



1. Änderung des Bebauungsplans „Poche“

Satzungen
Planzeichnung (Deckblatt)
Bebauungsvorschriften
Begründung
Umweltbeitrag
mit artenschutzrechtlicher Einschätzung

Stand: 13.05.2024

Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) 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 13.05.2024 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 13.05.2024.

§ 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.

Durch die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen findet die Ortsbausatzung für die Gemarkung Hofgrund vom 23.06.1971 für den Deckblattbereich keine Anwendung mehr. Für die Bereiche des Bebauungsplans „Poche“ in der Fassung vom 19.05.2003 (Datum des Inkrafttretens), die außerhalb des Deckblattbereichs liegen, gelten die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unverändert fort.

§ 4

Bestandteile

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- | | |
|---|----------------|
| 1. dem zeichnerischen Teil (Deckblatt), M 1:500 | vom 13.05.2024 |
| 2. den planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen für den Änderungsbereich | vom 13.05.2024 |

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- | | |
|---|----------------|
| 1. dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt), M 1:500 | vom 13.05.2024 |
| 2. den örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich | vom 13.05.2024 |

Beigefügt sind:

- | | |
|--|----------------|
| 1. die gemeinsame Begründung | vom 13.05.2024 |
| 2. der Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Einschätzung (Büro galaplan decker, Todtnauberg) | vom 13.05.2024 |

§ 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 13.05.2024


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

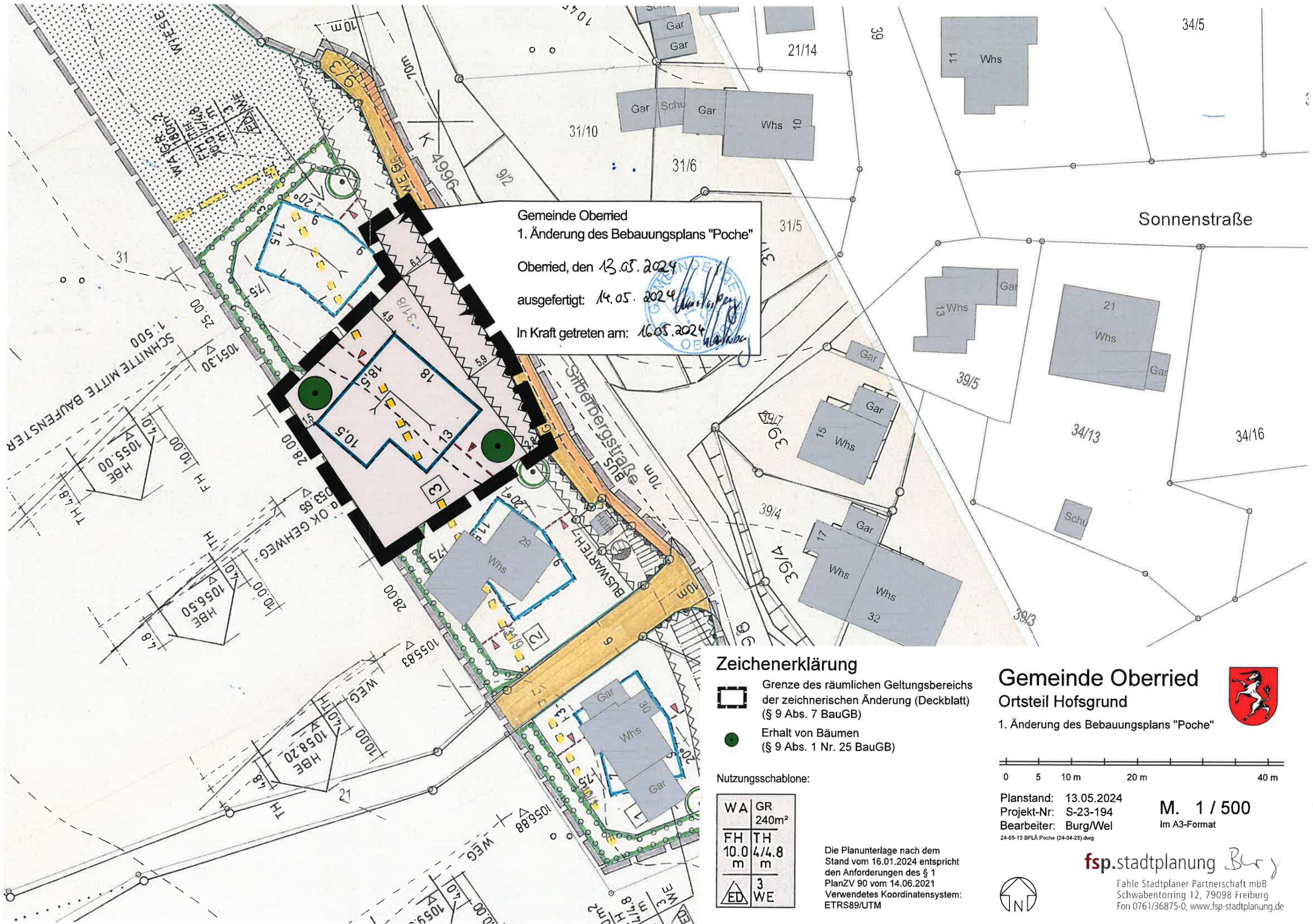
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 16.05.2024.

Oberried, den 14.05.2024


Klaus Vosberg
Bürgermeister

Oberried, den 16.05.2024


Klaus Vosberg
Bürgermeister



Gemeinde Oberried
 1. Änderung des Bebauungsplans "Poche"
 Oberried, den 13.05.2024
 ausgefertigt: 14.05.2024
 In Kraft getreten am: 16.05.2024

Zeichenerklärung

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

Nutzungsschablone:

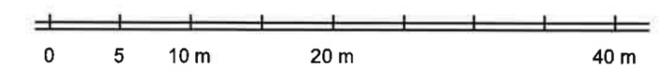
WA	GR
	240m ²
FH	TH
10.0	4/4.8
m	m
	3
ED	WE

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: 13.05.2024
 Projekt-Nr: S-23-194
 Bearbeiter: Burg/Wel
 M. 1 / 500
 Im A3-Format



fsp.stadtplanung Burg
 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 Bereiche des Bebauungsplans „Poche“, die außerhalb des Deckblattbereichs liegen, 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 8.2 **entfällt** für den Deckblattbereich vollständig.

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 Schotterrasen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 9

- 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 bleigedekte 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. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
- 12.1 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).
- 12.2 Bei Baugrundstücken ab einer Größe von 500 m² sind insgesamt 2 Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang neu zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen. Abgängige Bäume sind 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):**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	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 Schlep-, 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 m² befestigte Fläche 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:

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 bauphysikalischen 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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Jüngeren Schwarzwald-Glazialsedimenten mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Diese überlagern vermutlich das im tieferen Untergrund anstehende Grundgebirge des Schwarzwaldes (Streifig-schlieriger Migmatit). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 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 so viel 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.

Hinweise zu Verdachtsflächen auf schädliche Bodenveränderung:

Die Planung befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis BH, hat im Umfeld der Planung erhöhte Schwermetallgehalte im Boden vorgefunden.

- Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen, geogen bedingten Schwermetallbelastung ist eine Verwertung innerhalb des Bauvorhabens möglich. Die Belastungen können aber beim Anfallen von Nicht-vor-Ort verwertungsfähigem Erdaushub zu deutlich erhöhten Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten andernorts führen.
- Eine Umlagerung von Bodenmaterial innerhalb der abgegrenzten Geltungsbereiche von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ist möglich sofern:
 - a) dies in Gebieten oder räumlich abgegrenzten Industriestandorten mit erhöhten Schadstoffgehalten (Überschreitung gemäß VSW, Anlage 1, Tabellen 1 und 2) oder mehr als 10% mineralischer Fremdbestandteile erfolgt **UND**

- b) die in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 Buchstabe b und c des BBodSchG genannten Bodenfunktionen nicht zusätzlich beeinträchtigt werden **UND**
- c) am Ort des Auf-/Einbringens die stoffliche Situation nicht nachteilig verändert wird.
 - Aufgrund der Schwermetallbelastung besteht für die Nutzungskategorien „Kinderspielflächen/Haus- und Nutzgärten“ und „Wohngebiete“ gem. BBodSchV innerhalb des Belastungsgebiets ein genereller Handlungsbedarf. Zur Sicherstellung des gesunden Wohnens (vgl. § 1 (6) Nr.1 BauGB) sind Bodenuntersuchungen zur Abklärung eines möglichen Gesundheitsrisikos erforderlich, sofern Kinderspielflächen oder Haus- und Nutzgärten von der Planung betroffen sind. Hierbei sind die in Frage kommenden Flächen auf Schwermetalle und Arsen gemäß Anlage 2, Tabelle 4 der BBodSchV (n. F.) untersuchen und bewerten zu lassen.

