A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 3
A.1 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – ALB 3
A.2 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz 4
A.3 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz 5
A.4 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz 9
A.5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden ..12
A.6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht 21
A.7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung & Geoinformation 22
A.8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz 23
A.9 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima 23
A.10 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft 24
A.11 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger 26
A.12 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau 27
A.13 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen 29
A.14 Regierungspräsidium Stuttgart – Abt.8 Landesamt für Denkmalpflege 29
A.15 Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16 Kampfmittelbeseitigung 31
A.16 Regionalverband Südlicher Oberrhein 32
A.17 IHK Südlicher Oberrhein 36
A.18 bnNETZE GmbH 38
A.19 Vodafone GmbH 39
A.20 terranets bw GmbH 40
A.21 PLEdoc GmbH 41
A.22 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 42
A.23 Polizeipräsidium Freiburg 42
A.24 Amprion GmbH 42
A.25 Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. 42
A.26 Gemeinde Kirchzarten 50
A.27 Gemeinde Todtnau 50
B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 51
B.1 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord 51
B.2 Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion 51
B.3 Netze BW GmbH 51
B.4 ED Netze GmbH 51
B.5 Transnet BW GmbH 51
B.6 Stadtplanungsamt Freiburg 51
B.7 Regierungspräsidium Freiburg Abt. 5 Umwelt 51
B.8 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 52 Gewässer und Boden 51
B.9 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 45 Straßenbetrieb und Verkehrstechnik 51
B.10 Regierungspräsidium Freiburg Abt. 3 Landwirtschaft 51
B.11 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 33 Pflanzliche Erzeugnisse 51
B.12 Regierungspräsidium Freiburg Ref. 54.2 Industrie und Gewerbe 51
B.13 Handelsverband Südbaden e.V. 51

B.14 Handwerkskammer Freiburg Unitymedia GmbH 51
B.15 Landesnaturschutzverband BW 51
B.16 Vermögen und Bau BW 51
B.17 Deutsche Telekom Technik GmbH 51
B.18 NaBu Deutschland e.V. 51
B.19 BUND e.V. 51
B.20 Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht 51
B.21 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben 51
B.22 Bundesnetzagentur 51
B.23 Gemeinde Buchenbach 51
B.24 Gemeinde Breitnau 51
B.25 Gemeinde Feldberg 51
B.26 Gemeinde Hinterzarten 51
B.27 Gemeinde Münstertal 51
B.28 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung 51
B.29 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst 51

C STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT 51
C.1 Person 1 52
C.2 Person 2 52
C.3 Person 3 55
C.4 Person 4 59
C.5 Person 5 59
C.6 Person 6 61
C.7 Person 7 61
C.8 Person 8 63
C.9 Person 9 64
C.10 Person 10 66
C.11 Person 11 68
C.12 Person 12 71
C.13 Person 13 72
C.14 Person 14 74
C.15 Person 15 75
C.16 Person 16 76

A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – ALB** (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2022)	
A.1.1	Im Zusammenhang mit dem Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen sind neben der Straßenverkehrsordnung (StVO) auch einschlägige Unfallverhütungsvorschriften (UW) bzw. Berufsgenossenschaft-Vorschriften zu beachten: DGUV Vorschrift 43, 44 „Müllbeseitigung", DGUV Information 214-033, DGUV-Regeln 114-60170) sowie die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06 (Stand: 15.12.2008). Somit bitten wir, die nachstehend genannten Punkte in Ihren Planungen zu berücksichtigen: <u>Allgemeine Bedingungen:</u> • Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für das zulässige Gesamtgewicht eines Müllfahrzeuges von 28 t ausgelegt sein. • Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern (Absturz- bzw. Umsturzgefahr) einhalten kann. Die Straßen müssen an ihren Banketten so gestaltet sein, dass ein seitliches Abrutschen oder Umstürzen von Fahrzeugen verhindert ist. Dies gilt besonders in der Nähe von Böschungen und Gräben. • In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,55 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fahrbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,55 m sein. • Die Durchfahrtsbreite von Straßen und Wegen muss für Müllfahrzeuge mindestens 3,55 m (bei Straßen mit Begegnungsverkehr; 4,75) betragen. Besonders in dichtbesiedelten Neubaugebieten kommt es vor, dass parkende Fahrzeuge die Durchfahrt blockieren. Hier sind Fahrbahn-	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Verordnungen sowie die Bestimmungen zum Straßenausbau wurden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. In der Planstraße ist eine für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit vorgesehen. Eine weitere Sackstraßensituation ergibt sich durch den möglichen Poller innerhalb der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“. Die Müllabholung für die über den verkehrsberuhigten Bereich erschlossenen Wohngebäude Vörlinsbachstraße Nr. 5a und Nr. 5b, sowie das geplante Einzelhaus südwestlich davon erfolgt weiterhin über die Bereitstellung am Abholtag im Bereich der Einmündung in die Vörlinsbachstraße am Steiertenhof. Ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen wird daher nicht notwendig sein. Der Hinweis zur Abfallwirtschaft in den Bebauungsvorschriften wird entsprechend ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	schraffierungen, Parkverbote oder markierte Parkflächen hilfreich. • Die Radien der zu befahrenden Straßen sollten so dimensioniert sein, dass ein 11 m langes Fahrzeug ungehindert in eine Querstraße abbiegen kann. • Gefällstrecken dürfen nur dann befahren werden, wenn das Abfallsammelfahrzeug sicher gebremst werden kann. Dabei ist auch die Straßenoberfläche (Sand, Schotter, Eis, Schnee, etc.) und die Tatsache zu berücksichtigen, dass der Schwerpunkt eines Abfallsammelfahrzeugs wesentlich höher und weiter hinten liegt als bei einem gewöhnlichen LKW. • Eventuelle Bodenschwellen sind so anzulegen, dass Sie von den Müllfahrzeugen problemlos überfahren werden können. • Besondere Bedingungen beim Rückwärtsfahren mit dem Abfallsammelfahrzeug Das Rückwärtsfahren und das Zurücksetzen mit Müllfahrzeugen stellen so gefährliche Verkehrsvorgänge dar, dass Sie nach Möglichkeit zu vermeiden sind. In Sackstraßen sollte daher für ausreichend Wendemöglichkeiten gesorgt werden. Dies kann durch entsprechend große Wendeplatten bzw. Wendehämmer (für 3-achsige Müllfahrzeuge) erreicht werden. • Ist das Rückwärtsfahren mit dem Müllfahrzeug nicht zu umgehen, sind folgende Punkte bei der Planung zu berücksichtigen: • Beiderseits des Müllfahrzeuges muss jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein. • Die zurückzulegende Strecke darf nicht länger als 150 m sein.	
A.2	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz** (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2022)	
A.2.1	Es bestehen keine hygienischen Bedenken. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen: Die Leitungen in dem neuen Wohngebiet sollten nicht als Stichleitungen, sondern als vermaschtes Netz verlaufen. So wird bei geringer Abnahme eine lange Verweilzeit vermieden und eine gute Durchströmung gewährleistet.	Dies wird berücksichtigt. Die Trinkwasserversorgung ist im Endausbau des Wohngebiets (Bauabschnitt 1 bis 3) abschnittsweise als vermaschtes Netz beabsichtigt. Für den im Bebauungsplan vorliegenden Bauabschnitt 1 ist dies nicht vollständig realisierbar, weshalb die Trinkwasserversorgung in einem Teilbereich mittels Stichleitung und in einem anderen Teilbereich (Notzufahrt) mittels Ringleitung gewährleistet wird.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Sollte sich dies nicht verwirklichen lassen, müssen wir darauf hinweisen, dass eine erhöhte Spülfrequenz im Bereich dieses Ortsnetzes notwendig sein wird, um eine Verkeimung durch Stagnation zu vermeiden. Grundlage der Stellungnahme ist die Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der jeweils gültigen Fassung. In § 17 Abs. 1 dieser Verordnung wird festgehalten: „Anlagen für die Gewinnung, Aufbereitung oder Verteilung von Trinkwasser sind mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen und zu betreiben."	
A.3	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz** (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2022)	
A.3.1	Für die Festsetzung in Ziffer 1.1.3, wonach für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Räume, nicht jedoch vollständige Gebäude zulässig sind, dürfte es an einer Ermächtigungsgrundlage mangeln. Unterscheidungen nach Räumen und Gebäuden sehen lediglich die speziellen Regelungen des § 13 BauNVO (freie Berufe) und § 13a BauNVO (Ferienwohnungen) vor. Diese Regelungen lassen sich jedoch nicht auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe übertragen. Mit den Modifizierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO kann zwar ein Baugebiet horizontal oder vertikal gegliedert oder bestimmten Arten oder Unterarten baulicher Anlagen vorbehalten werden, es ist jedoch nicht möglich, die Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzung davon abhängig zu machen, ob die Nutzung in „Räumen" oder „vollständigen Gebäuden" verwirklicht wird. Eine solche Vorschrift regelt nicht die **Art** der baulichen Nutzung. Insbesondere kommt § 1 Abs. 7 BauNVO als Ermächtigungsgrundlage nicht in Betracht, da sich eine solche Festsetzung auf **eindeutig bestimmte** Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen beziehen und demnach „örtlich lokalisiert" sein muss (vgl. BVerwG, Beschluss vom 12-12-1990 - 4 NB 13/90, juris). Wir regen daher an, auf die Festsetzung zu verzichten.	Dies wird berücksichtigt. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben in Räumen entfällt in der weiteren Planung. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden in den allgemeinen Wohngebieten zur Offenlage generell ausgeschlossen.
A.3.2	In den §§ 1 und 4 des Satzungsentwurfs sollte zur (teilweisen) Überlagerung des bestehenden Bebauungsplans „Unteres Vörlinsbach" auf dessen Fassung seiner letzten Änderung abgestellt werden. Nach	Dies wird berücksichtigt. Die Angaben zum Bebauungsplan „Unteres Vörlinsbach“ wurden geprüft und zwischenzeitlich mit der unteren Baurechtsbehörde im LRA abgestimmt. Die

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	den uns vorliegenden Unterlagen wurde der ursprüngliche Bebauungsplan (Satzungsbeschluss am 08.08.1972) durch Beschluss vom 25.01.1994 zum ersten Mal geändert. Unterlagen zu einer 2. Änderung liegen uns leider nicht vor. Eine als dritte Änderung bezeichnete Satzung wurde am 20.10.1998 beschlossen, der Satzungsbeschluss zu einer vierten Änderung (mit Anpassungen zur Bauweise für das Gebiet) wurde am 17.09.2002 gefasst. Wir bitten die Angaben gegenzuprüfen und die Entwürfe entsprechend zu korrigieren.	Angaben werden zur Offenlage entsprechend korrigiert.
A.3.3	Die Festsetzung unter Ziffer 1.2.2 zu einer intensiveren Grundstücksausnutzung sollte noch städtebaulich näher begründet werden. Auch wenn § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Ermächtigungsgrundlage für die getroffene Festsetzung bietet, sollten nach dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 Hs. 1 BauGB) die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden sowie die Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen führen können, in der Abwägung berücksichtigt werden.	Dies wird berücksichtigt. Die der Festsetzung entsprechende Ziffer 3.2 (Maß der baulichen Nutzung) in der Begründung wird zur Offenlage ergänzt. Die im WA1 beabsichtigte höhere bauliche Dichte steht dem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden nicht entgegen. Vielmehr wird durch die Überschreitungsmöglichkeit die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht, sodass das Grundstück im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden effizient ausgenutzt werden kann.
A.3.4	Der Inhalt der Festsetzung in Ziffer 1.5.2 ergibt sich bereits aus den gesetzlichen Vorschriften des § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, wonach ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann. Die Abweichungsbefugnis nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann nicht durch eine Festsetzung ausgeschlossen bzw. verändert werden, sie steht also nicht zur Disposition der Gemeinde (vgl. König/Petz in König/Roeser/Stock, BauNVO, 4. Aufl. 2019, § 23 Rn. 23, beck-online). Aus unserer Sicht sollte die Festsetzung mangels Ermächtigungsgrundlage gestrichen werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Festsetzung zur Zulässigkeit vortretender, untergeordneter Gebäudeteile entfällt zur Offenlage.
A.3.5	Für die westlichen Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße wurden keine Zonen für Nebenanlagen festgesetzt. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob dem eine bewusste Planungsentscheidung zugrunde liegt oder lediglich versehentlich versäumt wurde. Ohne entsprechende Zonierung wären Nebenanlagen mit mehr als 25 m^3 Brutto-Rauminhalt zwingend innerhalb der Baufenster unterzubringen. Da für alle übrigen Grundstü-	Dies wird berücksichtigt. Für die westlichen Grundstücke nördlich der Erschließungsstraßen wurden bereits südwestlich der geplanten Doppelhäuser Zonen für Stellplätze und Carports festgesetzt. Zur Offenlage werden weitere Zonen für Stellplätze und Carports im nördlichen Bereich der beiden rückwärtigen Grundstücke in der Planzeichnung ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	cke entsprechende Zonen ausgewiesen wurden und die Grundstückszuschnitte im Plangebiet soweit erkennbar keine wesentlichen Unterschiede aufweisen, erscheint uns eine Gleichbehandlung zweckmäßig.	
A.3.6	Zur Offenlage bitten wir die angekündigten Ergänzungen (insb. zu den Höhenfestsetzungen) vorzunehmen. Auf Übereinstimmung mit den Schnittzeichnungen sollte dabei geachtet werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Ergänzungen werden zur Offenlage vorgenommen und die Schnittzeichnungen – sofern erforderlich – angepasst.
A.3.7	Die örtliche Bauvorschrift in Ziffer 2.2 zur sichtbaren Wandhöhe dürfte dem Gebot der Bestimmtheit von Normen nicht gerecht werden. Die Vorschrift gibt keinen Aufschluss, an welchem unteren Bezugspunkt zu messen ist. Ob die Wandhöhe an jedem beliebigen Punkt, lediglich im Mittel zwischen bestimmten Gebäudeecken (vgl. etwa die Berechnung von Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 4 LBO) oder an einem sonstigen bestimmten Punkt einzuhalten ist, lässt die Vorschrift offen. Da sich das Plangebiet in einer Hanglage mit ca. 14 % Neigung befindet, kommt einer Klarstellung umso größeres Gewicht zu. Die Vorschrift sollte zur Offenlage konkretisiert werden.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die örtliche Bauvorschrift zur sichtbaren Wandhöhe in Ziffer 2.2 der Bebauungsvorschriften wird zur Offenlage ergänzt. In der Begründung wird zusätzlich klargestellt, dass die vorgegebene sichtbare Wandhöhe als Maximalwert an jedem beliebigen Punkt des Gebäudes eingehalten werden muss.
A.3.8	Ziffer 3.9 enthält Vorgaben und Maßgaben zur Bebauung der von Starkregen betroffenen Grundstücke. Die Verbindlichkeit dieser Vorgaben steht jedoch in Frage, da sie lediglich in Kapitel 3 als „Hinweise" aufgeführt sind. Wir machen darauf aufmerksam, dass nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c) BauGB Gebiete festgesetzt werden können, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen. Ob städtebauliche Festsetzungen getroffen werden, steht zwar grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde; hat sie jedoch Starkregengefahren ermittelt und entsprechende (Gegen-)Maßnahmen erkannt, wird sie auch gehalten sein, diese Flächen und Maßnahmen verbindlich festzusetzen, um möglichen Schäden wirksam vorzubeugen bzw. zu mindern.	Dies wird berücksichtigt. Die Vorgaben zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden durch bauliche oder technische Maßnahmen werden als Festsetzungen in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Der Hinweis zu Starkregen wird entsprechend angepasst. Zudem wird eine weitere Festsetzung ergänzt, die sicherstellt, dass der Abfluss bei Starkniederschlägen aus den oberhalb des Baugebiets gelegenen landwirtschaftlichen Flächen in das Biotop nordöstlich des Plangebiets abgeleitet werden kann. Über die Maßnahmen hinaus werden zur Offenlage verbindliche Festsetzungen zur maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) sowie in besonders kritischen Bereichen zur minimalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ergänzt. Diese Regelungen dienen der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen.
A.3.9	Bei der Wohnflächenbedarfsermittlung können unserer Ansicht nach die zur Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	nicht außer Betracht gelassen werden. Die Berechnung ist entsprechend anzupassen.	Infolge der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 zur Unionsrechtswidrigkeit von Bebauungsplanaufstellungen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird der vorliegende Bebauungsplan nun im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Dementsprechend muss der Flächennutzungsplan im Zuge der 9. punktuellen FNP-Änderung im Parallelverfahren angepasst werden. Die Darstellung der Wohnbauflächenbedarfsberechnung erfolgt nun vollständig im Zuge der 9. FNP-Änderung. Das Kapitel zum Wohnbauflächenbedarf in der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans wird entsprechend gekürzt und es wird auf das Verfahren zur 9. Flächennutzungsplanänderung verwiesen.
A.3.10	Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden. Hierzu sollte in Ziffer 3 der Begründung noch eine Aussage zu der Voraussetzung gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB, unter der eine Berichtigung erfolgen kann („die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden") getroffen werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Infolge der Umstellung auf ein zweistufiges Regelverfahren kann der Flächennutzungsplan nicht mehr im Wege der Berichtigung angepasst werden. Damit der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der 9. punktuellen Änderung angepasst. Die Begründung wird zur Offenlage entsprechend angepasst.
A.3.11	Um eine möglichst umfassende Information der Öffentlichkeit sicher zu stellen, wird empfohlen, die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes zum Anlass zu nehmen, ausdrücklich auf die Rechtsfolge der Berichtigung des Flächennutzungsplans hinzuweisen. In den Fällen, in denen die Gemeinde den Flächennutzungsplan nicht selbst aufstellt, sollte die dafür zuständige Stelle die Öffentlichkeit im Wege einer ortsüblichen Bekanntmachung über die vorgenommene Berichtigung des Flächennutzungsplans informieren.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan soll nicht mehr berichtigt, sondern im Zuge der 9. punktuellen Änderung angepasst werden. Die Begründung des vorliegenden Bebauungsplans wird zur Offenlage entsprechend angepasst.
A.3.12	Die Berichtigung des Flächennutzungsplans sollte durch das für den Flächennutzungsplan zuständige Organ unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Nur so kann die Aktualität des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 6 Absatz 5 Satz 3 BauGB sichergestellt werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan soll nicht mehr berichtigt, sondern im Zuge der 9. punktuellen Änderung angepasst werden. Die Begründung des vorliegenden Bebauungsplans wird zur Offenlage entsprechend angepasst.
A.3.13	Um die Nachvollziehbarkeit einzelner Berichtigungen bis zu einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sicher zu stellen, sollten diese z. B. mit dem Hinweis „Geändert durch den am ... in Kraft getretenen Bebauungsplan ..." versehen werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan soll nicht mehr berichtigt, sondern im Zuge der 9. punktuellen Änderung angepasst werden. Die Begründung des vorliegenden Bebauungsplans wird zur Offenlage entsprechend angepasst.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.3.14	Je eine Fertigung der Berichtigung bitten wir dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein zu übersenden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan soll nicht mehr berichtigt, sondern im Zuge der 9. punktuellen Änderung angepasst werden. Die Begründung des vorliegenden Bebauungsplans wird zur Offenlage entsprechend angepasst.
A.3.15	In Ziffer 5 der Begründung bitten wir den angegebenen Paragrafen zu korrigieren, richtig ist § 2 Abs. 4 BauGB.	Dies wird berücksichtigt. Der angegebene Paragraf wird zur Offenlage im Kapitel „Umweltbericht“ der Begründung entsprechend korrigiert.
A.3.16	Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.	Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.
A.3.17	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.	Dies wird berücksichtigt. Die weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesichert und die Ergebnismitteilung nach Abschluss des Verfahrens übermittelt.
A.4	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz** (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2022)	
A.4.1	Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im Vereinfachen, beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die mit diesen Änderungen erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, soweit sie der Abwägung zugänglich sind. Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG sind weiterhin zu beachten (insb. Biotopschutz, Natura 2000, Artenschutz).	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4.2	Im Zuge der Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurde durch das Büro Faktorgrün ein Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen (Stand 04.07.2022) erstellt. Dieser ist noch unvollständig und soll bis zur Offenlage ergänzt werden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung soll auch zur Offenlage ergänzt werden.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Infolge der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 zur Unionsrechtswidrigkeit von Bebauungsplanaufstellungen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird der vorliegende Bebauungsplan nun im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Dementsprechend wurde eine Umweltprüfung (Umweltbericht) mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, die den Unterlagen zur Offenlage beigefügt wird. Darin sind auch grünordnerische Festsetzungsvorschläge enthalten, die in die Bebauungsvorschriften übernommen worden sind. Auch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird zur Offenlage ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.4.3	Artenschutz Gemäß dem Umweltbeitrag wurde für die Artengruppe der Vögel bereits im Jahr 2020 eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Eine fachliche Beurteilung der Ergebnisse kann erst nach Vorlage der entsprechenden Unterlagen (saP) geprüft werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird zur Offenlage ergänzt.
A.4.3.1	Aufgrund der kleinstrukturierten Landschaft und umgebenden großen Waldbereichen an den Schwarzwaldhängen ist mit einem Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen. Diese nutzen das Gebiet als Jagdhabitat und die lineare Struktur des Feldgehölzes wird vermutlich als Leitstruktur genutzt. Die Untersuchungen zur Artengruppe der Fledermäuse dauern noch an. Grundsätzlich erachten wir den beschriebenen Untersuchungsumfang als angemessen. Sofern eine Nutzung als Leitstruktur nachgewiesen wird, erhält die geplante Hecke auf der Fläche F1 als Fortsetzung der Leitstruktur eine wichtige Funktion zur zukünftigen Vernetzung der Lebensräume. Die geplante Hecke sollte sich hinsichtlich ihrer Artenzusammensetzung an jener des Feldgehölzes orientieren. Neben standortgerechten und heimischen Straucharten sollten einzelne Bäume als Überhälter gepflanzt werden. Sofern sich F1 zu einer artenschutzrechtlich gebotenen Maßnahme entwickeln sollte, ist der erforderliche Umfang der Straßenbeleuchtung eingehend zu prüfen und so weit wie möglich zu reduzieren. Denkbar wäre z. B. eine bedarfsgerechte Beleuchtung durch Dimmen sowie eine zielgerichtete Beleuchtung von oben nach unten.	Dies wird berücksichtigt. Die Untersuchungen zur Artengruppe der Fledermäuse sind mittlerweile abgeschlossen und die Ergebnisse sowie Handlungsempfehlungen liegen vor. Im Pfarrhaus befindet sich eine Wochenstube der Fledermausart „Großes Mausohr“, die die bestehenden Baum- und Strauchstrukturen des Feldgehölzes als Leitstruktur nutzt. Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Hecke auf der Fläche „F1“ eine untergeordnete Bedeutung als Leitstruktur für Fledermäuse besitzen wird, da die Tiere aus westlicher und südlicher Richtung zum bestehenden Feldgehölz fliegen werden. Dennoch orientieren sich die Artenzusammensetzung und Ausgestaltung der geplanten Hecke an der weiteren bestehenden Feldhecke und dienen damit dem Ausgleich der verlorengehenden Funktionen der Teilfläche des geschützten Biotops. Als Orientierungshilfe für Fledermäuse sollen weitere Leitstrukturen geschaffen werden. Daher werden zur Offenlage Vorschriften zu Anpflanzungen („F3“ und „F4“) im Bereich des WA1 ergänzt. Damit kann südlich der geplanten Bebauung im WA1 eine Flugschneise für Fledermäuse mit einer Breite von 2 – 5 m sichergestellt werden. Die Artenzusammensetzung ist der Pflanzliste im Anhang der Bebauungsvorschriften zu entnehmen. Die Festsetzungen zur öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung unter Ziffer 1.11.3 der Bebauungsvorschriften werden zur Offenlage um weitere Vorgaben, u.a. zur Straßenbeleuchtung, ergänzt.
A.4.3.2	Da gemäß dem Umweltbeitrag keine für Reptilien geeigneten Strukturen im Plangebiet vorhanden sind, ist aus naturschutzfachlicher Sicht auch eine entsprechende Untersuchung entbehrlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4.3.3	Das beschriebene Vorgehen zur Bewältigung potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte bezüglich der Haselmaus ist aus naturschutzfachlicher Sicht ausreichend.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.4.4	Biotopschutz Für die Erschließung des Baugebiets wird in das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölze und Hohlwege E Oberried" eingegriffen. Gemäß Beschreibung im Umwelt-	Dies wird zur Kenntnis genommen. Weitere Informationen zur Abgrenzung und zum Umfang des Eingriffs in das Feldgehölz werden zur Offenlage in den Unterlagen bzw. im Antrag für die Biotopausnahme ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	bericht erfolgt kein Eingriff in die Hohlwegstruktur, jedoch muss ein kleiner Abschnitt des Feldgehölzes gerodet werden. Der flächenmäßige Umfang wird nicht näher benannt. Auch ist den Unterlagen keine Karte mit Darstellung des Eingriffs und des geplanten Ausgleichs beigefügt.	
A.4.4.1	Es wird vorgeschlagen, den Eingriff ins Biotop durch die Pflanzung einer Feldhecke entlang der nordwestlichen Zufahrtsstraße zum Baugebiet zu kompensieren. Gemäß Definition handelt es sich bei Feldgehölzen um „kleinflächige Gehölzbestände in der freien Landschaft." Die Fläche F1 liegt jedoch innerhalb des Bebauungsplans entlang der geplanten Zufahrtsstraße, wo mit vielfältigen Störungen zu rechnen ist. Die Lage in der freien Landschaft ist somit möglicherweise nicht gegeben. Eine Anerkennung als Ausgleich für den Eingriff ins gesetzlich geschützte Biotop ist nicht möglich.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken werden nicht geteilt. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird eine Teilfläche der geschützten Feldhecke im Umfang von 392 m² des insgesamt 12.369 m² großen Biotops (entspricht ca. 3 % der Fläche) überplant und dauerhaft in Anspruch genommen. Die geplante Feldhecke auf der Fläche „F1“ entlang der neuen Zufahrtsstraße soll als dichte Hecke mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern und angrenzenden Krautsäumen entwickelt werden. Störungen der Hecke können durch die begleitenden Krautsäume als Abstandsflächen, durch Vorgaben zur öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung, sowie durch die Verlegung des Fußwegs an den südlichen Rand der geplanten Zufahrtsstraße reduziert werden. Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die Funktionen der zu kompensierenden Feldhecke erfüllt werden. Dieses Vorgehen wurde im Vorfeld der Offenlage mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
A.4.4.2	Darüber hinaus sehen wir auch eine Entwertung des verbleibenden Feldgehölzes in östlicher Richtung. Die Grenze des Bebauungsplans rückt bis an das Feldgehölz heran. Daraus ergeben sich vermutlich einerseits besondere Verpflichtungen zur Verkehrssicherung, was zukünftig mit wiederkehrenden Rückschnitten und Rodungen im Feldgehölz verbunden sein dürfte. Andererseits wird sich der Nutzungsdruck erhöhen und die Störungen insgesamt zunehmen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist zum Schutz des Biotops deshalb ein Pufferstreifen zwischen der Bebauung und dem Biotop einzurichten. Sinnvoll wäre eine Fortführung der Grünfläche F1 in südöstliche Richtung als Saumstruktur. Somit wäre die Funktion des Biotops als Leitstruktur weiterhin zumindest eingeschränkt vorhanden. Hierauf hat die untere Naturschutzbehörde bereits beim Behördengespräch am 04.11.2021 hingewiesen. Die Einrichtung eines Pufferstreifens dient auch dem langfristigen Schutz des Hohlwegs. Durch Bautätigkeiten unmittelbar angrenzend zum Biotop könnte es zu einer	Dies wird teilweise berücksichtigt. Im Bereich der beiden Doppelhäuser im WA2, das südlich an das Feldgehölz angrenzt, werden zur Offenlage Festsetzungen zu Anpflanzungen ergänzt. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Krautsaums auf den privaten Grundstücken mit einer Breite von 2 m als Pufferstreifen. Zudem befinden sich die Baugrenzen der Wohngebäude in 5 m Entfernung zum Biotop hin gelegen. Der dazwischenliegende, nicht überbaubare Bereich der Grundstücksflächen ist zu begrünen und unterstützt die Funktion als Pufferfläche. Während der Bauphase ist das Gehölz zudem auszuzäunen, sodass Bautätigkeiten oder Beeinträchtigungen im Bereich des Biotops ausgeschlossen werden. Eine Verschiebung der Flächen für Stellplätze oder Carports im WA2 für die beiden nördlich gelegenen Grundstücke war hingegen aus Platzgründen nicht möglich. Der Bau von Garagen wurde jedoch ausgeschlossen, damit keine Plattenfundamente, sondern lediglich kleinere Eingriffe mit Punktfundamenten notwendig werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Destabilisierung der Böschungen kommen, was zu einer Zerstörung des Hohlwegs führen würde.	
A.4.5	Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen Soweit die Gemeinde die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs anstatt durch bauplanerische Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan außerhalb eines Bebauungsplanes durch sonstige Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB vorsieht, ist sicherzustellen, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar sind. In der Begründung ist eine dahingehende Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsplanungen zu treffen. Soweit der Ausgleich durch sonstige Maßnahmen auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, ist hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung zu treffen.	Dies wird berücksichtigt. Die außerhalb des Bebauungsplangebiets gelegenen Maßnahmen werden auf Flächen umgesetzt, die sich im Eigentum der Gemeinde Oberried befinden. Die Maßnahmen wurde vor der Offenlage mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Forstbehörde abgestimmt und die Eignung bestätigt. Eine Beschreibung der Maßnahmen wird in den Unterlagen zur Offenlage ergänzt.
A.4.6	Kompensationsverzeichnis Die ggf. erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde Oberried in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg" unter http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/» Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird der unteren Naturschutzbehörde die nach § 18 Abs. 2 NatSchG erforderlichen Angaben übermitteln.
A.4.6.1	Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wird der unteren Naturschutzbehörde die nach § 18 Abs. 2 NatSchG erforderlichen Angaben übermitteln.
A.5	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden** (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2022)	
A.5.1	**Bodenschutz/Altlasten**	
A.5.2	**Bodenschutz** Im Umweltbeitrag des Planungsbüros faktorgrün (Stand: 04.07.2022) werden die Bodenfunktionsbewertungen wie folgt dargestellt: Kartiereinheit A118 - Pseudovergleyte Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden:	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Bodenfunktionsbewertung wird im Umweltbeitrag entsprechend korrigiert.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	• „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS)" - Bewertung „gering" (1,0) • „Filter- und Puffer für Schadstoffe (FIPU)"- Bewertung „mittel bis hoch" (2,5) • „Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NATBOD)" - Bewertung „mittel" (2,0) • „Sonderstandort für naturnahe Vegetation" - Bewertung „keine hohe oder sehr hohe Bedeutung" <u>Kartiereinheit a6 - Brauner Auenboden-Auengley aus Auensand und -lehm</u> • „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS)" - Bewertung „hoch" (3,0) • „Filter- und Puffer für Schadstoffe (FIPU)" - Bewertung „gering bis mittel" (1,5) • „Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NATBOD)" - Bewertung „mittel bis hoch" (2,5) • „Sonderstandort für naturnahe Vegetation" - Bewertung „keine hohe oder sehr hohe Bedeutung" Die Daten wurden dem Bericht bzw. Umweltbeitrag zur Folge gemäß der Bodenfunktionsbewertung nach „Bodenschutz - Heft 23" der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) 2011 übernommen. Die Bewertung für die Kartiereinheit A118 – Pseudovergleyte Parabraunerde nach Heft 23 wurde jedoch von faktorgrün nicht richtig übernommen.	
A.5.3	<u>Die richtige Bewertung lautet:</u> Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23" (LUBW 2011) Standort für naturnahe Vegetation - keine hohe oder sehr hohe Bedeutung Natürliche Bodenfruchtbarkeit - mittel bis hoch (2.5) Ausgleichskörper im Wasserkreislauf- LN: gering bis mittel (1.5) Wald: mittel bis hoch (2.5) Filter und Puffer für Schadstoffe - LN: mittel bis hoch (2.5) Wald: gering bis mittel (1.5) Gesamtbewertung-LN: 2.17 Wald: 2.17	Dies wird berücksichtigt. Die Bodenfunktionsbewertung wird im Umweltbericht entsprechend korrigiert.
A.5.4	Legt man gegenüber der Funktionsbewertung nach „Bodenschutzheft 23" die flurstücksgenaue Bewertung der Bodenfunk-	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	tionen nach der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) bzw. dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) zugrunde, ergibt sich ein anderes Bild der Bodenfunktionsbewertung. Im Plangebiet befinden sich demnach Böden, die in ihrer Funktion wie folgt bewertet sind: <u>Flst.Nr.-135/13 (entspricht Kartiereinheit A118 - Pseudovergleyte Parabraunerde)</u> • „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS)" - Bewertung „hoch" (3,0) • „Filter- und Puffer für Schadstoffe (FIPU)" - Bewertung „gering bis mittel" (1,5) • „Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NATBOD)" - Bewertung „mittel" (2,0) • „Sonderstandort für naturnahe Vegetation" - Bewertung „keine hohe oder sehr hohe Bedeutung" <u>Flst.Nr.-136 (entspricht sowohl Kartiereinheit A118 - Pseudovergleyte Parabraunerde als auch Kartiereinheit a6 - Brauner Auenboden-Auengley)</u> • „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AKIWAS)" - Bewertung „hoch" (1,0) • „Filter- und Puffer für Schadstoffe (FIPU)" - Bewertung „gering bis mittel" (1,5) • „Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NATBOD)" - Bewertung „mittel" (2,0) • „Sonderstandort für naturnahe Vegetation" - Bewertung „hoch" (3,0) Die Bewertung ist flurstücksgenau. Auf Flst.Nr. 136 verläuft die Grenze beider Kartiereinheiten, daher sind sowohl die Kartiereinheit A6 - Brauner Auenboden-Auengley als auch die Kartiereinheit A118 - Pseudovergleyte Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden berücksichtigt.	
A.5.5	Aufgrund der Verfahrensart nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) ist zwar keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut „Boden" erforderlich, dennoch ist die Umwelterheblichkeit zu berücksichtigen. Aufgrund der Diskrepanz in der Bodenfunktionsbewertung wäre eine Neukartierung mit Boden(neu)bewertung im Bereich der Planung erforderlich. Aus unserer Sicht kann darauf verzichtet werden, wenn von beiden Bewertungsmethoden	Dies wird berücksichtigt. Infolge der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 zur Unionsrechtswidrigkeit von Bebauungsplanaufstellungen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird der vorliegende Bebauungsplan nun im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Dementsprechend wurde eine Umweltprüfung (Umweltbericht) mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, die den Unterlagen zur Offenlage beigefügt wird.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	(ALK/ALB und Heft 23 nach LUBW) jeweils die höhere Bewertung für die abschließende Beurteilung herangezogen wird.	Beide Bodenfunktionsbewertungen werden im Umweltbericht dargestellt und in der Beurteilung die jeweils höhere Bewertung berücksichtigt.
A.5.6	Außerdem ist die hohe Funktionsbewertung „Sonderstandort für naturnahe Vegetation" im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Hieraus ergeben sich besondere Anforderungen an den Bodenschutz, insbesondere im Zuge der Erschließungs- und Bebauungsmaßnahmen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.5.7	Der Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" muss ebenfalls eine besondere Bedeutung in der weiteren Planung zukommen. Gerade in Hinblick auf die mit hoher Wahrscheinlichkeit zunehmender Hitze- und Trockenperioden ist die dauerhafte Gewährleistung einer ausreichenden Grundwasserneubildungsrate dringend zu empfehlen. Aus Sicht des Bodenschutzes ist es daher nicht ausreichend, die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen, öffentlichen Fuß- und privaten Erschließungswegen sowie Feuerwehrzufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen) mit einem mittleren Abflussbeiwert ψ von max. 0,5 festzusetzen.	Im geotechnischen Bericht wurde eine geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrunds festgestellt. Zur Offenlage wurde zusätzlich ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Laut den darin getroffenen Aussagen ist eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund des steilen Geländes und der geringen Durchlässigkeit der 2-3 m mächtigen Deckschichten nicht zweckmäßig. Zudem könne eine Versickerung mögliche Böschungsrutschungen begünstigen. Aus diesen Gründen entfällt die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung privater Wege zur Offenlage. Die Entwässerung des Gesamtgebiets erfolgt stattdessen in Richtung Norden in einen Regenrückhalteraum/Kanalstauraum, der gedrosselt in den Bestandskanal einleitet. Der Regenrückhalteraum ist für 5-jährige Niederschlagsereignisse dimensioniert, bei einer Überschreitung dessen wird über einen Notüberlauf auf den landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Baugebiets (Flst. Nr. 136) versickert. Im Sinne des Bodenschutzes soll die Flächeninanspruchnahme nur im notwendigen Umfang erfolgen. Den Belangen des Bodenschutzes wird daher u. a. durch Festsetzungen zur Begrünung von privaten Grundstücksflächen Rechnung getragen. Zur Offenlage werden im zeichnerischen Teil weitere private Grünflächen auf den Baugrundstücken ergänzt.
A.5.8	Die zukünftige Versiegelung wird eine dauerhafte Reduktion der Grundwasserneubildung zur Folge haben, daher sollte das Niederschlagswasser der Dachflächen nicht wie dargestellt in die Regenwasserkanalisation geleitet, sondern dezentral auf den Grundstücken oder zentral über Versickerungsmulden dem Grundwasser zurückgeführt werden.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Wechsel aus Hanglehm und Hangschutt) und der starken Hangneigung im Plangebiet wäre eine dezentrale Versickerung nur stellenweise möglich. Zudem besteht bei einem Betrieb von Versickerungsanlagen das Risiko einer erhöhten Durchfeuchtung auf den Grundstücken der tieferliegenden bestehenden Gebäude, was unbedingt vermieden werden soll. Insgesamt erschwert die starke Hangneigung im Plangebiet von rund 15 % eine Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken deutlich. Nach einer gründlichen Abwägung wurde auf der Grundlage einer geotechnischen Untersuchung, die den Planunterlagen beigefügt wird, entschieden, von einer dezentralen Versickerung auf den privaten

