

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	2
1.3	Regionalplan .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Bestehende Rechte.....	5
1.6	Wohnbauflächenbedarf .....	5
1.7	Planungsverfahren .....	7
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	9
2.1	Städtebau und Erschließung .....	9
2.2	Ver- und Entsorgung .....	11
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	12
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.3	Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse .....	12
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen .....	13
3.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	13
3.6	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen .....	13
3.7	Verkehrsflächen .....	13
3.8	Öffentliche Grünfläche.....	14
3.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
3.10	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	15
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	16
4.1	Dächer .....	16
4.2	Sichtbare Wandhöhe.....	16
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	16
4.4	Einfriedungen und Mauern .....	17
5	UMWELTBERICHT.....	17
6	BODENORDNUNG.....	17
7	KOSTEN.....	17
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	18

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

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

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftliche Fläche in Hanglage und ist zentral gelegen, da die Ortsmitte und alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen zu Fuß erreicht werden können. Da für das Plangebiet im Außenbereich bislang kein Planungsrecht besteht, soll für die angestrebte Flächenentwicklung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden.

Bereits im Jahr 2019 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst, jedoch mit einem abweichenden Geltungsbereich. Zu diesem Zeitpunkt war die Erschließung des Hauptbereichs noch im Bereich des Steiertenhofs vorgesehen. Aufgrund von neuen Erkenntnissen hat sich jedoch ergeben, dass eine Erschließung von Nordosten einfacher umzusetzen ist. Aus diesem Grund wurde das Plangebiet in nördliche Richtung erweitert. Zudem wurde das Plangebiet nach Südosten hin verkleinert und damit an den aktuellen Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Oberried angepasst. Aus diesem Grund wird das Verfahren komplett neu eingeleitet und der Aufstellungsbeschluss aus 2019 aufgehoben.

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

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

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das ca. 1,24 ha große Plangebiet befindet sich östlich der Vörlinsbachstraße und umfasst Teile der Flurstücke Nr. 135, 135/2, 135/12, 135/13 und Nr. 136. Derzeit wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünland), entlang der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 135/13 und Nr. 136 befindet sich ein Gehölzbestand. Das Gelände steigt von Nordwesten her an, bis zu einem Hochpunkt am östlichen Gebietsrand. Insgesamt weist das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs eine Höhendifferenz von ca. 35 m auf.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch eine Geländezäsur, in der früher häusliche Abfälle gelagert wurden und die heute vollständig bewachsen und als Biotop kartiert ist. Südöstlich schließen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an, im Süden grenzt das Gebiet sowohl an den Siedlungsbestand sowie an landwirtschaftliche Flächen. Im Westen grenzt ebenfalls der bestehende Siedlungskörper an.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



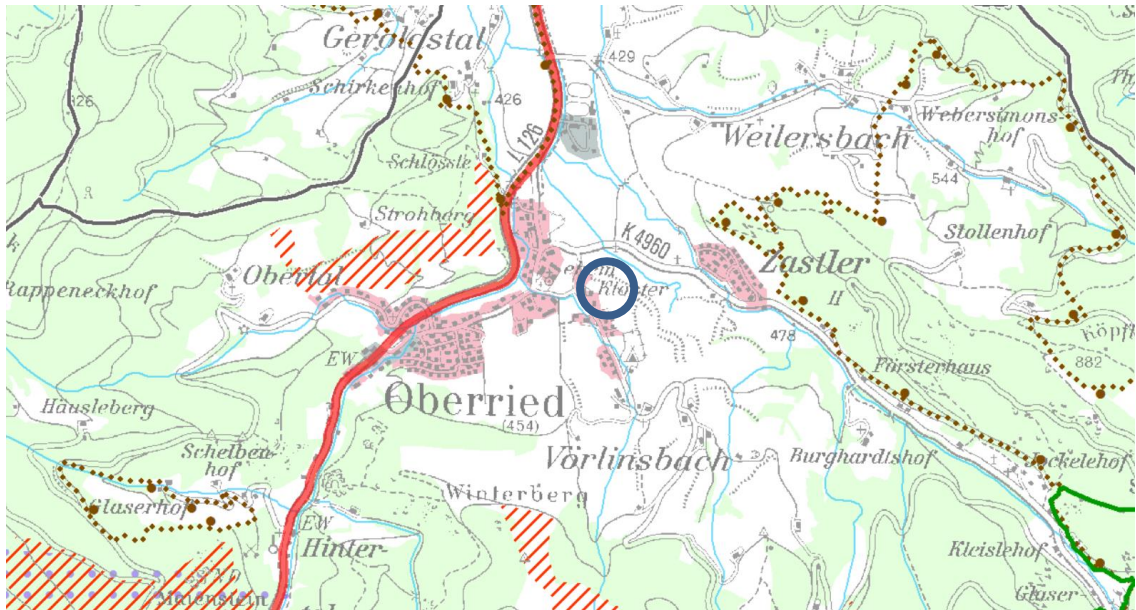
Lage des Plangebiets im Luftbild (rote Umrandung) (Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, 2022)

