INHALT

1 ALLGEMEINES 3
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 3
1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich 3
1.3 Regionalplan 4
1.4 Flächennutzungsplan 5
1.5 Bestehende Rechte 6
1.6 Altlasten 6
1.7 Wohnbauflächenbedarf 7
1.8 Planungsverfahren 7
2 KONZEPTION DER PLANUNG 9
2.1 Städtebau und Erschließung 9
2.2 Ver- und Entsorgung 13
2.3 Landwirtschaftliche Emissionen 14
2.4 Kampfmitteluntersuchung 14
3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 15
3.1 Art der baulichen Nutzung 15
3.2 Maß der baulichen Nutzung 15
3.3 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse 16
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen 16
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 16
3.6 Verkehrsflächen 17
3.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen 17
3.8 Grünflächen 17
3.9 Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen 17
3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 18
3.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 18
3.12 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 19
4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 20
4.1 Dächer 20
4.2 Sichtbare Wandhöhe 20
4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke 20
4.4 Einfriedungen und Mauern 20
4.5 Außenantennen / Freileitungen 21
4.6 Stellplatzverpflichtung 21
4.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser 21
4.8 Nutzung erneuerbarer Energien 21

5 UMWELTBERICHT 22
6 BODENORDNUNG 22
7 KOSTEN 22
8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 22

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck 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 entwickelt werden.

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftliche Fläche in Hanglage und ist zentral gelegen, da die Ortsmitte und alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen zu Fuß erreicht werden können. Da für das Plangebiet im Außenbereich bislang kein Planungsrecht besteht, soll für die angestrebte Flächenentwicklung ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“ werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum
- Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Festsetzungen von gestalterischen Vorgaben für eine ortsbildgerechte Neubebauung

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das ca. 1,30 ha große Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang von Oberried, in Richtung Zastlertal. Die Kreisstraße K 4960 verläuft nördlich des Plangebiets, im Westen befinden sich die Vörlinsbachstraße und der Steiertenhof.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch eine Geländezäsur, in der früher häusliche Abfälle gelagert wurden (vgl. Kapitel 1.6). Heute ist dieser Hohlweg vollständig bewachsen und die Feldhecke als Biotop kartiert. 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. Die Abgrenzung des Plangebiets ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

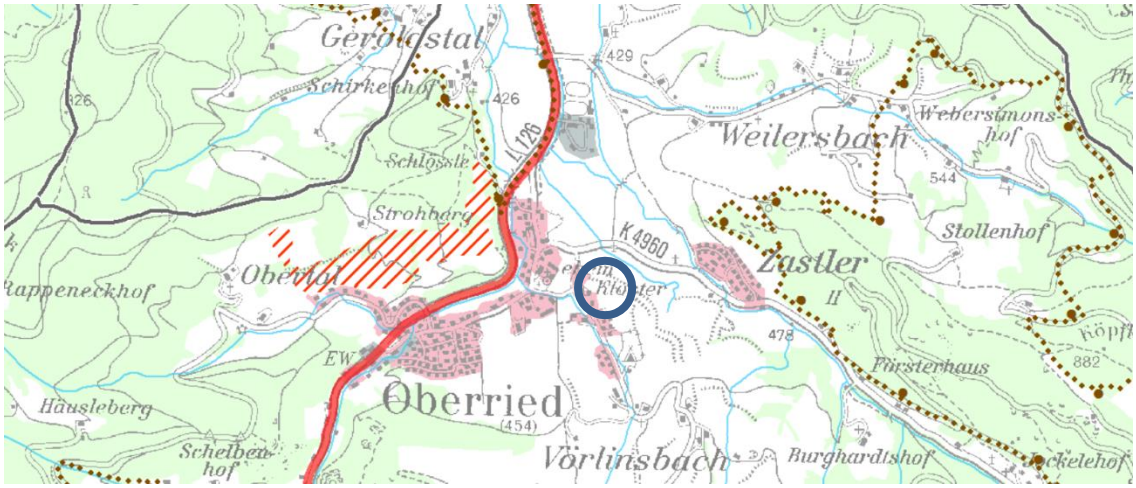
Derzeit wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Das Gelände steigt von Nordwesten her an, bis zu einem Hochpunkt am östlichen Gebietsrand. Insgesamt weist das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs eine Höhendifferenz von ca. 35 m bei einer durchschnittlichen Hangneigung von 15 % auf.

Lage des Plangebiets im Luftbild (rote Umrandung) (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, 2022)

1.3 Regionalplan

Für die Gemeinde Oberried sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Die Gemeinde Oberried ist im Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt (Plansatz 2.4.1.1 (1) Z) und zählt zum Ländlichen Raum im engeren Sinne (Plansatz 2.1.3.2 (1) N). Dieser soll so entwickelt werden (Plansatz 2.1.3.2 (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“.

Für das Plangebiet ergeben sich damit keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans. Im Westen schließt das Plangebiet an die bestehende Siedlungsfläche an, die als „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ dargestellt ist.

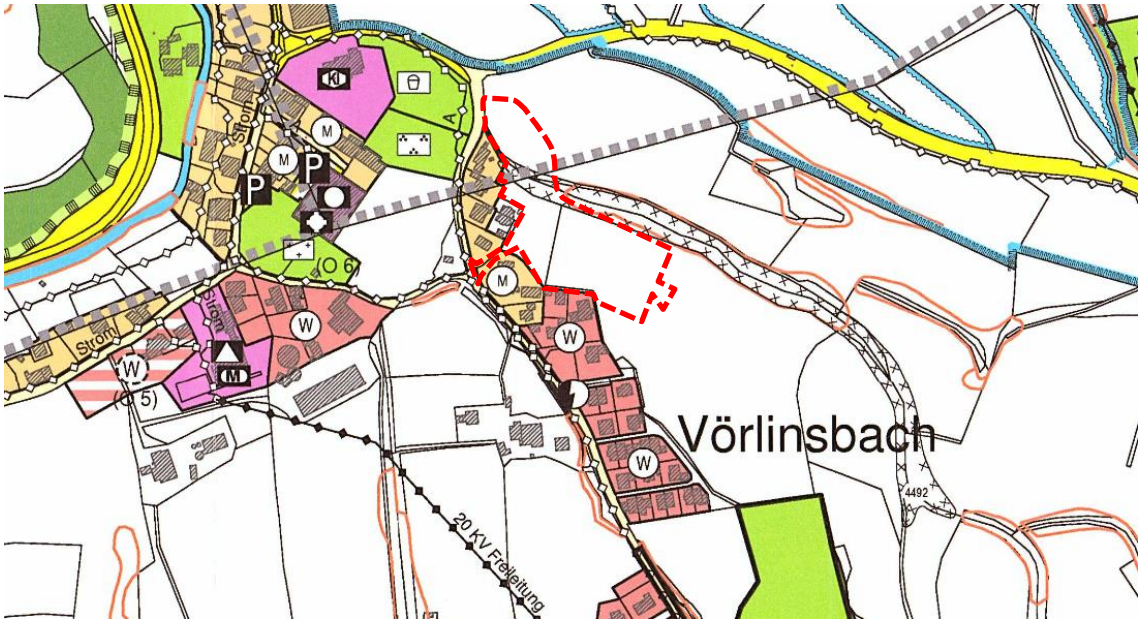


Ausschnitt des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Lage des Plangebiets blau markiert)