1.8 Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Schauinsland II", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Blei, Zink und Silber berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Stadt Freiburg, vertreten durch das Liegenschaftsamtsamt. Nach den Unterlagen des LGRB fand eine Aufsuchung und Gewinnung von Metallerzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Oberried, den 13.05.2024



Klaus Vosberg
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Bury

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

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 16.05.2024.

Oberried, den 14.05.2024



Klaus Vosberg
Bürgermeister

Oberried, den 16.05.2024



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

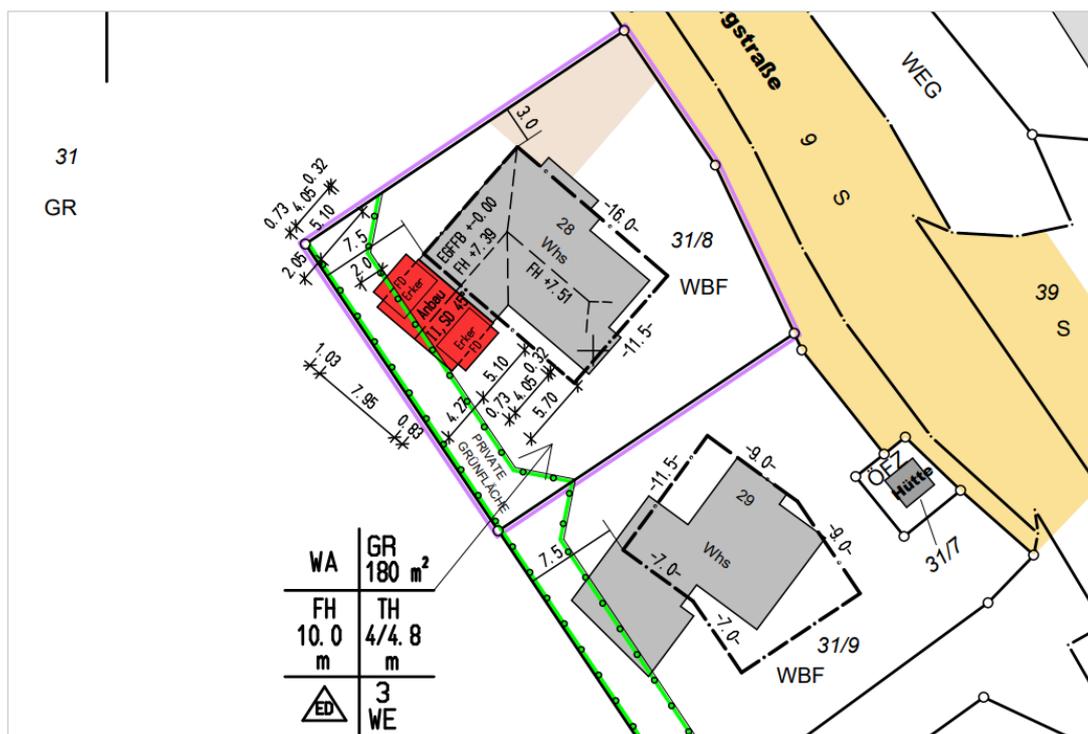
Das Flurstück Nr. 31/8 in der Silbergerbstraße 28 im Ortsteil Hofgrund der Gemeinde Oberried ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Der Eigentümer beabsichtigt, das bestehende Wohnhaus durch einen Anbau zu erweitern, um zusätzlichen familiengerechten Wohnraum zu schaffen. Die Gemeinde hat das Anliegen 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

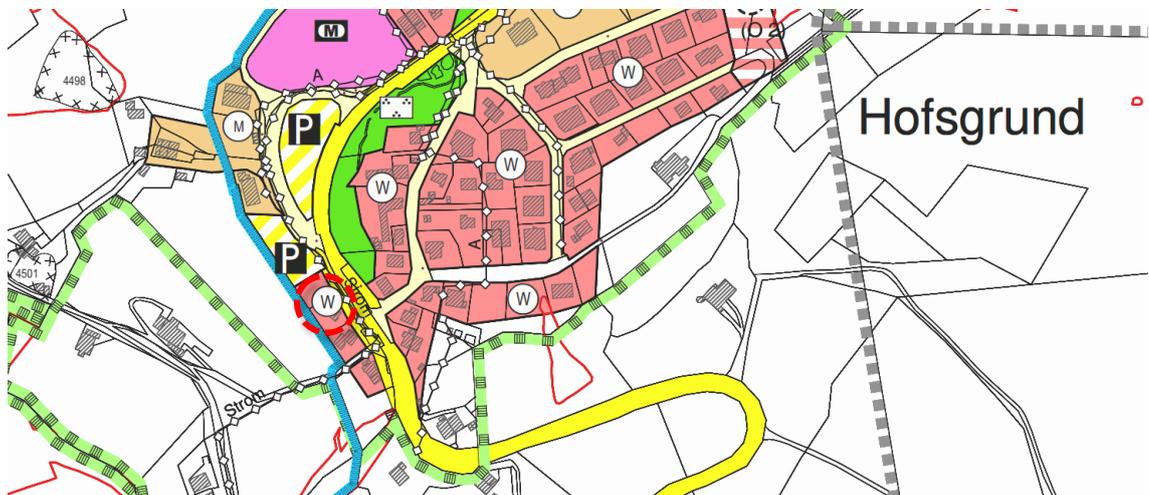
Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang des Ortsteils Hofgrund und ist über die Silberbergstraße / Kreisstraße K 4996 erschlossen. Südlich und östlich des Plangebiets grenzt lockere Wohnbebauung an. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) an. Der Änderungsbereich 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.

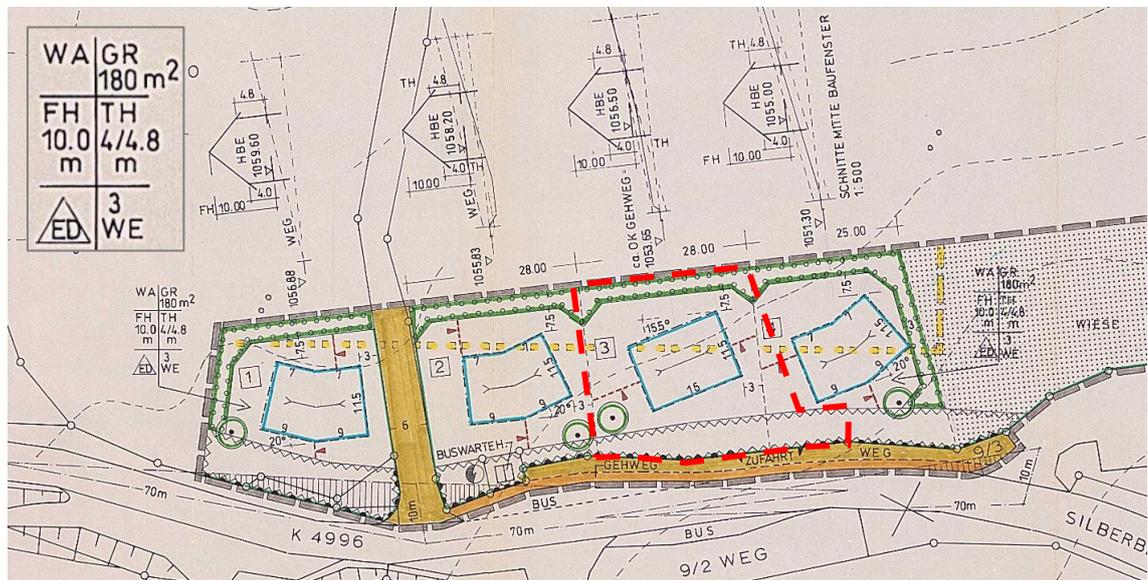


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV Dreisamtal von 2012 (ohne Maßstab)

