

# GEMEINDERATSSITZUNG GR 2024-Nr. 65

vom 11.03.2024

öffentlich

Anwesend:	1. Bürgermeister:	Klaus Vosberg
	2. Stellvertreter:	Daniel Schneider Carola Tröscher
	3. Gemeinderäte:	Gerion Buhl Fridolin Gutmann Tobias Jautz Michael Martin Albert Rees Hanspeter Rees Johannes Rösch Gerhard Rombach
	4. Protokollführer:	Christoph Weber
	5. Sonstige Verhandlungsteilnehmer:	Eugen Schreiner, OV Zastler Kämmerin Gudrun Leimroth Bei TOP 2: Thomas Zähringer, 1. Vorstand Sportfreunde Oberried e.V. Bei TOP 3: Hans Welsner, Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Es fehlten entschuldigt:		Katharina Strecker Ewald Zink
nicht entschuldigt oder aus anderen Gründen:		-/-
Beginn: 19.30 Uhr		Ende: 20.30 Uhr

**Nachfolgende Tagesordnungspunkte werden behandelt:**

1. Bekanntgaben
2. Unterstützung der Sportfreunde Oberried (SFO) durch eine Holzspende
3. Bebauungsplanänderung "Poche" mit Erlass örtlicher Bauvorschriften
  - Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung „Poche“ mit Erlass örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren
  - Billigung des Entwurfs der 1. Bebauungsplanänderung und der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss zur Durchführung der Offenlage
4. Ersatz-/Neubeschaffung Bauhoffahrzeug
5. Neubeschaffung Wildkräuterbürstenfahrzeug
6. Bauantrag Maienstein, Flst.Nr. 161, hier: Errichtung einer Sende- und Empfangsstation
7. Bauvoranfrage Silberbergstraße 14, Flst.Nr. 11, hier: Errichtung eines Nebengebäudes als Garage und Lagerfläche
8. Bauantrag Flammweg 1, Flst.Nr. 23/1, hier: Nachträgliche Baugenehmigung durch veränderte Bauausführung im Zusammenhang mit dem bestehenden Mehrfamilienwohnhauses und einem Carport mit 4 Stellplätzen und angegliedertem Abstellraum für Gartengeräte und Müllbehälter
9. Verschiedenes
10. 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

### Ersatzfahrzeug Fendt

Da für den Fendt des Bauhofs allein im Haushaltsjahr 2023 Reparaturkosten von ca. 30.000 Euro angefallen sind, streben Verwaltung und Bauhof eine Ersatzbeschaffung in 2025 an. Auf Grund der Bedarfe des Bauhofs soll dies ein Trägerfahrzeug sein. Es ist von Bruttokosten von ca. 175.000 Euro auszugehen. Die Gemeinde wird zur Finanzierung einen Antrag an das Land (Ausgleichsstock) stellen. Zusätzlich kann der Käuferlös des Fendt zur Finanzierung herangezogen werden. Insgesamt rechnet die Verwaltung mit einem geschätzten gemeindlichen Finanzierungsbedarf von ca. 80.000 Euro. Vor der Ausschreibung soll den potentiellen Anbieter die Möglichkeit gegeben werden, Vorführfahrzeuge im III. und IV. Quartal 2024 dem Bauhof zum Testen zur Verfügung zu stellen. Es ist geplant, dem dann neuen Gemeinderat die Gelegenheit zu geben, die Fahrzeuge ebenfalls zu begutachten.

### ELR-Programm 2024

Bürgermeister Vosberg gibt bekannt, dass alle beantragten Maßnahmen im Kernort und im Teilort Hofsgrund in das ELR-Programm 2024 aufgenommen wurden. Die geplanten Projekte am Rathaus Zastler wurden zurückgestellt und sollen für das Programmjahr 2025 nochmals beantragt werden, sofern der Gemeinderat die entsprechende Beschlussfassung des Gemeinderats vorliegt. Folgende Maßnahmen wurden im Programmjahr 2024 demnach aufgenommen:

- Kernort, Honorar Betreuung ELR als Konzeptumsetzung mit 12.000 Euro (Auftrag KommunalKonzept Sanierungsgesellschaft mbH)
- Kernort, Hauptstraße 25, Dorfschänke mit 72.000 Euro (Erweiterung als Grundversorgung)
- Kernort, Hauptstraße 72, 1a autoservice Rieder mit 15.650 Euro (Modernisierung Verwaltung / Weiterentwicklung KfZ-Werkstatt)
- Kernort, Weilersbachstraße 17, Fam. Voss mit 12.000 Euro (Abbruch Birkenhäusle)
- Hofsgrund, Modernisierung Schniederlihof mit 90.900 Euro (Modernisierung Dach)

### Busverbindung Hofsgrund

Herr Vosberg berichtet, dass mit dem Nahverkehrsplan 2021 – 2026 sich auch eine spürbare Verbesserung für die Anbindung des Ortsteils Hofsgrund ergeben sollte. In einem ersten Schritt verkehren die Busse über Hofsgrund. Da es sich um eigenwirtschaftliche Verkehre der SBG handelt, muss angenommen werden, dass bei den Fahrten entgegen der morgendlichen Lastrichtung Gründe der

Anschlusserrreichung in Todtnau gegen eine Fahrt über Hofgrund eine Rolle spielen.

Prinzipiell sieht der der Nahverkehrsplan auch für Erschließungslinien (das wäre Oberried-Hofgrund) eine Spätverbindung in der 22. oder 23. Stunde vor. Die Beteiligten Unternehmen sind gegenwärtig noch in der Planungsphase. Sobald ein belastbares Ergebnis vorliegt, wird die Gemeinde informiert und diese Information weitergeben. Vorgesehen ist die Umsetzung zum Fahrplanwechsel im Dezember 2024.

## **TOP 2      Unterstützung der Sportfreunde Oberried (SFO) durch eine Holzspende**

### **Sachverhalt:**

Bürgermeister Vosberg begrüßt zunächst Herrn Thomas Zähringer, 1. Vorstand der Sportfreunde Oberried e.V., im Sitzungssaal. Der Vorsitzende berichtet sodann, dass die Sportfreunde Oberried mit der Bitte um Unterstützung auf die Gemeinde zugekommen sind. Daraufhin fand bereits ein erstes Abstimmungsgespräch mit den Sportfreunden, Verwaltung und dem Förster der Gemeinde statt. Weiter verweist er auf das Schreiben das als Anlage beigefügt ist.

Grundsätzlich ist es möglich, die Holzspende außerplanmäßig zu realisieren, so Herr Vosberg. Der Einschlag ist bzw. wurde in Teilen schon realisiert und an die Säge der WGO geliefert.

Anschließend erläutert Herr Zähringer nochmals detailliert das Vorhaben. Dabei betont er die sehr gute Vereinskultur in Oberried. Darüber hinaus bedankt er sich für die Möglichkeit, das Anliegen der Sportfreunde Oberried hier vortragen zu dürfen.

Bezüglich der finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde ergänzt Bürgermeister Vosberg, dass es keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt hat, da das Holz außerplanmäßig geschlagen wird. Es fehle aber natürlich im Gesamtholzvorrat der Gemeinde. Der Wert der Spende beträgt ca. 10.000 Euro.

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

Die Gemeinde Oberried unterstützt die SFO, wie von diesen beantragt, in Abstimmung mit dem Revierförster durch eine entsprechenden Holzspende. Dabei soll die Holzspende auch als deutliches Zeichen des Dankes an die ehrenamtliche Arbeit, die bei den SFO für die Gemeinde und das Leben in der Gemeinde geleistet wird, verstanden werden.



An  
Gemeinde Oberried  
Klosterplatz 4  
79254 Oberried

Oberried, 15.01.2024

## **Betr. Antrag zur Unterstützung der Hallensanierung am Sportplatz durch eine Holzspende seitens der Gemeinde Oberried**

Sehr geehrter Herr Vosberg,

die Sportfreunde Oberried stellen bei der Gemeinde Oberried hiermit einen Antrag, den Verein bei der Sanierung der Halle am Sportplatz durch eine Holzspende von ca. 52m<sup>3</sup> (siehe beiliegende Holzliste) zu unterstützen.

Die Halle, welche für das Vereinsleben, als auch wirtschaftlich für den Verein von großer Bedeutung ist, muss nach 40 Jahren und vor dem 75-jährigen Vereinsjubiläum 2025 in weiten Teilen erneuert werden. In den Planungen wird die Halle weder im Zweck noch in den Außenmaßen verändert.

Sofern der Zuspruch seitens der Gemeinde erfolgt, wären noch folgende Punkte zu berücksichtigen:

- **Zeitnaher Holzzuschnitt in Q1 2024** → *Eventueller Tausch von frisch gefälltem Holz zu bereits gelagertem Holz*
- **Die Außenschalung (ca. 15 m<sup>3</sup>) in Douglasie**
- **Restliches Holz in Fichte/Tanne**

Wir hoffen auf den Zuspruch seitens der Gemeinde und bedanken uns für die bisherige Unterstützung in dieser Sache.

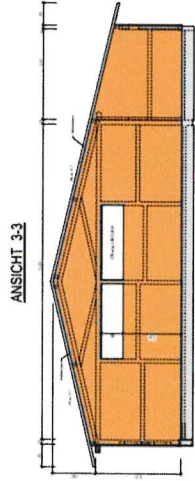
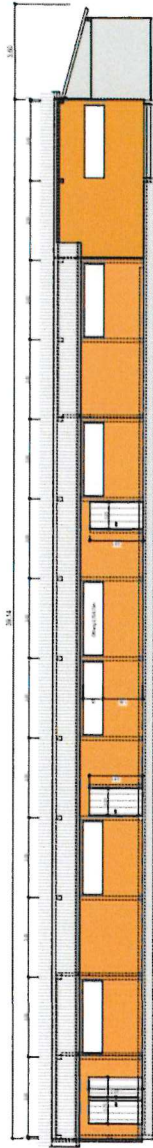
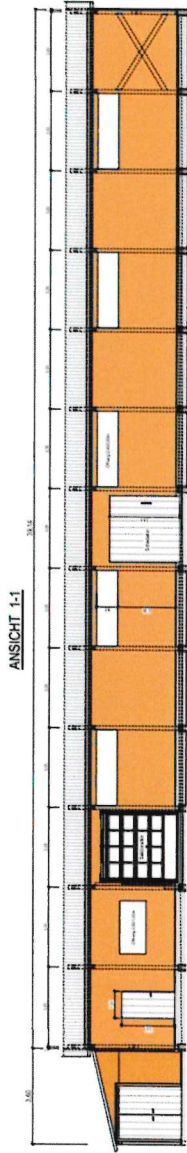
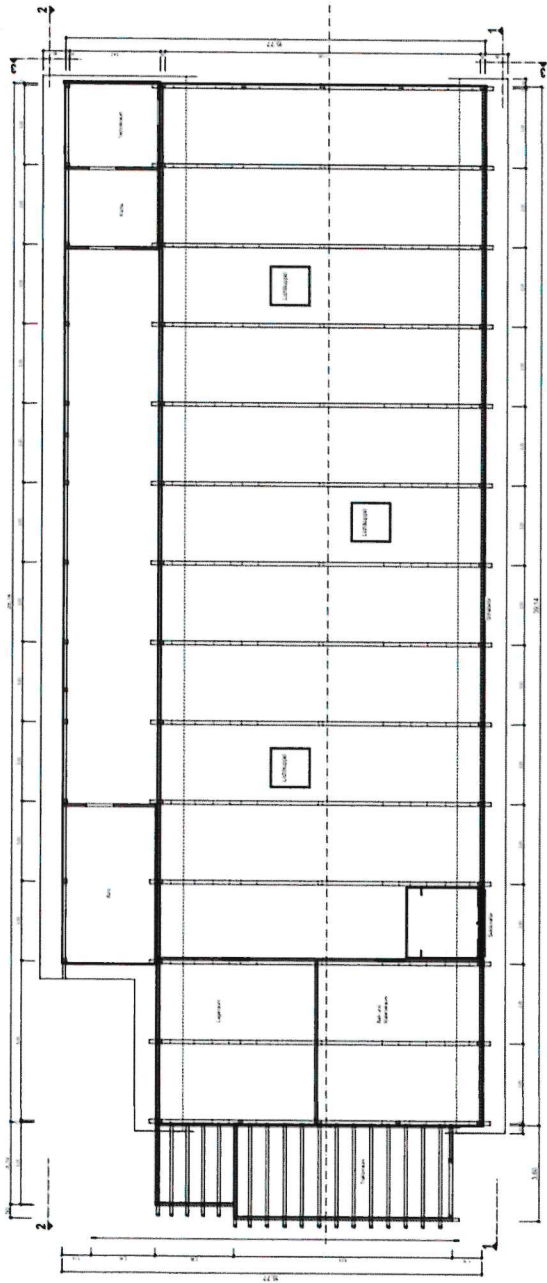
Bei Fragen stehe ich jederzeit zur Verfügung

Freundliche Grüße

Thomas Zähringer

1. Vorstand Sportfreunde Oberried e.V.





STRUKTUREN	SPURFOLGEN	Sportplatz Oberried Sperrung Holz an Sportplatz Grundriss + Schnitt Neue Fassade
FAÇADEN	TRIEBE	
ANDERE		
Projekt		
HOLZSCHULBAU		
Plan	1:100	1:100
Decke	1:100	1:100
Grundriss	1:100	1:100
Schnitt	1:100	1:100
Detail	1:100	1:100
3D	1:100	1:100

## Holzliste Sportfreunde Stand 15.01.2024

Bezeichnung	B	H	Länge	Stück	cbm
<b>Halle</b>					
Holzstütze	0,140	0,18	3,50	34	2,999
Holzstütze	0,140	0,14	3,50	16	1,098
Aufdopplung Unterzug	0,080	0,13	12,00	16	1,997
Aufdopplung Obergurt	0,100	0,13	3,30	56	2,402
Ersatzhölzer	0,130	0,16	5,00	14	1,456
Ersatzhölzer	0,050	0,12	5,00	20	0,600
Ersatzhölzer	0,050	0,16	5,00	10	0,400
Koppelpfetten:					
Fußpfette	0,120	0,14	9,50	6	0,958
Mittelpfette	0,140	0,18	9,50	12	2,873
Firstpfette	0,100	0,14	9,50	12	1,596
Fußpfette Bach	0,140	0,18	9,50	6	1,436
Fußpfette Bach Anbau	0,140	0,14	9,50	12	2,234
Wandhölzer					
Riegel Rückseite	0,100	0,18	3,20	60	3,456
Riegel Platz 1	0,100	0,18	3,20	70	4,032
Strebenhölzer	0,140	0,18	5,00	10	1,260
Hölzer evtl für Giebel	0,100	0,18	3,20	50	2,880
Innenwand	0,080	0,14	3,00	23	0,773
	0,100	0,14	5,00	6	0,420
Schiebetor	0,050	0,1	3,00	21	0,315
	0,050	0,1	5,00	3	0,075
Schalung Sportplatz	0,024	0,15	3,30	430	4,938
Schalung Bach	0,024	0,15	3,00	360	3,758
Schalung Giebel	0,024	0,15	5,00	300	5,220
Schalung Innenwand	0,024	0,15	3,50	100	1,218
<b>Traktorraum</b>					
Sparren	0,100	0,16	4,50	20	1,440
Firstpfette	0,120	0,16	8,50	1	0,163
Firstpfette	0,120	0,16	3,50	2	0,134
Fußpfette	0,140	0,14	8,50	1	0,167
Fußpfette	0,140	0,14	3,50	2	0,137
Wandhölzer	0,100	0,14	3,00	16	0,672
Wandhölzer	0,140	0,14	5,00	4	0,392
Streben	0,120	0,14	5,00	5	0,420
Schwellen	0,100	0,14	5,00	4	0,280

52,200



### **TOP 3      Bebauungsplanänderung "Poche" mit Erlass örtlicher Bauvorschriften**

- **Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung „Poche“ mit Erlass örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren**
- **Billigung des Entwurfs der 1. Bebauungsplanänderung und der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss zur Durchführung der Offenlage**

#### **Sachverhalt:**

Bürgermeister Vosberg begrüßt zunächst Herrn Hans Welsner vom Büro Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB am Ratstisch. Sodann führt er die Thematik ein. Zunächst weist er darauf hin, dass hier ein Einzelvorhaben durch eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans ermöglicht werden soll. Für ihn sei eine zwingende Voraussetzung für diesen Weg, dass die unmittelbar betroffenen Angrenzer hiermit einverstanden sind. Das ist hier der Fall.

Herr Vosberg übergibt dann das Wort an Herrn Welsner, der anschließend den Sachverhalt detailliert erläutert:

#### Planungsinhalt

Das Flurstück Nr. 31/8 in der Silbergerbstraße 28 im Ortsteil Hofgrund ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Der Eigentümer beabsichtigt, das bestehende Wohnhaus durch einen Anbau zu erweitern, um zusätzlichen familiengerechten Wohnraum zu schaffen. Die vorgelegte Entwurfsplanung (Holzbau Bruno Kaiser GmbH) sieht eine Erweiterung des Hauptgebäudes in südwestliche Richtung vor. Der Anbau soll mit Satteldach errichtet werden, im Dachgeschoss sind zwei Erker geplant, um möglichst viel nutzbare Wohnfläche zu schaffen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Poche“ vom 19.05.2003 (Inkrafttreten). Mit den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans ist die geplante bauliche Erweiterung nicht zu verwirklichen. Unter anderem überschreitet der Anbau das bestehende Baufenster sowie die zulässige Grundfläche und ragt in eine private Grünfläche hinein. Zudem wird durch die geplanten Erker die zulässige Traufhöhe überschritten.

Aufgrund der Vielzahl der erforderlichen Befreiungen, wird eine Baugenehmigung nur auf der Grundlage von Befreiungen nicht in Aussicht gestellt. Deshalb soll für den betroffenen Bereich der rechtswirksame Bebauungsplan im Zuge einer 1. Änderung angepasst werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- maßvolle Nachverdichtung bestehender Wohnlagen

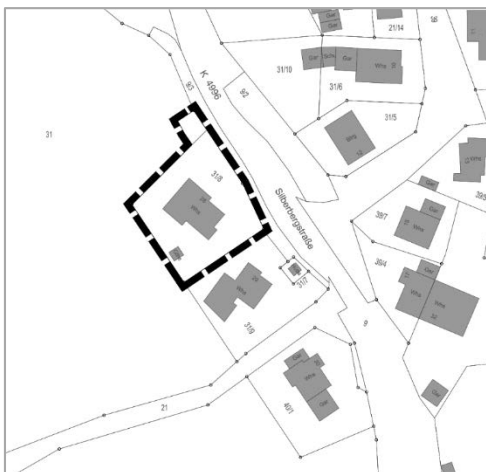
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Berücksichtigung umwelt- und artenschutzrechtlicher Belange

### Verfahren

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird 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 § 13a BauGB wird zudem auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Dennoch werden alle Umweltbelange erhoben, in einem Umweltbeitrag dokumentiert und in die Abwägung eingestellt. Des Weiteren erfolgt eine artenschutzrechtliche Einschätzung. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen dar, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.

Nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wird ein Deckblatt auf den Bebauungsplan aufgebracht und damit die zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans im Deckblattbereich überlagert. Die bestehenden planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise werden für diesen Bereich angepasst und ergänzt. Zudem werden für den Deckblattbereich örtliche Bauvorschriften erlassen. Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Poche“ werden die Festsetzungen nicht berührt und behalten daher weiter Gültigkeit.



Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

Der Ortschaftsrat hat in der Zwischenzeit über das Thema beraten und sich einstimmig für die Bebauungsplanänderung ausgesprochen.

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

- Der Gemeinderat der Gemeinde Oberried beschließt die Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Poche“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Oberried billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung „Poche“ sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB.

### **Anlagen**

- Cover
- Satzungen
- Planzeichnung (Deckblatt) M 1:500
- Bebauungsvorschriften
- Begründung
- Umweltbeitrag - Umweltbelange - mit artenschutzrechtlicher Einschätzung (Büro galaplan decker)



# 1. Änderung des Bebauungsplans „Poche“

Satzungen  
Planzeichnung (Deckblatt)  
Bebauungsvorschriften  
Begründung  
Umweltbeitrag  
mit artenschutzrechtlicher Einschätzung

Stand: 11.03.2024  
Fassung: Offenlage  
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



## **SATZUNGEN DER GEMEINDE OBERRIED**

über

### **die 1. Änderung des Bebauungsplans „Poche“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberried hat am \_\_\_\_\_. die 1. Änderung des Bebauungsplans „Poche“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Poche“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung (Deckblatt) vom \_\_\_\_\_.

### **§ 2**

#### **Gegenstand**

Gegenstand der 1. Bebauungsplanänderung ist der Bebauungsplan „Poche“ der Gemeinde Oberried in der Fassung vom 19.05.2003 (Datum des Inkrafttretens).

### § 3

#### Inhalte

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Poche“

- wird der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 31/8 geändert.
- werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Deckblattbereich geändert.
- werden die örtlichen Bauvorschriften für den Deckblattbereich neu erlassen.
- werden die Hinweise für den Deckblattbereich neu gefasst.

Für die nicht von der Änderung betroffenen Teile des Bebauungsplans „Poche“ in der Fassung vom 19.05.2003 (Datum des Inkrafttretens) gelten die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unverändert fort.

### § 4

#### Bestandteile

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil (Deckblatt), M 1:500 vom \_\_\_\_.
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen für den Änderungsbereich vom \_\_\_\_.

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt), M 1:500 vom \_\_\_\_.
2. den örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich vom \_\_\_\_.

Beigefügt sind:

1. die gemeinsame Begründung vom \_\_\_\_.
2. der Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Einschätzung (Büro galaplan decker, Todtnauberg) vom \_\_\_\_.

