INHALT

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG 2
2 LAGE IM RAUM 3
3 VERFAHREN 3
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 4
4.1 Regionalplan 4
4.2 Altlasten 5
4.3 Schutzgebiete 5
5 STANDORTALTERNATIVEN 6
6 WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSBEGRÜNDUNG 6
6.1 Ausgangslage und Methodik 6
6.2 Wohnbauflächenbedarfsermittlung gem. Regionalplan 7
6.3 Innenentwicklungspotenziale 7
6.4 Entwicklungsflächen Flächennutzungsplan 9
6.5 Konkreter aktueller Wohnbauflächenbedarf 10
6.6 Anzurechnende Wohnbaufläche 10
6.7 Gegenüberstellung Bedarf / Innenentwicklungspotenzial / Entwicklungsflächen 10
7 INHALTE DER ÄNDERUNG 11
7.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan 11
7.2 Darstellung in der 9. Flächennutzungsplanänderung 11
8 UMWELTBELANGE 12
9 FLÄCHENBILANZ 13

1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Die Gemeinde Oberried liegt in einer der am schnellsten wachsenden Regionen Baden-Württembergs. In unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Freiburg macht sich das rasante Bevölkerungswachstum in der Region auch in Oberried bemerkbar. Mit der guten überörtlichen Anbindung und der attraktiven Lage am Rand des Schwarzwalds übernimmt die Gemeinde eine wichtige Ausgleichsfunktion für den zunehmenden Siedlungsdruck Freiburgs und der umliegenden Gemeinden. Um einerseits mit dem wachsenden Wohnraumbedarf aus dem Umland Schritt zu halten und andererseits der anhaltenden Nachfrage an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gerecht zu werden, möchte die Gemeinde Oberried neues Bauland ausweisen. Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs stehen keine zusammenhängenden Flächen mehr für eine größere Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung. Daher soll nun im Bereich östlich des Steiertenhofs ein Wohngebiet in attraktiver Westhanglage entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungskörpers auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und ist fußläufig an den Ortskern angebunden. Da für das Plangebiet im Außenbereich bislang kein Planungsrecht besteht, sollte für die angestrebte Flächenentwicklung der Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurden Bebauungsplanaufstellungen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für unionsrechtswidrig erklärt, weshalb es für die Bebauungsplanaufstellung nun eines zweistufigen Regelverfahrens bedarf. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist für das Plangebiet nicht mehr möglich. Für das geplante Baugebiet am Steiertenhof stellt der Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen dar. Damit der Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss der Flächennutzungsplan punktuell geändert werden. Die Gemeinde möchte daher die 9. punktuelle Flächennutzungsplanänderung durchführen und damit die planungsrechtliche Grundlage für den dringend benötigten Wohnraum schaffen.

Der Änderungsbereich der 9. Flächennutzungsplanänderung wird im Westen größer gefasst als der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“: Westlich angrenzend an das geplante Baugebiet befinden sich vorhandene Wohnlagen, die bislang als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind. Im Zuge der FNP-Änderung soll die bestehende Bebauung berücksichtigt werden und die Flächen entsprechend ihrer Nutzung dargestellt werden. Da für die Flächen der Bebauungsplan „Unteres Vörlinsbach“ in der Fassung seiner letzten Änderung (in Kraft getreten am 22.10.2002) vorliegt und ein Dorfgebiet festsetzt, werden sie im Zuge der Flächennutzungsplanänderung als gemischte Baufläche dargestellt.

2 LAGE IM RAUM

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsausgang von Oberried, in Richtung Zastlertal. Die Kreisstraße K 4960 verläuft nördlich des Änderungsbereichs, im Westen befindet sich die Vörlinsbachstraße. Begrenzt wird der Änderungsbereich im Norden durch eine Geländezäsur, in der früher häusliche Abfälle gelagert wurden und die heute vollständig bewachsen und als Biotop kartiert ist. Südöstlich schließen landwirtschaftliche Flächen an den Änderungsbereich an, im Süden grenzt er sowohl an den Siedlungsbestand sowie an landwirtschaftliche Flächen. Im Westen schließt ebenfalls der bestehende Siedlungskörper an.

Mit einer Größe von ca. 1,35 ha umfasst der Änderungsbereich Teile der Flurstücke Nr. 135, 135/2, 135/12, 135/13 und Nr. 136. Derzeit wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Das Gelände steigt von Nordwesten her an, bis zu einem Hochpunkt am östlichen Rand des Änderungsbereichs. Insgesamt weist das Gelände innerhalb des Änderungsbereichs eine Höhendifferenz von ca. 35 m auf.