### 1.3 Regionalplan

Für die Gemeinde Oberried sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Die Gemeinde Oberried ist im Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt (Plansatz 2.4.1.1 (1) Z). 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 Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“.

Für das Plangebiet ergeben sich damit keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans. 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.



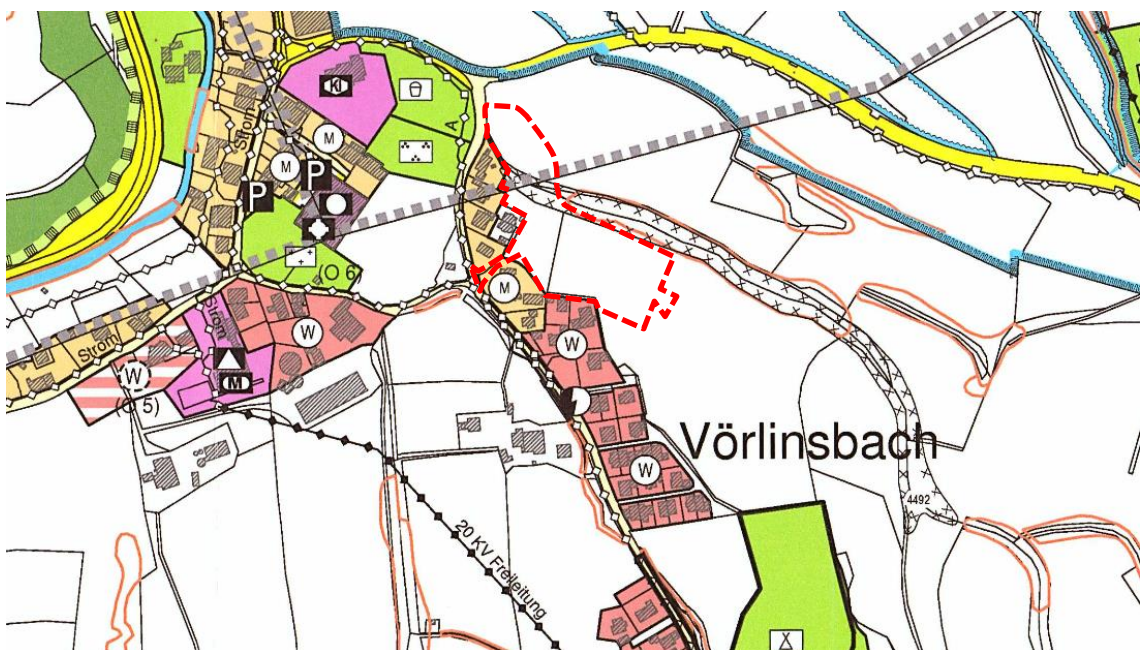


Ausschnitt des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Lage des Plangebiets blau markiert)

#### 1.4 Flächennutzungsplan

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

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden und muss im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal von 2012 (ohne Maßstab; Lage des Plangebiets rot markiert)

## 1.5 Bestehende Rechte

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

Der Bebauungsplan „Unteres Vörlinsbach“ wird im Westen teilweise durch das Plangebiet überlagert und setzt im Bereich der bestehenden Bebauung ein Dorfgebiet bzw. ein Allgemeines Wohngebiet fest.

## 1.6 Wohnbauflächenbedarf

### Regionalplanerische Vorgaben zur Bedarfsermittlung

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein trifft Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung und gibt eine Methodik zur Bedarfsermittlung vor, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg; dieses wies für die Gemeinde Oberried zum 2. Quartal 2021 eine Einwohnerzahl von 2.881 Personen aus.

