

## **GEMEINDERATSSITZUNG GR 2023-Nr. 50**

**vom 06.03.2023**

**öffentlich**

Anwesend:	1. Bürgermeister:	Klaus Vosberg
	2. Stellvertreter:	Carola Tröscher
	3. Gemeinderäte:	Gerion Buhl Fridolin Gutmann Tobias Jautz Michael Martin Albert Rees Hanspeter Rees Johannes Rösch Gerhard Rombach Katharina Strecker Ewald Zink
	4. Protokollführer:	Christoph Weber
	5. Sonstige Verhandlungsteilnehmer:	Eugen Schreiner, OV Zastler Kämmerin Gudrun Leimroth Bei TOP 2: Anja Dziolloß von der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG, Architekt Dirk Kottmann, Hans Welsner vom Büro Fahle Stadtplan Partnerschaft mbB
Es fehlten entschuldigt:		Daniel Schneider
nicht entschuldigt oder aus anderen Gründen:		-/-
Beginn: 19.30 Uhr		Ende: 21.30 Uhr

**Nachfolgende Tagesordnungspunkte werden behandelt:**

1. Bekanntgaben
2. Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“
  - Bebauung des Flurstücks Nr. 136 (WA1); Vorstellung der Planung durch die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG
  - Sachstandsbericht über freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Außenbereichssatzung „Helmlehof“
  - Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen
  - Satzungsbeschluss
4. Verschiedenes
5. Frageviertelstunde

**Vor dem Einstieg in die Tagesordnung gibt Bürgermeister Klaus Vosberg bekannt, dass der Gemeinderat zur Sitzung ordnungsgemäß eingeladen wurde und stellt fest, dass das Gremium beschlussfähig ist.**

## **TOP 1 Bekanntgaben**

### **Nutzung des „Hirschen“ als Flüchtlingsunterkunft des Landkreises**

Bürgermeister Vosberg gibt bekannt, dass der Landkreis den Mietvertrag mit dem Eigentümer des Gästehauses „Hirschen“ um weitere sechs Monate verlängert hat. Das Gebäude wird daher wieder mit Flüchtlingen aus der Ukraine im Rahmen der sogenannten vorläufigen Unterbringung belegt. Hintergrund ist, dass sich das Baugenehmigungsverfahren deutlich verzögert hat. Dies war auf einen Mitarbeiterwechsel im Landratsamt zurückzuführen. Darüber hinaus muss das zunächst vorgesehene Heizungssystem umgeplant werden.

**TOP 2      Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“**

- **Bebauung des Flurstücks Nr. 136 (WA 1); Vorstellung der Planung durch die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG**
- **Sachstandsbericht über freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

**Sachverhalt:**

Zunächst führt Bürgermeister Vosberg in das Thema ein und berichtet, dass auf dem westlichen Teil des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 136 (im Bebauungsplan gekennzeichnet mit WA1) bekanntermaßen Flächen für Geschosswohnungsbau bereitgestellt werden sollen. Das Grundstück steht im Eigentum einer Stiftung, die sich an der Erschließung des Baugebiets beteiligen wird. Planen und umsetzen soll die Maßnahme die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG. Sodann begrüßt der Vorsitzende Frau Anja Dziolloß von der Baugenossenschaft Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG und Herrn Architekt Dirk Kottmann am Ratstisch.

Zunächst berichtet Frau Dziolloß über die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG im Allgemeinen. Anschließend stellt Herr Kottmann die aktuellen Pläne zum Bauvorhaben vor. Geplant sind zwei Mehrfamilienhäuser. Es sollen 12 Wohneinheiten und 14 Stellplätze entstehen. Nähere Details können der als Anlage beigefügten Präsentation entnommen werden.

In der sich anschließenden Beratung regt Gemeinderat Tobias Jautz an, dass der Bereich zwischen den beiden Wohngebäuden befahrbar hergestellt werden soll, sodass man dort zumindest zum Be- und Entladen Fahrzeuge abgestellt werden können. Denkbar wäre aus seiner Sicht auch eine Art von Notfallstellplätzen.

Gemeinderat Johannes Rösch erkundigt sich danach, ob es bereits Überlegungen bezüglich der Heizungsart gibt. Frau Dziolloß erklärt in diesem Zusammenhang, dass in jedem Fall regenerative Heiztechniken zur Anwendung kommen sollen, im vorliegenden Fall wahrscheinlich eine Luft-Wärme-Pumpe.

Gemeinderat Michael Martin fragt, welcher Personenkreis als Mieter in Betracht kommen. Er möchte wissen, ob nur Genossenschaftsmitglieder Mieter werden können. Frau Dziolloß bejaht dies. Erst durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen hat man die Chance auf eine Mietwohnung. Sie erklärt in diesem Zusammenhang, dass dann aber die Bürger aus Oberried bei der Vergabe priorisiert berücksichtigt werden.

Gemeinderat Ewald Zink erscheinen die Gebäude insgesamt zu hoch. Des Weiteren würde er befürworten, dass lieber weniger Stellplätze zur Verfügung gestellt

werden und stattdessen mehr Wohnraum entsteht. Er findet es schade, dass im Untergeschoss des einen Gebäudes Garagen entstehen soll. Dieser Bereich sollte eher für Wohnraum zur Verfügung stehen.

Auch für Gemeinderat Albert Rees wirken die beiden Gebäude überdimensioniert. Herr Welsner vom Büro Stadtplanung Fahle Stadtplaner Partnerschaft (FSP) erläutert in diesem Zusammenhang, dass die beiden Gebäude aus stadtplanerischer Sicht hinsichtlich der Kubatur durchaus im vertretbaren Rahmen bewegen, insbesondere auch im Hinblick auf die nächste Umgebungsbebauung.

Gemeinderat Tobias Jautz regt im Folgenden noch an, dass bei den Wohnungsgrößen berücksichtigt werden soll, dass viele Familien bezahlbaren Wohnraum suchen. Ein- bis zwei Zimmerwohnungen reichen für Familien nicht aus.

Gemeinderat Johannes Rösch spricht das Thema Dachvorsprung an. Er wünsche sich für die weitere Planung eine Alternative, die einen größeren Dachvorsprung vorsieht. Der Gemeinderat könne sich dann äußern, was ihm besser gefällt.

Ortsvorsteher Eugen Schreiner sieht für solche Gebäude einen Bedarf an Aufzügen. Frau Dziolloß erläutert, dass diese aus Kostengründen nicht realisierbar sind. Sie weist darauf hin, dass aber die Hälfte der Wohnungen bereits auf Grund der Topografie barrierefrei erreichbar sind. Gemeinderat Tobias Jautz ergänzt diesbezüglich, dass es evtl. möglich ist, auch zu einem späteren Zeitpunkt Aufzüge an der Gebäudeaußenseite zu installieren. Herr Kottmann bestätigt, dass diese Möglichkeit in der Tat gegeben ist.

Gemeinderat Albert Rees erläutert nochmals, dass die beiden Gebäude sehr wuchtig wirken, er aber grundsätzlich Geschosswohnungsbau für richtig hält. Frau Dziolloß gibt zu bedenken, dass die Baugenossenschaft für bezahlbaren Wohnraum steht. Natürlich muss dieser bezahlbare Wohnraum auch finanzierbar sein, d.h. die Gebäude müssen sich auch wirtschaftlich tragen und das geht insbesondere nur über eine ausreichend große Wohnfläche.

Bürgermeister Vosberg ergänzt, dass es ausdrücklicher Wille des Gemeinderats ist, Geschosswohnungsbau an dieser Stelle zu ermöglichen. Die Zeiten, in denen in einem Baugebiet nur Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen sind, sind vorbei. Er begrüßt die Planungen der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG. Natürlich ist es aus seiner Sicht so, dass Mehrfamilienhäuser anders wirken als Einfamilienhäuser. Die Planungen bewegen sich jedoch in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen.

Die Anregungen aus dem Gemeinderat werden nun zur Prüfung mitgenommen und die Planung erforderlichenfalls überarbeitet.

Nach der Vorstellung des Bauprojekts der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG begrüßt der Vorsitzende Herrn Hans Welsner vom Büro

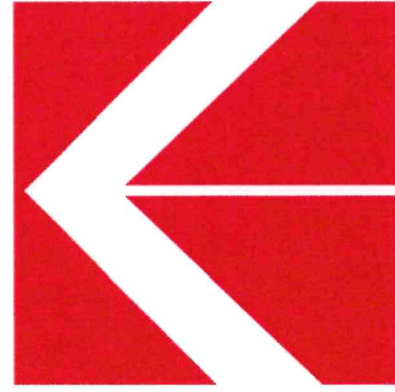
Stadtplanung Fahle Stadtplaner Partnerschaft (FSP) am Ratstisch. Herr Welsner berichtet anhand einer Präsentation über den aktuellen Sachstand hinsichtlich der Stellungnahmen im Rahmen der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Der Bebauungsplan wurde bekanntermaßen in der Zeit vom 18.07.2022 bis einschließlich 31.10.2022 öffentlich ausgelegt. Die Präsentation ist ebenfalls als Anhang beigefügt.

In der anschließenden Beratung stellt zunächst Gemeinderat Michael Martin einige Verständnisfragen zu Gebäudeschnitten bzw. zu den Gebäudehöhen und Ansichtsflächen.

Gemeinderat Johannes Rösch gibt zu bedenken, dass der Straßenrand am Eingang des Baugebiets zum Parken auf der Straße verleitet. Er befürchtet, dass die Fahrzeuge dann auch im dort festgesetzten Grünstreifen zumindest teilweise abgestellt werden. Er regt an, ob man dies nicht von vornerein „offensiv“ angehen sollte und dort durch geeignete Maßnahmen das Parken steuert. Die Verwaltung und Herr Welsner sichern zu, diese Anregung zu prüfen.

Gemeinderat Ewald Zink erkundigt sich nach dem Stand der Dinge hinsichtlich des Nachweises für den Wohnflächenbedarf. Seiner Ansicht nach sei dies Thema nach wie vor nicht abgearbeitet. Herr Welsner erläutert, dass die Gemeinde in der Tat noch Hausaufgaben zu erledigen hat. Der Nachweis muss noch ausgearbeitet werden. Gedanklich steht dieser aber schon. Darüber hinaus stellt Herr Welsner klar, dass die diesbezüglich eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nicht gravierend sind. Hier werden lediglich Nachweise gefordert, die die Gemeinde aber erbringen kann. Daran wird es also nicht scheitern.

Gemeinderat Albert Rees bemängelt, dass dem Gemeinderat und der Öffentlichkeit nicht sämtliche Stellungnahmen vorgelegt wurden. Herr Welsner und Herr Vosberg erläutern, dass dies zum aktuellen Zeitpunkt nicht üblich ist. Grundsätzlich werden sämtliche Stellungnahmen mit einem Abwägungsvorschlag erst zum sogenannten Offenlagebeschluss vollständig vorbereitet und zur Verfügung gestellt. Da in diesem komplexen Verfahren zahlreiche Stellungnahme eingereicht wurden und diese teilweise auch noch nicht alle abschließend abgearbeitet werden konnten, wurde auch bewusst darauf verzichtet. Aber gerade um den Gemeinderat und die Öffentlichkeit über den Zwischenstand zu informieren, hat man sich dazu entschieden, bereits heute einen freiwilligen informellen Teil einzuschieben. Damit es für alle verständlich und übersichtlich bleibt, haben sich Verwaltung und das Büro FSP darauf verständigt, die wesentlichen Stellungnahmen und die sich daraus ergebenden Änderungen zu präsentieren. Das macht es dann auch für alle beim Offenlagebeschluss nachvollziehbarer und verständlicher. Die Verwaltung und das Büro FSP sichern aber zu, die Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlag so früh und wenn möglich bereits vor den sonst üblichen zehn Tagen vor dem Sitzungstag dem Gemeinderat zur Verfügung zu stellen.



FAMILIENHEIM  
FREIBURG

BAUGENOSSENSCHAFT eG





## Zahlen & Fakten

Gründung:	23. Januar 1930
Mitgliederzahl*:	8.341
Geschäftsanteil:	105,- €
Gezeichnete Anteile*:	87.386
Bestand Wohnungen*:	2.730
Bestand Gewerbeinheiten*:	38
Durchschnittsmiete*:	7,28 € (Mietspiegel 10,01 €)
Bilanzsumme zum 31.12.2021:	163.504 T €
Eigenkapital zum 31.12.2021:	72.055 T €