1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

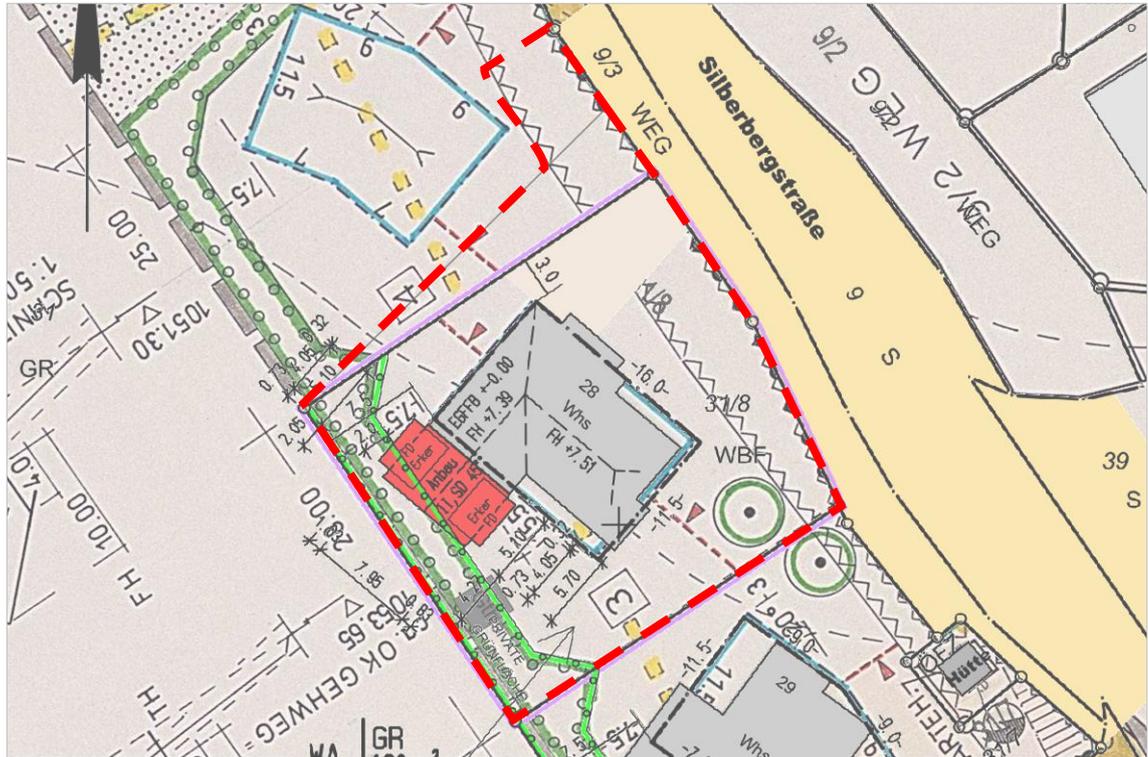
Für den vorliegenden Änderungsbereich gilt bislang der Bebauungsplan „Poche“ in der Fassung vom 19.05.2003 (Inkrafttreten) in Verbindung mit der Ortsbausatzung für Hofgrund vom 12.07.1972 (Inkrafttreten).

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 m². Die Firsthöhe wird auf 10 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, bei Bestandsgebäuden) bzw. der Höhenbezugsebene (HBE) begrenzt. Die Höhenbezugsebene wird für das betroffene Baugrundstück auf 1.056,50 m ü. NN festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4 m (talseitig) bzw. 4,8 m (bergseitig), gemessen von der EFH bzw. HBE 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 m² 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

11.03.2024	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Poche“ und den Erlass örtlicher Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB
11.03.2024	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Poche“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
18.03.2024 bis 22.04.2024	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 14.03.2024 mit Frist bis 22.04.2024	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
13.05.2024	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Poche“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

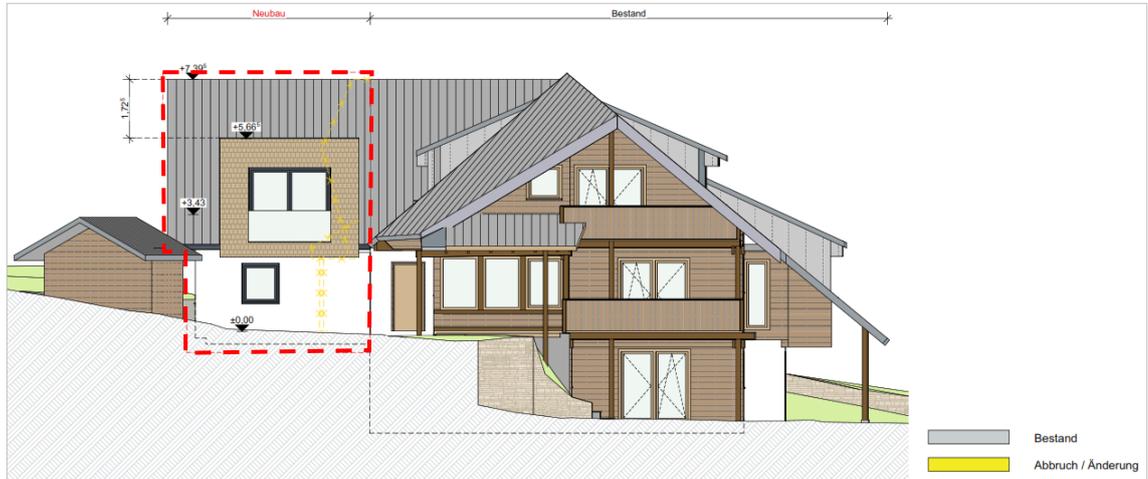
2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Vorhaben

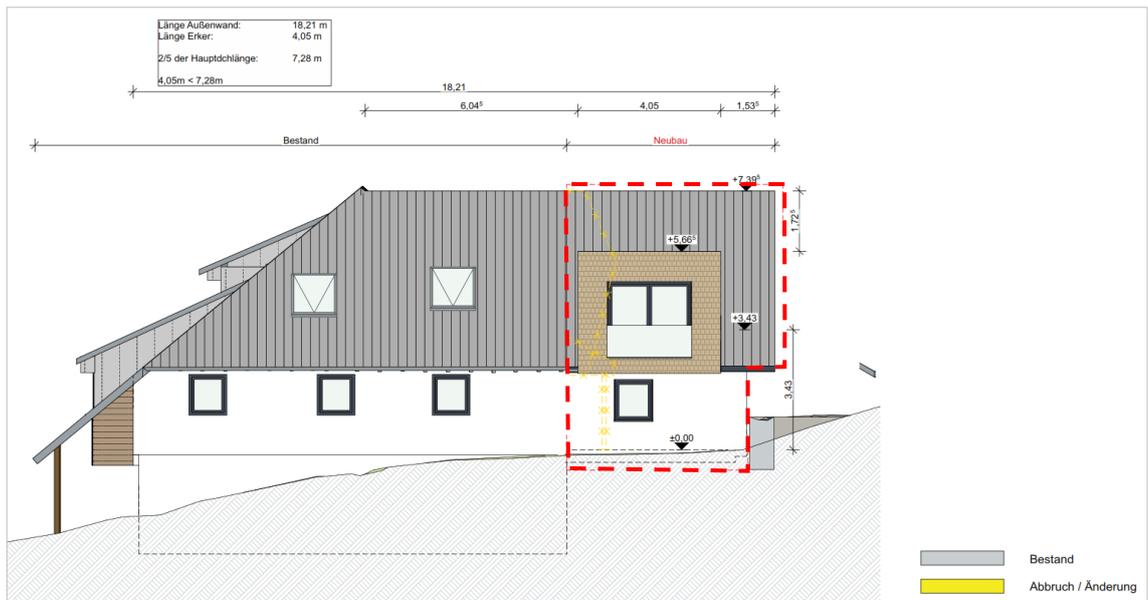
Auf dem Grundstück Flst. Nr. 31/8 soll das Wohnhaus Silberbergstraße 28 durch einen Anbau in südwestliche Richtung erweitert werden. Der Anbau ist als zweigeschossige Erweiterung des Hauptgebäudes geplant (Erdgeschoss + Dachgeschoss). Eine Unterkellerung des Anbaus ist nicht vorgesehen.

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.