Entsprechend des Regionalplans kann in Oberried als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen ein jährlicher Zuwachsfaktor von 0,25 % sowie zur Umrechnung des Zuwachsfaktors eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar angesetzt werden (vgl. Kapitel 1.3).

Es wird ein Planungszeitraum von 5 Jahren betrachtet. Dementsprechend lässt sich ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Oberried für die nächsten 5 Jahre von rund **0,72 ha** ( $2.881 \text{ Einwohner} \times 5 \times 0,25 \% / 50 \text{ Einwohner pro ha}$ ) ermitteln.

### 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.

### Konkreter aktueller Wohnbauflächenbedarf

Die Gemeinde bekommt regelmäßig Anfragen von Bauinteressenten, sowohl für den Einfamilienhausbau als auch für Geschosswohnungsbau (Eigentum/Miete) und führt eine Interessentenliste. Diese weist aktuell 102 Interessenten auf. Rund ein Viertel der Anfragen stammt von Ortsansässigen, weitere 18 Anfragen stammen von Interessenten aus dem übrigen Dreisamtal.

### Anzurechnende Wohnbaufläche

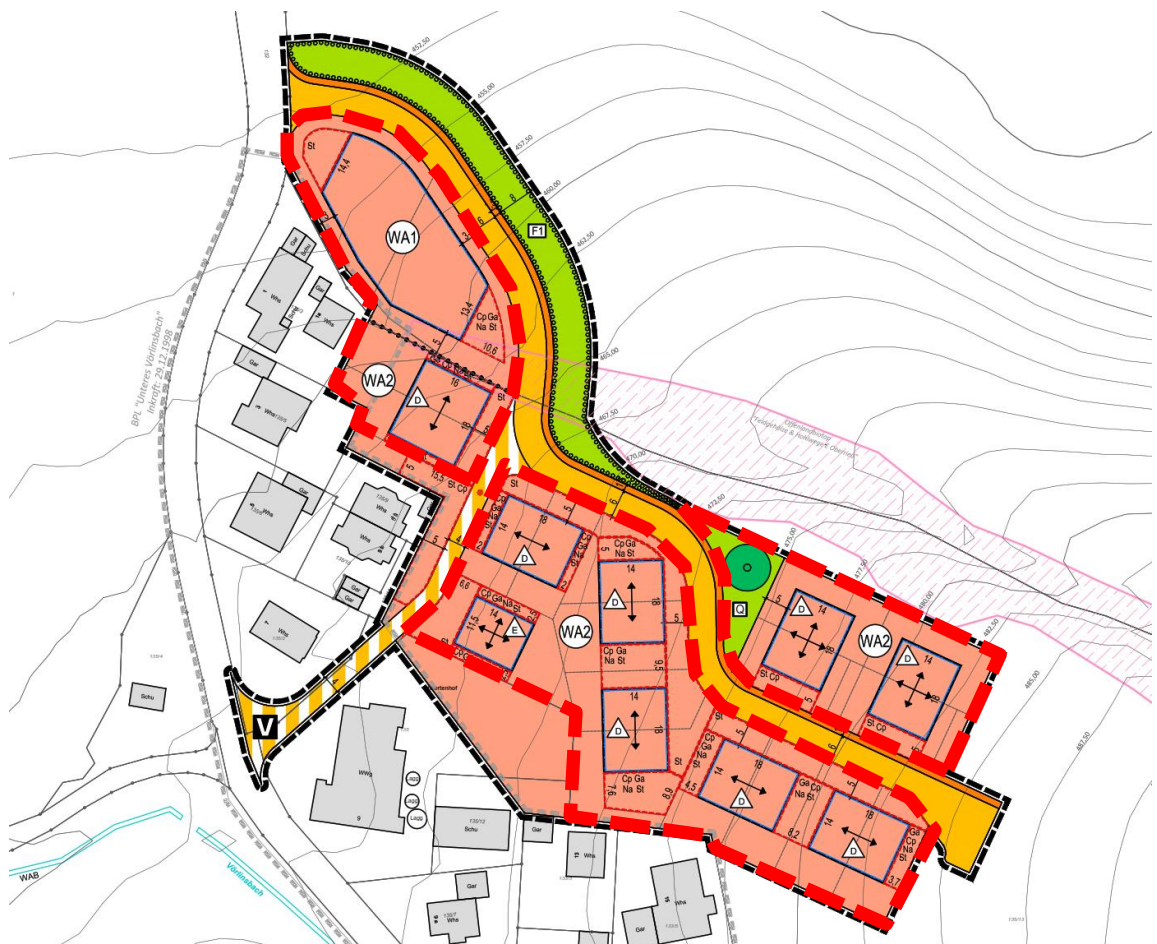
Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 1,24 ha auf. Die geplante Stichstraße dient neben der Erschließung des Plangebiets jedoch auch der perspektivischen Entwicklung von Wohnbauflächen südöstlich des vorliegenden Geltungsbereichs (Gesamtkonzept, siehe Kapitel 2.1). Eine vollumfängliche Anrechnung der Verkehrsflächen (ca. 0,24 ha) auf den Wohnbauflächenbedarf erscheint daher nicht realistisch und erforderlich. Des Weiteren muss bei der anzurechnenden Wohnbaufläche berücksichtigt

