

---

# Gemeinde Oberried

Baugebiet Steiertenhof

14.01.2022

Einwohnerversammlung

Bürgermeister Klaus Vosberg

Stefanie Burg, fsp-stadtplanung

Peter Stangwald, Raupach & Stangwald Ingenieure GmbH

Edith Schütze, faktorgruen

Dr. Jutta Breitschwerd, Institut für kommunikatives Handeln

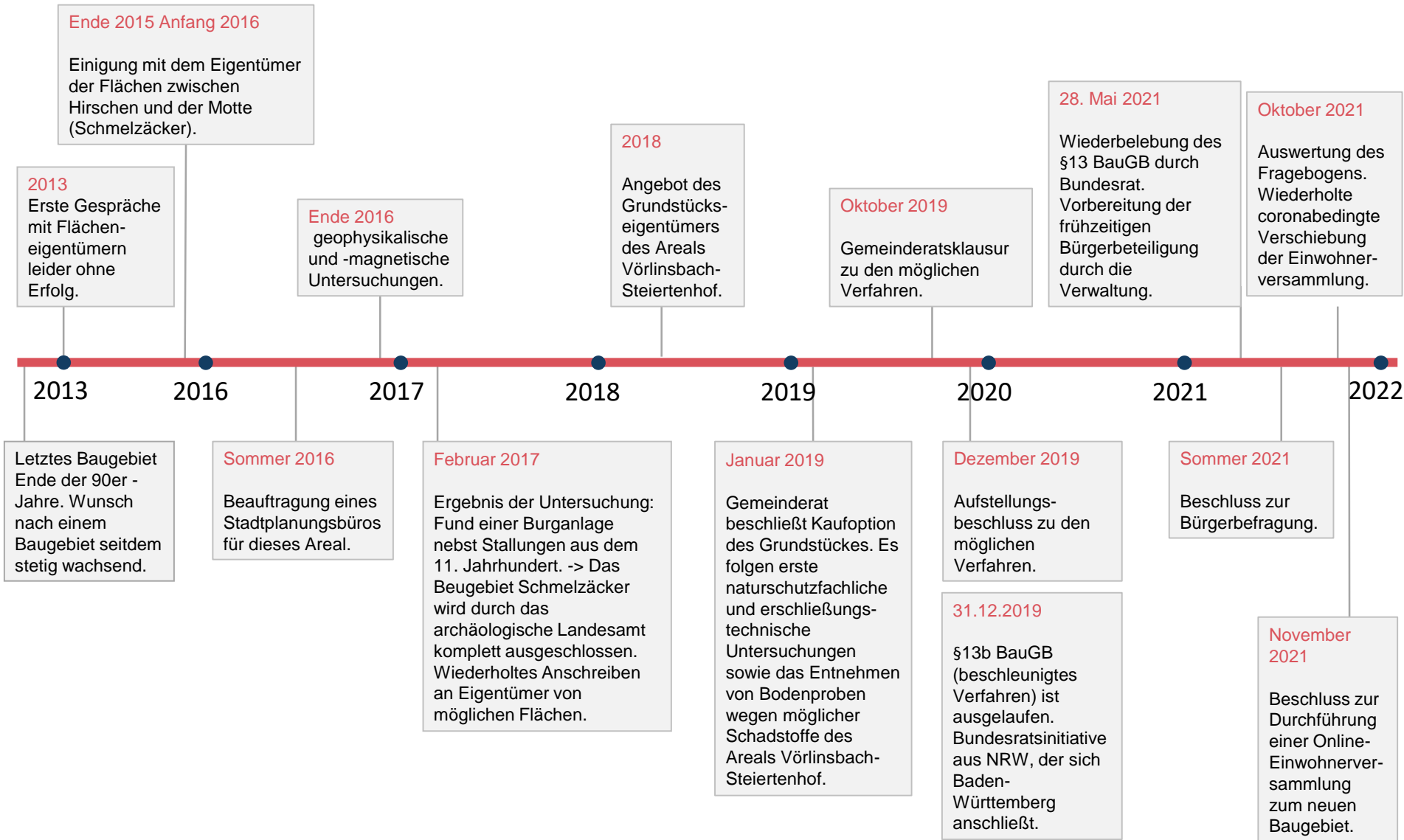


# **EINWOHNERVERSAMMLUNG OBERRIED**

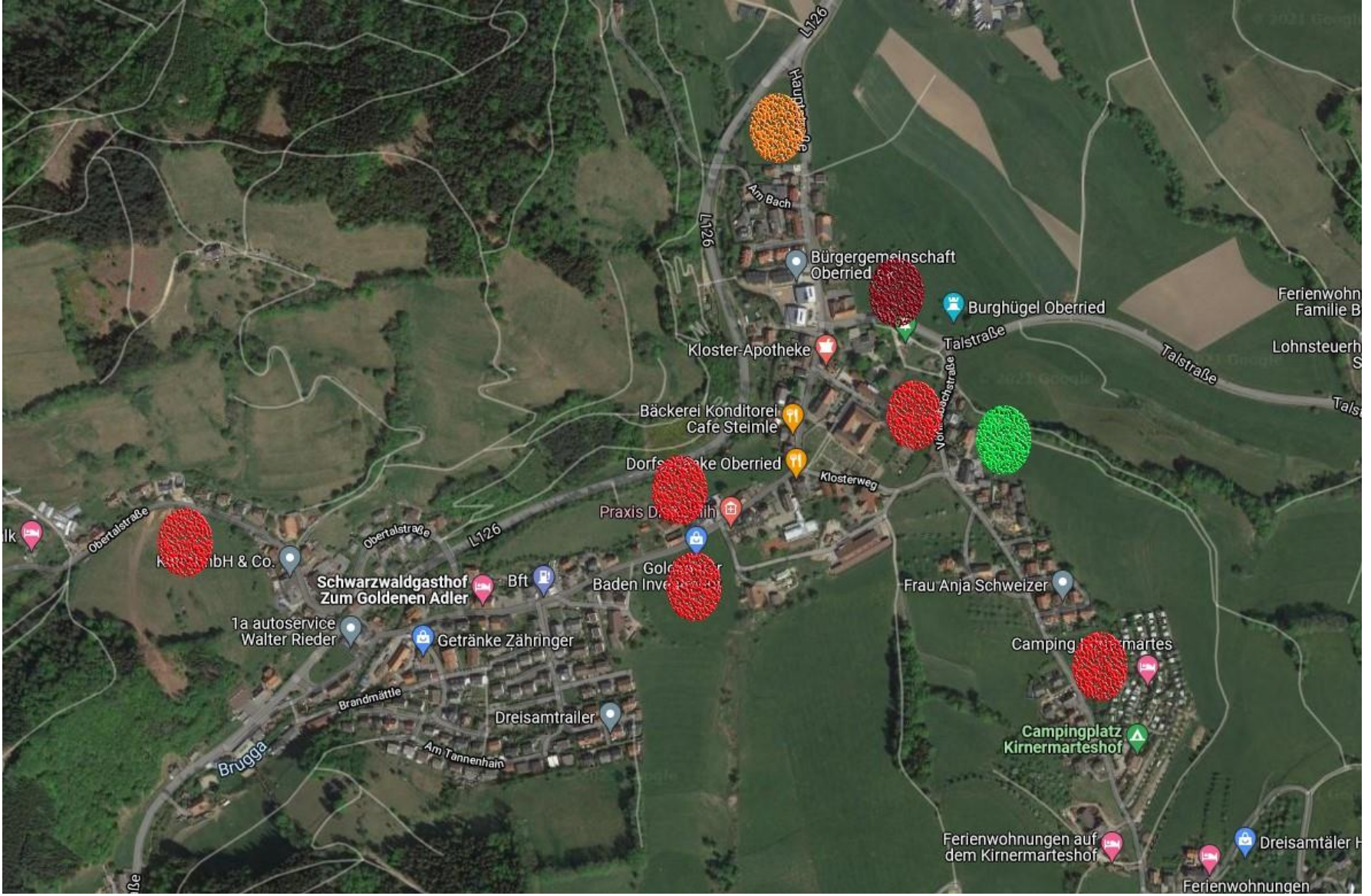
# Agenda

1.	<b>Baugebiet und Entwicklungsstrategie (BM Vosberg)</b>	<b>18:00 – 18:15 h</b>
2.	<b>Umfrageergebnisse (Breitschwerd)</b>	<b>18:15 – 18:45 h</b>
3.	<b>Vorstellung des angepassten Strukturkonzepts (Burg)</b>	<b>18:45 – 19:15 h</b>
4.	<b>Erschließung und technische Infrastruktur (Stangwald)</b>	<b>19:15 – 19:30 h</b>
5.	<b>Grünplanung, Natur- und Artenschutz (Schütze)</b>	<b>19:30 – 20:00 h</b>
6.	<b>Offene Fragen</b>	<b>Ab 20:00 h</b>

# Bisherige Planungen zur Erschließung eines Baugebiets



# Standortprüfung






**Baugebiet Oberried**

Fragen

# Agenda

1.	Baugebiet und Entwicklungsstrategie (BM Vosberg)	18:00 – 18:15 h
2.	Umfrageergebnisse (Breitschwerd)	18:15 – 18:45 h
3.	Vorstellung des angepassten Strukturkonzepts (Burg)	18:45 – 19:15 h
4.	Erschließung und technische Infrastruktur (Stangwald)	19:15 – 19:30 h
5.	Grünplanung, Natur- und Artenschutz (Schütze)	19:30 – 20:00 h
6.	Offene Fragen	Ab 20:00 h