### § 5

#### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Regelungen zu Dächern, Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen und Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser in den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 (4) LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### § 6

#### Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Poche“ im Bereich des Flst. Nr. 31/8 tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Oberried, den \_\_\_\_\_

Klaus Vosberg  
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Oberried übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

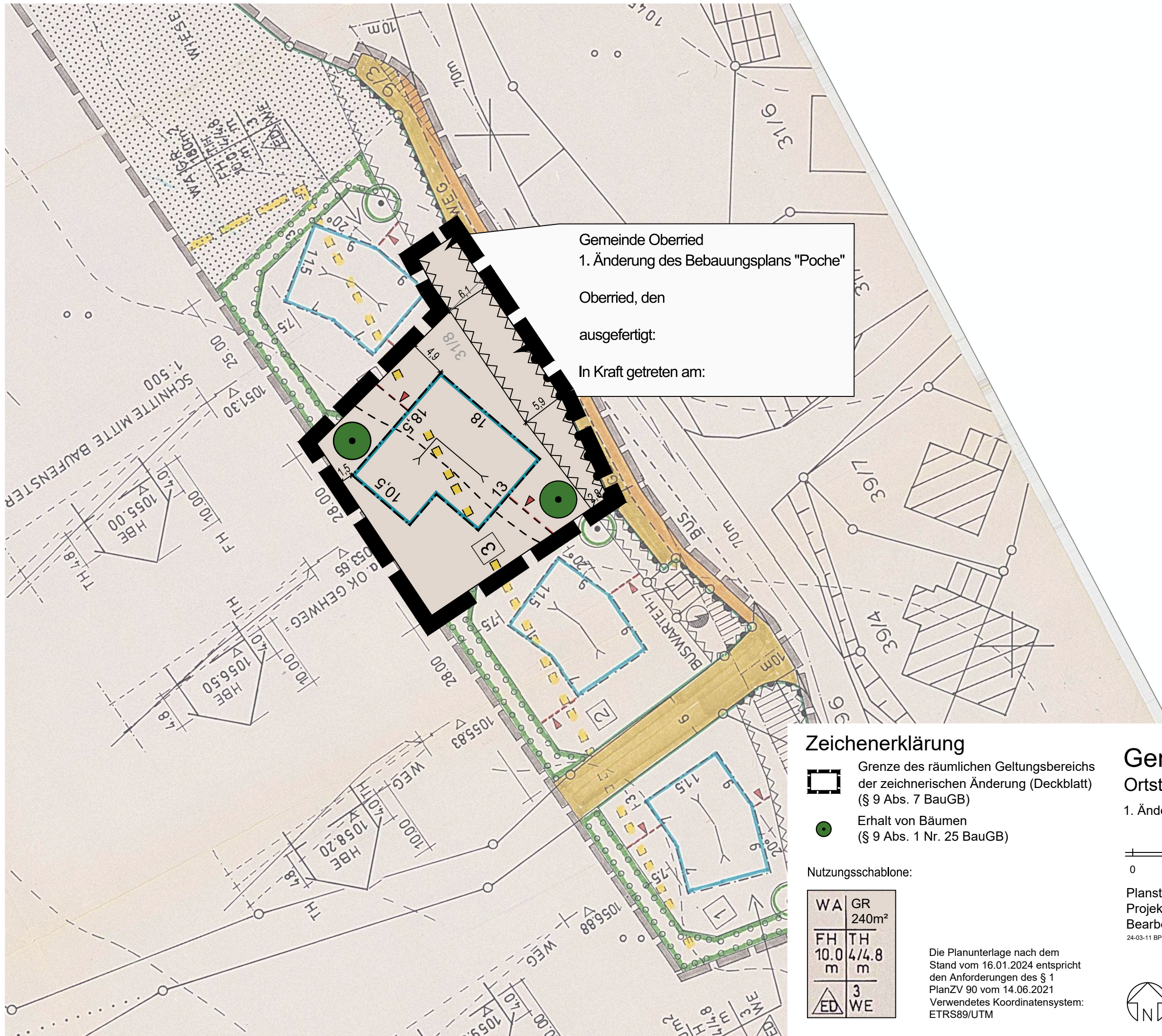
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.

Oberried, den

Klaus Vosberg  
Bürgermeister



Oberried, den

Klaus Vosberg  
Bürgermeister




Gemeinde Oberried  
 1. Änderung des Bebauungsplans "Poche"  
 Oberried, den  
 ausgefertigt:  
 In Kraft getreten am:

### Zeichenerklärung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der zeichnerischen Änderung (Deckblatt) (§ 9 Abs. 7 BauGB)
-  Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### Nutzungsschablone:

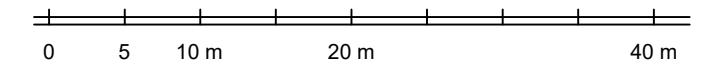
WA	GR
	240m <sup>2</sup>
FH	TH
10.0 m	4/4.8 m
	WE
	3

Die Planunterlage nach dem Stand vom 16.01.2024 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 vom 14.06.2021  
 Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM

## Gemeinde Oberried Ortsteil Hofgrund



### 1. Änderung des Bebauungsplans "Poche"



Planstand: 11.03.2024  
 Projekt-Nr: S-23-194  
 Bearbeiter: Burg/Wel

M. 1 / 500  
 Im A3-Format

24-03-11 BPLÄ Poche (24-02-27).dwg



**fsp.stadtplanung**

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



Die folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Deckblattbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Poche“. Für die nicht von der 1. Änderung betroffenen Teile des Bebauungsplans „Poche“ gelten die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unverändert fort.

Innerhalb des Deckblattbereichs sind die nicht von der 1. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Poche“ weiterhin gültig.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) werden für den Deckblattbereich folgende planungsrechtliche Festsetzungen geändert bzw. neu erlassen:

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

Ziffer 8 (Gebäudehöhen) wird für den Deckblattbereich wie folgt **ergänzt**:

- 8.3 Die zulässige Traufhöhe darf durch Dachaufbauten (Gaupen), Widerkehren, Zwerchgiebel und Erker um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Ziffer 9 (Gestaltungsregelungen) **entfällt** für den Deckblattbereich vollständig.

Ziffer 10 (Geländeveränderungen) **entfällt** für den Deckblattbereich vollständig.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich um die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen **ergänzt**:

11. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 11.1 Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sowie private Erschließungswege sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Mittlerer Abflussbeiwert  $\leq 0,5$ ) herzustellen, z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrassen.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 7

- 11.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 10° sind zu einem Anteil von mindestens 80% extensiv zu begrünen. Die Substratschicht beträgt mindestens 5 cm.
- 11.3 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 11.4 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche und energieeffiziente Ausführungen zu wählen. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

### 12. Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen. Abgängige Bäume sind gemäß der Pflanzliste im Anhang zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind.18 cm).

### Anhang - Pflanzliste

Zulässig sind:

#### 1) standortgerechte, landschaftstypische und in der Gemeinde Oberried heimische Laubbaumarten mit einem Stammumfang von mind.18 cm aus dem Herkunftsgebiet 7 (Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002):

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

#### 2.) hochstämmige, heimische Obstbaumarten mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zum Pflanzzeitpunkt, wie zum Beispiel:

Äpfel	Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel, Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenette, Bohnapfel, Zuccalmaglio
Birnen	Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne
Kirschen	Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkische
Nussbäume	Walnuss
Pflaumen / Zwetschgen	Bühler Frühzwetschge, Ontariopflaume, The Czar, Hanita

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Poche“. Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Deckblatt) werden folgende örtliche Bauvorschriften neu erlassen:

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

### 1. Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 1.1 Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachüberstand an Giebel- und Traufseiten festgesetzt. Der Mindestdachüberstand beträgt 0,30 m.
- 1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 40° - 45°. Dachaufbauten (Gaupen), Widerkehren, Zwerchgiebel und Erker dürfen eine Dachneigung von 0° - 45° aufweisen.
- 1.3 Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Sollte keine Einigung erzielt werden, gilt 45° Dachneigung. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.
- 1.4 Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) von Garagen und Carports in Verbindung mit einer vegetativen Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 0,10 m, extensive Pflege) und als Terrassenflächen zulässig.
- 1.5 Dachaufbauten sind in Form von Schleppl-, Giebel- oder Dreiecksgaupen bis jeweils maximal 5,00 m Breite zulässig. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen.
- 1.6 Als Dacheindeckung sind für die Hauptgebäude ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig. Dachaufbauten (Gaupen), Widerkehren, Zwerchgiebel und Erker dürfen bei Dachneigungen unter 25° andere Materialien aufweisen. Dachbegrünungen sind auf allen Dächern zulässig.
- 1.7 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung im gesamten Gebiet nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z. B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.).

**2. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Grünflächen zu gestalten, mit Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

**3. Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.
- 3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig, der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 3.3 Geschlossene Einfriedungen sind zulässig als Sockel oder Stützmauern und sind aus Naturstein oder begrüntem Gabionen herzustellen.

**4. Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

**5. Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

- 5.1 Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Zufahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem Grundstück mit Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation zur Versickerung zu bringen.
- 5.2 Kann nachgewiesen werden, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Regenwasser in einer Retentionszisterne gesammelt und gedrosselt mit einem Drosselabfluss von 0,3 l/s je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche in das Mischwassersystem abgeleitet werden. Die Notüberläufe von Regenspeichern/Zisternen sind an die öffentliche Regenentwässerung (Regenwasserkanal) anzuschließen)

**Folgende Hinweise werden für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Poche“ ergänzt bzw. ersetzt:**

## **1 HINWEISE**

### **1.1 Artenschutz**

Vor Bauarbeiten am Bestandsgebäude muss sichergestellt sein, dass kein Vogel im Bereich der Bauarbeiten und angrenzend nistet. Die Bauarbeiten sollten daher außerhalb der Brutperiode der Avifauna (d.h. im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres) durchgeführt werden. Ist die Einhaltung des Zeitfensters z. B. aus bauleistungsrechtlichen Gründen nicht möglich, muss durch entsprechende Entwertungsmaßnahmen in den Wintermonaten sichergestellt werden, dass sich keine potenziellen Nistmöglichkeiten mehr für die Vogelfauna im Eingriffsbereich befinden. Sind keine Nester vorzufinden, kann der Gebäudeabriss bzw. Bauarbeiten am Gebäude durch eine Fachkraft freigegeben werden. Sollten Nester vorgefunden werden, sind die Arbeiten entsprechend auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

Die Bauarbeiten sind ausschließlich tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.

Dauerbeleuchtungen an den geplanten Gebäuden sind zu unterlassen, da so eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.

Weitere nächtliche Beleuchtungen sind zu vermeiden oder müssen fledermausfreundlich gestaltet werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort, wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil). Evtl. ist ein adaptives Beleuchtungskonzept mit Bewegungsmeldern umsetzbar. Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss.

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren.

### **1.2 Beleuchtung**

Gemäß § 41a (1) des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Durch örtliche und zeitliche Reduzierung der Beleuchtung sowie das Anbringen von Verdunklungsmöglichkeiten an Fenstern sollen Lichtabstrahlungen an oder aus Gebäuden in die freie Landschaft vermieden werden.

### **1.3 Steingärten**

Flächenabdeckungen mit Schotter / Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a S. 2 NatSchG nicht zulässig.

### **1.4 Photovoltaikpflicht**

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei Neubauten oder grundlegender Dachsanierung gemäß § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) und auf die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird hingewiesen.

### **1.5 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 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; ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **1.6 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, das unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **1.7 Bodenschutz**

#### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des

Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Oberried, den

Klaus Vosberg  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Oberried übereinstimmen.

Oberried, den

Klaus Vosberg  
Bürgermeister

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

Klaus Vosberg  
Bürgermeister

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets .....	3
1.3	Flächennutzungsplan .....	3
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	4
1.5	Planungsverfahren .....	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	6
2.1	Vorhaben .....	6
2.2	Abstandsflächen.....	8
2.3	Verkehrliche Erschließung .....	8
2.4	Ver- und Entsorgung .....	8
3	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....	8
3.1	Änderung der Planzeichnung (Deckblatt) .....	8
3.2	Änderung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen .....	9
3.3	Erlass von örtlichen Bauvorschriften .....	10
3.4	Ergänzung bzw. Ersatz von Hinweisen .....	10
4	UMWELTBELANGE .....	10
5	BODENORDNUNG.....	11
6	KOSTEN.....	11
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	11



## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

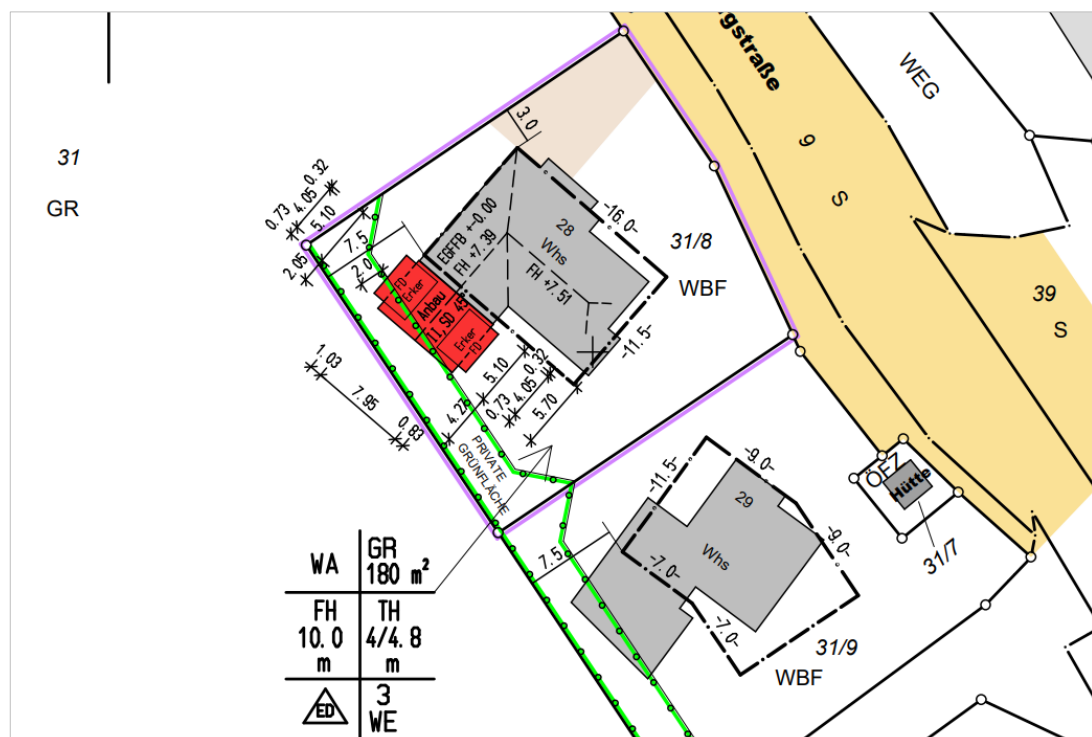
Das Flurstück Nr. 31/8 in der Silbergerbstraße 28 im Ortsteil Hofgrund der Gemeinde Oberried ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Der Eigentümer beabsichtigt, das bestehende Wohnhaus durch einen Anbau zu erweitern, um zusätzlichen familiengerechten Wohnraum zu schaffen. Die Gemeinde hat das Anliegen geprüft und steht dem Vorhaben wohlwollend gegenüber. Die vorgelegte Entwurfsplanung (Holzbau Bruno Kaiser GmbH) sieht eine Erweiterung des Hauptgebäudes in südwestliche Richtung vor. Der Anbau soll mit Satteldach errichtet werden, im Dachgeschoss sind zwei Erker geplant, um möglichst viel nutzbare Wohnfläche zu schaffen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Poche“ aus dem Jahr 2003. Mit den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans ist die geplante bauliche Erweiterung nicht zu verwirklichen. Unter anderem überschreitet der Anbau das bestehende Baufenster sowie die zulässige Grundfläche und ragt in eine private Grünfläche hinein. Zudem wird durch die geplanten Erker die zulässige Traufhöhe überschritten.

Aufgrund der Vielzahl der erforderlichen Befreiungen, wird eine Baugenehmigung nur auf der Grundlage von Befreiungen nicht in Aussicht gestellt. Deshalb soll für den betroffenen Bereich der rechtswirksame Bebauungsplan im Zuge einer 1. Änderung angepasst werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- maßvolle Nachverdichtung bestehender Wohnlagen
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Berücksichtigung umwelt- und artenschutzrechtlicher Belange

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB.



Ausschnitt aus dem Lageplan des Bauvorhabens, Anbau in Rot (genordet, ohne Maßstab, Quelle: Holzbau Bruno Kaiser GmbH, Stand: Oktober 2023)

## 1.2 Lage des Planungsgebiets

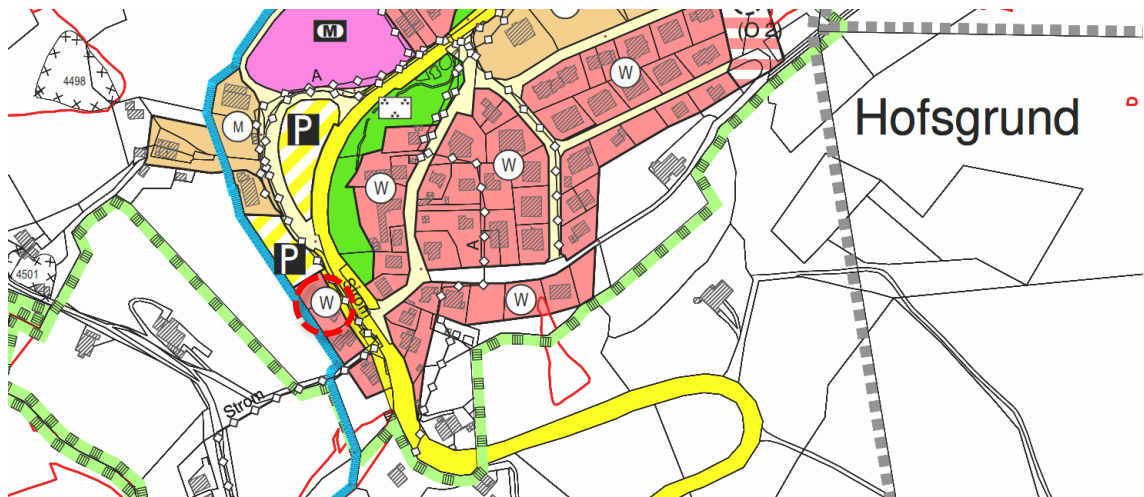
Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang des Ortsteils Hofsggrund und ist über die Silberbergstraße / Kreisstraße K 4996 erschlossen. Südlich und östlich des Plangebiets grenzt lockere Wohnbebauung an. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) an. Der Änderungsbereich ist topografisch bewegt. Von der südwestlichen Grundstücksgrenze bis zur Silberbergstraße im Nordosten ist ein Gefälle von ca. 5 m zu verzeichnen.



Luftbild des Plangebiets (genordet, ohne Maßstab, Quelle: LUBW 2023)

## 1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Dreisamtal aus dem Jahr 2012 stellt für den Bereich der Bebauungsplanänderung Wohnbauflächen dar. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung nicht verändert. Es ist weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, womit den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprochen wird. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

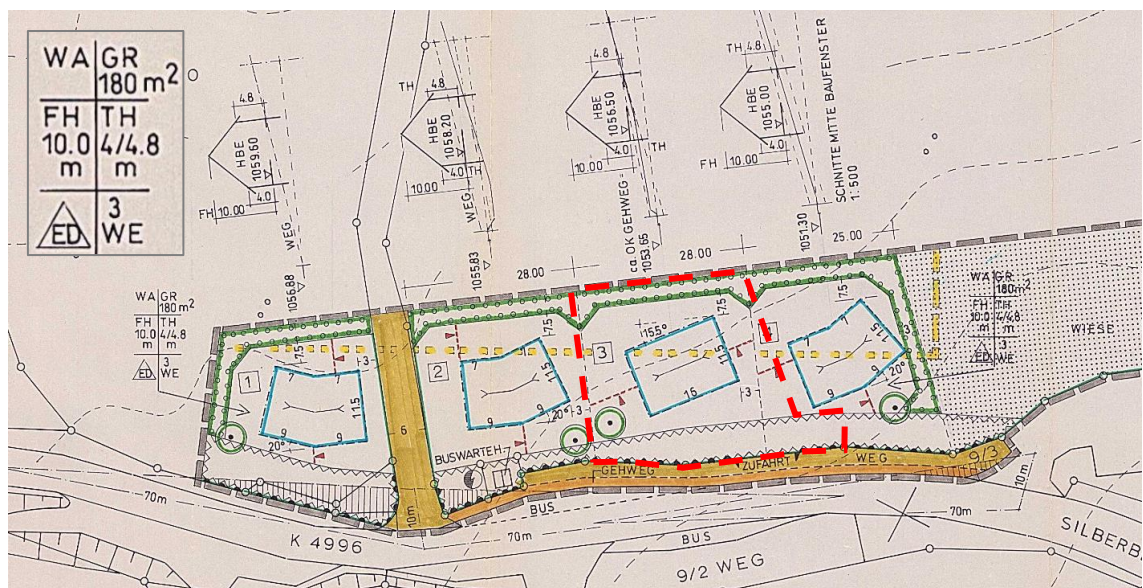


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV Dreisamtal von 2012 (ohne Maßstab)

#### 1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

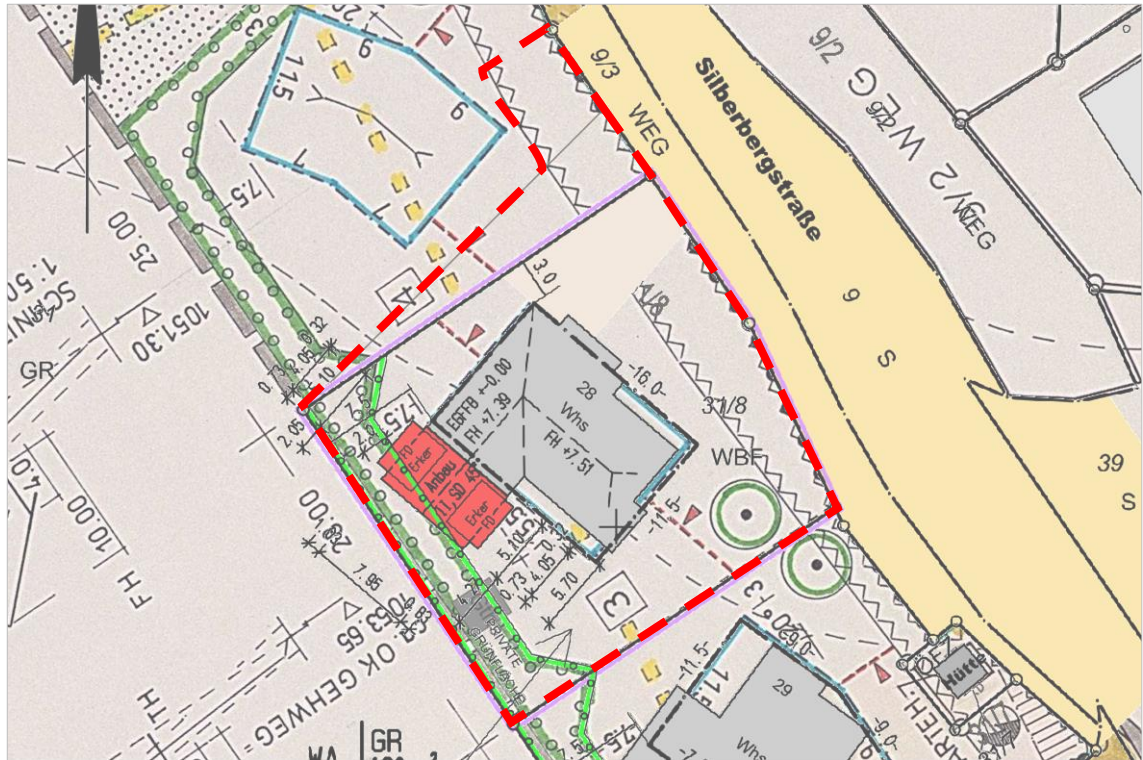
Für den vorliegenden Änderungsbereich gilt bislang der Bebauungsplan „Poche“ in der Fassung vom 19.05.2003 (Inkrafttreten) in Verbindung mit der Ortsbausatzung für Hofgrund vom 12.07.1972 (Inkrafttreten).