werden, dass der Umgriff des Plangebiets vor dem Hintergrund gewählt wurde, künftige Anschlusspunkte für die Erschließung effizient und kostengünstig realisieren zu können (Bereich des geplanten Wendehammers). Dies bedeutet, dass die Verkehrsflächen mit ca. 0,24 ha in diesem ersten Schritt der Planung einen überproportionalen Anteil aufweisen und nicht als anzurechnende Wohnbaufläche gewertet werden können.

Zudem wurden Flächen in den Geltungsbereich einbezogen, die bereits von Angrenzern genutzt werden (Bereich nordöstlich des Steiertenhofs) bzw. künftig von bestehenden Angrenzern genutzt werden sollen (Bereich östlich des Wohnhauses Vörlinsbachstraße Nr. 5a und 5b). Diese Flächen sind insgesamt 0,1 ha groß und werden ebenfalls nicht an den Wohnbauflächenbedarf angerechnet, da sie für die Befriedigung künftigen Bedarfs nicht zur Verfügung stehen.

Die geplante öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ wird hingegen als zentraler Treffpunkt als anzurechnende Wohnbaufläche eingestuft und mitgerechnet (ca. 0,03 ha). Die öffentliche Grünfläche F1 (ca. 0,1 ha) nördlich der geplanten Stichstraße dient dem Ausgleich der Biotopflächen, die im Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung in Anspruch genommen werden. Sie ist daher nicht in die Wohnbauflächenbilanz einzubeziehen.

In der untenstehenden Abbildung sind jene Flächen rot markiert, die an den Wohnbauflächenbedarf anzurechnen sind. Sie weisen zusammen eine Flächengröße von ca. **0,81 ha** auf.





### Zusammenfassende Bedarfsbegründung

Die anzurechnenden Wohnbauflächen mit ca. 0,81 ha übersteigen den regionalplanerischen Bedarf von 0,72 ha um ca. 0,09 ha. Für den Prognosezeitraum von 5 Jahren und vor dem Hintergrund des tatsächlich vor Ort bekannten erheblichen Bedarfs, ist diese Überschreitung aus stadtplanerischer Sicht mit den regionalplanerischen Zielen für die Gemeinde Oberried vereinbar.

## **1.7 Planungsverfahren**

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (nach § 13b BauGB) wurde im November 2019 gefasst. Seitdem liegen neue Erkenntnisse bezüglich der bestmöglichen Erschließung des Gebiets sowie hinsichtlich des aktuellen Wohnbauflächenbedarfs der Gemeinde vor, weshalb für einen deutlich kleineren Teil ein neues Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Dieser Paragraph ermöglicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Wohnbauflächen, die unmittelbar an den Siedlungsbereich anschließen. Das Verfahren nach § 13b könnte verkürzt werden (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung). Es soll jedoch an einem zweistufigen Verfahren festgehalten und eine freiwillige frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden. Weiterhin sind für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens folgende Bedingungen zu erfüllen:

### Schwellenwert

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 3.472 m<sup>2</sup> (8.681 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4) deutlich unterschritten.

### Kumulation

Der Bebauungsplan steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB.

### Anschluss an Siedlungsbestand

Verfahren nach §13b BauGB sind nur für geplante Wohnnutzungen anwendbar, die direkt an bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, da das Plangebiet im Süden und Westen direkt an den Siedlungsbestand anschließt.