# RÜCKLAUF UND DEMOGRAFISCHE ANGABEN



# Zur Umfrage

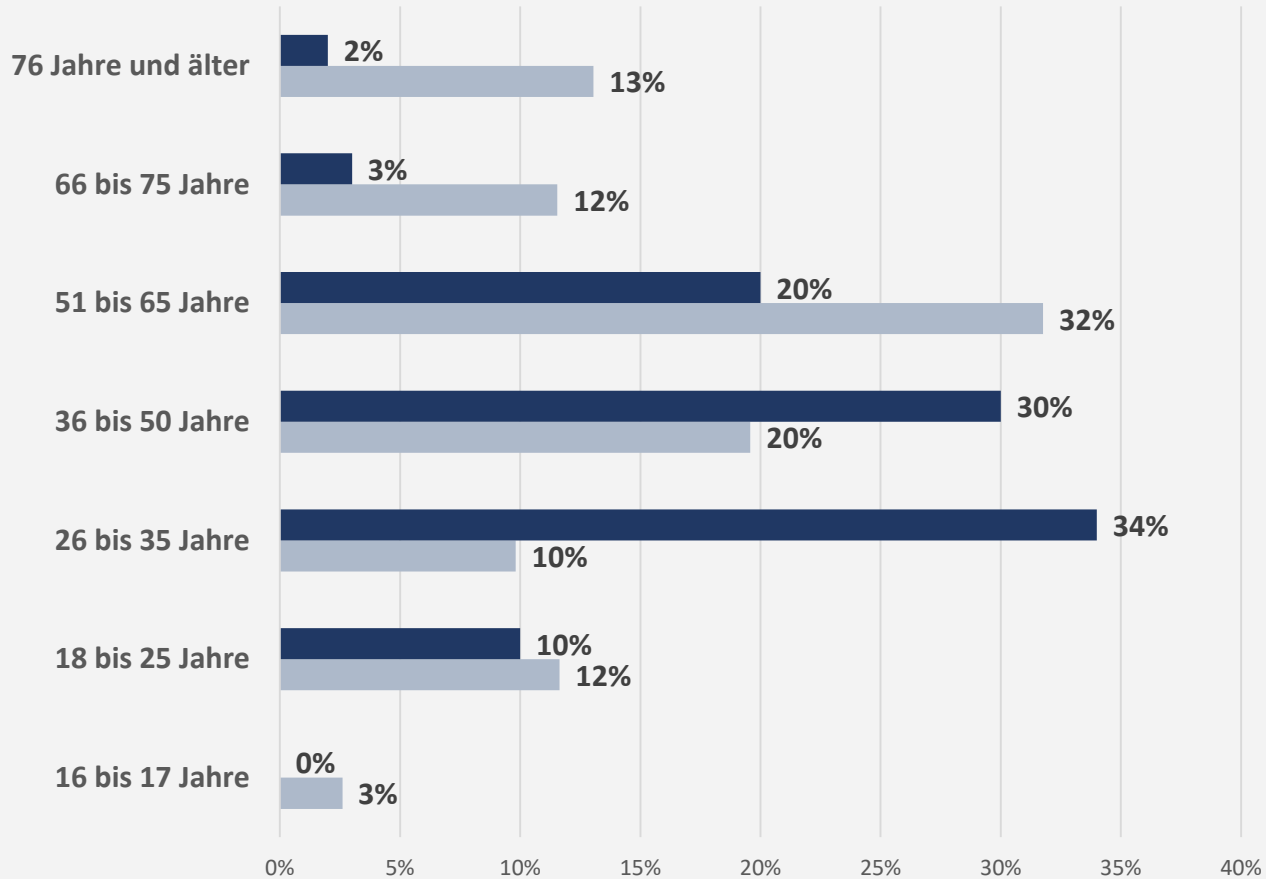


**Laufzeit: bis 26.07. bis 10.09.2021**

Qualitätssicherung: Cookie-Einschränkung  
und Kontrolle der IP-Adressen

**Rücklauf gesamt : 373**  
(bezogen auf die Zahl der  
Wahlberechtigten 2021 (2.120)  
**18 %**)

# F33: Rücklauf Altersgruppen

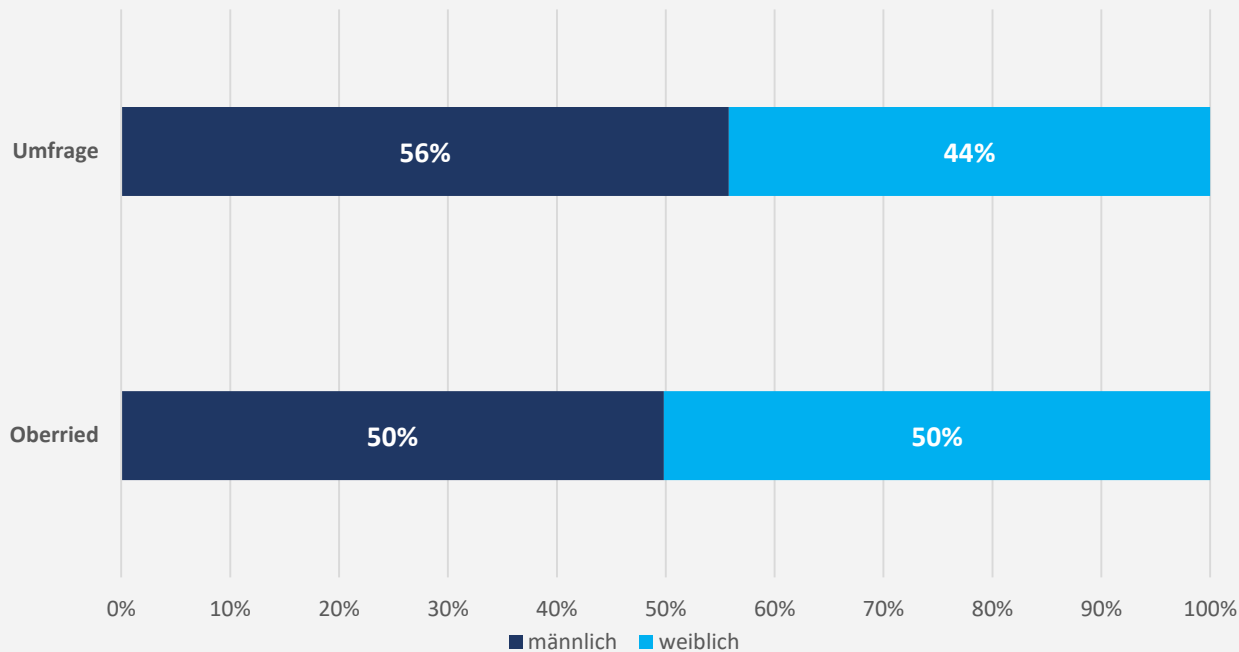


N = 230 (alle Fragebögen mit Altersangabe)

Altersgruppen  
Einwohnerschaft Oberried StaLa 2019  
Altersgruppen Umfrage