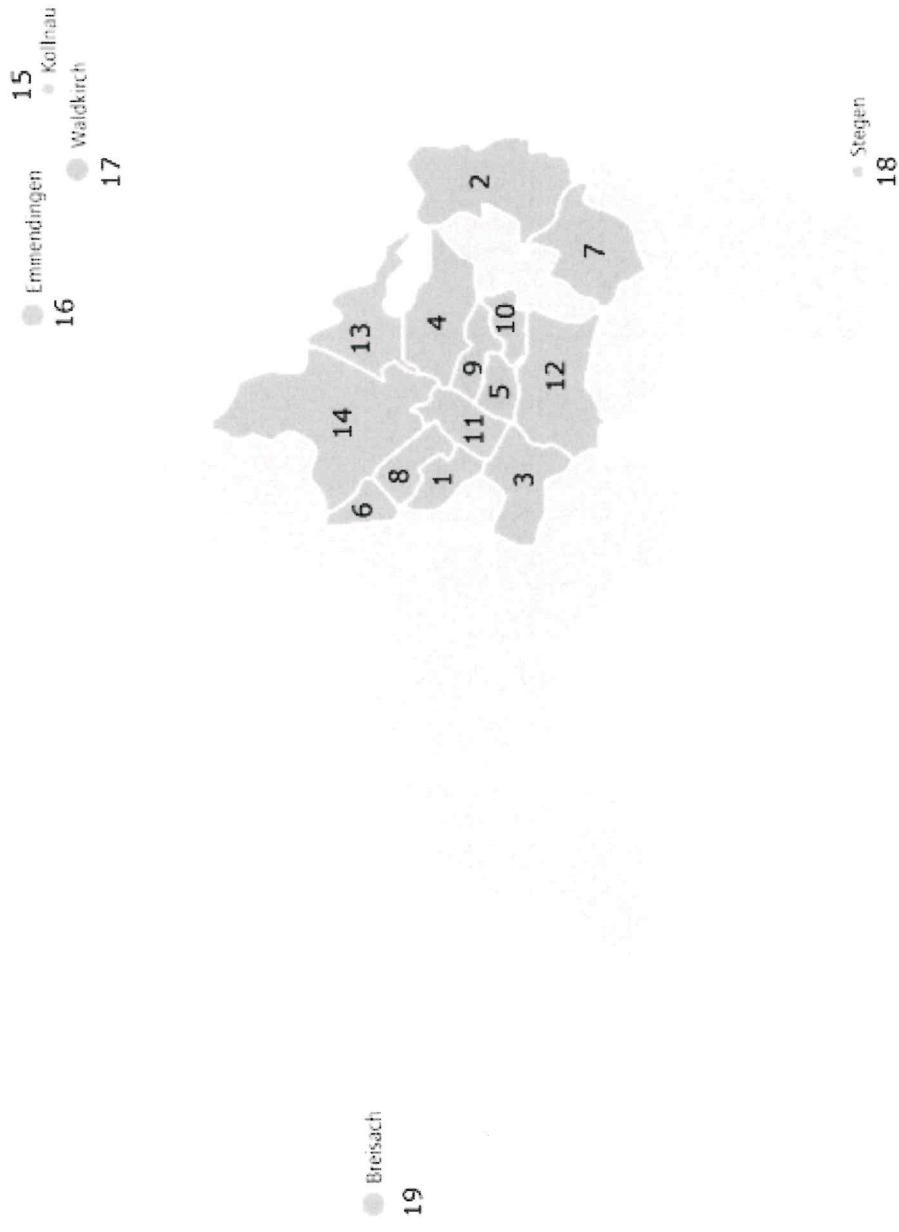
\*Stichtag 31.12.2022





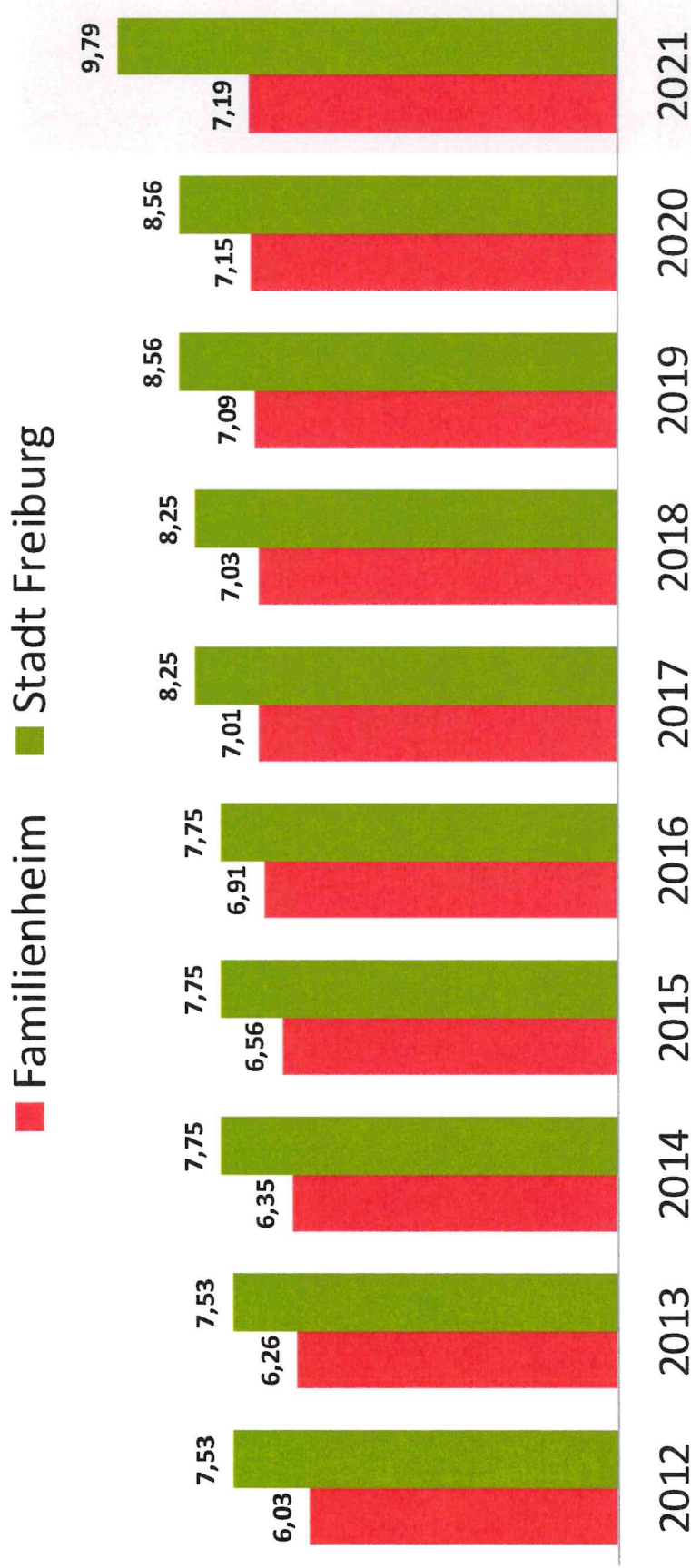
# Wohnanlagen der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

1. Betzenhausen
2. Ebnat
3. Haslach
4. Herdern
5. Innenstadt
6. Landwasser
7. Littenweiler
8. Mooswald
9. Neuburg
10. Oberau
11. Stühlinger
12. Wiehre
13. Zähringen
14. Brühl
15. Kollnau
16. Emmendingen
17. Waldkirch
18. Stegen/Kirchzarten
19. Breisach





## Mietpreisentwicklung der letzten 10 Jahre



**Die Mieten der FH liegen in 2021 ca. 26 % unter der  
Mietspiegelmiete der Stadt Freiburg.**



## Familienheim Freiburg, Baugenossenschaft eG

---

### Ein lohnenswerter Schritt

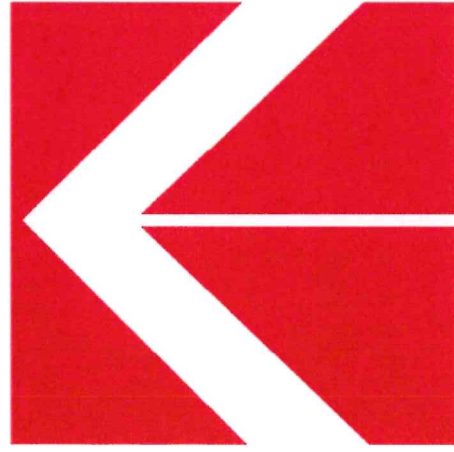
- Lebenslanges Wohnrecht
- Zeitgemäße und moderne Wohnungen
- Attraktives Wohnumfeld
- Sicheres Sparen in eigener Spareinrichtung
- 4% Dividende

### Mehr als Wohnen

- Großzügig gestaltete Wohnanlagen mit viel Grünflächen
- Energieeffiziente Gebäude
- Umfangreicher Service rund ums Wohnen

### Unsere Dienstleistungen

- 24-h-Bereitschaftsdienst
- Tägliche Öffnungszeiten unseres Kundenzentrums
- Wohnlösungen für jeden Lebensabschnitt



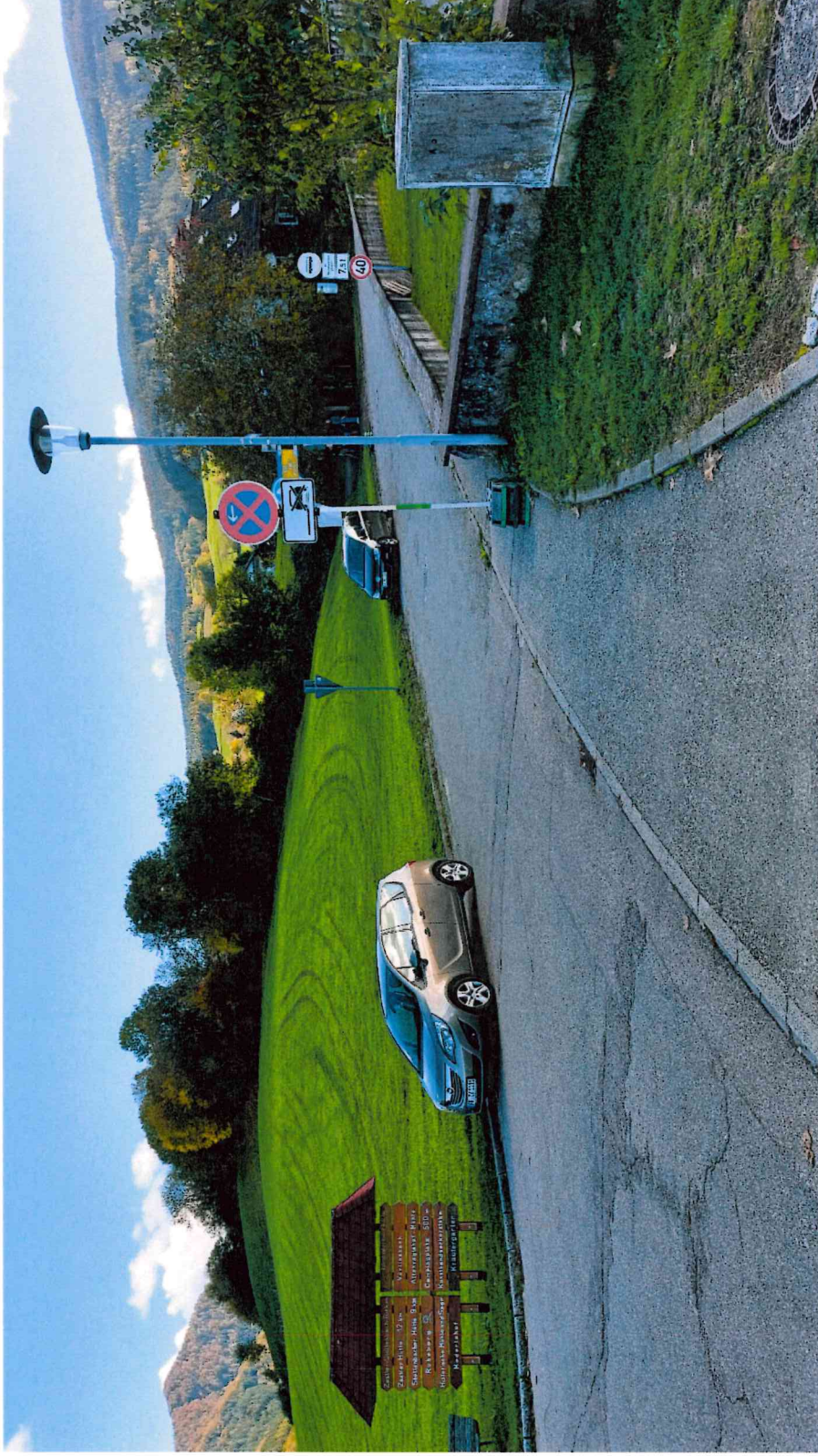
FAMILIENHEIM  
FREIBURG  
BAUGENOSSENSCHAFT eG





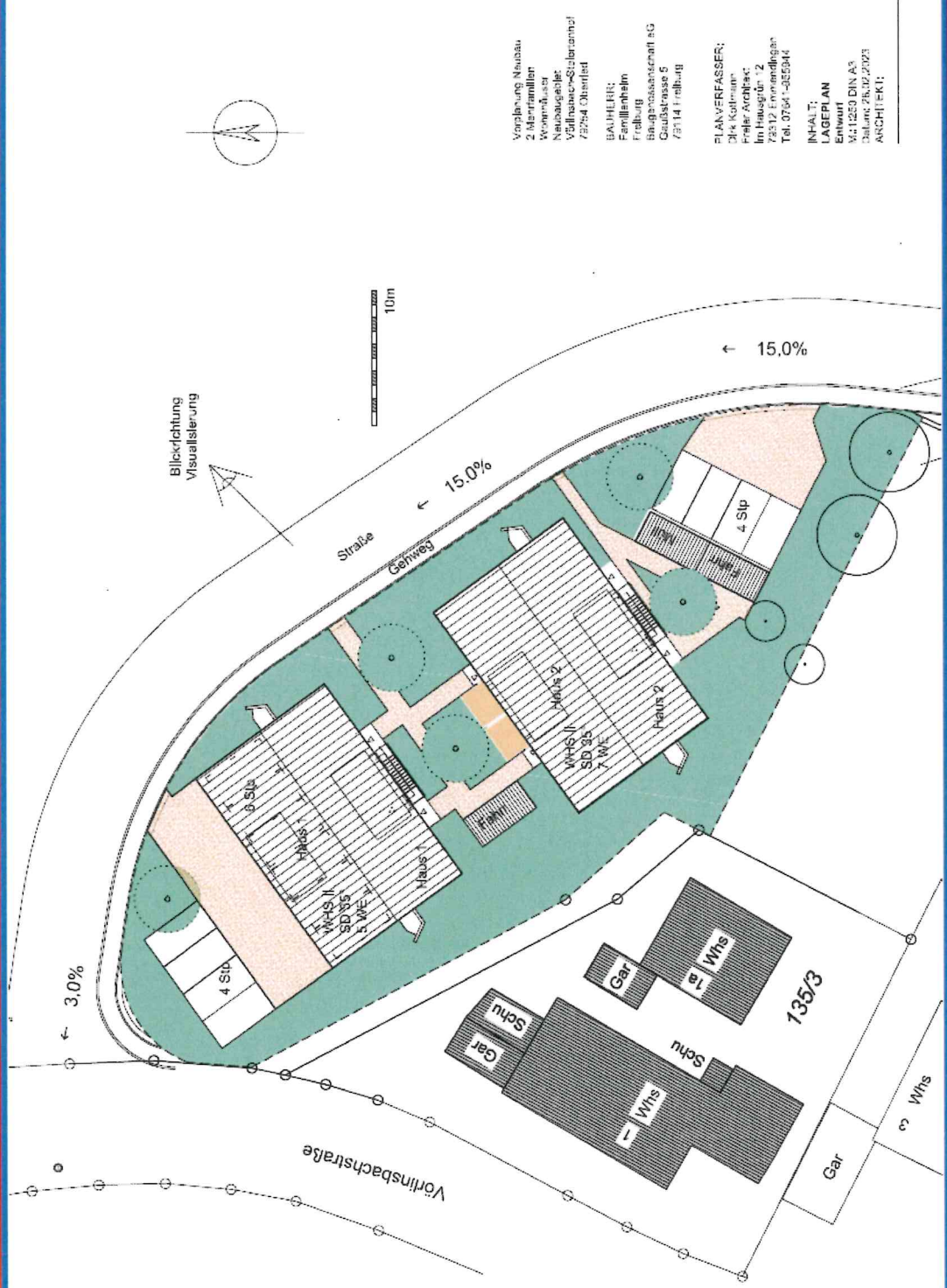
FAMILIENHEIM  
FREIBURG  
BAUGENOSSENSCHAFT eG

## Oberried Vörlinsbach Entwurf 2 MFH mit 12 Wohnungen





# Oberried Vörlinsbach Entwurf 2 MFH mit 12 Wohnungen



Vorgabe Neubau  
2, 3er Familien  
Neubau  
Vörlinsbach-Siedlungsplan  
78284 Oberried

BAUHER:  
Familienheim  
Freiburg

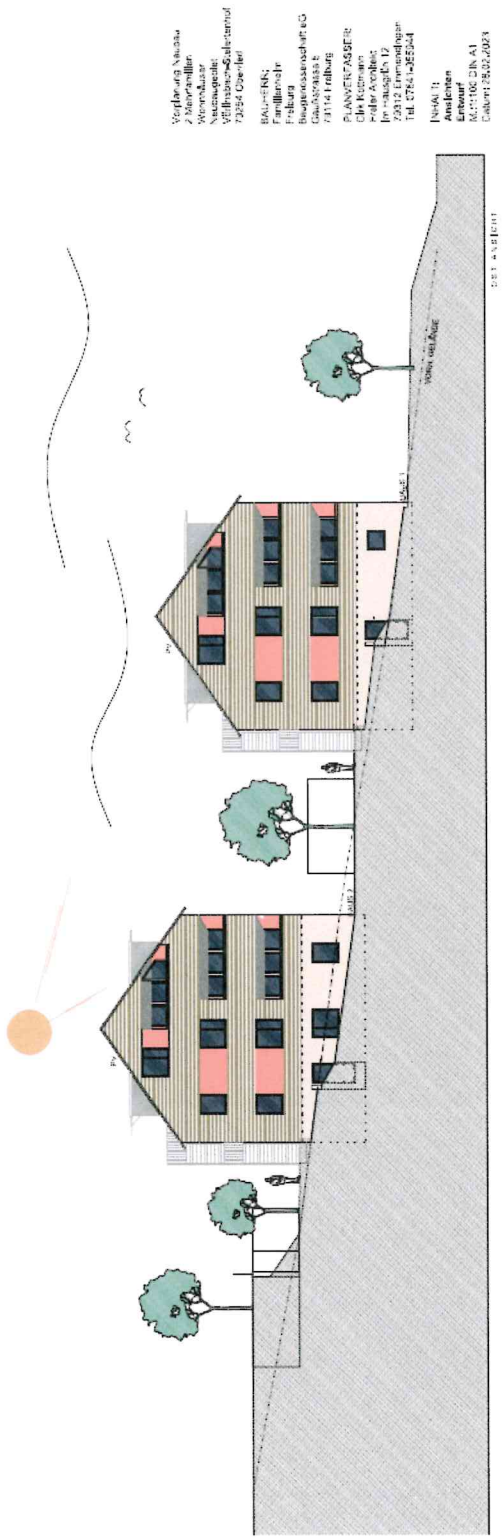
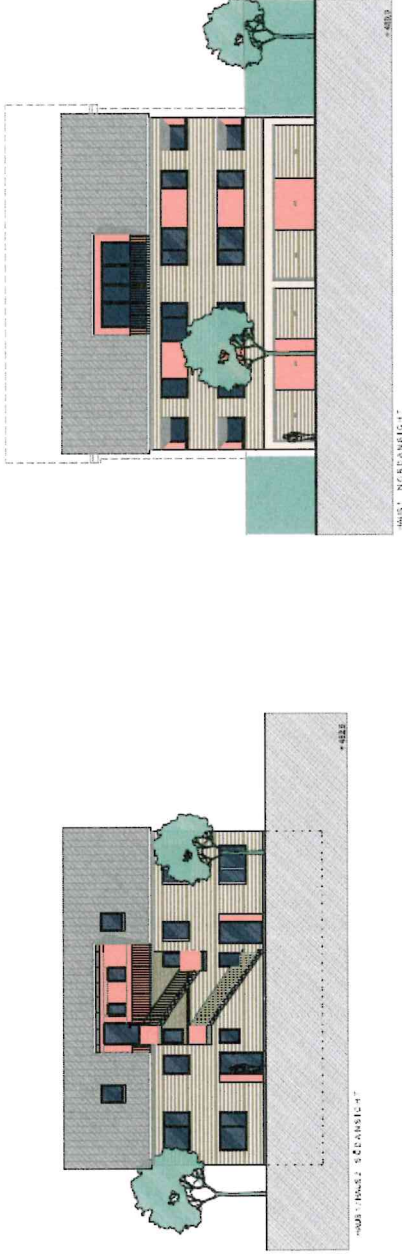
Baugenossenschaft AG  
Gaulßstraße 5  
78114 Freiburg