### UVP-Pflicht

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Geplant ist, das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln; UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

### Störfallbetriebe

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

### Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Das nächste FFH-Gebiet ist die Brugga (Gewässer-ID 11220), die zum Schutzgebiet „Kandelwald, Rosskopf und Zartener Becken“ (Nr. 8013342) zählt und in ca. 270 m Entfernung verläuft. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet erwartet.

### Umweltprüfung / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Gemäß § 13b BauGB wird das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 3 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dennoch werden alle Umweltbelange erhoben und in die Abwägung eingestellt. Des Weiteren erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Der zeitliche Rahmen des Verfahrens ergibt sich aus folgender Übersicht:

### **Verfahrensablauf**

04.07.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ gem. § 2 (1) BauGB, beschließt die Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen und billigt den Vorentwurf.
___.__.2022 bis ___.__.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
___.__.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Vörlinsbach-Steiertenhof“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
___.__.202_ bis ___.__.202_	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___.__.202_ mit Frist bis ___.__.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___.__.202_	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.



## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

### **2.1 Städtebau und Erschließung**

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

Zudem wurde in Anpassung an den aktuellen Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Oberried das Plangebiet verkleinert. In Abweichung zur ursprünglichen Planung (ca. 3,7 ha) beschränkt sich das Plangebiet nun auf eine Fläche von ca. 1,24 ha. Der städtebauliche Entwurf ermöglicht perspektivisch eine Erweiterung des Siedlungsbereichs nach Südosten und kann somit flexibel auf Veränderungen des Wohnbauflächenbedarfs reagieren.

Im westlichen Bereich des Plangebiets wurde der Geltungsbereich so gefasst, dass auf den Antrag eines Angrenzers (Vörlinsbachstraße Nr. 5a) reagiert werden kann: Diesem wurde die Möglichkeit eingeräumt, Flächen hinzuzukaufen, um Stellplätze flächensparend auf dem eigenen Grundstück anordnen zu können. Die Flächen befinden sich östlich angrenzend an das Flurstück 135/11 sowie östlich und nordöstlich des Flurstücks 135/9 und umfassen einen 5 m breiten Streifen, der aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird.

Die bestehende Zufahrt nördlich des Steiertenhofs wurde ebenfalls in den Geltungsbereich mitaufgenommen, wodurch der rechtskräftige Bebauungsplan „Unteres Vörlinsbach“ in diesem Bereich überlagert wird. Im Deckblatt zur Bebauungsplanänderung des bestehenden Bebauungsplans ist der Bereich als eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche dargestellt. Mit der Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich wird die verkehrliche Erschließung des Plangebiets geordnet. Negative Entwicklungen des Verkehrsaufkommens im Bereich des Siedlungsbestands können so ausgeschlossen werden.

Östlich des Flurstücks Nr. 135/3 wird der bestehende Bebauungsplan im Bereich einer unbebauten Fläche überlagert, die aktuell als Dorfgebiet (MD) festgesetzt ist. Mit der Aufnahme in den Geltungsbereich soll die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und den neu entstehenden Grundstücken zugeteilt werden.

Im Bereich nordöstlich des Steiertenhofs grenzt der Geltungsbereich an den bestehenden Bebauungsplan „Unteres Vörlinsbach“ an und setzt in diesem Bereich Teilflächen der Flurstücke Nr. 135 und Nr. 135/12 als Allgemeines Wohngebiet fest.

In den nachfolgenden Darstellungen sind das strukturelle Gesamtkonzept dargestellt, sowie der Gestaltungsplan, der als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans diene.



Strukturkonzept (Stand Januar 2022, FSP Stadtplanung): Gesamtkonzept für alle Bauabschnitte



Gestaltungsplan (Stand Juni 2022, FSP Stadtplanung)

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

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die in einem Wendehammer mündet. Durch die separate Erschließung wird der angrenzende Siedlungsbestand nicht zusätzlich verkehrlich belastet. Die bestehende Zufahrt nördlich des Steiertenhofs wird lediglich als Notzufahrt ausgebaut und dient weiterhin der Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe. Eine Durchfahrt zur geplanten Stichstraße kann für den Individualverkehr mithilfe eines Pollers verhindert werden.