Die 26- bis 50-Jährigen sind überrepräsentiert.

# F32: Rücklauf Geschlecht



N = 230 (alle Fragebögen mit Geschlechtsangabe)

Davon Geschlechtsangabe divers: N = 6 (3 %).

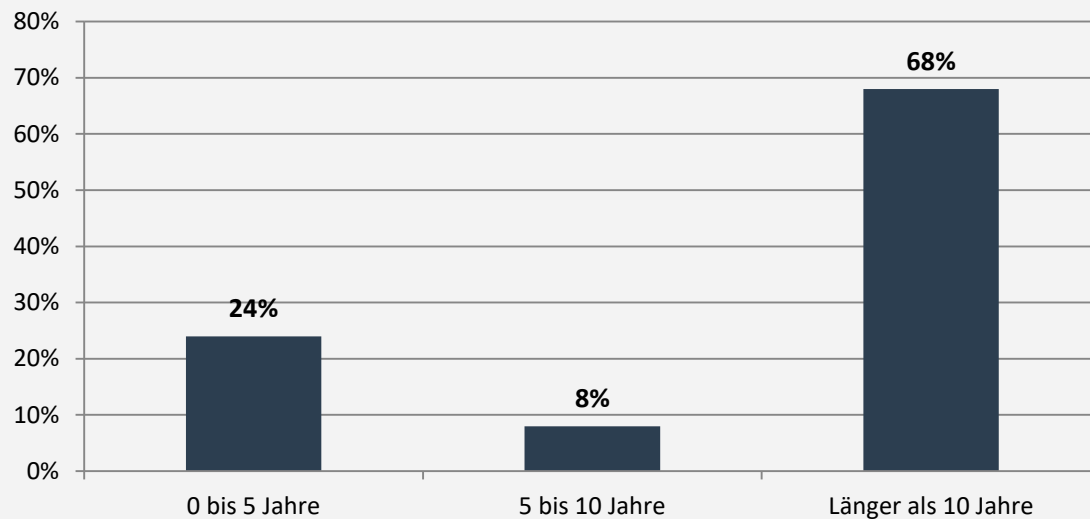
- Anteil der Männer in Einwohnerschaft (StaLa 2019) und Umfrage
- Anteil der Frauen in Einwohnerschaft (StaLa 2019) und Umfrage

Männer sind in der Umfrage leicht überrepräsentiert.

# F36: Wie lange wohnen Sie bereits in Oberried?

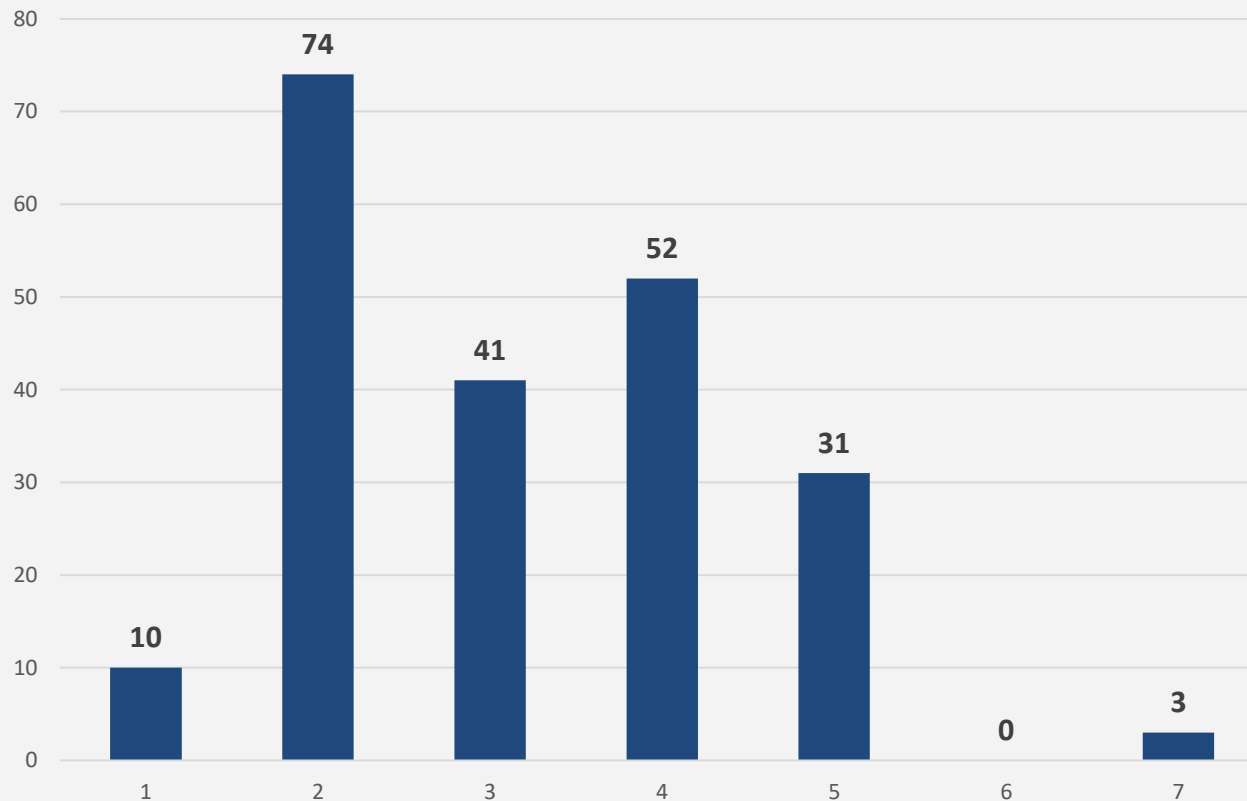
N = 210

Wie lange wohnen Sie bereits in Oberried?