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Grundstücken abzusehen. Stattdessen sind Retentionszisternen vorgesehen, die sich selbstständig über einen Drosselabfluss leeren.
A.5.9	Im Zuge der Baumaßnahmen sollten auch die nicht dauerhaft versiegelten Flächen geschützt werden. Hierzu gehören beispielsweise solche Flächen, die später als Grün- und Erholungsflächen zur Verfügung stehen sollen. Diese Flächen sollten in ihren Bodenfunktionen ungestört bleiben. Insbesondere während der Erschließungsmaßnahmen muss daher gewährleistet werden, dass für die temporäre Baustelleneinrichtung und Lagerung von Materialien nur die Flächen beansprucht werden, die später ohnehin versiegelt werden. Um dies zu erreichen, sollten sogenannten Tabuflächen ausgewiesen werden. Die Tabuflächen dürfen dann weder als Baustelleneinrichtungsflächen noch als Zwischenlager für Erdaushub oder Baustoffe genutzt werden, sondern müssen dauerhaft freigehalten werden.	Dies wurde in den Hinweisen zum Bodenschutz in Kapitel 3 der Bebauungsvorschriften bereits berücksichtigt.
A.5.10	Wir weisen darauf hin, dass nach den §§1,4 und § 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) für zu erwartende Eingriffe in das Schutzgut Boden (z.B. baubedingte Flächeninanspruchnahme durch Befahren mit Baumaschinen, Ablagerungen von Bodenmaterial sowie Bodenabgrabungen und -umlagerungen, anlagebedingte Inanspruchnahme von Flächen für die geplante Bebauung, Nebenanlagen, Wege, Zufahrten und sonstige Freianlagen) entsprechende Maßnahmen ergriffen werden müssen, um schadhafte Eingriffe in das Schutzgut Boden, die eine Reduktion der Bodenfunktion nach sich ziehen, vorsorglich zu vermeiden oder auf ein Minimum zu reduzieren.	Dies wurde in den Hinweisen zum Bodenschutz in Kapitel 3 der Bebauungsvorschriften bereits berücksichtigt.
A.5.11	<u>Konkrete Schutzmaßnahmen bei der Planung und Umsetzung können u. a. sein:</u> • Erarbeitung eines verbindlichen Maßnahmenplans für die Bau- und Rekultivierungsphase, z. B. Grenzen der Befahrbarkeit, Maschineneinsatz, Abtrag, Lagerung, Mietenhöhe, Anlegen befestigter Baustraßen, etc. • Maßnahmen für die Rekultivierung und ggf. Maßnahmen für die Zwischenbewirtschaftung • Ausweisung von Tabuflächen (siehe oben)	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Punkte sind nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung, können aber auf Ebene der Baugenehmigung berücksichtigt werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Weiterhin weisen wir auf die Pflicht zur Beachtung der bodenschutzrechtlichen Regelungen (Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV, DIN 19731, DIN 19639 sowie DIN 18915) hin.	
A.5.12	Die Hinweise zum Bodenschutz unter 3.5 der Bebauungsvorschriften sollten wie folgt ergänzt werden: • Bei der Benutzung (Bebauung, Befahrung, Lagerung, Baustelleneinrichtung) von Boden sowie beim Abgraben, Auftragen und Umlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 (BBodSchG). Es muss daher sichergestellt werden, dass schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) vorsorglich vermieden werden. • Bodenarbeiten (Befahrung, Abtrag, Auftrag, Umlagerung) dürfen nur bei geeigneten, niederschlagsfreien Witterungsverhältnissen und bei ausreichend abgetrocknetem bzw. gefrorenem Boden erfolgen. Stark feuchte und nasse Böden sind für eine Umlagerung nicht geeignet und dürfen auf keinen Fall befahren werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 19639, DIN 19731 etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.	Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise zu Aufschüttungen werden in den Hinweisen zum Bodenschutz in Kapitel 3 der Bebauungsvorschriften aufgenommen.
A.5.13	Hinweise zu Aufschüttungen (Bauen am Hang) Aufschüttungen im Zuge einer Niveauanpassung oder Geländemodellierung (auch die, die einem konkreten Einzelbauvorhaben unterliegen), sind nur in Form einer bodenähnlichen Anwendung möglich (Einbaukonfiguration < Z 0). Hierbei ist insbesondere § 12 BBodSchV zu beachten und anzuwenden. Großflächige Aufschüttungen zur Niveauanpassung und Geländemodellierung (Erschließung, Herstellung einer Entwässerung) des Geländes auf einer Fläche > 0,5 ha, sind nur im Zusammenhang eines Bodenschutzkonzeptes nach § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) möglich. Weiterhin ist ab einer Eingriffsfläche von > 1 ha eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung zur Überwachung der	Dies wird berücksichtigt. Die Hinweise zu Aufschüttungen werden in den Hinweisen zum Bodenschutz in Kapitel 3 der Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Maßnahmen und des Stoffstroms zu beauftragen.	
A.5.14	Altlasten	Dies wird berücksichtigt.
A.5.14.1	Im Planungsgebiet befindet sich eine Altablagerung. Ein Kartenausschnitt zur Lage ist beigefügt. Die Fläche liegt gemäß der Behandlung nach Altlastenhandbuch auf Beweisniveau 1. Dies bedeutet, dass entsprechend der Prioritätensetzung bisher keine technischen Untersuchungen durchgeführt wurden. Die Datengrundlage basiert auf einer historischen Erhebung. Die Altablagerung „AA/ Hohlwegverfüllung beim Albrechtenhof" in Oberried wurde im Zeitraum von ca. 1950 -1965 als Mülldeponie betrieben. Neben Bauschutt und Erdaushub wurden überwiegend Hausmüll und Sperrmüll auf der Deponie abgelagert. Zwischen 1966 und 1994 erfolgten noch „wilde" Ablagerungen von hausmüllartigem Müll und Schrott. Bei einer Fläche von ca. 5.000 m^2 und einer mittleren Höhe von ca. 1,5 m ergibt sich ein ungefähres Volumen von 7.500 m^3. Kontaminationen von Grundwasser und Boden wurden bisher nicht aktenkundig. Eine Gefährdung eines Oberflächengewässers ist auszuschließen. Aufgrund der ehemaligen Nutzung der Grundstücke als Deponie und der abgelagerten Stoffe besteht nach derzeitigem Kenntnisstand ein Altlastenverdacht, ein akuter Handlungsbedarf ist jedoch nicht gegeben. Gemäß § 9 Abs. 1 BBodSchG (Gefährdungsabschätzung) sollten zur Ermittlung des Sachverhaltes geeignete Maßnahmen ergriffen werden, sofern Anhaltspunkte vorliegen, die eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vermuten lassen. Aus den Plangrundlagen geht hervor, dass die o. g. Altablagerung teilweise von der Bebauungsplanung betroffen ist. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung (Überplanung) ist eine Neubewertung der Altablagerung erforderlich. Hierfür ist eine orientierende Altlastenerkundung (technische Erkundung) im überplanten Bereich durchführen zu lassen und im Zuge der weiteren Planung vorzulegen.	Eine Umwelttechnische Erkundung des Untergrunds (Stand Juni 2020) liegt vor und wird den Unterlagen beigefügt. 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“ (Flächen-Nr. 04492-00) wurde nicht gefunden. Beim Wirkungspfad Boden – Mensch werden alle Prüfwerte für Wohngebiete und Kinderspielflächen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten. Auch beim Wirkungspfad Boden – Grundwasser werden alle Prüfwerte eingehalten. Im Planverfahren wurde vor der Offenlage mit dem LRA abgestimmt, dass im Zuge der Erschließungsarbeiten eine weitere Sondierung auf den Baugrundstücken im direkten Grenzbereich zu den Altablagerungen durchgeführt wird. Eine weitere Altlastenerkundung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.5.15	Wasserversorgung/Grundwasserschutz Die Reduktion der Grundwasserneubildung wird im Wesentlichen durch Bodenversiegelung verursacht. Um dem entgegenzuwirken, ist die Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers von versiegelten Flächen (hier: Dachflächenwasser) auf dem Grundstück zu empfehlen. Für einen sparsamen Umgang mit der Ressource Wasser sollten außerdem Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung errichtet werden.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Wechsel aus Hanglehm und Hangschutt) wäre eine dezentrale Versickerung im Plangebiet nur stellenweise möglich. Zudem besteht bei einem Betrieb von Versickerungsanlagen das Risiko einer erhöhten Durchfeuchtung auf den Grundstücken der tieferliegenden bestehenden Gebäude, was unbedingt vermieden werden soll. Insgesamt erschwert die starke Hangneigung im Plangebiet von rund 15 % eine Versickerung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken deutlich. Nach einer gründlichen Abwägung wurde auf der Grundlage einer geotechnischen Untersuchung, die den Planunterlagen beigefügt wird, entschieden, von einer dezentralen Versickerung auf den privaten Grundstücken abzusehen. Stattdessen sind Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken vorgesehen, die sich selbstständig über einen Drosselabfluss leeren. Auf das Entwässerungskonzept, das ebenfalls zur Offenlage erarbeitet worden ist, wird verwiesen.
A.5.15.1	Die Grundwasserverhältnisse sind im Bereich der vorliegenden Bauleitplanung nicht bekannt. Da Unterkellerungen sowie Tiefgaragen und somit ein Bauen im Untergrund zugelassen werden sollen, sind die Grundwasserverhältnisse durch einen Sachverständigen zu untersuchen.	Dies wurde bereits berücksichtigt. Nach Aussage des geotechnischen Gutachtens, das den Bebauungsplanunterlagen beigefügt wird, ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel in einer für das Bauvorhaben relevanten Tiefe nicht vorhanden. Die aufgeschlossenen Böden wurden aber als erdfeucht angesprochen. Je nach den vorherrschenden Niederschlagsverhältnissen muss in den bindigen / gemischt-körnigen Böden mit Sicker- / Hangwasser gerechnet werden. Erfahrungsgemäß handelt es sich dabei aber nicht um dauerhafte, sondern nur um temporäre Wasservorkommen. Unabhängig davon wird den Bauherren empfohlen, die Grundwasserverhältnisse im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen.
A.5.15.2	Grundsätzlich ist das Bauen im Grundwasser im Interesse des Grundwasserschutzes und auch der Bauherren zu vermeiden. Baumaßnahmen und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser können schädliche Gewässerveränderungen nach sich ziehen. Insbesondere betrifft dies die Schaffung neuer Fließwege für das Grundwasser und dauerhafte Änderungen der mittleren Grundwasserstände. Baumaßnahmen können Veränderungen in der chemischen Beschaffenheit des Aquifers und damit auch in der Qualität des Grundwassers zur Folge haben.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.5.15.3	Soweit Bauteile im Schwankungsbereich des Grundwassers gegründet werden, ist hierfür eine entsprechende Bauweise zu wählen. Dabei können verschiedene wasserrechtliche Benutzungstatbestände vorliegen: • das Errichten von Gebäuden im Grundwasser ist ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die dafür bestimmt oder geeignet sind (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG) • Wasserhaltungen während der Bauzeit stellen je nach Ausführung das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG) Diese Benutzungen bedürfen jeweils einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ob eine solche Erlaubnis erteilt werden kann, ist im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens im Einzelfall zu klären.	Siehe A.5.15.1 Des Weiteren werden die Hinweise im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.
A.5.16	<u>Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung</u> Nach dem DWA Arbeitsblatt A 102 ist die Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts" zu berücksichtigen. Im Detail bedeutet die Zielvorgabe, im langjährigen Mittel den lokalen Wasserhaushalt des bebauten Zustands im Vergleich zu einer gebietscharakteristischen Kulturlandnutzung ohne Siedlungs- und Verkehrsflächen als Referenzzustand möglichst zu erhalten oder weitestgehend anzunähern. Hierfür ist ein Bilanzmodell zu erstellen. Im Hinblick auf die relativ kleine Erschließung kann im Rahmen einer Einzelfalllösung auf ein entsprechendes Modell verzichtet werden. Allerdings empfehlen wir, die Möglichkeiten der dezentralen Versickerung zu prüfen. Für eine Regelung der Versickerung über dezentrale Versickerungsmulden sollten die Versickerungsflächen festgesetzt oder alternativ 10 % der bebauten Flächen freigehalten werden. Zusätzlich sollte ein Gutachten die Versickerungsfähigkeit darlegen.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Möglichkeiten der dezentralen Versickerung wurden geprüft und im geotechnischen Bericht dargelegt. Dieser wird den Planunterlagen zur Offenlage beigelegt. Auf eine dezentrale Versickerung wird aus den in A.5.15 genannten Gründen verzichtet und anfallendes Niederschlagswasser stattdessen in einen Regenwasserrückhalteraum eingeleitet. Das genaue Vorgehen ist dem Entwässerungskonzept zu entnehmen, der ebenfalls zur Offenlage beigefügt wird.
A.5.16.1	Da die Festsetzungen zur Versickerung auf Privatflächen erst zur Offenlage ergänzt werden, fehlen derzeit wichtige Details für eine abschließende fachliche Prüfung.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zur Versickerung auf Privatflächen entfallen aus o.g. Gründen bzw. werden nicht ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.5.16.2	Anlage / Kartenausschnitt *(zu A.5.2 bzw. Ziffer 3.1 der Stellungnahme des Fachbereichs Umweltrecht / Wasser und Boden zum Thema Altlasten)* 	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht** (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2022)	
A.6.1	<u>Erdmassenausgleich</u> Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind: • mehr Gefälle bei der Kanalisation, • erhöhter Schutz bei Starkregen, • Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten, • Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Ab fuhr/Entsorgung.	Dies wird berücksichtigt. Ein Erdmassenausgleich ist durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wird in Ziffer 3.5 der Bebauungsvorschriften (Hinweise zum Bodenschutz) aufgenommen.
A.6.1.1	Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden. Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für • Lärmschutzmaßnahmen, • Dämme von Verkehrswegen, • Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein Erdmassenausgleich ist durchzuführen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.6.1.2	Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder andere Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.1.3	Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.1.4	Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.6.2	Auch bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis landwirtschaftlicher Betriebe können Beschwerden von Anwohnern nicht ausgeschlossen werden. Wir halten es daher für angezeigt, die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach TA Luft und TA Lärm bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu betrachten. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte müssen von den Anwohnern nicht als ortsüblich hingenommen werden.	Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen ist in den Bebauungsvorschriften bereits enthalten.
A.7	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung & Geoinformation** (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2022)	
A.7.1	Nach § 1 Absatz 2 der Planzeichenverordnung sollen sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ergeben. Erstes Ordnungsmerkmal des Liegenschaftskatasters ist die Gemarkung. In der Gemeinde Oberried existieren vier Gemarkungen. Der Bebauungsplan bezieht sich auf die Gemarkung Oberried. Deshalb sollte im zeichnerischen Teil der hinter dem Gemeindenamen auch der Gemarkungsname aufgeführt werden. Dadurch werden die Vorgaben der Planzeichenverordnung eingehalten.	Dies wird berücksichtigt. Der Gemarkungsname wird im zeichnerischen Teil zur Offenlage ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.7.1.1	Wenn der nördliche Wegteil des Flurstücks 135/13 zur Vörlinsbachstraße nicht mehr für eine Erschließung benötigt wird, würde es aus katastertechnischer Sicht Sinn ergeben, wenn dieser Teil mit überplant wird, sodass keine Splitterfläche entsteht.	Dies wird nicht berücksichtigt. Der nördliche Wegteil des ursprünglichen Flurstücks 135/13 wird weiterhin für die Erschließung des Wohngebäudes Vörlinsbachstr. 1a (Flst. Nr. 135/3) benötigt. Ende 2023 fand eine Umlegung statt, sodass die genannte Teilfläche nun das neue Flurstück Nr. 135/14 bildet.
A.8	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz** (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2022)	
A.8.1	Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. • Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ von 0,8 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³ 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.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Anforderungen an die Löschwasserversorgung werden erfüllt. Die geforderte Löschwassermenge ist in der Planung berücksichtigt und kann über zwei benachbarte Überflurhydranten bereitgestellt werden. Eine hydraulische Berechnung des Gesamtnetzes für die Löschwasserversorgung liegt vor. Im Hochbehälter „Vörlinsbach“ steht zusätzlich eine Löschwasserreserve von 200 m³ zur Verfügung. Die Anordnung der Hydranten sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte und Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sind auf Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen. Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Offenlage in Ziffer 3.11 der Bebauungsvorschriften entsprechend ergänzt.
A.9	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima** (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2022)	
A.9.1	Wir regen an, dass Nebengebäude und Carports, die nicht in das Gebäude einbezogen sind, grundsätzlich als Flachdach mit bis 15° Neigung ausgeführt und mit einer Dachbegrünung versehen werden.	Dies wird berücksichtigt. Die Bebauungsvorschriften werden entsprechend angepasst.
A.9.2	Es sei darauf hingewiesen, dass die Photovoltaikpflicht bei Neubauten laut Klimaschutzgesetz BW einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.9.3	Im Sinne der Klimaanpassung empfehlen wir weiterhin, als Hinweis ergänzend zu den Örtlichen Bauvorschriften folgende Ausführungen aufzunehmen: „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."	Dies wird berücksichtigt. Die Bebauungsvorschriften werden um den Hinweis zur Klimaanpassung ergänzt.
A.10	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft** (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2022)	
A.10.1	Auf der Gemarkung Oberried wird für ein neues Wohngebiet mit ca. 1,24 ha Teile der Weideflächen Flst. 136 und 135/13 inklusive landwirtschaftliche Zuwegung überplant.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich wurde zwischenzeitlich angepasst und umfasst zum Stand der Offenlage ca. 1,28 ha.
A.10.2	Gemäß der digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg ist die Planfläche der Vorrangflur Stufe II zugeordnet. Flächen der Vorrangflur Stufe II stellen auf Gemarkung Oberried und für das Gemeindegebiet Oberried die wertvollste Kategorie landwirtschaftlicher Produktionsflächen dar und haben dabei nur einen geringen Anteil an der von Grenzflur dominierten Landwirtschaftsfläche der Gemeinde. Flächen dieser Kategorie sollen aus agrarstruktureller Sicht einer produktiven landwirtschaftlichen Nutzung, in diesem Falle der Grünlandnutzung vorbehalten bleiben. Die Grünlandnutzung auf solchen verhältnismäßig produktiven Standorten, die zudem gut erschlossen sind und hinlänglich große Bewirtschaftungseinheiten bilden, sind im Schwarzwald unabkömmlich für die Winterfuttergewinnung der-örtlichen - Tierhalter. Nur so ist mittel- bis langfristig die Weiterführung der Betriebe absehbar, die auch in großem Umfang wenig bis nicht rentable Flächen pflegend zu Gunsten der Allgemeinheit, der Gemeinden und des Fremdenverkehrs bewirtschaften. Auf solche Flächen kann ein Landwirt nur schwer verzichten. Der überplante Teil wird derzeit landwirtschaftlich als Mähweide von einem Tierhalter genutzt, dessen Betriebssitz nur ca. 160 m von dem Neubaugebiet entfernt liegt. Trotz großer Betriebsfläche verliert er mit Planumsetzung über 11 % seiner Wei-	Dies wird zur Kenntnis genommen. Im bisherigen Planverfahren fanden Abstimmungsgespräche mit dem vom Verlust der Flächen betroffenen Landwirt und der Gemeinde Oberried statt. Daraus ging hervor, dass infolge des Wegfallens der landwirtschaftlichen Flächen nicht von einer Betriebs- oder Existenzgefährdung auszugehen ist.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	defläche bzw. über 8 % seiner Betriebsfläche. Evtl. müsste aufgrund EU-Vorgaben der aktuelle Tierbestand verkleinert werden, um weiterhin alle Anforderungen zu erfüllen. Vorsorglich wiesen wir darauf hin, dass ab 5 % Flächenverlust eine Betriebsgefährdung vorliegen kann und ab 8 -10% Flächenverlust eine Existenzgefährdung allgemein festgestellt wird. Wir weisen darauf hin, dass auch der Verlust von Pachtflächen zu einer Existenzgefährdung der Landwirtschaftsbetriebe führt.	
A.10.3	Folgende Hinweise sind im weiteren Planungsverlauf zu beachten und ggf. im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen: Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. Gleiches gilt für die umliegenden Hofstellen mit Tierhaltungen und Biogasanlage, die mit deren rechtskräftigen Baugenehmigungen Bestandsschutz genießen.	Dies wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen ist in den Bebauungsvorschriften bereits enthalten. Potenzielle Emissionen der umliegenden Hofstellen mit Tierhaltungen und Biogasanlagen wurden im Zuge der Bauleitplanverfahrens berücksichtigt. Ein Kapitel zu landwirtschaftlichen Emissionen wird zur Offenlage in der Begründung ergänzt.
A.10.3.1	Auf die Erhaltung und Gestaltung einer ausreichenden Erschließung der landwirtschaftlichen Feldflur, insbesondere der verbleibenden Mähweiden der teilüberplanten Flst. 135/13 und 136 ist im weiteren Verlauf zu achten. Evtl. muss die Benutzung der internen Verkehrsflächen dem landwirtschaftlichen Durchgangsverkehr weiterhin möglich sein. Sind Änderungen unumgänglich, so müssen eventuelle Hindernisse und Umwege noch zumutbar und mit künftig größeren Maschinen auch befahrbar sein.	Dies wird bereits berücksichtigt. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Feldflur ist dauerhaft gewährleistet, die Benutzung der internen Verkehrsflächen sind dem landwirtschaftlichen Durchgangsverkehr auch mit größeren Maschinen weiterhin möglich.
A.10.3.2	Durch die ca. 8 m breite Heckenpflanzung mit Sträuchern und Bäumen entlang des nördlichen Abschnitts der Stichstraße wird der Verlust des Feldgehölzes ausgeglichen. Diese F1 Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplans. Wir gehen davon aus, dass bei der Pflanzung die Abstände gem. Nachbarrecht eingehalten werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Heckenpflanzung mit Sträuchern und Bäumen beschränkt sich auf eine Breite von ca. 4 m innerhalb der 8 m breiten Grünfläche. Beidseitig daran anschließend ist ein Krautsaum anzulegen. Dieser hat auf der südwestlich angrenzenden Seite eine Breite von 1 m und auf der nordöstlichen Seite zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche eine Breite von 3 m. Mit der Pflanzung der mittelgroßen Bäume kann so der gemäß § 16 Nachbarrechtsgesetz BW erforderliche Abstand von 4 m eingehalten werden. Zur Einhaltung der Abstände gemäß Nachbarrecht wird zur Offenlage zusätzlich ein entspre-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		chender Hinweis in den Bebauungsvorschriften ergänzt. Zudem ist zur Pflege der Hecke ein „Auf-den-Stock-Setzen“ abschnittsweise auf einer Länge von jeweils bis zu 10 m möglich.
A.10.3.3	Aktuell wird davon ausgegangen, dass keine externen Kompensationsmaßnahmen notwendig werden. Sollten sich dahingehend im weiteren Verfahren Änderungen ergeben, weisen wir darauf hin, dass bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 (3) BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die externe Kompensationsmaßnahme wird innerhalb des Gemeindewalds umgesetzt, sodass keine weiteren landwirtschaftlichen genutzten Flächen in Anspruch genommen werden.
A.11	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger** (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2022)	
A.11.1	Gem. § 12 Abs. 3 Nr. 1 StVO ist das Parken vor und hinter Kreuzungen und Einmündungen bis zu je 5 m von den Schnittpunkten der Fahrbahnkanten unzulässig. Das gilt entsprechend auch für Zufahrten zu Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen etc. Diese dürfen nicht im Einmündungsbereich bzw. Einmündungsbogen von öffentlichen Verkehrsflächen liegen oder müssen einen Mindestabstand von 5,0 m, gemessen von den Schnittpunkten der Fahrbahnkanten, einhalten. Geringere Abstände als die genannten 5,0 m sind nur in Einzelfällen in Abhängigkeit der örtlichen Situation zulässig und mit der unteren Verkehrsbehörde einvernehmlich abzustimmen.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Entlang der betroffenen Grundstücksgrenze im Bereich der Einmündung der Planstraße in die Vörlinsbachstraße wird zur Offenlage ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ergänzt. Entlang der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigung“ wird im Bereich der Einmündung in die Vörlinsbachstraße von solchen Zufahrtsverboten abgesehen, da es sich bei der bestehenden Verkehrsfläche um eine untergeordnete Nebenzufahrt ohne Durchfahrtsverkehr handelt. Im Bereich der Einmündung der Nebenzufahrt in die Vörlinsbachstraße befinden sich darüber hinaus bereits Zufahrten / Stellplätze, bei denen davon ausgegangen werden muss, dass sie in der Vergangenheit genehmigt worden sind.
A.11.2	Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidung der Ausweisung von Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens getroffen werden kann. Die vorliegende Ausweisung der Stichstraßen als verkehrsberuhigter Bereich ist daher nicht bindend. Vielmehr sind die gewünschten Regelungen bei der Straßenverkehrsbehörde in einem separaten Verfahren zu beantragen und können lediglich bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen angeordnet werden. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung (VwV-StVO) zu den Zeichen 325.1/325.2 StVO.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die betroffene Fläche wird gemäß § 4 Nr. 6.3 PlanZV i. V. m. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigung“ festgesetzt. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der StVO kann, wie korrekt angemerkt wurde, nur durch die Straßenverkehrsbehörde und bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen erfolgen.
A.11.3	Die Anlage eines Fußweges auf der Nordseite der Erschließungsstraße würde dazu führen, dass sämtliche Anwohner vor ei-	Dies wird berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ner Nutzung die Fahrbahn queren müssen, da nach jetzigem Stand der Großteil der Bebauung auf der Südseite ist. Auf der Nordseite befinden sich derzeit keine Anwesen. Wir regen daher die Anlage eines Fußweges auf der Südseite an.	Die Anlage eines Fußweges auf der Südseite der Erschließungsstraße wird zur Offenlage festgesetzt und ersetzt den Fußweg auf der Nordseite.
A.12	**Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau** (Schreiben vom 22.08.2022)	
A.12.1	**Geotechnik** Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Lössführender Fließerde und lokal Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit 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 DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es wurde bereits ein geotechnisches Gutachten erstellt, das den Planunterlagen beigefügt wird. Der Hinweis zu Geotechnik in den Bebauungsvorschriften wird um die vorgebrachten Punkte ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.12.2	**Boden** Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.3	**Mineralische Rohstoffe** Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.4	**Grundwasser** Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. LGRB Az. 2511 // 22-03238 vom 22.08.2022 Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer http://maps.lgrb-bw.de/? view=lgrb geolahyd) und LGRBwissen https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie" (ISONG, http://isong.lgrb-bw.de/ entnommen werden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.5	**Bergbau** Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.12.6	**Geotopschutz** Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.12.7	**Allgemeine Hinweise** Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse (http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.13	**Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen** (Schreiben vom 18.08.2022)	
A.13.1	Den Ausführungen des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (Stellungnahme vom 21.07.2022) zum Wohnbauflächenbedarfsnachweis schließen wir uns an. Dementsprechend ist auch aus unserer Sicht 1) das Wohngebiet inkl. der Erschließung (in Summe ca. 1,1 ha) als Wohnbaufläche anzurechnen und 2) eine nähere Betrachtung des Innenentwicklungspotenzials erforderlich. Im Falle eines Flächentausches auf FNP-Ebene wäre der Bedarfsnachweis obsolet.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Infolge der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 zur Unionsrechtswidrigkeit von Bebauungsplanaufstellungen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird der vorliegende Bebauungsplan nun im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Dementsprechend muss der Flächennutzungsplan im Zuge der 9. punktuellen FNP-Änderung im Parallelverfahren angepasst werden. Die Darstellung der Wohnbauflächenbedarfsberechnung erfolgt vollständig im Zuge der 9. FNP-Änderung. Das Kapitel zum Wohnbauflächenbedarf in der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans wird entsprechend gekürzt und es wird auf das Verfahren zur 9. Flächennutzungsplanänderung verwiesen.
A.14	**Regierungspräsidium Stuttgart – Abt.8 Landesamt für Denkmalpflege** (Schreiben vom 25.08.2022)	
A.14.1	Gegen die vorliegende Planung bestehen Bedenken von Seiten des Landesamts für Denkmalpflege.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.2	In der Nähe des Planungsgebietes liegt folgendes Kulturdenkmal (Bau- und Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG: .Hauptstraße 17, 23, Klosterplatz 1 - 4 (Flstnr. 1/1, 3, 5-6, 6/1, 6/2, 7, 7/1, 8) Wilhelmitenkloster Oberried, heute Pfarrhaus, Rathaus sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Mit ehemaligen Wirtschaftsgebäuden, Friedhof-, ehem. Klos-	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	termauer und Freiflächen, die den einstigen Klosterbezirk markieren. Urspr. St. Galler, später Günterstaler Besitz. Im späten 13. Jahrhundert Ansiedlung von Wilhelmitenmönchen. Nach zeitweiliger Verlegung nach Freiburg Rückkehr nach Oberried 1677. Die vierflügelige Klosteranlage 1684-99 erbaut.	
A.14.3	Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Die am Ende des 17. Jahrhunderts ausgebaute, vierflügelige Klosteranlage prägt bis heute als wichtigstes Element das Ortsbild von Oberried. Das auch im Rahmen der Regionalplanung als raumwirksames Kulturdenkmal eingestufte Kloster liegt eingebettet in den Ort und die umgebende Landschaft besonders von Norden noch frei einsehbar. Aber auch von Osten her ist die denkmalgeschützte Anlage bei Annäherung an den Ort noch gut einsehbar (siehe Foto).	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.14.4	Die Fläche des geplanten Neubaugebiets befindet sich entlang der Vörlinsbachstraße und höher im Gelände hinter den schon vorhandenen Neubauten entlang der Vörlinsbachstraße. Eine Bebauung der südlichen Fläche hinter den bestehenden Gebäuden ist für die Raumwirksamkeit des Klosters unbedenklich. Neubauten im nördlichen Bereich entlang der Vörlinsbachstraße werden die Einsehbarkeit des Klosters von Osten dagegen erheblich einschränken. Die Raumwirksamkeit der Klosteranlage von Osten wird bei einer Bebauung des Flurstücks-Nr. 136 zu großen Teilen verloren gehen. Daher äußert das Landesamt für Denkmalpflege Bedenken gegen die geplante Bebauung des Flurstücks 136. Wir regen an, eine Planung unter Freihaltung dieser nördlichen Fläche anzustreben, um die Raumwirksamkeit der Klosteranlage nicht weiter einzuschränken.	Dies wird zum Teil berücksichtigt. Eine Freihaltung der nördlichen Fläche wird nicht angestrebt. Für die Bebauung im betroffenen Wohngebiet WA1 werden zur Offenlage Festsetzungen (Gebäudehöhe, Baugrenzen) getroffen, die die Raumwirksamkeit der Klosteranlage gewährleisten. Dieses Vorgehen wurde bei einem Ortstermin am 16.01.2023 mit dem Denkmalschutzamt im LRA abgestimmt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.14.5	Im Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen in die Planunterlagen aufzunehmen: 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.	Dies wurde bereits berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz ist in den Bebauungsvorschriften bereits enthalten.
A.15	**Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16 Kampfmittelbeseitigung** (Schreiben vom 20.07.2022)	
A.15.1	Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden. Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Kampfmittelauswertung liegt bereits vor. Im Plangebiet wurden keine Kampfmittelvorkommen nachgewiesen oder Hinweise darauf festgestellt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 18 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABI. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.	
A.16	**Regionalverband Südlicher Oberrhein** (Schreiben vom 21.07.2022)	
A.16.1	Der Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof" umfasst einen Geltungsbereich von etwa 1,2 ha und beinhaltet im Wesentlichen ein Wohngebiet WA.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich wurde zwischenzeitlich angepasst und umfasst zum Stand der Offenlage ca. 1,28 ha.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Der Bebauungsplan wird nach § 13b BauGB aufgestellt und entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Daher ist für eine rechtssichere Abwägung der Wohnbauflächenbedarf zu begründen.	Infolge der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 zur Unionsrechtswidrigkeit von Bebauungsplanaufstellungen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird der vorliegende Bebauungsplan nun im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Dementsprechend kann der Flächennutzungsplan nicht berichtigt werden, sondern muss im Zuge der 9. punktuellen FNP-Änderung im Parallelverfahren angepasst werden. Die Darstellung der Wohnbauflächenbedarfsberechnung erfolgt vollständig im Zuge der 9. FNP-Änderung. Das Kapitel zum Wohnbauflächenbedarf in der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans wird entsprechend gekürzt und es wird auf das Verfahren zur 9. Flächennutzungsplanänderung verwiesen.
A.16.2	Dabei sind die im Regionalplan genannten Ziele und Grundsätze entsprechend dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB sowie dem Berücksichtigungsgebot nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 ROG zu beachten. Darüber hinaus gilt auch für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB insbesondere die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung. Die Gemeinde Oberried ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 2 (G) ein Zuwachsfaktor von 0,25% als Orientierungswert zugrunde zu legen. Bei der Bedarfsermittlung sind auch die noch nicht bebauten Baulücken bzw. Grundstücke, für die Baurecht besteht, angemessen zu berücksichtigen. Es wird positiv zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Oberried in den letzten Jahren den Schwerpunkt für Wohnungsbau mehr in der Innen- als in der Außenentwicklung gesehen hat.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Siehe A.16.1. Die Baulücken werden bei der Wohnbauflächenbedarfsberechnung im Zuge der 9. FNP-Änderung berücksichtigt.
	Die Bedarfsermittlung nach den o.g. Kriterien wurde unter Ziffer 1.6 der Begründung zum Bebauungsplan verständlich dargelegt. Sie ist jedoch wie folgt zu korrigieren bzw. zu ergänzen: • Die anzurechnende Wohnbaufläche muss das gesamte Wohngebiet und die Erschließungsstraße umfassen. Die Erschließung ist für das aktuelle Baugebiet erforderlich. Eine in die Zukunft angedachte Wohngebietserweiterung kann	Dies wird zur Kenntnis genommen. Siehe A.16.1. Die Erschließungsstraße wird als anrechenbare Wohnbaufläche bei der Wohnbauflächenbedarfsberechnung im Zuge der 9. FNP-Änderung berücksichtigt. Die Innenentwicklungspotenziale werden ebenfalls im Zuge der 9. FNP-Änderung betrachtet.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	hierbei nicht berücksichtigt werden. Folglich ergibt sich u.E. eine anzurechnende Wohnbaufläche von 1,1 ha. • Dass es „keine nennenswerten Innenentwicklungspotenziale" geben soll, ist näher zu erläutern. In den Vorgesprächen zu diesem Bebauungsplan wurde dargelegt, dass ein Baulückenkataster erstellt werden soll. Unseres Erachtens sind insbesondere entlang der Hauptstraße noch Baulücken vorhanden. Folglich sollte eine detailliertere Betrachtung des Innenentwicklungspotenzials erfolgen.	
A.16.3	Zur Nutzung der Innenentwicklungspotenziale in Oberried sollte eine Strategie zur Schließung der Baulücken entwickelt werden. Hierbei sollten die Baulücken und untergenutzten Grundstücke detailliert erhoben und dokumentiert (Baulückenkataster) sowie die Eigentümer regelmäßig kontaktiert und beraten werden. Auch ein Erwerb der brachliegenden Grundstücke durch die Gemeinde kann für die Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials zielführend sein.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Siehe A.16.1. Die Baulücken werden bei der Wohnbauflächenbedarfsberechnung im Zuge der 9. FNP-Änderung berücksichtigt. Auch wird in den Unterlagen zum FNPÄ-Verfahren dargestellt, welche Anstrengungen die Gemeinde Oberried zur Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials unternimmt.
A.16.4	Wir weisen darauf hin, dass eine regionalplanerische Bedarfsbegründung zum vorliegenden Baugebiet im Falle eines Flächentauschs auf FNP-Ebene obsolet wäre. Für eine Abstimmung betreffend dem Wohnbauflächenbedarf stehen wir gerne zur Verfügung.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Vorabstimmung fand im Zuge des Verfahrens zur 9. Flächennutzungsplanänderung statt.
A.16.5	Da in Oberried eine große Nachfrage nach Wohnbauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Flächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden. Im Sinne der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßen wir, dass neben Doppelhäusern auch zwei Gebäude mit maximal 3 Wohneinheiten vorgesehen sind. Es sollte jedoch geprüft werden, ob in WA1 mehr als 3 Wohneinheiten pro Gebäude und Tiefgaragen zugelassen werden könnten. Die Festsetzungen zu WA1 sollten entsprechend den Mehrparteienhäusern konkretisiert werden (beispielsweise Vollgeschosse zwingend, Mindestgebäudehöhe, 2 Baufenster).	Dies wird berücksichtigt. Die Entwurfsplanung für das WA1 liegt bereits vor und sieht zwei Mehrfamilienhäuser mit 5 bzw. 7 Wohneinheiten vor. In einem der beiden Wohnhäuser sind Stellplätze im Gebäude vorgesehen. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Wohngebiet WA1 werden im Rahmen der Offenlage entsprechend der Entwurfsplanung konkretisiert.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Ansonsten besteht die Gefahr, dass dort nur ein freistehendes Einfamilienhaus realisiert wird, welches der großen Wohnungsnachfrage in Oberried sicherlich nicht gerecht werden würde.	
A.16.6	In den beiden vorgesehenen Mehrparteienhäusern könnten auch kleinere Wohneinheiten angeboten werden. Im Sinne der demografischen Entwicklung sind kleinere und am besten barrierefreie Wohneinheiten für Senioren und junge Leute erforderlich. Das klassische Einfamilienhaus kann diesem Bedarf nicht gerecht werden. Folglich sollten die erforderlichen Stellplätze an die Wohnungsgrößen angepasst werden oder es sollten weniger als 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt werden. Die Pflicht zur Errichtung von 2 Stellplätzen (siehe Ziffer 2.7 örtliche Bauvorschriften) für kleine Ein-Personen- Wohneinheiten macht diese unattraktiv und eine Errichtung unwahrscheinlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Entwurfsplanung für das WA1 liegt bereits vor und sieht zwei Mehrfamilienhäuser mit 5 bzw. 7 Wohneinheiten vor. Darin sind auch kleinere, sowie 6 barrierefreie Wohneinheiten enthalten. Die Größe und die barrierefreie Ausstattung der Wohneinheiten sind jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die Stellplatzverpflichtung der Gemeinde Oberried liegt bei 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit. Aus Gleichbehandlungsgründen soll dieser Stellplatzschlüssel auch innerhalb des Plangebiets gelten. Die Verpflichtung, Bruchteile eines Stellplatzes aufzurunden (Ziffer 2.7 der örtlichen Bauvorschriften), bezieht sich auf die einzelnen Grundstücke, sodass nicht für jede Wohneinheit zwangsläufig zwei Stellplätze errichtet werden müssen. Da im WA1 im Vergleich zum übrigen Baugebiet überwiegend deutlich kleinere Wohneinheiten errichtet werden sollen, wird für das WA1 der Stellplatzschlüssel zur Offenlage auf 1,0 Stellplätze pro errichtete Wohneinheit herabgesetzt.
A.16.6.1	Um dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden und um einer spekulativen Baulandbevorratung entgegenzuwirken, regen wir eine zeitnahe Bebauung durch Bauverpflichtungen an (z.B. im Rahmen der Vergabe der Grundstücke).	Dies wird zur Kenntnis genommen. Bauverpflichtungen können nicht auf Bebauungsplanebene geregelt werden, sondern sind ggf. im Rahmen der Grundstücksvergabe mittels vertraglicher Regelungen festzulegen.
A.16.7	Nach Ziffer 1.4 der Begründung entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Folglich ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Wir weisen darauf hin, dass nach § 6 Abs. 5 BauGB jedermann über den aktuellen Stand des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich ist der Flächennutzungsplan unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu berichtigen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK sind der berichtigte Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan dem Regierungspräsidium Freiburg zuzustellen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Infolge der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 zur Unionsrechtswidrigkeit von Bebauungsplanaufstellungen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird der vorliegende Bebauungsplan nun im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Dementsprechend kann der Flächennutzungsplan nicht berichtigt werden, sondern wird im Zuge der 9. punktuellen FNP-Änderung im Parallelverfahren angepasst. Die Planunterlagen zur FNP-Änderung werden dem Regierungspräsidium Freiburg nach Abschluss des Verfahrens zugestellt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.16.8	Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.17	**IHK Südlicher Oberrhein** (Schreiben vom 09.08.2022)	
A.17.1	Das Plangebiet ist ca. 1,2 ha groß und beinhaltet im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet WA. Zur Ausweisung bzw. Realisierung eines zentral gelegenen Wohngebietes zur Deckung der „anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum" werden keine Bedenken geäußert. Laut Begründung erfolgen i.d.R. Anfragen für Einfamilienhäuser, aber auch für Geschosswohnungsbau (Eigentum/ Miete), die Interessentenliste beläuft sich derzeit wohl auf über 100 Interessenten.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich wurde zwischenzeitlich angepasst und umfasst zum Stand der Offenlage ca. 1,28 ha.
A.17.2	Das Wohngebiet soll in zwei Teilbereiche WA1 und WA2 gegliedert werden. Im deutlich größeren Bereich WA2 werden bis auf eine Ausnahme (energie- wie flächeneffizientere) Doppelhäuser vorgegeben, im WA1 sollen „Flächen für Geschosswohnungsbau bereitgestellt werden". (An anderer Stelle ist von zwei Mehrfamilienhäusern die Rede.) Dies würde begrüßt.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das bisherige WA2 wird zur Offenlage in WA2, WA3 und WA4 aufgeteilt, um die Vielzahl der Gebäudetypologien planungsrechtlich abbilden zu können.
A.17.3	Die IHK bekennt sich bereits seit vielen Jahren zu einer effizienten Nutzung der immer knapper werdenden Ressource Fläche. Auch das Thema „bezahlbarer Wohnraum" spielt - u.a. angesichts des stetig steigenden Fachkräftemangels - eine immer dringlicher werdende Rolle. Es wird angeregt, diese Aspekte bereits in den Planungszielen konkreter einzubringen.	Dies wird berücksichtigt. Das Thema „bezahlbarer Wohnraum“ wird zur Offenlage in den Planungszielen konkreter eingebracht, indem auch kostengünstigere Gebäudetypologien (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser) berücksichtigt werden und die zulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude differenzierter festgesetzt wird.
A.17.4	Bislang besteht u.E. die einzig verbindliche Vorgabe in der Festsetzung von Doppelhäusern für sieben der acht Baufenster im WA2. Bei allen weiteren Vorgaben bspw. zum Maß der baulichen Nutzung handelt es sich jedoch ausschließlich um Höchstmaße. Die maximal mögliche Anzahl an Wohneinheiten von 3 erscheint für Geschosswohnungsbau sehr niedrig. Auch bestehen bislang keine Festsetzungen, die eine Realisierung von Geschosswohnungsbau sicherstellen, zudem besteht auch nur ein einziges großes Baufenster.	Dies wird berücksichtigt. Die Entwurfsplanung für das WA1 liegt bereits vor und sieht zwei Mehrfamilienhäuser mit 5 bzw. 7 Wohneinheiten vor. Die Festsetzungen zum Wohngebiet WA1 werden zur Offenlage entsprechend der Entwurfsplanung konkretisiert.
A.17.5	Die wohl gewünschte Dichte und Wohntypologie findet sich daher in den planungsrechtlichen Festsetzungen bisher nur in	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird zur Offenlage mittels Flächenteiler festgesetzt. Im WA1 ist