PLANVERFASSER:  
Dipl. Kolmann  
Freier Architekt  
Im Hausgrün 7  
78112 Emmendingen  
Tel. 07541-355944

INHALT:  
LAGEPLAN  
Entwurf  
V.1:250 DIN A3  
Datum: 26.02.2023  
ARCHITEKT:



# Oberried Vörlinsbach Entwurf 2 MFH mit 12 Wohnungen



Vorbau des Neubaus  
2 Stockwerke  
Wohnfläche  
Nutzungsfläche  
Landschaftsarchitektur  
7300 Oberried

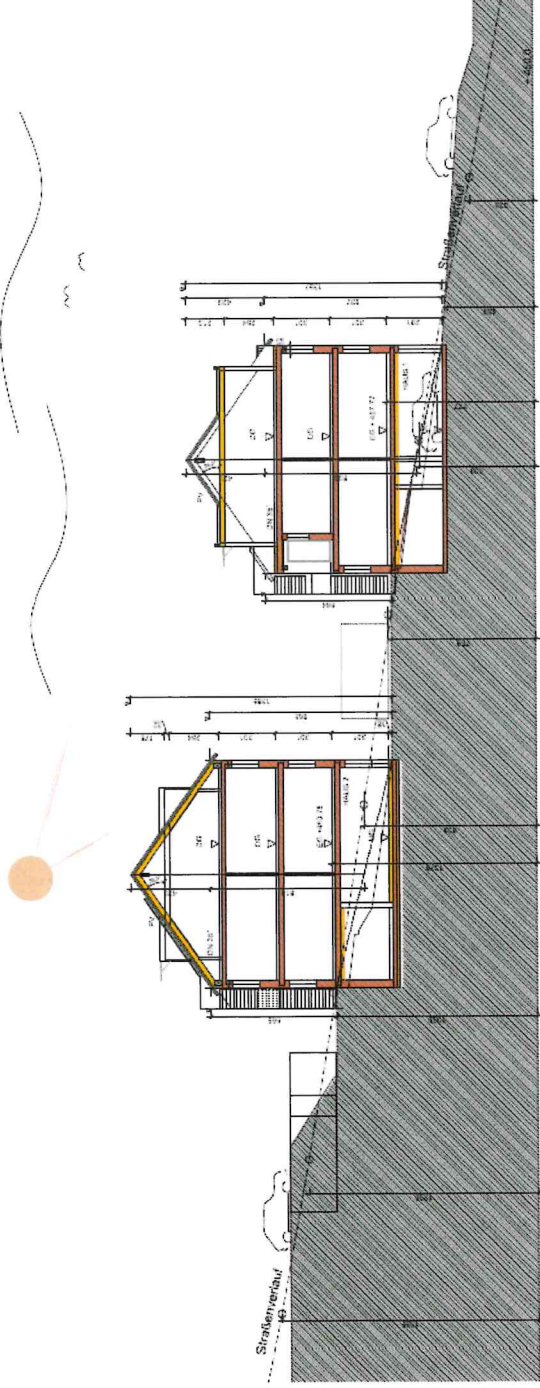
BAUHERREN:  
Familienheim  
Freiburg  
Baugenossenschaft eG  
Gartenstrasse 2  
77114 Freiburg

PLANUNGSGESSELLSCHAFT:  
OMA Kuchmann  
Friedrichshafen  
Friedrichshafen  
20132 Friedrichshafen  
Tel. 0784 1422244

PROJEKT:  
Oberried  
Entwurf  
März 2010 DIN A1  
Datum: 28.02.2010



# Oberried Vörlinsbach Entwurf 2 MFH mit 12 Wohnungen



Vordirektor: Barbara  
2. Vordirektorin:  
Wolfgang  
Name:   
Vörlinsbach  
72374 Oberried  
BAU-EG-NR:  
Familienheim  
Freiburg  
Baugenossenschaft eG  
GmbH  
71114 Freiburg  
PLANNETZASPEKT:  
Rita Kottmann  
Rita Kottmann  
23013 Eberhardswalden  
Tel. 07745 482244  
NOMER:  
Kottmann  
Kottmann  
AG 17106 DIB 1  
Datum: 25.01.2023







# Oberried Vörlinsbach Entwurf 2 MFH mit 12 Wohnungen



Verwaltung: Vörlinsbach  
23000 Vörlinsbach  
Sachsenstraße  
Vörlinsbach-Siedlungsgebiet  
72534 Oberried

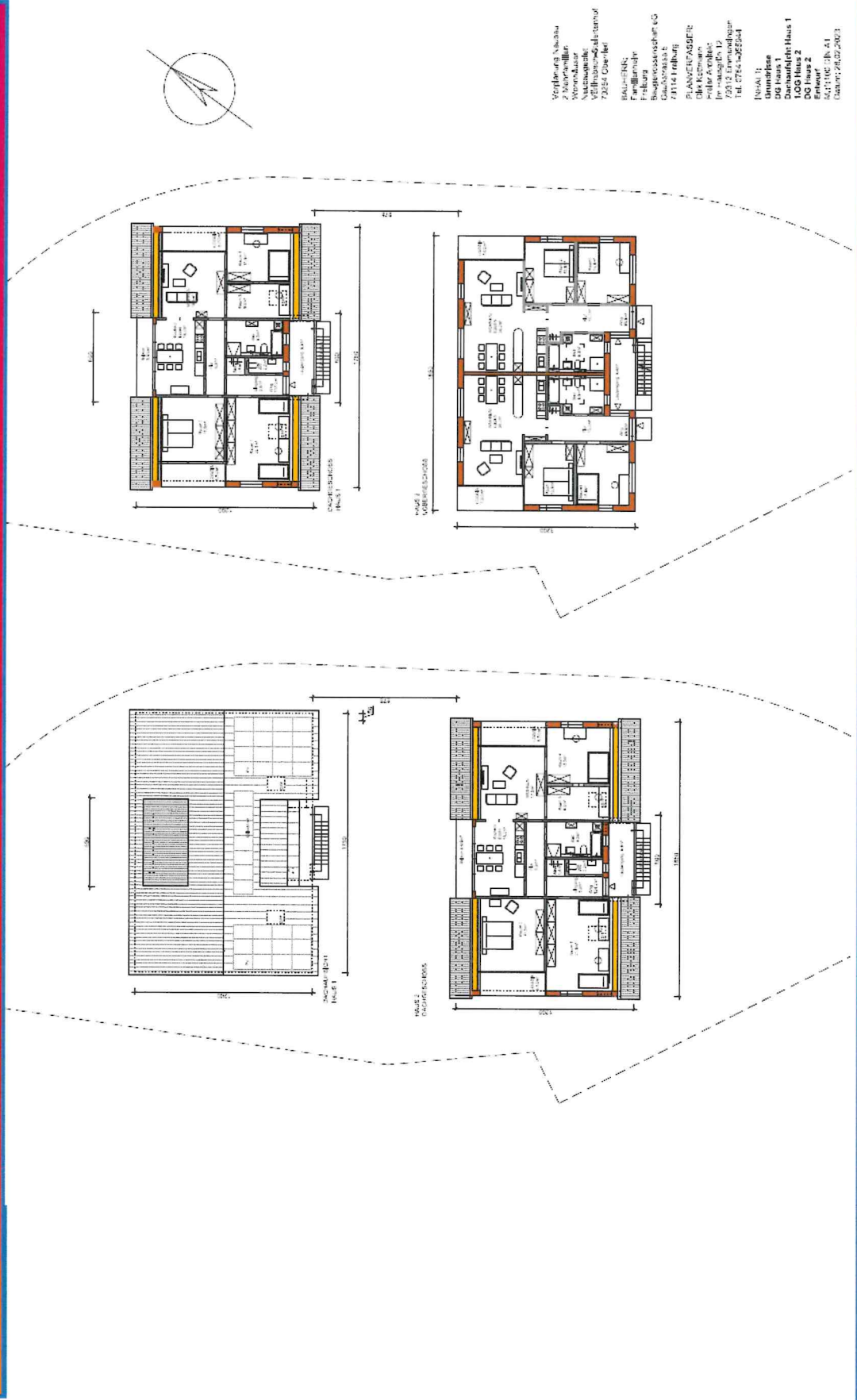
85610018K  
Familienheim  
Freiburg  
Baugenossenschaft eG  
73114 Freiburg

PLANLEITER  
Günther  
Frieder Achleitner  
Ingenieurin / P  
11111 Vörlinsbach  
Tel. 0761-242504

INHALT:  
Grundrisse  
1,03 Haus 1  
UG Haus 2  
EG Haus 2  
Erweiterung EG 1  
Datum: 28.02.2023



# Oberried Vörlinsbach Entwurf 2 MFH mit 12 Wohnungen



Vorbereitung: N. Schöberl  
2. Entwurf: M. Müller  
Architektur: N. Schöberl  
Vörlinsbach, Oberried  
72624 Oberried

BAUVERFAHREN:  
Erdgeschoss  
Freiburg  
Baugenossenschaft eG  
Gaulstrasse 2  
71104 Freiburg

PLANVERFAHREN:  
Freiburg  
Freiburg  
72073 Emmendingen  
Tel. 07241 622244

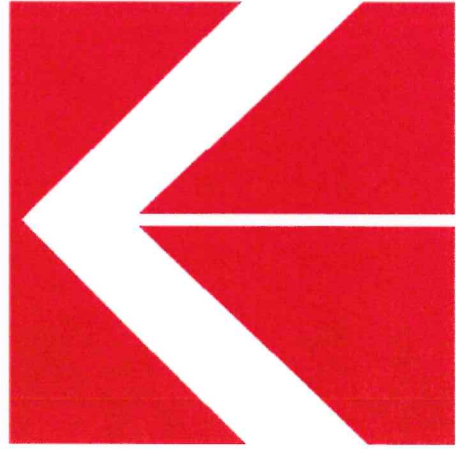
NUMEREN:  
Grundrisse  
DG Haus 1  
1. OG Haus 1  
1. OG Haus 2  
DG Haus 2  
Erdgeschoss  
1. OG Haus 1  
1. OG Haus 2



FAMILIENHEIM  
FREIBURG  
BAUGENOSSENSCHAFT eG

## Oberried Vörlinsbach Entwurf 2 MFH mit 12 Wohnungen





FAMILIENHEIM  
FREIBURG  
BAUGENOSSENSCHAFT eG



# Oberried

BPL „Vörlinsbach-Steiertenhof“ | GR 06.03.2023







Ansicht Südwest





WA1	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
siehe Planeintrag	* TH/FH siehe Planeintrag
SD/WD 25°-45°	

WA2	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
siehe Planeintrag	* TH/FH siehe Planeintrag
SD/WD 25°-45°	

\* wird ergänzt

## Wesentliche Stellungnahmen - Gebäude

- Zulässige Gebäudehöhen + Zahl der Vollgeschosse  
→ werden ergänzt (EFH, TH, FH, Z)
- Wohnbauflächenbedarf  
→ Bedarfsnachweis wird überarbeitet, Erfassung des Innenentwicklungspotenzials wird ergänzt
- Zahl der Wohneinheiten  
→ werden mittels Flächenteiler ergänzt: je angefangene 130 m<sup>2</sup> (WA1) bzw. 250 m<sup>2</sup> (WA2 – 4) Grundstücksfläche 1 WE zulässig

## Wesentliche Stellungnahmen - Allgemein

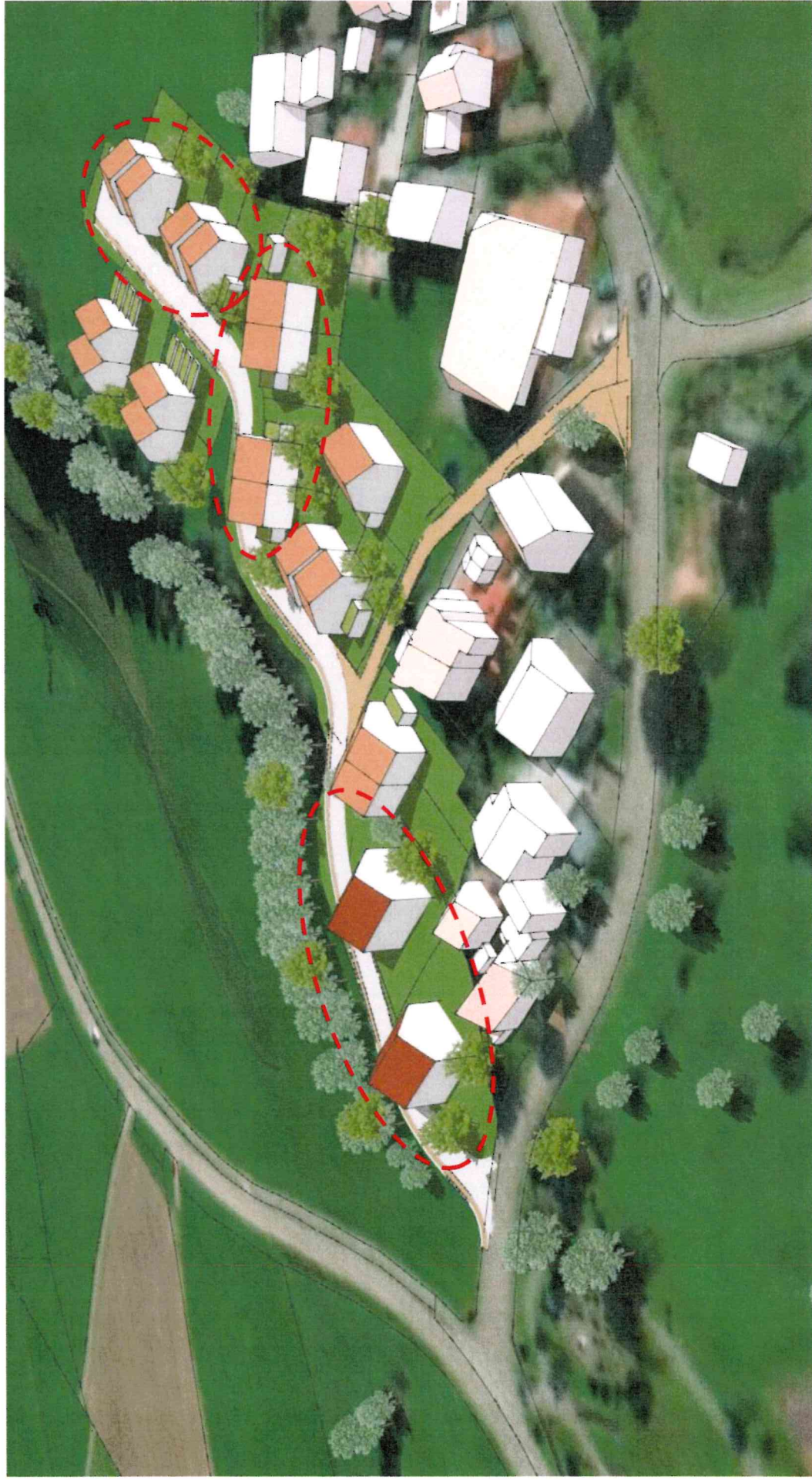
- **Lage des Fußwegs**  
→ Fußweg wird auf die Südseite der Erschließungsstraße verlegt
- **Sichtachse zur Klosteranlage**  
→ Ortstermin mit Denkmalschutzamt 16.01.2023:  
Raumwirksamkeit der Klosteranlage ist weiterhin gegeben
- **Verkehrsberuhigter Bereich**  
→ keine Ausweisung im Sinne der StVO, Poller entfällt