# F34: Haushaltsgröße?

Anzahl Personen im Haushalt



N = 212

Durchschnittliche  
Haushaltsgrößen:  
BW: 2,3  
Oberried: 2,5  
Umfrage: 3,1

Wenn Kinder unter 18,  
durchschn. Anz.: 1,8

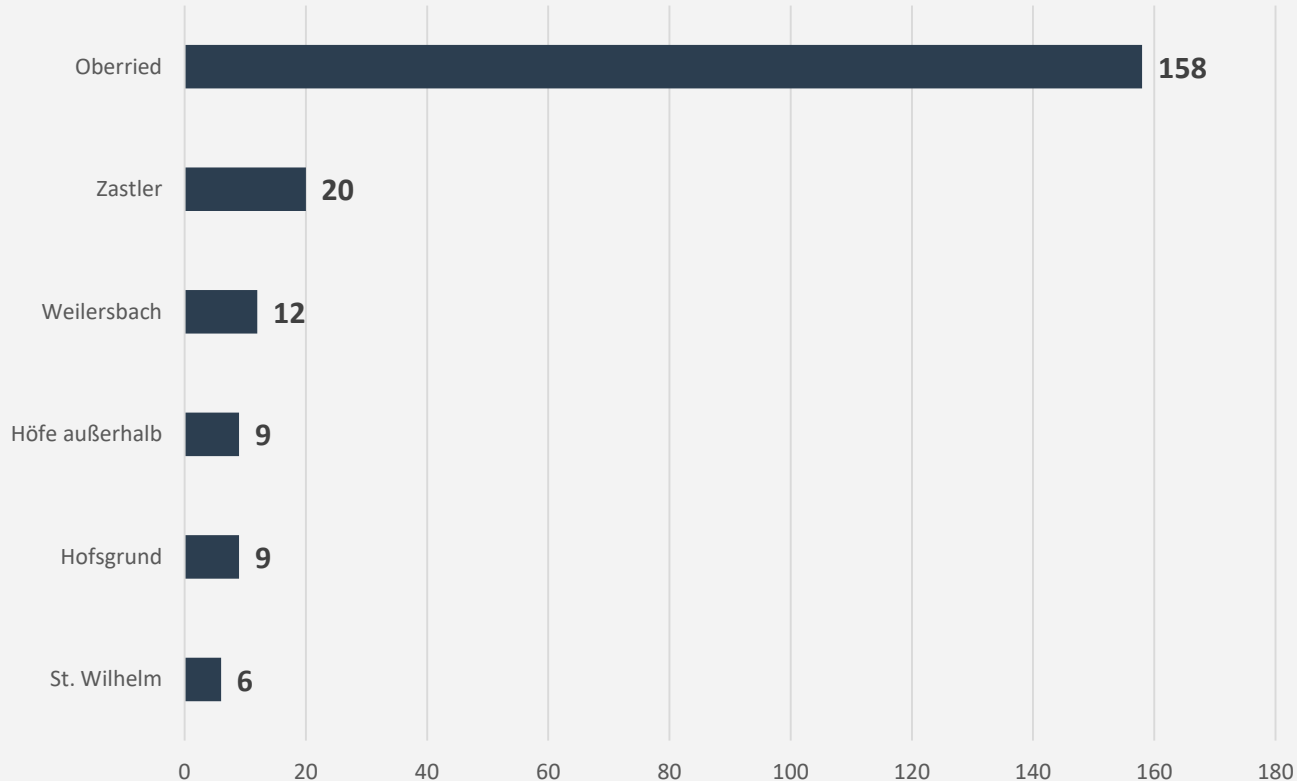


# MENSCHEN



# Wohnort und Eigentum

F22: In welchem Ortsteil wohnen Sie?



N = 212

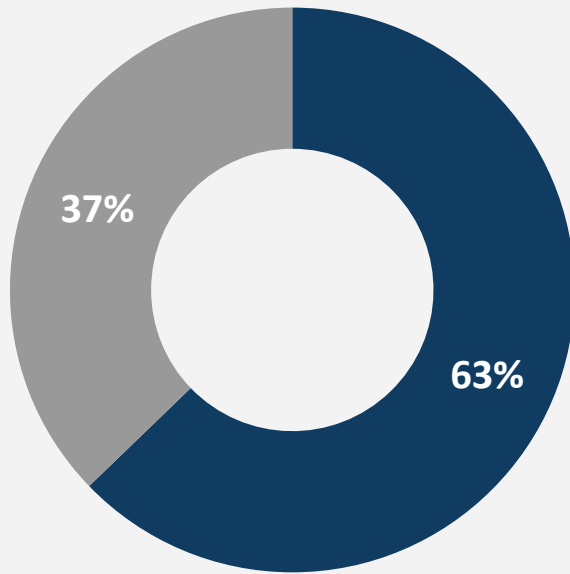
## Nachbarschaft

F 23: **49** Teilnehmende leben in **unmittelbarer Nachbarschaft** zum geplanten Neubaugebiet

F 25: **19** Teilnehmende besitzen **Wohneigentum in unmittelbarer Nachbarschaft** zum geplanten Neubaugebiet

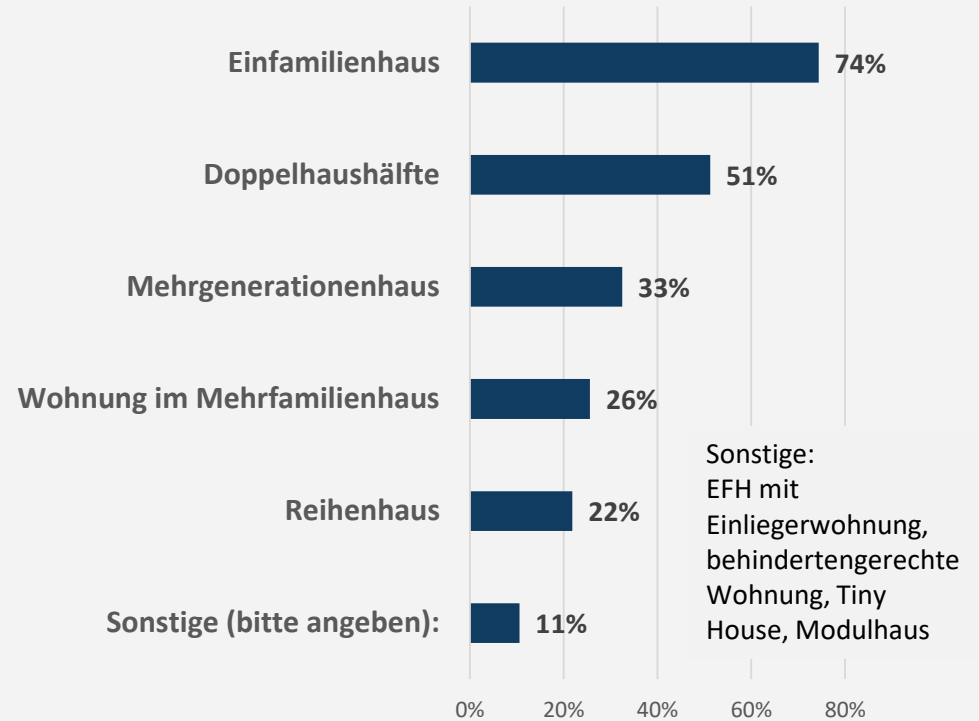
# Interesse am Baugebiet

F 29: Haben Sie Interesse daran, später einmal selbst im neuen Baugebiet zu wohnen?