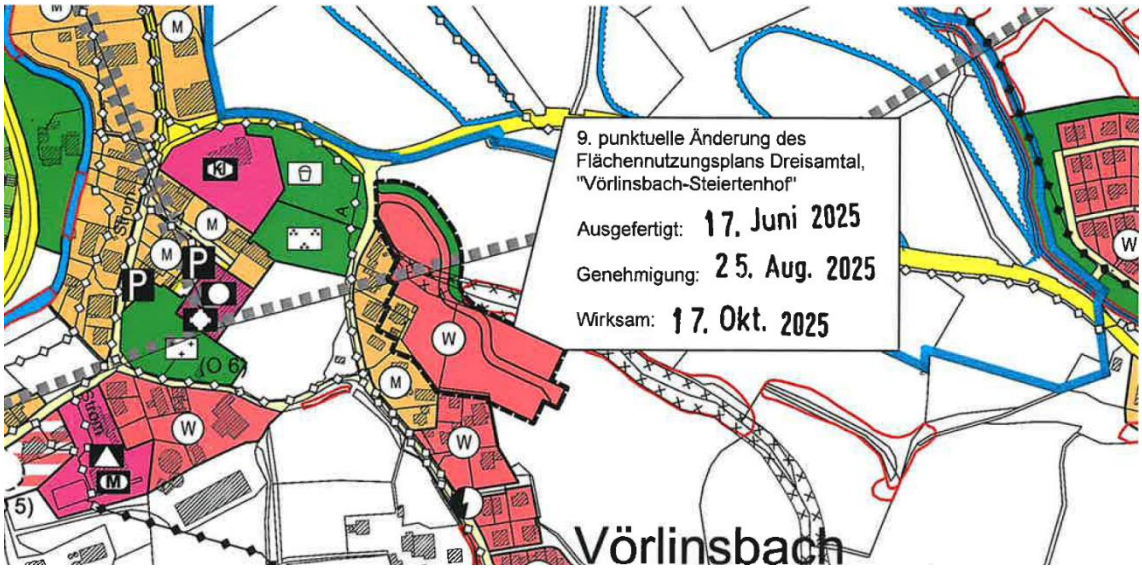
1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Dreisamtal aus dem Jahr 2012 stellte für den Bereich des Bebauungsplans Flächen für Landwirtschaft dar. Zudem waren Altlasten und altlastverdächtige Flächen dargestellt, die im nördlichen Bereich in das Plangebiet hineinragen (vgl. Kapitel 1.6). Nordöstlich des Plangebiets ragt ein Biotop nach § 32 LNatSchG in das Plangebiet, im Süden und Westen befindet sich eine bestehende Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche.

Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wurde dieser nach § 8 (3) BauGB punktuell geändert (Änderungsbereich A der 9. FNP-Änderung). Die 9. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 25.08.2025 genehmigt und am 17.10.2025 bekannt gemacht.



Ausschnitt aus dem FNP, GVV Dreisamtal (ohne Maßstab; Lage des Plangebiets rot markiert)



9. Änderung des FNP, Deckblatt für Änderungsbereich A (ohne Maßstab)

1.5 Bestehende Rechte

Der Großteil des Plangebiets ist planungsrechtlich als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu beurteilen. Um die städtebaulichen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan „Unteres Vörlinsbach“ in der Fassung seiner letzten Änderung (Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Vörlinsbach, in Kraft getreten am 22.10.2002) wird im Westen teilweise durch das Plangebiet überlagert. Für die beiden Überlagerungsbereiche wird jeweils ein weißes Deckblatt zum Aufbringen auf dem Bebauungsplan „Unteres Vörlinsbach“ beigefügt.

1.6 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets ist entlang des nördlichen Gebietsrandes die Altlast bzw. altlastenverdächtige Fläche „Altablagerung/Hohlwegverfüllung beim Albrechtenhof“ (Flächen-Nr. 04492-00) kartiert. Die Fläche wurde als sonstige Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aufgenommen. Eine Umwelttechnische Erkundung des Untergrunds wurde 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.

Da die Erschließungsstraße den Hohlweg bzw. die kartierte Altablagerung quert, wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens Bedenken geäußert, dass sich infolge der Baumaßnahme schädliche Bodenveränderungen ergeben, die eine Grundwassergefährdung darstellen können. Zudem wurde die Standsicherheit baulicher Anlagen im Bereich des Hohlwegs in Frage gestellt. Im Vorfeld der Offenlage wurde im Winter 2025/26 vom Büro GEOsens aus Schallstadt daher eine erneute Orientierende Erkundung für den Wirkungspfad Boden Grundwasser im Bereich der kartierten Altablagerung durchgeführt.

Im Ergebnis hat sich das aus den hydrogeologischen Daten abgeleitete Standortmodell bzgl. des Bodenaufbaus und der hydraulischen Fließwege bestätigt. Die Hohlwegverfüllung sowie die Auffüllung im Wiesengelände oberhalb des Hohlwegs, östlich des Plangebiets, bestanden an den Bohrpunkten vorherrschend aus Bodenaushub mit Bauschuttanteilen. Relevante Müllanteile konnten nicht nachgewiesen werden. Zusammenfassend wurde kein grundwasserschädlicher Eintrag von anorganischen oder organischen Schadstoffen aus der Hohlwegverfüllung und der Auffüllung im Wiesengelände über den Sickerwasserpfad festgestellt. Auf Basis der Ergebnisse der Orientierenden Untersuchung kann der Verdacht auf eine grundwasserschädliche Bodenbelastung als ausgeräumt gelten. Für die Erdbaumaßmaßnahmen im Bereich der Altablagerung sind eine Separierung des Erdaushubs sowie eine abfallrechtliche Untersuchung einzuplanen.

Zur Beurteilung der Standsicherheit von baulichen Anlagen wurde zudem eine gutachterliche Stellungnahme der GEOsens GmbH angefordert. Diese bestätigt, dass ein Einfluss des Hohlwegs auf die Standsicherheit im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund der topografischen Verhältnisse und der räumlichen Distanz als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt wird.

Die „Orientierende Erkundung Wirkungspfad Boden-Grundwasser“ vom 02.02.2026 sowie die Stellungnahme der GEOsens GmbH zur Standsicherheit baulicher Anlagen vom 05.02.2026 sind den Planunterlagen beigefügt.