## Wesentliche Stellungnahmen - Umweltthemen

- Schutz des Biotops (Feldhecke) vor Rückschnitten und Rodungen
  - Festsetzung von Pflanz- und Pflegemaßnahmen (F2)  
als „Pufferzone“
  - Ausgleich im Gebiet (F1, F2)
- Ausgleichsmaßnahmen für die Feldhecke
  - keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich,  
neu zu pflanzende Hecke (F1, F2) kann angerechnet werden
  - Festsetzung zu Pflanz- und Pflegemaßnahmen im Plangebiet
- Hinweis auf Fledermaus-Vorkommen
  - Sicherung von Leitstrukturen und Flugschneisen (F3, F4),  
Festsetzung von fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung

## Wesentliche Stellungnahmen - Umweltthemen

- **Entwässerung**
  - Private Regenwasserzisternen + gedrosseltes Abfließen im Regenwasserkanal: Einspeisevolumen von 30 l/s möglich, kein Ausbau erforderlich
- **Wasserdurchlässige Oberflächengestaltung + Versickerungsmulden**
  - geringe Versickerungsfähigkeit, Festsetzungen zur Befestigung privater Wege und zur dezentralen Versickerung entfallen
- **Umgang mit Starkregen**
  - keine wesentliche Gefährdung, Festsetzung der EFH
- **Altlasten-Kartierung**
  - Umwelttechnische Untersuchung Juni 2020: alle Prüfwerte eingehalten
  - Abstimmung LRA Januar 2023: erneute Sondierung erforderlich



Ansicht Südwest



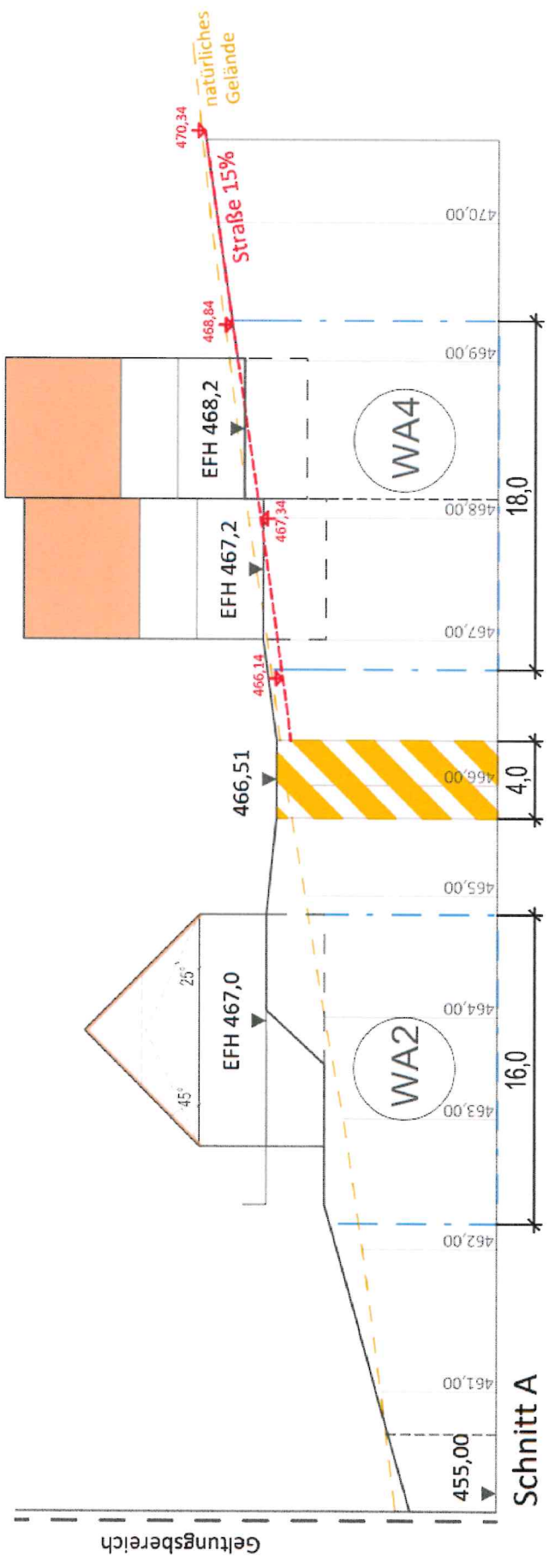
WA1	III
GRZ 0,4	GFZ 1,6
Bauweise siehe Planeintrag	THmax 6,5 m FHmax 11,0 m
SD/WD 25°-45°	

WA2	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
Bauweise siehe Planeintrag	THmax 3,5 m FHmax 9,5 m
SD/WD 25°-45°	

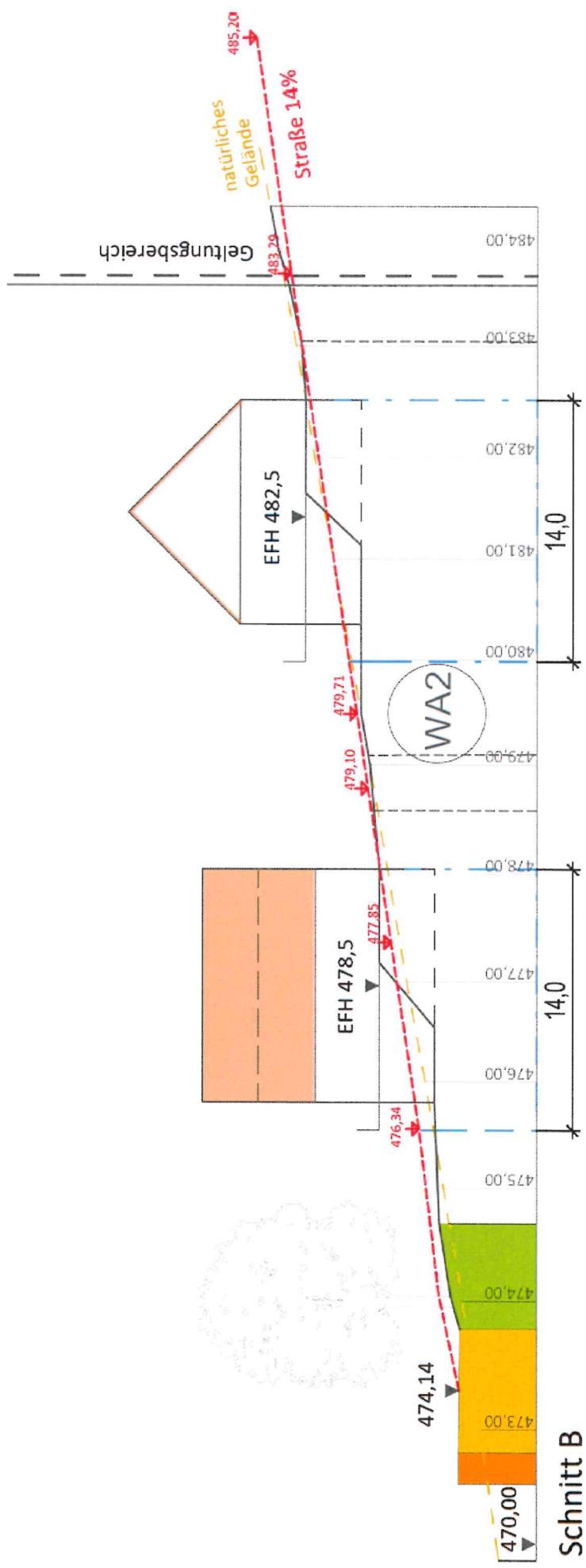
WA3	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
Bauweise siehe Planeintrag	THmax 4,5 m FHmax 10,5 m
SD/WD 25°-45°	

WA4	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
Bauweise siehe Planeintrag	THmax 6,5 m FHmax 12,5 m
SD/WD 25°-45°	