N = 223  
■ ja (140)  
■ nein (83)

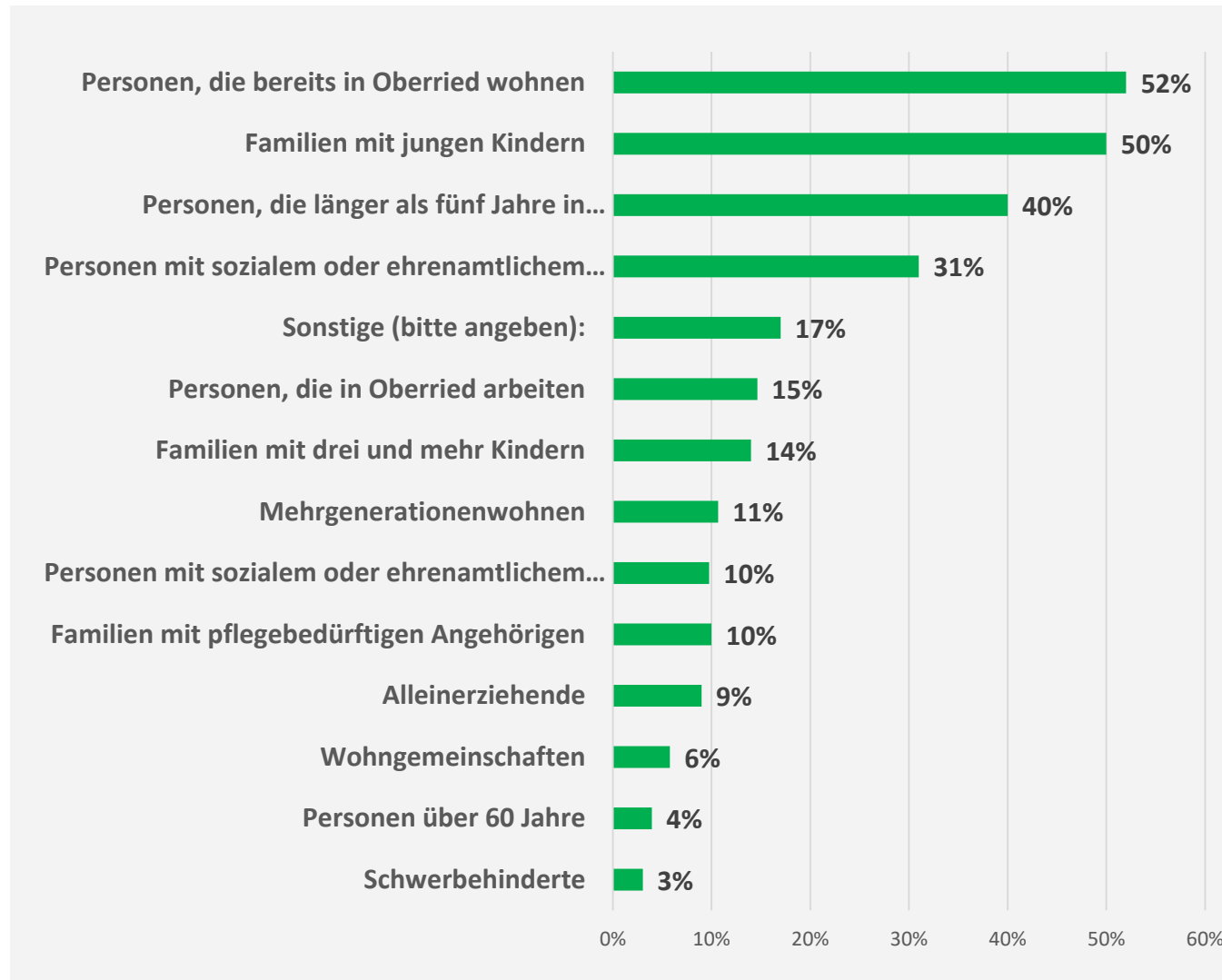
F 30: Welche Wohnformen würden Sie interessieren?



F31:  
82 % würden gern in Eigenregie bauen,  
36 % mit einem Bauträger



## F2: Personengruppen, die bei der Vergabe berücksichtigt werden sollen



N = 305

### F2: Sonstiges:

- Rückkehrer (oft genannt)

### F3 Was tun zur Integration:

- Nichts, es sind ja schon Oberrieder
- Treffpunkte und Freiflächen
- Vereine
- Ehrenamtliches Engagement
- Über die Kinder