1.7 Wohnbauflächenbedarf

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 beim vorliegenden Bebauungsplan der Fall: Im Rahmen der zugehörigen 9. punktuellen Flächennutzungsplanänderung ist der Wohnbauflächenbedarf ermittelt und dargestellt worden. Auf die zwischenzeitlich in Kraft getretene 9. Flächennutzungsplanänderung und den darin enthaltenen Bedarfsnachweis wird verwiesen.

1.8 Planungsverfahren

Bereits im Jahr 2019 wurde ein erster Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Ausweisung von Wohnbauflächen im vorliegenden Bereich gefasst, jedoch mit einem vom aktuellen Entwurf abweichenden Geltungsbereich. Zu diesem Zeitpunkt war die Erschließung des Hauptbereichs noch im Bereich des Steiertenhofs vorgesehen. Aufgrund von neuen Erkenntnissen hatte sich sodann ergeben, dass eine Erschließung von Nordosten einfacher umzusetzen ist. Das Plangebiet wurde im nächsten Entwicklungsschritt in nördliche Richtung erweitert sowie nach Südosten hin verkleinert. Aus diesem Grund wurde das Verfahren komplett neu eingeleitet und der Aufstellungsbeschluss aus 2019 aufgehoben.

Zum Zeitpunkt des erneuten Aufstellungsbeschlusses im Jahr 2022 sollte der Bebauungsplan zunächst im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, da alle Voraussetzungen hierfür erfüllt waren. Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurden Bebauungsplanaufstellungen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für unionsrechtswidrig erklärt, weshalb der Bebauungsplan nachfolgend im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt werden sollte. Dafür wurden auf Grundlage des erneuten Aufstellungsbeschlusses vom 18.07.2022 bis zum 31.10.2022 die frühzeitige Beteiligung und vom 04.11.2024 bis zum 06.12.2024 die Offenlage durchgeführt.

Die in der Offenlage im November/Dezember 2024 eingegangenen Stellungnahmen von Privatpersonen und Trägern öffentlicher Belange lösten weitere Untersuchungen und Gutachten aus, unter anderem zu den Altlastenrisiken und zur Entwässerung des Plangebiets, sowie zum Natur- und Artenschutz. Aufgrund der daraus gewonnenen Erkenntnisse und aufgrund sonstiger Weiterentwicklungen wurden an diesem Bebauungsplanentwurf seit der Offenlage vom November/Dezember 2024 zahlreiche inhaltliche Änderungen vorgenommen, unter anderem zu Gebäudekörperstellungen, Höhenfestsetzungen, Regelungen zu Wegerechten, überbaubaren Grundstücksflächen und zu Flugkorridoren für Fledermäuse. Auch der Geltungsbereich wurde in kleineren Abschnitten angepasst. Aufgrund dieser zahlreichen Änderungen ist der Bebauungsplan erneut offenzulegen.

In der Summe wirken sich die seit 2024 vorgenommenen Änderungen auf das Gesamtgefüge des Bebauungsplans erheblich aus. Nach dem zum 07.07.2023 geänderten § 4a (3) Satz 2 Hs. 1 BauGB wäre die Gemeinde bei einer erneuten Offenlage innerhalb des 2022 neu eingeleiteten Verfahrens dazu verpflichtet, die Möglichkeiten zur Stellungnahme auf die Änderungen zu beschränken, die sich zwischen der ersten und einer er-

neuten Offenlage ergeben haben. Eine präzise Abgrenzung der geänderten von den nicht geänderten Inhalten des Bebauungsplans wäre vorliegend jedoch aufgrund der Vielzahl der Änderungen, ihres Zusammenwirkens und ihres Hineinwirkens in das Abwägungsgefüge des Gesamtplans kaum möglich gewesen und wäre sowohl in der Planzeichnung wie auch in den textlichen Festsetzungen sehr unübersichtlich geworden.

Da sich zudem der Geltungsbereich geringfügig verändert hat, wird anstelle einer erneuten Offenlage im 2022 eingeleiteten Bebauungsplanverfahren vorliegend ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst und unmittelbar die erste Offenlage in diesem Verfahren eingeleitet. Hierfür besteht keine Bindung an die Beschränkung des § 4a (3) Satz 1 BauGB. Auf eine frühzeitige Beteiligung in diesem neuen Verfahren wird verzichtet, da die Anforderungen an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durch deren Beteiligung in den vorhergehenden Verfahren bereits umfangreich erfüllt worden sind, der Gemeinde die eingebrachten Belange bekannt und diese teilweise in die geänderte Planung eingeflossen sind. Es erfolgte in den vorhergehenden Verfahren eine sehr umfassende Information, die aufgrund des weit fortgeschrittenen Entwicklungsstands des Bebauungsplans bei der ersten Offenlage im November/Dezember 2024 weit über die Mindestanforderungen an eine frühzeitige Beteiligung hinausging. Auch wenn der vorliegende Bebauungsplan wesentliche und umfangreiche Änderungen gegenüber dem vorherigen aufweist, ändert das nichts an den zentralen Konflikten, die er zu bewältigen hat. Diese hat die Gemeinde mit den früheren Verfahren hinlänglich erfasst. Eine erneute frühzeitige Beteiligung erbrächte vorliegend keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn.

Die aus den Beteiligungen im vorangegangenen Verfahren (frühzeitige Beteiligung und erste Offenlage) vorliegenden Stellungnahmen werden dennoch allesamt berücksichtigt. Sie werden, soweit sie Umweltbezüge enthalten, als der Gemeinde vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen mit offengelegt und sollen auch der abschließenden Gesamtabwägung bei Fassung des Satzungsbeschlusses zugrunde gelegt werden.

Verfahrensablauf

13.07.2026	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Vörlinsbach-Steiertenhof“ nach § 2 (1) BauGB, billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt, die Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchzuführen.
__.__.____ bis __.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB
__.__.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ und die örtlichen Bauvorschriften nach § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau und Erschließung

Die ursprünglich geplanten Erschließungsvarianten (Stand: Aufstellungsbeschluss 2019) im Bereich des Steiertenhofs sowie über den Schwörerhofweg oder Bruckmattenweg werden aus verkehrsplanerischer Sicht kritisch gesehen, da die bestehenden Ansätze vergleichsweise schmale Straßenquerschnitte aufweisen. Aus diesem Grund wurde die Prüfung einer Erschließung von Nordosten her über das Flurstück Nr. 136 vorgenommen. Trotz der topographisch schwierigen Situation und der sich daraus ergebenden Steigung von bis zu 15,5 % auf einzelnen Straßenabschnitten wird diese Erschließungsvariante für umsetzbar befunden.