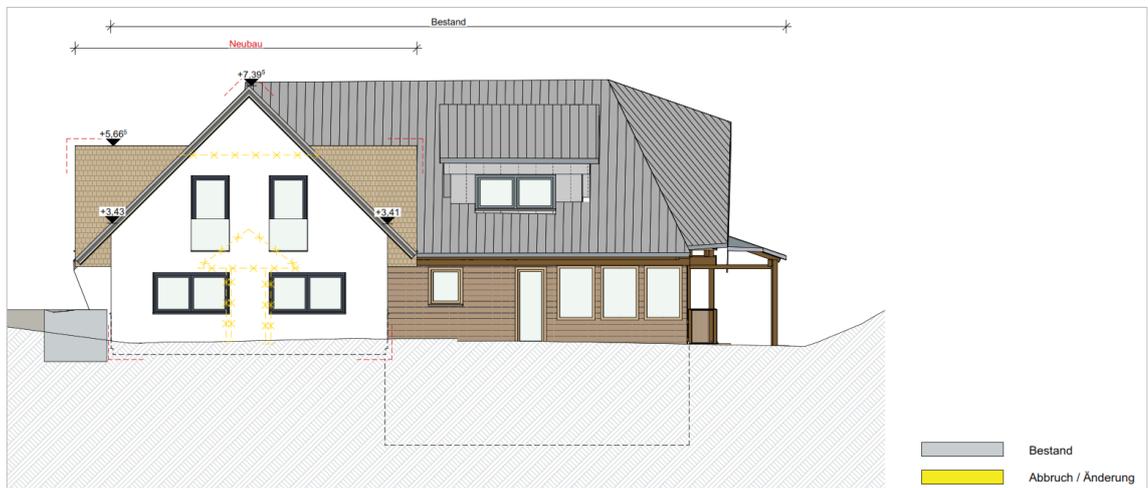
BEGRÜNDUNG



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 Bezugshöhe von Gebäudehöhen (Ziffer 8.2), 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.

Erlass 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. Als Ausgleich für die entfallene private Grünfläche wird zudem ein Anpflanzgebot von insgesamt zwei Bäumen aufgenommen. Auf eine örtliche Festsetzung der Baumstandorte wurde verzichtet, um dem Bauherrn eine möglichst flexible Anordnung auf dem Grundstück zu ermöglichen.

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.

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 11

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 ²
Summe / Geltungsbereich	ca. 989 m²

Oberried, den 13.05.2024



Bürgermeister
Klaus Vosberg

fsp.stadtplanung *Burg*

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

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 16.05.2024

Oberried, den 14.05.2024



Bürgermeister
Klaus Vosberg

Oberried, den 16.05.2024



Bürgermeister
Klaus Vosberg

Gemeinde Oberried, Gemarkung Hofgrund

1. Änderung des Bebauungsplans „Poche“



Umweltbelange nach § 13a BauGB Satzungsfassung

Stand: 13.05.2024

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

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
1.2	Ergebnis der Offenlage	2
2	Übergeordnete Fachplanungen	2
3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	4
4	Bebauungsplan „Poche“	4
5	Geplante Änderungen	6
6	Abwägung der Umweltbelange	7
6.1	Lage im Raum und Schutzgebiete	7
6.2	Artenschutzrechtliche Einschätzung	10
6.3	Auswirkungen auf die Schutzgüter § 1(6) Nr. 7 BauGB	14
6.3.1	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i>	14
6.3.2	<i>Schutzgut Boden</i>	19
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>	26
6.3.8	<i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	26
6.3.9	<i>Schutzgut Fläche</i>	27
6.3.10	<i>Schutzgut Biologische Vielfalt</i>	27
6.3.11	<i>Wechselwirkungen</i>	28
7	Zusammenfassung	29
8	Anhang	32
	Pflanzliste	32

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).

1.2

Ergebnis der Offenlage

Ergebnis der Offenlage

Folgende Anregungen der unterschiedlichen Träger öffentlicher Belange sind im Zuge der Offenlage eingegangen und werden in dieser Satzungsfassung der Umweltbelange berücksichtigt:

LRA Breisgau-Hochschwarzwald (FB 410 Baurecht und Denkmalschutz) – Stellungnahme vom 16.04.2024

Hinweis zum Entfall der festgesetzten privaten Grünfläche bzgl. erforderlichem Ausgleich

→ Die Hinweise wurden beim Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ aufgenommen und ein entsprechender Ausgleich für den Entfall der privaten Grünfläche festgesetzt.

LRA Breisgau-Hochschwarzwald (FB 420 Naturschutz) – Stellungnahme vom 16.04.2024

Hinweis zum Entfall der festgesetzten privaten Grünfläche bzgl. Übergang in die freie Landschaft

→ Der Hinweis wurde beim Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ aufgenommen und ein entsprechender Ausgleich festgesetzt.

Die weiteren betreffen die Umweltbelange nicht und werden von den sonstigen Fachbüros bearbeitet.

2

Übergeordnete Fachplanungen

Regionalplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Wohngebiets („Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ (N)) im Ortsteil Hofgrund der Gemeinde Oberried. Rings um den besiedelten Bereich des Ortsteils Hofgrund liegt das Naturschutzgebiet Schauinsland. Das Naturschutzgebiet sowie das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (PS 3.2) im Osten von Hofgrund 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)
- 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.“

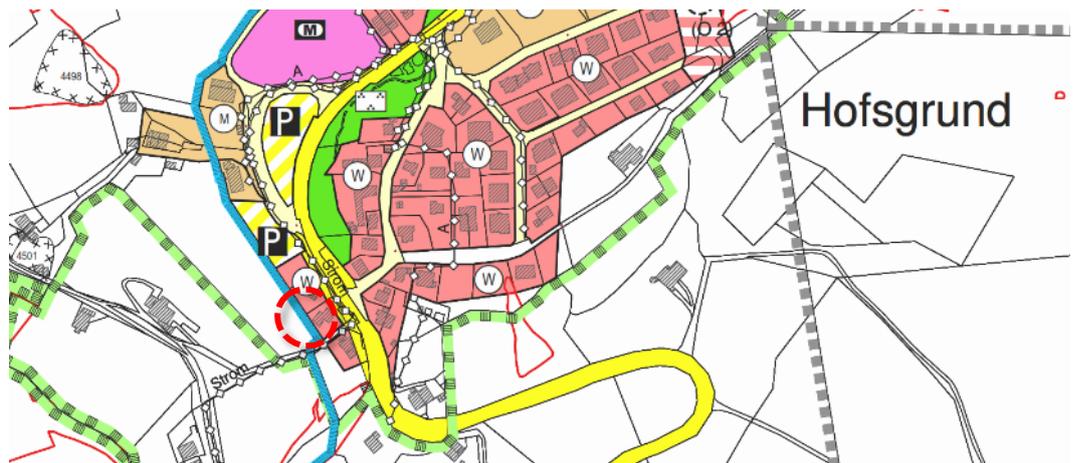


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des GVV Dreisamtal von 2012; Plangebiet (roter Kreis) (Quelle: fsp.stadtplanung)

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 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 m². Die Firsthöhe wird auf 10 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, bei Bestandsgebäuden) bzw. der Höhenbezugsebene (HBE) begrenzt. Die Höhenbezugsebene wird für das betroffene Baugrundstück auf 1.056,50 m ü. NN festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4 m (talseitig) bzw. 4,8 m (bergseitig), gemessen von der EFH bzw. HBE 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°.“

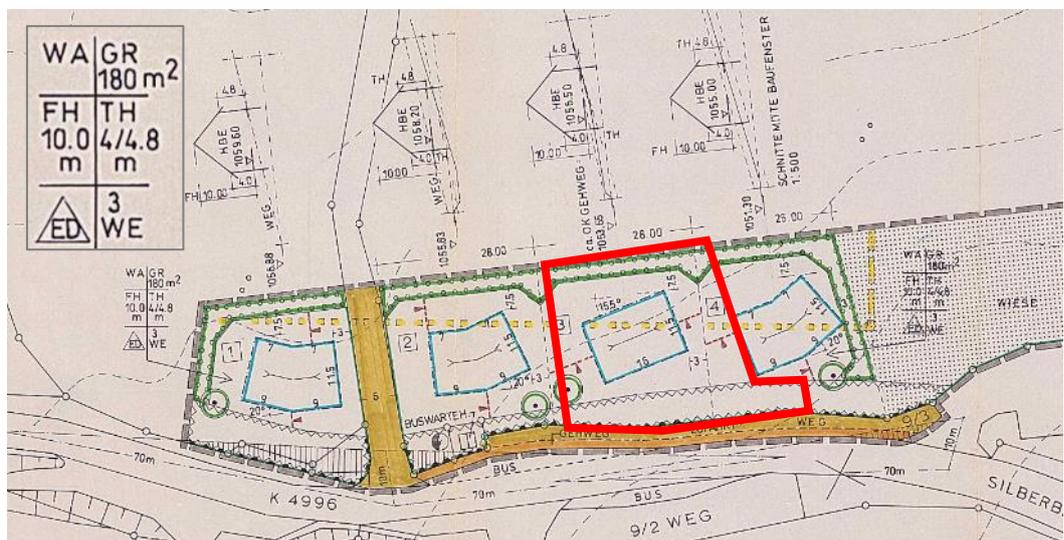


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Poche“ mit vergrößerter Nutzungsschablone (nicht genordet, ohne Maßstab), Änderungsbereich in Rot. (Quelle: fsp.stadtplanung).