Luftbild mit Lage des Plangebiets (ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Baden-Württemberg, 2022)

3 VERFAHREN

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren bestehend aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Parallel dazu wird eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 (3) im Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Vörlinsbach-Steiertenhof“.

Verfahrensablauf:

06.12.2023	Verbandsversammlung: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
__.__.____ bis __.__.____	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
__.__.____	Verbandsversammlung: Behandlung der in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Offenlagebeschluss gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
__.__.____ bis __.__.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __.__.____ mit Frist bis __.__.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____	Verbandsversammlung: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

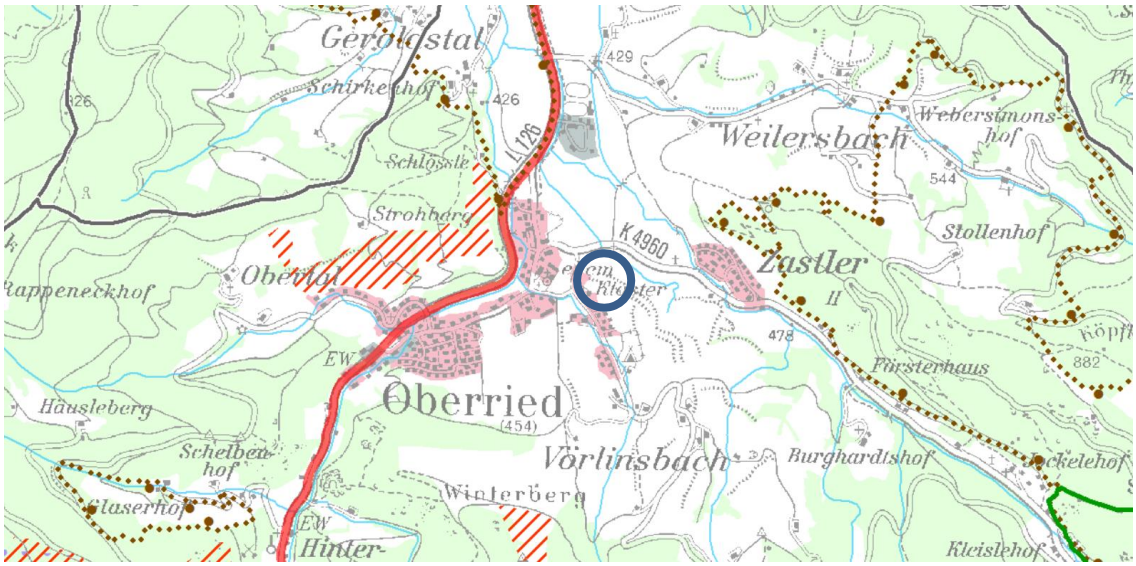
Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung und Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne.

4.1 Regionalplan

Für die Gemeinde Oberried sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein in der Fassung vom September 2017 maßgebend. Die Gemeinde Oberried ist im Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt (Plansatz 2.4.1.1 (1) Z). Als solche wird für die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Oberried ein Zuwachsfaktor von 0,25 % p. a. (Plansatz 2.4.1.1 (2) G) sowie zur Umrechnung des Zuwachsfaktors eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar (Plansatz 2.4.1.1 (3) Z) angesetzt. Dieser soll so entwickelt werden (Plansatz 2.1.3.1 (2) G), dass „günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden“.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche im Außenbereich, das im Regionalplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist. Im Westen schließt es an die bestehende Siedlungsfläche an, die als „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ dargestellt ist. Durch die vorliegende Planung werden keine übergeordneten Planungen wie z. B. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren berührt, wodurch auch in dieser

Hinsicht keine Konflikte mit den Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein vorliegen.



