

Öffentliche Bekanntmachung

Veröffentlichung des Entwurfs der 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Dreisamtal für die Gemeinde Oberried

Der Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal hat in seiner Verbandsversammlung am 09.10.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung

Um einerseits dem steigenden Siedlungsdruck aus dem Umland und andererseits der anhaltenden Nachfrage an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gerecht zu werden, möchte die Gemeinde Oberried neues Bauland ausweisen. Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs stehen keine zusammenhängenden Flächen mehr für eine größere Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung. Daher soll nun im Bereich östlich des Steiertenhofs ein Wohngebiet in attraktiver Westhanglage entwickelt werden.

Da für das Plangebiet im Außenbereich bislang kein Planungsrecht besteht, wird für die angestrebte Flächenentwicklung der Bebauungsplan „Vörlinsbach-Steiertenhof“ im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss der Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich A punktuell geändert werden. Die 9. Punktuelle Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt und damit die planungsrechtliche Grundlage für den dringend benötigten Wohnraum geschaffen.

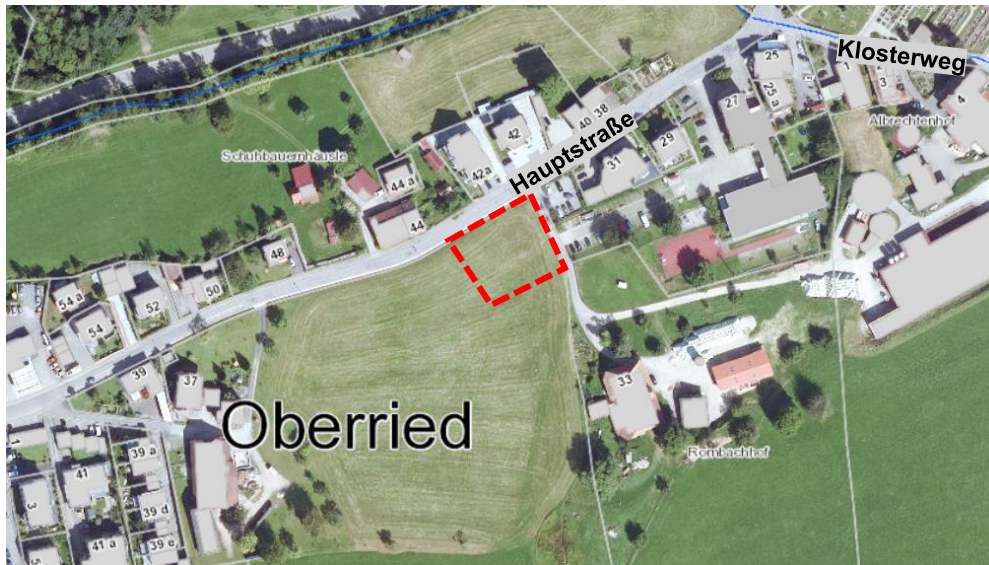
Im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung wird gleichzeitig ein Flächentausch mit zwei Flächen (Änderungsbereiche B und C) vollzogen, die im wirksamen Flächennutzungsplan bislang als geplante Wohnbauflächen dargestellt sind und für die die Gemeinde Oberried keine weitere bauliche Entwicklung mehr vorsieht und die im Flächennutzungsplan nun entsprechend ihrer bisherigen Nutzung dargestellt werden sollen.