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Ansätzen wieder. Es wird angeregt, die Zahl der Wohneinheiten im gesamten Plangebiet zu erhöhen, im WA1, um auch tatsächlich übliche Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, im WA2, um jetzt oder später (nach der Familienphase) (wieder) Wohnraum für mehr Personen bspw. durch kleinere Einlieger- oder Dachgeschosswohnungen ohne Planänderung flexibel umsetzen zu können. Zudem wird angeregt, das städtebauliche Konzept so weit wie möglich bereits planungsrechtlich zu sichern, bspw. über eine zwingende Anzahl von Vollgeschossen (zumindest alternativ Mindest- und Maximalvorgaben) und „entsprechend passende" Vorgaben zu Gebäudehöhenparametern.	demnach je angefangenen 130 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig, sodass zwei Mehrfamilienhäuser mit 5 bzw. 7 Wohneinheiten ermöglicht werden. Das bisherige WA2 wird zur Offenlage in WA2, WA3 und WA4 aufgeteilt, sodass hier je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit realisiert werden kann. Von der Festsetzung einer zwingenden Anzahl der Vollgeschosse wird aufgrund der ausgeprägten Topografie abgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse kann demnach auch unterschritten werden, um den Bauherren einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum einräumen zu können. Die Gebäudehöhenparameter werden zur Offenlage ergänzt, indem Festsetzungen zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe, jeweils bezogen auf die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe, getroffen werden. Damit sollen eine Beeinträchtigung des Ortsbilds sowie nachbarschaftliche Konflikte (angrenzende Bestandsgebäude) vermieden werden.
A.17.6	Weiter wird angeregt zu prüfen, ob nicht auch drei Vollgeschosse im WA1 städtebaulich noch verträglich wären. Offen bleibt, wie sichergestellt werden soll, dass im WA1 überhaupt übliche Mehrfamilienhäuser (MFH) und wie, dass tatsächlich 2 solcher Gebäude realisiert werden? Besonders begrüßenswert wäre es aus unserer Sicht, wenn die Flächen des WA1 baulich besser ausgenutzt werden könnten durch Vorgabe/ Realisierung einer Tiefgarage. Weiter wird angeregt, in den MFH-Wohneinheiten mit unterschiedlicher Größe für unterschiedliche Bedarfe und Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen und sicherzustellen.	Dies wird berücksichtigt. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im WA1 wurde geprüft und wird zur Offenlage auf drei Vollgeschosse erhöht. Die Entwurfsplanung für das WA1 liegt zwischenzeitlich vor und sieht zwei Mehrfamilienhäuser vor. In einem der beiden Gebäude sind Stellplätze im Gebäude untergebracht. Die im Entwurf dargestellten MFH-Wohneinheiten weisen unterschiedliche Größen und Qualitäten auf, sodass unterschiedliche Bedarfe und Zielgruppen berücksichtigt werden. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen im WA1 werden zur Offenlage an ebendiesen Entwurf angepasst, sodass eine Realisierung der vorgesehenen Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern sichergestellt werden kann.
A.17.7	Problematisch ist u.E. die vorgesehene (recht hohe) und einheitliche, d.h. wohnungsgrößen-unabhängige Stellplatzvorgabe, die kleinere Wohnungen an sich und zudem mehr Wohneinheiten je Gebäude verhindern wird.	Dies wird berücksichtigt. Da im WA1 im Vergleich zum übrigen Baugebiet überwiegend deutlich kleinere Wohneinheiten errichtet werden sollen, wird für das WA1 der Stellplatzschlüssel zur Offenlage auf 1,0 Stellplätze pro errichtete Wohneinheit herabgesetzt.
A.17.8	In wessen Eigentum befinden sich die Grundstücke? Soll auch geförderter Wohnbau entstehen?	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Grundstücke befinden sich mittlerweile teilweise im Eigentum der Gemeinde Oberried und teilweise im Eigentum der Münsterbaustiftung. Nach sorgfältiger Prüfung der Rahmenbedingungen kann aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit kein geförderter Wohnbau realisiert werden. Die Umsetzung größerer Wohnprojekte, die üblicherweise mit gefördertem Wohnungsbau verbunden sind, würde zudem aufgrund der Topografie erschwert und ließe sich nicht in die angrenzende Be-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		bauung und das Siedlungsbild der Gemeinde Oberried einfügen. Im Bereich des WA1 sind jedoch zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen, in denen nach derzeitigem Stand auch kleinere Mietwohnungen entstehen sollen.
A.17.9	Um der dargelegten hohen aktuellen Wohnbauflächennachfrage gerecht zu werden und um einer spekulativen Baulandbevorratung entgegenzuwirken, regen wir analog zum Regionalverband eine zeitnahe Bebauung durch Bauverpflichtungen an.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Bauverpflichtungen werden nicht auf Bebauungsplanebene geregelt, sondern sind ggf. im Rahmen der Grundstücksvergabe mittels vertraglicher Regelungen festzulegen.
A.18	**bnNETZE GmbH** (Schreiben vom 11.08.2022)	
A.18.1	Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie werden umfangreiche Netzbaumaßnahmen und die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Aus wirtschaftlichen und erschließungstechnischen Gründen ist eine freistehende Anlage vorgesehen, für die, die bnNETZE GmbH das notwendige Grundstück (6x5,5m) erwerben wird. Dieser Standort ist unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche vorzusehen. Die geplante Trafostation ist in Abhängigkeit von der örtlichen Bebauung verschiebbar, jedoch ist sie in der Nähe des elektrischen Lastschwerpunktes anzuordnen. Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der Versorgungsanlage durch Planzeichen gemäß § 2 PlanzV 90 mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Anlage zur PlanzV 90, Nr. 7) in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (vgl. Anlage 2). Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	Dies wird berücksichtigt. Der Standort der Trafostation (6 x 5,5 m) wird entsprechend Nr. 7 der Anlage zur PlanZV als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Elektrizität“ ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden. Anlage 2	
A.19	**Vodafone GmbH** (Schreiben vom 01.09.2022 Vorgangsnummer EG-53487)	
A.19.1	Wie Sie wissen, ist Vodafone (ehem. Unitymedia) allgemein an koordinierten Mitverlegungen unserer zukunftssicheren Breitband-Glasfaserinfrastruktur (r-11B, Fibre to the Building) in Neubau-Erschließungen interessiert. Beim o.g. Bauvorhaben sehen wir die Wirtschaftlichkeit für einen Ausbau jedoch leider als nicht gegeben, weswegen wir von einer Mitverlegung in diesem Fall absehen müssen. Weiterhin bitten wir Sie uns bei neuen Informationen in laufenden Verfahren und für Koordinierungsgespräche (wenn möglich bitte mit Angabe der o.g. Vorgangsnr.) sowie auch bei zukünftigen Bauvorhaben frühzeitig zu beteiligen und uns über unser zentrales Eingangstor zu informieren:	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	E-Mail: ZentralePlanung.ND@vodafone.com Vodafone wird digital und bittet daher nur noch um digitale Anfragen. Bei Rückfragen und auch weiteren Anfragen/Anregungen etc. können Sie sich gerne an uns wenden.	
A.20	**terranets bw GmbH** (Schreiben vom 14.07.2022)	
A.20.1	Seit dem 01.03.2021 haben wir die Beantwortung von Anfragen und Beteiligungen zu unten genannten Themen eingestellt. Anfragen sowie Beteiligungen zu den Themen: Leitungsauskünfte, Bebauungspläne, Planungsanfragen, Koordinierungsanfragen, Flächennutzungsplanänderungen usw. sind ab sofort ausschließlich über das BIL-Portal https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen. Bitte melden Sie sich einmalig an, sie erhalten dann in Kürze einen Zugang. Mittels der BIL Online-Leitungsauskunft, erfahren Sie zukünftig schnellstmöglich, ob im fraglichen Bereich Leitungen unseres Unternehmens, mit aktuell parallel über 90 anderen Netzbetreibern vorhanden sind, und dass alles mit nur einer Anfrage. Das BIL-Online-Portal der BIL eG ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist für Sie kostenlos und ermöglicht Ihnen, Ihre Bauanfrage direkt online einfach und schnell zu formulieren. Ihr Vorteil: Sie müssen Ihre Bauanfrage nur einmalig formulieren und erreichen direkt alle an BIL teilnehmenden Leitungsbetreiber. Sind wir für Ihren angefragten Bereich nicht zuständig, erhalten Sie unmittelbar über BiLeine Negativauskunft. Ein weiterer Vorteil für Sie: Sie können Ihre in BIL eingestellte Bauanfrage über eine E-Mail-Weiterleitungsfunktion direkt an weitere Leitungsbetreiber versenden, die derzeit noch nicht in BIL organisiert sind. Eine Stellungnahme erfolgt in diesen Fällen außerhalb des Portals.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich sind die Netzbetreiber zur Auskunft im Rahmen der Beteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplans verpflichtet, da bei einer Abfrage im BIL-Leitungsportal durch die Gemeinde Oberried und die beauftragten Planungsbüros die Angabe von Daten / Informationen gefordert wird, die der Gemeinde Oberried und den beauftragten Planungsbüros schlicht nicht vorliegen und daher in Bezug auf die Planungsaufgabe keine verlässliche Auskunft eingeholt werden kann. Die Netzbetreiber sind in der Mitwirkungspflicht, auf Anfrage hin eine verlässliche Planauskunft zu erteilen, damit der Anfragende dabei grundsätzlich auf die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Auskunft vertrauen darf.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Weitere Informationen über BIL können Sie dem angehängten Infoblatt "BILFlyer-Bauwirtschaft" oder der Seite http://bil-leitungsauskunft.de/entnehmen. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie auch in Zukunft diesen Dienst nutzen würden. Ihre Vorteile: • schnelle Verfügbarkeit der Planauskunft • freie Gebietsauswahl und Anpassung der Abfrage • kostenfreier Service	
A.21	**PLEdoc GmbH** (Schreiben vom 01.08.2022)	
A.21.1	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, • Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) **Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Anlage/Übersichtskarte	
A.22	**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** (Schreiben vom 14.07.2022)	
A.22.1	Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.23	**Polizeipräsidium Freiburg** (Schreiben vom 21.07.2022)	
A.23.1	Zu 3.7 - Verkehrsflächen Angedacht ist die Anlage eines Fußweges auf der Nordseite der Erschließungsstraße. Dies würde dazu führen, dass nahezu sämtliche Anwohner vor einer Nutzung die Fahrbahn queren müssen. Auf der Nordseite befinden sich (derzeit) keine Anwesen. Auch die Ortsmitte liegt auf der Südseite, weshalb aus verkehrspolizeilicher Sicht unter Beibehaltung der bisherigen Breiten nur die Anlage auf der Südseite zustimmungsfähig ist. Im Bereich der Einmündung des verkehrsberuhigten Bereiches ist eine klare Unterordnung durch einen abgesenkten Bordstein oder anderer baulichen Maßnahmen die Unterordnung zweifelsfrei zu verdeutlichen. Auf die (baulichen) Voraussetzungen für die Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches nach der StVO wird verwiesen.	Dies wird berücksichtigt. Der Fußweg wird zur Offenlage auf die Südseite der Haupterschließungsstraße verlegt. Die Anschlagshöhe des Rundbords beträgt gemäß aktueller Straßenplanung 3 - 4 cm. Der Gehweg wird im Bereich der Einmündung der untergeordneten Zufahrtsstraße fortgeführt. In Kombination mit dem geringen Anschlag ist die Unterordnung der Einmündung ausreichend verdeutlicht.
A.24	**Amprion GmbH** (Schreiben vom 21.07.2022)	
A.24.1	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die für weitere Versorgungsleitungen zuständigen Unternehmen wurden ebenfalls beteiligt.
A.25	**Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.**	