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

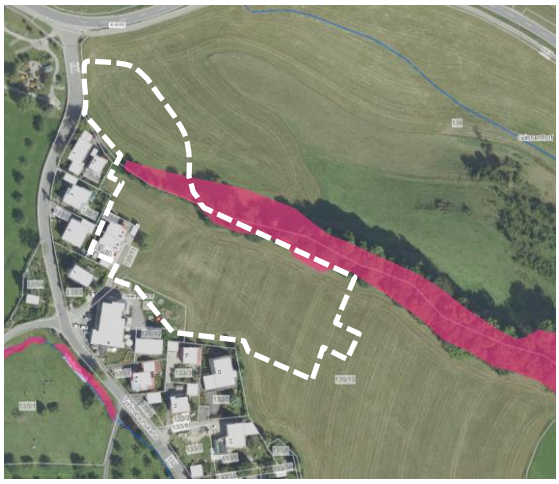
4.2 Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereichs ist entlang des nördlichen Gebietsrandes die Altlast bzw. altlastenverdächtige Fläche „Altablagerung/Hohlwegverfüllung beim Albrechtenhof“ (Flächen-Nr. 04492-00) kartiert. Eine Umwelttechnische Erkundung des Untergrunds wurde daher durchgeführt (Stand Juni 2020). Diese hat eine Belastung des Bodens mit Zuordnungswerten zwischen Z0*IIIA und Z2 ergeben. Boden des Zuordnungswertes Z2 ist für die Wiederverwertung unter versiegelten Flächen geeignet. Boden des Zuordnungswertes Z0 bis Z1.1 kann auch in unversiegelten Bereichen verwendet werden. Ein Hinweis auf Reste der „Altablagerung/Hohlwegverfüllung beim Albrechtenhof“ wurde nicht gefunden. Beim Wirkungspfad Boden – Mensch werden alle Prüfwerte für Wohngebiete und Kinderspielflächen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung eingehalten. Auch beim Wirkungspfad Boden – Grundwasser werden alle Prüfwerte eingehalten.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ wurde mit dem Landratsamt abgestimmt, dass mit Beginn der Erschließungsarbeiten eine weitere Sondierung auf den Baugrundstücken im direkten Grenzbereich zu den Altablagerungen durchgeführt wird. Eine weitere Altlastenerkundung im Rahmen der Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

4.3 Schutzgebiete

Entlang der nördlichen Gebietsgrenze sowie in einem Teilbereich innerhalb des Änderungsbereichs ist das geschützte Biotop „Feldgehölze und Hohlwege E Oberried“ (Biotop-Nr. 180133150832) kartiert. Durch die Darstellung einer Grünfläche für einen im Änderungsbereich befindlichen Teilbereich des Biotops sowie die Festsetzung von Pflanzgeboten und Maßnahmen zum Pflanzerhalt im Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ steht die vorhandene Biotopfläche der Planung nicht entgegen. Zudem sind auf Bebauungsplanebene entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Weitere Schutzgebiete sind im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.



Lage des Biotops (in Pink) mit Darstellung des Änderungsbereichs (Quelle: © LUBW, LGL; © 2022 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg)

Entwurf zum Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“, Stand 30.10.2023 (Quelle: FSP Stadtplanung)

5 STANDORTALTERNATIVEN

Die Lage des Änderungsbereichs innerhalb des Gemeindegebietes begründet sich vor allem anhand der Flächenverfügbarkeit sowie der guten Anbindung an die bestehende Infrastruktur. Die Ortsmitte sowie alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen können fußläufig erreicht werden. Die exponierte Hanglage des Plangebiets erfordert eine besondere Sensibilität bei der Bebauung. Dem Bebauungsplanverfahren ging daher die Erarbeitung eines Gestaltungsplans voraus. Dieser Prozess wurde von mehreren informellen Informationsveranstaltungen begleitet, um dem sensiblen Standort Rechnung zu tragen.

Zudem wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Anpassung an den aktuellen Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Oberried das Plangebiet verkleinert. Der städtebauliche Entwurf ermöglicht perspektivisch eine Erweiterung des Siedlungsbereichs nach Südosten und kann somit flexibel auf Veränderungen des Wohnbauflächenbedarfs reagieren. Weitere verfügbare Flächen, die ein solches Erweiterungspotenzial bieten, liegen innerhalb des Gemeindegebiets nicht vor.

6 WOHNBAUFLÄCHENBEDARFSBEGRÜNDUNG

6.1 Ausgangslage und Methodik

Basierend auf den Zielen der Raumordnung muss bei der Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen individuell nachgewiesen werden, dass ein entsprechender Bedarf innerhalb der Gemeinde auch tatsächlich vorliegt. Dabei ist gemäß Plansatz 3.1.9 Satz 2 LEP 2002 zum einen der Vorrang der Innenentwicklung zu berücksichtigen, zum anderen ist der Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen gemäß Plansatz 3.1.5 LEP 2002 zu führen. Auf einen entsprechenden Bedarfsnachweis kann nur dann verzichtet werden, wenn die zu entwickelnde Fläche bereits als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann, oder wenn im Rahmen einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung durch einen Flächentausch zu Gunsten der geplanten Bebauung die Darstellung angepasst wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht gegeben, weshalb zur Ermittlung und Begründung des Bedarfs eine Bedarfsbegründung unter Berücksichtigung mehrerer Aspekte zu erarbeiten ist:

Um den zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf zu ermitteln, sind die Bevölkerungsentwicklung, vorhandene Entwicklungsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan sowie die aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale (Baulücken im Innenbereich etc.) zu betrachten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der ermittelte Bedarf an Wohnbauland vorzugsweise durch Mobilisierung von Reserveflächen erfüllt wird. Lediglich der in der Bilanzierung darüberhinausgehende Bedarf begründet eine Neuausweisung am Ortsrand (Außenbereich).