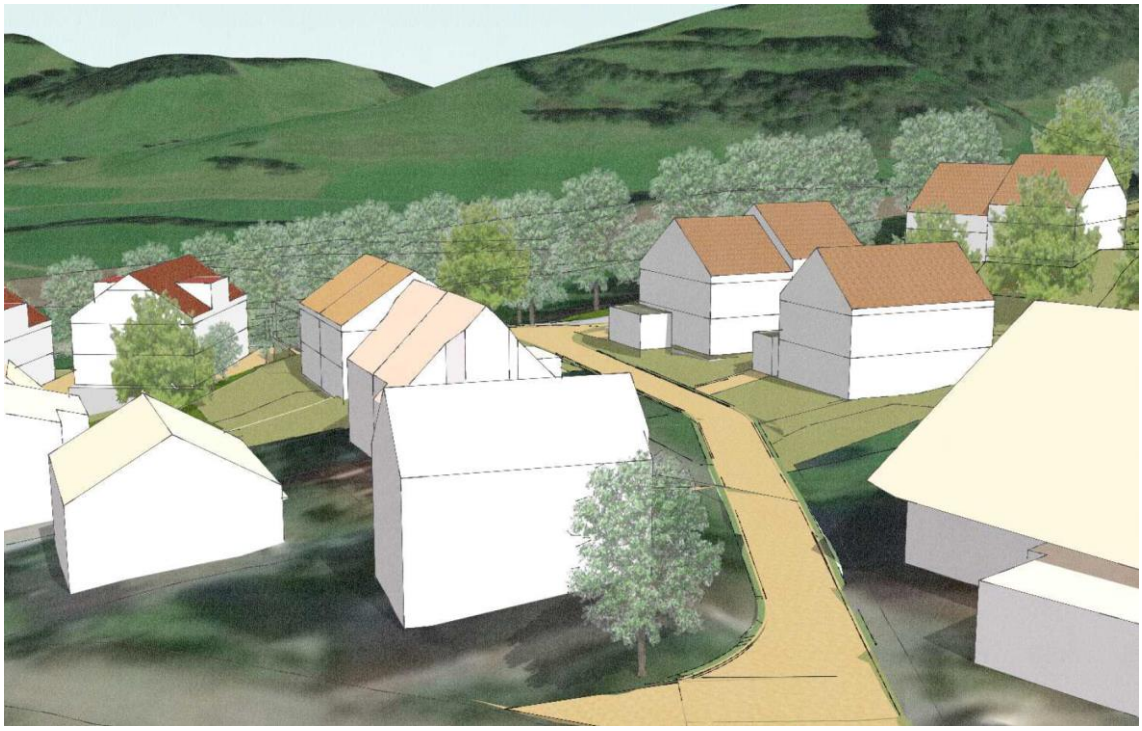
Die bestehende Zufahrt nördlich des Steiertenhofs wurde in den Geltungsbereich mitaufgenommen, wodurch der rechtswirksame Bebauungsplan „Unteres Vörlinsbach“ in diesem Bereich überlagert wird. Im bestehenden Bebauungsplan ist der Bereich als eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche dargestellt. Mit der nun geplanten Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche wird die verkehrliche Erschließung des Plangebiets geordnet. Negative Entwicklungen des Verkehrsaufkommens im Bereich des Siedlungsbestands können so ausgeschlossen werden. Die Wege- und Leitungsrechte werden mit Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche entbehrlich

Östlich des Flurstücks Nr. 135/3 wird der bestehende Bebauungsplan im Bereich einer unbebauten Fläche überlagert, die aktuell als Dorfgebiet (MD) festgesetzt ist aber bisher nicht als solche genutzt wurde. Mit der Aufnahme in den Geltungsbereich soll die Fläche als private Grünfläche festgesetzt werden. Im Zuge der Grundstücksneubildung ist das Flurstück Nr. 135/15 (westlicher Teilbereich der privaten Grünfläche) entstanden, das durch eine Heckenpflanzung als Leitstruktur für Fledermäuse entwickelt werden soll.

Im Bereich nordöstlich des Steiertenhofs grenzt der Geltungsbereich an den bestehenden Bebauungsplan „Unteres Vörlinsbach“ an und setzt in diesem Bereich Teilflächen des Flurstücks Nr. 135 als Allgemeines Wohngebiet und als private Grünfläche sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 135/12 als private Grünfläche fest. Damit wird die Durchgrünung des Plangebiets gefördert und gleichzeitig dem dinglich gesicherten Wegerecht auf den Flurstücken Nr. 135/16 und Nr. 135 zugunsten der Erschließung von Flurstück Nr. 135/12 Rechnung getragen. Da diese bereits grundbuchlich gesichert ist, bedarf es keiner zusätzlichen Festsetzung im Bebauungsplan. Die in früheren Entwürfen hier noch enthaltene Wegerechtsfläche wurde daher gestrichen.

In den nachfolgenden Darstellungen sind der Gestaltungsplan dargestellt, der als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans diente, sowie Abbildungen des digitalen 3D-Modells. Das Modell stellt beispielhafte Bebauung dar, wie sie auf der Grundlage des Bebauungsplans möglich wäre.

Gestaltungsplan (Stand Juni 2026, FSP Stadtplanung)



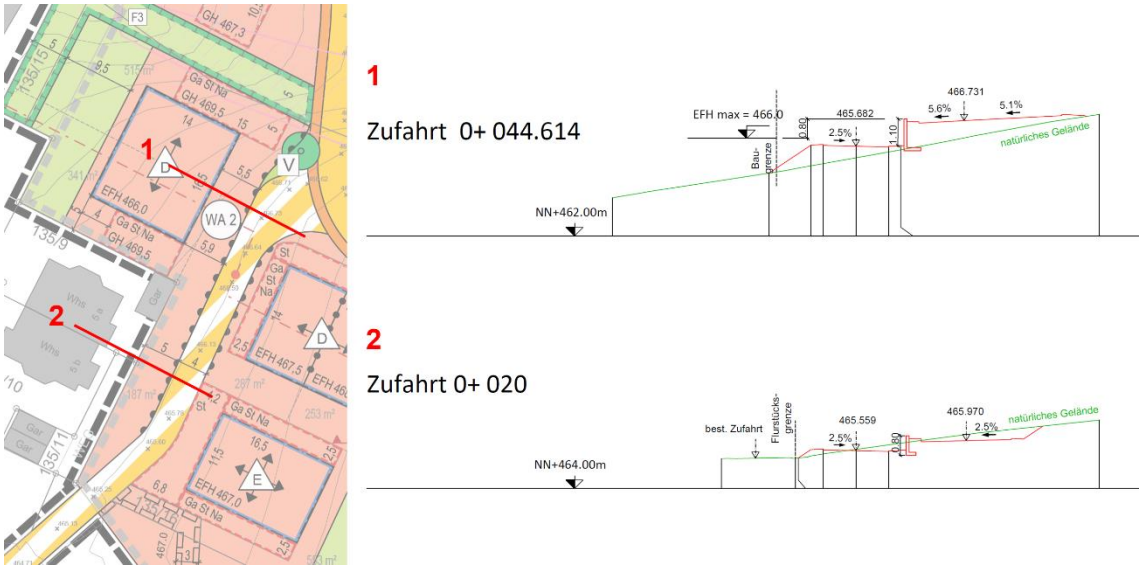
3D-Modell mit möglicher, beispielhafter Bebauung, Blick aus südwestlicher Richtung (Stand Juni 2026, FSP Stadtplanung)