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	(Schreiben vom 05.09.2022)	
A.25.1	**Flächenversiegelung und Flächenverbrauch** Im Rahmen des Bauprojektes wird geplant insgesamt ca. zwei Drittel des Planungsgebietes (0,76 ha) zu versiegeln. Aus landwirtschaftlicher Sicht stellt die Umwandlung von hochwertigen Grünlandflächen in Bauland einen unwiederbringlichen Wertverlust dar. In Anbetracht des bundesweiten, wie regional übermäßigen Flächenverbrauchs, sehen wir die Notwendigkeit die noch bestehenden landwirtschaftlich nutzbaren Flächen zu erhalten. Aus landwirtschaftlicher Sicht stellt die Umwandlung von hochwertigen Grünlandflächen in Bauland einen unwiederbringlichen Wertverlust dar. Der in Baden-Württemberg ohnehin bestehende Mangel landwirtschaftlich nutzbarer Flächen wird stetig verstärkt durch Wachstum und Ausweisung von Bauland, damit einhergehend eine unwiederbringliche Versiegelung landwirtschaftlicher Fläche und Grundlage der regionalen Nahrungsmittelproduktion. Die Ernährungsbasis des Menschen ist die gleiche Fläche, die genutzt wird, um darauf zu wohnen, einzukaufen, und sich fortzubewegen. In Baden-Württemberg haben wir zudem kleinstrukturierte, familiäre Betriebe. Ein Flächenverlust trifft die Betriebe deutlich stärker im bundesweiten Vergleich. Aus diesen Gründen muss das vordringliche Ziel die Erhaltung der guten landwirtschaftlich nutzbaren Standorte sein.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich wurde zwischenzeitlich angepasst und umfasst zum Stand der Offenlage ca. 1,28 ha. U.a. durch die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen und die Grundflächenzahl, sowie durch die Festsetzung von Grünflächen wird die Flächenversiegelung beschränkt. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan ohne zugrundeliegende, verbindliche Vorhabenplanung handelt, kann keine konkrete Zahl genannt werden; die in der Stellungnahme genannte Fläche von 0,76 ha erscheint jedoch zu hoch angesetzt und entbehrt ohne die Darstellung der Berechnungsmethodik einer fundierten Grundlage. Im Rahmen des bisherigen Planverfahrens fanden Abstimmungsgespräche mit dem vom Verlust der Flächen betroffenen Landwirt und der Gemeinde Oberried statt. Daraus ging hervor, dass infolge des Wegfallens der landwirtschaftlichen Flächen nicht von einer Betriebs- oder Existenzgefährdung auszugehen ist.
A.25.1.1	Außerdem wollen wir auf die klimaschutzrelevante Funktion von Grünland hinweisen, das nach dem Wald als wichtigster CO2-Speicher fungiert. Gleichzeitig weist Grünland hohe Biodiversität auf und gilt so als schützenswert. Durch Versiegelung kann Boden weder Wasser aufnehmen noch sich mit der Luft austauschen (Kühlungseffekt), noch CO2 speichern oder Wasser neu bilden. Auch im Hinblick auf die aktuelle Biodiversitätskrise gilt es nicht nur von den Bewirtschafter*innen der Flächen einen Beitrag einzufordern.	Dies wird bereits berücksichtigt. Die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung durch die geplante Bebauung sind der Gemeinde bewusst, lassen sich bei der Entwicklung eines Wohngebiets jedoch nicht vermeiden. Die unterschiedlichen Belange wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens unter- und gegeneinander abgewogen. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Siedlungsdrucks auf die Gemeinde Oberried wird der Verlust klimaschutzrelevanter Grünflächen in Kauf genommen, wenngleich versucht wird, die Versiegelung im Rahmen der Bauleitplanung so weit wie möglich zu reduzieren: Durch Festsetzungen zur Begrünung und gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Dachbegrünung von Garagen und Carports werden im Bebauungsplan die Versiegelung so gering wie

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		möglich gehalten und die Belange des Klima- sowie des Artenschutzes berücksichtigt. Eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung von nicht überbauten Flächen wird aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrunds nicht festgesetzt.
A.25.1.2	Im Regionalplan Südlicher Oberrhein (2019) ist die Gemeinde Oberried dem Ländlichen Raum im engeren Sinne (Kap. 2.1.3.2.) laut Landesentwicklungsplan (1) N und (2) G zugeordnet und gehört zu den Gemeinden mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen (Kap. 2.4.1.1). Im Kapitel 2.4.0.1. Eigenentwicklung ist u.a. festgehalten: Der Boden ist eine stark beanspruchte, nicht vermehrbare und kaum wiederherstellbare Ressource (in erster Linie betrifft dies den Entzug der für die Nahrungsmittelerzeugung so wichtigen landwirtschaftlichen Flächen in Verbindung mit wertvollen Landschaftsbereichen wie dem Schwarzwaldrandgebiet). Aus der Zuordnung Oberrieds in den Regionalplan ergibt sich: Lediglich für die Eigenentwicklung müssen bestimmte Gemeinden bei der Wohnraumerweiterung bedarfsgerecht und maßvoll vorgehen. Die Zählung von verschiedensten Anfragen ist kein eindeutiges Maß für einen Bedarf, da die Anfragen an viele verschiedene Gemeinden gestellt werden und somit mehrfach gezählt werden. Zudem ist die Frage, wie alt solche Anfragen sind und ob diese noch ihre Gültigkeit haben.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Infolge der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 zur Unionsrechtswidrigkeit von Bebauungsplanaufstellungen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird der vorliegende Bebauungsplan nun im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Dementsprechend kann der Flächennutzungsplan nicht berichtigt werden, sondern muss im Zuge der 9. punktuellen FNP-Änderung im Parallelverfahren angepasst werden. Die Darstellung der Wohnbauflächenbedarfsberechnung erfolgt vollständig im Zuge der 9. FNP-Änderung. Das Kapitel zum Wohnbauflächenbedarf in der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans wird entsprechend gekürzt und es wird auf das Verfahren zur 9. Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Die Methodik für die Wohnbauflächenbedarfsberechnung wurde im Rahmen des FNPÄ-Verfahrens mit dem Regionalverband abgestimmt. Das Führen einer Interessentenliste für Wohnbaugrundstücke wird im Zuge des rechnerischen Bedarfsnachweises nicht betrachtet, findet wohl aber bei der verbal-argumentativen Bedarfsbegründung Berücksichtigung. Die Interessentenliste wird von der Gemeinde Oberried regelmäßig aktualisiert und weist zwischenzeitlich bereits 126 Interessenten auf.
A.25.1.3	Auch die Anfrage nach Einfamilienhäusern ist unter dem Blickwinkel einer großen Flächenversiegelung und dem Ziel der Bunderegierung diesen auf 30 ha, statt 60 ha am Tag zu reduzieren, nicht gerechtfertigt. Der Wunsch nach einem Einfamilienhaus entspricht nicht notwendigerweise dem dringenden Bedürfnis nach mehr Wohnraum, und muss vorsichtig mit den unwiderrufbaren Eingriffen abgewogen werden. Der Bau von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zählt nicht zu einem nachhaltigen Umgang und Verständnis zur endlichen Ressource Boden. Die Entscheidung, maximal zwei Vollgeschosse in der Bauplanung zuzulassen untermalt, dass Interessen hier nicht sorgfältig abgewogen wurden. Bei der Entscheidung weitere Fläche zu versiegeln, sollte dies so nachhaltig wie möglich passieren, d.h. eine hohe Menge an Wohnraum schaffen	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung orientiert sich an den ermittelten Wohnbedarfen in Oberried. Unter Berücksichtigung der endlichen Ressource Boden wird die Planung zur Offenlage angepasst und sieht den Bau von maximal drei freistehenden Einfamilienhäusern vor. Für die restlichen überbaubaren Grundstücksflächen sind Doppelhaushälften, eine Hausgruppe mit Reihenhäusern sowie zwei Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) vorgesehen. Damit werden im Plangebiet vielfältige Bauweisen und damit eine Vielzahl an unterschiedlichen Wohnbedarfen berücksichtigt. Insbesondere durch den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern wird dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Festsetzung von mehr als zwei Vollgeschossen führt nicht zwangsläufig zu einer höheren Wohndichte. Unter Berücksichtigung des exponierten Standorts und der angrenzenden Wohnbebauung