Lage der Änderungsbereiche

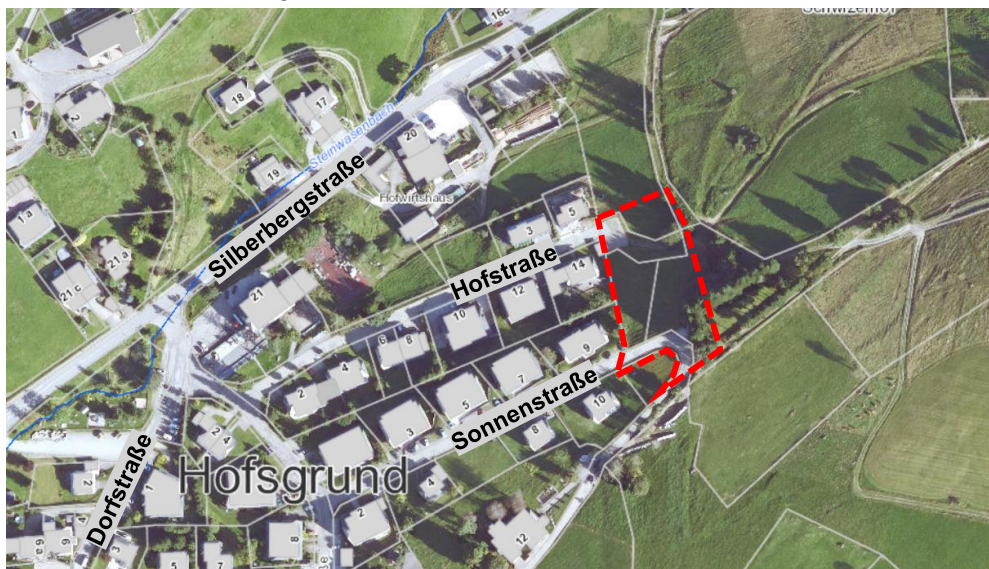
Änderungsbereich A (ca. 1,35 ha) liegt am östlichen Ortsausgang des Kernorts Oberried, in Richtung Zastlertal und umfasst Teile der Flurstücke Nrn. 135, 135/9, 135/10, 135/11, 135/12, 135/14, 135/15, 135/16, 135/17 und Nr. 136. Die Kreisstraße K 4960 verläuft nördlich des Änderungsbereichs. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen, im Westen und im Süden grenzen Wohnlagen an. Derzeit wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Einzelnen gilt die Planzeichnung (Deckblatt) vom 09.10.2024. Änderungsbereich A ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Änderungsbereich B (ca. 0,13 ha) befindet sich im Kernort Oberried und liegt vollständig innerhalb des Flurstücks Nr. 125. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im Norden grenzt sie an die Hauptstraße an, während im Osten Parkplatzflächen anschließen. Südlich und westlich des Änderungsbereichs befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Einzelnen gilt die Planzeichnung (Deckblatt) vom 09.10.2024. Änderungsbereich B ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Änderungsbereich C (ca. 0,33 ha) befindet sich im Ortsteil Hofsgrund (Gemarkung Hofsgrund) am östlichen Ortsrand und umfasst Teile der Flurstücke Nrn. 33, 50, 51, 60, 147 und 148/1. Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich und teilweise als Verkehrsfläche genutzt und ist im Westen an die bestehende Wohnbebauung angebunden, die jedoch nicht in östliche Richtung erweitert werden soll. Im Norden, Osten und Süden wird Änderungsbereich C derzeit von landwirtschaftlichen Flächen umfasst. Im Einzelnen gilt die Planzeichnung (Deckblatt) vom 09.10.2024. Änderungsbereich C ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Verfahren

Die 9. punktuelle Flächennutzungsplanänderung „Vörlinsbach-Steiertenhof“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. Den Bürgern sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf der 9. punktuellen Flächennutzungsplanänderung wird mit Begründung und Umweltbericht vom

04.11.2024 bis einschließlich 06.12.2024

- auf der Webseite der Gemeinde Oberried unter www.oberried.de → Bauen & Wohnen → 9. punktuelle Flächennutzungsplanänderung (<https://www.oberried.de/p/9-punktuelle-flaechennutzungsplanaenderung>)
- auf der Webseite der Gemeinde Kirchzarten unter www.kirchzarten.de → Aktuelles aus der Gemeinde (<https://www.kirchzarten.de/de/meldungen/?id=328>)
- auf der Webseite der Gemeinde Stegen unter www.stegen.de → Willkommen → Bauen & Planen → GVV Dreisamtal (<https://www.stegen.de/eip/pages/gvv-dreisamtal.php>)
- sowie auf der Webseite der Gemeinde Buchenbach unter www.buchenbach.de → Bauen & Planen → Flächennutzungsplan (<https://www.buchenbach.de/eip/pages/flaechennutzungsplan.php>)

veröffentlicht. Als weitere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit werden alle Unterlagen innerhalb der oben genannten Frist auch