3D-Modell mit möglicher, beispielhafter Bebauung, Blick aus südlicher Richtung (Stand Juni 2026, FSP Stadtplanung)

3D-Modell mit möglicher, beispielhafter Bebauung, Blick aus nördlicher Richtung (Stand Juni 2026, FSP Stadtplanung)

Die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern orientiert sich an der lockeren Siedlungsstruktur der Umgebung. Im nördlichen Bereich bilden entlang der geplanten Zufahrt zwei Mehrfamilienhäuser den Auftakt in das Wohngebiet. Geprägt ist das Gelände insbesondere durch die topografische Situation, welche sich auf die Gestaltung der Grundstücke auswirkt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die in einem Wendehammer mündet. Durch die separate Erschließung wird der angrenzende Siedlungsbestand nicht zusätzlich verkehrlich belastet. Die bestehende Zufahrt nördlich des Steiertenhofs wird lediglich als untergeordnete Zufahrt ausgebaut, dient aber weiterhin der Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe sowie des Doppelhauses im WA2 und dem Einzelhaus im WA4. Auf Höhe des Flurstücks Nr. 135/11 zweigt von der untergeordneten Zufahrt die private Zufahrt zu den Häusern Vörlinsbachstraße 5a und 5b ab. Künftig soll eine weitere Zuwegung zum Doppelhaus im WA2 von dieser Abzweigung aus errichtet werden. Eine private Zufahrt auf Höhe der Schnittlinie 1 (s. untenstehende Abbildung) hätte zur Folge, dass das Gelände im Bereich des Bauplatzes stark modelliert werden müsste, um das Straßenniveau zu erreichen, und die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe um rund einen Meter erhöht werden müsste. Die geplante Zufahrt von Süden aus orientiert sich hingegen am natürlichen Gelände und ermöglich damit, dass das Doppelhaus auf einem der benachbarten Bebauung angemessenen Höhenniveau (Erdgeschossrohfußbodenhöhe max. 466,0 m ü. NHN) errichtet werden kann.



Querprofil Zufahrt Doppelhaus WA2 (Stand Juni 2026, Raupach & Stangwald Ingenieure)

Eine Durchfahrt zur geplanten Stichstraße kann für den Individualverkehr mithilfe eines Pollers verhindert werden. Ausgenommen hiervon ist landwirtschaftlicher Verkehr, der die untergeordnete Straße zur Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin nutzen kann.

Entlang der Stichstraße sollen Bereiche für Besucherstellplätze ausgewiesen werden. Für welche Straßenabschnitte die Parkerlaubnis gelten soll, wird erst nach Baufertigstellung der Straße festgelegt, weshalb der vorliegende Bebauungsplan hierzu noch keine Aussagen trifft.

2.2 Ver- und Entsorgung

Regen- und Schmutzwasserableitung:

Angesichts der Topografie und der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens kommt eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht infrage. Vom Büro Raupach Stangwald Ingenieure wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das Vorgaben zur Bewirtschaftung von Regenwasser (Rückhaltung, Behandlung, Ableitung) und zufließendem Oberflächenwasser, sowie zur Ableitung von Schmutzwasser trifft.

Das Plangebiet wird größtenteils über die Planstraße in Richtung Nordwest entwässert. Lediglich die Behelfszufahrt wird im unteren Bereich in Richtung Vörlinsbachstraße entwässert. Anfallendes Niederschlagswasser wird über eine Regenwasserleitung in den Zastlerbach rund 400 m nördlich des Plangebiets eingeleitet. Die Einleitung wurde im Zuge des Verfahrens fachlich geprüft und der Leitungsverlauf wird in Abstimmung mit den betreffenden Grundstückseigentümern bis zum Satzungsbeschluss vertraglich gesichert. Bei der Dimensionierung der Leitung wurden auch die Verkehrsflächen berücksichtigt.

Oberflächenwasser, das im Starkregenfall von den hangaufwärts liegenden Flächen dem Plangebiet zufließt, kann in die Regenwasserleitungen eingeleitet werden. Im südöstlichen Bereich kann im Starkregenfall von den hangaufwärts liegenden Flächen zufließendes Oberflächenwasser in einem Entwässerungsgraben (Rinne mit Erdwall, ca. 40 cm Höhe) aufgefangen und zur Versickerung gebracht werden.

Für die Privatgrundstücke ist die Entwässerung im Rahmen der jeweiligen Entwässerungsanträge mit Zisternen und Drosselabfluss von 0,3 l/s je angefangener 150 m² undurchlässiger Grundstücksfläche nachzuweisen. Die Notüberläufe der Zisternen werden an das bestehende Regenwasserkanalnetz angeschlossen.

Der Schmutzwasserkanal wird straßenmittig mit einem Mindestdurchmesser für Schmutzwasserleitungen DN 250 verlegt. Private Hausanschlüsse sind an den Hauptkanal anzuschließen. Im Kreuzungsbereich der Vörlinsbachstraße schließt der neue Kanal an den bestehenden Schmutzwasserkanal an.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung für das neue Baugebiet wird über einen Anschluss im Kreuzungsbereich Klosterweg / Vörlinsbachstraße sichergestellt. Die Leitungsführung folgt der Zufahrt entlang des Steiertenhofs ins Bebauungsgebiet. Am Ende dieser Zufahrt zweigt sich die Leitung in einen nordwestlichen und einen südöstlichen Strang auf. Hausanschlüsse werden an der Zuleitung in der Zufahrt oder an diese beiden Stränge angeschlossen.

Im Brandfall mit einem Wasserbedarf von 13,5 l/s (48 m³/h) zusätzlich zur häuslichen Entnahme sind ausreichende Druckverhältnisse > 1,5 bar vorhanden. Über das bestehende und im Baugebiet zu erweiternde Leitungsnetz kann somit eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h sichergestellt werden. Bei Einbeziehung aller Entnahmestellen im Umkreis von 300 m (Mindest-Vorgabe nach DVGW Arbeitsblatt W 405) kann auch die Versorgung von 96 m³/h gewährleistet werden. (Löschwasserversorgung aus einem Hydranten im Baugebiet mit 13,5 l/s und einem zweiten in der Vörlinsbachstraße mit 13,5 l/s). Eine Untersuchung, ob die Versorgung mit 96 m³/h allein im engeren Umkreis realisiert werden kann, wird bis zum Satzungsbeschluss durchgeführt. Falls erforderlich, kann der Nachdruck des Druckminderers DM2 in der Vörlinsbachstraße erhöht werden. Mit dieser Maßnahme kann die Löschwasserversorgung von 96 m²/h in jedem Fall auch im engeren Umkreis sichergestellt werden.