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 Plangebiets

In der Begründung von fsp.stadtplanung wird die Lage wie folgt beschrieben: „Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang des Ortsteils Hofgrund 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. „

Das Plangebiet 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.

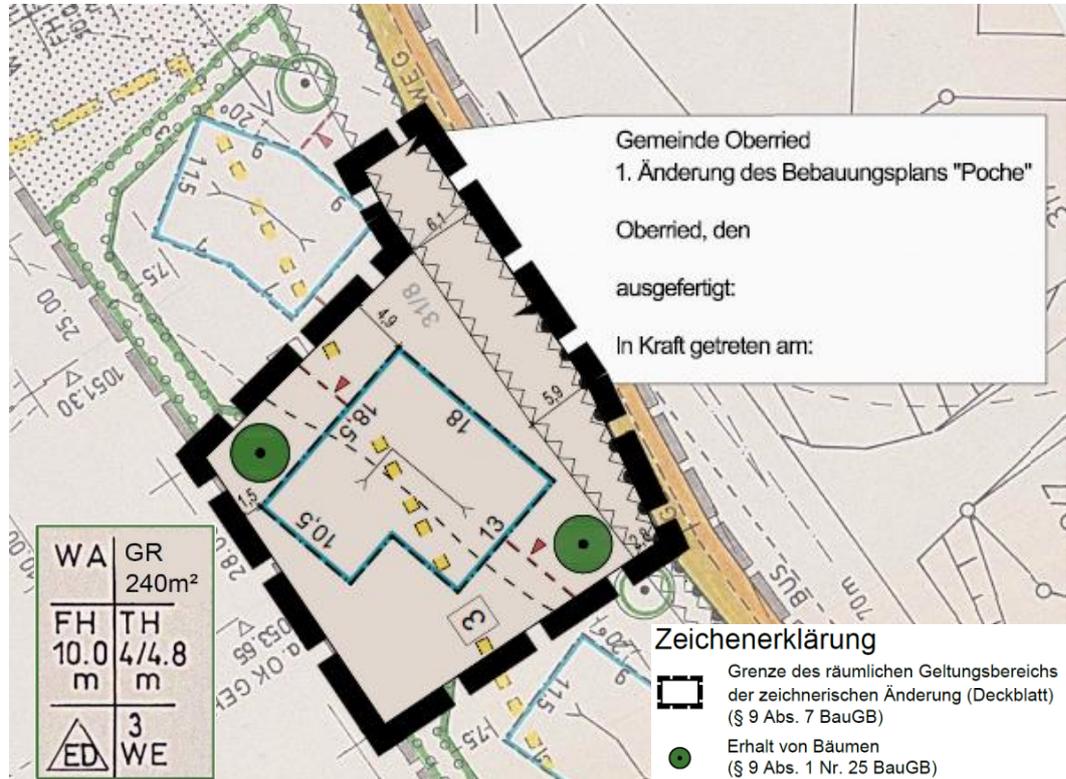


Abbildung 6: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Poche“ (Quelle: fsp.stadtplanung).

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 m² 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 Geplante Änderungen

Flächenversiegelung

Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist bisher ein Wohngebiet und pro Baugrundstück ein Baufenster mit einer überbaubaren Fläche von 180 m² ausgewiesen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird die zulässige Überbauung um 60 m² auf 240 m² 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 m². Bei Ausnutzung der geplanten Grundflächenzahl von 240 m² erhöht sich die Überbauung um ca. 60 m². 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 m².

Sonstige Festsetzungen

Die bisher festgesetzte Grünfläche mit Anpflanzgebot entlang der Westgrenze wird nicht mehr planrechtlich festgesetzt. Die Gartenflächen bleiben jedoch zum Großteil erhalten.

Zur Einbindung gegenüber der freien Landschaft erfolgt die Festsetzung von 2 Pflanzgeboten und Pflanzbindungen für die vorhandenen Bäume.

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 Hofsgrund in der Gemeinde Oberried. Im Plangebiet befindet sich bereits ein Wohngebäude sowie ein Gartenhäuschen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 989 m². 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.

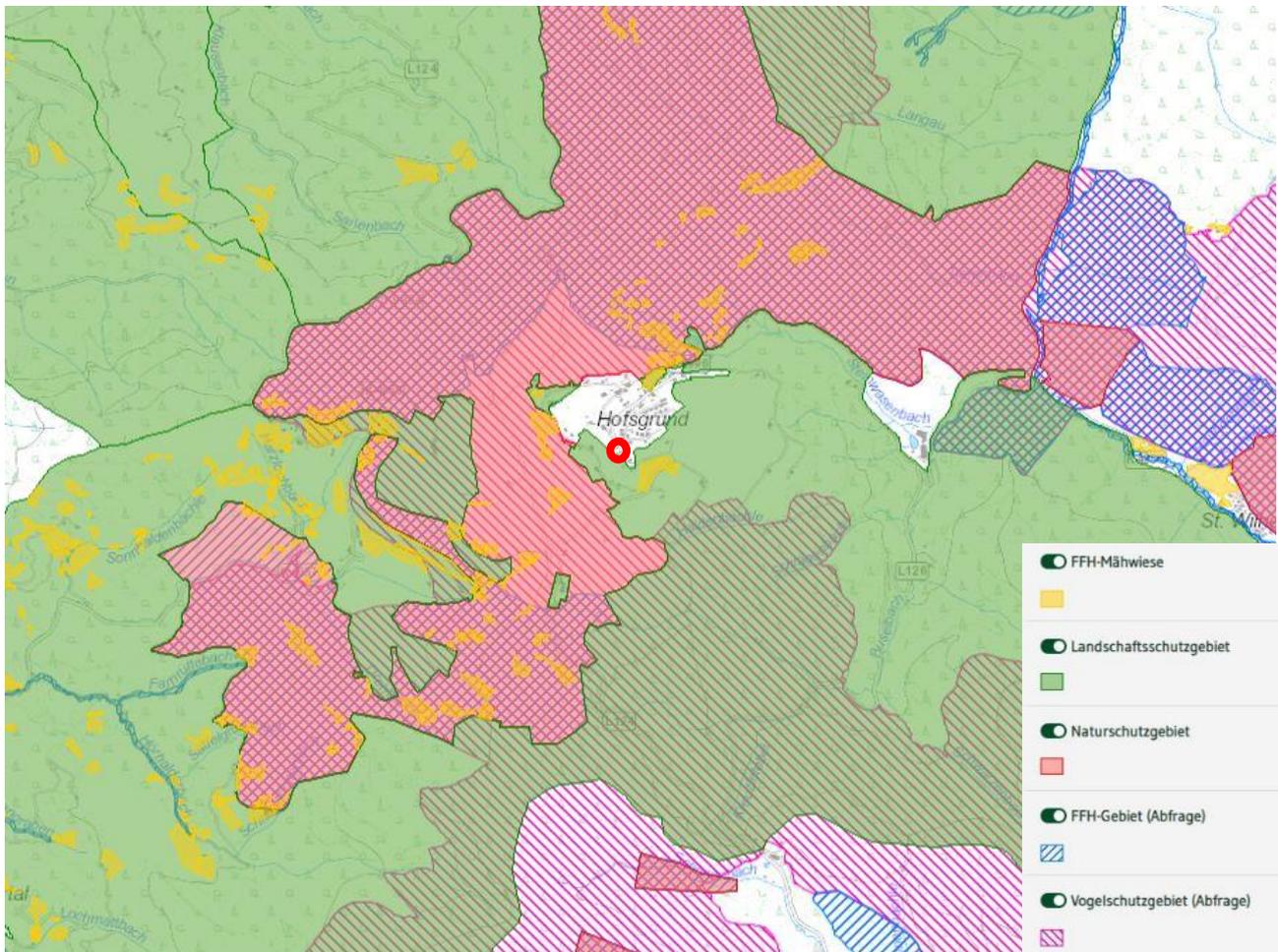


Abbildung 7: Plangebiet (rot) mit Schutzgebietskulisse. Aus Übersichtlichkeitsgründen wird die Überlagerung mit dem Naturpark und dem Biosphärengebiet nicht dargestellt (Quelle: LUBW 2024).