Der Bebauungsplan „Poche“ setzt im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem Baufenster fest. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundfläche (GR) von maximal 180 m<sup>2</sup>. Die Firsthöhe wird auf 10 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) begrenzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4 m (talseitig) bzw. 4,8 m (bergseitig), gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf drei Wohneinheiten beschränkt. Zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 40° - 45°.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Poche“ mit vergrößerter Nutzungsschablone (nicht genordet, ohne Maßstab), Änderungsbereich in Rot

Der geplante Anbau überschreitet das bestehende Baufenster um ca. 5,5 m über eine Länge von ca. 10 m und ragt in eine private Grünfläche hinein. Zudem wird die zulässige Grundfläche, sowie durch die geplanten Erker die zulässige Traufhöhe überschritten. Neben der Vergrößerung des Baufensters im zeichnerischen Teil ist eine Anpassung der textlichen Festsetzungen erforderlich, um die Genehmigung des Bauvorhabens planungsrechtlich vorzubereiten.



Ausschnitt aus dem Lageplan des Bauvorhabens (genordet, ohne Maßstab, Quelle: Holzbau Bruno Kaiser GmbH, Stand: Oktober 2023) in Überlagerung mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Poche“, Änderungsbereich in Rot

### 1.5 Planungsverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor, weil mit der Bebauungsplanänderung eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans vorgenommen wird.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert deutlich unterschritten.

Es liegen ferner keine zusätzlichen Bebauungspläne oder Bebauungsplanänderungen in der weiteren Umgebung vor, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan stehen und deren zulässigen Grundflächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen wären (Kumulation).

Da nur ein Anbau an ein bestehendes Wohngebäude geplant ist, werden durch den Bebauungsplan auch keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine Schutzgebiete vor, die nächsten Schutzgebiete sind mehrere Kilometer entfernt. Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu

beachten sind. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird durch Anwendung eines einstufigen Verfahrens Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden. Diese wurden im Rahmen des Umweltbeitrags und der darin integrierten artenschutzrechtlichen Einschätzung des Büros galaplan decker aus Todtnauberg untersucht, dokumentiert und zusammenfassend behandelt.

### **Verfahrensablauf**

- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die  
1. Änderung des Bebauungsplans „Poche“ und den Erlass  
örtlicher Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Be-  
bauungsplans „Poche“ und der zugehörigen örtlichen Bauvor-  
schriften und beschließt die Durchführung der Offenlage  
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB  
bis \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_
- Anschreiben Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB  
vom \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_  
mit Frist bis  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_
- \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnah-  
men und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans  
„Poche“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem.  
§ 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

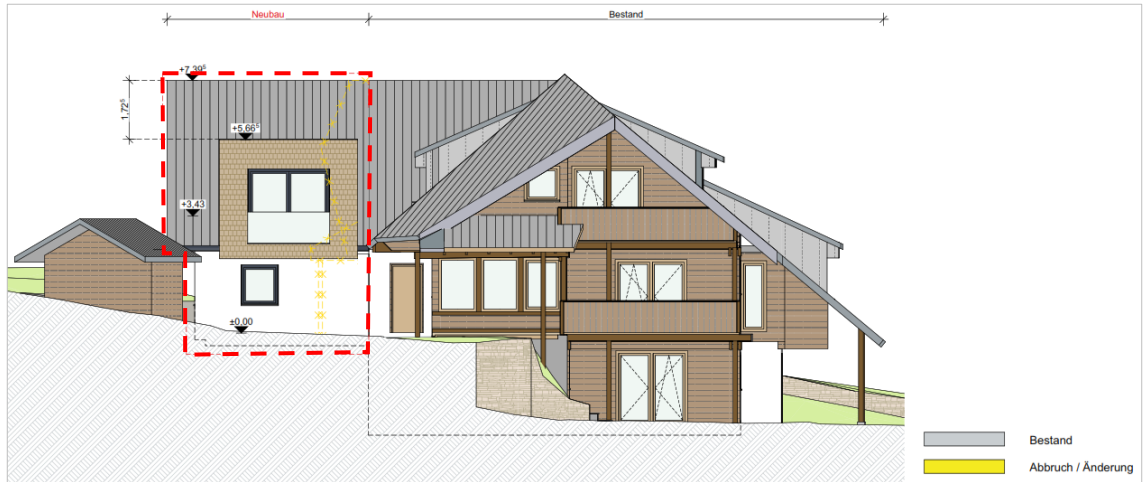
## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

### **2.1 Vorhaben**

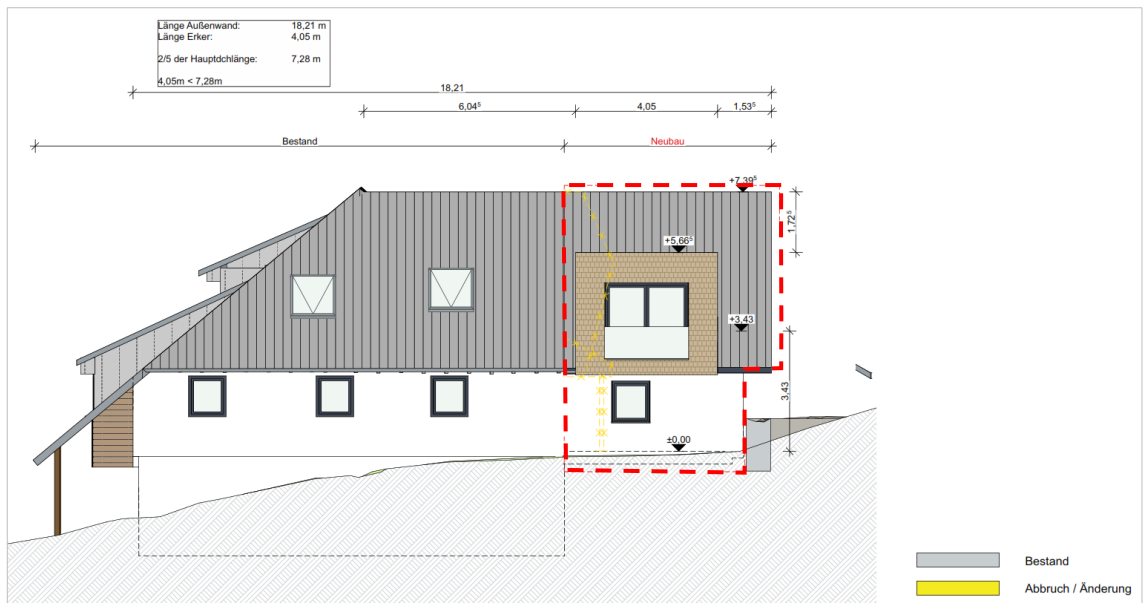
Auf dem Grundstück Flst. Nr. 31/8 soll das Wohnhaus Silberbergstraße 28 durch einen Anbau in südwestliche Richtung erweitert werden. Der Anbau ist als zweigeschossige Erweiterung des Hauptgebäudes geplant (Erdgeschoss + Dachgeschoss). Eine Unterkellerung des Anbaus ist nicht vorgesehen.

Dem Hauptgebäude entsprechend soll der Anbau mit einem Satteldach und allseitigen Dachüberständen errichtet werden. Traufseitig sind über eine Länge von jeweils ca. 4 m im Dachgeschoss zwei Erker vorgesehen, die sich mit Flachdach und Holzverkleidung bewusst vom übrigen Baukörper absetzen.

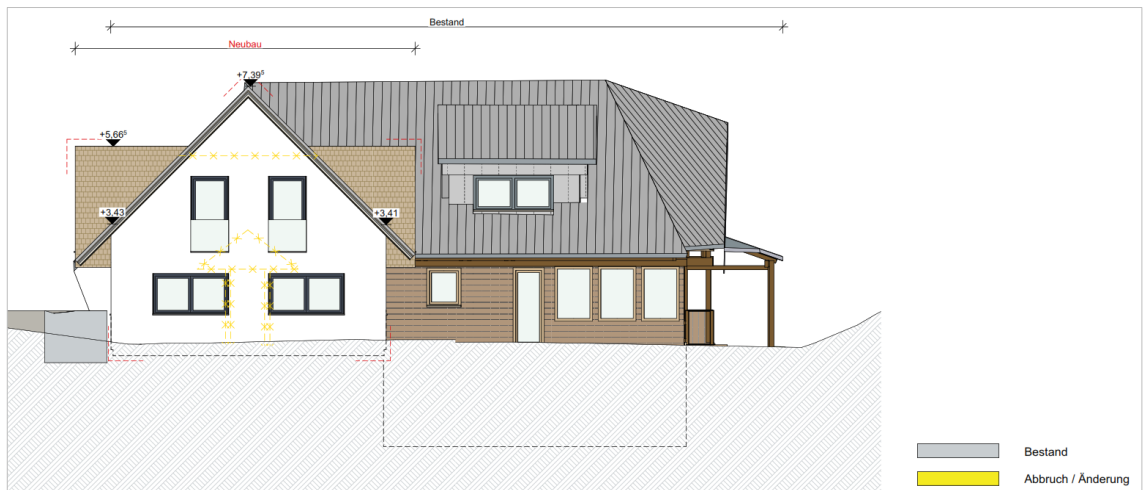
BEGRÜNDUNG



Ansicht Süd-Ost, Anbau in Rot umrandet (ohne Maßstab, Quelle: Holzbau Bruno Kaiser GmbH, Stand: Oktober 2023)



Ansicht Nord-West, Anbau in Rot umrandet (ohne Maßstab, Quelle: Holzbau Bruno Kaiser GmbH, Stand: Oktober 2023)



Ansicht Süd-West (ohne Maßstab, Quelle: Holzbau Bruno Kaiser GmbH, Stand: Oktober 2023)

## **2.2 Abstandsflächen**

Die erforderlichen Abstandsflächen des Anbaus können nicht vollständig innerhalb des Grundstücks Flst. Nr. 31/8 nachgewiesen werden. Das angrenzende Flst. Nr. 31 übernimmt daher für den Bereich südwestlich des geplanten Anbaus eine Baulast.

## **2.3 Verkehrliche Erschließung**

Das betroffene Grundstück ist weiterhin über die Silberbergstraße verkehrlich erschlossen. Die vorhandene Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück bleibt bestehen.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

Da es sich um ein bereits vollständig erschlossenes und aufgesiedeltes Grundstück handelt, ist die technische Ver- und Entsorgung (Schmutzwasser, Trink- und Löschwasser) gesichert. Diese kann weiterhin über den Anschluss an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz der Gemeinde Oberried erfolgen.

# **3 INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Um das geplante Vorhaben planungsrechtlich vorzubereiten, betrifft die 1. Änderung des Bebauungsplans „Poche“ sowohl die textlichen als auch die zeichnerischen planungsrechtlichen Festsetzungen und den Erlass örtlicher Bauvorschriften. Zusätzlich werden die Hinweise im textlichen Teil neu gefasst und ergänzt.

## **3.1 Änderung der Planzeichnung (Deckblatt)**

Um das geplante Bauvorhaben zu ermöglichen, werden im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung die Baugrenzen (Baufenster) angepasst und so erweitert, dass ein Anbau im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zugelassen werden kann.

Für die First- und Gebäuderichtung sind die Einträge im zeichnerischen Teil maßgebend. Für das angepasste Baufenster wird die zulässige Firstrichtung geändert und an das bestehende Wohnhaus sowie an den geplanten Anbau angepasst.

Zugunsten der geplanten baulichen Erweiterung entfällt im zeichnerischen Teil die Grünfläche mit Anpflanzgebot im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Eine angemessene Begrünung des Grundstücks ist auf dem straßenseitigen Grundstücksteil bereits vorhanden, sodass von weiteren Anpflanzungen abgesehen werden kann.

Im bestehenden Bebauungsplan ist im zeichnerischen Teil die Pflanzung eines Einzelbaums festgesetzt. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans wurde am entsprechenden Standort zwei Bäume gepflanzt, sodass im Zuge der Deckblattänderung stattdessen der Erhalt dieser Bäume festgesetzt wird (siehe Kapitel 3.2).

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Poche“ hat sich die Katastergrundlage geändert und das Flurstück Nr. 31/8 wurde zugunsten der Zufahrt in nördliche Richtung erweitert. In diesem Bereich war im zugrundeliegenden Bebauungsplan die Zufahrt für den nördlich angrenzenden Bauplatz vorgesehen. Dieser wäre infolge der Deckblattüberlagerung ohne Einfahrtsbereich und damit verkehrlich nicht mehr erschlossen. Zusätzlich zu Flst. Nr. 31/8 wird daher ein kleiner Teilbereich des angrenzenden Flst. Nr. 31 mit in den Änderungsbereich aufgenommen und der Einfahrtsbereich nach Norden erweitert.

Die übrigen bestehenden zeichnerischen Festsetzungen werden im Zuge der Deckblattänderung übernommen und bleiben somit unverändert bestehen. Dies betrifft die Begrenzung oberirdischer Garagen- und Stellplatzflächen (Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen) sowie den Verkehrsschutzbereich (Flächen, die von der

Bebauung freizuhalten sind). Alle weiteren Kennzeichnungen und sonstigen Planzeichen werden zur besseren Lesbarkeit des Plans ebenfalls für den Deckblattbereich übernommen.

### **3.2 Änderung der textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### Ergänzung von textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

Damit der geplante Anbau mitsamt den beiden Erkern realisiert werden kann, wird die bestehende Festsetzung zu Gebäudehöhen (Ziffer 8) dahingehend ergänzt, dass die zulässige Traufhöhen durch Dachaufbauten (Gaupen), Widerkehren, Zwerchgiebel und Erker um maximal 2,0 m überschritten werden darf.

#### Entfall von textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

Der bestehende Bebauungsplan enthält im textlichen Teil Festsetzungen, die auf Grundlage der aktuellen Fassung der Landesbauordnung nicht als planungsrechtliche Festsetzungen, sondern als örtliche Bauvorschriften zu beurteilen sind. Betroffen sind Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans zur Gestaltung der Bauten (Gestaltungsregelungen, Ziffer 9) sowie zu Geländeänderungen (Ziffer 10). Im Rahmen der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung entfallen diese Festsetzungen daher für den Deckblattbereich und werden teilweise als örtliche Bauvorschriften neu gefasst (siehe Kapitel 3.3). Mit dem Entfall von Ziffer 9 (Gestaltungsregelungen) im bestehenden Bebauungsplan wird u. a. der Verweis auf die Ortsbausatzung für Hofgrund vom 12.07.1972 (Inkrafttreten) gestrichen, die weitere gestalterische Bestimmungen enthält.

#### Erlas von textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die Umweltbelange im Rahmen der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen, werden auf Grundlage des Umweltbeitrags für den Änderungsbereich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen.

Auch die für Garagen und Nebengebäude mit flachen oder flach geneigten Dächern festgesetzte Dachbegrünung dient der Retention von Niederschlagswasser. Zudem reduziert die extensive Begrünung die sommerliche Aufheizung der Gebäudeoberfläche und leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen ist der Einsatz von ebendiesen Metallen im Dach- und Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass sie energiesparend, streulichtarm und insekten- sowie fledermausverträglich ist. Hierfür werden im Bebauungsplan entsprechende Vorgaben gemacht.

Zur Eingrünung des Plangebiets wird der Erhalt zweier hochstämmiger Einzelbäume festgesetzt (siehe Kapitel 3.1). Diese sind bei Abgang gemäß der Pflanzliste im Anhang der Bauvorschriften zu ersetzen.



### **3.3 Erlass von örtlichen Bauvorschriften**

Im bestehenden Bebauungsplan „Poche“ sind in den textlichen Festsetzungen gestalterische Regelungen enthalten, die auf Grundlage der aktuellen Fassung der Landesbauordnung als örtliche Bauvorschriften zu beurteilen sind und daher im Zuge der Bebauungsplanänderung als solche neu erlassen werden.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den zulässigen Dachformen zielen darauf ab, eine ortsbildverträgliche Gestaltung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sicherzustellen. Hierzu werden ortstypische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Mindestdachüberständen festgesetzt. Aus gleichem Grund werden Vorgaben zur Dachneigung, zu Dachaufbauten und zu Dacheindeckungen gemacht.

Um eine ansprechende Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Änderungsbereichs zu gewährleisten, sind unbebaute Flächen gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Nebenflächen sind aus demselben Grund gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und zu begrünen.

Zudem werden örtliche Bauvorschriften zu Einfriedungen erlassen. Um eine geschlossene Wirkung zu vermeiden, sind Einfriedungen entlang der Silberbergstraße bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Aus gestalterischen Gründen und zur Eingrünung des Grundstücks sind Drahtzäune mit Hecken zu hinterpflanzen. Um Verletzungen vorzubeugen ist Stacheldraht für die Errichtung von Einfriedungen nicht zulässig. Zur Vermeidung einer wandartigen Wirkung sind geschlossene Einfriedungen unter Berücksichtigung der Topografie nur als Sockel oder Stützmauern zulässig und ortstypisch aus Naturstein oder als begrünte Gabionen herzustellen.

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren, um die ortstypische Dachlandschaft Hofgrunds gestalterisch nicht zu beeinträchtigen.

Im Sinne des Hochwasserschutzes ist vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser nach Möglichkeit mittels einer Retentionszisterne zurückzuhalten und/oder auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Bei einer Rückhaltung in einer Retentionszisterne soll die Ableitung in den Regenwasserkanal gedrosselt erfolgen, um die öffentliche Kanalisation zu entlasten.

### **3.4 Ergänzung bzw. Ersatz von Hinweisen**

Im Rahmen der vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung werden für den Deckblattbereich die bestehenden nachrichtlichen Hinweise vollständig gestrichen und im Sinne einer Neufassung ersetzt (Bodenschutz) und um weitere Hinweise (u. a. Artenschutz, Beleuchtung, Steingärten, Photovoltaikpflicht, Denkmalschutz und Geotechnik) ergänzt.

## **4 UMWELTBELANGE**

Gemäß § 13a BauGB wird die Bebauungsplanänderung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Dennoch werden alle Umweltbelange erhoben und in die Abwägung eingestellt.

Durch das Landschaftsplanungsbüro galaplan decker aus Todtnauberg wird ein Umweltbeitrag erarbeitet, der eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und damit wichtiges Abwägungsmaterial liefert. Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wird der Umweltbeitrag durch eine artenschutzrechtliche Einschätzung ergänzt.

**5 BODENORDNUNG**

Das Grundstück Flst. Nr. 31/8 befindet sich bereits im Eigentum des Bauherrn. Der Teil des nördlich angrenzenden Bauplatzes, der von der Bebauungsplanänderung betroffen ist, ist Teil des Flst. Nr. 31; eine Bebauung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Es sind daher keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

**6 KOSTEN**

Die Planungskosten werden vom Planungsbegünstigten übernommen. Dies wird in einem Kostenübernahmevertrag geregelt.

**7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Allgemeines Wohngebiet	ca. 989 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca. 989 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)

Bürgermeister  
Klaus Vosberg

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Oberried übereinstimmen.

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

Oberried, den

Bürgermeister  
Klaus Vosberg

Bürgermeister  
Klaus Vosberg

**Gemeinde Oberried, Gemarkung Hofgrund**

# **1. Änderung des Bebauungsplans „Poche“**



## **Umweltbelange nach § 13a BauGB**

**Stand:** 11.03.2024

<b>Auftraggeber:</b> Frank Formanski Silberbergstraße 28 79254 Oberried	<b>Auftragnehmer:</b> galaplan decker Am Schlipf 6 79674 Todtnauberg	
<b>Projektleitung:</b> Ricarda Barbisch, B. Eng. Landschaftsplanung & Naturschutz Tel.: 07671 / 99141-28 barbisch.ricarda@galaplan-decker.de <i>R. Barbisch</i>	<b>Bearbeitung:</b> Klara Nehm M. Sc. Forstwissenschaften	

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Fachplanungen</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Rechtskräftiger Bebauungsplan</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Bebauungsplan „Poche“</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Flächenversiegelung</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Abwägung der Umweltbelange</b> .....	<b>6</b>
6.1	Lage im Raum und Schutzgebiete .....	6
6.2	Artenschutzrechtliche Einschätzung .....	10
6.3	Auswirkungen auf die Schutzgüter § 1(6) Nr. 7 BauGB .....	13
6.3.1	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i> .....	13
6.3.2	<i>Schutzgut Boden</i> .....	18
6.3.3	<i>Schutzgut Grundwasser</i> .....	21
6.3.4	<i>Schutzgut Oberflächengewässer</i> .....	23
6.3.5	<i>Schutzgut Klima / Luft</i> .....	24
6.3.6	<i>Schutzgut Landschaftsbild und Erholung</i> .....	25
6.3.7	<i>Schutzgut Mensch</i> .....	25
6.3.8	<i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i> .....	26
6.3.9	<i>Schutzgut Fläche</i> .....	26
6.3.10	<i>Schutzgut Biologische Vielfalt</i> .....	27
6.3.11	<i>Wechselwirkungen</i> .....	28
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Anhang</b> .....	<b>31</b>
	Pflanzliste .....	31

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

### Anlass

Der Anlass wird in der Begründung von fsp.stadtplanung wie folgt beschrieben:

„Das Flurstück Nr. 31/8 in der Silberbergstraße 28 im Ortsteil Hofsgrund der Gemeinde Oberried ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Der Eigentümer beabsichtigt, das bestehende Wohnhaus durch einen Anbau in Richtung Nordwesten zu erweitern, um zusätzlichen familiengerechten Wohnraum zu schaffen. Die Gemeinde hat das Anliegen geprüft und steht dem Vorhaben wohlwollend gegenüber. Die vorgelegte Entwurfsplanung (Holzbau Bruno Kaiser GmbH) sieht eine Erweiterung des Hauptgebäudes in südwestliche Richtung vor. Der Anbau soll mit Satteldach errichtet werden, im Dachgeschoss sind zwei Erker geplant, um möglichst viel nutzbare Wohnfläche zu schaffen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Poche“ aus dem Jahr 2003. Mit den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans ist die geplante bauliche Erweiterung nicht zu verwirklichen. Unter anderem überschreitet der Anbau das bestehende Baufenster sowie die zulässige Grundfläche und ragt in eine private Grünfläche hinein. Zudem wird durch die geplanten Erker die zulässige Traufhöhe überschritten.

Aufgrund der Vielzahl der erforderlichen Befreiungen, wird eine Baugenehmigung nur auf der Grundlage von Befreiungen nicht in Aussicht gestellt. Deshalb soll für den betroffenen Bereich der rechtswirksame Bebauungsplan im Zuge einer 1. Änderung angepasst werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- maßvolle Nachverdichtung bestehender Wohnlagen
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Berücksichtigung umwelt- und artenschutzrechtlicher Belange

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB.“

### Verortung des Plangebiets

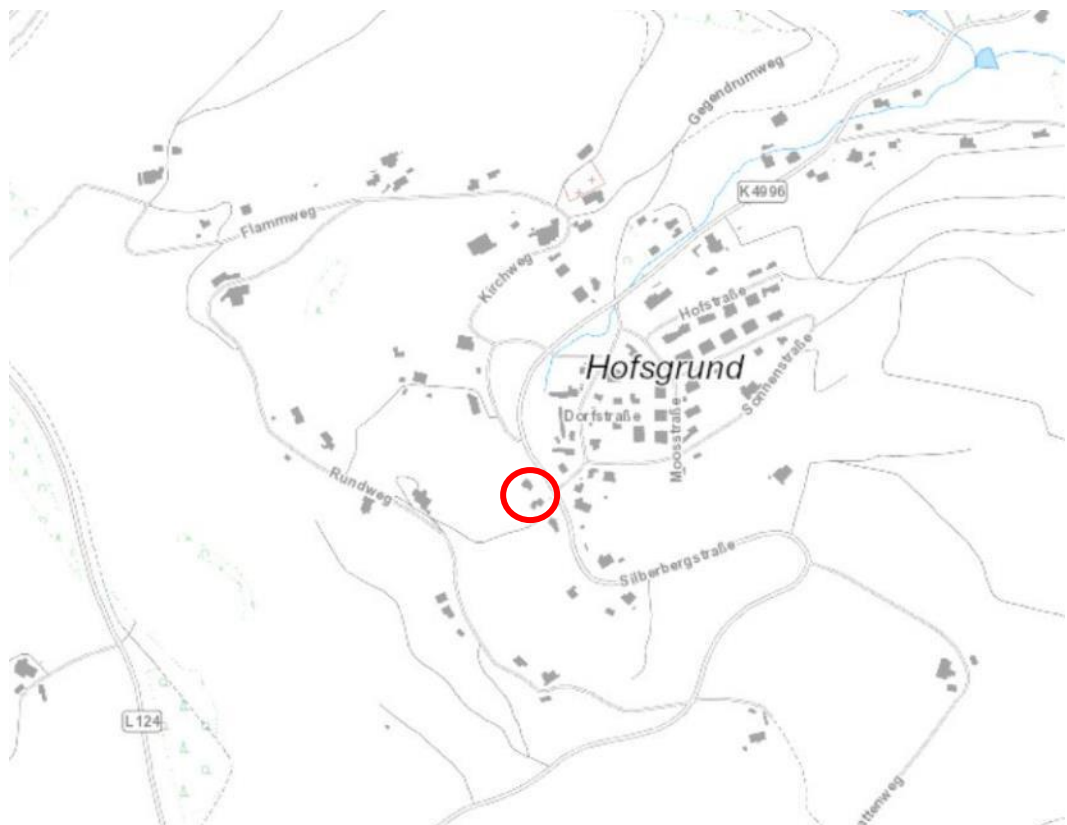


Abbildung 1: Verortung des Plangebiets „Poche“ (rot) in Hofsgrund (Quelle Luftbild: LUBW 2024).

### Abgrenzung des Geltungs- bereichs



Abbildung 2: Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans „Poche“ (rot) (Quelle Luftbild: LUBW 2024).

## 2 Übergeordnete Fachplanungen

### Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Wohngebiets („Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ (N) im Ortsteil Hofsgrund der Gemeinde Oberried. Rings um den besiedelten Bereich des Ortsteils Hofsgrund liegt das Naturschutzgebiet Schauinsland. Das Naturschutzgebiet sowie das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2) im Osten von Hofsgrund werden vom Vorhaben in keiner Weise beeinträchtigt. Die Änderung des Bebauungsplans entspricht damit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung.







-  Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet  
(nachrichtliche Darstellung aus ATKIS, Auswahl) (N)
-  Naturschutzgebiet, Bannwald, Schonwald  
(nachrichtliche, generalisierte Darstellung aus RIPS) (N)
-  Wald  
(nachrichtliche Darstellung aus ATKIS) (N)
-  Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2)

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan mit Lage des Plangebiets „Poche“ (roter Kreis); (Quelle: Regionalplan Südlicher Oberrhein; Raumnutzungskarte – Blatt Süd; Stand Juni 2019).

## Flächennutzungsplan

Der Begründung von fsp.stadtplanung ist dazu folgendes zu entnehmen: „Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Dreisamtal aus dem Jahr 2012 stellt für den Bereich der Bebauungsplanänderung Wohnbauflächen dar. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung nicht verändert. Es ist weiterhin ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, womit den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprochen wird. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.“

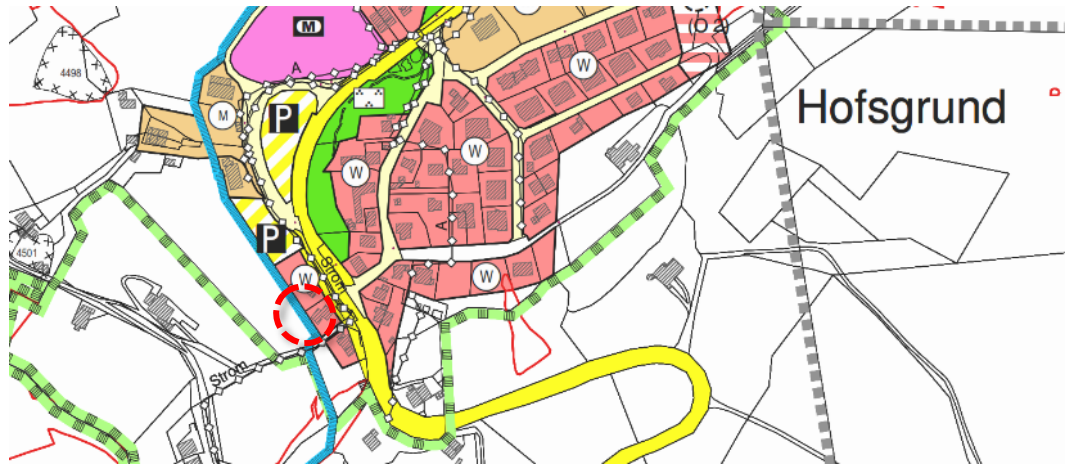


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV Dreisamtal von 2012; Plangebiet (roter Kreis) (Quelle: fsp.stadtplanung)

## 3

### Rechtskräftiger Bebauungsplan

#### Rechtskräftige Bebauungspläne

In der Begründung von fsp.stadtplanung wird der rechtskräftige Bebauungsplan wie folgt beschrieben:

„Für den vorliegenden Änderungsbereich gilt bislang der Bebauungsplan „Poche“ in der Fassung vom 19.05.2003 (Inkrafttreten) in Kombination mit der Ortsbausatzung für Hofsgrund vom 12.07.1972 (Inkrafttreten).

Der Bebauungsplan „Poche“ setzt im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem Baufenster fest. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundfläche (GR) von maximal 180 m<sup>2</sup>. Die Firsthöhe wird auf 10 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) begrenzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4 m (talseitig) bzw. 4,8 m (bergseitig), gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf drei Wohneinheiten beschränkt. Zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 40° - 45°.“

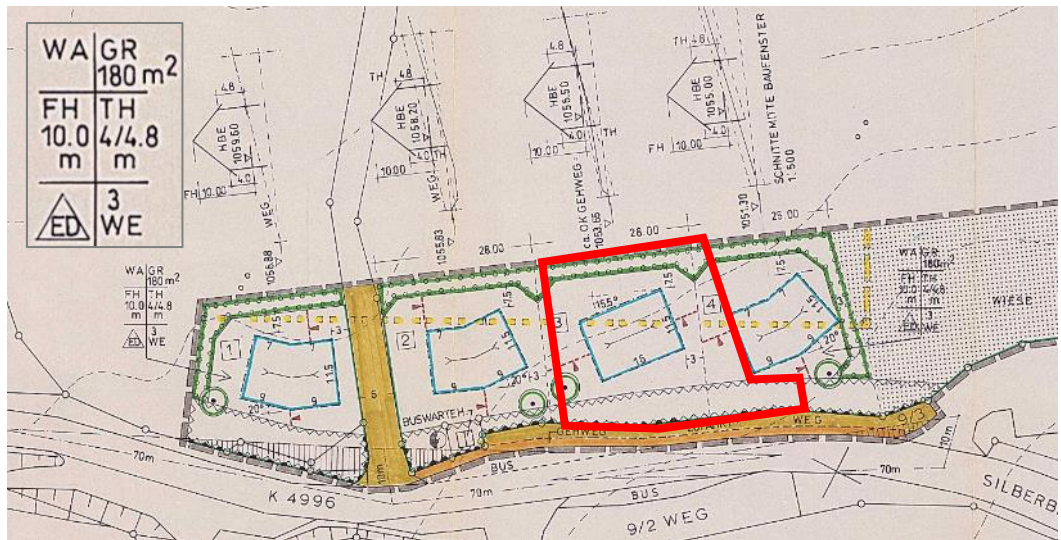


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Poche“ mit vergrößerter Nutzungsschablone (nicht genordet, ohne Maßstab), Änderungsbereich in Rot. (Quelle: fsp.stadtplanung).

Der geplante Anbau überschreitet das bestehende Baufenster um ca. 5,5 m über eine Länge von ca. 10 m und ragt in eine private Grünfläche hinein. Zudem wird die zulässige Grundfläche, sowie durch die geplanten Erker die zulässige Traufhöhe überschritten. Neben der Vergrößerung des Baufensters im zeichnerischen Teil ist eine Anpassung der textlichen Festsetzungen erforderlich, um die Genehmigung des Bauvorhabens planungsrechtlich vorzubereiten.

#### 4 Bebauungsplan „Poche“

##### Lage im Siedlungsraum

Die Gemeinde Oberried liegt in der Region Hochschwarzwald im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Der Ortsteil Hofgrund liegt eingebettet in die nach Südosten abfallenden Hänge des Schauinslands und ist durch weitläufige Besiedelung von Schwarzwaldhöfen geprägt.

##### Lage des Planungsgebiets

In der Begründung von fsp.stadtplanung wird die Lage wie folgt beschrieben: „Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortseingang des Ortsteils Hofgrund und ist über die Silberbergstraße / Kreisstraße K 4996 erschlossen. Südlich und östlich des Planungsgebiets grenzt lockere Wohnbebauung an. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) an. Der Änderungsbereich ist topografisch bewegt. Von der südwestlichen Grundstücksgrenze bis zur Silberbergstraße im Nordosten ist ein Gefälle von ca. 5 m zu verzeichnen. „

Das Planungsgebiet umfasst das Flurstück 31/8 sowie den nordwestlich angrenzenden Teil des Flurstückes 31. Es hat eine Größe von ca. 989 m². Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.



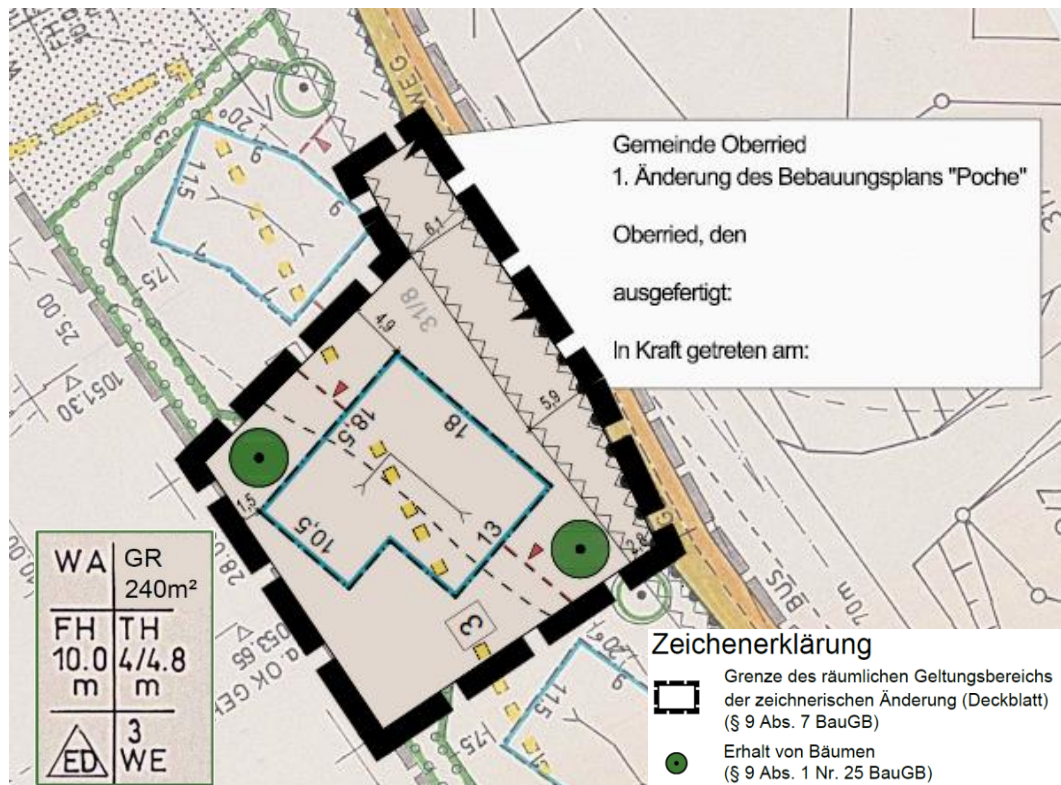


Abbildung 6: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Poche“ (Quelle: fsp.stadtplanung).

## Planverfahren

Das Planverfahren wird in der Begründung von fsp.stadtplanung wie folgt beschrieben:

„Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Anwendungsvoraussetzungen des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor, weil mit der Bebauungsplanänderung eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans vorgenommen wird.“

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert deutlich unterschritten.

Es liegen ferner keine zusätzlichen Bebauungspläne oder Bebauungsplanänderungen in der weiteren Umgebung vor, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan stehen und deren zulässigen Grundflächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen wären (Kumulation).

Da nur ein Anbau an ein bestehendes Wohngebäude geplant ist, werden durch den Bebauungsplan auch keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine Schutzgebiete vor, die nächsten Schutzgebiete sind mehrere Kilometer entfernt. Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird durch Anwendung eines einstufigen Verfahrens Gebrauch gemacht.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Erstellung einer

*Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.“*

Die Belange von Natur und Umwelt nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der hier vorliegenden Abwägung der Umweltbelange sowie der integrierten artenschutzrechtlichen Einschätzung berücksichtigt.

**Abstandsflächen**

Zu den Abstandsflächen ist der Begründung von fsp.stadtplanung folgendes zu entnehmen:  
*„Die erforderlichen Abstandsflächen des Anbaus können nicht vollständig innerhalb des Grundstücks Flst. Nr. 31/8 nachgewiesen werden. Das angrenzende Flst. Nr. 31 übernimmt daher für den Bereich südwestlich des geplanten Anbaus eine Baulast.*

**Verkehr**

Das Wohngebäude ist über die Silberbergstraße erschlossen, die die Hauptstraße (K 4996) durch den Ortsteil Hofgrund darstellt. Im weiteren Verlauf besteht Anschluss an die L 124 und die L 126.

**Sonstige Fachbelange**

Forstwirtschaftliche Belange werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Die angrenzende Fläche im Westen wird landwirtschaftlich genutzt. Das Wohngebäude und der Garten sind jedoch durch eine Stufe im Gelände von der landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche räumlich abgegrenzt.

## 5

### Flächenversiegelung

**Flächenversiegelung**

Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bisher ein Wohngebiet und pro Baugrundstück ein Baufenster mit einer überbaubaren Fläche von 180 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird die zulässige Überbauung um 60 m<sup>2</sup> auf 240 m<sup>2</sup> auf dem hier relevanten Baugrundstück erhöht.

Veränderungen gegenüber dem jetzigen Bestand im Gelände:

Auf dem Baugrundstück befinden sich derzeit ein Wohngebäude sowie ein Gartenschuppen. Die bisher überbaute Fläche beläuft sich auf 180 m<sup>2</sup>. Bei Ausnutzung der geplanten Grundflächenzahl von 240 m<sup>2</sup> erhöht sich die Überbauung um ca. 60 m<sup>2</sup>. Durch das geplante Bauvorhaben werden die bisherige Terrassenflächen sowie angrenzende Bereiche mit Zierrasen überbaut.

Die zusätzliche Überbauung gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände beläuft sich auf 60 m<sup>2</sup>.

## 6

### Abwägung der Umweltbelange

#### 6.1

#### Lage im Raum und Schutzgebiete

**Lage im Raum und Beschreibung Untersuchungsgebiet**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortszentrums von Hofgrund in der Gemeinde Oberried. Im Plangebiet befindet sich bereits ein Wohngebäude sowie ein Gartenhäuschen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 989 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet liegt in einem ländlich geprägten Bereich, die angrenzenden Grünflächen im Norden und Westen sind durch Beweidung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Süden und Osten befinden sich weitere Wohnhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft.

Das Plangebiet liegt Naturraum „Hochschwarzwald“ (155) und der Großlandschaft „Schwarzwald“ (15). Es befindet sich auf einer Höhe von ca. 1.050 m ü. NHN.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Schwarzwald“ und der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwarzwald“. Ansonsten sind keine Schutzgebiete

oder gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebiets vorhanden. Jedoch liegt der Ortsteil inmitten von verschiedenen Schutzgebietskulissen, sodass eine gewisse In-sellage entsteht, wie auf der nachfolgenden Abbildung verdeutlicht wird. Nähere Ausführungen zu den Schutzgebieten finden sich in den nachfolgenden Textpassagen.

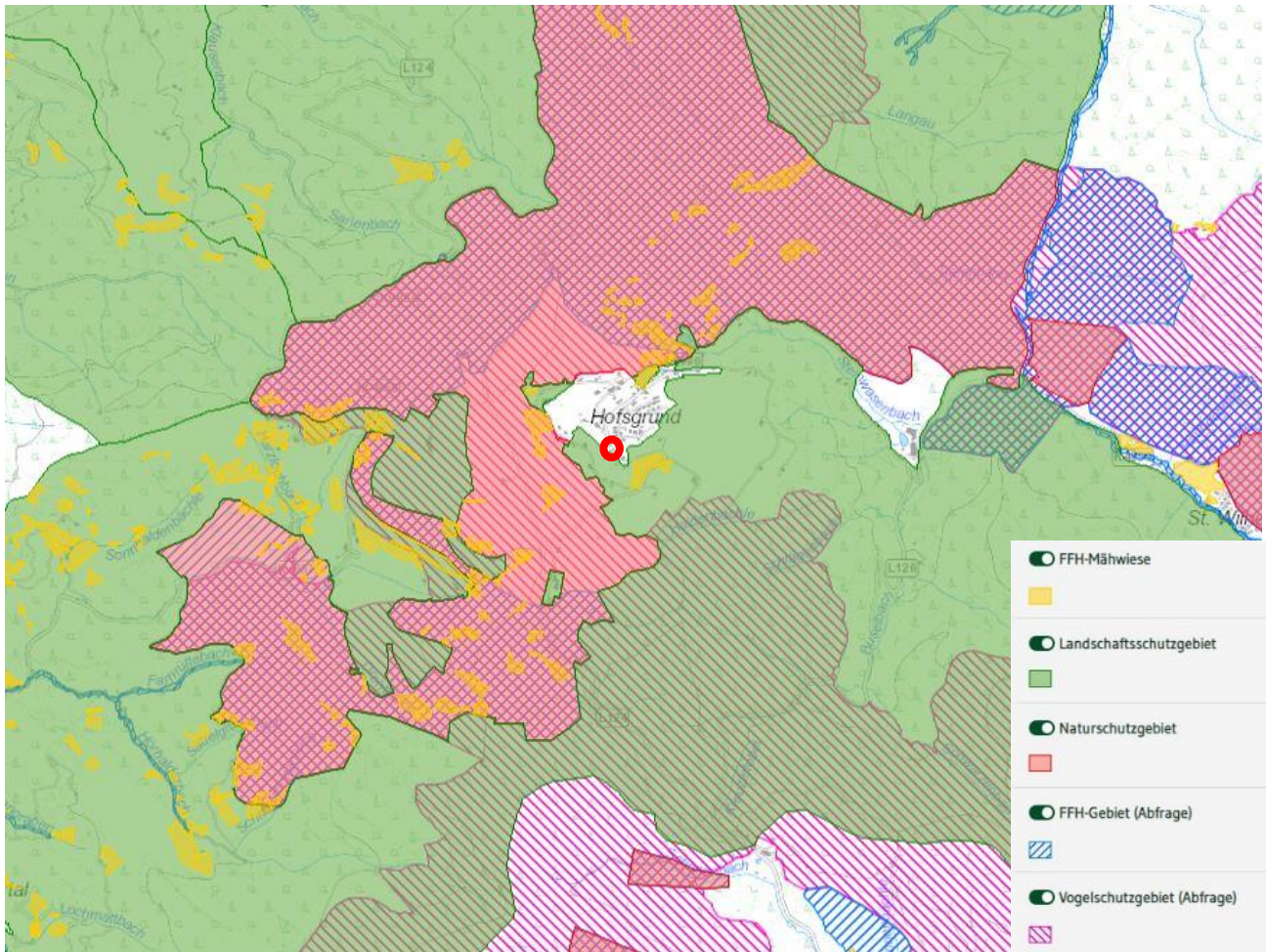


Abbildung 7: Plangebiet (rot) mit Schutzgebietskulisse. Aus Übersichtlichkeitsgründen wird die Überlagerung mit dem Naturpark und dem Biosphärengebiet nicht dargestellt (Quelle: LUBW 2024).