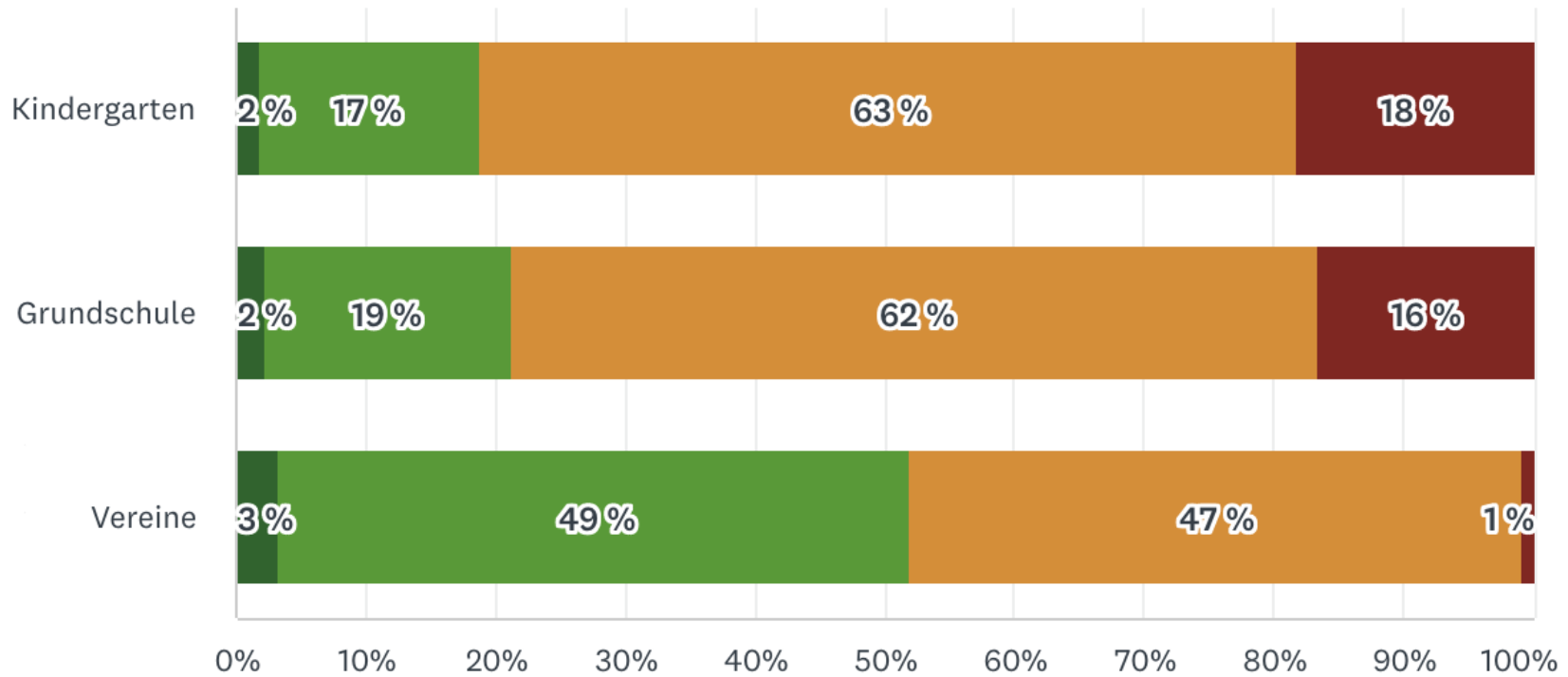


# INFRASTRUKTUR



# F4: Auswirkungen auf den Bildungs- und Betreuungsbereich

N = 276

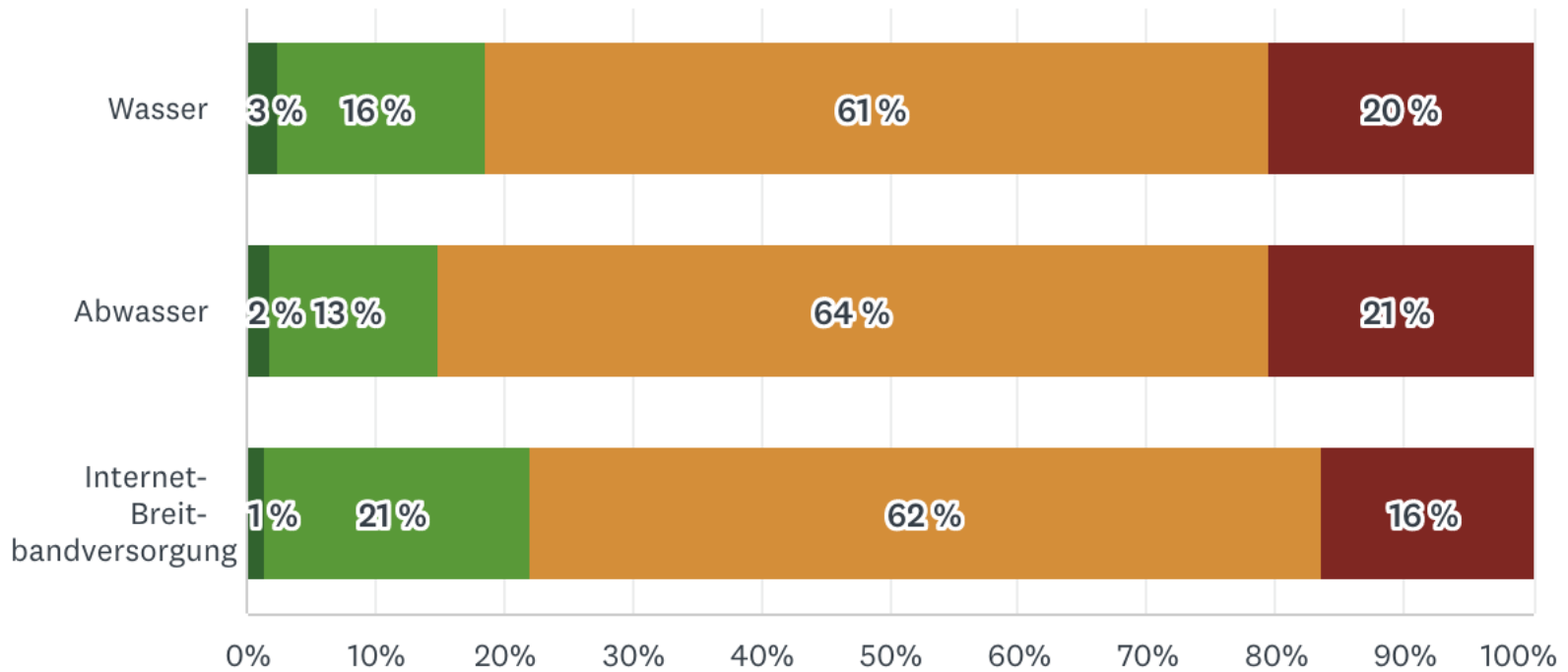


■ weniger Auslastung  
■ größere Auslastung

■ gleichbleibende Auslastung  
■ Überlastung

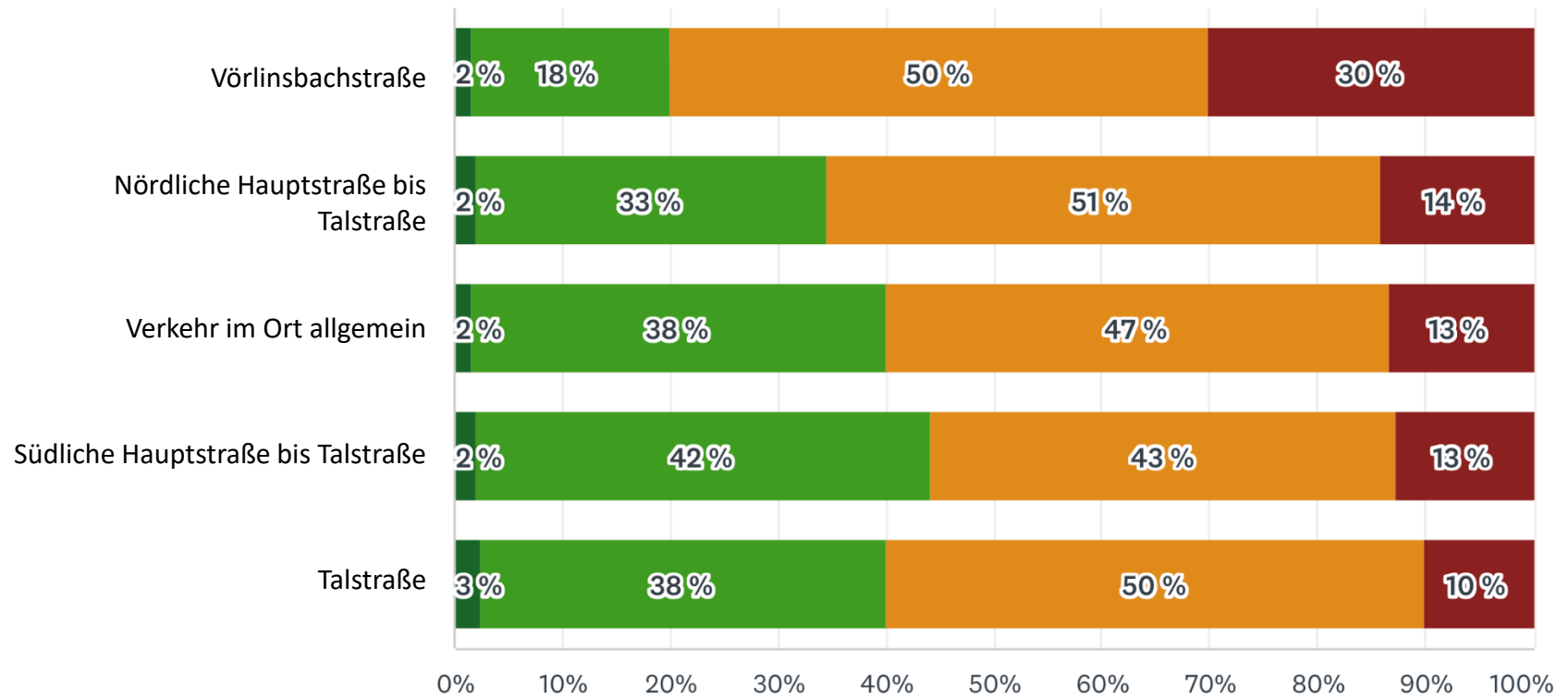
# F5: Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