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 Erhaltung, 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 Hofsgrund“ (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.

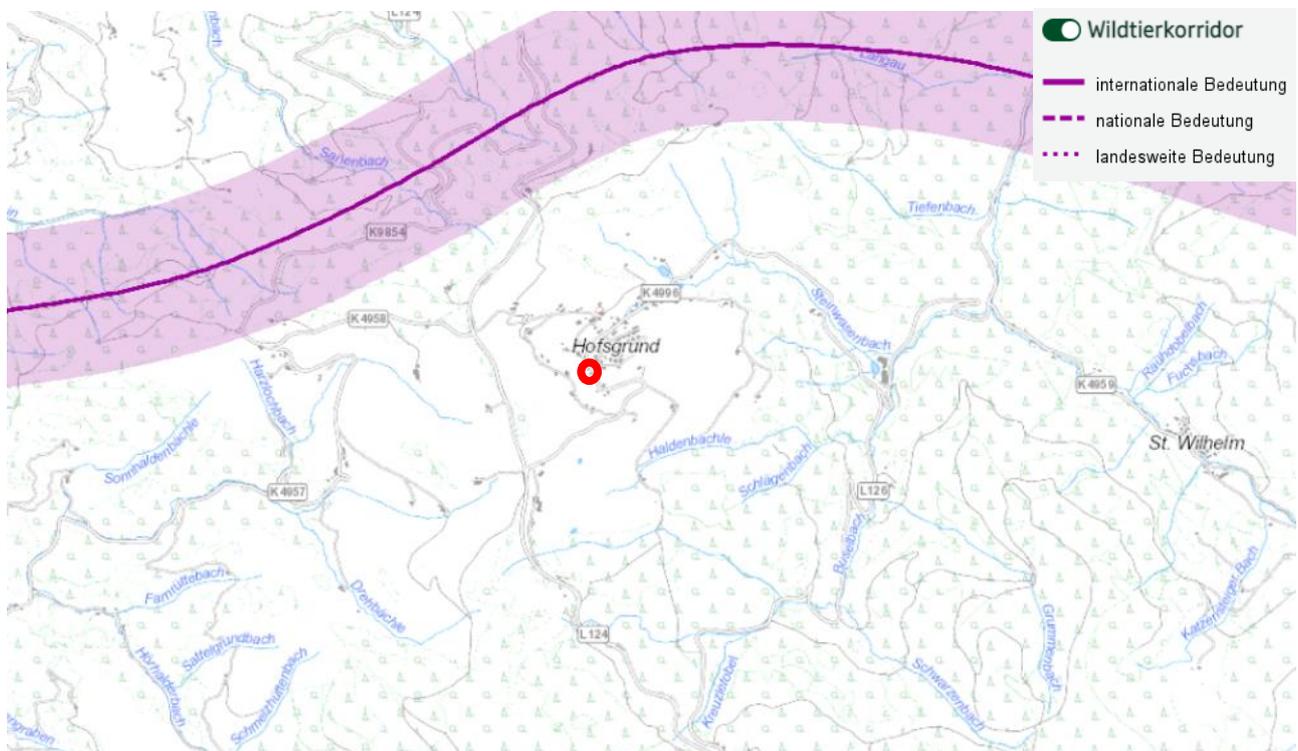


Abbildung 8: Plangebiet (rot) und Wildtierkorridor in der Umgebung (Quelle: LUBW 2024).

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 (Schädigungsverbot): „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 Bruten 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 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.

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 abzarbeiten.

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 Störwirkung 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

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

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

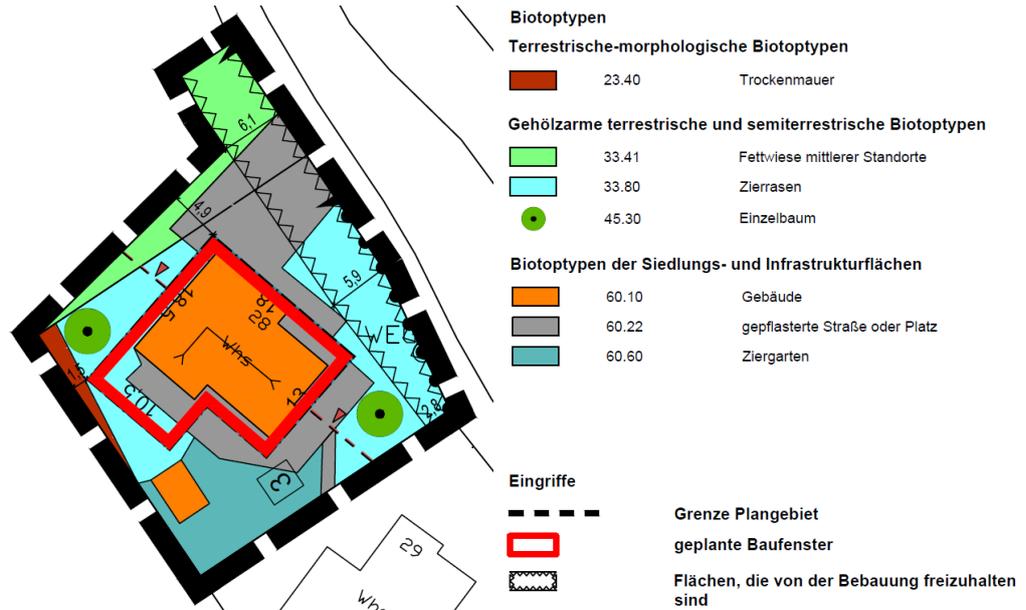


Abbildung 9: Bestandsplan Biotoptypen (Quelle: galaplan decker, Stand 13.05.2024).

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 m² ausgewiesen. Durch die BPlan - Änderung wird die zulässige Überbauung auf dem hier relevanten Baugrundstück um 60 m² auf 240 m² erhöht.

Die bisher festgesetzte private Grünfläche mit Pflanzgeboten für Gehölze entlang der Westgrenze entfällt. Hierdurch entstehen 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 m² auf 240 m². Davon sind 22 m² gepflasterte Terrassenfläche sowie 38 m² Zierrasen betroffen. Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entstehen hierdurch allenfalls geringe Beeinträchtigungen, da keine hochwertigen Strukturen wie Bäume, Hecken usw. betroffen sind.

Kompensation

Kompensation für den Entfall der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche

Die bisher nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte private Grünfläche mit Pflanzgebot für Gehölze (Wert pro m² = 14 Ökopunkte) auf einer Fläche von 118 m² entspricht einem Wert von etwa 1.652 Ökopunkten. Die darin verbleibenden, nicht überbaubaren Garten-

flächen mit diversen Biotoptypen (Zierrasen, Ziergarten, Fettwiese, Trockenmauer) abzüglich 14 m² Gartenschuppen, sind durchschnittlich mit 7 ÖP pro m² zu bewerten und erreichen bei 94 m² insgesamt 658 ÖP. Auszugleichen sind somit 994 ÖP.

Dieser Verlust kann durch die Festsetzung von 2 Pflanzgeboten von Bäumen kompensiert werden.

Die Baumbewertung berechnet sich wie folgt:

- (Stammumfang in cm zum Pflanzzeitpunkt + Zuwachs an Stammumfang in 25 Jahren) * Wert des Biotoptyps auf dem der Baum gepflanzt wird

Da ein freistehender Baum seine Kraft nicht in das Höhenwachstum stecken muss, sondern sich auf das Dickenwachstum konzentrieren kann, ist der jährliche Zuwachs, insbesondere in den jungen Jahren, recht hoch. In den vorliegenden Fällen wird ein Zuwachs von 6 mm im Jahr angenommen. 6 mm Dickenzuwachs bedeuten ca. 18,85 mm Umfangzuwachs.

Beim Wert des Biotoptyps handelt es sich in den vorliegenden Fällen um 8 (geringwertiger Biotoptyp Grün- bzw. Gartenfläche).

Somit ergibt sich ein Wert von 521 ÖP für neu gepflanzte Bäume:

$$(18 \text{ cm} + 47,12 \text{ cm}) * 8 = 521 \text{ ÖP}$$

Zwei Bäume haben demnach einen Wert von 1.042 Ökopunkten.

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).
- Bei Baugrundstücken ab einer Größe von 500 m² sind insgesamt 2 Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang neu zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 cm).

durch zwei neu gepflanzte Bäume innerhalb des Grundstücks kompensiert werden, welche als entsprechende Pflanzgebote festgesetzt werden.