### Naturpark

Das gesamte Plangebiet ist Teil des Naturparks „Südschwarzwald“. Die geplante Erweiterung des Wohnhauses stellt keine erhebliche Beeinträchtigung für den Schutzzweck des Naturparks dar.

Auszug aus der Schutzgebietsverordnung:

- Zweck des Naturparks Südschwarzwald ist es, dieses Gebiet als vorbildliche Erholungslandschaft zu entwickeln, zu pflegen und zu fördern insbesondere 1. die besondere Eignung des Naturparkgebietes als naturnahen Erholungsraum und als bedeutende Landschaft für Tourismus einschließlich des Sports zu fördern, 2. die charakteristische Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft einschließlich deren Offenhaltung im Naturparkgebiet sowie die Ausstattung mit Lebensräumen für eine vielfältige, freilebende Tier- und Pflanzenwelt zu bewahren und zu entwickeln, 3. eine möglichst naturverträgliche Erholung für die Allgemeinheit zu gewährleisten, die Errichtung, Unterhaltung und Nutzung von umweltverträglichen Erholungseinrichtungen zu fördern und dabei dem Prinzip der Konzentration von Sommer- und Winternutzung zielgerecht zu folgen, Überlastungen zu vermeiden, sowie bereits überlastete beziehungsweise gestörte Bereiche durch geeignete Maßnahmen zu entlasten, 4. auf der Basis der natürlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Qualität des Gebietes durch Aktivierung der vorhandenen Potentiale und durch positives Zusammenwirken verschiedener Bereiche, einschließlich der gewerblichen Wirtschaft, die regionale Wertschöpfung zu erhöhen, 5. die bäuerliche Landwirtschaft und die Forstwirtschaft

*in ihrer Bedeutung für die Erhaltung und Pflege der Kultur- und Erholungslandschaft, auch mit ihrer landschaftsbezogenen, typischen Bauweise, und die biologische Vielfalt im Naturparkgebiet zu erhalten, zu berücksichtigen und fortzuentwickeln.*

- *Die Belange des Naturschutzes, des Tourismus, der Land- und Forstwirtschaft sowie der städtebaulichen Entwicklung sind untereinander abzustimmen.*
- *Maßnahmen nach Absatz 1 werden innerhalb des Naturparks insbesondere auf der Grundlage eines Naturparkplans festgelegt sowie ideell und finanziell gefördert. Der Naturparkplan wird in Abstimmung mit den beteiligten Behörden vom Träger des Naturparks, dem Verein »Naturpark Südschwarzwald e.V., aufgestellt.*

Gemäß § 4 Abs. 2 der Naturparkverordnung vom 12.10.2014 des Reg. Präs. Freiburg bedarf die „Errichtung von baulichen Anlagen“ einer schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlichen Unteren Naturschutzbehörde. Einer gesonderten schriftlichen Erlaubnis bedarf das Bauvorhaben nach § 4 Abs. 4 nicht, sofern das Vorhaben nach anderen Vorschriften bereits eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde voraussetzt, die dann die schriftliche Erlaubnis nach § 4 Abs. 2 ersetzt.

Die naturschutzrechtlich erforderlichen Genehmigungen sind im Rahmen des Bauantrags zu beantragen und werden entsprechend in die baurechtliche Genehmigung integriert.

### **Biosphären- gebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärengebiets „Schwarzwald“ (Nr.2).

Der Begründung ist in Bezug auf die Entwicklungszonen folgendes zu entnehmen:

*„Die Entwicklungszonen sind die flächenmäßig größten (> 50 Prozent des Gesamtgebietes), durchweg besiedelten Bereiche des Biosphärengebietes. Hier sollen vorrangig Modellprojekte für eine nachhaltige Bewirtschaftung von Ressourcen durchgeführt werden. Der Bereich der Entwicklungszonen stellt den Schwerpunkt des Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraums für die Bevölkerung im Biosphärengebiet dar. Grundlage für den Erfolg des Biosphärengebietes ist eine prosperierende wirtschaftliche Entwicklung. Daher sollen in den Entwicklungszonen insbesondere nachhaltige Wirtschaftsweisen, kulturelle und soziale Vorhaben sowie die nachhaltige Land- und Forstwirtschaft und der Tourismus gefördert und weiterentwickelt werden. Diese Ziele werden von der Bauleitplanung zur Entwicklung von Gewerbe-, Wohn-, Freizeit- und anderen Nutzungen aufgenommen. In Landes- und Regionalplanungen festgelegte Nutzungen bleiben unberührt.“*

Die Ziele des Biosphärengebietes werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

### **FFH-Gebiete**

Oberhalb von Hofgrund beginnen in Richtung Schauinslandgipfel und südlich in Richtung Haldenköpfe die Kulissen des FFH-Gebietes „Schauinsland“ (Schutzgebiets-Nr. 8013341). Die kürzeste Distanz zum Schutzgebiet mit ca. 600 m besteht in Richtung Norden.

Im Datenauswertebogen werden folgende Arten aufgeführt:

- Rogers Goldhaarmoos
- Luchs
- Wimperfledermaus
- Großes Mausohr
- Spanische Fahne

Im MaP sind zudem folgende Arten (überwiegend Vogelarten) aufgeführt:

- Groppe
- Auerhuhn
- Braunkehlchen
- Grauspecht
- Neuntöter
- Ringdrossel
- Rotmilan
- Schwarzkehlchen
- Schwarzspecht

- Wachtel
- Wanderfalke
- Zitronenzeisig

Die angrenzenden Grünflächen stellen keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie dar, sodass Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Auswirkungen auf die Einzelarten der FFH-Gebiete werden im folgenden Kapitel 6.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung abgeprüft.

#### **Vogelschutzgebiete (VSG)**

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 8114441) umrandet den Ortsteil Hofgrund oberhalb des etwas dichter besiedelten Bereiches. Hier beträgt die nächste Distanz zum Plangebiet im Westen bzw. Südwesten etwa 210 m.

Beeinträchtigungen können aufgrund der Nähe nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung wird jedoch deutlich, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Arten des VSG zu erwarten sind.

Um jegliche Beeinträchtigungen der Artgruppe der Vögel ausschließen zu können, werden in der artenschutzrechtlichen Einschätzung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt.

#### **Naturschutzgebiete (NSG)**

Die Grenzen des Naturschutzgebiets „Schauinsland“ (Schutzgebiets-Nr. 3.264) verlaufen in der räumlichen Distanz identisch zum VSG, sodass die kürzeste Distanz auch hier im Westen bzw. Südwesten bei ca. 210 m liegt. Beeinträchtigungen können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

#### **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Schauinsland (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)“ (Schutzgebiets-Nr. 3.15.032) beginnt bereits in etwas mehr als 20 m Entfernung hangaufwärts im Westen, wobei das LSG unmittelbar an das NSG anschließt und die Schutzgebietskulisse hauptsächlich südlich und östlich von Hofgrund vervollständigt.

Die Schutzgebietskulissen des LSG wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Poche“ im Jahr 1996 an die Bebauung angepasst, sodass die geplante Bebauung außerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegt und keine Beeinträchtigung durch das geplante Bauvorhaben entsteht.

#### **Gesetzlich geschützte Biotope**

Das nächstgelegene Offenlandbiotop „Quelle und Bachläufe im Gewann Poche S Hofgrund“ (Biotop-Nr. 181133150202) befindet sich ca. 60 m südlich des Plangebiets. Bedingt durch die topographische Lage (parallel am Hang) und die räumliche Trennung durch zwei weitere Wohngebäude können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

#### **Waldschutzgebiete**

Waldschutzgebiete liegen knapp 1 km entfernt im Nordwesten gegenüber der L 124, sodass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind und eine weitere Betrachtung entfällt.

#### **Wildtierkorridor**

Nördlich des Plangebiets verläuft der Wildtierkorridor

- „Streitbannerkopf / Bollschweil (Hochschwarzwald) - Schweizerwald / Hinterzarten (Hochschwarzwald)“

in etwa 1,5 km Entfernung zum Plangebiet. Der Bereich liegt jedoch auf der nach Westen geneigten Seite des Schauinslands und wird von Waldflächen dominiert, sodass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

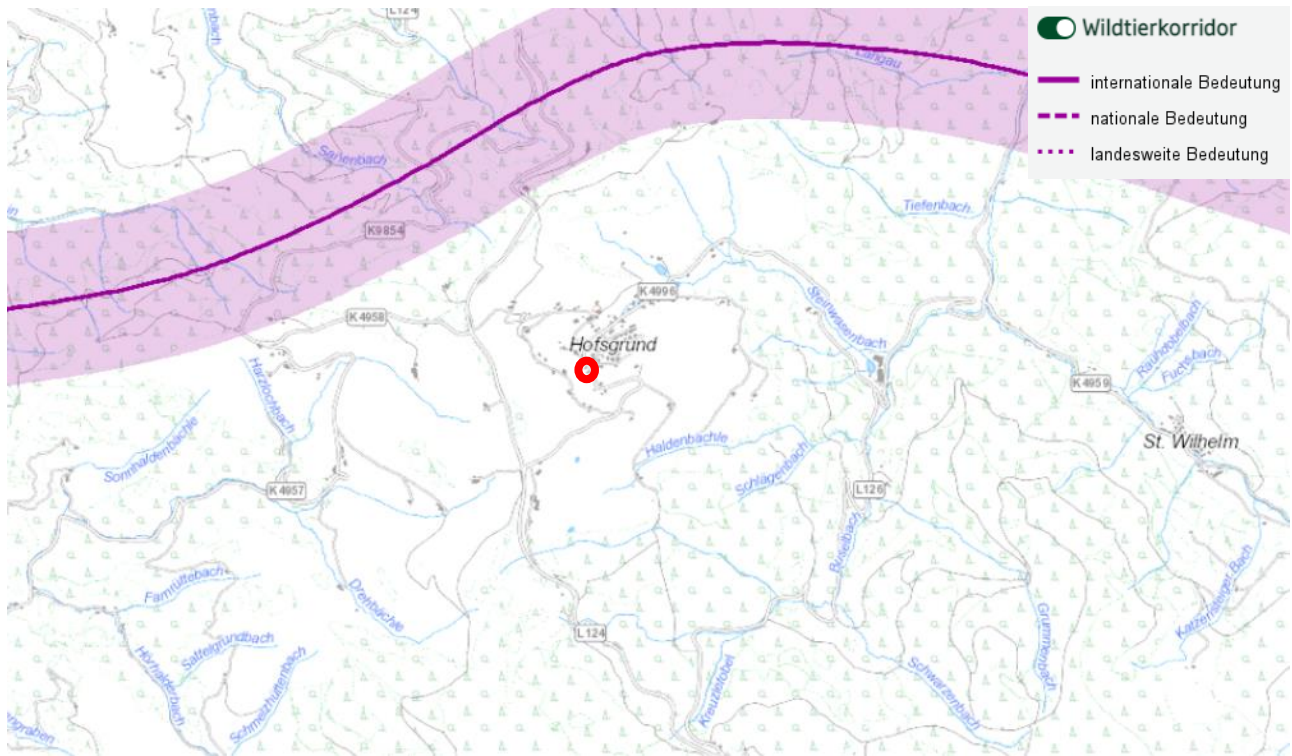


Abbildung 8: Plangebiet (rot) und Wildtierkorridor in der Umgebung (Quelle: LUBW 2024).

**FFH-Mähwiesen** Die nächstgelegenen FFH-Mähwiesen liegen in ca. 200 m Entfernung hangaufwärts im Südosten. Aufgrund der Distanz kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

**Biotopverbundachsen** Die nächstgelegene Biotopverbundfläche liegt ca. 60 m südlich des Untersuchungsgebiets in Überlappung mit dem Offenlandbiotop „Quelle und Bachläufe im Gewann Poche S Hofsgrund“ (Biotop-Nr. 181133150202). Beeinträchtigungen können auf Grund der Entfernung bzw. topographischen Lage ausgeschlossen werden.

## 6.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung

**Vorbemerkung** Die artenschutzrechtliche Einschätzung dient dazu, Auswirkungen des geplanten Anbaus an das Wohngebäude auf planungsrelevante Tiergruppen im Hinblick auf die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1-3 abzuschätzen und zu beurteilen.

Dies bedeutet konkret:

§ 44 (1) 1 (Tötungsverbot): „Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

§ 44 (1) 2 (Störungsverbot): „Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“

§ 44 (1) 3 (Schadigungsverbot): „Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

In den Ausnahmebestimmungen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind verschiedene Einschränkungen enthalten. Danach gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten), wenn sie unvermeidbar sind und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Am 22.01.2024 fand eine Begehung des Eingriffsbereiches und der umliegenden Flächen statt. Dabei wurde die Fläche auf potenzielle Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten(gruppen) untersucht.

Die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt.

Grundlegend ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der ausschließlich bauzeitlich befristeten und temporären Beeinträchtigungen und der kleinflächigen zusätzlichen Überbauung keine nachhaltigen oder populationsgefährdenden Schädigungen ergeben.

### **Abprüfung der TK25-Quadranten**

Da das Plangebiet auf der Grenze zwischen den TK25-Quadranten 8013 „Freiburg im Breisgau-Südost“ und 8113 „Todtnau“ liegt, wurden im Folgenden mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten in beiden Quadranten abgeprüft.

### **Fledermäuse**

Im Plangebiet befinden sich keine Bäume in ausreichender Dimension, sodass eine Prüfung auf die Eignung als Zwischenquartier oder zur Überwinterung für Fledermäuse entfällt.

Am bestehenden Gebäude werden Eingriffe für den geplanten Anbau notwendig. Der vorhandene Dachboden ist jedoch bereits ausgebaut, sodass ein Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Gebäudes sicher ausgeschlossen werden kann.

Durch den Anbau an das bestehende Gebäude verändert sich eine mögliche Funktion als Orientierungselement möglicherweise geringfügig. Da jedoch keine nennenswerten Hindernisse geschaffen werden und alle weiteren Strukturelemente unverändert bestehen bleiben, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Da eine Nutzung der umgebenden Grünlandflächen als Jagdhabitat nicht völlig ausgeschlossen werden kann, sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einzuhalten:

- Die Bauarbeiten sind ausschließlich tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.
- Dauer-Beleuchtungen an den geplanten Gebäuden sind zu unterlassen, da so eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.
- Weitere nächtliche Beleuchtungen sollten, wenn möglich, vermieden werden oder müssen fledermausfreundlich gestaltet werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil). Evtl. ist ein adaptives Beleuchtungskonzept mit Bewegungsmeldern umsetzbar. Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

**Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) 1-3 werden durch die geplante Erweiterung am Gebäude nicht verletzt.**

### **Säugetiere (außer Fledermäuse)**

Ein Vorkommen von Biber, Wildkatze und Feldhamster kann sowohl verbreitungs- als auch habitatbedingt ausgeschlossen werden.

#### Haselmaus

Verbreitungsbedingt kann die Haselmaus nicht ausgeschlossen werden. Im Plangebiet befinden sich jedoch keine geeigneten Strukturen, wie beispielsweise Sträucher, sodass nicht mit einem Vorkommen der Haselmaus zu rechnen ist.

#### Wolf und Luchs

In der näheren Umgebung des Schauinslands sind keine Vorkommen von Wölfen oder Luchsen bekannt. Da sich das Untersuchungsgebiet im besiedelten Bereich befindet und von Grünland umgeben ist, stellt es ohnehin keinen geeigneten Lebensraum für diese

Arten dar. Durchzügler sind im Siedlungsbereich nicht zu erwarten, sodass eine ausreichende Entfernung gegeben ist und Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

**Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) 1-3 werden durch die geplante Erweiterung am Gebäude nicht verletzt.**

## Vögel

Da keine Bruthabitate vorhanden sind, werden keine vertiefenden Untersuchungen notwendig. Die Abschichtung eventuell betroffener Vogelarten ergibt sich über die vorliegenden Verbreitungsdaten sowie die Habitatstrukturen im Eingriffsbereich und dem Wirkraum des Vorhabens. Vertiefende Untersuchungen waren aufgrund der engen Zeitschiene und späten Beauftragung nicht möglich.

Im Eingriffsbereich befinden sich neben Gebäuden auch Grünflächen (Zierrasen), die als Nahrungshabitat jedoch eine untergeordnete Rolle spielen. Außerdem befinden sich in der unmittelbaren Umgebung ausgedehnte Grünflächen, wodurch der geringfügige Verlust im Plangebiet problemlos kompensiert werden kann.

Da das umgebende Grünland landwirtschaftlich genutzt wird und somit regelmäßigen Störungen ausgesetzt ist, ist in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht mit Bodenbrütern zu rechnen.

Die im Map aufgeführten Vogelarten (siehe Kap. 6.1 Lage im Raum und Schutzgebiete) haben alle besondere Ansprüche an ihren Lebensraum und besiedeln störungsarme Gebiete. Von Brutten im Plangebiet ist daher nicht auszugehen.

Da ein Vorkommen von siedlungsadaptierten Vogelarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einzuhalten:

- Vor Bauarbeiten am Bestandsgebäude muss sichergestellt sein, dass kein Vogel im Bereich der Bauarbeiten und angrenzend nistet. Die Bauarbeiten sollten daher außerhalb der Brutperiode der Avifauna (d.h. im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres) beginnen. Ist die Einhaltung des Zeitfensters ggf. aus baulogistischen Gründen schwierig, muss durch entsprechende Entwertungsmaßnahmen in den Wintermonaten sichergestellt werden, dass sich dort keine potenziellen Nistmöglichkeiten mehr für die Vogelfauna befinden. Sind keine Nester vorzufinden, kann der Gebäudeabriss bzw. Bauarbeiten am Gebäude durch eine Fachkraft freigegeben werden. Sollten Nester vorgefunden werden, sind die Arbeiten entsprechend auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

**Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) 1-3 werden durch die geplante Erweiterung am Gebäude nicht verletzt.**

## Reptilien

Gemäß den Verbreitungskarten der LUBW können folgende Reptilienarten verbreitungsbedingt im Untersuchungsgebiet vorkommen:

Streng geschützt: Schlingnatter.

Besonders geschützt: Blindschleiche, Waldeidechse, Ringelnatter.

Derzeit liegen aber keine Hinweise auf Reptilienbefunde innerhalb oder in der Umgebung des Vorhabenbereichs vor.

Ein Vorkommen der Schlingnatter kann im Plangebiet habitatbedingt ausgeschlossen werden. Die Schlingnatter besiedelt wärmebegünstigte Hanglagen mit niedriger Vegetation auf sandigem Untergrund. Zudem bevorzugt sie ein kleinflächiges Mosaik aus Trocken- und Magerrasen, welche im Plangebiet und der Umgebung nicht zu finden sind.

Ein Vorkommen der Blindschleiche innerhalb des Plangebiets kann nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Die Steinmauer, die das Plangebiet nach Westen begrenzt, könnte als Sonnungsplatz und Versteck sowie zur Überwinterung genutzt werden. Die Mauer bleibt jedoch unverändert erhalten, sodass sich keine negativen Auswirkungen ergeben. Als besonders geschützte Art ist die Blindschleiche im Rahmen der Eingriffsregelung abzuarbeiten.



Für die Waldeidechse sind keine geeigneten Habitatstrukturen gegeben, da das Plangebiet von Grünland und weiteren Wohnhäusern umgeben ist und keine Strukturelemente wie Baumstümpfe, Asthaufen oder ähnliches vorhanden sind.

Die Ringelnatter bevorzugt feuchte Gebiete an langsam fließenden oder stehenden Gewässern. Ein Vorkommen innerhalb des Plangebiets kann aufgrund fehlender Habitateignung ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet spielt als Nahrungshabitat keine besondere Rolle, da eine Anbindung an Waldflächen, Feuchtgebiete oder vergleichbare Strukturen fehlt. Da außerdem eine Störwirkungen durch die Nutzung des Gartens zu erwarten ist, kann eine erhebliche Beeinträchtigung der genannten Arten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden.

Da streng geschützte Reptilienarten weitestgehend ausgeschlossen werden können, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

**Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) 1-3 werden durch die geplante Erweiterung am Gebäude nicht verletzt.**

## Amphibien

Gemäß den Verbreitungskarten der LUBW können folgende Amphibienarten verbreitungsbedingt im Untersuchungsgebiet vorkommen:

Streng geschützt: keine.

Besonders geschützt: Feuersalamander, Bergmolch, Erdkröte und Grasfrosch.

Im Plangebiet ist verbreitungsbedingt nicht mit einem Vorkommen streng geschützter Amphibien zu rechnen.

Lediglich die besonders geschützten Arten Feuersalamander, Bergmolch und Grasfrosch könnten verbreitungsbedingt vorkommen. Innerhalb des Plangebiets sind jedoch keine Gewässer oder wasserführenden Strukturen als potenzielle Habitate vorhanden. Aufgrund fehlender wasserführender Strukturen in der näheren Umgebung ist auch eine Wanderung der Amphibien durch das Plangebiet unwahrscheinlich.