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	und damit viele Geschosse einplanen. Ein hoher Bau kann sich durch Fassadenbegrünung und Holz als Material weich in die natürliche Umgebung und den Ortscharakter einfügen.	wird für die allgemeinen Wohngebiete WA2 - 4 von einer Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse abgesehen. Im WA1 werden zur Offenlage drei Vollgeschosse ermöglicht.
A.25.1.4	Landwirtschaftliche Flächen unterliegen einem Schutz, sodass Gemeinden im ländlichen Raum wie Oberried dazu verpflichtet sind, innerörtliche Erweiterungsmöglichkeiten zu prüfen, zu unterstützen und vorzuziehen, um flächeneinsparende und flächeneffiziente Innenentwicklung zu gewährleisten, Dabei wird vom Umweltbundesamt insbesondere auf Maßnahmen der Nachverdichtung in bestehenden Quartieren hingewiesen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Infolge der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 zur Unionsrechtswidrigkeit von Bebauungsplanaufstellungen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird der vorliegende Bebauungsplan nun im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Dementsprechend kann der Flächennutzungsplan nicht berichtigt werden, sondern muss im Zuge der 9. punktuellen FNP-Änderung im Parallelverfahren angepasst werden. Die Darstellung der Wohnbauflächenbedarfsberechnung erfolgt vollständig im Rahmen der 9. FNP-Änderung. Das Kapitel zum Wohnbauflächenbedarf in der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans wird entsprechend gekürzt und es wird auf das Verfahren zur 9. Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat die Gemeinde Oberried in den letzten Jahren bereits ein großes Augenmerk auf die bauliche Entwicklung von kleineren Flächen im Innenbereich gelegt. Im Zuge der Bedarfsbegründung wurden innerörtliche Entwicklungspotenziale und die Aktivierung von Baulücken geprüft. Es konnten keine besser geeigneten, verfügbaren Standorte ausgemacht werden, die die Schaffung von Wohnraum in vergleichbarem Umfang ermöglicht hätten. Auf die Begründung der 9. FNP-Änderung wird verwiesen.
A.25.1.5	Bitte schildern Sie, welche Anstrengungen Sie tätigen, um innerörtliche Verdichtung voranzutreiben und auch bestehende Hausbesitzer einen Beitrag aus Ihrer Sicht hierzu leisten könnten - aus den bisherigen Unterlagen ist dies noch nicht entnehmbar.	Dies wird zur Kenntnis genommen. In den Unterlagen zum FNPÄ-Verfahren wird dargestellt, welche Anstrengungen die Gemeinde Oberried zur Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials unternimmt. Die Gemeinde Oberried kontaktiert die Eigentümer der bestehenden Baulücken-Grundstücke regelmäßig und ist angesichts des zunehmenden Wohnraumbedarfs darum bemüht, diejenigen brachliegenden Grundstücke zu erwerben, die einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden können. Zuletzt wurden im Jahr 2016 sämtliche Eigentümer per Brief auf die Möglichkeit einer wohnbaulichen Grundstücksnutzung und die bestehende Wohnungsnot hingewiesen; jedoch führten die Bemühungen der Gemeinde nicht nachweislich zu einer weiteren Wohnbebauung.
A.25.1.6	Auch im aktuellen Neubaugebiet könnte die Flächennutzung höher bzw. die Flächenversiegelung niedriger sein, wenn die geplanten Häuser höher und dichter ge-	Dies wird nicht berücksichtigt. Auf die vereinzelte Zulässigkeit von Einzelhäusern wird aus o.g. Gründen (A.25.1.3) nicht verzichtet.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	plant würden. Aus diesen Gründen ist unsere ausdrückliche Bitte auf den Bau von Einfamilienhäusern zu verzichten, um gesellschaftliche klimapolitische, sowie landwirtschaftliche Ziele zu stärken.	Dennoch wurde die Planung zur Offenlage angepasst und konkretisiert, u. a. um punktuell im Baugebiet eine höhere Wohndichte zu erzielen.
A.25.1.7	Aus gesamtgesellschaftlicher, sowie regionaler Sicht besteht also noch weit mehr Interesse an einem Offenhalten der Flächen, statt Bauflächenentwicklung, deren Abwägung in der Begründung leider nicht zur Sprache kam. Wie sollen Betriebe den gesellschaftlichen Anforderungen nach einer Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung nachkommen, wenn stetig ein Flächenverbrauch von derzeit ca. 60 ha pro Tag (deutschlandweit) zu verzeichnen ist? **Anlage**/Bild Flächenverbrauch	Dies wird zur Kenntnis genommen. Pauschalisierte Aussagen zum gesamtgesellschaftlichen Interesse an der Bebauung oder an der Freihaltung von landwirtschaftlichen Flächen können ohne fundierte Grundlage im Rahmen der Bauleitplanung nicht getroffen werden. Im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Vorgehen jedoch mit dem Regionalverband abgestimmt, sodass zumindest für die regionale Ebene davon ausgegangen werden kann, dass ein überwiegendes Interesse an der Bebauung und der Schaffung von neuem Wohnraum besteht. Dennoch ist sich die Gemeinde Oberried der knappen Ressource „Fläche“ durchaus bewusst und daher bemüht, den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten. Das Innenentwicklungspotenzial (Baulücken) sowie Standortalternativen wurden daher wie o. g. im Rahmen der Planung geprüft. Es konnten keine besser geeigneten, verfügbaren Standorte ausgemacht werden, die die Entwicklung von Wohnraum in vergleichbarem Umfang ermöglicht hätten.
A.25.2	**Eine Bebauungssatzung mit mehr Bezug zur Nachhaltigkeit und Regionalität** Auch die Satzung des Bebauungsplanes könnte an die künftigen Bauherren in Bezug auf Klimawandel und Biodiversität mehr Sensibilisierung oder sogar Anforderungen stellen. Die wachsenden Ansprüche und Anforderungen einer nachhaltigen, kreislaufbasierten Wirtschaft, trifft nicht nur die Landwirtschaft, sondern sollte sich auch die Bauwirtschaft zu Herzen nehmen. Auch im Bereich des Bausektors gilt es neue Strategien im Umgang mit Energie und Ressourcen entwickeln. Ein wichtiger und wesentlicher Baustein dabei ist der Wechsel von einer linearen zu einer zirkulären Wertschöpfung. Die Verwertung von klimaschonenden Materialien wie Holz als Baustoff spielt dabei eine wesentliche Rolle. Das Haus der Bauern und andere Holzhäuser in der Umgebung Freiburg zeigen, dass mit diesem klimaschonenden Material nachhaltige Häuser entstehen können. Auch die Verwertung von Holz aus dem Schwarzwald würde wiederum die regionalen Unternehmen (egal ob	Dies wird zur Kenntnis genommen. Bauökologische Vorgaben (z.B. Holzbauweise) sollen im vorliegenden Verfahren nicht auf Bebauungsplanebene festgesetzt werden, können jedoch im Zuge der Grundstücksvergabe berücksichtigt werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Waldbauern, Holzsägewerke oder Tischler) unterstützen. Die Baumaterialien wachsen vor der Eingangstür von Oberried, es ist sinnvoll diese zu nutzen und einen wichtigen Beitrag zur CO2 Sequestrierung beizutragen. Baumaterialien wie Beton, fördern nicht nur noch mehr den Flächenverbrauch (Kieswerke benötigen Fläche), sondern darüber hinaus wird zusätzlich CO2 freigesetzt. Gestalten sie die Bausatzung und das künftige Baugebiet nachhaltig und regional.	
A.25.3	Wir begrüßen die bereits geplanten Maßnahmen der Dachflächenbegrünung von Garagen und der wasserdurchlässigen Befestigung privater Wege.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der im geotechnischen Bericht festgestellten geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrunds entfällt die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung privater Wege zur Offenlage. Die Regelung zur Dachflächenbegrünung bleibt bestehen.
A.25.4	**Starke Belastung der Winterberghof GbR** Des Weiteren wird als ungünstig empfunden, dass bei den aktuellen Bauprojekten der Gemeinde Oberried „Lebensmittelmarkt" und „Vörlinsbach-Steiertenhof" in beiden Fällen Grundstücke bebaut werden sollen, die von demselben landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden. So wird die Winterberghof GbR gleich doppelt in hohem Maße belastet und verliert wichtige Flächen für die Futterproduktion. Die Winterberghof GbR ist ein Milchviehbetrieb im Vollerwerb. Daher sind die tätigen Landwirt*innen ökonomisch abhängig von intakten Grünlandflächen. Es ist darauf zu achten, dass der Betrieb nicht in seiner Existenz gefährdet werden darf. Eine rechtliche Überprüfung steht dem Betrieb bei einem Flächenverlust von mehr als 5% der Fläche zu. Bei kleineren Betrieben steht eine Sonderprüfung zu. Da die Betriebe in BW eher kleinstrukturiert sind, trifft sie der Flächenverlust deutlich stärker. Als GbR sind zudem mehrere Betriebsleiter und Familien betroffen. Hierbei sollten beide Baugebiete, BPL Vörlinsbach und der Lebensmittmarkt herangezogen werden, da die Flächen für den Betrieb gleichzeitig wegfallen, auch wenn es unterschiedliche Maßnahmen sind, so sind sie beide zusammen von der Gemeinde zu prüfen. Zudem ist darauf zu achten, dass der Betrieb keine weiteren zusätzlichen Flächen verliert. Hier sollte dringend direk-	Dies wird zur Kenntnis genommen. Im bisherigen Planverfahren fanden Abstimmungsgespräche mit dem vom Verlust der Flächen betroffenen Landwirt und der Gemeinde Oberried statt. Daraus geht hervor, dass infolge des Wegfallens der landwirtschaftlichen Flächen nicht von einer Betriebs- oder Existenzgefährdung auszugehen ist.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ter Kontakt mit dem Betriebsleiter aufgenommen werden.	
A.25.5	**Zusammenarbeit mit der Bevölkerung** Uns ist es wichtig, Konflikten vorzubeugen und auf Strategien des guten Miteinanders zu setzen. Um gegenseitigen Respekt zu zeigen ist es für die Landwirt*innen wichtig, dass Anwohner*innen sensibilisiert sind für landwirtschaftliche Belange. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass Grünlandflächen in der Nähe von privatwohnlich genutzten Anlagen häufig als einfache „Wiese" wahrgenommen werden und so als Spielplatz oder Hundewiese genutzt werden. Oftmals geht dies einher mit einer Verschmutzung durch Hundekot und Abnutzung der Flächen durch Betreten, welche daraufhin nicht mehr bzw. mit starken Einschränkungen landwirtschaftlich nutzbar sind. Dabei wird missachtet, dass diese Flächen wirtschaftlich extrem relevant in der Futterproduktion für Tiere der Region sind. Inwiefern künftige Anwohner*innen auf die Landwirtschaft Rücksicht nehmen sollen, ist in den derzeitigen Unterlagen nicht erkennbar, konkret nicht vorgesehen. Als Zeichen für die Unterstützung der angrenzenden Betriebe wäre ein zusätzlicher Hinweis in der Bausatzung wichtig. Ebenso handhaben es auch andere landwirtschaftlich geprägte Gemeinden, bspw. BPL Denzlinger Straße der Gemeinde Sexau. Hier ist wortwörtlich in der Bausatzung zu lesen: *„Es wird darauf hingewiesen, dass die von den landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehende Emissionen (Stäube, Gerüche; Lärm, Geräusche, Bewässerung, Düngung und Abdrift bspw. von Pflanzenschutzmitteln) als ortsüblich hinzunehmen sind".* Ein klares und notwendiges Signal, dass auch umgekehrt die Bewohner*innen sich der ländlichen Region bewusst sein sollen und ein Zeichen der Stadt, dass diese hinter ihren regionalen, landwirtschaftlichen Erzeugern steht und deren Anliegen versteht.	Dies wird bereits berücksichtigt. Ein Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen ist in den Bebauungsvorschriften bereits enthalten. Dieser wird zur Offenlage ergänzt. Wie sich künftige Anwohner oder Besucher des geplanten Wohngebiets im Sinne der Rücksichtnahme auf die Landwirtschaft zu verhalten haben, kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung geregelt werden. Die unterschiedlichen Interessen und Bedürfnisse von Anwohnern/Besuchern und landwirtschaftlichen Betrieben sind der Gemeinde Oberried jedoch bewusst; sie können nur unter gegenseitiger Rücksichtnahme konfliktfrei miteinander vereinbart werden.
A.25.5.1	Außerdem ist eine physikalische Abgrenzung von den Grünlandflächen gewünscht. Hier kann eine Heckenpflanzung die Anwohner vor Abdrift bspw. bei der Gülleausbringung schützen. Gleichzeitig	Dies wird nicht berücksichtigt. Es wird auf die flächenhaften Pflanzgebote in den Bebauungsvorschriften (Punkt 1.12.3) verwiesen. Den Grundstückseigentümern ist es jedoch freigestellt, eine Heckenpflanzung auf dem eigenen

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	sollte auch die Pflege dieser Heckenabgrenzung mitbedacht werden, dass die Hecke nicht zunehmend auf das Nachbar- und damit landwirtschaftliche Grundstück wachsen darf bzw. hinsichtlich der rechtlichen Vorschriften zur Einhaltung der Grenzen und Höhenbewuchs zum Außenbereich (Nachbarschaftsrecht) auf den korrekten Abstand geachtet werden. Konkret handelt es sich um den Bereich in der nachfolgenden rot-gelb markierten Darstellung. 	Grundstück vorzunehmen, sofern das Nachbarschaftsrecht nicht verletzt wird. Im Bereich des Wendehammers kann eine Heckenpflanzung nicht realisiert werden, da dieser u.a. der Erschließung der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche dient.
A.25.5.2	Auch das Aufstellen von Hinweis-, und Aufklärungsschildern könnte einen Beitrag für eine nachhaltige Sensibilisierung der (nicht landwirtschaftlich geprägten) Bevölkerung sein, welche auf die landwirtschaftliche Aktivität auf den Grünflächen hinweisen und ihren ökologischen und gesellschaftlichen Mehrwert aufzeigen und gleichzeitig um Verständnis und Rücksichtnahme bitten. In der Vergangenheit gab/gibt es oft Probleme mit Vermüllung oder Verkotung der Grünlandflächen. Es wäre ein wichtiges Zeichen der Gemeinde hier frühzeitig zu sensibilisieren. Die ortsansässigen Unternehmen und Lebensmittelerzeuger sind für die Stadt und für die Landschaftspflege ein wichtiges Standbein. Bringen Sie das für die neuen Anwohner*innen zum Ausdruck.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Aufstellen von Hinweis- und Aufklärungsschildern zu landwirtschaftlichen Flächen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Die Gemeinde prüft jedoch separat die Erforderlichkeit und Praktikabilität einer solchen Maßnahme.
A.25.6	Die Gemeinde Oberried ist stark landwirtschaftlich geprägt. Ein Baugebiet hat folglich enormen Einfluss auf die Land-(wirt)schaft. Wir würden uns über positive Signale der Gemeinde hierüber freuen und bitten um besondere Berücksichtigung. Uns ist dabei ein gutes Miteinander wichtig, und wir hoffen auf einen wertschätzenden Dialog. Bei Fragen können Sie sich auch an den BLHV Ortsvereinsvorsitzenden Tobias Winterhalter wenden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.26	**Gemeinde Kirchzarten** (Schreiben vom 01.08.2022)	
A.26.1	Die Gemeinde Kirchzarten sieht ihre Belange durch den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Vörlinsbach-Steiertenhof" nicht berührt und hat hierzu keine Anregungen. Wir bitten Sie uns weiter am Verfahren zu beteiligen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesichert.
A.27	**Gemeinde Todtnau** (Schreiben vom 25.07.2022)	
A.27.1	Die Stadt Todtnau hat keine Einwände oder Anregungen zum o. g. Bebauungsplanverfahren. Wir bitten jedoch um weitere Beteiligung am Verfahren.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung am weiteren Verfahren wird zugesichert.

B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

B.1	**Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord** (Schreiben vom 05.08.2022)
B.2	**Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion** (Schreiben vom 18.07.2022) - Keine weitere Beteiligung
B.3	**Netze BW GmbH** (Schreiben vom 14.07.2022)
B.4	**ED Netze GmbH** (Schreiben vom 20.07.2022) – Keine weitere Beteiligung
B.5	**Transnet BW GmbH** (Schreiben vom 20.07.2022) – Keine weitere Beteiligung
B.6	**Stadtplanungsamt Freiburg** (Schreiben vom 15.08.2022)
B.7	**Regierungspräsidium Freiburg Abt. 5 Umwelt**
B.8	**Regierungspräsidium Freiburg Ref. 52 Gewässer und Boden**
B.9	**Regierungspräsidium Freiburg Ref. 45 Straßenbetrieb und Verkehrstechnik**
B.10	**Regierungspräsidium Freiburg Abt. 3 Landwirtschaft**
B.11	**Regierungspräsidium Freiburg Ref. 33 Pflanzliche Erzeugnisse**
B.12	**Regierungspräsidium Freiburg Ref. 54.2 Industrie und Gewerbe**
B.13	**Handelsverband Südbaden e.V.**
B.14	**Handwerkskammer Freiburg Unitymedia GmbH**
B.15	**Landesnaturschutzverband BW**
B.16	**Vermögen und Bau BW**
B.17	**Deutsche Telekom Technik GmbH**
B.18	**NaBu Deutschland e.V.**
B.19	**BUND e.V.**
B.20	**Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht**
B.21	**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**
B.22	**Bundesnetzagentur**
B.23	**Gemeinde Buchenbach**
B.24	**Gemeinde Breitnau**
B.25	**Gemeinde Feldberg**
B.26	**Gemeinde Hinterzarten**
B.27	**Gemeinde Münstertal**
B.28	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung** (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2022)
B.29	**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst** (gemeinsames Schreiben vom 22.08.2022)

C STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.1	**Person 1** (Schreiben vom 28.10.2022)	
C.1.1	Wie besprochen möchte ich im Namen von meiner Großtante [redacted] (Generalvollmacht liegt vor) vorsorglich auf nachfolgenden Sachverhalt hinweisen und um Klärung im weiteren Bebauungsplanverfahren bitten: Laut dem Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen von faktorgrün wird auf ein noch zu erstellendes Entwässerungskonzept verwiesen. Bisher ist meines Erachtens noch nicht geklärt, ob zukünftig überschüssiges Hang - und Regen -und Oberflächen-Wasser aus dem neuen Plangebiet ggf. nachteilige Auswirkungen auf das Grundstück Flst Nr. 30 im Senken Bereich neben der Straße nach Zastler haben könnte. Dieses Grundstück neigt ohnehin schon zur Vernässung. Ein bloßes Ableiten in den Bereich würde, da kein natürlicher Vorfluter vorhanden ist, wohl zu einer nachteiligen weiteren Versumpfung führen. Ich bitte, dass diese Aspekte bei der Prüfung und Erstellung des Entwässerungskonzepts im Vorfeld eines wasserrechtlichen Erlaubnisantrages mitberücksichtigt werden. Um entsprechende weitere Benachrichtigung und Beteiligung wird freundlichst gebeten.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept wurde zwischenzeitlich fertiggestellt und wird den Bebauungsplanunterlagen zur Offenlage beigelegt. Oberflächenwasser aus dem Erschließungsgebiet wird künftig gezielt in einen Regenrückhalteraum/Kanalstauraum abgeleitet und gedrosselt im Regenwasserkanal abfließen. Der Regenrückhalteraum ist für 5-jährige Niederschlagsereignisse dimensioniert. Erst bei einer Überschreitung dessen wird über einen Notüberlauf auf den landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Baugebiets (Flst. Nr. 136) versickert. Die Notentlastung des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens wird statistisch einmal in 10 Jahren benötigt. Dies stellt eine Verbesserung der Ist-Situation durch die Reduzierung der Vernässung dar. Der Abfluss bei Starkniederschlägen aus den oberhalb des Baugebiets gelegenen landwirtschaftlichen Flächen soll in das Biotop nordöstlich des Plangebiets abgeleitet werden. Eine entsprechende Festsetzung wird zur Offenlage in den Bebauungsvorschriften ergänzt.
C.2	**Person 2** (Schreiben vom 29.10.2022)	
C.2.1	**Gebäude-Dimensionen** ... mit Bezug auf Bürgerfragen, während der Öffentlichkeits-Beteiligung am 5. Okt. 2022: Das kleinste Grundstück, 306 qm, ist bei einer GRZ 0,4 mit einer Fläche von 120 qm, (z. B. 10 x12 m) bebaubar und bei einer GFZ 0,8 2-geschossig zulässig. Die bergseitige Trauf-Höhe wäre bei 1-geschossiger Bauweise ca. 3,20 m hoch, und bei talseitigem Ausbau ca. 6,00 m hoch. Bei 2-geschossiger Bauweise wäre die Trauf-Höhe bergseitig ca. 6,00 m hoch und entsprechend talseitig ca. 8,00 m hoch. Ein 45°-Dach hätte bei einer Gebäude-Tiefe von 12,00 m eine Höhe von 6,00 m.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die zulässigen Traufhöhen werden zur Offenlage ergänzt. Wie den Unterlagen zur Offenlage zu entnehmen ist, beträgt die maximal zulässige Traufhöhe im WA1 7,0 m, im WA2 3,5 m, im WA3 4,5 m und im WA4 6,5 m. Für die Festsetzung der zulässigen Firsthöhe wurde von der jeweiligen zulässigen Traufhöhe + 6 m, bzw. im WA1 + 5,5 m ausgegangen. Als unterer Bezugspunkt dient jeweils die festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe, die ebenfalls zur Offenlage ergänzt wird.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Das ergibt eine Gebäudefirst-Höhe von ca. 12,00 m bzw. 14,80 m über Gelände. Auf einer Geschoss-Fläche von 120,00 qm ist nach Abzug von Wand-Anteilen und Treppenhaus eine Wohn-Fläche mit ca. 90,00 qm realisierbar. Im ausgebautem Dach-Geschoss und Unter-Geschoss wären jeweils ca. 60,00 qm ausbaufähig. - Somit sind Gesamt-Wohnflächen 1-geschossig mit ca. 210,00 qm, und 2-geschossig mit ca. 300,00 qm pro Wohnhaus denkbar.	
C.2.2	**Ökologische Anforderungen und Regenwasser- Entsorgung** Im Bebauungs-Plan sind sickerfähige Beläge für befestigte Flächen gefordert. Da die Sickerfähigkeit des Geländes nach geologischer Bewertung sehr begrenzt ist, wurde für die einzelnen Grundstücke je eine Rückhalte-Zisterne gefordert, die bei Starkregen den Regenwasser-Kanal entlasten soll. Hierbei handelt es sich um ein Auffang-Becken, das mit einer mechanischen Regelung den Stark-Regen verzögert abfließen lässt. Diese Einrichtung ist für jeden Hausbesitzer eine sehr hohe finanzielle Belastung, bei der Erstellung, bei der mechanischen Wartung und bei der notwendigen Absaugung von Schlamm, der von den Dachflächen im Laufe der Zeit eingetragen wird. Hier ist zu fordern, die Regenwasser-Kanalisation angemessen auszubauen, da diese Kosten jeden Haus-Eigentümer weniger belasten.	Dies wird nicht berücksichtigt. Aufgrund der genannten geringen Sickerfähigkeit des Untergrunds und der starken Hangneigung im Plangebiet wäre eine dezentrale Versickerung auf privaten Grundstücksflächen nur stellenweise möglich. Nach einer gründlichen Abwägung wurde auf der Grundlage einer geotechnischen Untersuchung, die den Planunterlagen beigefügt wird, entschieden, von einer dezentralen Versickerung auf den privaten Grundstücken abzusehen. Die entsprechende Festsetzung entfällt zur Offenlage. Stattdessen sind Regenwasser-Zisternen vorgesehen, die sich selbstständig über einen Drosselabfluss in das Regenwasser-Kanalnetz leeren. Regenwasser-Zisternen sind eine sinnvolle Investition, da sie langfristig sowohl ökologische als auch finanzielle Vorteile bieten. Durch die Nutzung von Regenwasser, etwa zur Gartenbewässerung, können erhebliche Mengen an Trinkwasser eingespart werden, was zu einer Reduzierung der Wasserrechnungen führen kann. Eine Eintragung von Schlamm in die Regenwasser-Zisterne ist unwahrscheinlich, da moderne Systeme mit Filtern und Sedimentationsanlagen ausgestattet sind, die Verschmutzungen von Dachflächen effektiv abfangen, bevor das Wasser in die Zisterne gelangt. Diese Technik minimiert den Wartungsaufwand erheblich. Die anfänglichen Kosten und die erforderliche Wartung sind im Vergleich zu den langfristigen Einsparungen und dem Umweltschutz, den Zisternen ermöglichen, i.d.R. verhältnismäßig gering. Sie stellen daher keine bloße finanzielle Belastung dar, sondern eine zukunftsorientierte Maßnahme zur nachhaltigen Ressourcennutzung. Ein Ausbau der Regenwasser-Kanalisation ist nicht vorgesehen und gegenüber der Errichtung von privaten Regenwasserzisternen wirtschaftlich nicht darstellbar.
C.2.3	**Logik der Gebäude-Gestaltung** Für die flachen Dach-Flächen von Carports und Tiefgaragen sind sehr engge-	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Vorschläge zur Dachgestaltung und -begrünung wurden im Rahmen der Abwägung geprüft. Von ei-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	fasste Vorgaben für Bepflanzungen und Substrat-Stärken festgelegt. Wenn diese kleinen, untergeordneten Dach-Flächen den hohen technischen Aufwand für einen anrechenbaren Öko-Beitrag rechtfertigen, muss auch über die Dach-Gestaltung der Haupt-Gebäude mit flachen Dächern nachgedacht werden, hinsichtlich ökologischem Beitrag, energetischem Solar-Gewinn und geringerer Baumassen-Erscheinung. Hier böte eine 1-geschossige Bauweise mit versetztem Staffel-Geschoss, jeweils mit flachen Dächern, einen noch größeren Anteil für Dach-Begrünungen und darüber hinaus viele flexible Flächen für solare Energie-Erträge, z. B. an Dach-Rändern, Brüstungen oder für Aufständerungen von Solar-Modulen. Gebäude mit dieser Flachdach-Gestaltung erscheinen weniger aufdringlich als steile Sattel-Dächer, bei denen noch unterschiedlichste Gauben-Ausbauten zulässig wären, und haben nicht den unwirtschaftlich umbauten Raum von Kniestöcken und Spitzböden. Diese alternativen Gestaltungs-Varianten sollten von den Stadt- und Grünflächen-Planern untersucht und eingefordert werden.	ner verpflichtenden 1-geschossigen Bauweise mit versetztem Attikageschoss und Flachdach wird aus folgenden Gründen abgesehen: Die Vorgaben für Bepflanzungen und Substrat-Stärken von flachen oder flach geneigten Dächern von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen dienen dem Klimaschutz, der Biodiversität sowie dem Rückhalt von Niederschlagswasser. Diese ökologischen Schutzgüter sind stets mit weiteren Schutzgütern unter- und gegeneinander abzuwägen. Da sich das Plangebiet in einer äußerst exponierten Lage befindet, wurden für Hauptgebäude ortstypische Dachformen (Satteldach, Walmdach) festgesetzt. Damit wird insbesondere dem Schutzgut „Landschaftsbild“ Rechnung getragen. Das Anbringen von Solar-Modulen ist dennoch möglich, insbesondere auf südlich ausgerichteten Dachflächen. Durch die örtliche Bauvorschrift zu Dächern wird gewährleistet, dass sich die Bebauung harmonisch in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. So wird auch die Vielzahl von Gaubenformen verhindert, indem nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig ist.
C.2.4	**Anmerkungen zur Gebäude-Ausrichtung im nord-östlichen Plan-Gebiet** • Hier sind zwei Doppelhaus-Paare giebelständig geplant. Das bedeutet für zwei Häuser eine gemeinsame Dach-Entwässerung. Um Gefahren bei Stark-Regen und Rückstau von Schmelz-Wasser nach hohem Schnee-Eintrag vorzubeugen, ist ein weitgehender Dachflächen-Anteil rückstau-sicher auszuführen, und mit Mehr-Kosten verbunden. • Die Ausrichtung dieser Häuser ergibt, dass die hinteren, nördlichen kein Sonnen-Licht von Süden bekommen und somit von solaren Energie-Einträgen nicht profitieren und sogar stark verschattet werden. • Den südlich ausgerichteten Häusern werden vor deren Süd-Sonnenseite Park-Plätze, auch für die hinteren Häuser, ausgewiesen. Dieser Planungs-Ansatz muss revidiert werden.	Dies wird nicht berücksichtigt. Die beschriebenen Doppelhaus-Paare nordöstlich der geplanten Erschließungsstraße können entsprechend der Hauptfirstrichtung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans giebel- oder traufständig zur Planstraße errichtet werden. Die Belichtung der rückwärtigen Doppelhaushälften aus (süd-)östlicher, westlicher und nördlicher Richtung wird für die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse als ausreichend beurteilt. Je nach Ausrichtung der Firstrichtung ist die Nutzung von Solarenergie zur Stromerzeugung auf südöstlich oder südwestlich orientierten Dachflächen möglich. Die Flächen für Stellplätze und Carports sind bedingt durch die ausgeprägte Topografie unmittelbar an der Planstraße vorgesehen. Zudem kann die Bodenversiegelung so auf ein Minimum reduziert werden, da keine Zufahrten zu den Stellplätzen / Carports erforderlich sind. Ob Stellplätze oder Carports errichtet werden, obliegt den Bauherren. Stellplätze treten hochbaulich nicht in Erscheinung und haben somit keine wesentliche Verschattung der Gebäude zur Folge. Zur Offenlage werden weitere Stellplatz-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		und Carportzonen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke in der Planzeichnung ergänzt, sodass eine alternative Anordnung der Stellplätze ermöglicht wird.
C.2.5	**Straßen- und Kanal-Höhen** Im Zuge der weiteren Plan-Bearbeitung ist verantwortungsvoll darauf zu achten, dass aufgrund der besonderen Gelände-Topografie alle Gebäude problemfrei erschlossen werden und mit natürlichem Gefälle, ohne mechanische Hebe-Anlagen, ihre Entsorgungs-Leitungen anschließen können.	Dies wird teilweise bereits berücksichtigt. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde darauf geachtet, dass die Gebäude problemfrei erschlossen werden können. Unter Zugrundelegung der zum Stand der Offenlage vorliegenden Straßenplanung sowie der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), bzw., sofern festgesetzt, der minimalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFHmin) kann davon ausgegangen werden, dass im Erdgeschoss aller geplanten Gebäude ohne mechanische Hebe-Anlage an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden kann. Aufgrund der ausgeprägten Topografie kann nicht vermieden werden, dass Geschosse unterhalb des Straßenniveaus auf eine mechanische Hebe-Anlage angewiesen sind, um an die Entsorgungsleitungen anschließen zu können.
C.3	**Person 3** (Schreiben vom 27.10.2022)	
	Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Vörlinsbach-Steiertenhof" im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit der Fragestellung des GR Zink Sitzung 43 unter Top 8 Verschiedenes.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Infolge der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 zur Unionsrechtswidrigkeit von Bebauungsplanaufstellungen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird der vorliegende Bebauungsplan nun im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.
C.3.1	Im Bebauungsplan Stand 04.07.2022 wurden die Ziele und Zwecke der Planung beschrieben. <u>Unter Ziffer 1.3 heißt es</u> 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). Als solche wird für die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Oberried ein **Zuwachsfaktor von 0,25 %** p. a. (Plansatz 2.4.1.1 (2) G) sowie zur Umrechnung des Zuwachsfaktors eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar (Plansatz 2.4.1.1 (3) Z) angesetzt (siehe Kapitel 1.6). Dieser **soll so entwickelt werden** (Plansatz 2.1.3.1 (2) G), **dass „günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt**, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Ver-	Dies wird zur Kenntnis genommen. Infolge der Umstellung auf ein zweistufiges Regelverfahren kann der Flächennutzungsplan nicht mehr im Wege der Berichtigung angepasst werden. Damit der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der 9. punktuellen Änderung angepasst. Die Darstellung der Wohnbauflächenbedarfsberechnung erfolgt nun vollständig im Zuge der 9. FNP-Änderung. Das Kapitel zum Wohnbauflächenbedarf in der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans wird entsprechend gekürzt und es wird auf das Verfahren zur 9. Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	sorgungsangebote 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**. Das **Plangebiet** befindet sich auf einer Fläche **im Außenbereich**, das im Regionalplan **als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen** ist. Im Westen schließt es an die bestehende Siedlungsfläche an, die als „Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet" dargestellt ist.	
C.3.2	Unter Ziffer 1.6 heißt es Vorhandene Innenentwicklungspotenziale Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden legt die Gemeinde Oberried schon seit Jahren ein großes Augenmerk auf die bauliche Entwicklung von Flächen im Innenbereich. Auch entsprechend der Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Plansatz 2.4.0.3 (3) Z) sind verfügbare Wohnbauflächen in unbeplanten Innenbereichen sowie in Bauleitplänen ausgewiesene, noch nicht bebaute Flächen auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen. Nicht in Abzug zu bringen sind im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbauflächen, die noch nicht umgesetzt sind bzw. für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. In Oberried bestehen keine nennenswerten Innenentwicklungspotenziale, die sich aus Bebauungsplänen und aus nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen ergeben.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der Wohnbauflächenbedarfsberechnung erfolgt zum Stand der Offenlage vollständig im Rahmen der 9. FNP-Änderung. Das Kapitel zum Wohnbauflächenbedarf in der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans wird entsprechend gekürzt und es wird auf das Verfahren zur 9. Flächennutzungsplanänderung verwiesen.
C.3.3	Nach Ansicht des Gemeinderates [redacted] gibt es sehr wohl einen zu überprüfenden Konflikt mit den Zielen des wirksamen Regionalplanes und den Zielen der Gemeinde. In der Gemeinderatsitzung 43 wurde unter Top 8 der folgende Sachverhalt erläutert und um Klärung gebeten. • Für die Gemeinde Oberried ist für die Funktion Wohnen ein Zuwachsfaktor von 0,25 % p.a. festgelegt. Für den Betrachtungszeitraum von **5 Jahren** ergibt sich somit ein Zuwachs von **36 Einwohner.** (0,25%p.a/100%*5a*2881 Einwohner)	Dies wird zur Kenntnis genommen. Mit der Umstellung auf das zweistufige Regelverfahren und dem Erfordernis einer FNP-Änderung wird der Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen gemäß Plansatz 3.1.5 LEP 2002 im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans geführt. Auf das Verfahren und die zugehörigen Unterlagen wird verwiesen. Um den zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde zu ermitteln, der über die bestehenden Entwicklungsflächen im FNP hinausgeht, sind die Bevölkerungsentwicklung, vorhandene Entwicklungsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	• Auf dem Gelände des Hirschenareals wurden in der letzten Gemeinderatsitzung dem Bau von 21 Wohnungen zugestimmt. Unter der Annahme, dass hier 2,5 Personen pro Wohnung wohnen werden, wäre hier der Bedarf von **ca. 52 Einwohnern gedeckt**. Das entspricht in etwa dem **7-Jahresbedarf.** • Das bisherige Gelände des Hirschenareals war bisher **gewerblich genutzt** und wurde nun teilweise in **eine Wohnnutzung unter Beurteilung nach § 34 BauGB überführt.** • Über den Rest des verbleibenden historischen Gasthauses gibt es noch kein Nutzungskonzept. Dies **könnte ggf. ebenfalls teilweise Wohnnutzung werden.** • Für den Bereich Hofsgrund soll durch den Entwicklungsträger parallel eine Vergabematrix für den Erwerb von Wohneigentum geschaffen werden. Hier ist das **Ziel eindeutig die Nachverdichtung der Wohnbebauung**. • In der letzten Gemeinderatsitzung wurde für den Bereich **Helmlehof** ein Entwurf der Außenbereichssatzung beraten. Auch hier soll **zusätzlicher Wohnraum** geschaffen werden. • In der Vergangenheit wurden 12 Wohnungen in den beiden Genossenschaftshäuser neu bezogen. • Parallel zum Bau der Genossenschaftswohnungen wurden **10 Wohnungen** in den Obergeschossen vom Ursulinenhof geschaffen Unter Würdigung der vorgenannten 8 Punkte halte ich die Aussage im Bebauungsplan „In Oberried **bestehen keine nennenswerten Innenentwicklungspotenziale**, die sich aus Bebauungsplänen und aus **nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen ergeben."** für falsch. Sowohl in der Vergangenheit, in der Gegenwart und auch in der Zukunft wurden und werden nach § 34 BauGB Wohnbaumaßnahmen in der Größe des benötigten Zuwachsfaktors getätigt und deutlich übererfüllt. Mit der Ausweisung des geplanten Baugebietes widerspricht die Gemeinde seinen	sowie die aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale (Baulücken im Innenbereich etc.) zu betrachten. Wie korrekt dargestellt wurde, lässt sich u. a. aus der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung für einen festgelegten Betrachtungszeitraum rechnerisch der zusätzliche Wohnbauflächenbedarf ermitteln. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein gibt hierfür eine Methodik vor, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungs-zeitpunkt basiert. Für die Gemeinde Oberried liegt der rechnerische Wohnbauflächenbedarf für den Prognosezeitraum von 5 Jahren demnach bei ca. 0,71 ha. Der ermittelten Fläche werden Innenentwicklungspotenziale, wie z. B. Baulücken, sowie bestehende Entwicklungsflächen im FNP gegenübergestellt. Mithilfe des rechnerischen Bedarfsnachweises kann also ermittelt werden, in welchem Umfang Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden können, um den Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde zu decken. Verbal-argumentativ können weitere Faktoren, wie z. B. die Interessentenliste der Gemeinde, Berücksichtigung finden. Maßnahmen der Innenentwicklung, wie die genannten Beispiele für Umnutzungen und Nachverdichtungen zugunsten der Schaffung von Wohnraum, sind gem. der vorgegebenen Methodik hingegen nicht zu berücksichtigen. Die Gemeinde Oberried legt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden jedoch weiterhin ein großes Augenmerk auf die bauliche Entwicklung von kleineren Flächen im Innenbereich. Die regionalplanerischen Ziele wurden mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde abgeglichen. Da der Bedarfsnachweis gem. den Vorgaben des Regionalplans geführt wurde, ist kein Widerspruch zwischen der vorliegenden Bauleitplanung und den regionalplanerischen Zielen zu erkennen. Das Vorgehen der Bedarfsplausibilisierung wurde im Rahmen des Verfahrens zur 9. FNP-Änderung mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein abgestimmt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	eigenen im Bebauungsplan und im Regionalplan verankerten Zielen. • Innenentwicklung vor Außenentwicklung • Sparsamer Umgang mit Grund- und Boden • günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt werden • der agrarstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden • Sicherung einer ökonomischen Erschließung der Neubebauung (Im Innenbereich ist die Erschließung ökonomischer, weil vorhanden oder ergänzend).	
C.3.4	Im Sinne der Rechtssicherheit für Gemeinde bitte ich als Gemeinderat um Prüfung, Wertung und Rückmeldung zu meinen vorgetragenen Argumenten und Beantwortung der nachfolgenden Fragen: • Ist der Zuwachsfaktor innerhalb von 5 Jahren mit 36 Personen richtig berechnet? Falls nein, welche Personenzahl wäre anzusetzen? • Im Protokoll der Sitzung wird darauf verwiesen, dass die aufgezählten Bauprojekte im Innenbereich keine städtebauliche Entwicklung nach § 34 BauGB darstellen. Welche Eigenschaften müssten die Flächen im Innenbereich haben, damit sie nach § 34 BauGB für die Innenentwicklung angerechnet werden könnten? • Kann die Verwaltung den jährlichen Zuwachs der Einwohnerzahl Oberried für die Jahre 2011 bis 2021 jährlich benennen?	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Zuwachsfaktor wurde korrekt berechnet. Ziel des rechnerischen Bedarfsnachweises ist es jedoch nicht allein, zu ermitteln, um wie viele Einwohner die Gemeinde unter regionalplanerischen Gesichtspunkten innerhalb von 5 Jahren wächst. Für den Bedarfsnachweis werden noch weitere Faktoren berücksichtigt, wie in der Begründung zur 9. FNP-Änderung dargelegt ist. Flächen, die planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, wurden im Zuge des Bedarfsnachweises auf FNP-Ebene berücksichtigt, sofern sie als Baulücke einzuordnen waren. Als Baulücke zählen unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile innerhalb einer ansonsten geschlossenen Bebauung. Der jährliche Zuwachs der Einwohnerzahl kann für sämtliche Gemeinden Baden-Württembergs auf der Webseite des Statistischen Landesamts (www.statistik-bw.de) eingesehen werden. Die zum Stand der Offenlage veröffentlichten Einwohnerzahlen ab 2011 lauten demnach wie folgt: 2011 2.823 2012 2.830 2013 2.821 2014 2.827 2015 2.855 2016 2.866 2017 2.937 2018 2.873

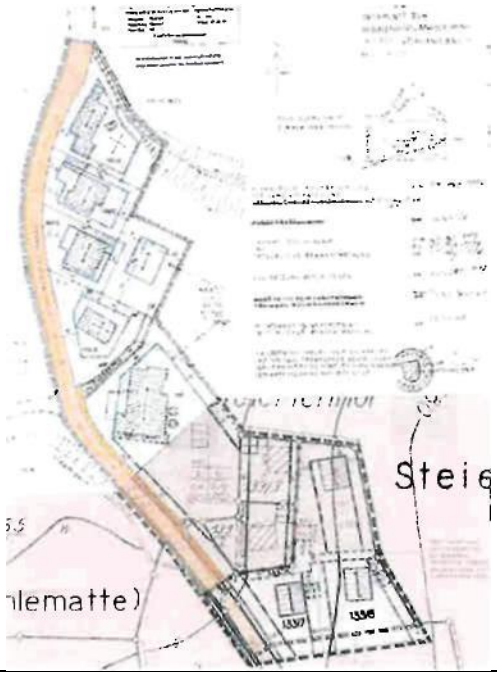
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		2019 2.892 2020 2.868 2021 2.833 2022 2.886
C.4	**Person 4** (Schreiben vom 02.11.2022)	
C.4.1	Wir haben Interesse an einem der beiden größeren Baugrundstücke für unsere Familie. Wir wünschen uns eine Wohnmöglichkeit um drei Generationen unter einem Dach zu vereinen. Wir wünschen uns ein Zuhause, das sich optisch harmonisch ins Gemeindebild einfügt. Vor allem wäre es uns wichtig, die vorhandene Fläche effektiv zu nutzen. Da das Grundstück in Hanglage ist würde es sich anbieten unten im Haus die Garage zu integrieren, damit eine möglichst große Gartenfläche entsteht.	Dies wird bereits berücksichtigt. Gemäß Ziffer 1.8.1 der Bebauungsvorschriften sind Garagen innerhalb der Baugrenzen sowie in den ausgewiesenen Zonen gemäß Planzeichnung zulässig. Eine Integration von Garagen im Gebäude ist damit grundsätzlich möglich.
C.5	**Person 5** (Schreiben vom 01.11.2022)	
C.5.1	Wir möchten hiermit, wenn auch etwas verspätet, Stellung nehmen zum geplanten Baugebiet Steiertenhof. Grundsätzlich sehen wir das Baugebiet positiv, Oberried muss den jungen Familien und Einheimischen die Möglichkeit geben, in der Gemeinde zu bleiben und sich eigenen Wohnraum zu schaffen. Wir haben 1997 im Schwörerhofgebiet die Chance bekommen und sind heute noch glücklich, hier zu wohnen. Unsere Bedenken zur Bauplanung sind, wie auch häufig angesprochen, die teuren Grundstücks- und Gebäudekosten. Das ist nur mit einem hohen Eigenkapitalanteil und einem Doppeleinkommen zu finanzieren. Das trifft aber selten auf junge Familien zu. Eine zusätzliche Finanzierungsmöglichkeit schafft die Planung einer Mietwohnung im Haus. Bei uns im Schwörerhofgebiet wurden im Bruckmattenweg und Schwörerhofweg insgesamt 10 Doppelhaushälften erstellt, davon haben 8 Häuser eine Mietwohnung eingebaut. Auch wir haben damals die Chance genutzt, eine ebenerdige vermietete Einliegerwohnung einzubauen, was uns sehr hilfreich bei der Finanzierung war.	Dies wird berücksichtigt. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird zur Offenlage mittels Flächenteiler festgesetzt. Im WA1 ist demnach je angefangenen 130 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig, sodass zwei Mehrfamilienhäuser mit 5 bzw. 7 Wohneinheiten ermöglicht werden. Das bisherige WA2 wird zur Offenlage in WA2, WA3 und WA4 aufgeteilt, sodass hier je angefangener 250 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit realisiert werden kann. Somit sind mit Ausnahme der beiden im Bebauungsplan vorgesehenen Reihenmittelhäusern auf allen vorgeschlagenen Grundstücken mindestens zwei Wohneinheiten realisierbar. An der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen für WA2, WA3 und WA4 wird angesichts der exponierten Hanglage weiterhin festgehalten, um gewährleisten zu können, dass sich das Baugebiet in die angrenzende Bebauung und das Landschaftsbild einfügt. Dachausbauten, etwa durch Gauben, sind auf Grundlage des BPL-Entwurfs zur Offenlage möglich, um weiteren Wohnraum im Dachgeschoss zu schaffen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Diese wird später von uns als sogenannte Altenteiler Wohnung genutzt, um einem unserer Kinder die große Wohnung zu überlassen, oder um unsere Rente aufzubessern und den Hausunterhalt zu finanzieren. Eingezogen sind wir 1998, gerade mal 21 Jahre später waren unsere Kinder außer Haus. Deshalb ist für mich unverständlich, wie eine Planung der Doppelhäuser nur für eine Familie ausgerichtet wird. Hier wird den Bauwilligen die Möglichkeit der besseren Finanzierung und der nötigen Flexibilität verbaut. Auch das Argument der dann zusätzlich nötigen Parkplätze zählt nicht, im Schwörerhofgebiet haben alle Doppelhaushälften 3 - 5 Parkplätze geschaffen, und dass auch bei Grundstücksgrößen von ca. 290 bis 340 m². Diese Argumentation wie auch der nötige sparsame Flächenverbrauch ist der fsp. Stadtplanung bekannt. Die jetzige Planung mit 2 Vollgeschossen spiegelt nicht das Bild der Realität wider, was gewünscht und notwendig ist. Man kann hier klar von einer "Fehlplanung" sprechen, wenn man die Wohnungsnot und die Flächenversiegelung beachtet. Die Stadtplanung hätte zumindest als Alternative die obigen Punkte einplanen können! Sie werden dafür bezahlt, dass die Gemeinde wie auch die Bauinteressenten Möglichkeiten aufgezeigt bekommen.	
C.5.2	Noch ein Punkt zur unseren Gebäudehöhen bei den Doppelhaushälften. Damals wurde talseitig eine max. Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 11,50 m festgelegt, bei den Bergseitigen eine Traufhöhe von 7,50 m und eine Firsthöhe von 12,50 m. Diese Höhen ermöglichten den Einbau einer Mietwohnung, welche vielfach genutzt wurde. Bitte nehmen Sie die Möglichkeit wahr, und schauen Sie im Schwörerhofgebiet die Baugrößen an. Das sollten auch die Anwohner wahrnehmen, die gegen eine erforderliche Bauhöhe sind, oder einfach mal ihre eigenen Häuser von der Talseite anschauen. Bei uns stehen keine "Türme", sondern gelungene und ansehnliche Häuser, die	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden zur Offenlage ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	den Hausbesitzern Heimat und Zukunft bieten.	
C.6	**Person 6** (Schreiben vom 27.10.2022)	
C.6.1	Zuerst einmal finden wir es toll, dass Sie jungen Oberrieder Familien die Möglichkeit bereiten in Oberried langfristig ein Zuhause zu schaffen. Um genau diesen Menschen die Möglichkeit zu bieten, fänden wir es toll, wenn die Vergabekriterien junge Familien mit Kindern berücksichtigen würden. Zudem sollte ehrenamtliches Engagement in den ortsansässigen Vereinen und die aktuelle Wohnsituation berücksichtigt werden. Wir fänden es schade, wenn Personen außerhalb Oberrieds und ohne aktuellen Bezug zum Ort und Vereinen für die Vergabe der Bauplätze gleichgestellt würden. Unser Ort lebt von engagierten Personen und Familien sichern uns die langfristige Attraktivität des Ortes. Nach Sichtung des Entwurfs fänden wir es toll, wenn mehr als nur 1 Einfamilienhaus im Bebaugebiet entstehen würde.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Vergabekriterien sind zu gegebener Zeit im Rahmen der Grundstücksverkäufe aufzustellen. Das bisherige WA2 wird zur Offenlage in WA2, WA3 und WA4 aufgeteilt, um die Vielzahl an vorgesehenen Haustypologien planungsrechtlich abbilden zu können. Neben dem Einzelhaus östlich der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigung“ sind auch südlich der geplanten Haupterschließungsstraße im WA4 Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum Rechnung zu tragen, sind keine weiteren Einzel- bzw. Einfamilienhäuser im Plangebiet vorgesehen.
C.7	**Person 7** (undatiertes Schreiben)	
C.7.1.1	Die Gemeinde muss einen großen Interessenskonflikt lösen. Zum einen gibt es den nachvollziehbaren Wunsch nach bebaubaren und bezahlbaren Wohnflächen. Insbesondere geäußert von jungen Oberrieder Familien. Zum anderen gibt es den Ruf nach Erhaltung der dörflichen Strukturen und unter Klimaschutzaspekten den Wunsch, den Flächenfraß, der eine Bebauung auf der grünen Wiese mit sich bringt, zu verhindern.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.7.1.2	<u>Sind die ökologischen Aspekte genügend berücksichtigt?</u> Muss es ein so großes Baugrundstück sein? Ist ein Flächenverbrauch in dieser Größenordnung unter heutigen ökologischen und klimatischen Bedingungen überhaupt zu verantworten? Eine Flächenversiegelung in diesem Ausmaß passt nicht mehr in die heutige Zeit. Wenn schon Wohnraum geschaffen werden soll, dann sind Ein- oder Zweifamilienhäuser ökologisch zu hinterfragen. Mehrgeschosswohnungsbau mit deutlich geringerem Flächenverbrauch und bezahlbaren Preisen und Mieten am besten in bereits	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung orientiert sich an den ermittelten Wohnbedarfen in Oberried. Unter Berücksichtigung der endlichen Ressource Boden sieht die Planung den Bau von nur einem bis maximal drei freistehenden Einfamilienhäusern vor. Für die restlichen Grundstücke sind Doppelhaushälften sowie zwei Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) vorgesehen. Zur Offenlage werden zwei Doppelhäuser durch ein Reihenhaus ersetzt und damit die Flächeninanspruchnahme weiter reduziert. Insbesondere durch die zwei Mehrfamilienhäuser im WA1 wird dem Belang des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen. Durch die