6.2 Wohnbauflächenbedarfsermittlung gem. Regionalplan

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein trifft Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung und gibt eine Methodik zur Bedarfsermittlung vor, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg; dieses wies für die Gemeinde Oberried zum 2. Quartal 2023 eine Einwohnerzahl von 2.846 Personen aus.

Neben dem Bevölkerungswachstum entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen aus dem Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner je Wohneinheit). Dieser Rückgang resultiert u.a. aus der Zunahme der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner, v.a. in Zusammenhang mit dem zunehmenden Anteil an 1-Personen-Haushalten.

In Oberried kann ein jährlicher Zuwachsfaktor von 0,25 % sowie zur Umrechnung des Zuwachsfaktors eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar angesetzt werden. Der Zuwachsfaktor sowie dessen Umrechnung ergeben sich aus der Einordnung der Gemeinde Oberried im Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen (vgl. Kapitel 4.1). Es wird ein Planungszeitraum von 5 Jahren betrachtet. Dementsprechend lässt sich ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Oberried für die nächsten 5 Jahre von rund **0,71 ha** (2.846 Einwohner x 5 x 0,25 %) / 50 Einwohner pro ha) ermitteln.

6.3 Innenentwicklungspotenziale

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden legt die Gemeinde Oberried schon seit Jahren ein großes Augenmerk auf die bauliche Entwicklung von Flächen im Innenbereich. Auch entsprechend der Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Plansatz 2.4.0.3 (3) Z) sind verfügbare Wohnbauflächen in unbeplanten Innenbereichen sowie in Bauleitplänen ausgewiesene, noch nicht bebaute Flächen auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen.

Im Zuge der Bauleitplanung wurden die Innenentwicklungspotenziale innerhalb des Gemeindegebiets untersucht. So wurden für den Kernort sowie für die Ortsteile Hofsgrund, Zastler und St. Wilhelm die Baulücken auf Grundlage der Katasterdaten und der Auswertung aktueller Luftbilder erhoben und als Flächenbilanz tabellarisch erfasst. Berücksichtigt wurden diejenigen Flächenpotenziale, die sich aus rechtskräftigen Bebauungsplänen und aus nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen ergeben. In einem nächsten Schritt wurde für die ermittelten Flurstücke geprüft, ob Teilflächen bereits bebaut sind oder langfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen (z. B. Lage außerhalb der überbaubaren Fläche in bestehenden Bebauungsplänen).

Für den Kernort Oberried und die Ortsteile Hofsgrund und Zastler ergeben sich insgesamt 18 Baulücken mit einer anrechenbaren Fläche von insgesamt ca. 1,72 ha. Neun Baulücken befinden sich in Oberried, während im Ortsteil Hofsgrund sieben Baulücken und im Ortsteil Zastler zwei Baulücken ermittelt wurden. Im Ortsteil St. Wilhelm befinden sich keine Baulücken.

Es muss davon ausgegangen werden, dass nur ein Teil des ermittelten theoretischen Flächenpotenzials auch tatsächlich innerhalb des Planungszeitraums des Flächennutzungsplans aktiviert werden kann. Das Forschungsprojekt „Komreg – Kommunales Flächenmanagement in der Region“ hat für Kommunen Aktivierungsraten ermittelt. Entsprechend dieser Forschungsarbeit kann von einer Aktivierungsrate von ca. 25 % für den Zeitraum einer FNP-Fortschreibung ausgegangen werden. Bezogen auf eine FNP-Änderung mit einem Zielhorizont von 5 Jahren ergibt sich somit eine realistische Aktivierungsrate von rund 8 %. Damit ergibt sich in den nächsten 5 Jahren eine Fläche von rund **0,14 ha**, die als vorhandenes Innenentwicklungspotenzial der Gemeinde Oberried anzurechnen ist.