Da streng geschützte Amphibienarten weitestgehend ausgeschlossen werden können, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

**Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) 1-3 werden durch die geplante Erweiterung am Gebäude nicht verletzt.**

## Aquatische Arten

Im Plangebiet sind keine Gewässer oder wasserführende Strukturen vorhanden, sodass ein Vorkommen von aquatischen Arten ausgeschlossen werden kann.

**Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) 1-3 werden durch die geplante Erweiterung am Gebäude nicht verletzt.**

## 6.3

### Auswirkungen auf die Schutzgüter § 1(6) Nr. 7 BauGB

#### Vorbemerkung

Mit dem Bauvorhaben ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Wirkungsgefüge, welche im Bebauungsplan zu berücksichtigen und bestmöglich zu vermeiden bzw. minimieren sind.

### 6.3.1

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Biooptypen

Die Biooptypen wurden am 22.01.2024 im Gelände kartiert und in den folgenden Abschnitten näher erläutert.

Als Grundlage für die Erfassung der Biooptypen wurde der Kartierschlüssel „Arten, Biotope, Landschaft“ der LUBW vom November 2018, 5. Auflage verwendet.

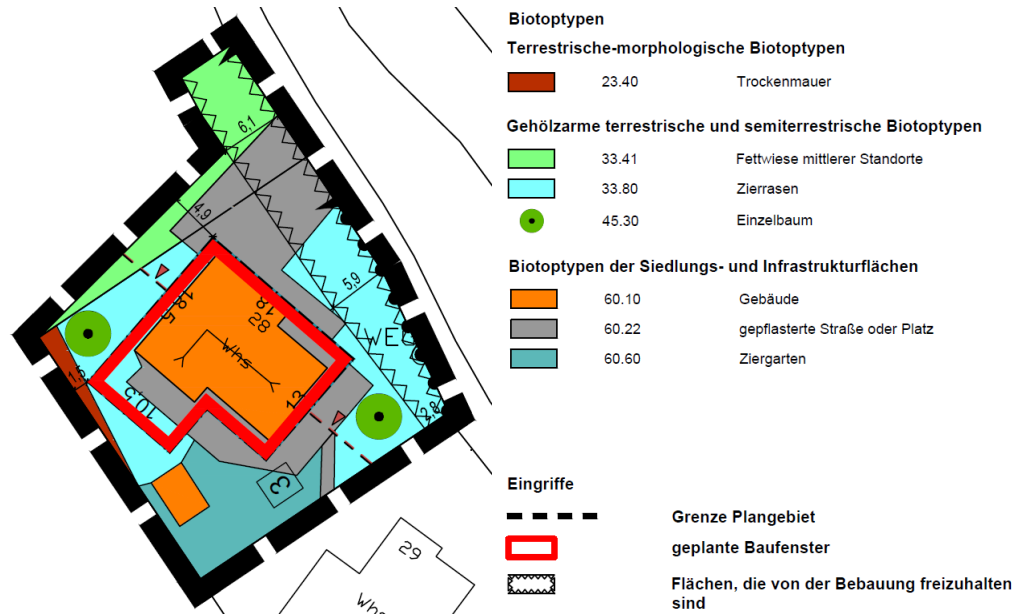


Abbildung 9: Bestandsplan Biotoptypen (Quelle: galaplan decker, Stand 11.03.2024).

**33.41  
 Fettwiese**

Am nördlichen Rand des Plangebiets liegt ein kleiner Bereich der angrenzenden Fettweide (Abbildung rechts) innerhalb des Plangebiets. Da die Weidebegrenzung jedoch außerhalb des Plangebiets liegt, fehlen entsprechende Einflüsse durch eine Beweidung, sodass die betroffene Fläche innerhalb des Plangebiets als Fettwiese eingestuft wird. Es sind typische Arten wie Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Löwenzahn (*Taraxacum*) und Kratzdistel (*Cirsium vulgare*) vertreten.



**33.80  
 Zierrasen**

Die Grünflächen, die das Haus umgeben sind als Zierrasen einzustufen. Der Rasen weist ein Erscheinungsbild regelmäßiger Mahd auf.



**45.30  
Einzelbaum**



Auf dem Grundstück sind zwei Einzelbäume vorhanden. Eine junge Tanne (*Abies alba*) im südlichen Bereich (Bild links) und ein junger Mammutbaum (*Sequoiadendron giganteum*) am nordöstlichen Rand. Beide Einzelbäume sind etwa drei bis vier Meter hoch.

**60.10  
von Gebäuden  
bestandene Fläche**



Ein großer Teil des Grundstücks ist durch das Wohngebäude „Silberbergstraße 28“ bestanden. Am westlichen Rand des Plangebiets ist außerdem ein kleiner Gartenschuppen vorhanden.

**60.22  
Gepflasterte  
Straße oder  
Platz**

Der Zugang von der Straße zum Haus ist gepflastert und bietet Platz für PKW-Stellplätze.

Zudem umgibt das Gebäude ein gepflasterter Streifen, der vom Dachüberstand beschirmt wird.



**60.62  
Ziergarten**

Der Gartenbereich zwischen dem Wohngebäude und dem Gartenhäuschen wird vermutlich regelmäßig genutzt. Der Bereich wird durch einzelne Anpflanzungen von Zierpflanzen wie Rosen (Rosacea) und Kirsch-Lorbeer (*Prunus laurocerasus*) gesäumt.



**Bedeutung /  
Empfindlichkeit**

Die versiegelten bzw. überbauten und teilversiegelten Flächen sind in Bezug auf die Bedeutung im Naturhaushalt und für die Biotop- und Artenvielfalt als Defizitbereiche anzusehen. Der Grünflächen (Zierrasen) erhalten eine geringe Wertigkeit. Den Einzelbäumen ist eine geringe bis mittlere Bedeutung im Naturhaushalt beigemessen.

Analog zur Bedeutung lässt sich auch die Empfindlichkeit beurteilen.

**Prognostizierte  
Auswirkungen**

Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

Im rechtskräftigen BPlan ist bisher ein Wohngebiet und pro Baugrundstück ein Baufenster mit einer überbaubaren Fläche von 180 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Durch die BPlan - Änderung wird die zulässige Überbauung auf dem hier relevanten Baugrundstück um 60 m<sup>2</sup> auf 240 m<sup>2</sup> erhöht.

Hierdurch gehen kleinflächig bisher festgesetzte private Grünflächen verloren. Es entstehen jedoch allenfalls sehr geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Veränderungen gegenüber dem jetzigen Bestand im Gelände:

Durch die Änderung des Bebauungsplans erhöht sich die zusätzliche Überbauung gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände um 60 m<sup>2</sup> auf 240 m<sup>2</sup>. Davon sind 22 m<sup>2</sup> gepflasterte Terrassenfläche sowie 38 m<sup>2</sup> Zierrasen betroffen. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehen hierdurch allenfalls geringe Beeinträchtigungen, da keine hochwertigen Strukturen wie Bäume, Hecken usw. betroffen sind.

**Maßnahmen**

Vermeidung und Minimierung sowie Teilkompensation

Die nicht von der 1. Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Poche“ bleiben weiterhin gültig. Zusätzlich werden insbesondere folgende Punkte ergänzt:

- Die Beschränkung der zu versiegelnden Fläche auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 10° sind zu einem Anteil von mindestens 80% extensiv zu begrünen. Die Substratschicht beträgt mindestens 5 cm.
- Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Grünflächen zu gestalten, mit Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- Die im zeichnerischen Teil zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen. Abgängige Bäume sind gemäß der Pflanzliste im Anhang zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm).

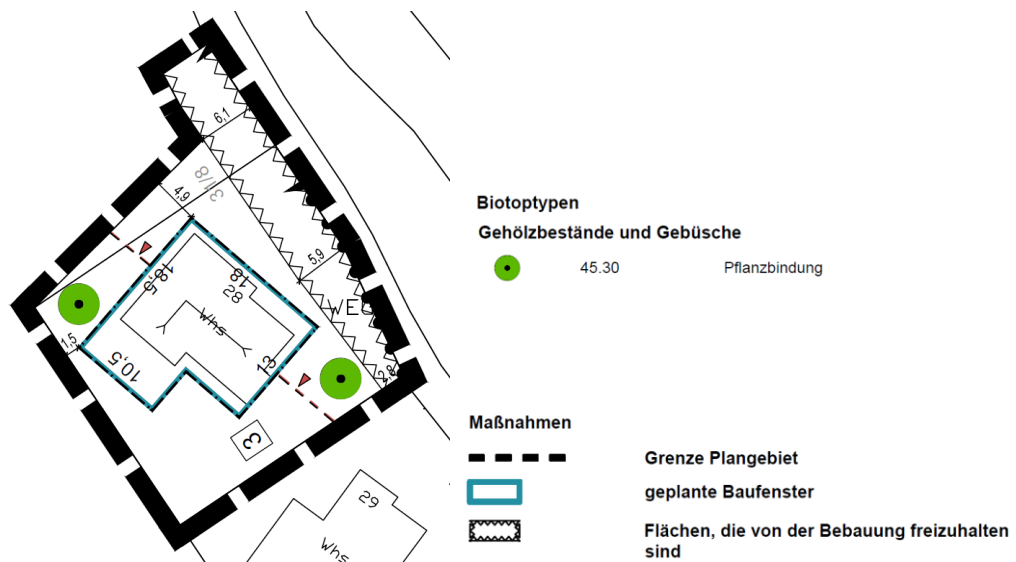


Abbildung 10: Maßnahmenplan (Quelle: galaplan decker, Stand 11.03.2024).

Im Hinblick auf den Artenschutz ist zudem folgendes zwingend zu beachten:

#### Fledermäuse

- Die Bauarbeiten sind ausschließlich tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.
- Dauer-Beleuchtungen an den geplanten Gebäuden sind zu unterlassen, da so eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.
- Weitere nächtliche Beleuchtungen sollten, wenn möglich, vermieden werden oder müssen fledermausfreundlich gestaltet werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil). Evtl. ist ein adaptives Beleuchtungskonzept mit Bewegungsmeldern umsetzbar. Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

### Vögel

- Vor Bauarbeiten am Bestandsgebäude muss sichergestellt sein, dass kein Vogel im Bereich der Bauarbeiten und angrenzend nistet. Die Bauarbeiten sollten daher außerhalb der Brutperiode der Avifauna (d.h. im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres) beginnen. Ist die Einhaltung des Zeitfensters ggf. aus bauphysikalischen Gründen schwierig, muss durch entsprechende Entwertungsmaßnahmen in den Wintermonaten sichergestellt werden, dass sich dort keine potenziellen Nistmöglichkeiten mehr für die Vogelfauna befinden. Sind keine Nester vorzufinden, kann der Gebäudeabriss bzw. Bauarbeiten am Gebäude durch eine Fachkraft freigegeben werden. Sollten Nester vorgefunden werden, sind die Arbeiten entsprechend auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

### **Ergebnis**

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die für das Schutzgut Tiere und Pflanzen entstehenden Beeinträchtigungen durch die bereits festgesetzten Maßnahmen nicht vollständig kompensiert werden können. Da ein Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist eine vollständige Kompensation aber auch nicht erforderlich.

### **6.3.2**

#### **Schutzgut Boden**

##### **Methodik**

Die Bestandserfassung der im Plangebiet vorhandenen natürlichen Böden erfolgt in Anlehnung an das Bodenschutzgesetz auf der Grundlage der Methodik von Heft 23 zur Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit.

Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem § 2 (2) Nr. 1 a.) bis c.) des Bundesbodenschutzgesetzes zu untersuchen:

- die natürliche Bodenfruchtbarkeit,
- die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe,
- die Funktion als Sonderstandort für naturnahe Vegetation.

##### **Geologische und Bodenkundliche Einheiten**

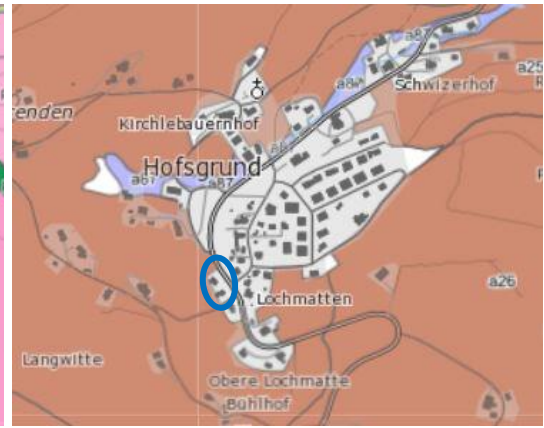
Gemäß der Geologischen Karte 1 : 50 000 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist für das Plangebiet die geologische Einheit „Jüngere Schwarzwald-Glazialsedimente“ (Kartiereinheit 548, Legende qpSj) (vgl. Abbildung 11) ausgewiesen.

Da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet, ist in diesem Bereich kein Bodentyp angegeben. Aufgrund des geologischen Untergrunds und der umgebenden Bodentypen ist gemäß der Bodenkarte 1 : 50 000 des LGRB von „Braunerde, Pelosol-Braunerde und Pseudogley-Braunerde aus Fließerden, z.T. Schwemm- und Hochflutlehm“ (Kartiereinheit a25, Legende B2) auszugehen (vgl. Abbildung 12). Dabei handelt es sich um eine weit verbreitete Kartiereinheit an Hängen der Hochlagen im Südschwarzwald.



■ Jüngere Schwarzwald-Glazialsedimente (apSj)

**Abbildung 11: Geologische Einheiten im Plangebiet (blau) und in der Umgebung (Quelle: LGRB 2024).**



■ Braunerde, Pelosol-Braunerde und Pseudogley-Braunerde aus Fließerden, z. T. Schwemm- und Hochflutlehm (B2)

**Abbildung 12: Bodenkundliche Einheiten im Plangebiet (blau) und in der Umgebung (Quelle: LGRB 2024).**

Die Braunerde, Pelosol-Braunerde und Pseudogley-Braunerde aus Fließerden, z.T. Schwemm- und Hochflutlehm weist geringe bis mittlere Werte für die natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie die Kapazität als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf auf. Die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe ist als gering eingestuft. Die Gesamtbewertung für den Bodentyp liegt bei 1.33, was einer geringen Bewertung entspricht (vgl. nachfolgende Abbildung).

#### Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

<b>Standort für naturnahe Vegetation</b>	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	
<b>Natürliche Bodenfruchtbarkeit</b>	gering bis mittel (1.5)	
<b>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</b>	LN: gering bis mittel (1.5)	Wald: mittel bis hoch (2.5)
<b>Filter und Puffer für Schadstoffe</b>	LN: gering (1.0)	Wald: gering (1.0)
<b>Gesamtbewertung</b>	LN: 1.33	Wald: 1.67

**Abbildung 13: Bewertung der Bodenfunktionen des „Braunerde, Pelosol-Braunerde und Pseudogley-Braunerde aus Fließerden, z.T. Schwemm- und Hochflutlehm“ im Plangebiet (Quelle: LGRB 2024).**

#### Bewertung der Bodenfunktionen

Vorbelastungen in Form von Versiegelungen bestehen im Plangebiet bereits durch das vorhandene Wohngebäude sowie durch versiegelte und teilversiegelte Verkehrsflächen angrenzend an die Gebäude. Im Nordwesten im Bereich des geplanten Anbaus besteht bereits eine teilversiegelte Terrasse, die durch das Vorhaben überbaut wird. Diese Bereiche gelten als Defizitbereiche, in denen der Boden seine natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen kann. Der Boden wird hier daher mit 0 Punkten bewertet.

Der restliche Teil des Plangebiets ist Grünfläche (Zierrasen) und wird mit 1.33 Punkten bewertet. Der Boden erhält somit auf den Grünflächen eine geringe Bewertung.

#### Empfindlichkeit

Eine grundsätzlich mittlere bis hohe Empfindlichkeit der Böden besteht gegenüber Flächenversiegelungen. Mittlere Empfindlichkeiten bestehen gegenüber Geländemodellierungen mit Abgrabungen und Aufschüttungen.

#### Archäologische Denkmalpflege

Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege per Post, per Fax; 0761/ 208-3599 oder per Email: [referat26@rpf.bwl.de](mailto:referat26@rpf.bwl.de), unverzüglich zu benachrichtigen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden

zu belassen.

Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. bei Bodenfunden zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### **Prognostizierte Auswirkungen**

#### Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird die zulässige Überbauung auf dem hier relevanten Baugrundstück um 60 m<sup>2</sup> auf 240 m<sup>2</sup> erhöht. Dadurch gehen kleinflächig bisher festgesetzte private Grünflächen verloren. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der Flächengröße mit 60 m<sup>2</sup> jedoch gering.

#### Veränderungen gegenüber dem jetzigen Bestand im Gelände:

Im Bereich des geplanten Anbaus bzw. der Erweiterung des Baufensters befindet sich eine gepflasterte Terrassenfläche mit 22 m<sup>2</sup> sowie Zierrasen mit 38 m<sup>2</sup>, sodass im Vergleich zum jetzigen Bestand im Gelände zusätzlich 60 m<sup>2</sup> überbaut werden. Da ein Teil der überplanten Fläche bereits gepflastert ist und als Terrasse genutzt wurde, ergibt sich für das Schutzgut Boden lediglich eine geringfügige Auswirkung durch den kleinflächigen Verlust von Bodenfunktionen.

### **Maßnahmen**

#### Vermeidung und Minimierung sowie Teilkompensation

Um die Auswirkungen der Eingriffe so weit wie möglich zu minimieren bzw. teilweise zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sowie private Erschließungswege sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Mittlerer Abflussbeiwert  $\leq 0,5$ ) herzustellen, z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrasen.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 10° sind zu einem Anteil von mindestens 80% extensiv zu begrünen. Die Substratschicht beträgt mindestens 5 cm.

#### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krümmenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden



(Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

**Kompensation** Eine vollständige Kompensation der für das Schutzgut Boden entstehenden Eingriffe, z. B. über die Entsiegelung versiegelter Flächen, ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe aber ohnehin nicht erforderlich.

### 6.3.3 Schutzgut Grundwasser

#### Bestand

Das Gebiet liegt gemäß dem LGRB in der Hydrogeologischen Einheit „Sedimente der Schwarzwaldvergletscherung (einschl. Karbildung)“, die als Deckschicht mit stark wechselnder Porendurchlässigkeit charakterisiert ist.

Für die Gemeinde Oberried ist eine Niederschlagsmenge von 1.492 mm/Jahr angegeben. Allerdings erstreckt sich das Gemeindegebiet über einen sehr großen Höhengradienten.

Für die mittlere jährliche Grundwasserneubildung ist mit 27 % ein geringer Base-Flow-Index innerhalb des Plangebiets angegeben.

Innerhalb des Plangebiets und der Umgebung befinden sich keine Quellenschutzgebiete.

Direkt oberhalb des Plangebiets liegt westlich angrenzend die Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „WSG badenova-Schauinsland, Quelle 14 Gemarkung FR-Kappel“ (WSG-Nr-Amt: 311146

Die Zone III bzw. IIIA gehört zur weiteren Schutzzone und reicht bis zur Grenze des unterirdischen Einzugsgebiets der Fassungsanlage. Sie dient vor allem dazu, vor chemischen und radioaktiven Verunreinigungen zu schützen.

Das Plangebiet befindet sich an der südöstlichen Schutzgebietsgrenze, die gleichzeitig die Grenze der Fließrichtung (unterirdische Grundwasserscheide) in Richtung Brunnen darstellt. Da sich das Plangebiet jedoch zudem topographisch unterhalb des Schutzgebiets befindet, ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.



Abbildung 14: Plangebiet (rot) mit angrenzender Wasserschutzgebietszonen (Quelle: LUBW 2024).

### Prognostizierte Auswirkungen

#### Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

Bisher ist im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Plangebiet eine überbaubare Fläche von 180 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Durch die Änderung des Bebauungsplans erhöht sich die zulässige Überbauung um 60 m<sup>2</sup> auf 240 m<sup>2</sup>.

Kleinflächig gehen dadurch bisher festgesetzte private Grünflächen verloren. Es ergeben sich jedoch allenfalls geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser.

#### Veränderungen gegenüber dem jetzigen Bestand im Gelände:

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände werden 60 m<sup>2</sup> zusätzlich überbaut. Im Bereich der geplanten Erweiterung gehen dadurch 22 m<sup>2</sup> gepflasterte Terrassenfläche sowie 38 m<sup>2</sup> Zierrasenfläche verloren. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser durch eine Verringerung der Grundwasserneubildung sind damit als sehr gering einzustufen.

### Maßnahmen

#### Vermeidung und Minimierung sowie Teilkompensation

Um die Auswirkungen der Eingriffe so weit wie möglich abzuschwächen bzw. teilweise zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sowie private Erschließungswege sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Mittlerer Abflussbeiwert  $\leq 0,5$ ) herzustellen, z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrasen.
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 10° sind zu einem Anteil von mindestens 80% extensiv zu begrünen. Die Substratschicht beträgt mindestens 5 cm.

#### Allgemeine Bestimmungen

- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

**Ergebnis** Weitere Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe aber auch nicht erforderlich.

### 6.3.4 Schutzgut Oberflächengewässer

**Bestand / Betroffenheit** Im Plangebiet befindet sich kein stehendes oder fließendes Oberflächengewässer. Westlich entlang der L 124 (auch „Passestraße“) verläuft die Grenze der Einzugsgebiete. Damit liegt Hofsggrund am obersten Ende des Einzugsgebietes, das in Richtung Dreisamtal entwässert. In der weiteren Umgebung sind aufgrund der topographischen Lage daher keine Überflutungsflächen ausgewiesen.

Für das Plangebiet liegen keine Karten zum Thema Starkregen vor.