- im Rathaus der Gemeinde Oberried, Sekretariat Bürgermeister, Zimmer 6, Klosterplatz 4, 79254 Oberried
- im Rathaus der Gemeinde Kirchzarten, Fachbereich 5 – Bauwesen, Talvogteistr. 2a, 79199 Kirchzarten
- im Rathaus der Gemeinde Stegen, Bauverwaltung, Zimmer 13, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
- sowie im Rathaus der Gemeinde Buchenbach, Hauptamt, Zimmer 7, Hauptstr. 20, 79256 Buchenbach

während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und Bestandteil der ausgelegten Unterlagen:

- **Umweltbericht - Gebietssteckbrief** vom 22.07.2024 (Büro faktorgruen, Freiburg) mit Darstellung des Vorhabens im Änderungsbereich A, übergeordneter Planungen und Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete, Biosphärengebiet, Biotop), sowie mit Beschreibung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Immission, Mensch/Erholung, Tiere/Pflanzen/Lebensräume, besonderer Artenschutz, Natura 2000-Gebiete, Fläche/Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft/Landschaftsbild, Kultur/Sachgüter sowie mit Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich Emissionen/Abfall, Störfällen und sonstigen Wechselwirkungen. Außerdem mit Empfehlungen von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen der Planung und weiterem Untersuchungsbedarf

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die nach Einschätzung des GVV Dreisamtal wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz, Stellungnahme vom 25.01.2024 zur Errichtung der Trinkwasserversorgungsleitungen als vermaschtes Netz sowie zur Erhöhung der Spülfrequenz für eine verbesserte Trinkwasserhygiene, zu allgemein anerkannten Regeln der Technik für Bau und Anschluss von Trinkwasserversorgungsanlagen und von Regenwassernutzungsanlagen, sowie zu Legionellenuntersuchungen

- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 25.01.2024 zur Ergänzung von Aussagen zu immissionsschutzrechtlichen Konfliktlagen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz, Stellungnahme vom 25.01.2024 zur Betroffenheit und zum Ausgleich des Biotops „Feldgehölze und Hohlwege E Oberried“, zu den aufgeführten Habitat- und Artnachweisen und den daraus abgeleiteten Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen, zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, sowie zur Erstellung von Biotopverbundplänen und der Berücksichtigung von Belangen des Biotopverbundes durch die Anpassung der Landschafts- und Grünordnungsplänen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser und Boden, Stellungnahme vom 25.01.2024 zur bodenkundlichen und abfalltechnischen Bewertung von Bodenmaterial unter Berücksichtigung der neuen Mantelverordnung sowie zu Erd- und Tiefbauarbeiten und Auf- und Einbringen von Materialien in und auf den Boden gemäß den Vorgaben der Mantelverordnung. Außerdem mit Hinweisen zum Bodenschutzkonzept und zur bodenkundlichen Baubegleitung, zur Altablagerung „AA / Hohlwegverfüllung beim Albrechtenhof“, zur Abwasserbeseitigung und Regenwasserbehandlung (Versickerung), sowie zur Berücksichtigung der Außengebietsentwässerung im Zuge des Entwässerungskonzepts
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht, Stellungnahme vom 25.01.2024 zu temporären Luftschadstoff- und Geruchsemissionen durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen, zu möglichen Emissionen durch Tierhaltungsbetrieben im 600 m-Umkreis, sowie zum Erdmassenausgleich
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 530 Wirtschaft und Klima, Stellungnahme vom 25.01.2024 zum Kaltluftentstehungsgebiet oberhalb des Plangebiets, zur Kalt- und Frischluftzufuhr und zur Errichtung von Regenwasserzisternen
- Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 25.01.2024 zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen der Vorbehaltsflur Stufe II, zu Tierhaltungsbetrieben im 600 m-Umkreis und zu möglichen Konflikten wegen landwirtschaftlichen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen, Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange bei der Planung externer Ausgleichsmaßnahmen und zur Erschließung landwirtschaftlicher Flächen

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei allen vier Mitgliedsgemeinden abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (z. B. per E-Mail an christoph.weber@oberried.de), können aber bei Bedarf auch auf anderem Weg (z.B. schriftlich oder zur Niederschrift) bei den Verwaltungen der Mitgliedsgemeinden (Anschrift s.o.) und dem Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal, Talvogteistraße 12, 79199 Kirchzarten abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 9. Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 (3) Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 (2) des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 (3) Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Kirchzarten, den 24.10.2024

Gez. Andreas Hall

Verbandsvorsitzender Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal