird mit Begründung, Deckblatt zur Überlagerung des angrenzenden Bebauungsplans, dem städtebaulichen Entwurf und dem Entwurf des Umweltberichts, sowie der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, dem Bericht der umwelttechnischen Erkundung, dem geotechnischen Bericht, dem Entwässerungskonzept, sowie der Abwägungstabelle mit den Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung vom

04.11.2024 bis einschließlich 06.12.2024

auf der Webseite der Gemeinde Oberried unter www.oberried.de → Bauen & Wohnen → Baugebiet Voerlinsbach-Steiertenhof (<https://www.oberried.de/p/baugebiet-voerlinsbach-steiertenhof>) veröffentlicht.

Als weitere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch im Rathaus der Gemeinde Oberried, Sekretariat Bürgermeister, Zimmer 6, Klosterplatz 4, 79254 Oberried während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

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

- **Umweltbericht** vom 21.10.2024 (Büro faktorgruen, Freiburg) mit Darstellung der rechtlichen Grundlagen, übergeordneter Planungen und Betroffenheit geschützter Bereiche und Schutzgebiete (u. a. Natura 2000-Gebiete, Biosphärengebiet, geschütztes Biotop „Feldgehölze und Hohlwege E Oberried“), Beschreibung der Methodik und des Vorhabens sowie dessen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren. Zudem mit Bestandsaufnahme der Schutzgüter Fläche Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Erholungswert, Mensch, Kultur- und Sachgüter, sowie mit Aussagen zu Klimaschutz und Auswirkungen des Klimawandels, Abwasser und Abfall, sowie zu erneuerbaren Energien und Energienutzung. Prognose der Auswirkungen der Planung sowie Beschreibung und Empfehlung grünordnerischer Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter. Darüber hinaus mit Beschreibung Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets inkl. Maßnahmensteckbrief zur externen Kompensationsmaßnahme „Wehrlewald“, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Darstellung der Monitoringmaßnahmen und der Planungsalternativen
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung** vom 21.10.2024 (Büro faktorgruen, Freiburg) mit Aussagen zu Schutzgebieten und mit Aussagen zu Wirkfaktoren der Planung auf europäische Vogelarten, Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (Säugetiere, Reptilien, Schmetterlinge, Käfer, Pflanzen). Zudem mit vertiefender artenschutzrechtlicher Prüfung der Auswirkungen auf europäische Vogelarten, Revierkartierung und Prüfung von Verbotstatbeständen (Goldammer, Haussperling, Star), sowie mit vertiefender artenschutzrechtlicher Prüfung der Auswirkungen auf Fledermäuse, Revierkartierung und Prüfung von Verbotstatbeständen (Breitflügelfledermaus, Mausohr, Zwergfledermaus, Braunes Langohr) und mit Aussagen zu Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen und deren Monitoring
- **Bericht der umwelttechnischen Erkundung** vom 25.06.2020 (Ingenieurpartnerschaft Neumann + Schweizer, Freiburg) mit Aussagen zur „Altablagerung/Holwegverfüllung beim Albrechtenhof“, zum Untergrundaufbau im Plangebiet, mit Untersuchung eventueller Bodenverunreinigungen im Plangebiet und mit Aussagen zur Verwertung von Überschussmaterial und möglicher weiterer Untersuchungen
- **Geotechnischer Bericht** vom 24.11.2022 (Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten) mit Aussagen zum Baugrund, Geländeverlauf und Untergrundaufbau, zur Einstufung der Bodenkennwerte und den Wasserverhältnissen sowie der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet. Außerdem mit Empfehlungen zum Kanal- und Leitungsbau, zur Errichtung der Verkehrsflächen, zur Verwendung von Aushubmaterial, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zu weiteren Untersuchungen und Prüfungen im Zuge einer geotechnischen Begleitung der Baumaßnahme
- **Entwässerungskonzept** vom 10.10.2022 (Raupach Stangwald Ingenieure, Schallstadt-Mengen) mit Aussagen zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung im Plangebiet, zum Regenrückhalteraum und zu Regenwasserzisternen, zur Ableitung in den öffentlichen Bestandskanal, zur Regenwasserbehandlung, zum Schutz vor Starkregen, sowie zur Schmutzwasserableitung

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

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz, Stellungnahme vom 22.08.2022 zur Errichtung der Trinkwasserversorgungsleitungen als vermaschtes Netz sowie zur Erhöhung der Spülfrequenz für eine verbesserte Trinkwasserhygiene, zu allgemein anerkannten Regeln der Technik für Bau und Anschluss von Trinkwasserversorgungsanlagen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 22.08.2022 zu Vorgaben zum Schutz vor Hochwasserschäden und vor Schäden durch Starkregenereignisse
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 22.08.2024 zum ursprünglich vorgesehenen Verfahren zur Aufstellung des

Bebauungsplans nach § 13b BauGB mit Verzicht auf eine Umweltprüfung, zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und der Brutvögelkartierung, zum möglichen Vorkommen von Fledermäusen und Schutzmaßnahmen für Fledermäuse, zur Prüfung auf Vorkommen von Reptilien und Haselmaus, zur Betroffenheit und zum Ausgleich des Biotops „Feldgehölze und Hohlwege E Oberried“ sowie zum Schutz des angrenzenden Feldgehölzes, zur Sicherung der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und deren Eintragung in das Kompensationsverzeichnis

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden, Stellungnahme vom 22.08.2022 zur Bodenfunktionsbewertung im Umweltbericht, zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auf Platz- und Wegeflächen und zur Anlage von Versickerungsmulden zur Sicherung einer ausreichenden Grundwasserneubildungsrate, zum Erhalt der Bodenfunktionen durch Schutzmaßnahmen im Zuge der Baustelleneinrichtung und mit Hinweisen zu Aufschüttungen. Zudem mit Aussagen zur Altablagerung „AA/ Hohlwegverfüllung beim Albrechtenhof“, zu Wasserversorgung und Grundwasserschutz, zu Regenwasserzisternen, zu Grundwasserverhältnissen und Vorgaben zu Baumaßnahmen, zum Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis, zur Abwasserbeseitigung und Regenwasserbehandlung und zu Versickerungsflächen auf privaten Grundstücksflächen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht, Stellungnahme vom 22.08.2022 zum Erdmassenausgleich, zur anderweitigen Verwendung von überschüssigen Erdmassen, zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub und zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach TA Luft und TA Lärm
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima, Stellungnahme vom 22.08.2022 zu örtlichen Bauvorschriften zur Klimaanpassung durch Vorgaben zu Gebäudefarben und -materialien
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft, Stellungnahme vom 22.08.2022 zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen, zu möglichen Konflikten wegen landwirtschaftlichen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange bei der Planung externer Ausgleichsmaßnahmen und zur Erschließung landwirtschaftlicher Flächen
- Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 22.08.2022 mit Aussagen zu Geotechnik, Boden, mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 8 Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 25.08.2022 zur Raumwirksamkeit der Klosteranlage als geschütztes Kulturdenkmal
- Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V., Stellungnahme vom 05.09.2022 mit Aussagen zur Flächenversiegelung und zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen, zu ökologischen Funktionen von Grünland, zur Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen, zu nachhaltigen Baumaterialien, zur Dachflächenbegrünung und zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegeflächen. Zudem mit Vorschlägen zum Schutz angrenzender landwirtschaftlicher Flächen und zu möglichen Konflikten wegen landwirtschaftlichen Emissionen sowie zu einer Heckenpflanzung
- Person 1, Stellungnahme vom 28.10.2022 mit Aussagen zum Entwässerungskonzept und zu Auswirkungen von abfließendem Hang-, Regen- und Oberflächenwasser auf das Flst. Nr. 30
- Person 2, Stellungnahme vom 29.10.2022 mit Aussagen zur Errichtung von Regenwasserzisternen, zur Versickerung auf privaten Grundstücksflächen, zu solaren Energieerträgen auf Dachflächen und zu Dachbegrünungen
- Person 7, undatierte Stellungnahme mit Aussagen zum Flächenverbrauch durch die geplante Bauweise
- Person 9, Stellungnahme vom 25.10.2022 mit Aussagen zu Starkregenereignissen

- Person 10, Stellungnahme vom 26.10.2022 mit Aussagen zum Vorkommen gefährdeter Arten (z. B. blauschwarze Holzbiene, Großer Eichenbock Käfer, Rotmilan) sowie von Fledermäusen und zur Altablagerung „AA/ Hohlwegverfüllung beim Albrechtenhof“ (Hohlgasse)
- Person 11, Stellungnahme vom 20.10.2022 mit Aussagen zur Quellfassung auf Flst. Nr. 133/34 und zu zufließendem Quellwasser des Oberhanges und Flst. Nr. 135/13, zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, zur Sicherung des Quellhoizonts, zum Abschieben und zur Zwischenlagerung von Mutterboden, zum geologischen Gutachten, zu Belangen des Bodenschutzes und der Erstellung eines Bodenschutzkonzepts, zum Erdmassenausgleich und der Erstellung eines Geländemodells sowie eines Abfallverwertungskonzepts
- Person 12, Stellungnahme vom 15.10.2022 mit Aussagen zum Klimawandel und Klimaschutz, zur Gebäudewärme und zum Verbot fossiler Brennstoffe
- Person 13, Stellungnahme vom 14.10.2022 mit Aussagen zu Starkregen, Regenwasserabführung, Entwässerung und Klimawandel, zur Altablagerung „AA/ Hohlwegverfüllung beim Albrechtenhof“ (Hohlgasse), zur Durchgrünung des Plangebiets und zum Vorkommen gefährdeter Arten
- Person 14, Stellungnahme vom 13.10.2022 mit Aussagen zu einer angepassten Straßenbeleuchtung zum Schutz der Fledermäuse, zu Starkregenereignissen und zur Altablagerung „AA/ Hohlwegverfüllung beim Albrechtenhof“ (Hohlgasse)

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde Oberried abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z. B. per E-Mail an christoph.weber@oberried.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) bei der Gemeindeverwaltung Oberried (Anschrift s.o.) abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 (3) Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 (2) des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 (3) Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Oberried, den 31.10.2024

Klaus Vosberg
Bürgermeister