## 2.2 Ver- und Entsorgung

*Wird zur Offenlage ergänzt.*

### Regenwasserrückhaltung:

Die Entwässerungsplanung sieht einen Regenrückhalteraum (Stauraumkanal) vor Einleitung in den Bestandskanal in der Talstraße vor. Bei der Berechnung des Regenrückhalterums wurden die gesamten öffentlichen Verkehrsflächen für den ersten und für die folgende Bauabschnitte berücksichtigt.

### Schmutz- und Regenwasserkanäle:

Der Schmutzwasserkanal wird straßenmittig in einer Tiefe von ca. 2,5 m verlegt. Zur Ausführung kommt ein PVC-Rohr mit Dimension DN 250. Private Hausanschlüsse sind an den Hauptkanal anzuschließen. Im Kreuzungsbereich der Vörlinsbachstraße schließt der neue Kanal an den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 250 an.

Der Regenwasserkanal wird parallel zum Schmutzwasserkanal in einer Tiefe von ca. 2 m als PVC-Rohr in Dimension DN 400 gebaut. Private Hausanschlussleitungen sind an den Hauptkanal anzuschließen. Unterhalb der Vörlinsbachstraße wird der Regenwasserkanal in den geplanten Regenrückhalteraum geführt.

### Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung für das neue Baugebiet wird über einen Anschluss im Kreuzungsbereich Klosterweg / Vörlinsbachstraße sichergestellt. Die Leitungsführung folgt der Zufahrt entlang des Steiertenhofs ins Bebauungsgebiet. Am Ende dieser Zufahrt zweigt sich die Leitung in einen nordwestlichen und einen südöstlichen Strang auf. Hausanschlüsse werden an der Zuleitung in der Zufahrt oder an diese beiden Stränge angeschlossen. Die Verlegetiefe wird ca. 1,40 m betragen.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und dem Ziel des Bebauungsplans, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen, wird für den Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Schank und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig, da diese Ziel- und Quellverkehr generieren, der im Plangebiet zu Nutzungskonflikten führen kann. Außerdem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Diese Nutzungen sind deshalb ausgeschlossen, um die Fläche der Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen (betrifft Tankstellen) innerhalb des Gebiets zu vermeiden. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise in Räumen zulässig, soweit sie in ihrer untergeordneten Ausprägung dem Charakter eines Wohngebietes nicht widersprechen und auch keinen relevanten Ziel- und Quellverkehr erzeugen. Vollständig gewerblich genutzte Gebäude sind nicht zulässig.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Das Plangebiet soll in zwei allgemeine Wohngebiete gegliedert werden. Im WA1 sollen die Flächen für Geschosswohnungsbau bereitgestellt werden. Im WA2 sollen Einzelhäuser und Doppelhäuser untergebracht werden. Die Festsetzungen im WA2 sind enger gefasst und sollen die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs sicherstellen.

Die zulässige überbaubare Grundfläche im WA1 und WA2 wird gemäß dem Orientierungswert, der durch die Baunutzungsverordnung definiert wird, auf 0,4 festgesetzt. Damit ist eine flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewährleistet. Im WA1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. Somit werden dem Bauherrn Spielräume in der Gestaltung der Freiflächen eingeräumt. Trotzdem wird sichergestellt, dass wenigstens 20% der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben und begrünt werden.

Zudem wurde in Anlehnung an die Zahl der Vollgeschosse eine maximale Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Hierdurch werden an den Bestand angepasste Gebäudehöhen und eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

#### **3.3 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**

Um angesichts der großen Höhenunterschiede im Plangebiet eine städtebaulich sinnvolle Gestaltung der Grundstücke und gleichzeitig ein harmonisches Einfügen in das Ortsbild zu ermöglichen, wurden in den allgemeinen Wohngebieten zwei Vollgeschosse zugelassen. Durch die Festsetzungen zu den zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen bezogen auf die festgesetzten Straßenhöhen, können dem Gebiet nicht zuträgliche Gebäudehöhen vermieden werden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nicht höher als 3,5 m gebaut werden, um nicht zu dominant in Erscheinung zu treten.



### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen**

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

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

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

### **3.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Zur Steuerung der Dichte des Baugebiets wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen geregelt. Damit soll eine zu hohe Dichte verhindert werden, die sich insbesondere auf den erforderlichen Stellplatzbedarf und die Verkehrserzeugung auswirkt. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist daher maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und auch im Hinblick auf die große Nachfrage nach Wohnraum sind im allgemeinen Wohngebiet WA1 drei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

### **3.6 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen**

Garagen, Carports, offene Kfz-Stellplätze sowie hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür vorgesehenen Zonen zulässig. Sie sollen auf diese Bereiche begrenzt werden, um nicht gegenüber den Hauptgebäuden, insbesondere talseitig, zu dominant in Erscheinung zu treten.

Um eine effiziente und flexible Grundstücksorganisation zu ermöglichen, sind offene Fahrrad-Stellplätze im gesamten Baugebiet zulässig.

### **3.7 Verkehrsflächen**

Die Grundlage für die Festsetzung der Verkehrsflächen bildet die Erschließungsplanung des Fachbüros Raupach & Stangwald Ingenieure GmbH aus Schallstadt-Mengen. Hierdurch kann eine umsetzbare und funktionierende Erschließung des Plangebiets sichergestellt werden. Aufgrund der anspruchsvollen topographischen Situation im Plangebiet werden auch die Straßenhöhen festgesetzt. Hierbei ist eine Abweichung von den festgesetzten Straßenhöhen von +/- 10,0 cm aus technischen Gründen möglich. Der parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlaufende Fußweg soll einen möglichst direkten Verbindungsweg beispielsweise zur Bushaltestelle garantieren.

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

### **3.8 Öffentliche Grünfläche**

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ dient der Durchgrünung und Gestaltung des Plangebiets und besitzt Funktion für die Versickerung von Niederschlagswasser. Die Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grünfläche als Treffpunkt dienen (z.B. Sitzplätze, Spielgeräte).

### **3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten und Feuerwehzufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen, die zwar einer Befestigung bedürfen, jedoch nicht aus technischen Gründen versiegelt sein müssen. Als wasserdurchlässig werden Beläge bezeichnet, deren mittlerer Abflussbeiwert einen Wert von 0,5 nicht überschreitet.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen Metallen im Dach- und/ oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine negative Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser ausgeschlossen werden kann.

Eine Bepflanzung von nicht überbauten Tiefgaragenflächen wirkt sich zum einen gestalterisch positiv aus und erhöht die Aufenthalts- und Nutzungsqualität. Zum anderen wird Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen. Darüber hinaus kann durch die Dachbegrünung anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten werden, was zu einer gewissen mikroklimatisch wirksamen Kühlung des Plangebiets führt. Die Mindestdicke des Substrats ist erforderlich, um geeignete Wuchsbedingungen für Rasenflächen, Stauden und kleine Sträucher bzw. bei höherer Überdeckung Großsträucher oder kleinkronige Bäume zu pflanzen.

Aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit von Fledermäusen und der Nutzung einer Leitstruktur entlang des nördlichen Gebietsrands durch lichtscheue Arten (z.B. Großes Mausohr) sind Beeinträchtigungen der Habitatnutzung der Tiere durch künstliches Licht während der Dämmerung und Nacht zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche „F1“ ist eine dichte Baum-Strauchhecke aus gebietsheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen mit begleitenden Krautsäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese dient als Eingrünung des Plangebiets und potenzielle Leitstruktur für Fledermäuse entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Es soll eine geschlossene Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern mit dichter Struktur geschaffen werden. Die dauerhafte Höhe soll mindestens 3 m erreichen. Ein Aufwachsen der Gehölze über die geforderte Mindesthöhe schränkt die Wirksamkeit der Leitstruktur nicht ein.

### **3.10 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Durch die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern kann das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Dies führt außerdem zu einer gewissen mikroklimatisch wirksamen Kühlung des Plangebiets. Zudem kann durch die extensive Begrünung ein Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen werden und die Dachbegrünung wirkt sich in gewissem Maß positiv auf das Ortsbild aus.

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

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

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind in Anlehnung an die benachbarte Bebauung Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis maximal 45° zugelassen. Dadurch wird eine ausreichende Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ermöglicht und der städtebaulichen Variabilität der Umgebungsbebauung Rechnung getragen.