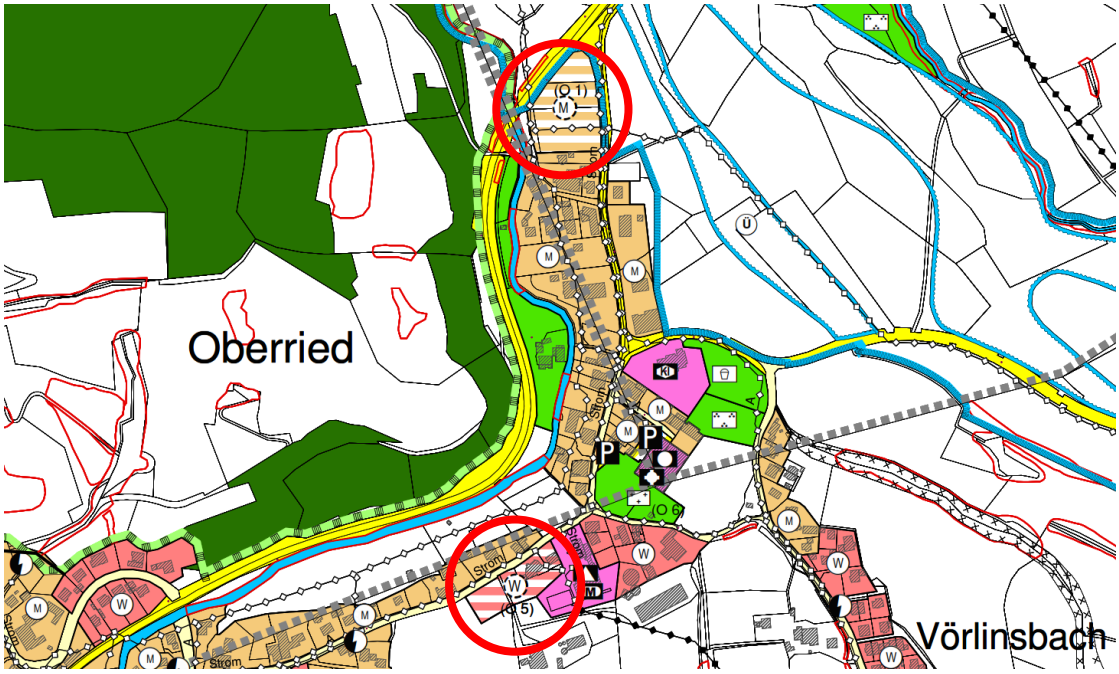
Darstellung der Baulücken im Luftbild und Kataster für den Kernort Oberried (eigene Darstellung April 2023)

Darstellung der Baulücken im Luftbild und Kataster für die Ortsteile Hofsgrund und Zastler (eigene Darstellung April 2023)

6.4 Entwicklungsflächen Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist im Kernort Oberried nur noch eine geplante Wohnbaufläche enthalten (Fläche O 5 im FNP, ca. 0,40 ha). Diese ist jedoch zu etwa einem Drittel bereits aufgesiedelt und wird zu etwa einem Drittel als Besucherparkplatz für die Goldberghalle genutzt. Die restliche, ungenutzte Teilfläche, die im Wohnbauflächenbedarf angerechnet wird. hat eine Größe von ca. 0,13 ha.

Am nördlichen Ortseingang, zwischen der Hauptstraße und der Landesstraße L 126 befindet sich eine geplante gemischte Baufläche (Fläche O 1, ca. 0,74 ha). Für den nördlichen Teil der Fläche (ca. 0,34 ha) gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt“, der am 27.04.2023 in Kraft getreten ist. Dieser setzt für den überplanten Teilbereich der Fläche O1 eine gewerbliche Nutzung (nicht großflächiger Einzelhandel) fest. Für den südlichen Teil der Fläche (ca. 0,40 ha) liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Die Gemeinde beabsichtigt, diese Teilfläche teilweise als Wohnbauland zu entwickeln und damit den Übergang zwischen Gewerbenutzung und bestehenden Wohnlagen zu schaffen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Lebensmittelmarkt“ fanden bereits Vorabstimmungen mit den Eigentümern der Fläche statt. Ob die Fläche für eine Wohnbaunutzung zur Verfügung steht, ist demnach nicht sicher, weshalb die Fläche nicht auf den Wohnbauflächenbedarf angerechnet wird.