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

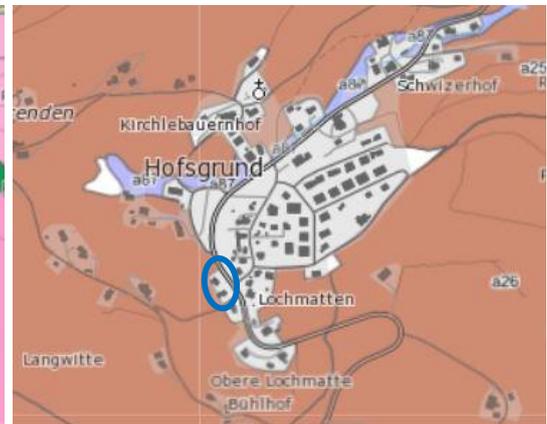
Gemäß der Geologischen Karte 1 : 50 000 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist für das Plangebiet die geologische Einheit „Jüngere Schwarzwald-Glazialsedimente“ (Kartiereinheit 548, Legende qpSj) (vgl. Abbildung 11) ausgewiesen.

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 Fließerdern, 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 (qpSj)

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



■ Braunerde, Pelosol-Braunerde und Pseudogley-Braunerde aus Fließerdern, 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 Fließerdern, 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)

Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering bis mittel (1.5)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: gering bis mittel (1.5)	Wald: mittel bis hoch (2.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: gering (1.0)	Wald: gering (1.0)
Gesamtbewertung	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, 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 m² auf 240 m² erhöht. Dadurch gehen kleinflächig bisher festgesetzte private Grünflächen verloren. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der Flächengröße mit 60 m² 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 m² sowie Zierrasen mit 38 m², sodass im Vergleich zum jetzigen Bestand im Gelände zusätzlich 60 m² 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 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.

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 Plangebietes 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 m² ausgewiesen. Durch die Änderung des Bebauungsplans erhöht sich die zulässige Überbauung um 60 m² auf 240 m².

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 m² zusätzlich überbaut. Im Bereich der geplanten Erweiterung gehen dadurch 22 m² gepflasterte Terrassenfläche sowie 38 m² 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 Schotterrassen.
- 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 „Passstraße“) 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 („Passstraße“) stellt die Grenze des Einzugsgebietes 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 m² pro Baugrundstück und Baufenster ausgewiesen. Für das Plangebiet ergibt sich durch die Änderung somit eine

Erhöhung der überbaubaren Fläche um 60 m² auf 240 m² 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 m² zusätzlich überbaut. Dabei sind 22 m² gepflasterte Terrassenfläche und 38 m² Zierrasenfläche 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 m² befestigte Fläche 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, -filtration 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 m² pro Baugrundstück und Baufenster ausgewiesen. Für das Plangebiet ergibt sich durch die Änderung somit eine Erhöhung der überbaubaren Fläche um 60 m² auf 240 m². 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 m² zusätzlich überbaut. Dabei sind 22 m² gepflasterte Terrassenfläche und 38 m² 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).
- Bei Baugrundstücken ab einer Größe von 500 m² sind insgesamt 2 Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang neu zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen. Abgängige Bäume sind 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 m² pro Baugrundstück und Baufenster ausgewiesen. Für das Plangebiet ergibt sich durch die Änderung somit eine Erhöhung der überbaubaren Fläche um 60 m² auf 240 m².

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 m² zusätzlich überbaut. Dabei sind 22 m² gepflasterte Terrassenfläche und 38 m² 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	<u>Vermeidung und Minimierung sowie Teilkompensation</u> <ul style="list-style-type: none">➤ 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).➤ Bei Baugrundstücken ab einer Größe von 500 m² sind insgesamt 2 Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang neu zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen. Abgängige Bäume sind 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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Eine Veränderung des Ziel- und Quellverkehrs ist nicht zu erwarten.</p> <p>Auf eine weitere Betrachtung des Schutzgutes Mensch kann verzichtet werden.</p>
--------------------------------	---

6.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand / Betroffenheit	<p>Als Kulturgüter werden denkmalgeschützte Gebäude oder Kulturdenkmale wie z. B. Wegkreuze erfasst. Als Sachgüter sind die vorhandenen Baulichkeiten darzustellen.</p> <p>Die Gebäude im Plangebiet stehen nicht unter Denkmalschutz.</p> <p>An der östlichen Plangebietsgrenze ist ein Wegkreuz verortet. Es ist jedoch durch das geplante Vorhaben in keiner Weise betroffen, sodass Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.</p>
--------------------------------	---

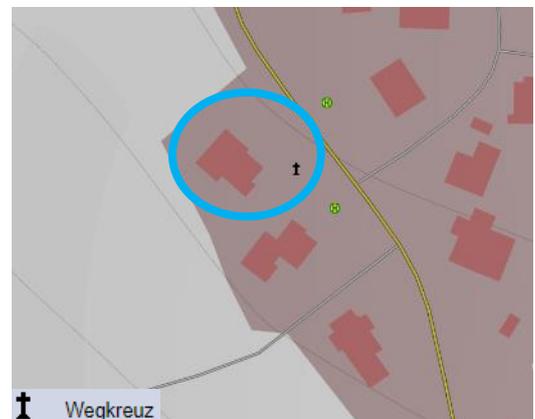


Abbildung 16: Verortung Wegkreuz am östlichen Rand des Plangebiets. (Quelle: wanderreikarte.de 2024)

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 m² auf ein Mindestmaß reduziert wird.

Der Entfall der bisher festgesetzten privaten Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB kann durch zwei neu gepflanzte Bäume innerhalb des Grundstücks kompensiert werden, welche als entsprechende Pflanzgebote festgesetzt werden.

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
Mensch		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
Tiere/ Pflanzen, Biologische Vielfalt	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
Boden, Wasser, Luft als abiotische Faktoren	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
Fläche	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
Landschaft, Klima, Natürliche Ressourcen	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
Kultur- und Sachgüter	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
Unfälle / Katastrophen	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
Emissionen/ Energienutzung/ Abfall	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 m² auf 240 m², 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 m² ausgewiesen. Durch den geplanten Anbau wird die überbaubare Grundfläche für das Baugrundstück um 60 m² auf 240 m² 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 m², die bereits teilversiegelt ist, sowie eine Grünfläche (38 m²), welche als Zierrasen eingestuft wird. Vom Vorhaben sind somit keine hochwertigen Flächen betroffen.
Durch die zusätzliche Überbauung von 60 m² ergibt sich ein Verlust der Bodenfunktionen auf dieser Fläche sowie geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildung.
- Kompensation** Kompensation für den Entfall der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche
Die bisher festgesetzte Grünfläche mit Anpflanzgebot entlang der Westgrenze wird nicht mehr planrechtlich festgesetzt. Die Gartenflächen bleiben jedoch zum Großteil erhalten.
Zur Einbindung gegenüber der freien Landschaft sowie zur Kompensation durch den Entfall der bisher festgesetzten Grünfläche erfolgen im Bereich der Westgrenze die Festsetzung von 2 Pflanzgeboten und Pflanzbindungen für die vorhandenen Bäume.
- 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 ≤ 0,5) herzustellen, z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrassen.
 - 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).

- Bei Baugrundstücken ab einer Größe von 500 m² sind insgesamt 2 Bäume gemäß der Pflanzliste im Anhang neu zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen. Abgängige Bäume sind 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 m² befestigte Fläche 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.

Der Entfall der bisher festgesetzten privaten Grünfläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB kann durch zwei neu gepflanzte Bäume innerhalb des Grundstücks kompensiert werden, welche als entsprechende Pflanzgebote festgesetzt werden.