2.3 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 ein Geruchsprognosegutachten (Prüflaboratorium iMA Richter & Röckle) aus dem Jahr 2024 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. Trotz der Nähe der Schule zu den Tierhaltungsbetrieben kann nach diesem Gutachten mit einfachen Schutzmaßnahmen die Einhaltung der Richtwerte für Geruchsimmissionen erreicht werden.

Die Entfernung zwischen den Tierhaltungsbetrieben und dem vorliegenden Baugebiet beträgt ein Vielfaches der Entfernung zwischen den Betrieben und der Schule, weshalb eine Beeinträchtigung des Wohngebiets trotz der strengeren Anforderungen im Vergleich zur im Mischgebiet liegenden Schule nicht anzunehmen ist. Denn die Ausbreitung von Gerüchen wird wesentlich von der Windrichtung und -geschwindigkeit bestimmt und unterliegt mit zunehmender Entfernung erheblichen Verdünnungseffekten. Aus dem Geruchsprognosegutachten geht zudem 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, vor allem aber aufgrund der räumlichen Distanz und den damit einhergehenden Verdünnungseffekten können Konflikte wegen landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen in das Plangebiet weitgehend ausgeschlossen werden.

2.4 Kampfmitteluntersuchung

Zur Absicherung der Ausführungsplanung wurde das Plangebiet durch die UXO Pro Consult anhand einer Luftbildauswertung auf Kampfmittel untersucht. Im Ergebnis konnte kein Verdacht auf Kampfmittelbelastung innerhalb des Erkundungsgebiets festgestellt werden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und dem Ziel des Bebauungsplans, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen, werden für den Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet wird in vier allgemeine Wohngebiete gegliedert, um die Vielzahl an unterschiedlichen Wohnbedarfen durch verschiedene Gebäudetypen und -kubaturen abbilden zu können. Im WA1 sollen die Flächen für Geschosswohnungsbau bereitgestellt werden. Im WA2 und im WA3 sind Doppelhäuser vorgesehen, während im WA4 Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können. Mit den jeweiligen Festsetzungen wird die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs sichergestellt.

Schank und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen, sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig, da diese Ziel- und Quellverkehr generieren, der im Plangebiet zu Nutzungskonflikten führen kann. Außerdem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese Nutzungen sind deshalb ausgeschlossen, um die Fläche der Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen innerhalb des Gebiets zu vermeiden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe, maximale Gebäudehöhe), die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die zulässige Zahl an Vollgeschossen als Höchstmaß.

Die zulässige überbaubare Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten wird gemäß dem Orientierungswert, der durch die Baunutzungsverordnung definiert wird, auf 0,4 festgesetzt. Damit ist eine flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewährleistet.

Zudem wurde in Anlehnung an die Zahl der Vollgeschosse eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2 (WA1) bzw. 0,8 (WA2, WA3 und WA4) festgesetzt. Hierdurch werden an den Bestand angepasste Gebäudehöhen und eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Im WA1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. Diese Regelung trägt der aus städtebaulichen Gründen beabsichtigten höheren baulichen Dichte am Quartierseingang Rechnung und ermöglicht eine effiziente Nutzung der Grundstücksfläche. So wird gewährleistet, dass die für die geplanten Mehrfamilienhäuser notwendige Anzahl an Kfz-Stellplätzen und überdachten Fahrradstellplätzen, sowie die Abstellflächen für Müllbehälter und Zufahrten effizient auf dem Grundstück angeordnet werden können. Darüber hinaus wird dem Bauherrn mit der Überschreitungsmöglichkeit Spielraum in der Freiflächengestaltung, insbesondere bei der Planung der privaten Außenbereiche (Terrassen) eingeräumt. Gleichzeitig wird mit der Regelung sichergestellt, dass wenigstens 20 % der Grundstücksflächen im WA1 unversiegelt bleiben und begrünt werden. In Kombination mit den südlich am WA1 angrenzenden privaten Grünflächen kann so eine ausreichende Durchgrünung der Grundstücke gewährleistet werden.

3.3 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Um angesichts der großen Höhenunterschiede im Plangebiet eine städtebaulich sinnvolle Gestaltung der Grundstücke und gleichzeitig ein harmonisches Einfügen in das Ortsbild zu ermöglichen, wurden in den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 zwei Vollgeschosse zugelassen. Im WA1 ist eine höhere bauliche Dichte erwünscht, weshalb bis zu drei Vollgeschosse zulässig sind. Durch die Festsetzungen zu den zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen bezogen auf die festgesetzten maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhen, können dem Gebiet nicht zuträgliche Gebäudehöhen vermieden werden.

Garagen und Nebenanlagen dürfen nicht höher als 3,5 m gebaut werden, um nicht zu dominant in Erscheinung zu treten. Als unterer Bezugspunkt der Festsetzung gilt jeweils die auf dem zugehörigen Grundstück zulässige maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Sofern dies aufgrund der Topografie nicht möglich ist oder keine Erdgeschossrohfußbodenhöhe als Bezugspunkt zugeordnet werden kann, wurde eine absolute, maximale Gebäudehöhe (GH) in m ü. NHN im Planeintrag festgelegt.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Die gewachsene Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch eine lockere Bebauung. Die offene Bauweise mit Einzelhäusern überwiegt deutlich. Sie gewährleistet gute Belichtungsverhältnisse und Abstände zu den Grundstücksgrenzen. Um ein harmonisches städtebauliches Ortsbild zu gewährleisten, wird für die Allgemeinen Wohngebiete daher eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die vorgesehene, an die Topografie angepasste Bebauung, soll durch die gewählten Baufenster ermöglicht werden. Diese bieten gleichzeitig einen gewissen Spielraum, um den zukünftigen Bauherren individuelle bauliche Lösungen zu ermöglichen. Die Baufenster orientieren sich an der geplanten Straßenführung sowie der topografischen Situation und sollen Konflikte in Folge von Abgrabungen (bspw. Entwässerung, Verschattung) zwischen den Grundstücken reduzieren.

In den allgemeinen Wohngebieten soll durch die Festsetzung der Firstrichtung sichergestellt werden, dass die Gebäude trauf- oder giebelständig zur Straße angeordnet sind, um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erreichen. Diese Ausrichtungsform der Gebäude lehnt sich an die Gestaltung der Umgebungsbebauung sowie die topografische Situation an.

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, offene Kfz-Stellplätze sowie Nebenanlagen oberhalb der Geländeoberfläche mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) regelmäßig zulässig. Zusätzlich können sie in den dafür vorgesehenen Zonen gemäß Planeinschrieb (Ga, St, Na) zugelassen werden. Der Anordnung der Zonen für Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen liegt zugrunde, dass entlang der öffentlichen Verkehrsflächen offene Stellplätze errichtet werden können. Garagen und sonstige Nebenanlagen sind unmittelbar entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht vorgesehen, um eine „geschlossene“ Wirkung auf den Straßenraum zu vermeiden. Sofern die Grundstücksgrößen und -zuschnitte, sowie die Topografie es zulassen, sind in den von der Straße aus gesehen rückwärtigen Grundstücksbereichen Zonen u. a. für Garagen und sonstige Nebenanlagen vorgesehen.