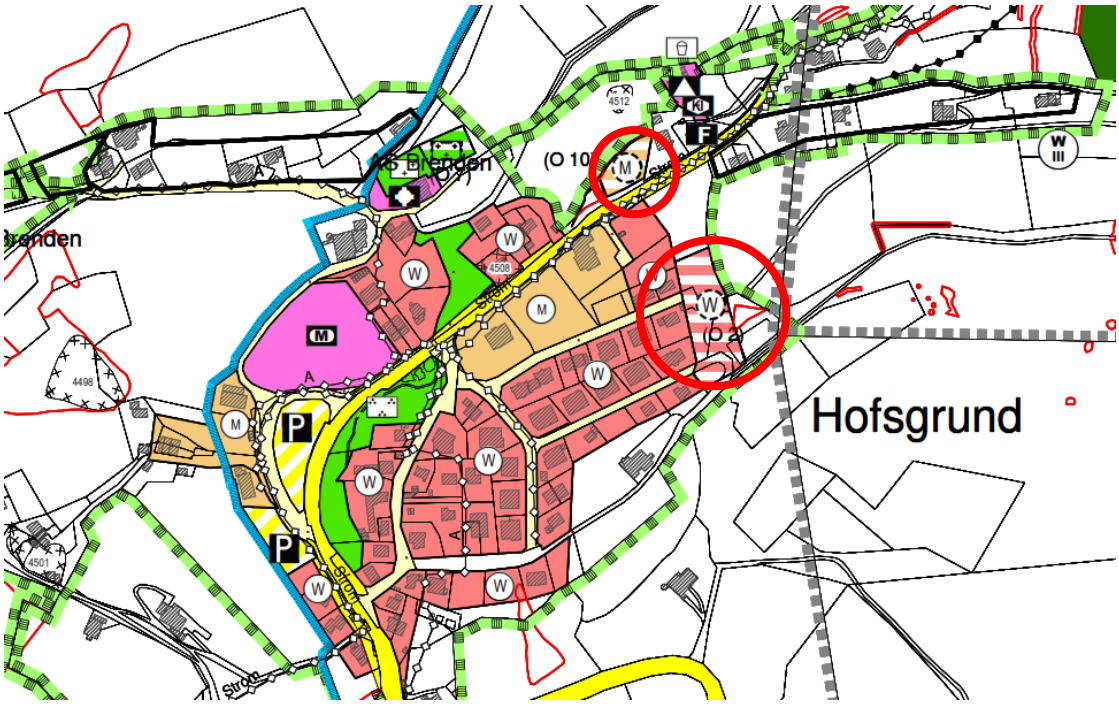


Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal mit Darstellung der Entwicklungsflächen O 1 und O 5 im Ortsteil Oberried (ohne Maßstab)

Des Weiteren befindet sich im Ortsteil Hofsgrund eine geplante Wohnbaufläche, die am östlichen Rand des Ortsteils liegt (Fläche O 2). Diese geplante Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 0,40 ha, wobei aufgrund der bestehenden Straße und der Topografie im Gebiet nur ein deutlich kleinerer Anteil durch Wohnbebauung nutzbar wäre. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob an dieser Fläche festgehalten werden soll und zu welchem Anteil der Bedarf in Oberried auch im Ortsteil Hofsgrund befriedigt werden kann und sollte. Aus diesen Gründen wird die Fläche im Wohnbauflächenbedarf vorerst nicht berücksichtigt.

Eine weitere geplante gemischte Baufläche (Fläche O 10, ca. 0,10 ha) befindet sich am nördlichen Ortsteingang in Hofsgrund, nördlich der Silberbergstraße. Da die Fläche

bereits vollständig aufgesiedelt ist, wird sie als entwickelt angesehen und im Wohnbauflächenbedarf nicht weiter berücksichtigt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal mit Darstellung der Entwicklungsflächen O 2 und O 10 im Ortsteil Hofsgrund (ohne Maßstab)

6.5 Konkreter aktueller Wohnbauflächenbedarf

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

6.6 Anzurechnende Wohnbaufläche

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rund 1,35 ha. Im Hinblick auf die anzurechnende Wohnbaufläche sind hiervon Teilflächen in Abzug zu bringen. Die öffentliche Grünfläche (ca. 0,10 ha) nördlich der geplanten Stichstraße dient dem Ausgleich der Biotopflächen, die im Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung in Anspruch genommen werden. Sie ist daher nicht in die Wohnbauflächenbilanz einzubeziehen. Auch die gemischte Baufläche (ca. 0,08 ha) ist bei der Bilanzierung in Abzug zu bringen, da sie lediglich die bestehende Bebauung abbildet und keine weitere bauliche Erweiterung eröffnet.