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:

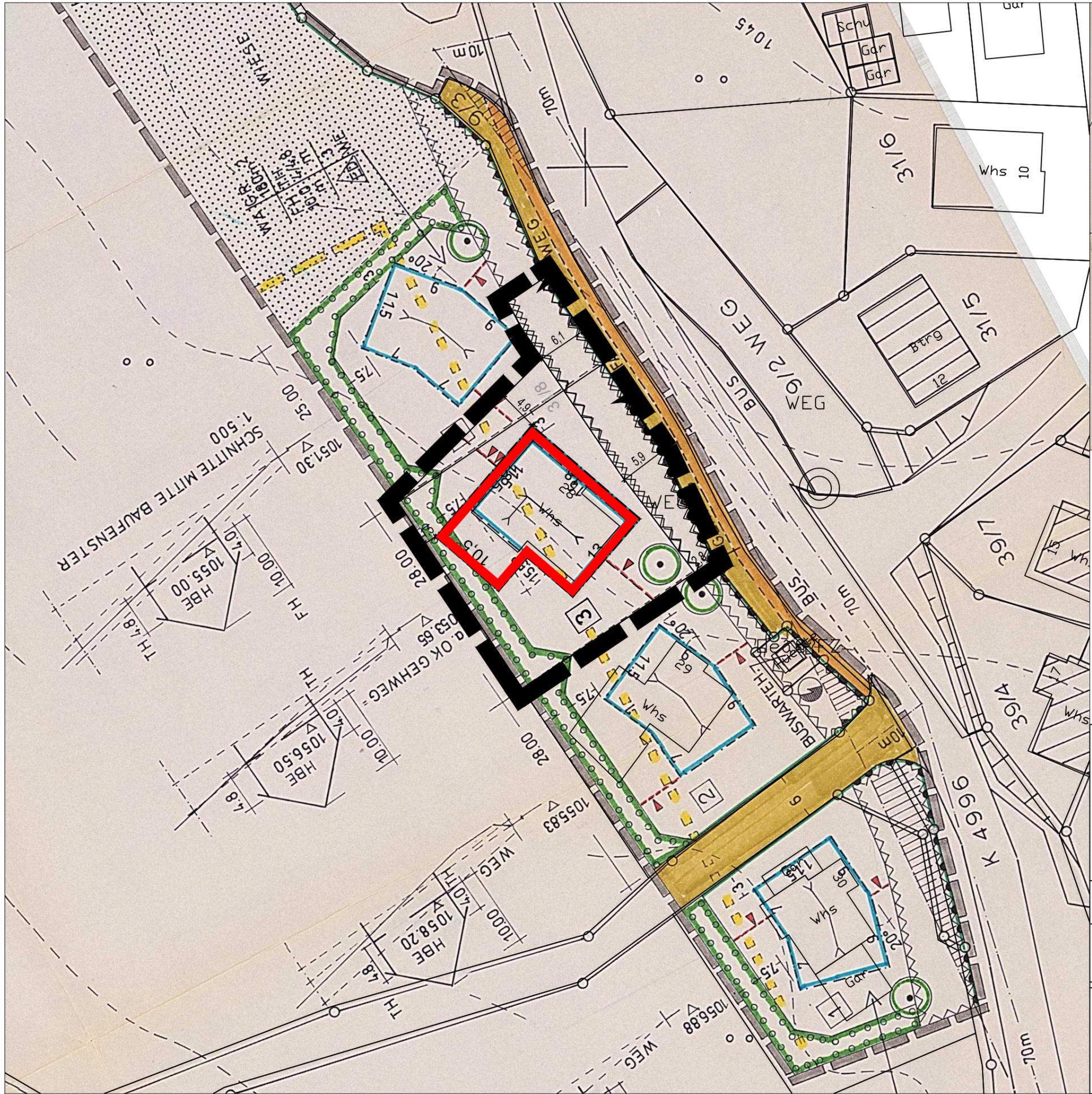
- 1) **standortgerechte, landschaftstypische und in der Gemeinde Oberried ¹heimische Laubbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm aus dem Herkunftsgebiet 7**
(Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002):

<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

¹ 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
	SICHHINDERNISSE ÜBER 0.8m HÖHE UNZULÄSSIG
	VERKEHRSSCHUTZBEREICH
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE MIT WASSERLAUF
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE
	LANDWIRTSCHAFTLICHE WIESENFLÄCHE
	BAUMPFLANZGEBÖT
	ÖFFENTLICHES GEH-FAHR-U. LEITUNGSRECHT
	BEGRENZUNG OBERIRDISCHER GARAGEN-U. STELLPLATZFLÄCHEN
	BEREICHE MIT ZUFAHRTSVERBÖT
	FIRST UND GEBÄUDERICHTUNG
	HBE HÖHENBEZUGSEBENE = m ü. NN
	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
	ED NUR EINZEL U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	AUFGEHOBEN
	BAUGRENZE
	TRAFOSTATION
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

Anzeige bestätigt
 Freiburg, den 23. Dez. 1996
 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
 B. Breisacher
 vgl. Ramminger

- 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 13.05.2024





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 Infrastrukturf lächen

	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

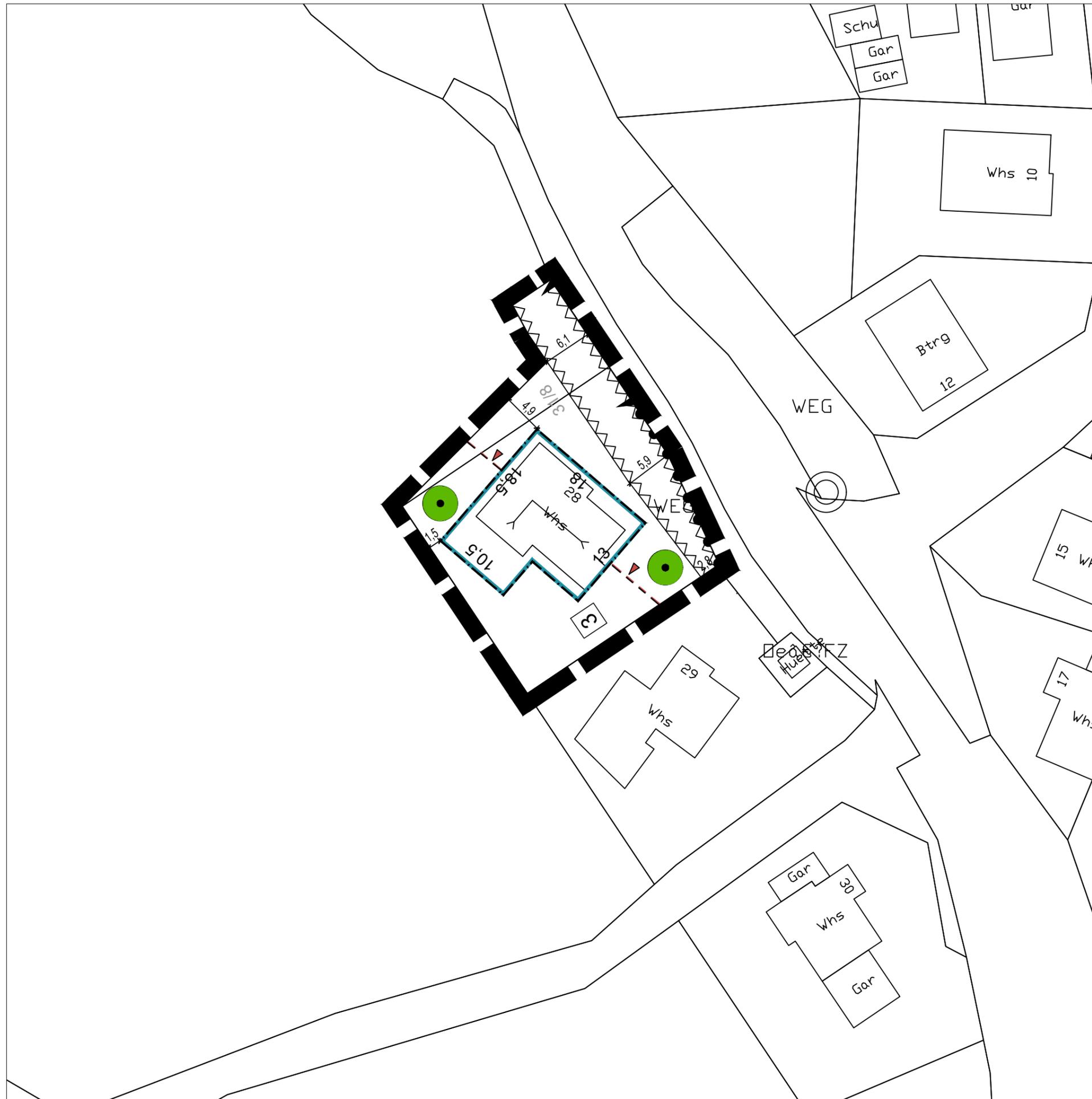
Umweltbelange - tats. Bestand

PLAN M 1:500

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

Stand 13.05.2024





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

<p>Gemeinde Oberried Gemarkung Hofgrund</p>	
<p>1. Änderung des Bebauungsplans Poche</p>	
<p>Umweltbelange - Maßnahmen</p>	
<p>PLAN M 1:500</p>	
<p>galaplan decker Garten- und Landschaftsplanung Am Schlipf 6 79674 Todtnaberg www.galaplan-decker.de</p>	<p>Stand 13.05.2024</p>