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	erschlossenen Lagen sind das Gebot der Stunde. In Oberried gibt es vor allem in topographisch besseren oder sogar idealen Lagen weitere mögliche Flächen, die kurz- oder mittelfristig bebaut werden können. Die Klippen oder Hindernisse sind zwar beträchtlich. Die Eigentumsfrage ist nicht geklärt. Allerdings: Wo ein politischer Wille ist, ist auch ein Weg. Insgesamt aber eine Variante, die schneller und preislich günstiger zu erschließen ist als am Berg. Beispiele: Von Kirchzarten kommend am Ortseingang sowohl links als auch rechts, Areal hinter dem Hirschen. Oder einzelne Bauplätze im Innerort Oberrieds, die verdichtet werden können. In Weilersbach mehrere Plätze entlang der Straße, Im Zastler lt. Ortsvorsteher Schreiner. In Hofgrund zwischen Bäckerei und ehemals Sport Rees. Die Vergangenheit hat auch gezeigt, dass einige junge Oberrieder Familien Wohneigentum (Neubau, Umbau, Sanierung) in Oberried gefunden oder geschaffen haben. Beispiele gibt es genügend. Darüber hinaus ist ohne Flächenverbrauch in bestehenden Wohngebieten in den letzten Jahren Wohnraum (Neubauten, Doppelhäuser und Wohnungen) geschaffen worden. Pöpperlsiedlung: mehrere Doppelhäuser, Ursulinenhof: 12 Wohnungen, ehemaliges Sparkassengebäude: ca. 10 Wohnungen, Steiertenhof: mehrere Wohnungen. Zu guter Letzt werden kurzfristig auf dem Hirschenglände (Gästehaus und altes Gasthaus) bis zu 30 neue Miet- und Eigentumswohnungen entstehen.	Festsetzung von privaten Grünflächen werden zur Offenlage weitere, nicht zu versiegelnde Flächen auf den künftigen Baugrundstücken gesichert. Die Festsetzung von mehr als zwei Vollgeschossen führt nicht zwangsläufig zu einer höheren Wohndichte. Unter Berücksichtigung des exponierten Standorts und der angrenzenden Wohnbebauung wird für die allgemeinen Wohngebiete WA2 – 4 von einer Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse abgesehen. Die Gemeinde Oberried ist sich der knappen Ressource Boden bewusst und daher bemüht, den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten. Das Innenentwicklungspotenzial (Baulücken) sowie Standortalternativen wurden im Rahmen der Planung geprüft. Es konnten keine besser geeigneten oder verfügbare Standorte ausgemacht werden, die eine wohnbauliche Entwicklung in vergleichbarem Umfang ermöglicht hätten. Infolge der Umstellung auf ein zweistufiges Regelverfahren kann der Flächennutzungsplan nicht mehr im Wege der Berichtigung angepasst werden. Damit der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der 9. punktuellen Änderung angepasst. Die Darstellung der Wohnbauflächenbedarfsberechnung erfolgt nun vollständig im Zuge der 9. FNP-Änderung. Das Kapitel zum Wohnbauflächenbedarf in der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans wird entsprechend gekürzt und es wird auf das Verfahren zur 9. Flächennutzungsplanänderung verwiesen.
C.7.1.3	**Wie kann am besten die dörfliche Struktur erhalten bleiben?** • Oberried ist geprägt von einer Schwarzwaldlandschaft. Mit vielen Freiflächen und landwirtschaftlichen Nutzungsflächen. Ein Wandergebiet, ein Traum für Biker und Outdoorsportler. Eine Tourismusgemeinde, die von ihren dörflichen Strukturen lebt. Diese Beschreibung und diese Werte müssen erhalten bleiben. Unter dem Motto: „So viel neuer Wohnraum wie nötig, so wenig Flächenverbrauch wie möglich".	Dies wird zur Kenntnis genommen. Stellungnahmen zu anderen Planungsverfahren können im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt werden. Stellungnahmen zum genannten Lebensmittelmarkt konnten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum entsprechenden Bebauungsplanaufstellungsverfahren abgegeben werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“ ist am 27.04.2023 in Kraft getreten. Standortalternativen für den Lebensmittelmarkt sind im Vorfeld geprüft worden. Auf die zugehörigen Planunterlagen wird verwiesen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Wir haben noch einen Metzger vor Ort, einen Getränkehändler, eine Bäckerei, in Hofsgrund ebenfalls eine Bäckerei mit Lebensmittel und Gemüse. Er werden landwirtschaftliche Produkte direkt vom Hof verkauft. Es gibt im Zentrum einen Wochenmarkt. Gleichzeitig soll ein EDEKA Markt im Dorfeingangsbereich entstehen. Über Größe und Optik gibt es unterschiedliche Meinungen. Über den Standort ebenfalls. Wenn schon ein Markt in Oberried, der dann sicher dazu führen wird, dass die o.g. dörflichen Läden und Einkaufsmöglichkeiten verschwinden werden, dann bitte an einem anderen Standort. Z. Bsp. auf dem Sportgelände Richtung Weilersbacher Straße. Hier könnte das Gewerbegebiert erweitert werden. Ein Standort für weitere Gewerbebetriebe, für die Feuerwehr, für das DRK und eben für einen EDEKA Markt direkt an der Landesstraße. Ggfs. sogar für eine Käserei. Der EDEKA Markt könnte größer und einfacher bauen. Die obengenannten Einrichtungen fänden einen schon lange gesuchten Standort. Der Sportverein steht diesem Projekt positiv gegenüber. Der entscheidende Vorteil aber: Der Dorfeingangsbereich (rechts und links der Hauptstraße) steht für den Bau von Wohneigentum zur Verfügung. Direkt angebunden an die bestehende Infrastruktur. Mit deutlich geringeren Erschließungskosten für Bauwillige. Mit geringerem Flächenverbrauch und der Möglichkeit, mehr Wohnraum zu schaffen. Bezahlbarer Wohnraum für Oberrieder. Eine Win Win Situation für alle Beteiligten.	
C.8	**Person 8** (Schreiben vom 26.10.2022)	
	Nach der letzten Öffentlichkeitsbeteiligung vom 05.10.22 würden wir gerne als Interessierte am Baugebiet folgendes miteinbringen:	
C.8.1	Zu Punkt 1.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB): In WA1 sind lediglich 3 Wohnungen und in WA2 ist nur eine Wohneinheit erlaubt. In Zeiten der steigenden Kosten und Wohnraumknappheit sollte dies geöffnet werden, sodass mehr Wohnraum entstehen kann, wenn dies gewollt ist. In WA2 sollten zwei Wohneinheiten sein und in WA1	Dies wird berücksichtigt. Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird zur Offenlage mittels Flächenteiler festgesetzt. Im WA1 ist demnach je angefangenen 130 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig, sodass zwei Mehrfamilienhäuser mit 5 bzw. 7 Wohneinheiten ermöglicht werden. Das bisherige WA2 wird zur Offenlage in WA2, WA3 und WA4 aufgeteilt, sodass hier je angefangenen 250 m² Grundstücksfläche eine Wohnein-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	sollte keine Beschränkung auf Wohneinheiten sondern eher auf qm erfolgen (falls möglich), sodass z.B. auch eine große und mehrere kleine Wohnungen gebaut werden könnten. Mehr Wohneinheiten führen dazu, dass mehr Platz in der Höhe benötigt wird. Dies sollte bei der Festlegung der Geschosse und Bebauungshöhen berücksichtigt werden. Wir wären sehr dankbar, wenn diese Punkte berücksichtigt werden könnten, da auch die Stimmung während der Versammlung in diese Richtung ging.	heit realisiert werden kann. Somit sind mit Ausnahme der beiden im Bebauungsplan vorgesehenen Reihenmittelhäusern auf allen vorgeschlagenen Grundstücken mindestens zwei Wohneinheiten realisierbar.
C.9	**Person 9** (Schreiben vom 25.10.2022)	
C.9.1	Bei der Zahl der Vollgeschosse nach 1.2.1 sind wir der Meinung, dass man hier das Baugebiet (WA2) nochmals in zwei Bereiche (WA2+WA3) zu unterteilt. Das Einzelhaus und die drei Doppelhäuser sollten, angepasst an den bestehenden Bebauungsplan „Oberried-Vörlinsbach", maximal 1 Vollgeschoss und eine Maximale TH talseitig von 6,50m nicht überschreiten. Die oberen 8 Doppelhäuser sollten sich dann an den bestehenden Bebauungsplan „Vörlinsbach-Schwörerhof" anpassen.  	Dies wird teilweise berücksichtigt. Eine Unterteilung in insgesamt vier Wohngebiete erfolgt zur Offenlage. Dabei wird unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten und der angrenzenden Bebauung für jedes Wohngebiet (WA1 – WA4) eine separate maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.
C.9.1.1	Wir bestehen als direkter Angrenzer auf den Poller der unter 2.1 „Städtebau und Erschließung" erwähnt wird.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Option, die Nutzung der Nebenzufahrt (Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigung“) mithilfe eines Pollers einzuschränken, sowie dessen genaue Position sind nicht Regelungsge-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		genstand des Bebauungsplans. Dies kann nur von der Straßenverkehrsbehörde und bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen festgelegt werden. Darüber hinaus besteht für die Verkehrsfläche ein Wegerecht zugunsten des Eigentümers eines angrenzenden Grundstücks (landwirtschaftlicher Betrieb).
C.9.1.2	Um die Fahrzeuge und die damit verbundene Stellplatzsituation nicht über zu strapazieren, sollte es bei der einen Wohneinheit bleiben.	Dies wird nicht berücksichtigt. Um der endlichen Ressource Boden ausreichend Rechnung zu tragen und die Flächeninanspruchnahme so weit wie möglich zu reduzieren wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten zur Offenlage mittels Flächenteiler festgesetzt. Ob mehr als eine Wohneinheit pro Grundstück errichtet wird, soll den Bauherren offengehalten werden. Ausreichende Stellplatz-, Garagen- und Carportzonen sind in der Planzeichnung bereits berücksichtigt worden.
C.9.1.3	Es muss absolut gewährleistet sein, dass das untere Vörlinsbach bei einem Starkregen nichts zu befürchten hat!	Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine solche Gewährleistung kann auf Ebene der Bauleitplanung nicht eingeräumt werden. Dennoch ist sich die Gemeinde Oberried ihrer Vorsorgepflicht im Sinne der Gefahrenabwehr bewusst, weshalb im Rahmen der Bauleitplanung ein geotechnischer Bericht und ein Entwässerungskonzept erstellt wurden. Diese werden den Planunterlagen zur Offenlage beigelegt. Die Planung wird zur Offenlage gem. den Ergebnissen des Geotechnischen Berichts und des Entwässerungskonzepts angepasst. U. a. entfällt die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung privater Wege aus folgenden Gründen: Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Wechsel aus Hanglehm und Hangschutt) und der starken Hangneigung im Plangebiet wäre eine dezentrale Versickerung nur stellenweise möglich. Zudem besteht bei einem Betrieb von Versickerungsanlagen das Risiko einer erhöhten Durchfeuchtung auf den Grundstücken der tieferliegenden bestehenden Gebäude, was unbedingt vermieden werden soll. Nach einer gründlichen Abwägung wurde auf der Grundlage einer geotechnischen Untersuchung, die den Planunterlagen beigefügt wird, entschieden, von einer dezentralen Versickerung auf den privaten Grundstücken abzusehen. Stattdessen sind Retentionszisternen vorgesehen, die sich selbstständig über einen Drosselabfluss leeren. Der Abfluss bei Starkniederschlägen aus den oberhalb des Baugebiets gelegenen landwirtschaftlichen Flächen soll in das Biotop nordöstlich des Plangebiets abgeleitet werden. Eine entsprechende Festsetzung wird zur Offenlage in den Bebauungsvorschriften ergänzt. Diese Regelungen dienen der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.10	**Person 10** (Schreiben vom 26.10.2022)	
C.10.1	**Naturschutz** Wir möchten darauf hinweisen, dass im Bereich der Hohlgasse abweichend von der erfolgten Darstellung durchaus gefährdete Arten auftreten. Zu nennen wären z.B. die blauschwarze Holzbiene, die nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt ist und für die nach § 44 BNatSchG auch bestimmte Zugriffsverbote gelten. Unter anderem ist es verboten, ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Aber auch der Große Eichenbock Käfer wurde bereits gesichtet und auch eine große Population von Rotmilanen ist regelmäßig in dem Gebiet zu sichten (für alle Tiere können gerne Fotos aus den letzten Jahren vorgelegt werden, das sind und waren bei uns beliebte Gäste und Fotomotive). Ebenfalls lebt offensichtlich eine sehr große Fledermaus-Population im Bereich der Hohlgasse. Wir können verstehen, dass bei Momentaufnahmen solche Vorkommen unter Umständen nicht erfasst werden können und würden daher gerne als Anrainer hierauf hinweisen. Wir bitten sehr darum, dies in den Planungen zu berücksichtigen und entsprechend rücksichtsvoll zu verfahren.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten bei Eingriffen im Bereich des Baurechts die aufgeführten Verbotstatbestände nur für nach europäischem Recht geschützte Arten, d. h. die in Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG, FFH-RL) aufgeführten Arten und die europäischen Vogelarten. In der zum Umweltbeitrag vorgelegten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden daher nur diese Arten behandelt. Bei der Blauschwarzen Holzbiene handelt es sich nicht um eine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie handelt, weshalb diese nicht in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt wird. Da der Großteil der im Gebiet vorhandenen Gehölze jedoch erhalten bleibt und auch zahlreiche Gehölze neu gepflanzt werden, ist dennoch davon auszugehen, dass auch zukünftig ein geeigneter Lebensraum für die Art vorhanden ist. Ein Vorkommen des Großen Eichenbocks im Plangebiet wurde im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ausgeschlossen. Die Art ist auf Eichen-Altholzbestände angewiesen, die im Eingriffsbereich der Feldhecke nicht vorhanden sind. Zudem gibt es in Baden-Württemberg aktuell nur noch Vorkommen in der nördlichen Oberrheinebene, weshalb ein Nachweis in der Gemeinde Oberried unwahrscheinlich ist. Rotmilane können im Gebiet insbesondere nach der Mahd auch mit mehreren Exemplaren auftreten. Bei dem Plangebiet handelt es sich allerdings nicht um ein essenzielles Nahrungshabitat. Es sind ausreichend weitere Nahrungsflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang vorhanden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht bedarf es keiner weiteren Maßnahmen. Die Fledermaus-Population wurde im Rahmen einer ausführlichen Untersuchung erfasst. Die Ergebnisse und Handlungsempfehlungen liegen zur Offenlage vor. Es konnte nachgewiesen werden, dass sich im Pfarrhaus eine Wochenstube der Fledermausart „Großes Mausohr“ befindet. Die Nutzung der Feldhecke als Leitstruktur für Fledermäuse wurde im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Die Funktion soll durch verschiedene Maßnahmen auch zukünftig sichergestellt werden. Ein Monitoring soll die Wirksamkeit prüfen.
C.10.2	Ebenfalls möchten wir an dieser Stelle eine generelle Irritation zum Ausdruck bringen, dass eine unter Biotopschutz stehende Hohlgasse über Jahre allmählich	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Verfüllung des Hohlwegs kann zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr zurückverfolgt werden. Die