N = 277

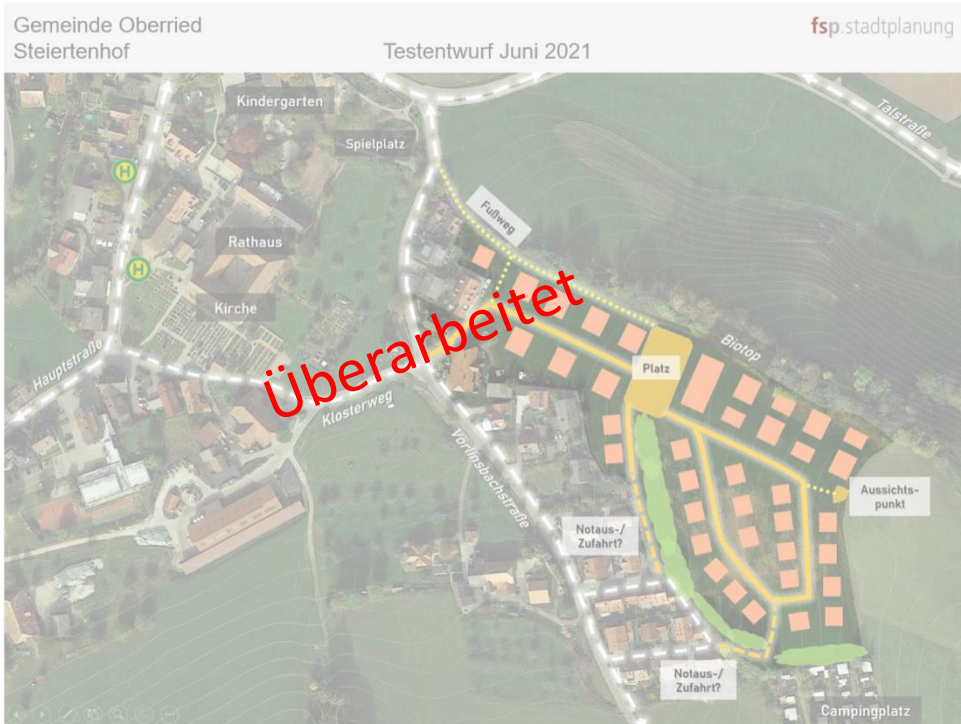


# F6: Auswirkungen auf den Straßenraum

N = 254



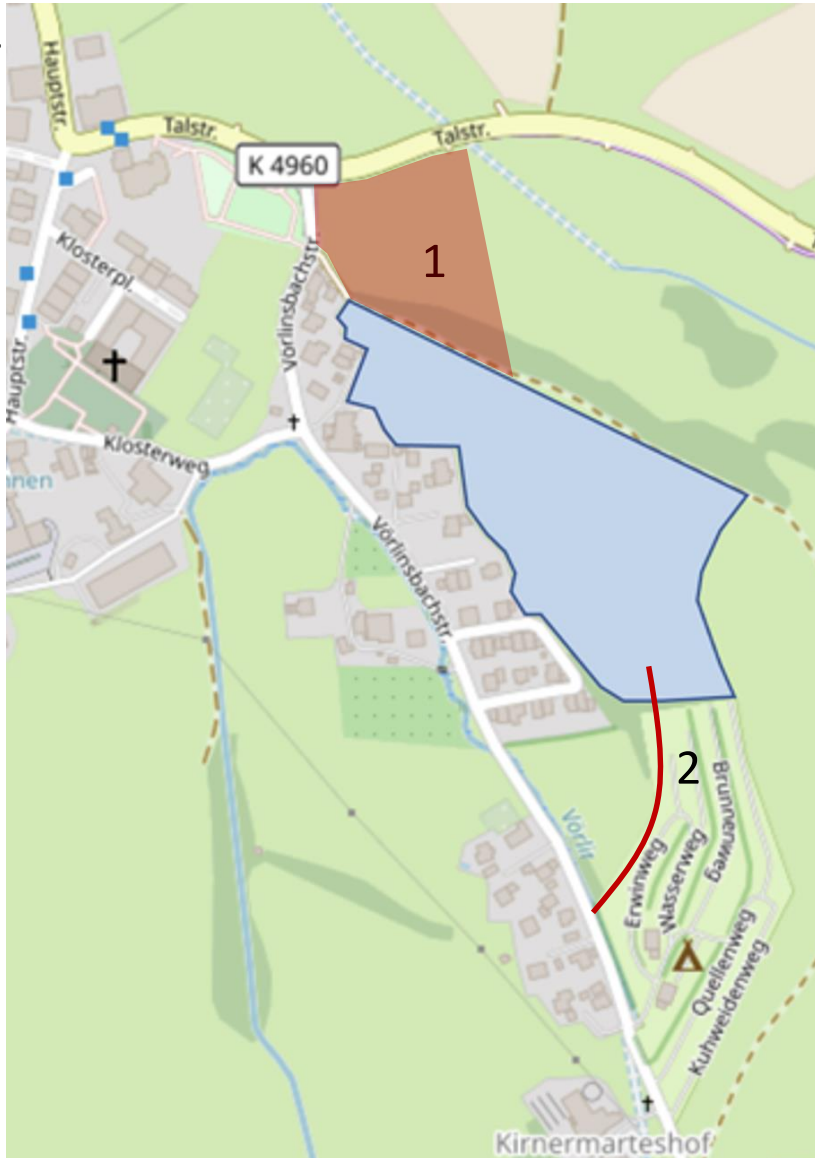
# F7: Alternativen zur geplanten Verkehrsführung



## Alternativen allgemein (Zusammenfassung Originalbeiträge):

- **Autofreies** Baugebiet
- Weniger Pkw durch **Car-Sharing** und **besseren ÖPNV**
- **Parkverbot** in der Vörlinsbachstraße
- **Einbahnstraßenregelung**
- **Sackgassen**, um Durchgangsverkehr zu vermeiden
- Notwege zur Schwörerhofsiedlung mit **Pollern** beschränken
- Auf jeden Fall genügend **Parkplätze** schaffen
- Landwirtschaftlichen Verkehr und Touristen bedenken
  
- Tempo 30 auf der Hauptstraße

## F7: Alternativen zur geplanten Verkehrsführung



Streckenbezogene Alternativen  
(Zusammenfassung):

1. **Über Talstraße / untere Vörlinsbachstraße  
bzw. über den jetzt geplanten Fußweg**
2. Zufahrt über Campingplatz

***Heterogene Positionen: „Nutzung bestehender  
Straßen = ökologisch und ökonomisch sinnvolle  
Lösung“ vs. „Schutz Anwohner Vörlinsbachstraße  
vor Verkehrsbelastung“***