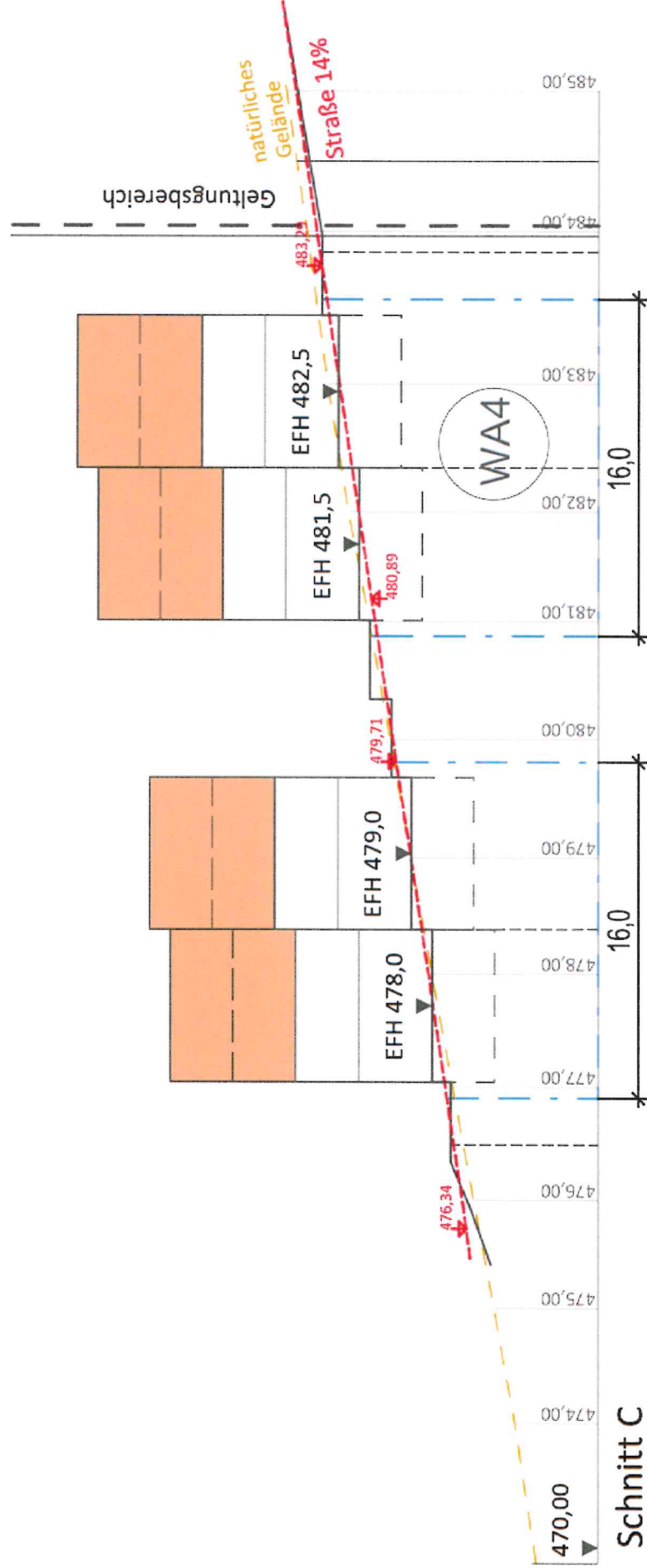
BPL – Schnitt A

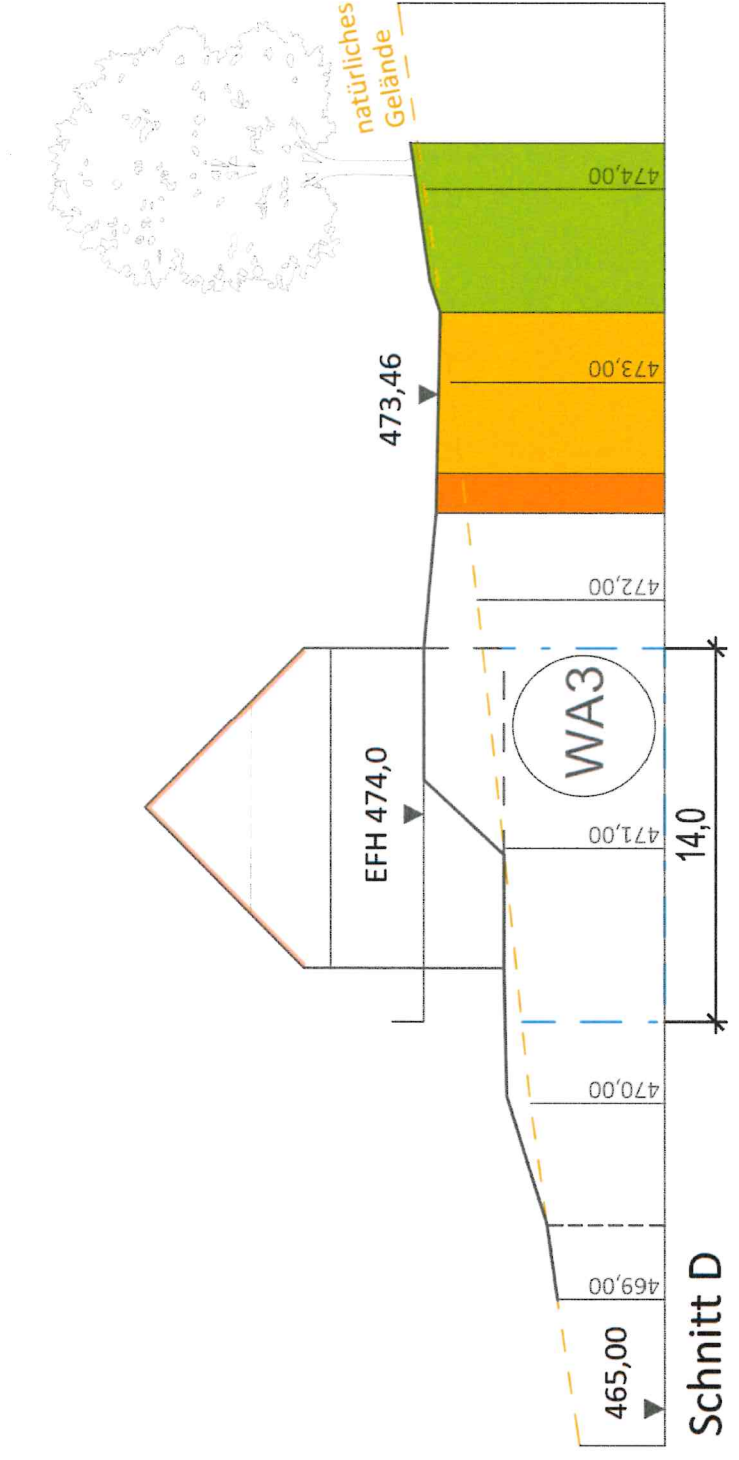






Schnitt B





## Bebauungsplanverfahren



GR 04.07.2022

18.07.2022

– 31.10.2022

# Oberried

BPL „Vörlinsbach-Steiertenhof“ | GR 06.03.2023

**Vielen  
Dank!**



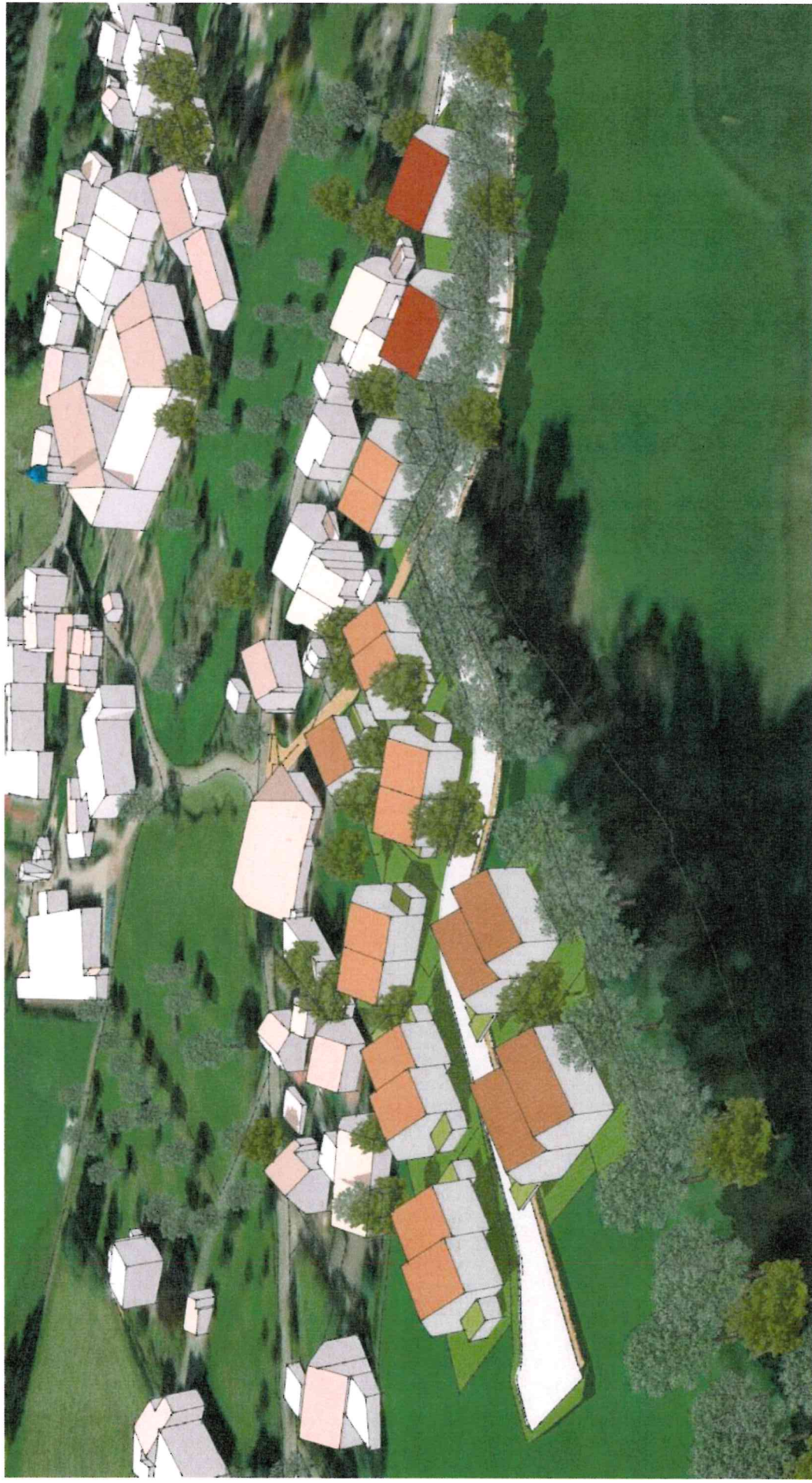
Nordwestansicht



Südostansicht



Nordostansicht





**TOP 3      Außenbereichssatzung „Helmlehof“**

- **Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Auch zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Bürgermeister Vosberg Herrn Hans Welsner vom Büro Stadtplanung Fahle Stadtplaner Partnerschaft (FSP) am Ratstisch.

Herr Welsner erläutert sodann zunächst den Planungsinhalt. Der Bereich „Helmlehof“ in der Gemeinde Oberried liegt ca. 1 km nordöstlich des Ortskerns in südlicher Hanglage am Eingang des Weilerbacher Tals. Die Erschließung erfolgt vom Kernort aus über die Landesstraße L 126 und die Weilersbachstraße. Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Nordöstlich an den Helmlehof angrenzend befindet sich in Hanglage ein Gehölzbestand.

Der Gemeinde Oberried liegt aktuell eine Anfrage eines Grundstückseigentümers (Flst. Nr. 319/6) vor, das sehr kleine und nicht mehr zeitgemäße Wohngebäude Weilersbachstraße Nr. 17 durch einen Neubau an leicht versetzter Stelle zu ersetzen. Da das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen ist und es sich bei dem Vorhaben um keine privilegierte Nutzung gemäß § 35 (1) BauGB handelt, wäre der beabsichtigte Neubau eines Wohngebäudes nicht zulässig.

Östlich des Grundstücks befinden sich mehrere Gebäudeensembles, für die jeweils eine Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB besteht. Das Vorhaben gliedert sich ebenfalls in einen baulichen Zusammenhang ein, bestehend aus einer Hofanlage (Helmlehof) sowie mehreren Wohngebäuden westlich des Grundstücks. Die von § 35 BauGB bezweckte Freihaltung des Außenbereichs von Bebauung ist in diesem Bereich somit bereits wesentlich eingeschränkt, weshalb der Aufstellung einer Außenbereichssatzung aus planerischer Sicht nichts entgegensteht. Zudem ist auf dem Grundstück bereits eine bestehende Wohnnutzung vorhanden. Eine Nutzbarmachung bereits bebauter Grundstücke ist sinnvoll. Des Weiteren können sich durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung auch für die übrigen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs Entwicklungsmöglichkeiten ergeben, indem Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB und kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe begünstigt werden. Somit wird im Geltungsbereich der Satzung eine städtebaulich verträgliche bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht.

Die Gemeinde Oberried ist vor diesem Hintergrund gewillt, für den Bereich „Helmlehof“ eine weitere Außenbereichssatzung aufzustellen, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben Weilersbachstraße Nr. 17 zu schaffen und innerhalb des Geltungsbereichs Entwicklungsspielräume für die angrenzenden Grundstücke zu schaffen.

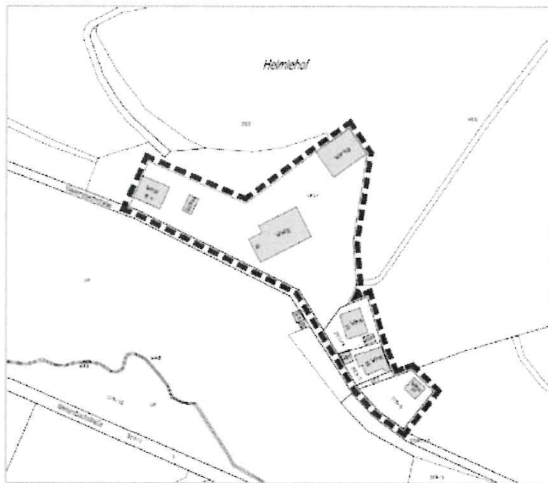
Zum Verfahren führt Herr Welsner aus, dass gemäß § 35 (6) BauGB bei der Aufstellung von Außenbereichssatzungen das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen kann. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 sind entsprechend anzuwenden. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird daher verzichtet und den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberried hat in der Gemeinderatssitzung am 17.10.2022 gem. § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss zur Außenbereichssatzung „Helmlehof“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gefasst. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den vorgelegten Entwurf der Außenbereichssatzung gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 04.11.2022 bis 05.12.2022. Die Behördenbeteiligung wurde mit Anschreiben vom 27.10.2022 und mit Frist bis zum 05.12.2022 durchgeführt. Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange entsprechende Anregungen und Stellungnahmen vorgetragen (siehe hierzu Abwägungstabelle, Stand 13.02.2023). Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Anregungen und Stellungnahmen eingegangen.

Zu den finanziellen Auswirkungen wird erläutert, dass die Kosten für das Verfahren der Antragsteller trägt. Der Aufwand für die Verwaltung wird dem Antragsteller pauschal mit 5% der Kosten für die Erstellung der Außenbereichssatzung in Rechnung gestellt.

In der anschließenden Beratung möchte Gemeinderat Ewald Zink wissen, ob bei geplanten Neubauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufwendige Geruchsgutachten erbracht werden müssen. Herr Welsner erläutert, dass er die Wahrscheinlichkeit auf Grund der Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes für gering hält, ausschließen könne er es jedoch leider nicht. Dies sei eine Entscheidung, die das Landratsamt als zuständige Baugenehmigungsbehörde treffen muss.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (genordet, ohne Maßstab)

### **Beschluss (einstimmig):**

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberried wägt die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander ab und beschließt über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen entsprechend der beigefügten Anlage.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Oberried beschließt die Außenbereichssatzung „Helmlehof“ als Satzung gemäß § 10 (1) i.V.m. § 35 (6) BauGB.

### Anlagen

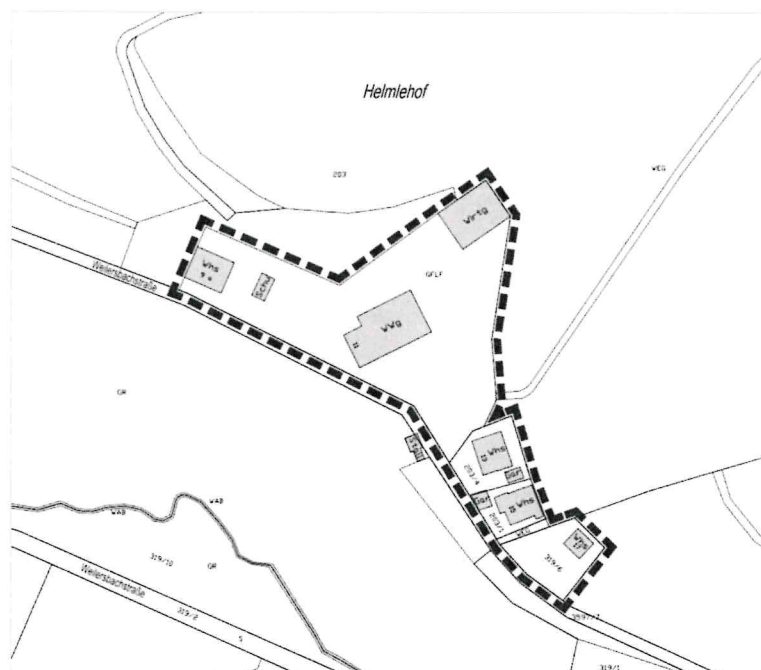
- Cover und Satzung (Stand 06.03.2023)
- Planzeichnung M 1:1000 (Stand 06.03.2023)
- Begründung (Stand 06.03.2023)
- Abwägungstabelle (Stand 06.03.2023)



## Außenbereichssatzung „Helmlehof“

Satzung  
Planzeichnung  
Begründung

Stand: 06.03.2023  
Fassung: Satzung  
gem. § 10 (1) i.V.m. § 35 (6) BauGB



# **SATZUNG DER GEMEINDE OBERRIED**

über

## **den Erlass einer Außenbereichssatzung für den Bereich „Helmlehof“ in Oberried**

Aufgrund von § 35 (6) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberried am 06.03.2023 in öffentlicher Sitzung folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den Bereich „Helmlehof“ der Gemeinde Oberried für die aus dem Lageplan ersichtlichen Grundstücke der Flst. Nrn. 203/4, 203/1 und 319/6 sowie Teile des Flst. Nr. 203. Für den räumlichen Geltungsbereich diese Satzung ist der Lageplan vom 06.03.2023 maßgebend. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

### **§ 2**

#### **Vorhaben**

Innerhalb der im Lageplan festgesetzten Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 (6) BauGB in Verbindung mit § 35 (2) BauGB.

### **§ 3**

#### **Rechtsfolgen**

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

- (1) einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- (2) die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 (4) BauGB unberührt.

## § 4

### Zulässigkeitsbestimmungen

Für neu zu errichtende Vorhaben im Sinne des § 2 dieser Satzung gelten folgende Festsetzungen:

- (1) Zulässig sind nur Einzelhäuser mit maximal 3 Wohneinheiten.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse wird begrenzt auf maximal zwei Vollgeschosse.
- (3) Die maximal zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen beträgt 200 m<sup>2</sup>.

## § 5

### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

#### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Oberried übereinstimmen.

Oberried, den

Bürgermeister  
Klaus Vosberg

#### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

Oberried, den

Bürgermeister  
Klaus Vosberg



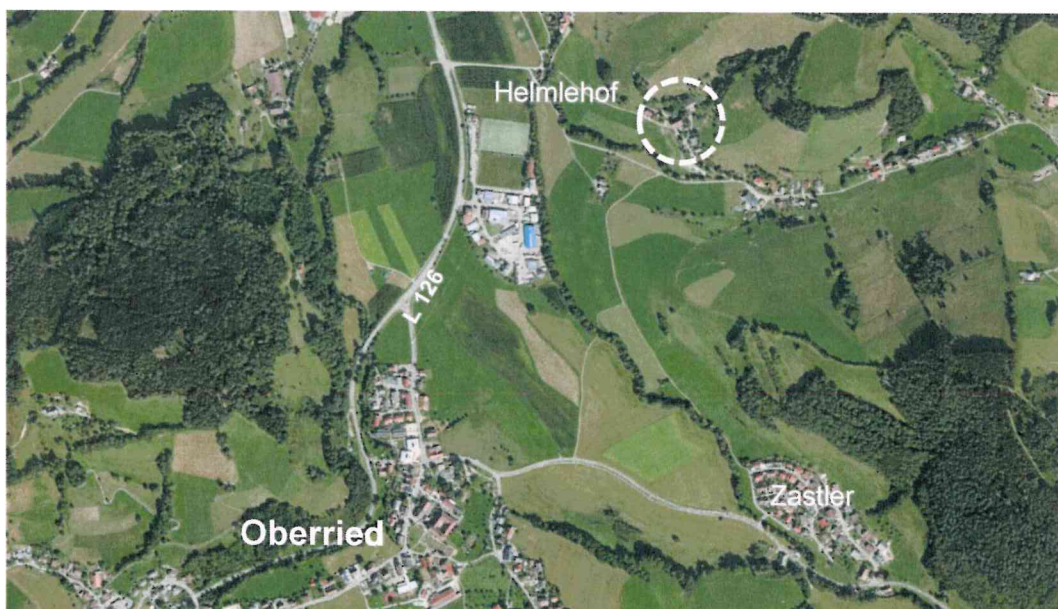
## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Gemeinde Oberried liegt aktuell eine Anfrage eines Grundstückseigentümers (Flst. Nr. 319/6) vor, das sehr kleine und nicht mehr zeitgemäße Wohngebäude Weilersbachstraße Nr. 17 durch einen Neubau an leicht versetzter Stelle zu ersetzen. Da das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen ist und es sich bei dem Vorhaben um keine privilegierte Nutzung gemäß § 35 (1) BauGB handelt, wäre der beabsichtigte Neubau eines Wohngebäudes nicht zulässig.

Östlich des Grundstücks befinden sich mehrere Gebäudeensembles, für die jeweils eine Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB besteht. Das Vorhaben gliedert sich ebenfalls in einen baulichen Zusammenhang ein, bestehend aus einer Hofanlage (Helmlehof) sowie mehreren Wohngebäuden westlich des Grundstücks. Die von § 35 BauGB bezweckte Freihaltung des Außenbereichs von Bebauung ist in diesem Bereich somit bereits wesentlich eingeschränkt, weshalb der Aufstellung einer Außenbereichssatzung aus planerischer Sicht nichts entgegensteht. Zudem ist auf dem Grundstück bereits eine bestehende Wohnnutzung vorhanden. Eine Nutzbarmachung bereits bebauter Grundstücke ist sinnvoll. Aus diesem Grund soll auch auf den übrigen Grundstücken im Bereich der bestehenden Hofanlage eine maßvolle Neubebauung oder eine (Nutzungs-) Änderung bestehender Gebäude ermöglicht werden. Die Gemeinde Oberried ist daher gewillt, für den Bereich „Helmlehof“ eine weitere Außenbereichssatzung aufzustellen und so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben sowie für eine mögliche bauliche Erweiterung auf den benachbarten Grundstücken zu schaffen.