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	verfüllt wurde (lag hierfür eine Genehmigung vor?) und das aufgeschüttete Gelände nun zu einem Baugebiet erklärt wird (dies betrifft einen Bereich im unteren Bereich der Hohlgasse, die dort früher bis zur Vörlinsbach-Straße auf ebenem Niveau reichte und teilweise auch deutlich breiter war).	Kartierung als geschütztes Biotop erfolgte erst nachdem der Hohlweg bereits vollständig überdeckt und bewachsen war.
C.10.3	**Altlast** Da ich ([redacted]) direkt an der Hohlgasse aufgewachsen bin, kann/muss ich leider bestätigen, dass sich hier jede Menge undefinierbare Ablagerungen befinden. Als Kind und Jugendlicher habe ich hier mit Freunden jahrelang gespielt (entgegen dem Anraten unserer Eltern ;-) Nicht nur Schrott, auch verschlossene Plastikeimer und Müll jeglicher Couleur waren hier zu finden. Wir bitten daher darum, diese Altlast unbedingt zu prüfen und gegebenenfalls zu sanieren, insbesondere, wenn eine Straße über diesen Bereich gebaut werden soll oder Gebäude nahe der Hohlgasse errichtet werden. Es ist weder im Sinne der jetzigen noch der zukünftigen Anwohner, wenn hier unter Umständen eine Altlast mobilisiert wird und hierdurch große Folgekosten drohen. Gerne kann ich bei einem Vorort-Termin genauer zeigen, wo früher entsprechende Dinge zu finden waren, was verfüllt wurde und wo man evtl. besondere Sorgfalt achten lassen sollte.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Umwelttechnische Erkundung des Untergrunds (Stand Juni 2020) liegt vor und wird den Planunterlagen beigefügt. 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“ (Flächen-Nr. 04492-00) wurde nicht gefunden. Beim Wirkungspfad Boden – Mensch werden alle Prüfwerte für Wohngebiete und Kinderspielflächen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten. Auch beim Wirkungspfad Boden – Grundwasser werden alle Prüfwerte eingehalten. Im Planverfahren wurde mit dem LRA abgestimmt, dass im Zuge der Erschließungsarbeiten eine weitere Sondierung auf den Baugrundstücken im direkten Grenzbereich zu den Altablagerungen durchgeführt wird. Eine weitere Altlastenerkundung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher nicht erforderlich.
C.10.4	**Versorgungssicherheit der Internetanschlüsse** Als Selbständiger und Inhaber einer IT-Firma möchte ich ([redacted]) auch darauf hinweisen, dass künftig eine ausreichende Kapazität für die Internetanbindung vorhanden sein muss. Bereits in den letzten 2 Jahren mussten wir feststellen, dass die Anbindung zeitweise immer langsamer wird und wurde und tatsächlich die Kapazitäten jetzt schon offensichtlich an ihre Grenzen kommen. Da wir unsere Agentur fortlaufend mit 3 Rechenzentren in Deutschland synchronisieren, fallen uns diese Performance-Probleme leider schnell auf. Für ein neues Baugebiet ist eine Ertüchtigung der Anschlüsse, auch diese der bestehenden Anwohner, unbedingt vorzunehmen. Insbesondere sollte hier ein zügiger Glasfaserausbau erfolgen,	Dies wird zur Kenntnis genommen. Nach Auskunft der Vodafone West GmbH (Stellungnahme Nr. A.19) zum Stand der frühzeitigen Beteiligung ist für das Baugebiet „Vörlinsbach-Steiertenhof“ derzeit kein Ausbau der Breitband-Glasfaserinfrastruktur (FTTB, Fibre to the Building) vorgesehen. Eine erneute Beteiligung der Vodafone erfolgt im Rahmen der Offenlage.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	da nur dies eine zukunftssichere Infrastruktur darstellt.	
C.10.5	Gerne bitten wir Sie, unser Anliegen mit allen Beteiligten, den Anrainern, den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu teilen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Falls wir bei konkreten Fragen helfen können, stehen wir ebenfalls gerne zur Verfügung.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Träger öffentlicher Belange (hier: Vodafone West GmbH) werden im Rahmen der Offenlage erneut beteiligt.
C.11	**Person 11** (Schreiben vom 20.10.2022)	
C.11.1	<u>Quellhorizont Flurstück 133/34 des Hofguts Schwörerhof</u> Das Flurstück 133/34 (Gmk. Oberried) dient als Quellfassung des geschlossenen Hofguts Schwörerhof, dass sich ausschließlich aus dem Quellwasser des darüberliegenden Oberhanges des Flurstückes 135/13 (Gmk. Oberried) speist. Wie aus dem beigefügten Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzung vom 04.07.2022 (S. 12 unten) zu entnehmen ist, ist mit einer Reduzierung der Grundwasserneubildung zu rechnen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf den Mailverkehr vom 07.03.2021 und 28.02.2021 sowie das direkte Gespräch am 30.03.2021 bei der Gemeinde Oberried (Bürgermeister Herr Vosberg sowie Herr Stangwald). Bis dato hat sich die Gemeinde nicht mehr in Bezug auf die Beeinträchtigung und etwaige Lösungssätze des Quellbereiches geäußert. Da die Gemeinde mit dem vorliegenden Entwurf „Steiertenhof-Vörlinsbach" mit Wendehammer deutlich über die derzeitige Bestandsbebauung (Bebauungsplan „Vörlinsbach") hinausgeht und das Abschieben des Mutterbodens mit Zwischenlagerung auf gemeindeeigenen Flächen (hier: ohne Benennung der Flurstücks-Nr.) als Bodenmieten (siehe Bauvorschriften, S. 11 Mitte) muss ich von einer nachhaltigen Schädigung des Quellbereiches ausgehen. Die Belange des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Wassergesetzes Baden-Württemberg in der jeweiligen gültigen Fassung sind daher im Verfahren zu berücksichtigen und zu würdigen, zumal in der Begründung (S. 9) perspektivisch die Erweiterung des Siedlungsbereiches nach Südosten skizziert wird. Der Quellbereich für den Quellhorizont ist von Seiten der	Dies wird zur Kenntnis genommen. Es liegen keine Grundbucheintragungen vor. Wasserrechtliche Genehmigungen, die ohnehin befristet wären, liegen weder der Gemeindeverwaltung noch dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald vor. Das gesammelte Rohwasser dürfte ausschließlich auf Hangsickerwasser zurückzuführen sein. Die Quellfassung wird demnach ausschließlich bei Realisierung des möglichen dritten Bauabschnittes tangiert. Somit ist die Quellfassung nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans, der nur den ersten Bauabschnitt umfasst.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Gemeinde zu sichern bzw. bei vorliegender Beeinträchtigung ein adäquater Ersatz von Seiten der Gemeinde für das Hofgut Schwörerhof sicherzustellen.	
C.11.1.1	Darüber hinaus wäre die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der vollständigen Erschließung des Oberhangbereiches des Gesamtflurstückes 135/13 bereits in diesem Verfahren zu prüfen und offen zu legen, da bereits hier im Hinblick der Dimensionierung der Erschließungsstraße sowie des Regenwassers- und Abwasserkanals die Grundsteine für das Gesamtgebiet von rund 4,0 ha gelegt werden. Das offensichtlich in Aufstellung befindliche geologische Gutachten (hier Hinweis im Rahmen der öffentlichen Informationsveranstaltung der Gemeinde Oberried am 05.10.2022) muss sich daher aufgrund der hohen Abwägungsrelevanz auf das Gesamtflurstück 135/13 im Hinblick der Bodengeologie/-aufbau, Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten, Niederschlagsversickerung, Hangrutschungen etc. beziehen. Die vorliegende kalkulatorische Globalrechnung für Kanal-, Klär- und Wasserversorgungsbeiträge als kommunale mittelfristige Planungsgröße beinhaltet sogar den sog. 2 Bauabschnitt im Südosten des Flurstückes 135/13 (Protokoll Gemeinderatssitzung v. 18.07.2022 Sitzung 41), sodass eine Gesamtbetrachtung unausweichlich ist. Die Auswirkungen auf die angrenzenden Flurstücke und Bestandsbebauungen der Bebauungspläne „Vörlinsbach" (Erstfassung, 1. Änderung, 2. Änderung, 3. Änderung) sowie „Vörlinsbach-Schwörerhof sind in diesem Zusammenhang gesamthaft zu betrachten und darzustellen. Das geologische Gutachten ist der Öffentlichkeit spätestens im Rahmen der Planoffenlage vollständig bekannt zu geben.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Entwässerungsbericht liegt mittlerweile vor und wird den Unterlagen zur Offenlage beigefügt. Sowohl die Erschließungsplanung als auch das Entwässerungskonzept berücksichtigen die Planung im Endausbau. Auch der geotechnische Bericht wird zur Offenlage ausgelegt. Die genannten Punkte wurden darin betrachtet. Bei den geologischen Untersuchungen (insgesamt sieben Bohrungen und vier Sondierungen) wurden das gesamte Flurstück Nr. 135/13 sowie Teilbereiche des Flurstücks Nr. 136 berücksichtigt, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.11.2	**Belange des Bodenschutzes** Nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist ab einer Fläche von 0,5 ha ein Bodenschutzkonzept ab 1 ha zusätzlich mit einer bodenökologischen Baubegleitung erforderlich. Eine gutachtliche Bodenmassenberechnung und die Benennung des gemeindeeigenen Flurstückes zur Lagerung werden dringend empfohlen und sollten Bestandteil des Bodenschutzkonzeptes sein. Die durchschnittliche Steigung von 15,5 % ist hierbei zu berücksichtigen. Hierzu fehlt in den vorgelegten Bebauungsvorschriften jegliche Einlassung. Zusätzlich ist innerhalb des Baugebietes auf einen Erdmassenausgleich nach § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dabei sollen durch Festlegung der Straßen- und Gebäudeniveaus, die bei der Bebauung zu erwartenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. In den Bebauungsvorschriften (Punkt 4, S. 11 Mitte) ist dieses lediglich im Nebensatz verschachtelt. Dieser Sachverhalt ist herauszuarbeiten und mit Hilfe des Geländemodells kartographisch unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung der genannten angrenzenden Bebauungspläne zu visualisieren. Das bereits in Aufstellung befindliche geologische Gutachten ist in diesem Zusammenhang einzuwägen. Eine Gesamtbetrachtung des Flurstückes 135/13 ist in diesen Zusammenhang ebenfalls unausweichlich.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Ein Bodenschutzkonzept ist für das konkrete Vorhaben im Zuge des Bauantrags zu erarbeiten. Ob eine bodenökologische Baubegleitung erforderlich wird, ist ebenfalls auf Ebene der Baugenehmigung zu prüfen. Ein Hinweis zum Bodenschutz ist in den Bebauungsvorschriften bereits enthalten; dieser wird zur Offenlage ergänzt und weist auch auf das ggf. bestehende Erfordernis eines Bodenschutzkonzepts und einer bodenkundlichen Baubegleitung hin. Ein Erdmassenausgleich ist durchzuführen. Ein entsprechender Verweis wird in die Hinweise zum Bodenschutz in den Bebauungsvorschriften aufgenommen und ist im Zuge des Bauantrags zu berücksichtigen. Von einer kartografischen Visualisierung wird mangels Erfordernisses abgesehen.
C.11.3	Abschließend weisen wir darauf hin, dass nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG bei einem zu erwartenden Anfall an Bodenaushub von mehr als 500 m³ ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen sowie die hierfür vorgesehenen Entsorgungswege abzubilden sind.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis und ggf. die Erstellung eines Abfallverwertungskonzepts ist für das konkrete Einzelvorhaben im Zuge des Bauantrags zu berücksichtigen.
C.11.4	**Versorgungsleitungen Strom, Wasser und Fernmeldewesen** Die Versorgungsleitungen mit Elektrizität, Wasser und Fernmeldewesen sind nach §4 Abs. 4 Nr. 10 LBOVVO im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes abzubilden. Dieses ist bisher nicht erfolgt. Wir bitten um entsprechende Ergänzungen im zeichnerischen Teil vom 04.07.2022 sowie vollständig halber auch textlich in der Begründung (hier Ziffer 2.2, S. 11).	Dies wird nicht berücksichtigt. Die LBOVVO beinhaltet allgemeine Vorschriften zu den Bauvorlagen im Kenntnisgabeverfahren und im Genehmigungsverfahren. Sie stellt keine Rechtsgrundlage auf Bebauungsplanebene dar. Versorgungsleitungen mit Elektrizität, Wasser und Fernmeldewesen sind nach § 4 (4) Nr. 10 LBOVVO im zeichnerischen Teil eines Bauantrags darzustellen, nicht aber in Bauleitplänen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.11.5	Bitte senden Sie uns die vollständige Abwägungstabelle der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und privater Einwender der frühzeitigen Beteiligung zu.	Dies wird nicht berücksichtigt. Die Abwägungstabelle mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wird jedoch im Rahmen der Offenlage im Rathaus öffentlich ausgelegt sowie im Internet veröffentlicht und kann von jedermann eingesehen werden.
C.12	**Person 12** (Schreiben vom 15.10.2022)	
C.12.1	Im geplanten Baugebiet Vörlinsbach sollen Gebäude entstehen, die über Jahrzehnte nicht nur das Dorfbild prägen, sondern auch durch die verursachten Emissionen unser Klima prägen werden. Der Klimawandel ist einer der größten Bedrohungen für die Menschheit, wie im Bericht des Weltklimarates IPCC sowie Weltgesundheitsorganisation und Weltwirtschaftsforums eindrucksvoll hingewiesen wird. Da zur Menschheit nun auch die Oberrieder gehören, werden wir ebenfalls zur Verantwortung gezogen unseren Ressourcen-Verbrauch und Emissions-Ausstoß drastisch zu reduzieren. Ich bin überrascht, dass keine Vorschriften aufgeführt werden, die den aktiven Klimaschutz betreffen. Der Verweis auf Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen bei Neubauten ist wichtig, jedoch blendet es die Tatsache aus, dass ca. 50% der Emissionen bereits beim Bau der Gebäude entstehen. https://www.nabu.de/imperia/md/content/nabude/energie/aufruf_lebenszyklus_.bauen_201208.pdf Weiterhin werden keine Vorschriften zur Erzeugung der Gebäudewärme festgesetzt. Daher fordere ich im Gemeinderat zu besprechen, wie beim Baugebiet ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz getätigt werden kann und zu erörtern, wie dies als Teil des Bebauungsplans aufgenommen werden kann. Ein Beispiel aus Niedersachsen zeigt, wie ein Verbot von fossilen Brennstoffen und andere Vorschriften mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. https://www.klimaschutz-niedersachsen.de/_download5/FaktenpapiereLeitfaeden/2022-01-05_Musterfestsetzung_Verbot-fossile-Brennstoffe.pdf?m=1641986229&	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die unterschiedlichen Belange wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens unter- und gegeneinander abgewogen. Die durch die geplante Bebauung verursachten Emissionen und sonstigen klimarelevanten Auswirkungen sind der Gemeinde bewusst. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Siedlungsdrucks auf die Gemeinde Oberried werden diese in Kauf genommen, wenngleich u. a. versucht wird, die Versiegelung im Rahmen der Bauleitplanung so weit wie möglich zu reduzieren: Zudem werden im Bebauungsplan die Belange des Klimaschutzes berücksichtigt, indem Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Dachbegrünung von Garagen und Carports getroffen werden. Die Erzeugung der Gebäudewärme fällt hingegen nicht in den Regelungsbereich von Bebauungsplänen und kann daher nicht festgesetzt werden.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Aufgrund der nicht Beachtung des Klimaschutz im Bebauungsplan kann ich diesem in dieser Fassung nicht zustimmen.	
C.13	**Person 13** (Schreiben vom 14.10.2022)	
	Am 21.07.2022 trafen sich Anrainer des Baugebiets Vörlinsbach-Steiertenhof, um den Entwurf des Bebauungsplans gemeinsam zu erörtern. Als direkt Betroffene sollte die Beeinträchtigung der Anrainer so gering wie möglich gehalten werden. Folgende Verbesserungsvorschläge wurden zusammengetragen:	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Wünsche und Anregungen der Anrainer wurden bereits im Zuge mehrerer Öffentlichkeitsveranstaltungen sowie der Frühzeitigen Beteiligung erfasst und werden nach Möglichkeit berücksichtigt, um die Beeinträchtigung der Anrainer so gering wie möglich zu halten.
C.13.1	**Höhe der baulichen Anlagen sollte auf 1 Vollgeschoss (hangwärts) begrenzt sein** <u>Begründung:</u> • Der dörfliche Charakter soll erhalten bleiben. • Eine maximale Gebäudehöhe sollte festgelegt werden. • Erhaltung der Besonnung jeweils angrenzender Häuser • Anpassung an die bestehende Bebauung (1-Geschossigkeit)	Dies wird teilweise berücksichtigt. Dem Erhalt des dörflichen Charakters wird durch die Festsetzungen u.a. zur Höhe baulicher Anlagen, zur Dachform und zur Bauweise, sowie durch die örtlichen Bauvorschriften Rechnung getragen. Festsetzungen zur maximalen First- und Traufhöhe werden zur Offenlage ergänzt. Bei den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, zur Firstrichtung sowie bei der Stellung der Gebäude wurde die angrenzende Bebauung und deren Belichtung bereits berücksichtigt. Die angrenzenden Bestandsgebäude sind nicht überwiegend eingeschossig. Die geplante Bebauung ist dementsprechend an die bestehende Bebauung angepasst. Um dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden und Fläche wird von der Festsetzung von nur einem Vollgeschoss abgesehen.
C.13.2	**Bauweise der Häuser und besonders Fassaden sollte rustikal bzw. mit hohem Holzanteil erfolgen** • modern und traditionell • stimmig zum namensgebenden Steiertenhof und übrigen Steiertengebiet	Dies wird teilweise berücksichtigt. Bauökologische Vorgaben (z.B. Holzbauweise) sollen im vorliegenden Verfahren nicht auf Bebauungsplanebene festgesetzt werden, um den Bauherrn Spielräume bei der Gebäudegestaltung offen zu halten. Gestalterische Vorgaben sind in den örtlichen Bauvorschriften enthalten. Damit kann gewährleistet werden, dass sich das Baugebiet harmonisch in das Ortsbild mit dem angrenzendem Steiertenhof integriert.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.13.3	**Starkregen, Regenwasserabführung, Entwässerung, Klimawandel** Wir bitten um Gewährleistung, dass es bei der zunehmenden Unwettersituation im Rahmen des Klimawandels auch zukünftig zu keinen Überschwemmungen im unteren Bereich kommen kann.	Dies wird nicht berücksichtigt. Bezüglich der Entwicklung des Klimawandels und dessen Auswirkungen können lediglich Prognosen aufgestellt, jedoch keine Gewährleistungen eingeräumt werden. Die Entwässerungsplanung berücksichtigt die derzeitig verbindlichen gesetzlichen Vorgaben. In Folge der gezielten Ableitung von Regenwasser aus dem Baugebiet stellt dies eine Verbesserung der Ist-Situation dar.
C.13.4	**Hohlweg ist teils alte Müllkippe** • Seit 60-70 Jahren wurden wohl v.a. früher potenziell toxische Abfälle in dem Hohlweg entsorgt. • Wir bitten um sichere Erkundung, damit es zu keiner möglichen Ausschwemmung/Mobilisierung der Stoffe kommt. Es gäbe diesbezüglich auch einen deutlichen Hinweis des LRA.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine umwelttechnische Erkundung des Untergrunds (Stand Juni 2020) liegt vor. 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“ (Flächen-Nr. 04492-00) wurde nicht gefunden. Beim Wirkungspfad Boden – Mensch werden alle Prüfwerte für Wohngebiete und Kinderspielflächen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten. Auch beim Wirkungspfad Boden – Grundwasser werden alle Prüfwerte eingehalten. Im Planverfahren wurde mit dem LRA abgestimmt, dass im Zuge der Erschließungsarbeiten eine weitere Sondierung auf den Baugrundstücken im direkten Grenzbereich zu den Altablagerungen durchgeführt wird. Eine weitere Altlastenerkundung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher nicht erforderlich.
C.13.5	**Diverse Anregungen** • Wunsch, dass der grüne Charakter und der Pflanzenreichtum erhalten bleibt • Hoffnung, dass regelmäßig gesichtete seltene Tiere (Blauschwarze Holzbiene, gr. Hirschbock, Fledermäuse ...) weiterhin vorkommen	Dies wird zur Kenntnis genommen. Durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise (u.a. zur Neuanlage bzw. Fortführung des Feldgehölzes, zur gärtnerischen Gestaltung und zur Begrünung der privaten Baugrundstücke und der öffentlichen Grünfläche „Quartiersplatz“) wird eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Gebiets sichergestellt und dem Erhalt eines grünen Gebietscharakters Rechnung getragen. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten bei Eingriffen im Bereich des Baurechts die aufgeführten Verbotstatbestände nur für nach europäischem Recht geschützte Arten, d. h. die in Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG, FFH-RL) aufgeführten Arten und die europäischen Vogelarten. In der zum Umweltbeitrag vorgelegten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden daher nur diese Arten behandelt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		Bei der Blauschwarzen Holzbiene handelt es sich nicht um eine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie handelt, weshalb diese nicht in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt wird. Da der Großteil der im Gebiet vorhandenen Gehölze jedoch erhalten bleibt und auch zahlreiche Gehölze neu gepflanzt werden, ist dennoch davon auszugehen, dass auch zukünftig ein geeigneter Lebensraum für die Art vorhanden ist. Ein Vorkommen des Großen Eichenbocks im Plangebiet wurde im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ausgeschlossen. Die Art ist auf Eichen-Altholzbestände angewiesen, die im Eingriffsbereich der Feldhecke nicht vorhanden sind. Zudem gibt es in Baden-Württemberg aktuell nur noch Vorkommen in der nördlichen Oberrheinebene, weshalb ein Nachweis in der Gemeinde Oberried unwahrscheinlich ist. Rotmilane können im Gebiet insbesondere nach der Mahd auch mit mehreren Exemplaren auftreten. Bei dem Plangebiet handelt es sich allerdings nicht um ein essenzielles Nahrungshabitat. Es sind ausreichend weitere Nahrungsflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang vorhanden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht bedarf es keiner weiteren Maßnahmen. Die Nutzung der Feldhecke als Leitstruktur für Fledermäuse wird im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Die Funktion soll durch verschiedene Maßnahmen auch zukünftig sichergestellt werden. Ein Monitoring soll die Wirksamkeit prüfen.
C.13.6	Die Unterzeichnenden bitten darum, dass die Punkte früh Berücksichtigung finden, um unnötige Beeinträchtigungen zu vermeiden.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden zur Offenlage überarbeitet. Zur Berücksichtigung der genannten Punkte wird auf die obenstehenden Beschlussvorschläge verwiesen.
C.14	**Person 14** (Schreiben vom 13.10.2022)	
C.14.1	Es ist ein wesentliches Anliegen der Bewohner bestehender Gebäude, dass die neuen Häuser nicht höher gebaut werden als der Bestand. Auch die Familie [redacted] würde sich wünschen, dass zum **Hang hin eingeschossig** gebaut wird, zumindest im unteren, ersten Bauabschnitt. Auch der namensgebende riesige Steiertenhof selbst ist übrigens nur 1-geschossig zum Hang. Bei der letzten Bürgerversammlung/Informationsveranstaltung am 05.10. in der Goldberghalle zeigte sich teils die Besorg-	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Festsetzungen der zulässigen First- und Traufhöhen werden zur Offenlage ergänzt. Diese orientieren sich größtenteils an der angrenzenden Bebauung. Zudem werden die zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen jeweils als Höchstwert festgelegt. Diese Regelung zielt darauf ab, dass die unmittelbar an die Bestandsbebauung angrenzenden Einzel- und Doppelhäuser bergseitig überwiegend eingeschossig in Erscheinung treten.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	nis, dass die Wohnfläche bei einer 1-Geschossigkeit zum Hang hin nicht ausreichend ist. Dieses ist nicht so. Ein Beispiel – die Familie [redacted] hat folgende Flächen zur Verfügung: 277 qm Grundstücksfläche, darauf 185 qm Wohnfläche, davon • 140 qm Wohnfläche privat und zusätzlich • 45 qm Praxisbüro In Summe böte sich ausreichend Platz für 4-8 Personen - bei 1-Geschossigkeit.	
C.14.1.1	**Angebot:** Sollte jemand Zweifel an der ausreichenden Wohnfläche bei 1-Geschossigkeit auch auf kleinerem Grundstück haben, biete ich gerne eine Erläuterung vor Ort an. Dieses Angebot gilt für Gemeinderatsmitglieder und bauwillige Interessenten; Terminabsprache unter: [redacted]. Ich hoffe, dass meine Erläuterung zu der Entscheidung beiträgt, dass hier im Sinne eines stimmigen Gesamtbildes weiterhin nur mit 1 Geschoss zum Hang hin gebaut wird.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
C.15	**Person 15** (Schreiben vom 09.10.2022)	
C.15.1	Folgende Überlegungen möchte ich in die weitere Planung einbringen: Die jeweiligen Bauherren und ihre Architekten sollten ein möglichst hohes Maß an Gestaltungsspielraum für ihr Haus haben. Gute Architektur wird von Architekten gemacht. Individuelle Aussagen mit eigenem Wertempfinden sind eher schön als standardisierte Anpassung. «Qualitäten ergänzen sich, Quantitäten nehmen sich den Raum». Auflagen sollten so wenig wie möglich dazu führen, dass anstelle eines guten Empfindens für Form, Proportion und Sinn ein Schachern um Nutzfläche bestimmend wird.	Dies wird bereits berücksichtigt. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhe und zur Stellung baulicher Anlagen sowie zur Bauweise werden die Gestaltungsspielräume der Bauherren so gering wie möglich eingeschränkt. Gleichzeitig sind diese Regelungen erforderlich, um ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewährleisten und die städtebaulichen Ziele sichern zu können. Damit werden insbesondere den Anrainern sowie dem exponierten Standort Rechnung getragen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch örtliche Bauvorschriften ergänzt, die im Sinne von gestalterischen Vorgaben ebenfalls dazu beitragen, dass sich das Baugebiet harmonisch in den Siedlungskörper und in das Landschaftsbild einfügt.
C.15.2	Für «gute» Architektur in dieser Lage sind aber einige allgemeine Kriterien gültig. a) Die Gebäudehöhe darf nicht überproportional sein im landschaftlichen Charakter, zu den überragenden Bäumen am nördlichen Rand der Bebauung und zu den angrenzenden bestehenden Häusern.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe (maximale Trauf- und Firsthöhe) wird zur Offenlage ergänzt und trägt dazu bei, dass sich die geplante Bebauung in den landschaftlichen Charakter und die Bestandsbebauung, sowie im Zusammenhang mit dem angrenzenden Baum- und Gehölzbestand einfügt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	b) Die sichtbaren Baumaterialien und Gebäudeformen sollten eine gewisse Sensibilität und bewussten Umgang mit der landschaftlichen Stimmung und der lokalen Tradition aufweisen. Jedes neue Gebäude schreibt die Tradition fort und bestimmt sie neu. Das ist faktisch so. Und das ist auch das Interessante. Die Notwendigkeit, kostengünstig umbauten Wohnraum für sich und die seinen zu erstellen steht bei intelligentem Vorgehen nicht im Widerspruch dazu. Die neuen Häuser werden über die nächsten Einhundert und mehr Jahre das Bild von Oberried und von architektonischer Landschaft im Schwarzwald mitprägen.	Bauökologische Vorgaben (z. B. Holzbauweise) sollen im vorliegenden Verfahren nicht auf Bebauungsplanebene festgesetzt werden, um den Bauherren Gestaltungsspielräume offen zu halten.
C.15.3	Straßenbeleuchtung. Es wurde erwähnt, dass die hiesigen Fledermäuse sehr lichtempfindlich sind, und dass die Straßenbeleuchtung darauf Rücksicht nehmen müsse. Das passt uns gut, denn wir würden auch gerne weiterhin nachts den Sternenhimmel sehen können. Eine Straßenbeleuchtung, die -wie als Option erwähnt - per Bewegungsmelder gesteuert wird, führt allerdings zu einem extrem nervigen ständigen An und Aus des Lichtes bei allem, was sich auch nur zufällig regt und durch die Luft fliegt, bei Regen, Schneefall, etwas stärkerem Wind. Eine Beleuchtung, die relativ niedrig angebracht und nur auf den Boden gerichtet ist und nicht in alle Richtungen abstrahlt, wäre die bessere Lösung.	Dies wird teilweise berücksichtigt. Die Festsetzungen zur öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung in den Bebauungsvorschriften werden zur Offenlage um weitere Vorgaben, u.a. zur Straßenbeleuchtung, ergänzt. Die Lichtquellen sind demnach in ihrer Anzahl auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologien soll die Beleuchtung auf die notwendige Nutzungszeit zu begrenzt werden. Die Fehlaktivierung bewegungsgesteuerter Beleuchtung wird durch moderne Sensorik minimiert, die auf präzisen Bewegungsmustern und zeitlichen Vorgaben basiert. Nach oben strahlende Fassadenbeleuchtung wird im Bebauungsplan ausgeschlossen. Neben dem Schutz der Fledermaus-Leitstruktur dienen die Vorgaben dem Erhalt des nächtlichen Ortsbilds und der Energieeinsparung. Welche der genannten Maßnahmen zur Sicherstellung einer fledermausverträglichen Straßen- und Außenbeleuchtung gewählt wird, ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans.
C.16	**Person 16** (Schreiben vom 07.10.2022)	
C.16.1	Als direkt Betroffene nehmen wir wie folgt Stellung: Bauweisen - Gebäude sollten auf 1 Vollgeschoss begrenzt und durch präzise Vorschriften im gesamten Planungsgebiet festgelegt sein.	Dies wird zum Teil berücksichtigt. Eine Begrenzung auf maximal ein Vollgeschoss führt zu einer erhöhten Flächeninanspruchnahme durch benötigte Wohnbauflächen und ist daher nicht im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Bebauungsplanunterlagen werden zur Offenlage konkretisiert, u. a. durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe. Damit wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung hinsichtlich der Gebäudehöhe in die bestehende Bebauung einfügt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
C.16.1.1	Nach 1.3.1 der örtlichen Bauvorschriften sind die Gebäudehöhen und in 2.2.1 die sichtbaren Wandhöhen nicht festgelegt und sollen erst zur Offenlage ergänzt werden. Diesen Festlegungen kommt im Hinblick auf die bestehende Bebauung, unter der Prämisse des Nachbarschutzes (Besonnung, erzähl etc.) und einer städtebaulich gebotenen (Erhaltung des dörflichen Charakters) an die bestehende der Bebauung angepassten (1-Geschossigkeit) Höhenentwicklung eine wichtige Bedeutung zu. Wir behalten uns deshalb vor, eine diesbezügliche Stellungnahme im Rahmen der Offenlage abzugeben und bitten darum bei den weiteren Planungsschritten die angesprochenen Gesichtspunkte angemessen zu berücksichtigen.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Regelungen zur Gebäudehöhe und zur sichtbaren Wandhöhe werden zur Offenlage ergänzt. Diese tragen dazu bei, dass sich das Baugebiet harmonisch in den Siedlungskörper und in das Landschaftsbild einfügt und sollen ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewährleisten. Damit werden insbesondere den Anrainern sowie dem exponierten Standort Rechnung getragen.
C.16.1.2	Insbesondere im Bereich WA1 gibt es ohne ersichtlichen Grund keine Festlegungen. Dies schafft Rechtsunsicherheiten und sollte präzisiert werden. Auch steht dies im Gegensatz zur erläuternden Begründung, Punkt 3–4, wo steht: “in den allgemeinen Wohngebieten soll durch die Festsetzung der Firstrichtung sichergestellt werden, dass die Gebäudehöhe 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 topographische Situation an.“	Dies wird berücksichtigt. Die planzeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen für das WA1 werden zur Offenlage ergänzt, u. a. auch zur Festlegung der zulässigen Firstrichtung.
C.16.2	**Starkregen** Es ist nicht erkenntlich, wie das abfließende Niederschlagswasser in die “talseitigen Wiesen“) abgeleitet werden kann. Ein geeigneter Vorfluter fehlt. Eine differenzierte Beschreibung fehlt. Mögliche Folgen (Flutung der Kreisstraße und Kanalwirkung Richtung bestehender Bebauung im Unterdorf, Vernässung von Wiesenflächen unterhalb der Kreisstraße) werden nicht thematisiert. Im Punkt 2.2 des Bebauungsplans mit Vorschriften (Konzeption; stand 4.7.22) wird von einem Regenrückhalteraum (Stauraumkanal) gesprochen. Hier fehlt eine nachvollziehbare Beschreibung und eine hydraulische Berechnung mit eventuellen **Rückwirkungen** auf die bestehende Bebauung im Unteren Vörlinsbach.	Dies wird zum Teil berücksichtigt. Die Entwässerungsplanung inkl. Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens liegt mittlerweile vor und wird zur Offenlage den Planunterlagen beigefügt. Im Entwässerungskonzept werden auch Aussagen zur hydraulischen Berechnung getroffen. Die Entwässerung des Gesamtgebiets erfolgt in Richtung Norden in einen Regenrückhalteraum/Kanalstauraum, der gedrosselt in den Bestandskanal einleitet. Der Regenrückhalteraum ist für 5-jährige Niederschlagsereignisse dimensioniert, bei einer Überschreitung dessen wird über einen Notüberlauf auf den landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Baugebiets (Flst. Nr. 136) abgeleitet. Eine Flutung der Kreisstraße, ursächlich ausgehend vom geplanten Baugebiet, ist somit ausgeschlossen. Eine Gefährdung des Unterdorfs ist aufgrund des geringen Drosselabflusses nicht gegeben. Der hydraulische Nachweis hierzu wurde geführt. Der Sachverhalt

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
		wird im Entwässerungskonzept ausführlich beschrieben.
C.16.3	**Umweltschutz** Im Abschnitt 1.7 Planungsverfahren wird auf das Bundes Immissionsschutzgesetz – BimSchG (§50 Planung) - unter der Begrifflichkeit „Störfallbetriebe“ auf die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen hingewiesen. **Entgegen dem Wortlaut** in § 50 wird die Begrifflichkeit „schädliche Umwelteinwirkungen“ nicht erwähnt. Dies ist insoweit bedeutsam, als im Bereich des Biotops eine Altlast „schlummert“, die bei den zu erwartenden Tiefbauarbeiten zu einer Mobilisierung gesundheitsgefährdender und toxischer Stoffe führen könnte. Diese Altlast, die im Punkt 1.4 (Flächennutzungsplan) zwar beiläufig erwähnt aber ansonsten nicht thematisiert wird, birgt mögliche Risiken für die jetzigen und zukünftigen Anwohner*innen. Insoweit ist eine gründliche Erkundung geboten und **gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um einer Mobilisierung von gefährlichen Stoffen und eine damit einhergehende gesundheitliche Gefährdung der Angrenzer zu vermeiden.** In der Anlage ist eine Auskunft des Landratsamtes, Fachbereich 440 vom 24.2.2022 beigefügt, in der auf eine notwendig werdende Neubewertung der Altlast bei **Nutzungsänderungen** hingewiesen wird.	Dies wird zur Kenntnis genommen. Eine Umwelttechnische Erkundung des Untergrunds (Stand Juni 2020) liegt vor. 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“ (Flächen-Nr. 04492-00) wurde nicht gefunden. Beim Wirkungspfad Boden – Mensch werden alle Prüfwerte für Wohngebiete und Kinderspielflächen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten. Auch beim Wirkungspfad Boden – Grundwasser werden alle Prüfwerte eingehalten. Im Planverfahren wurde mit dem LRA abgestimmt, dass im Zuge der Erschließungsarbeiten eine weitere Sondierung auf den Baugrundstücken im direkten Grenzbereich zu den Altablagerungen durchgeführt wird. Eine weitere Altlastenerkundung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher nicht erforderlich.
C.16.4	**Fehlende Berücksichtigung bestehender Rechte** In dem Plan und den Bauvorschriften **fehlt eine Berücksichtigung bestehender Rechte** auf den Grundstücken 136 und 135/13. (früher 135) zu Gunsten Dritter. So bestehen auf diesen Grundstücken Grunddienstbarkeiten zu Gunsten unseres Grundstücks 135/3. Die im Plan ausgewiesenen Baugrenzen für das WA1 kollidieren in Verbindung mit der Bauvorschrift in 1.5.2 (Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,50m) mit der Festlegung der Baugrenze WA1 entlang der Grundstücksgrenze in Richtung Grundstücks 135/3. Die Baugrenze verläuft lediglich im Abstand von 3 Meter zur Grundstücksgrenze. Damit wird die Ausübung des Allgemeinen Wegerechts verunmög-	Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich verläuft im betroffenen Bereich entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 135/13 und Nr. 136. Der Teilbereich des Flurstücks Nr. 135/13, für den Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Grundstücks Flst. Nr. 135/3 bestehen, ist nicht Teil des Geltungsbereichs und steht weiterhin für die Erschließung des Wohngebäudes Vörlinsbachstr. 1a (Flst. Nr. 135/3) zur Verfügung. Ende 2023 fand in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern eine Umlegung statt, sodass die genannte Teilfläche nun das neue Flurstück Nr. 135/14 bildet. Die Zugänglichkeit des Gebäudes Vörlinsbachstr. 1a wird damit weiterhin gewährleistet. Im bisherigen Planverfahren fanden zudem Abstimmungsgespräche zwischen dem Verfasser der Stellungnahme und der Gemeinde Oberried statt. Dabei konnte eine einvernehmliche Lösung durch den Er-

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	licht. die Baugrenze müsste entweder auf 6 Meter zurückgenommen werden, damit eine ordnungsgemäße Wegenutzung sichergestellt ist (3,5m Wegbreite +1 m Sicherheitsabstand zu Gebäuden + 1,50 m zulässiger Überbauungsmöglichkeit), oder durch anderweitige Maßnahmen sichergestellt werden. (Der Unterzeichner steht für Gespräche gerne zur Verfügung). Anlage/ Schreiben Landratsamt ist beigefügt.	werb von Grundstücksteilflächen gefunden werden, infolge derer die Grunddienstbarkeit für den beschriebenen Teilbereich des Flst. Nr. 136 entfallen kann.