Damit weisen jene Flächen, die an den Wohnbauflächenbedarf anzurechnen sind (Wohnbaufläche und Verkehrsfläche), zusammen eine Flächengröße von **ca. 1,17 ha** auf.

6.7 Gegenüberstellung Bedarf / Innenentwicklungspotenzial / Entwicklungsflächen

Der rechnerische Wohnbauflächenbedarf beträgt wie oben dargestellt ca. 0,71 ha. Davon sind gemäß Regionalplan die im Prognosezeitraum von 5 Jahren aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale mit einer Größe von 0,14 ha abzuziehen. Ebenfalls in Abzug zu bringen sind die Entwicklungsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan.

Diese können, wie in Kapitel 6.4 dargelegt wurde, nur teilweise einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden, weshalb das anzurechnende Entwicklungspotenzial im Flächennutzungsplan mit 0,13 ha angesetzt wird. Damit ergibt für die Gemeinde Oberried ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf von ca. 0,44 ha (0,71 ha - 0,14 ha - 0,13 ha).

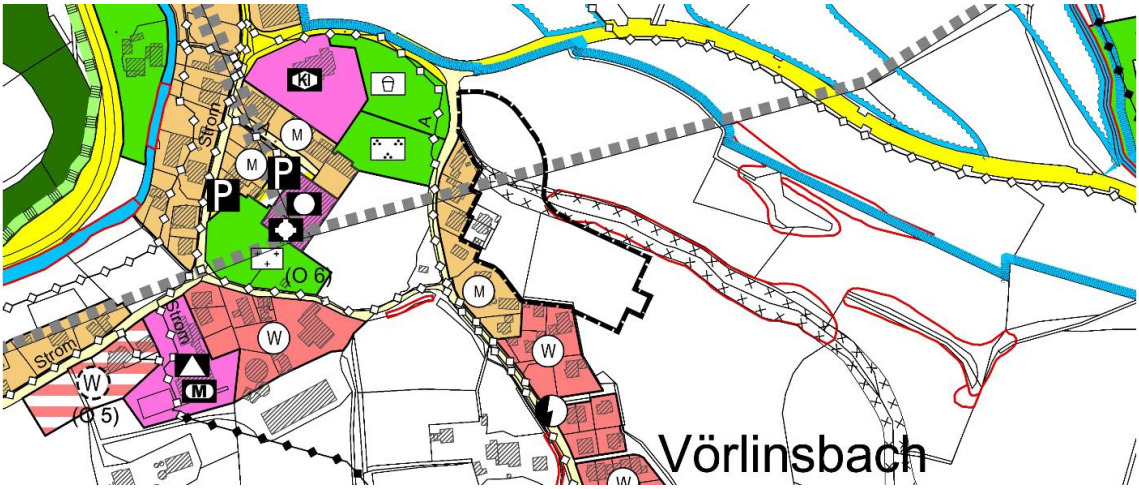
Die anzurechnenden Wohnbauflächen mit ca. 1,17 ha übersteigen den regionalplanerischen Bedarf damit um **ca. 0,73 ha**. Für den Prognosezeitraum von 5 Jahren und vor dem Hintergrund des tatsächlich vor Ort bekannten erheblichen Bedarfs, ist diese Überschreitung aus stadtplanerischer Sicht mit den regionalplanerischen Zielen für die Gemeinde Oberried vereinbar.

7 INHALTE DER ÄNDERUNG

7.1 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Dreisamtal die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der Gemeinden Buchenbach, Kirchzarten, Oberried und Stegen wurde vom GVV Dreisamtal ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde nach der letzten Digitalisierung und Aktualisierung am 09.11.2012 rechtswirksam und stellt für den Bereich „Vörlinsbach-Steiertenhof“ überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dar. Zudem sind Altlasten und altlastverdächtige Flächen dargestellt, die im nördlichen Bereich in das Plangebiet hineinragen. Der nördliche Bereich des Änderungsbereichs liegt innerhalb einer Fläche mit Bergbauberechtigungen nach dem Bundesberggesetz vom 13.08.1980. Nordöstlich des Plangebiets ragt ein Biotop nach § 32 LNatSchG in das Plangebiet (vgl. Kapitel 4.3), im Süden und Westen befinden sich eine bestehende Wohnbaufläche sowie eine gemischte Baufläche.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal (ohne Maßstab; Änderungsbereich schwarz umrandet)