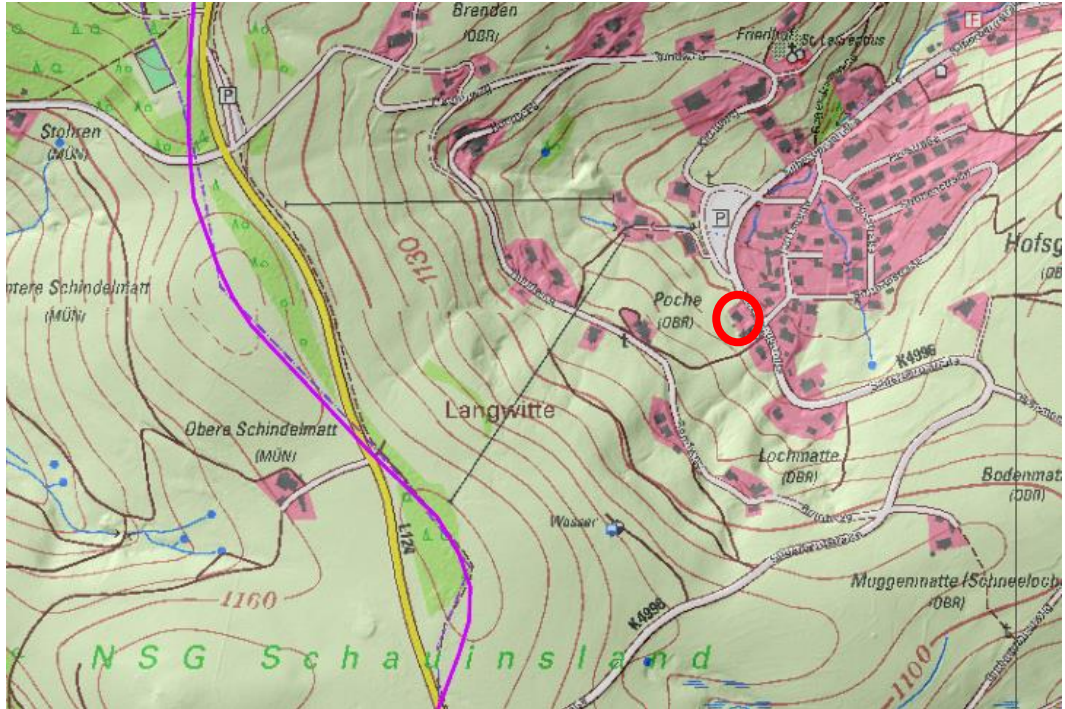


Abbildung 15: Die lila Linie entlang der L 124 („Passestraße“) stellt die Grenze des Einzugsgebiets dar. Das Plangebiet ist hangabwärts mit einem roten Kreis markiert. (Quelle: BürgerGIS Breisgau-Hochschwarzwald 2024).

**Prognostizierte Auswirkungen** Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:  
Im rechtskräftigen BPlan ist eine überbaubare Fläche von 180 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück und Baufenster ausgewiesen. Für das Plangebiet ergibt sich durch die Änderung somit eine Erhöhung der überbaubaren Fläche um 60 m<sup>2</sup> auf 240 m<sup>2</sup> auf dem hier relevanten Baugrundstück.

Hierdurch gehen kleinflächig bisher festgesetzte private Grünflächen verloren. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, sodass sich für das Schutzgut Oberflächengewässer keine Betroffenheit ergibt.

Veränderungen gegenüber dem jetzigen Bestand im Gelände:  
Durch den geplanten Anbau werden 60 m<sup>2</sup> zusätzlich überbaut. Dabei sind 22 m<sup>2</sup> gepflasterte Terrassenfläche und 38 m<sup>2</sup> Zierrassenfläche betroffen und gehen durch das geplante Vorhaben verloren. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, sodass sich für das Schutzgut Oberflächengewässer keine Betroffenheit ergibt.

**Maßnahmen** Vermeidung und Minimierung sowie Teilkompensation  
➤ Die Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe).

- Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Zufahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem Grundstück mit Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation zur Versickerung zu bringen.
- Kann nachgewiesen werden, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Regenwasser in einer Retentionszisterne gesammelt und gedrosselt mit einem Drosselabfluss von 0,3 l/s je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche in das Mischwassersystem abgeleitet werden. Die Notüberläufe von Regenspeichern/Zisternen sind an die öffentliche Regenentwässerung (Regenwasserkanal) anzuschließen).

**Ergebnis** Durch das Bauvorhaben ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen von Gewässern. Auf eine weitere Darstellung des Schutzgutes Oberflächengewässer kann verzichtet werden.

### 6.3.5 Schutzgut Klima / Luft

#### Bestand Regionales Klima

Das Makroklima wird vor allem durch die geographische Lage beeinflusst. Das Klima der Gemeinde Oberried ist mit einer Jahresmitteltemperatur von 8,1 °C und einem Jahresniederschlag von 1.492 mm/Jahr warm und gemäßigt. Auch während dem trockensten Monat Februar fällt noch viel Niederschlag. Hofgrund erstreckt sich auf einer Höhe von ca. 1.000 bis 1.100 m ü. NHN entlang der Südostseite des Schauinslands und liegt nach Osten exponiert.

#### Kleinklima

Das Plangebiet liegt im Windschatten der Passhöhe und wird durch die Hanglage entlang des Schauinslands geprägt.

Im Plangebiet ist das bestehende Wohngebäude sowie ein Gartenschuppen und Grünflächen mit Zierrasen vorhanden. Es sind einzelne Strukturen wie junge Einzelbäume oder kleinere Ziersträucher vorhanden, die die Funktionen hinsichtlich Luftbefeuchtung, -filtrierung und Beschattung besonders erfüllen. Da die Gehölze jedoch noch recht klein sind, ist ihre Bedeutung für die kleinklimatischen Funktionen von geringerer Relevanz.

Der geplante Anbau soll im Nordwesten realisiert werden, sodass keine nennenswerte Zunahme von Überhitzungserscheinungen durch Versiegelungen zu erwarten ist.

#### Prognostizierte Auswirkungen

##### Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine überbaubare Fläche von 180 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück und Baufenster ausgewiesen. Für das Plangebiet ergibt sich durch die Änderung somit eine Erhöhung der überbaubaren Fläche um 60 m<sup>2</sup> auf 240 m<sup>2</sup>. Teile der zusätzlich überbaubaren Fläche überlagern die bisher geplanten Privatgärten. Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Klima / Luft sind allenfalls in untergeordnetem Umfang zu erwarten.

##### Veränderungen gegenüber dem jetzigen Bestand im Gelände:

Durch den geplanten Anbau werden 60 m<sup>2</sup> zusätzlich überbaut. Dabei sind 22 m<sup>2</sup> gepflasterte Terrassenfläche und 38 m<sup>2</sup> Zierrasenfläche betroffen und gehen durch das geplante Vorhaben verloren. Erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Klima / Luft durch die Zunahme von Überhitzungserscheinungen sind allenfalls in untergeordnetem Umfang zu erwarten.

#### Maßnahmen

##### Vermeidung und Minimierung sowie Teilkompensation

- Die im zeichnerischen Teil zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegenüber Verletzungen

oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen. Abgängige Bäume sind gemäß der Pflanzliste im Anhang zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm).

**Ergebnis** Durch die Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft zwar nicht vollständig kompensiert, aber deutlich reduziert. Eine vollständige Kompensation ist weder möglich noch (aufgrund des § 13a-Verfahrens) erforderlich.

### 6.3.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

**Bestand** Das Plangebiet liegt relativ zentral im Ortsteil Hofgrund der Gemeinde Oberried an der Silberbergstraße, die als Hauptstraße (K 4996) durch Hofgrund führt. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle „Am Plätzle“. Bei dem bestehenden Gebäude im Plangebiet handelt es sich um ein privates Wohngebäude mit Garten, sodass keine öffentliche Erholungsnutzung besteht.

Im Nordwesten verlaufen im Winter ausgewiesene Skipisten. Sie liegen jedoch in ausreichender Entfernung und sind entsprechend im Gelände markiert, sodass keine öffentlichen winterlichen Aktivitäten im Bereich des Plangebiets zu erwarten sind.

**Prognostizierte Auswirkungen** Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

Im rechtskräftigen BPlan ist eine überbaubare Fläche von 180 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück und Baufenster ausgewiesen. Für das Plangebiet ergibt sich durch die Änderung somit eine Erhöhung der überbaubaren Fläche um 60 m<sup>2</sup> auf 240 m<sup>2</sup>.

Hierdurch gehen kleinflächig bisher geplante private Gartenflächen verloren. Es entstehen allenfalls sehr geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

Veränderungen gegenüber dem jetzigen Bestand im Gelände:

Durch den geplanten Anbau werden 60 m<sup>2</sup> zusätzlich überbaut. Dabei sind 22 m<sup>2</sup> gepflasterte Terrassenfläche und 38 m<sup>2</sup> Zierrasenfläche betroffen und gehen durch das geplante Vorhaben verloren.

Da der geplante Anbau von der Straße nicht einsehbar hinter dem Bestandsgebäude liegt, ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Hangaufwärts gelegen sind keine Gebäude oder Wege, sodass auch hier keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen.

**Maßnahmen** Vermeidung und Minimierung sowie Teilkompensation

- Die im zeichnerischen Teil zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen. Abgängige Bäume sind gemäß der Pflanzliste im Anhang zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm).

**Ergebnis** Durch die Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild nicht vollständig kompensiert. Eine vollständige Kompensation ist weder möglich noch (aufgrund des § 13a-Verfahrens) erforderlich.

### 6.3.7 Schutzgut Mensch

**Bestand / Betroffenheit** Derzeit besteht im zentralen Bereich des Plangebietes bereits ein Wohngebäude sowie ein Gartenschuppen. Im Zuge des Vorhabens wird im Nordwesten ein Anbau an das Bestandsgebäude errichtet.

Die Errichtung der zusätzlichen Gebäudeteile stellt für die umliegenden Anwohnenden eine zumutbare Einschränkung dar, da sich nur bauzeitlich eine Erhöhung der Lärm- und

Schadstoffemissionen ergibt.

Eine Veränderung des Ziel- und Quellverkehrs ist nicht zu erwarten.

Auf eine weitere Betrachtung des Schutzgutes Mensch kann verzichtet werden.

### 6.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Bestand / Betroffenheit

Als Kulturgüter werden denkmalgeschützte Gebäude oder Kulturdenkmale wie z. B. Wegkreuze erfasst. Als Sachgüter sind die vorhandenen Baulichkeiten darzustellen.

Die Gebäude im Plangebiet stehen nicht unter Denkmalschutz.

An der östlichen Plangebietsgrenze ist ein Wegkreuz verortet. Es ist jedoch durch das geplante Vorhaben in keiner Weise betroffen, sodass Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

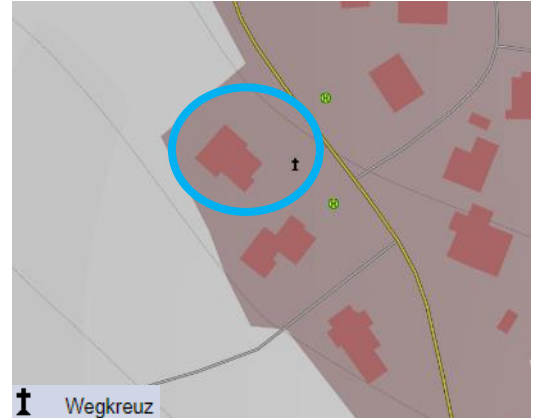


Abbildung 16: Verortung Wegkreuz am östlichen Rand des Plangebiets. (Quelle: wanderreitkarte.de 2024)

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.

### 6.3.9 Schutzgut Fläche

#### Vorbemerkung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### Bestand / Betroffenheit

Die geplante Erweiterung des bestehenden Gebäudes entspricht dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Fläche, da die Wohnfläche des bestehenden Gebäudes sinnvoll erweitert wird und sich direkt anschließt. Dadurch werden keine zusätzlichen Erschließungen notwendig. Zudem besteht auf einem Großteil des geplanten Anbaus bereits eine teilversiegelte Terrasse, sodass die zusätzliche Flächenversiegelung mit 60 m<sup>2</sup> auf ein Mindestmaß reduziert wird.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen werden durch das Bauvorhaben nicht umgenutzt.

### **6.3.10 Schutzgut Biologische Vielfalt**

#### **Bestand**

Das Plangebiet ist von einem Wohngebäude sowie einem Gartenschuppen bestanden, welche von einem Garten als Grünfläche umgeben sind. Im Garten dominiert der in Siedlungsbereichen übliche Zierrasen.

Bezüglich der Artausstattung werden die typischen an Siedlungen angepassten Arten innerhalb des Plangebiets erwartet.

Seltene oder besondere Pflanzenarten konnten bei der Begehung nicht festgestellt werden, das Plangebiet fungiert also nur in sehr geringem Maße als Lebensraum verschiedener Artengruppen (z.B. Vögel).

#### **Maßnahmen**

Die Maßnahmen, die im Zuge des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie im Artenschutz umgesetzt werden, haben alle auch einen positiven Effekt auf das Schutzgut Biologische Vielfalt.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans lediglich kleinere Anpassungen vollzogen werden, ergeben sich im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.

Gesonderte Maßnahmen für das Schutzgut Biologische Vielfalt werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht als erforderlich angesehen.

### 6.3.11 Wechselwirkungen

**Vorbemerkung** Im Rahmen der Umweltbelange werden die Wechselwirkungen zwischen gruppierten Schutzgütern gegenübergestellt.

**Ergebnis** Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Poche“ ergibt sich keine erhebliche Betroffenheit von Wirkungsketten, d.h. es sind keine sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu erkennen. Auf eine weitere Betrachtung wird verzichtet.

Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

	Mensch	Tiere/ Pflanzen, Biologische Vielfalt	Boden, Wasser, Luft als abiotische Faktoren	Fläche	Landschaft, Klima, Natürliche Ressourcen	Kultur und Sachgüter	Unfälle / Katastrophen	Emissionen/ Energienutzung/ Abfall
<b>Mensch</b>		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	Nutzung/ Notwendigkeit der abiotischen Faktorengruppe zum Überleben	Nutzung und Verbrauch der Fläche	Prägung durch Nutzung Ressourcen, Steuerung Luftqualität/ Mikroklima. Beeinflussung Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Bestandteile der Siedlungshistorie und -entwicklung.	negative bis zerstörende Wirkung auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit	Negative Wirkung auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit
<b>Tiere/ Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	Störungen und Verdrängen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standortfaktor für Pflanzen/ Tiere und Lebensmedium	Nutzung, Revierbildung, Ausprägung Pflanzengesellschaften	Luftqualität, Standortfaktor, Prägung der Landschaft, weitestgehend nachhaltige Nutzung der Ressourcen	Lebensraum für angepasste Arten	negative bis zerstörende Wirkung auf das Schutzgut Tiere / Pflanzen	keine, Lebewesen werden als Teil des Ökosystems betrachtet
<b>Boden, Wasser, Luft als abiotische Faktoren</b>	Strukturveränderung, Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Lebensraum, Wasserrückhaltung, Reinigung durch Pflanzen, Tiere, Mikroorganismen im Systemgefüge		Flächenangebot bestimmt die Ausdehnung und Ausprägung der Faktoren	Landschaftsbildung, Charakterisierung von Standortfaktoren, abiotische Faktoren = natürliche Ressourcen	Erhalt und Veränderung von Kultur- und Sachgütern	abiotische Faktoren können Unfälle/ Katastrophen verursachen	abiotische Faktoren können Emissionen verursachen
<b>Fläche</b>	Verbrauch und Veränderung naturnaher Flächen durch anthropogene Nutzung	beeinflussen Eigenart der Fläche	Formung der Fläche		schließt Landschaft ein, bestimmt Landschaft und Klima, stellt natürliche Ressourcen bereit	bietet Platz zur Schaffung von Kultur und Sachgütern	bietet Raum für Unfälle oder Katastrophen	beeinflusst Fläche, bedingt Standortfaktoren
<b>Landschaft, Klima, Natürliche Ressourcen</b>	Nutzung und Verbrauch der Ressourcen, Veränderung der Landschaft, Beeinflussung des Klimas durch Bebauung	Lebensraum, Lebensbedingungen, Ausprägung der Standortvoraussetzungen	Formung der Landschaft, bestimmt Verfügbarkeit der Ressourcen und bildet Mikroklima aus	Einteilung und Prägung der Fläche		sind aneinander angepasst	beeinflussen Landschaft und Klima, können Ressourcen beeinträchtigen	beeinflussen Klimawirkung, Verbrauch von Ressourcen
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	werden durch den Menschen geschaffen und geformt	Nutzung von Kultur und Sachgütern, ggf. Beeinträchtigung	Beeinflussung/ Veränderung der Kultur und Sachgüter	charakterisiert und prägt Fläche	Bedingt die Entstehung/ Art und Weise von Siedlungsstrukturen		verändern oder zerstören	verändern, zerstören
<b>Unfälle / Katastrophen</b>	Werden indirekt und direkt durch den Menschen verursacht oder verhindert	verhindern Naturkatastrophen, weisen auf Veränderungen im Ökosystem hin	können durch abiotische Faktoren ausgelöst werden	kann die Wirkung oder das Risiko verringern	Differenzierte Gefährdung Landschaft durch Klima oder Ressourcenabbau	Erhalt bedingt oder verhindert Katastrophen		lösen Unfälle und Katastrophen aus
<b>Emissionen/ Energienutzung/ Abfall</b>	verursacht Emission, nutzt und produziert Energie und erzeugt Abfall	keine, Lebewesen werden als Teil des Ökosystems betrachtet	können durch abiotische Faktoren ausgelöst werden, aus abiotischen Faktoren kann Energie gewonnen werden	bietet Raum für Emittenten, Lagerung von Müll und zur Nutzung von Energie	Aufnahme der Emission, bedingt Möglichkeiten der Energienutzung und Abfallaufkommen	Verursachen Emissionen oder Abfälle, Verbrauch von Energie durch Erhalt	Emissionen werden ausgelöst, Abfälle entstehen, zur Behebung wird Energie benötigt	



## 7 Zusammenfassung

- Anlass** Das Wohngebäude Silberbergstraße 28 soll im Nordwesten durch einen Anbau erweitert werden. Durch die Änderung am Bebauungsplan „Poche“ werden dafür kleinere Anpassungen, insbesondere die Erhöhung der Grundfläche um 60 m<sup>2</sup> auf 240 m<sup>2</sup>, vollzogen.
- Verfahren** Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
- Plangebiet** Der Bebauungsplan „Poche“ bezieht sich auf das Flurstück 31/8 sowie den nordwestlich angrenzenden Bereich des Flurstücks 31 der Gemarkung Hofgrund. Der Geltungsbereich umfasst eine Grundfläche von ca. 989 ha.
- Eingriffe** Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:  
Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Poche“ ist für das Flurstück 31/8 eine überbaubare Fläche von 180 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Durch den geplanten Anbau wird die überbaubare Grundfläche für das Baugrundstück um 60 m<sup>2</sup> auf 240 m<sup>2</sup> erhöht.  
Dadurch gehen kleinflächig Privatgartenflächen verloren. Es entstehen jedoch allenfalls geringe Beeinträchtigungen für die Schutzgüter.  
Veränderungen gegenüber dem jetzigen Bestand im Gelände:  
Im Bereich der geplanten Erweiterung des Wohngebäudes befindet sich eine gepflasterte Terrasse auf 22 m<sup>2</sup>, die bereits teilversiegelt ist, sowie eine Grünfläche (38 m<sup>2</sup>), welche als Zierrasen eingestuft wird. Vom Vorhaben sind somit keine hochwertigen Flächen betroffen.  
Durch die zusätzliche Überbauung von 60 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Verlust der Bodenfunktionen auf dieser Fläche sowie geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildung.
- Maßnahmen** Vermeidung und Minimierung sowie Teilkompensation
- Die Beschränkung der zu versiegelnden Fläche auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.
  - Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sowie private Erschließungswege sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Mittlerer Abflussbeiwert  $\leq 0,5$ ) herzustellen, z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrasen.
  - Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 10° sind zu einem Anteil von mindestens 80% extensiv zu begrünen. Die Substratschicht beträgt mindestens 5 cm.
  - Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche und energieeffiziente Ausführungen zu wählen. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.
  - Die im zeichnerischen Teil zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen. Abgängige Bäume sind gemäß der Pflanzliste im Anhang zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm).
  - Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Grünflächen zu gestalten, mit Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
  - Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen

und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

- Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Zufahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem Grundstück mit Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation zur Versickerung zu bringen.
- Kann nachgewiesen werden, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Regenwasser in einer Retentionszisterne gesammelt und gedrosselt mit einem Drosselabfluss von 0,3 l/s je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche in das Mischwassersystem abgeleitet werden. Die Notüberläufe von Regenspeichern/Zisternen sind an die öffentliche Regenentwässerung (Regenwasserkanal) anzuschließen).
- Die Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe).

Im Hinblick auf den Artenschutz ist zudem folgendes zwingend zu beachten:

#### Fledermäuse

- Die Bauarbeiten sind ausschließlich tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.
- Dauer-Beleuchtungen an den geplanten Gebäuden sind zu unterlassen, da so eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.
- Weitere nächtliche Beleuchtungen sollten, wenn möglich, vermieden werden oder müssen fledermausfreundlich gestaltet werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil). Evtl. ist ein adaptives Beleuchtungskonzept mit Bewegungsmeldern umsetzbar. Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

#### Vögel

- Vor Bauarbeiten am Bestandsgebäude muss sichergestellt sein, dass kein Vogel im Bereich der Bauarbeiten und angrenzend nistet. Die Bauarbeiten sollten daher außerhalb der Brutperiode der Avifauna (d.h. im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres) beginnen. Ist die Einhaltung des Zeitfensters ggf. aus bauphysikalischen Gründen schwierig, muss durch entsprechende Entwertungsmaßnahmen in den Wintermonaten sichergestellt werden, dass sich dort keine potenziellen Nistmöglichkeiten mehr für die Vogelfauna befinden. Sind keine Nester vorzufinden, kann der Gebäudeabriss bzw. Bauarbeiten am Gebäude durch eine Fachkraft freigegeben werden. Sollten Nester vorgefunden werden, sind die Arbeiten entsprechend auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

#### **Ergebnis**

Eine vollständige Kompensation der für die Schutzgüter entstehenden Eingriffe ist durch die festgesetzten Maßnahmen zwar nicht möglich, aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB ist eine vollständige Kompensation aber auch nicht erforderlich.

#### **Artenschutz**

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans „Poche“ wurde eine Artenschutzrechtliche Einschätzung erarbeitet.

Es ergab sich eine mögliche Betroffenheit von Vögeln und Fledermäusen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einzuhalten bzw. umzusetzen.