3.6 Verkehrsflächen

Die Grundlage für die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen bildet die Erschließungsplanung des Fachbüros Raupach & Stangwald Ingenieure GmbH. Hierdurch kann eine umsetzbare und funktionierende Erschließung des Plangebiets sichergestellt werden. Der parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlaufende Fußweg soll einen möglichst direkten Verbindungsweg beispielsweise zur nächstliegenden Bushaltestelle garantieren.

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigung“ dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke sowie als Rettungsgasse für Einsatzfahrzeuge.

Um die Zugänglichkeit zum Wohngebäude Vörlinsbachstraße Nr. 1a zu gewährleisten, wird eine private Wegefläche festgesetzt.

Die Grundstückszufahrten im Bereich des WA1 sollen gebündelt und auf Höhe der Gebäudeeingänge platziert werden. Zum Schutz von Grünflächen, von Platzflächen sowie von Eckbereichen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Auch entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigung“ werden zugunsten der Verkehrssicherheit Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt.

3.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Für die Stromversorgung des Plangebiets wird neben dem Ausbau des Leitungsnetzes die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Die mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gekennzeichnete Versorgungsfläche nördlich der geplanten Erschließungsstraße dient der Unterbringung einer freistehenden Trafostation mit einer Grundfläche von ca. 6 x 7 m.

3.8 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Quartiersplatz“ und „Verkehrsgrün“ dienen der Durchgrünung und Gestaltung des Plangebiets, sowie der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sind untergeordnete bauliche Anlagen zulässig, die der beabsichtigten Nutzung der Grünfläche als Treffpunkt zuträglich sind (z.B. Sitzplätze, Spielgeräte). Die öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebiets dient dem Schutz des angrenzenden Biotops und der Umsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, sowie als Leitstruktur für Fledermäuse. Auf die Festsetzungen zu den Flächen „F1“ und „F2“ in Kapitel 3.11 wird verwiesen. Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Plangebiets dient der Rückhaltung von zufließendem Hangwasser im Starkregenfall. Auf die Festsetzung zur zugehörigen Fläche für Hochwasserschutzanlagen in Kapitel 3.9 wird verwiesen. Die privaten Grünflächen dienen der Durchgrünung des Plangebiets und der Reduzierung des Versiegelungsgrads.

3.9 Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen

Innerhalb der Fläche für Hochwasserschutzanlagen „Entwässerungsgraben“ kann gemäß den Aussagen im Entwässerungskonzept ein Graben mit 0,4 m Tiefe sowie ein daran angrenzender Erdwall mit 0,4 m Höhe hergestellt werden. Ziel der Festsetzung ist es, dass Oberflächenwasser, das im Starkregenfall von den hangaufwärts angrenzenden Flächen zufließt, zurückgehalten werden kann und versickert.

Die Festsetzung der Fläche „Entwässerungsgraben“ dient somit dem geordneten Abfluss von Oberflächenwasser und der Vermeidung oder Verringerung von Wasserschäden auf hangabwärts liegenden Grundstücken infolge von Starkregen.

3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung des an das Plangebiet angrenzenden Flurstücks Nr. 135/3 ist die Fläche „R1“ mit einem Geh- und Fahrrecht zu dessen Gunsten zu belasten. Auf der Fläche „R1“ bestehen teilweise bereits dinglich gesicherte historische Zufahrtsrechte für dieses Flurstück. Die Fläche „R1“ verbreitert und verlängert diese Zufahrtsrechte entsprechend dem heutigen Erschließungsbedarf des Grundstücks und verbessert damit die rechtliche Sicherung von dessen Erschließung.

3.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen Metallen im Dach- und/ oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in einer anderweitigen Ausführung behandelt sind, die eine Kontamination unterbindet.

Da das Plangebiet als Nahrungshabitat von Fledermäusen genutzt wird, ist die Straßen- und Außenbeleuchtung auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Dazu zählen die Verwendung Leuchtmitteln im Lichtspektrum über 580 nm und mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin, eine maßvolle und gezielte Beleuchtung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten, die Abschirmung von Streulicht sowie ein zeitlich bedarfsorientiertes bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen. Die notwendige Nutzungszeit der Beleuchtung kann z.B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder begrenzt werden. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein. Der Einsatz energiesparender Beleuchtungsanlagen dient darüber hinaus den allgemeinen Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes.

Aufgrund einer möglichen Betroffenheit von Fledermäusen und der Nutzung einer Leitstruktur entlang des nördlichen Gebietsrands („F1“) sowie entlang der Fläche „F3“ durch lichtscheue Arten (z. B. Großes Mausohr) ist eine Beleuchtung der Flächen „F1“ und „F3“ zu vermeiden.

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche „F1“ ist eine dichte Baum-Strauch-Hecke aus gebietsheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen mit begleitenden Krautsäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese dient dem Ausgleich der in Anspruch genommenen Flächen des Offenlandbiotops „Feldgehölze & Hohlwege E Oberried“ und im Sinne des Landschaftsbilds gleichzeitig als Eingrünung des Baugebiets entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Es soll auf einer Breite von 6 m eine geschlossene Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern mit dichter Struktur, sowie beidseitig der Hecke ein Krautsaum mit jeweils 1 m Breite geschaffen werden.

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche „F2“ ist ein artenreicher Krautsaum zu entwickeln. Die Fläche dient dem Schutz des bestehenden Offenlandbiotops „Feldgehölze & Hohlwege E Oberried“ sowie als Leitstruktur für Fledermäuse.

Auf der Fläche „F3“ ist ebenfalls als Fortführung der Fledermaus-Leitstruktur eine Strauch-Hecke in einer Breite von 3 m mit beidseitig begleitenden Krautsäumen mit jeweils 1 m Breite herzustellen. Um die Funktion als Leitstruktur zu gewährleisten, wurde eine Mindestwuchshöhe von 2 m festgesetzt.

Durch die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern kann das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Dies führt außerdem zu einer gewissen mikroklimatisch wirksamen Kühlung des Plangebiets. Zudem kann durch die extensive Begrünung ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

3.12 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücke dienen insbesondere der Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Maßnahme wirkt sich außerdem positiv auf das Lokalklima aus. Der Erhalt bestehender Bäume wird unterstützt, indem diese auf die Festsetzung angerechnet werden können. Außerdem wird durch die Maßnahmen eine Mindestbegrünung des Plangebiets gewährleistet, die Belange von Natur und Umwelt im Rahmen der Neubebauung berücksichtigt und eine nachhaltige Entwicklung gefördert. Die Maßnahmen zur Anpflanzung dienen zudem der Kalt- und Frischluftproduktion sowie als Schattenspender für Anwohner. Es sind die Pflanzlisten im Anhang der Bebauungsvorschriften zu beachten.