## 2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETS

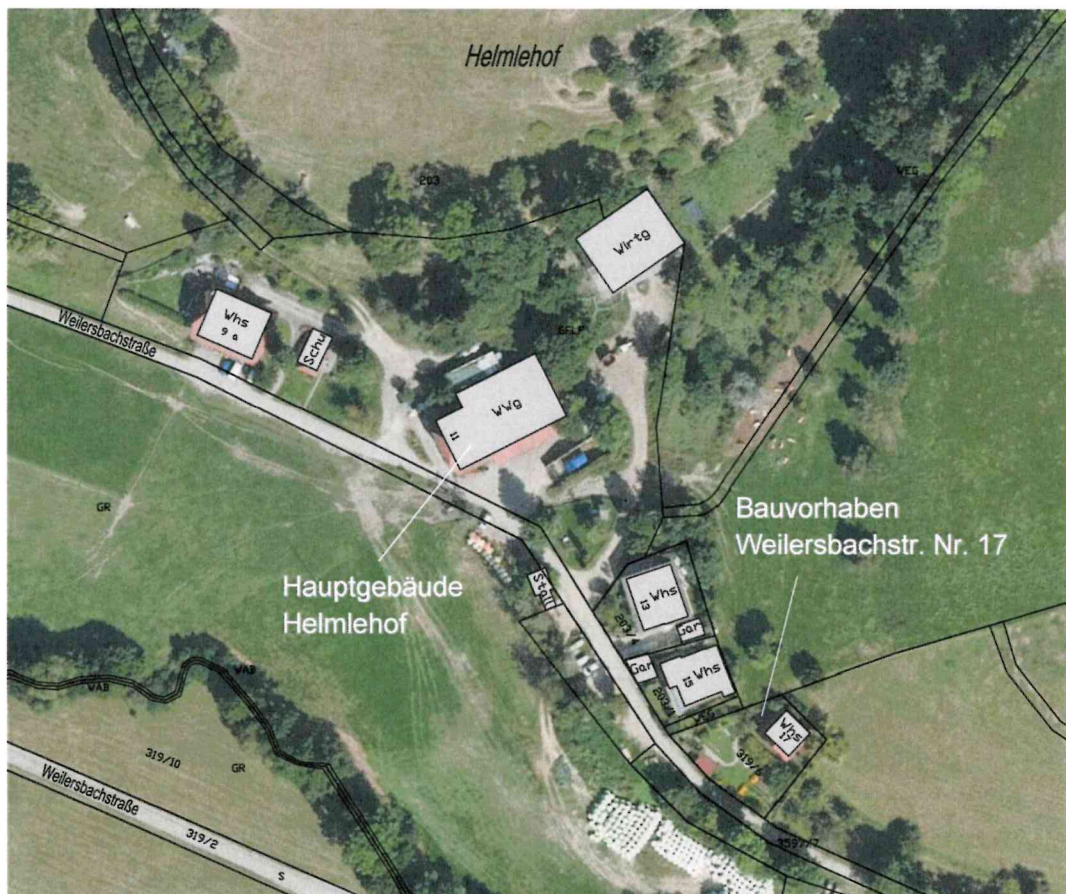
- 2 Der Bereich „Helmlehof“ in der Gemeinde Oberried liegt ca. 1 km nordöstlich des Ortskerns in südlicher Hanglage. Die Erschließung erfolgt vom Kernort aus über die Landesstraße L 126 und die Weilersbachstraße. Das Plangebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Nordöstlich an den Helmlehof angrenzend befindet sich in Hanglage ein Gehölzbestand.



Lage des Plangebiets (genordet, ohne Maßstab, Quelle: LUBW, LGL; 2021)



Das Gebäudeensemble innerhalb des Plangebiets besteht aus mehreren Wohngebäuden sowie dem Helmlehof. Bei dem flächenmäßig größten Gebäude (im Plan mit „Wwg“ bezeichnet) handelt es sich um das Hauptgebäude des Helmlehofs. Dieses umfasst neben der landwirtschaftlichen Nutzung zwei Wohneinheiten sowie zwei weitere Ferienwohnungen. Drei der bestehenden Wohngebäude im Plangebiet befinden sich südöstlich des Hauptgebäudes des Hofes, zwei weitere Wohngebäude liegen nordwestlich davon. Nördlich des Hauptgebäudes befindet sich ein zum Hof gehöriges Wirtschaftsgebäude (Schopf). Somit ist lediglich der zentrale Bereich des Plangebiets landwirtschaftlich geprägt, während sich südöstlich und nordwestlich Wohnnutzungen anschließen.



Gebäude innerhalb des Plangebiets (genordet, ohne Maßstab, Quelle: LUBW, LGL; 2021)

### 3 BAUVORHABEN: WEILERSBACHSTRASSE NR. 17

Auf dem Flurstück Nr. 319/6 befindet sich aktuell das Wohngebäude „Birkenhäusle“ (Weilersbachstraße Nr. 17). Da das Gebäude hinsichtlich Bausubstanz, Gebäudekubatur und Grundriss den heutigen Wohnansprüchen nicht mehr gerecht wird, beabsichtigen die Eigentümer den Abriss des Gebäudes. An leicht versetzter Stelle soll ein neues Wohngebäude errichtet werden, das modernes Wohnen auf dem Land ermöglichen soll. Die aktuelle Planung sieht einen Gebäudegrundriss von 11 x 10 m vor. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und der ausgeprägten Topografie ist eine giebelständige Bebauung mit zwei Vollgeschossen und Satteldach geplant.

Im Rahmen der vorliegenden Planung käme es zu keiner Änderung an der bestehenden Nutzung der Gebäude. Anstelle eines bestehenden Wohnhauses würde ein etwas größeres Wohngebäude errichtet. Für den sparsamen Umgang mit Flächen erscheint es

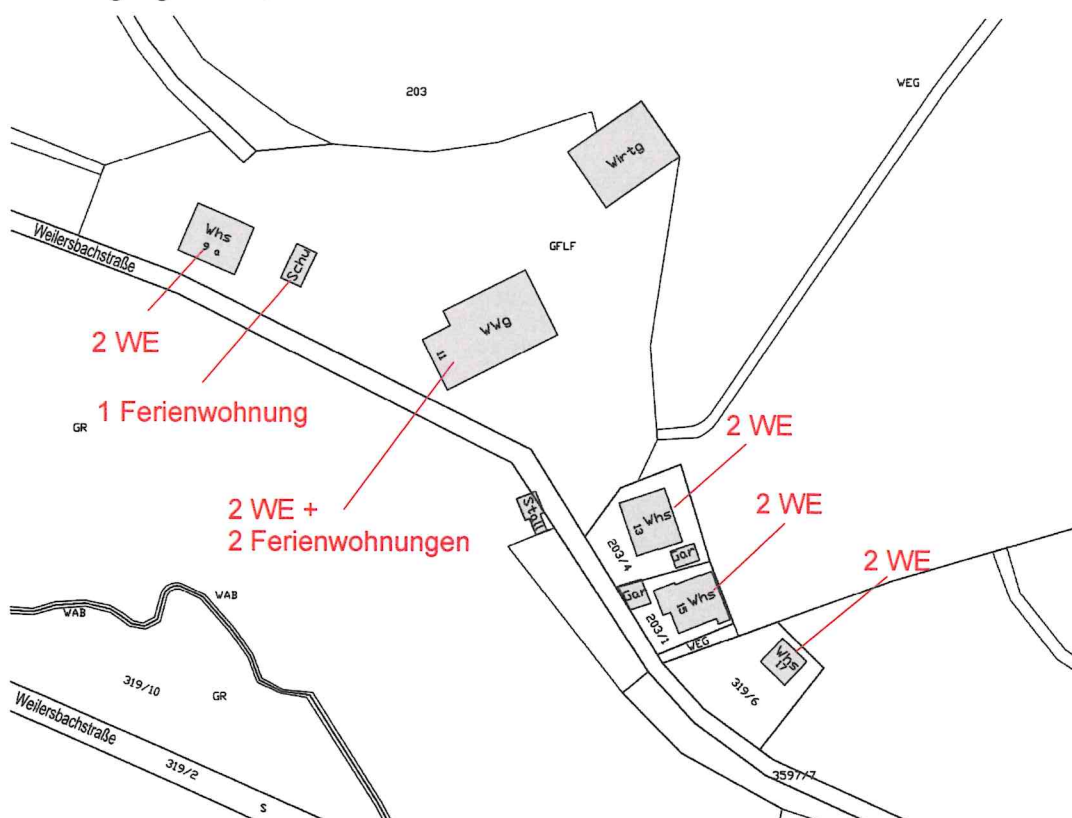
nachhaltiger, ein leerstehendes Wohngebäude durch ein neues, zeitgemäßes Gebäude zu ersetzen, bevor die Gemeinde Oberried an anderer Stelle neue Wohngebiete ausweist und hierfür bisher unversiegelte Freiflächen in Anspruch nimmt.

#### 4 ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN

Voraussetzung für die Anwendung einer Außenbereichssatzung ist gemäß § 35 (6) BauGB ein bebauter Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Im Bereich des Helmlehofs ist im Verhältnis zur Größe der beabsichtigten Außenbereichssatzung bereits eine Wohnnutzung von einigem Gewicht vorhanden, wie dem unten abgebildeten Planausschnitt zu entnehmen ist. Die drei südöstlich des Haupthofs gelegenen Wohngebäude weisen insgesamt fünf Wohneinheiten auf. Bei den beiden Gebäuden nordwestlich des Hofes handelt es sich um das Leibgeding zum Helmlehof mit zwei Wohneinheiten, während das zweite Gebäude mittlerweile als Ferienwohnung genutzt wird. Das Hauptgebäude des Helmlehofs dient aktuell als Wohngebäude (zwei Wohneinheiten), wird mit zwei Ferienwohnungen sowie Wirtschaftsräumen im rückwärtigen Bereich aber auch touristisch bzw. landwirtschaftlich genutzt. Der Schopf nördlich des Haupthofs ist als einziges Gebäude im Plangebiet gänzlich einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen.

Eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne einer privilegierten Landwirtschaft ist im gesamten Bereich somit zwar noch vorhanden, aufgrund der anteilmäßig dominierenden Wohnnutzung des Gebäudebestands liegt jedoch keine überwiegende landwirtschaftliche Prägung mehr vor.



Gebäude innerhalb des Plangebiets mit Anzahl der vorhandenen Wohneinheiten (genordet, ohne Maßstab, Quelle: LUBW, LGL; 2021)

Weitere Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung gem. § 35 (6) BauGB:

Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Aufgrund des räumlich sehr eng gefassten Geltungsbereichs und der baulichen Vorprägung entspricht die Planung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Eine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht anzunehmen, da im vorliegenden Fall die Fortführung der Nutzung bereits bestehender Gebäude, sowie der Abriss und Neubau eines Wohngebäudes an geringfügig abweichender Stelle verfolgt wird. Zwar werden mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung auch Möglichkeiten für eine moderate bauliche Erweiterung eröffnet. Diese werden vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung im Plangebiet und den Zulässigkeitsbestimmungen der vorliegenden Außenbereichssatzung jedoch als standortverträglich erachtet. Potenzielle Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden aus gleichem Grund als geringfügig beurteilt. Verkehrliche und technische Erschließung sind bereits vorhanden. Mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens ist im Rahmen einer baulichen Erweiterung nicht zu rechnen und daher diesbezüglich keine Beeinträchtigung zu erwarten.

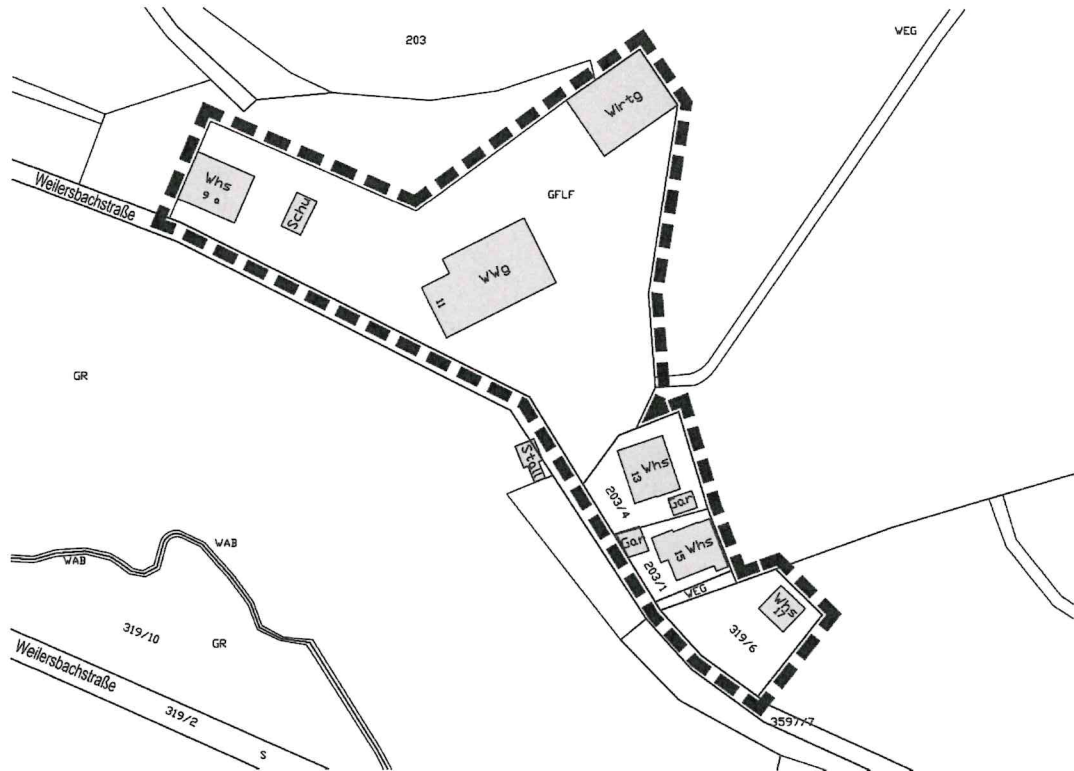
Es darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Durch die vorliegende Außenbereichssatzung soll die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohngebäuden sowie von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, planungsrechtlich vorbereitet werden. Insbesondere soll die Zulässigkeit des Abrisses und der Errichtung eines Wohnhauses begründet werden. Es bestehen daher keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass Planungsrecht für Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Hierbei handelt es sich um die europäische Schutzgebietskonzeption Natura 2000, zu der Fauna-Flora-Habitate (FFH) und Vogelschutzgebiete gehören. Rund 430 m westlich des Helmlehofs liegt das FFH-Gebiet Nr. 8013342 „Kandelwald, Roßkopf und Zartener Becken“, ca. 540 m südöstlich des Helmlehofs befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 8114341 „Hochschwarzwald um Hinterzarten“. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Südschwarzwald“ ist in südlicher, südöstlicher sowie südwestlicher Richtung mindestens 3,8 km entfernt. Aufgrund der großen Entfernungen des Plangebiets von den Natura 2000-Schutzgebieten und aufgrund der Tatsache, dass die zur Nutzung vorgesehenen Gebäude bereits bestehen, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB genannten Schutzgüter ableiten lassen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung im vorliegenden Fall erfüllt sind. Im Folgenden ist der Geltungsbereich der beabsichtigten Außenbereichssatzung dargestellt:



Lageplan mit Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)

## 5 RECHTSFOLGE

Der Rechtscharakter „Außenbereich“ wird durch die Satzung nicht berührt. Es handelt sich nach wie vor um Vorhaben im Außenbereich. Es werden lediglich Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 (2) BauGB und kleinere Handwerks- oder Gewerbebetriebe dadurch begünstigt, dass ihnen in dem durch die Satzung bestimmten Gebiet bestimmte Belange, nämlich die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung sowie die Darstellung im Flächennutzungsplan als Flächen für Land- und Forstwirtschaft, nicht entgegengehalten werden können.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Dreisamtal mit Darstellung des Plangebiets (genordet, ohne Maßstab)

## **6 VERFAHRENSABLAUF**

Gemäß § 35 (6) BauGB kann bei der Aufstellung von Außenbereichssatzungen das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sind entsprechend anzuwenden. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde daher verzichtet und den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

17.10.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die Außenbereichssatzung „Helmlehof“ gem. § 35 (6) BauGB, billigt den Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.
04.11.2022 bis 05.12.2022	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom 27.10.2022 mit Frist bis 05.12.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.
06.03.2023	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt die Außenbereichssatzung „Helmlehof“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **7 PLANUNGSINHALTE**

Neben der grundsätzlichen planungsrechtlichen Sicherung von nichtprivilegierten Wohnbauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung soll durch einige nähere Bestimmungen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben gesichert werden, dass sich das Bauvorhaben in den Siedlungsbestand und in die Landschaft einfügt.