Die Festlegung wird auf die Hauptgebäude beschränkt, damit für die Bauherren bei der Gestaltung von Wintergärten oder Dächern untergeordneter Anbauten ausreichend Spielraum bleibt. Bei Garagen und Carports sind die Dächer entweder in das Gebäude einzubeziehen, als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zu errichten oder als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 15° auszugestalten. Die Dächer von Garagen und Carports, die als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer ausgestaltet sind, sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung leistet auf der einen Seite einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und somit auch zum Hochwasserschutz. Auf der anderen Seite werden durch die Verdunstung und den damit verbundenen kühlenden Effekt auch eine Verbesserung des Mikroklimas sowie eine Reduzierung der Hitzebelastung erzielt. Die Dachbegrünung hat darüber hinaus auch einen positiven ökologischen sowie gestalterischen Effekt. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist möglich.

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

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, werden nur rote, braune, graue bis schwarze Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Dies gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Wellfaserzement und Dachpappe sowie glänzende oder reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden, da sie als ortsuntypisch gelten. Anlagen der solaren Energiegewinnung sind auf allen Dächern zulässig.

### **4.2 Sichtbare Wandhöhe**

Um den Charakter der beabsichtigten Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zu gewährleisten, wurden Höhenfestsetzungen in Kombination mit der Einschränkung der sichtbaren Wandhöhe gewählt.

Das Giebeldreieck bleibt bei der Bemessung der Wandhöhe unberücksichtigt, damit gleichermaßen trauf- und giebelständige Gebäude errichtet werden können. Eine höhere Wandhöhe würde im Zusammenhang mit der südexponierten Hanglage zu dominant wirken und baugestalterisch nicht verträglich sein.

### **4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds und wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus. Die Entstehung von Schottergärten soll verhindert werden.

Die Festsetzungen zu den Müllstandorten dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes sowie dem Schutz des Ortsbildes und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen. Das Maß der baulichen Erscheinung der Müllbehälterstandorte sowie die Lage auf den jeweiligen Grundstücken wird über die Festsetzungen zu den Nebenanlagen definiert.



#### **4.4 Einfriedungen und Mauern**

Zur Gestaltung des Straßenraums, zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen – max. 0,8 m bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche – aufgenommen. Hierdurch soll ein größtmögliches Maß an Sichtbeziehungen und ein möglichst „offenes“ Erscheinungsbild entlang der Straßen ermöglicht werden.

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

Einfriedungen sind nur als Heckenstrukturen, Holzzäune und Maschendraht sowie Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. So soll eine an das Ortsbild angepasste Gestaltung des Plangebiets gewährleistet werden. Stacheldraht wurde als wohngebietsuntypisches Material ausgeschlossen.

Stützmauern sind entweder in Naturstein und Trockenbauweise auszuführen oder ganzflächig zu begrünen, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Außerdem kann sich dies auch in ökologischer Hinsicht positiv auf das Plangebiet auswirken.

#### **4.5 Außenantennen / Freileitungen**

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

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

#### **4.6 Stellplatzverpflichtung**

Da sich das Plangebiet in topographisch schwieriger Lage befindet und sich an Familien bzw. Mehrpersonenhaushalte richtet, ist in dem Plangebiet mit einem erhöhten Motorisierungsgrad zu rechnen. Um diesem Rechnung zu tragen, soll durch die Verpflichtung von 1,5 nachzuweisenden Stellplätzen je Wohneinheit ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum vermieden werden.

### **5 UMWELTBERICHT**

Gemäß § 13b BauGB wird das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 3 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dennoch werden alle Umweltbelange erhoben und in die Abwägung eingestellt.

Durch das Landschaftsplanungsbüro faktorgruen aus Freiburg wurde für den aufzustellenden Bebauungsplan ein Umweltbeitrag mit Erläuterungsbericht erarbeitet. Zudem wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) angefertigt.

### **6 BODENORDNUNG**

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

### **7 KOSTEN**

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Gemeinde Oberried getragen und sind im Haushalt der Gemeinde vorgesehen. Eine Refinanzierung wird durch die Grundstücksverkäufe erfolgen.

**8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Allgemeines Wohngebiet	ca. 8.681 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.410 m <sup>2</sup>
Straße	ca. 1.562 m <sup>2</sup>
Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 482 m <sup>2</sup>
Fußweg	ca. 367 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.265 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „Quartiersplatz“	ca. 259 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „F1“	ca. 1.007 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca. 12.356 m<sup>2</sup></b>

Oberried, den

**fsp**.stadtplanung

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

Klaus Vosberg  
Bürgermeister

Planverfasser