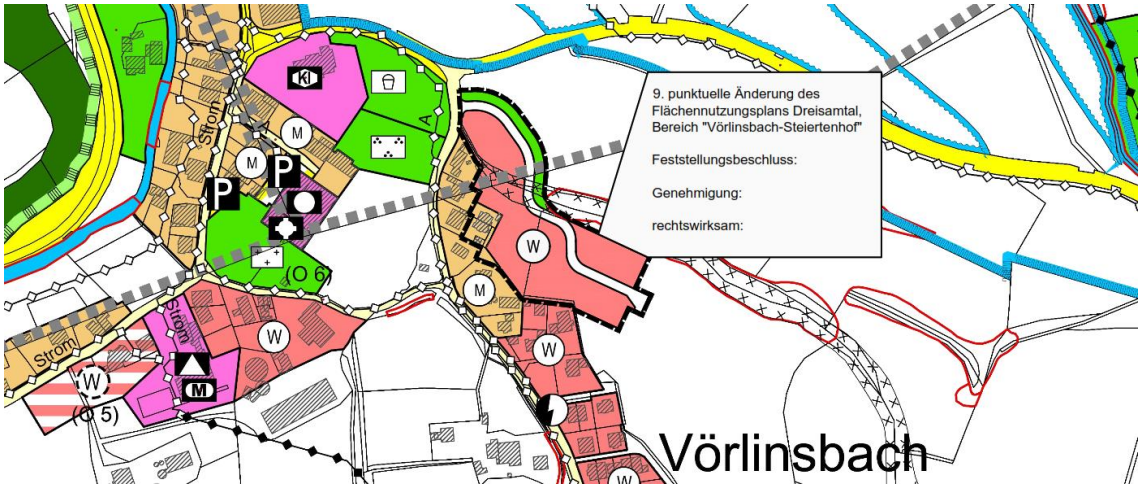
7.2 Darstellung in der 9. Flächennutzungsplanänderung

Die planungsrechtliche Sicherung des Baugebiets erfolgt im Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Bereich im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden. Im Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ werden zudem Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt, die für den Änderungsbereich auf Flächennutzungsplanebene

übertragen werden. Durch die punktuelle Flächennutzungsplanänderung werden somit die landwirtschaftlichen Flächen durch eine Wohnbaufläche, eine Verkehrsfläche sowie eine Grünfläche ersetzt. Die altlastverdächtigen Flächen werden für den Änderungsbereich übernommen, wenngleich die inhaltliche Berücksichtigung der Flächen auf Bebauungsplanebene stattfindet. Auch die Flächen mit Bergbauberechtigungen werden in die planzeichnerische Änderung übernommen; eine bergbauliche Tätigkeit ist gemäß Begründung zum wirksamen Flächennutzungsplan jedoch nicht vorgesehen.

Im Hinblick auf die Bestandssituation vor Ort wird auf einer Fläche, die westlich an die neue Wohnbaufläche angrenzt, die bestehende Bebauung als Mischbaufläche abgebildet.

Der Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ setzt im Bereich des Steiertenhofs eine Nebenzufahrt fest. Für einen Teilbereich der Zufahrt sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits Mischbauflächen dargestellt. Da es sich bei der Zufahrt um eine untergeordnete Zweiterschließung handelt und die dargestellten Mischbauflächen der verkehrlichen Nutzung nicht entgegenstehen, wird von einer Darstellung im Flächennutzungsplan abgesehen. Stattdessen wird der Änderungsbereich im Bereich der geplanten Zufahrt kleiner gefasst als der Geltungsbereich des Bebauungsplans.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Dreisamtal mit geänderter Flächendarstellung (ohne Maßstab)

8 UMWELTBELANGE

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a sowie nach § 2 (4) BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (3) BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB, sowie § 2 (4) BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 zum BauGB. Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange ist maßgeblich, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans verlangt werden kann. Die Belange von Natur und Landschaft sind neben den anderen öffentlichen und privaten Belangen bei der Planung zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Durch das Büro faktorgruen aus Freiburg wird ein Umweltbericht für die punktuelle Flächennutzungsplanänderung erarbeitet. Dieser bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

9 FLÄCHENBILANZ

Darstellung vor der 9. Änderung

Landwirtschaftliche Fläche	ca. 1,35 ha

Darstellung nach Abschluss der 9. Änderung:

Wohnbaufläche	ca. 0,97 ha
Mischbaufläche	ca. 0,08 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,20 ha
Grünfläche	ca. 0,10 ha
Summe / Geltungsbereich	**ca. 1,35 ha**

Kirchzarten, den

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

Andreas Hall
Verbandsvorsitzender GVV Dreisamtal

Planverfasser