Die Zulässigkeit von Neubauten wird auf Einzelhäuser mit maximal drei Wohneinheiten beschränkt. So wird eine der Lage und der umgebenden Bebauung angemessene begrenzte Ausnutzung gewährleistet. Insbesondere ist Geschosswohnungsbau größeren Umfangs mit den damit verbundenen Stellplatz- und Verkehrsanforderungen an diesem Standort städtebaulich nicht vertretbar.

Zudem wird die Zahl der Vollgeschosse unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dadurch wird gewährleistet, dass auch in Zukunft kein Gebäude dominanter in Erscheinung tritt als es momentan der Fall ist.

Weiterhin darf der beabsichtigte Neubau eine zulässige Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Diese Festsetzung schließt eine verdichtete Bebauung aus und sichert hierdurch den Erhalt des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes.



Blick von Süden in Richtung der Wohngebäude Weilersbachstraße Nr. 13, 15 und 17 (v.l.n.r.)

## **8 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung des Helmlehofs und der umgebenden Wohnbebauung ist bereits vorhanden. Das Hofgut ist von Oberried sowie von Norden aus über die L 126 und die Weilersbachstraße erreichbar. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **9 VER- UND ENTSORGUNG**

Der Anschluss des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Oberried ist gesichert.

## **10 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Südschwarzwald. Südlich des geplanten Vorhabens befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Weilersbachstraße ein Offenlandbiotop (Nr. 180133150738 „Hecken beim Helmlehof“). Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung begründet kein direktes Baurecht und unterliegt somit auch nicht der Eingriffs- und Ausgleichsthematik auf der Ebene der Bauleitplanung. Die Ermittlung der Eingriffe erfolgt vielmehr auf der Ebene der Baugenehmigung nach §§ 14 ff Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg.

Bei Sanierung oder Abriss von Gebäuden ist der Artenschutz zu beachten. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine fachliche Überprüfung auf Neststandorte oder Quartiere geschützter Arten in diesen Fällen erforderlich. Die untere Naturschutzbehörde ist im Vorfeld des Eingriffs zu beteiligen.

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG innerhalb der Brutzeit von Vögeln (01. März bis 30. September eines jeden Jahres) nicht zulässig. Bei der Baufeldfreimachung sind ebenfalls Brutvogelvorkommen zu berücksichtigen

## 11 HINWEISE

### **Denkmalschutz**

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.

### **Landwirtschaft**

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüchen, Stäuben oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Für das geplante Bauvorhaben ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup> / 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.

### **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des kristallinen Grundgebirges (Streifig-schlieriger Migmatit). Diese werden bereichsweise von Verwitterungs-/ Umlagerungsbildungen und Auen sand mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 den aktuell geltenden Vorschriften durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **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.

Die Anlage von Zisternen zur Grauwassernutzung (z.B. für Toiletten und Waschmaschine) wird zwecks Einsparung von Trinkwasser empfohlen.

Es wird empfohlen, Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10°, z.B. auf Garagen oder Carports, als Gründach zu gestalten. Die Substrathöhe sollte ca. 15 cm betragen, um Niederschlagswasser bei einem starken Regen zwischenspeichern zu können.

#### **12 FOLGEWIRKUNGEN**

Das beabsichtigte Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Folgewirkungen sind aufgrund der Tatsache, dass keine Nutzungsänderung für bestehende Gebäude vorgesehen ist, nicht zu erwarten. Positiv wirkt sich die Wiedernutzbarmachung eines bereits bebauten Grundstücks aus, da dadurch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Freiflächen für Zwecke der Bebauung eingedämmt werden kann.

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)

Bürgermeister  
Klaus Vosberg

Planverfasser



A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	3
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz .....	3
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz .....	5
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden....	6
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	7
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung & Geoinformation .....	7
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz .....	8
A.7	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima.....	9
A.8	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft .....	9
A.9	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau .....	11
A.10	Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16 Kampfmittelbeseitigung .....	13
A.11	Deutsche Telekom Technik GmbH .....	14
A.12	PLEdoc GmbH .....	15
A.13	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr.....	16
A.14	Amprion GmbH .....	16
A.15	Gemeinde Todtnau .....	17
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	17
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – ALB.....	17
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz .....	17
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst .....	17
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung .....	17
B.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger .....	17
B.6	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord .....	17
B.7	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion .....	17
B.8	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	17
B.9	IHK Südlicher Oberrhein .....	17
B.10	Handelsverband Südbaden e.V. ....	17
B.11	Netze BW GmbH.....	17
B.12	ED Netze GmbH .....	17
B.13	bnNETZE GmbH .....	17
B.14	Vodafone GmbH .....	17
B.15	Transnet BW GmbH.....	17
B.16	Vermögen und Bau Baden-Württemberg .....	18
B.17	Stadt Freiburg .....	18
B.18	Gemeinde Kirchzarten .....	18
B.19	Regierungspräsidium Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen .....	18
B.20	Regierungspräsidium – Abt. 5 Umwelt .....	18
B.21	Regierungspräsidium – Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen .....	18
B.22	Regierungspräsidium – Ref 33 Pflanzliche und tierische Erzeugung.....	18
B.23	Regierungspräsidium – Ref 54.2 Industrie und Gewerbe.....	18
B.24	Landesamt für Denkmalpflege .....	18
B.25	Industrie- und Handelskammer.....	18

---

B.26	Handwerkskammer Freiburg.....	18
B.27	terraneTS .....	18
B.28	Badisch Landwirtschaftlicher Hauptverband.....	18
B.29	Landesnaturschutzverband BW.....	18
B.30	Polizeipräsidium Freiburg .....	18
B.31	NaBu Deutschland e.V.....	18
B.32	BUND e.V.....	18
B.33	Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht .....	18
B.34	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben .....	18
B.35	Bundesnetzagentur.....	18
B.36	Gemeinde Buchenbach .....	18
B.37	Gemeinde Breitnau .....	18
B.38	Gemeinde Feldberg .....	18
B.39	Gemeinde Hinterzarten .....	18
B.40	Gemeinde Münstertal.....	18
<b>C</b>	<b>STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT .....</b>	<b>18</b>

**A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2022)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.1.1	Im Rahmen der Prüfung der Zulassungsvoraussetzungen und Darstellung der Planungsinhalte nimmt die Satzungsbegründung (insbesondere auf Seite 4 sowie auch auf Seite 6) Bezug auf das geplante Bauvorhaben sowie darauf, dass lediglich die Zulässigkeit von Wohnungen bzw. kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe innerhalb der bestehenden Gebäude begründet werden soll. § 3 der Satzung ermöglicht jedoch auch weitere Vorhaben. Wir bitten, Satzung und Begründung in Übereinstimmung zu bringen.	Dies wird berücksichtigt.  Die Begründung wird dahingehend angepasst, dass mit der vorliegenden Planung auch die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Vorhaben verfolgt wird, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Damit wird die Übereinstimmung von Satzung und Begründung gewährleistet.
A.1.2	Wir weisen darauf hin, dass die Satzung gemäß Satz 4 Nr. 1 des § 35 Abs. 6 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein muss. Diese Vereinbarkeit ist insbesondere nach den Grundsätzen der Bauleitplanung zu beurteilen, d.h. vor allem mit den in § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB aufgeführten Belangen und nicht wie vorliegend anhand der beabsichtigten Verwirklichung eines privaten Bauvorhabens. Wir bitten die Begründung entsprechend anzupassen.	Dies wird berücksichtigt.  Die Begründung wird dahingehend angepasst, dass weniger auf die beabsichtigte Verwirklichung eines privaten Vorhabens als auf die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eingegangen wird. Grundsätzlich ist jedoch die Überprüfung der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bereits erfolgt und in der Begründung unter den Ziffern 4 und 5 dargelegt.
A.1.3	Wir regen an, den Lageplan gemäß § 1 der Satzung auch als Lageplan zu beschriften und empfehlen, ihm eine Zeichenerklärung/Legende beizufügen.	Dies wird berücksichtigt.  Der Lageplan wird im weiteren Verfahren um eine Beschriftung und eine Legende ergänzt.
A.1.4	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.1.5	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst	Dies wird berücksichtigt.  Die weitere Beteiligung am Verfahren wird zugesichert und die Ergebnismitteilung nach Abschluss des Verfahrens übermittelt.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.	
A.1.6	<p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Papierfassung der Satzung. Dabei sollten alle Bestandteile ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.</p> <p>Eine Mehrfertigung des Planes ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl. - Geol. Peter Schneider Tel.: 208 - 4692) zu übersenden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Nach Satzungsbeschluss wird je eine Fertigung dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald sowie dem Regierungspräsidium Freiburg übersendet.</p>
A.1.7	<p><b>Hinweis zur INSPIRE-Richtlinie:</b></p> <p>Die Gemeinden sind nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet, Satzungen nach baurechtlichen Vorschriften, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodäten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanGML" zu verwenden.</p> <p>Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung mit dem Landkreis stellt die Gemeinde in der für die Verarbeitung und Veröffentlichung eingerichteten Plattform „BPlan Cloud“ folgende Daten zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine mit dem 5.0 BW-Profil konforme XPlanGML Datei (.gml; EPSG Code: 25832)</li> <li>• Ein transparent hinterlegtes Rasterbild plus Georeferenzierungsdatei (.png + .pgw)</li> <li>• Alle zeichnerischen und textlichen Teile der Satzung als PDF Dokumente (.pdf)</li> <li>• Eine ausgefüllte Zeile in der Sachdatentabelle (.xlsx)</li> </ul> <p>Für Satzungen, deren Aufstellungsbeschluss vor dem Stichtag 01.08.2021 liegt (gemäß Rundmail vom 20.01.2022), übernimmt das Landratsamt die Überführung in das XPlanGML Format. In diesen Fällen</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Planung wird nach Eintritt der Rechtskraft xplanungskonform (XPlan-GML) im Raster-Umring-Szenario mit ausgefüllter Sachdatentabelle bereitgestellt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>genügt es, dass die Gemeinde, die unter den Ziffern c. und d. genannten Unterlagen auf der Plattform zur Verfügung stellt.</p> <p>Die digitale Bereitstellung für neue bzw. neu geänderte Satzungen erfolgt nach der Vereinbarung mit dem Landkreis innerhalb von drei Monaten nach Rechtswirksamkeit der Satzung.</p> <p>Nähere Informationen und Anleitungen zur INSPIRE-konformen Bereitstellung können den mit Rundmail vom 13.07.2021 übersendeten Dokumenten (u.a. FAQs und Ablauf zum Austausch von Bebauungsplandaten) entnommen werden</p>	
<b>A.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2022)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.2.1	<p>Der Bereich des Helmlehof liegt in der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwarzwald“. Gemäß § 7 der BSG-VO Schwarzwald vom 04. Januar 2016 bilden die Entwicklungszonen den Schwerpunkt des Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraums für die Bevölkerung im Biosphärengebiet. Verbote sind für die Entwicklungszonen in der BSG-VO Schwarzwald nicht formuliert.</p> <p>Des Weiteren liegt der Bereich innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“. Der Erlaubnis Vorbehalt der Naturparkverordnung gilt gemäß § 4 Abs. 1 S. 2 der Naturparkverordnung allerdings nicht in Gebieten des Naturparks, die zum Zeitpunkt der Entscheidung über die Erlaubnis Biosphärengebiet sind. Dort gelten die Regelungen der dortigen Schutzgebietsverordnung.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.2.2	<p>Aus der Satzungsbegründung geht hervor, dass im vorliegenden Fall die Fortführung der Nutzung bereits bestehender Gebäude, sowie der Abriss und Neubau eines Wohngebäudes verfolgt wird. Auch soll lediglich die Zulässigkeit von Wohnungen bzw. kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe innerhalb der bestehenden Gebäude begründet werden. Wohingegen entsprechend § 3 der Satzung die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleineren</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Da die vorliegende Planung u. a. den Neubau eines Wohngebäudes an nahezu identischem Standort verfolgt, wird von einer Anpassung der Satzung abgesehen. Eine Änderung der Satzung, die die Errichtung von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben ausschließen würde, hätte zur Folge, dass das geplante Vorhaben auf Flst. Nr. 319/6 nicht zulässig wäre.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im gesamten Bereich der Außenbereichssatzung, möglich ist. Die sich daraus ggf. ergebende Nachverdichtung in dem noch wenig verbauten und sehr landschaftstypischen Bereich (Helmlehof) ist aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch zu beurteilen. Wir regen an, § 3 der Satzung dahingehend zu konkretisieren, dass die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nur innerhalb bestehender Gebäude zulässig ist.</p>	<p>Nach Abwägung der öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wird eine maßvolle Nachverdichtung im Bereich der Außenbereichssatzung befürwortet, um so der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen.</p>
A.2.3	<p>Beteiligung am Baugenehmigungsverfahren: Die bestehenden Gebäude sind potenzieller Lebensraum für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass besonders und streng geschützte Fledermausarten bzw. gebäudebrütende Vogelarten beim Abriss oder Umbau der Bestandsgebäude geschädigt werden und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten. Des Weiteren begründet die Aufstellung der Außenbereichssatzung kein direktes Baurecht und unterliegt somit auch nicht der Eingriffs- und Ausgleichthematik auf der Ebene der Bauleitplanung. Die Ermittlung der Eingriffe soll auf Ebene der Baugenehmigung erfolgen. Die untere Naturschutzbehörde ist <b>daher bei allen Bauvorhaben innerhalb der Außenbereichssatzung im Vorfeld zu beteiligen</b> (insbesondere auch bei Vorhaben im Kenntnissgabeverfahren bzw. verfahrensfreien Vorhaben). Ein entsprechender Hinweis sollte ergänzend aufgenommen werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Ziffer 10 (Belange von Natur und Landschaft) der Begründung wird entsprechend ergänzt: <i>„Bei Sanierung oder Abriss von Gebäuden ist der Artenschutz zu beachten. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine fachliche Überprüfung auf Neststandorte oder Quartiere geschützter Arten in diesen Fällen erforderlich. Die untere Naturschutzbehörde ist im Vorfeld des Eingriffs zu beteiligen.“</i></p>
A.2.4	<p>Des Weiteren sollte ein Hinweis aufgenommen werden, dass Gehölzarbeiten nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden dürfen. Sofern Gehölze außerhalb der gesetzlichen Schonzeit entfernt werden müssen, ist rechtzeitig vorab eine Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Ziffer 10 (Belange von Natur und Landschaft) der Begründung wird entsprechend ergänzt: <i>„Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG innerhalb der Brutzeit von Vögeln (01. März bis 30. September eines jeden Jahres) nicht zulässig. Bei der Baufeldfreimachung sind ebenfalls Brutvogelvorkommen zu berücksichtigen.“</i></p>
A.3	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden</b> (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2022)</p>	
	<p><b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan</b></p>	