## 8 Anhang

### Pflanzliste

Zulässig sind:

- 1) **standortgerechte, landschaftstypische und in der Gemeinde Oberried <sup>1</sup>heimische Laubbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm aus dem Herkunftsgebiet 7**  
(Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002):

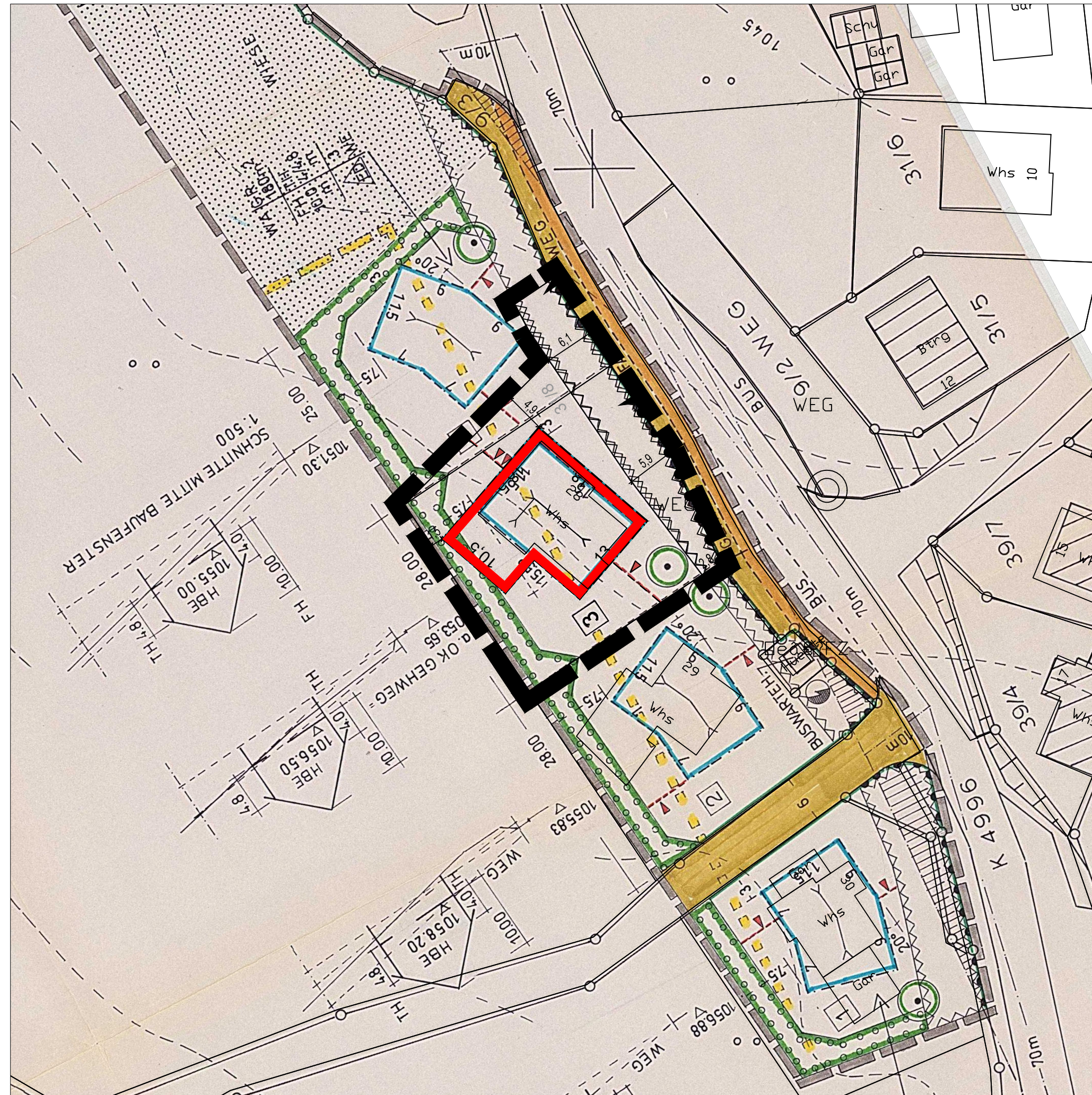
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

- 2) **hochstämmige, heimische Obstbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zum Pflanzzeitpunkt wie zum Beispiel:**

Äpfel	Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel, Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenette, Bohnapfel, Zuccalmaglio
Birnen	Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne
Kirschen	Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkische
Nussbäume	Walnuss
Pflaumen / Zwetschgen	Bühler Frühzwetschge, Ontariopflaume, The Czar, Hanita

---

<sup>1</sup> Für den Ortsteil Hofgrund, der zur Gemeinde Oberried gehört, gibt es keine eigene Pflanzliste. Deshalb wird die Pflanzliste der Gemeinde Oberried vorgegeben.



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN			
	PLANGEBIETSGRENZE		AUFGEHOBBEN
	SICHTHINDERNISSE ÜBER 0,8m HÖHE UNZULÄSSIG		BAUGRENZE
	VERKEHRSSCHUTZBEREICH		TRAFOSTATION
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT WASSERLAUF		
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE		
	LANDWIRTSCHAFTLICHE WIESENFLÄCHE		
	BAUMPFLANZGEBOT		STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	ÖFFENTLICHES GEH-FAHR-U. LEITUNGSRECHT		BEGRENZUNG OBERIRDISCHER GARAGEN-U. STELLPLATZFLÄCHEN
	BEGRENZUNG OBERIRDISCHER GARAGEN-U. STELLPLATZFLÄCHEN		
	BEREICHE MIT ZUFAHRTSVERBOT		
	FIRST UND GEBÄUDERICHTUNG		
HBE	HÖHENBEZUGSEBENE -m ü.NN	<p><b>Anzeige bestätigt</b></p> <p>Freiburg, den 23. Dez. 1996</p> <p>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</p> <p><i>Reinhold Breisacher</i></p> <p>Regl. Rammingen</p>	
TH	AUSSENWANDHÖHE		
FH	FIRSTHÖHE		
3WE	MAX. 3 WOHNHEITEN ZULÄSSIG		
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET		
MI	MISCHGEBIET		
GR	GRUNDFLÄCHE §19 ABS. 2 BAUNVO		
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL §19 ABS. 1 BAUNVO		
	NUR EINZEL U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG		

Eingriffe	
	Grenze Plangebiet
	geplante Baufenster
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

**Gemeinde Oberried**  
Gemarkung Hofgrund

---

**1. Änderung des Bebauungsplans**  
Poche

---

Umweltbelange - rechtskr. BPlan Bestand


---

PLAN M 1:500

---

**galaplan decker**  
Garten- und Landschaftsplanung  
Am Schlipf 6  
79674 Todtnauberg  
www.galaplan-decker.de

Stand 11.03.2024





**Biotoptypen**

**Terrestrische-morphologische Biotoptypen**

	23.40	Trockenmauer
--	-------	--------------

**Gehölzarme terrestrische und semiterrestrische Biotoptypen**

	33.41	Fettwiese mittlerer Standorte
	33.80	Zierrasen
	45.30	Einzelbaum

**Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen**

	60.10	Gebäude
	60.22	gepflasterte Straße oder Platz
	60.60	Ziergarten

**Eingriffe**

	Grenze Plangebiet
	geplante Baufenster
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

**Gemeinde Oberried**  
 Gemarkung Hofgrund

---

1. Änderung des Bebauungsplans  
 Poche

---

Umweltbelange - tats. Bestand


---

PLAN M 1:500

---

**galaplan decker**  
 Garten- und Landschaftsplanung  
 Am Schlipf 6  
 79674 Todtnauberg  
 www.galaplan-decker.de

Stand 11.03.2024





- Biotoptypen**  
**Gehölzbestände und Gebüsch**
- 45.30 Pflanzbindung
- Maßnahmen**
- Grenze Plangebiet
  - geplante Baufenster
  - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

**Gemeinde Oberried**  
 Gemarkung Hofgrund

1. Änderung des Bebauungsplans  
 Poche

Umweltbelange - Maßnahmen

PLAN M 1:500

**galaplan decker**  
 Garten- und Landschaftsplanung  
 Am Schlipf 6  
 79674 Todtnaberg  
 www.galaplan-decker.de

Stand 11.03.2024



## TOP 4 Ersatz-/Neubeschaffung Bauhoffahrzeug

### Sachverhalt:

Bürgermeister Vosberg erläutert, dass der Gemeinderat im Rahmen der Haushaltsberatungen und des -beschlusses entschieden hat, ein weiteres Bauhoffahrzeug als Ersatz für ein Fahrzeug, das mittlerweile nahe an einem wirtschaftlichen Totalschaden ist, zu beschaffen. Weiter soll mit der Beschaffung des VW Crafters der Bedarf nach einem Pritschenfahrzeug mit Kabine gedeckt werden, der schon lange besteht. Bisher wurden Lastenfahrten, für die das Pritschenfahrzeug benötigt wird, mit dem Radlader erledigt, der zum einen für mittlere und längere Strecken ungeeignet ist und zum anderen nur einer Person Platz bietet. Es mussten also immer zwei Fahrzeuge bewegt werden.

Da der Schwellenwert für die freihändige Vergabe bei 50.000 Euro liegt, wurde beschränkt ausgeschrieben. Es liegen zwei wertbare Angebote für einen Neuwagen inklusive Kommunalrabat vor:

Leistung	Crafter 35 Pritschenwagen		
Bieter	Plan	1a Autoservice Rieder	B
Angebots-summe	50.000,00 €	48.903,01 €	49.677,80 €
Vergleich	100,00%	97,81%	99,36%
Absolut		-1.096,99 €	-322,20 €

Zu den finanziellen Auswirkungen berichtet der Vorsitzende, dass im Haushaltsplan in 71125100006 Kauf von Fahrzeugen, Pritschenfahrzeug Bauhof, 50.000 Euro eingestellt sind. Der Haushalt erlangt nach Genehmigung Rechtskraft. Die Laufleistung wird auf acht- bis zehntausend Kilometer pro Jahr geschätzt.

### Laufende Kosten Kommunalfahrzeug

Kostenart	Fahrzeug	
	<b>VW Touran BJ 2</b>	<b>VW Crafter BJ2024</b>
<b>Abschreibungen (netto)</b>	1.260,42 €	9.780,60 €
<b>Versicherung</b>	439,65 €	670,21 €
<b>Steuern</b>	293,00 €	210,00 €
<b>Verbrauch*</b>	5,9l/100km	12,1l/100km
<b>CO2-Emmission*</b>	165g/km	317g/100km

\*Herstellerangaben

### Beschluss (einstimmig):

Die Verwaltung wird beauftragt, das Angebot der Firma 1aRieder aus Oberried über 48.903,01 Euro anzunehmen.



## **TOP 5      Neubeschaffung Wildkräuterbürstenfahrzeug**

### **Sachverhalt:**

Bürgermeister Vosberg erläutert, dass der Gemeinderat im Rahmen der Haushaltsberatungen und des -beschlusses entschieden hat, ein Wildkräuterbürstenfahrzeug als Ersatz zu beschaffen. Hintergrund ist unter anderem, dass insbesondere die Firma, die bisher die Kante zwischen Bordstein und Straße reinigt, nur noch für breitere Straßen beauftragt werden kann. Es wurde keine Firma gefunden, die auch schmale Wege im Auftrag reinigen würde. Daher muss diese Aufgabe vom Bauhof übernommen werden. Das Gerät wurde vom Bauhof getestet und für tauglich befunden. Ein Neugerät würde ca. 17.000 Euro kosten. Der Schwellenwert für die freihändige Vergabe liegt bei 50.000 Euro, daher wurde auf eine Ausschreibung verzichtet.

Zu den finanziellen Auswirkungen erläutert der Vorsitzende, dass im Haushaltsplan in 71125100006 Kauf von Fahrzeugen, Wildkräuterbürstenfahrzeug, Bauhof, 13.000 Euro eingestellt sind. Der Haushalt erlangt nach Genehmigung Rechtskraft. Bezüglich des Verbrauchs macht der Hersteller keine Angaben. Die Abschreibungsdauer beträgt 8 Jahre, also sind jährlich 1578,69 Euro Abschreibungen zu erwirtschaften. Die Versicherung beträgt für die ersten fünf Jahre 316 Euro pro Jahr. Nach Empfehlung des BGV wird das Gerät danach in die günstiger Inventarversicherung überführt.

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

Die Verwaltung wird beauftragt, das Angebot der Firma Maschinen Bader-Ritter GmbH & Co KG aus Freiburg über 13.155,75 Euro anzunehmen.

**TOP 6      Bauantrag Maienstein, Flst.Nr. 161, hier: Errichtung einer  
Sende- und Empfangsstation**

**Sachverhalt:**

Bürgermeister Vosberg berichtet, dass im Bereich Maienstein auf dem Flurstück 161 eine Sende- und Empfangsstation errichtet werden soll. Bereits im letzten Jahr wurde die Gemeinde darüber informiert, dass der Antragsteller im Auftrag des Bundes auf der Suche nach einem geeigneten Standort für den Sendemasten ist. Im Bereich Maienstein konnte ein entsprechender Standort lokalisiert werden. Aufgrund der landschaftlich wertvollen Lage wurde frühzeitig der Gemeinderat in diese Angelegenheit involviert. Damit das bekannte „Funkloch“ auf der Gemarkung Oberried geschlossen werden kann, befürwortet der Gemeinderat grundsätzlich das Bauvorhaben. Dies auch vor dem Hintergrund, dass in jüngerer Vergangenheit immer wieder Personen vermisst wurden, die auf Grund der vorhandenen Funklöcher spät, oder wie in diesem Bereich in 2023 geschehen, zu spät lokalisiert werden können.

Alternative Standorte sind leider nicht vorhanden oder nicht geeignet, um diesen Bereich entsprechend lückenlos zu versorgen. Daher ist der Gemeinderat hier der Auffassung gewesen, dass der Sicherheitsgedanke im Vordergrund stehen muss. Aktuell können weder Touristen und Wanderer noch Waldmitarbeiter in diesem Bereich Notrufe absetzen.

Aus baurechtlicher Sicht liegt der Bauort im Außenbereich. Der Mast soll eine Höhe von rund 40 Metern erreichen. Das Landratsamt als zuständige Baugenehmigungsbehörde kann nur im Einvernehmen mit der Gemeinde eine Baugenehmigung erteilen. Aus den oben genannten Gründen wird vorgeschlagen, dass Einvernehmen zu erteilen.

In der anschließenden Beratung erkundigt sich Gemeinderat Tobias Jautz danach, ob eine Stromversorgung für den Betrieb von Nöten ist. Die Verwaltung bejaht dies. Die Stromversorgung wird parallel zum Baugenehmigungsverfahren geprüft. Ob und wie die Stromversorgung hergestellt werden kann, ist noch unklar. Dies sei durchaus ein Punkt, an dem das Vorhaben noch scheitern könnte.

**Beschluss (einstimmig):**

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

**TOP 7      Bauvoranfrage Silberbergstraße 14, Flst.Nr. 11, hier:  
Errichtung eines Nebengebäudes als Garage und Lagerfläche**

**Sachverhalt:**

Herr Vosberg erläutert, dass der Skiverein Schauinsland plant, auf dem Gemeindegrundstück in der Silberbergstraße, Flst.Nr. 11, Gemarkung Hofgrund, eine Garage als Lagerfläche zu errichten. Da das Grundstück im Außenbereich liegt, soll im Rahmen einer Bauvoranfrage zunächst die generelle Genehmigungsfähigkeit geprüft werden.

Anlass ist, dass die Lagerflächen der Garagen im Bereich des großen Parkplatzes (Poche) auf Grund der Erschließung der dort liegenden Bauplätze wegfallen werden. Für die dringend benötigte Lagerfläche soll nun ein Ersatzbau entstehen. Die Gemeindeverwaltung unterstützt diesen Vorschlag, da die Garage nicht nur vom Skiverein genutzt werden kann, sondern auch durch die Gemeinde. Vorgesehen ist, dass der Erdgeschossbereich vom Skiverein und das Obergeschoss von der Gemeinde genutzt werden kann. Die Gemeinde benötigt insbesondere Lagerfläche für die Feuerwehr und den Bauhof. Aus diesem Grund besteht also auch ein dringendes öffentliches Interesse. Es wird daher vorgeschlagen, dass Einvernehmen zur Bauvoranfrage zu erteilen.

Das Vorhaben wurde in der Zwischenzeit auch im Ortschaftsrat behandelt. Der Ortschaftsrat hat sich hier einstimmig für das Vorhaben ausgesprochen.

In der anschließenden Beratung bemängelt Gemeinderat Michael Martin die Vorgehensweise in diesem Zusammenhang. Da es sich hier um ein Grundstück der Gemeinde handelt, hätte er das Anliegen gerne generell im Gemeinderat besprochen gehabt, also vor Einreichung der Bauvoranfrage. Er sei generell nicht gegen den Bau der Garage und die Unterstützung des örtlichen Vereins, ihm ginge es lediglich um die Vorgehensweise. Bürgermeister Vosberg erläutert in diesem Zusammenhang, dass es quasi gute Tradition in der Gemeinde Oberried ist, den Vereinen solche Bauvorhaben auf Grundstücken der Gemeinde zu ermöglichen. Deswegen sei aus seiner Sicht eine Abstimmung im Gemeinderat nicht erforderlich gewesen. Die Abstimmung habe mit dem Skiverein und dem Ortschaftsrat, als gemeindliches Gremium vor Ort, stattgefunden.

Gemeinderat Johannes Rösch erkundigt sich nach der Gestaltung der Garage. Explizit will er wissen, wie die Fassade gestaltet werden soll und ob es einen Dachvorstand geben soll. Gemeinderat Gerion Buhl berichtet in diesem Zusammenhang, dass man sich darüber noch keine konkreten Gedanken gemacht hat. Aktuell befinde man sich innerhalb einer Bauvoranfrage, die klären soll, ob eine Garage an dieser Stelle überhaupt möglich ist. Er ergänzt allerdings, dass es das eigene Interesse des Skivereins sei, dass ein ansprechender Baukörper entsteht.

**Beschluss (einstimmig):**

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage wird erteilt.

**TOP 8      Bauantrag Flammweg 1, Flst.Nr. 23/1, hier: Nachträgliche Baugenehmigung durch veränderte Bauausführung im Zusammenhang mit dem bestehenden Mehrfamilienwohnhauses und einem Carport mit 4 Stellplätzen und angegliedertem Abstellraum für Gartengeräte und Müllbehälter**

**Sachverhalt:**

Die Verwaltung erläutert, dass bereits 1996 für das betroffenen Gebäude samt Carport und angegliedertem Abstellraum eine Baugenehmigung erteilt wurde. Das Gebäude wurde jedoch nicht exakt nach den damals genehmigten Plänen errichtet. Im Haus befinden sich drei Wohnungen anstatt zwei. Die Bauherrschaft, bestehen aus drei Geschwistern, hat das Haus bereits vor ca. 20 Jahren von den Eltern übernommen. Nun sollen die Wohnungen geteilt werden und die Abgeschlossenheit baurechtlich bescheinigt werden. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde die Abweichung von den ursprünglich genehmigten Plänen festgestellt. Die Pläne sind entsprechend aktualisiert worden und sollen nun genehmigt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Rundweg“. Darin ist unter anderem festgelegt, dass bei Neubauten nur zwei Wohneinheiten zulässig sind. Bei Bestandsgebäuden greift diese Regelung nicht. Allerdings handelt es sich hier streng genommen nicht um ein Bestandsgebäude. Zum damaligen Zeitpunkt der Baugenehmigung handelte es sich um einen Neubau und dieser Zeitpunkt ist maßgeblich. Daher bedarf es für die dritte Wohnung einer Befreiung, die nur im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden kann. Aus Sicht der Verwaltung kann hier zugestimmt werden. Städtebaulich hat diese Befreiung keine negativen Auswirkungen. Zudem ist es in der heutigen Zeit auch politisch gewollt, dass Wohnraum geschaffen wird.

Der Ortschaftsrat von Hofgrund hat den Bauantrag in der Zwischenzeit behandelt und seine Zustimmung erteilt.

Gemeinderätin Carola Tröscher erkundigt sich danach, ob man durch das Erteilen des Einvernehmens und einer entsprechenden Genehmigung durch das Landratsamtes einen Präzedenzfall schaffen würde. Einen Präzedenzfall in dem Sinne, dass im Geltungsbereich immer drei Wohnungen genehmigt werden müssen. Die Verwaltung erläutert, dass dies bei gleich oder ähnlich gelagert Fällen natürlich der Fall sein kann. Das ist aber allen Befreiungen in der Regel der Fall. Gemeinderat Michael Martin sieht hier keine Probleme. In Zeiten von Wohnraumangel bleibt eigentlich keine andere Wahl, als sich hier ein Stück weit zu öffnen.

**Beschluss (10 Dafür-Stimmen und 1 Enthaltung):**

Das Einvernehmen zum Bauantrag wird erteilt.

**TOP 9      Verschiedenes**

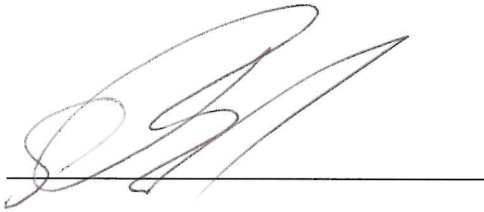
Zu diesem Tagesordnungspunkt gibt es keinen Beratungsbedarf.

**TOP 10 Frageviertelstunde**

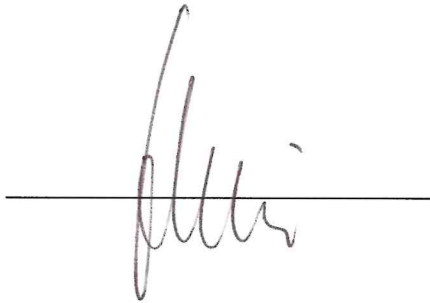
Von den Zuhörern werden keine Fragen gestellt.

Das Protokoll wurde dem Gemeinderat am 08.03.24 bekannt gegeben.

Für den Gemeinderat:

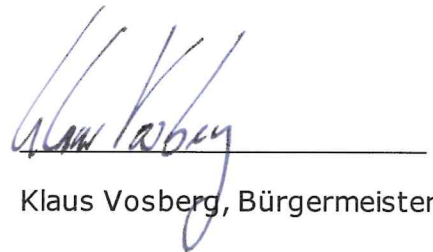


A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a horizontal line.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Müller', positioned above a horizontal line.

Der Vorsitzende:



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Klaus Vosberg', positioned above a horizontal line.

Klaus Vosberg, Bürgermeister

Der Schriftführer:



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Weber', positioned above a horizontal line.

Christoph Weber