Entsprechend der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ jeweils ein Standort für die Pflanzung eines Baums festgesetzt. Die Maßnahme wirkt sich positiv auf die Erholungsfunktion und das Lokalklima aus und kann Lebensraum für Tiere und Pflanzen schaffen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

In den allgemeinen Wohngebieten sind für Hauptgebäude in Anlehnung an die benachbarte Bebauung Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 45° und einem Dachüberstand an Giebel- und Traufseiten von mindestens 30 cm zugelassen. Dadurch wird eine ausreichende Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ermöglicht und der städtebaulichen Variabilität der Umgebungsbebauung Rechnung getragen.

Die Festlegung wird auf die Hauptgebäude beschränkt, damit für die Bauherren bei der Errichtung von Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser, Wintergärten oder Dächer untergeordneter Anbauten) ausreichend Gestaltungspielraum bleibt. Ausgenommen hiervon werden Garagen, deren Dächer entweder in das Gebäude einzubeziehen oder extensiv zu begrünen und mit einer maximalen Neigung von bis zu 15° auszugestalten sind. Die Dachbegrünung hat einen positiven gestalterischen Effekt auf das Ortsbild. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist möglich.

Die Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten, Wiederkehren, Giebel- und Zwerchhäusern gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild.

Um das Einfügen der Gebäude in die Bestandsbebauung zu gewährleisten und um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, werden nur rote, braune, graue bis schwarze Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Dies gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Wellfaserzement und Dachpappe sowie glänzende oder reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden, da sie als ortsuntypisch gelten.

4.2 Sichtbare Wandhöhe

Um den Charakter der beabsichtigten Bebauung sicherzustellen, wurden neben Höhenfestsetzungen und Regelungen zu Vollgeschossen auch Festsetzungen zur sichtbaren Wandhöhe getroffen. Wie auch die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung trägt die Begrenzung der sichtbaren Wandhöhe dazu bei, dass Hauptgebäude in exponierter Hanglage nicht zu dominant in Erscheinung treten und sich so in das Orts- und Landschaftsbild integrieren können.

Das Giebeldreieck bleibt bei der Bemessung der Wandhöhe unberücksichtigt, damit gleichermaßen trauf- und giebelständige Gebäude errichtet werden können. Die angegebene sichtbare Wandhöhe ist als Maximalwert an jedem beliebigen Punkt des Gebäudes einzuhalten. Durch eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit für Vorbauten und untergeordnete Bauteile wird den Bauherren ein angemessener Gestaltungsspielraum eröffnet.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung zu Müllstandorten und Lagerplätzen dient der positiven Wahrnehmung des Gebietes sowie dem Schutz des Ortsbilds. Das Maß der baulichen Erscheinung der Anlagen zur Abschirmung sowie die Lage auf den jeweiligen Grundstücken wird über die Festsetzungen zu den Nebenanlagen definiert.

4.4 Einfriedungen und Mauern

Zur Gestaltung des Straßenraums, zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen – max. 0,8 m bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche – aufgenommen. Hierdurch soll ein größtmögliches Maß an Sichtbezie-

hungen und ein möglichst „offenes“ Erscheinungsbild entlang der Straßen ermöglicht werden.

Aufgrund der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Straßenraum ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche bei Hecken und Heckenhinterpflanzung von 0,5 m einzuhalten.

Einfriedungen in Form von Maschendraht- oder Drahtzäunen sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. So soll eine an das Ortsbild angepasste Gestaltung des Plangebiets gewährleistet werden. Stacheldraht wurde als wohngebietsuntypisches Material ausgeschlossen.

Geschlossene Einfriedungen werden in ihrer Höhe begrenzt und sind nur als Sockel bzw. zur Geländeabstufung (Stützmauern) zulässig. Stützmauern sind entweder in Naturstein und Trockenbauweise auszuführen oder ganzflächig zu begrünen, um den Eingriff in das Landschafts- bzw. Ortsbild zu minimieren.

4.5 Außenantennen / Freileitungen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen bzw. Parabolanlagen zu verhindern, sind diese an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

Freileitungen sind aufgrund der Wirkung auf das Ortsbild im Plangebiet nicht zulässig und somit unterirdisch zu verlegen.

4.6 Stellplatzverpflichtung

Da sich das Plangebiet in topographisch schwieriger Lage befindet und sich auch an Familien bzw. Mehrpersonenhaushalte richtet, ist in den Wohngebieten WA2 – WA4 mit einem erhöhten Motorisierungsgrad zu rechnen. Um diesem Rechnung zu tragen, soll durch die Verpflichtung von 1,5 nachzuweisenden Stellplätzen je Wohneinheit ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden. Aufgrund der höheren Dichte im Wohngebiet WA1 sowie dessen Lage am Hangfuß, wird für den Bereich WA1 ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Weitere Besucherstellplätze sind auf dem betreffenden Grundstück dennoch möglich.

4.7 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der starken durchschnittlichen Hangneigung (rund 15 %) im Plangebiet wird von einer dezentralen Versickerung auf privaten Grundstücken abgesehen. Auf der Grundlage der geotechnischen Untersuchungen und des Entwässerungskonzepts sind Retentionszisternen mit Notüberläufen vorgesehen, die sich selbstständig über einen Drosselabfluss in das öffentliche Kanalnetz leeren.

4.8 Nutzung erneuerbarer Energien

Um die Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 74 (1) Satz 2 LBO nicht einzuschränken, gelten die genannten örtlichen Bauvorschriften nicht, soweit sie nicht gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

5 UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro faktorgruen aus Freiburg eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundalge zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial.

Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde die Umweltprüfung durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen umweltrelevanten Maßnahmen wurden in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

6 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen, weil sich alle Flächen in der Hand von nur wenigen Eigentümern befinden, die allesamt die Planung unterstützen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Gemeinde Oberried bzw. der badenovaKONZEPT GmbH als Erschließungsträgerin getragen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeine Wohngebiete	ca. 6.984 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.431 m²
Straße	ca. 1.653 m²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigung“	ca. 484 m²
Gehwege	ca. 294 m²
Private Verkehrsflächen	ca. 77 m²
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.362 m²
Öffentliche Grünfläche „Quartiersplatz“	ca. 205 m²
Öffentliche Grünfläche „F1“ + „F2“	ca. 1.079 m²
Öffentliche Grünflächen „Verkehrsgrün“	ca. 36 m²
Öffentliche Grünfläche „Entwässerungsgraben“	ca. 42 m²
Private Grünflächen	ca. 2.131 m²
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 42 m²
Summe / Geltungsbereich	**ca. 13.027 m²**

Oberried, den

Klaus Vosberg
Bürgermeister

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

Planverfasser