Nr.	Stellungnahmen von mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	Beschlussvorschlag
A.3.1	<p><b>Bodenschutz/Altlasten</b></p> <p>Die im Bereich der Planung befindlichen Böden sind nach Informationen der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) und des automatisierten Liegenschaftsbuchs (ALB) in ihrer Funktion als „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ mit hoch (Wertstufe 3) eingestuft.</p> <p>Dies ist in der weiteren Planung sowie für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Zuge einer späteren Baugenehmigung zu berücksichtigen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Berücksichtigung des Bodenschutzes erfolgt im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsthematik auf Ebene der Baugenehmigung.</p>
A.4	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht</b> (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2022)</p>	
	<p><b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b></p>	
A.4.1	<p>Auch bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis landwirtschaftlicher Betriebe sowie landwirtschaftlich genutzter Flächen 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 Planung (im Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung) zu betrachten. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte müssen von den Anwohnern nicht als ortsüblich hingenommen werden. Da in der Regel Wohnbebauungen im Außenbereich nicht „privilegiert“ sind, ist das Wohnen im Außenbereich mit einem Immissionsschutzrechtlich geringeren Schutzanspruch verbunden. So ist es für die Beurteilung von Tierhaltungsgerüchen im Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Randbedingungen möglich, einen Immissionswert von 0,20 (Regelfall) bis 0,25 (begründete Ausnahme) heranzuziehen.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme A.8 des LRA Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft verwiesen. Demnach sind aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung, der bestehenden Wohnbebauung und der Topografie keine Geruchsbeeinträchtigungen zu erwarten, die vom nächstgelegenen Landwirtschaftsbetrieb ausgehen und über den zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten liegen.</p> <p>Hinsichtlich möglicher Geräuschimmissionen sind aus o.g. Gründen sowie aufgrund der räumlichen Distanz ebenfalls keine Beeinträchtigungen durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe zu erwarten.</p> <p>Um den landwirtschaftlich genutzten Flächen in der näheren Umgebung Rechnung zu tragen, wird der Hinweis zur Landwirtschaft unter Ziffer 11 der Begründung entsprechend angepasst:</p> <p><i>„Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.“</i></p>
A.5	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung &amp; Geoinformation</b> (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2022)</p>	
	<p><b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan</b></p>	

Nr.	Stellungnahmen von mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	Beschlussvorschlag
A.5.1	<p>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 neben dem Gemeindennamen auch der Gemarkungsname aufgeführt werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Angabe der Gemarkung wird im zeichnerischen Teil ergänzt.</p>
A.5.2	<p>Der zeichnerische Teil enthält keine Angabe zum Stand der Geobasisdaten (Auszug aus dem Liegenschaftskataster). Es werden verschiedene Daten angegeben, es ist allerdings nicht ersichtlich, welche sich auf den Stand des Liegenschaftskatasters beziehen. Es wird darum gebeten, dies zu ergänzen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Angabe zum Stand der Geobasisdaten wird im zeichnerischen Teil ergänzt.</p>
<b>A.6</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- und Katastrophenschutz (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2022)</b>	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.6.1	<p>Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.</p> <p>Für das geplante Bauvorhaben ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Löschwasserversorgung wird unter Ziffer 11 der Begründung ergänzt. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist auf Ebene der Baugenehmigung nachzuweisen.</p>



Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.	
<b>A.7</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima</b> (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2022)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	
A.7.1	Bei Neubauvorhaben können bauliche Anpassungen maßgeblich dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels zu mildern.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.2	<p>Im Sinne der Klimaanpassung empfehlen wir, als Hinweis folgende Ausführungen aufzunehmen: „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.“</p> <p>Die Anlage von Zisternen zur Grauwassernutzung (z.B. für Toiletten und Waschmaschine) wird zwecks Einsparung von Trinkwasser empfohlen.</p> <p>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.</p> <p>Wir empfehlen daher, Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10°, z.B. auf Garagen oder Carports, als Gründach zu gestalten. Sinnvoll ist eine Substrathöhe von 15 cm, um Niederschlagswasser bei einem starken Regen merklich Zwischenspeichern zu können.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Klimaanpassung wird unter Ziffer 11 der Begründung ergänzt:</p> <p><i>„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.“</i></p> <p><i>Die Anlage von Zisternen zur Grauwassernutzung (z.B. für Toiletten und Waschmaschine) wird zwecks Einsparung von Trinkwasser empfohlen.</i></p> <p><i>Es wird empfohlen, Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10°, z.B. auf Garagen oder Carports, als Gründach zu gestalten. Die Substrathöhe sollte ca. 15 cm betragen, um Niederschlagswasser bei einem starken Regen zwischenspeichern zu können.“</i></p>
<b>A.8</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft</b> (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2022)	
	<b>Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b>	


Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.8.1	Die durch die vorgelegte Außenbereichssatzung betroffenen Flurstücke auf der Gemarkung Oberried sind bereits bebaut. Nach Abriss des Gebäudes auf Flst. 319/6 bzw. Weilersbach Str. Nr. 17 soll ein größeres Wohnhaus mit maximal 3 Wohneinheiten entstehen.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.2	Ca. 80 bis 110 m vom Bauvorhaben entfernt liegt der Landwirtschaftsbetrieb Helmlehof mit 3 Ferienwohnungen und Tierhaltung (50 Mutterkühe mit Nachzucht), der Bestandsschutz genießt. Zwischen geplantem Neubau und Landwirtschaftsbetrieb (Nr. 11 und 9a) stehen mit Nr. 13 und 15 zwei weitere Wohngebäude.  Da in der Regel Wohnbebauungen im Außenbereich nicht „privilegiert“ sind, ist das Wohnen im Außenbereich mit einem immissionsschutzrechtlichen geringeren Schutzanspruch verbunden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.3	Das Neubauvorhaben liegt höher als der LW-Betrieb und nach der vorherrschenden Hauptwindrichtung sind aktuell keine Geruchsbeeinträchtigungen über die zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten zu erwarten.  Aufgrund des vorgenannten Abstandes des Neubauvorhabens zum Tierhaltungsbetrieb, der zwischen Betrieb und Neubauvorhaben bestehenden Wohnbebauung (Haus Nr. 13 und 15) und im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung.	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.8.4	Wir weisen darauf hin, dass von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch ausgehen können, die als ortsüblich hinzunehmen sind, solange die Grenzwerte der TA Luft nicht überschritten werden.	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Der Hinweis zur Landwirtschaft unter Ziffer 11 der Begründung wird entsprechend angepasst:  <i>„Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.“</i>
A.8.5	Aktuell wird davon ausgegangen, dass keine 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)	Dies wird zur Kenntnis genommen.  Eine Berücksichtigung der Eingriffs- und Ausgleichsthematik erfolgt auf Ebene der Baugenehmigung.

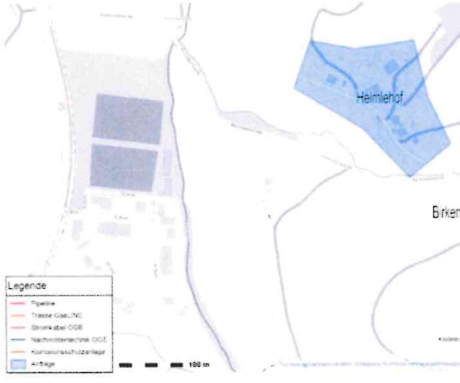
Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Gemäß §15(6) NatSchG ist die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen frühzeitig zu beteiligen.</p>	
<b>A.9</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 Landesamt Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Schreiben vom 30.11.2022)</b>	
	<b>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b>	
A.9.1	<p><b>Geotechnik</b></p> <p>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:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des kristallinen Grundgebirges (Streifenschlieriger Migmatit). Diese werden bereichsweise von Verwitterungs-/ Umlagerungsbildungen und Auensand mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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.</p> <p>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</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Beim vorliegenden Verfahren handelt es sich um die Aufstellung einer Außenbereichssatzung. Die geotechnischen Hinweise werden unter Ziffer 11 der Begründung ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
A.9.2	<p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.3	<p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.4	<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LG RB-Karten viewer <a href="https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd">https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd</a>) und <a href="https://lgrbwissen.lgrb-bw.de">LGRBwissen</a> <a href="https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie">https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie</a>) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, <a href="https://isong.lgrb-bw.de/">https://isong.lgrb-bw.de/</a>) entnommen werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.9.5	<p><b>Bergbau</b></p> <p>Gegen die Aufstellung der Außenbereichssatzung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.9.6	<p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
A.9.7	<p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>A.10 Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 16 Kampfmittelbeseitigung (Schreiben vom 17.11.2022)</b></p>		
A.10.1	<p>Wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurückzusenden. 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.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>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.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter <a href="http://www.rp-stuttgart.de">www.rp-stuttgart.de</a> (-&gt;Service-&gt;Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 30 Wochen ab</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Bebauung im Geltungsbereich wird eine Luftbildauswertung im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht für notwendig erachtet. Eine Berücksichtigung der Kampfmittelbelastung kann auf Ebene der Baugenehmigung erfolgen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>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.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	
<p><b>A.11</b></p>	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> (Schreiben vom 18.11.2022)</p>	
<p>A.11.1</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Die Belange der Telekom sind von der Aufstellung der geplanten Außenbereichssatzung nicht betroffen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	 <p>Anlage /Plan</p>	
<p><b>A.12</b></p>	<p><b>PLEdoc GmbH</b> (Schreiben vom 14.11.2022)</p>	
<p>A.12.1</p>	<p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass <u>von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme <b>nicht betroffen</b> werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> </ul>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>(hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.</p> <p>Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>  <p>Anlage/Plan</p>	
<b>A.13</b>	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b> (Schreiben vom 27.10.2022)	
A.13.1	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.14</b>	<b>Amprion GmbH</b> (Schreiben vom 07.11.2022)	
A.14.1	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zuständigen Unternehmen sind bezüglich weiterer Versorgungsleitungen im Rahmen der Offenlage beteiligt worden.</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.15</b>	<b>Gemeinde Todtnau</b> (Schreiben vom 21.11.2022)	
	Die Stadt Todtnau hat keinerlei Einsprüche gegen dieses Vorhaben.  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>B.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – ALB</b> (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2022)
<b>B.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2022)
<b>B.3</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 510 Forst</b> (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2022)
<b>B.4</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung</b> (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2022)
<b>B.5</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbulasträger</b> (gemeinsames Schreiben vom 24.11.2022)
<b>B.6</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 47.1 Straßenbau Nord</b> (Schreiben vom 28.11.2022)
<b>B.7</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 83 Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion</b> (Schreiben vom 27.10.2022)- Keine weitere Beteiligung
<b>B.8</b>	<b>Regionalverband Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 07.11.2022)
<b>B.9</b>	<b>IHK Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 07.11.2022)
<b>B.10</b>	<b>Handelsverband Südbaden e.V.</b> (Schreiben vom 29.11.2022) – Keine weitere Beteiligung
<b>B.11</b>	<b>Netze BW GmbH</b> (Schreiben vom 27.10.2022) - Keine weitere Beteiligung
<b>B.12</b>	<b>ED Netze GmbH</b> (Schreiben vom 10.11.2022) – Keine weitere Beteiligung
<b>B.13</b>	<b>bnNETZE GmbH</b> (Schreiben vom 07.11.2022)
<b>B.14</b>	<b>Vodafone GmbH</b> (Schreiben vom 18.11.2022)
<b>B.15</b>	<b>Transnet BW GmbH</b> (Schreiben vom 27.10.2022) - Keine weitere Beteiligung

B.16	<b>Vermögen und Bau Baden-Württemberg</b> (Schreiben vom 27.10.2022) – Keine weitere Beteiligung
B.17	<b>Stadt Freiburg</b> (Schreiben vom 29.09.2022)
B.18	<b>Gemeinde Kirchzarten</b> (Schreiben vom 14.11.2022)
B.19	<b>Regierungspräsidium Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen</b>
B.20	<b>Regierungspräsidium – Abt. 5 Umwelt</b>
B.21	<b>Regierungspräsidium – Abt. 3 Landwirtschaft, Ländlicher Raum, Veterinär- und Lebensmittelwesen</b>
B.22	<b>Regierungspräsidium – Ref 33 Pflanzliche und tierische Erzeugung</b>
B.23	<b>Regierungspräsidium – Ref 54.2 Industrie und Gewerbe</b>
B.24	<b>Landesamt für Denkmalpflege</b>
B.25	<b>Industrie- und Handelskammer</b>
B.26	<b>Handwerkskammer Freiburg</b>
B.27	<b>terranets</b>
B.28	<b>Badisch Landwirtschaftlicher Hauptverband</b>
B.29	<b>Landesnenschutzverband BW</b>
B.30	<b>Polizeipräsidium Freiburg</b>
B.31	<b>NaBu Deutschland e.V.</b>
B.32	<b>BUND e.V.</b>
B.33	<b>Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht</b>
B.34	<b>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben</b>
B.35	<b>Bundesnetzagentur</b>
B.36	<b>Gemeinde Buchenbach</b>
B.37	<b>Gemeinde Breitnau</b>
B.38	<b>Gemeinde Feldberg</b>
B.39	<b>Gemeinde Hinterzarten</b>
B.40	<b>Gemeinde Münstertal</b>

## C STELLUNGNAHMEN AUS DER ÖFFENTLICHKEIT

Private Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

**TOP 4      Verschiedenes**

Beim Tagesordnungspunkt Verschiedenes gibt es seitens des Gemeinderats keinen Beratungsbedarf.

## **TOP 5      Frageviertelstunde**

### **Baugebiet „Vörlinsbach-Steiertenhof“**

Zum geplanten Bauvorhaben der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG äußern sich einige Bürger kritisch, insbesondere hinsichtlich der Höhe und der aus ihrer Sicht zu massiven Baukörper. Bürgermeister Vosberg erinnert nochmals daran, dass es ausdrücklicher Wille des Gemeinderats ist, Geschosswohnungsbau an dieser Stelle zu ermöglichen. In der aktuellen Zeit ist es auch zwingend notwendig solch bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Er äußert zwar grundsätzliches Verständnis für die Befürchtungen der Angrenzer. Diese sind aus seiner Sicht jedoch unbegründet, da sich die Mehrfamilienhäuser noch in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen bewegen. Er begrüßt die Planungen der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG.

Aus der Bürgerschaft wird des Weiteren die frühere Deponie im Bereich des Hohlweges angesprochen. Ein Bürger erkundigt sich danach warum dort keine Untersuchungen vorgenommen wurden. Bürgermeister Vosberg erläutert, dass dies nur im Bereich des Baufeldes erforderlich ist. Nicht desto trotz werde die Gemeinde nun noch einmal weitere Untersuchungen in dem an den Hohlweg unmittelbar angrenzenden Bereich veranlassen. Dies war eine Forderung eines Trägers öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.


Eine Bürgerin drückt ihren Unmut bezüglich des Wegfalls des eigentlich vorgesehenen Pollers im Bereich der Notzufahrt aus. Sie erwarte hier eine Zunahme des Anliegerverkehrs und damit eine gewisse Gefährdung für spielende Kinder. Die Verwaltung erläutert, dass der Poller auf Grund bestehender und auch tatsächlich ausgeübter Wegerechte für einen Landwirt leider entfallen muss.

### **Bauplätze Hofgrund (Poche)**

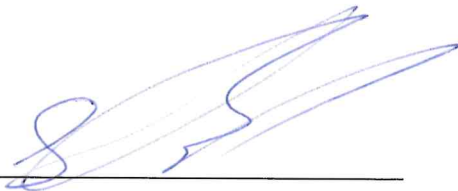
Eine Bürgerin erkundigt sich danach, wann die Bauplätze in Hofgrund im Bereich „Poche“ zur Veräußerung ausgeschrieben werden. Die Verwaltung erläutert, dass das Thema voraussichtlich am 27.03.2023 auf der Tagesordnung des Gemeinderats stehen wird. In dieser oder einer der nächsten Sitzungen soll über einen möglichen Verkaufspreis entschieden werden. Anschließend könnten die Bauplätze ausgeschrieben werden.

Das Protokoll wurde dem Gemeinderat am 17.04.2023 bekannt gegeben.

Für den Gemeinderat:




---



---

Der Vorsitzende:



---

Klaus Vosberg, Bürgermeister

Die Schriftführer:



Christoph Weber