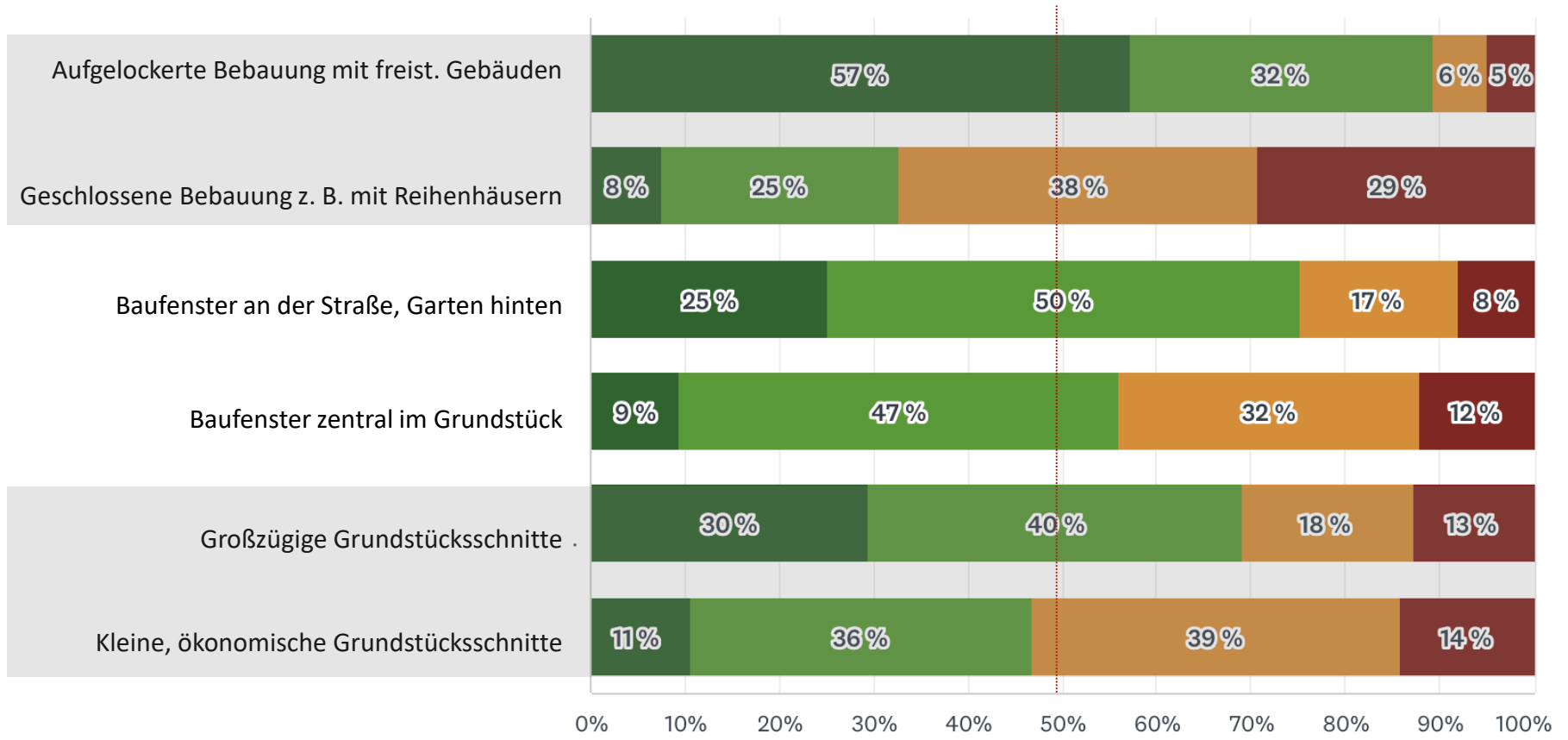
# GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN





# F8: Verhältnis von Grünflächen zu Baufenster

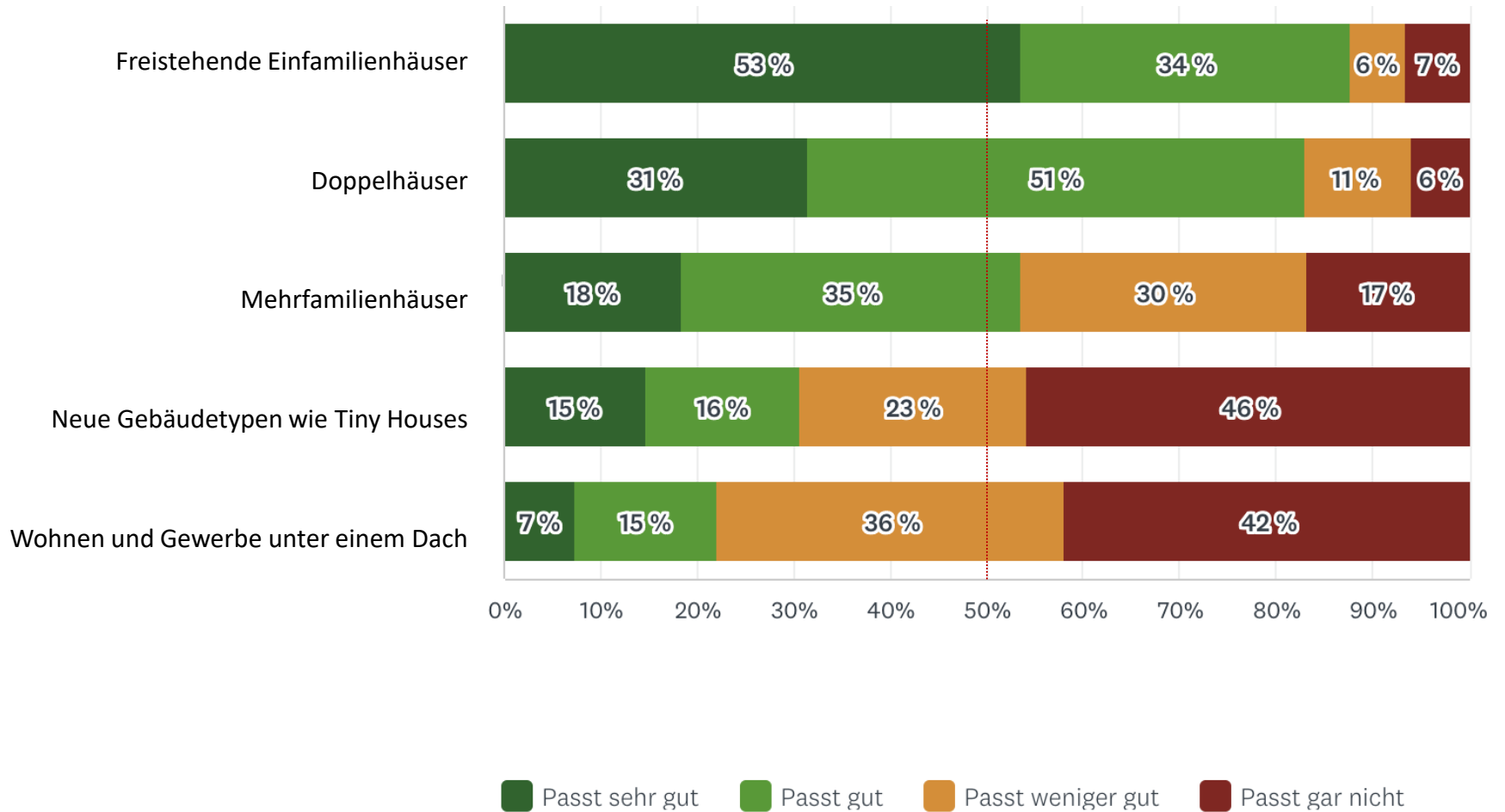
N = 236



■ Passt sehr gut   
 ■ Passt gut   
 ■ Passt weniger gut   
 ■ Passt gar nicht

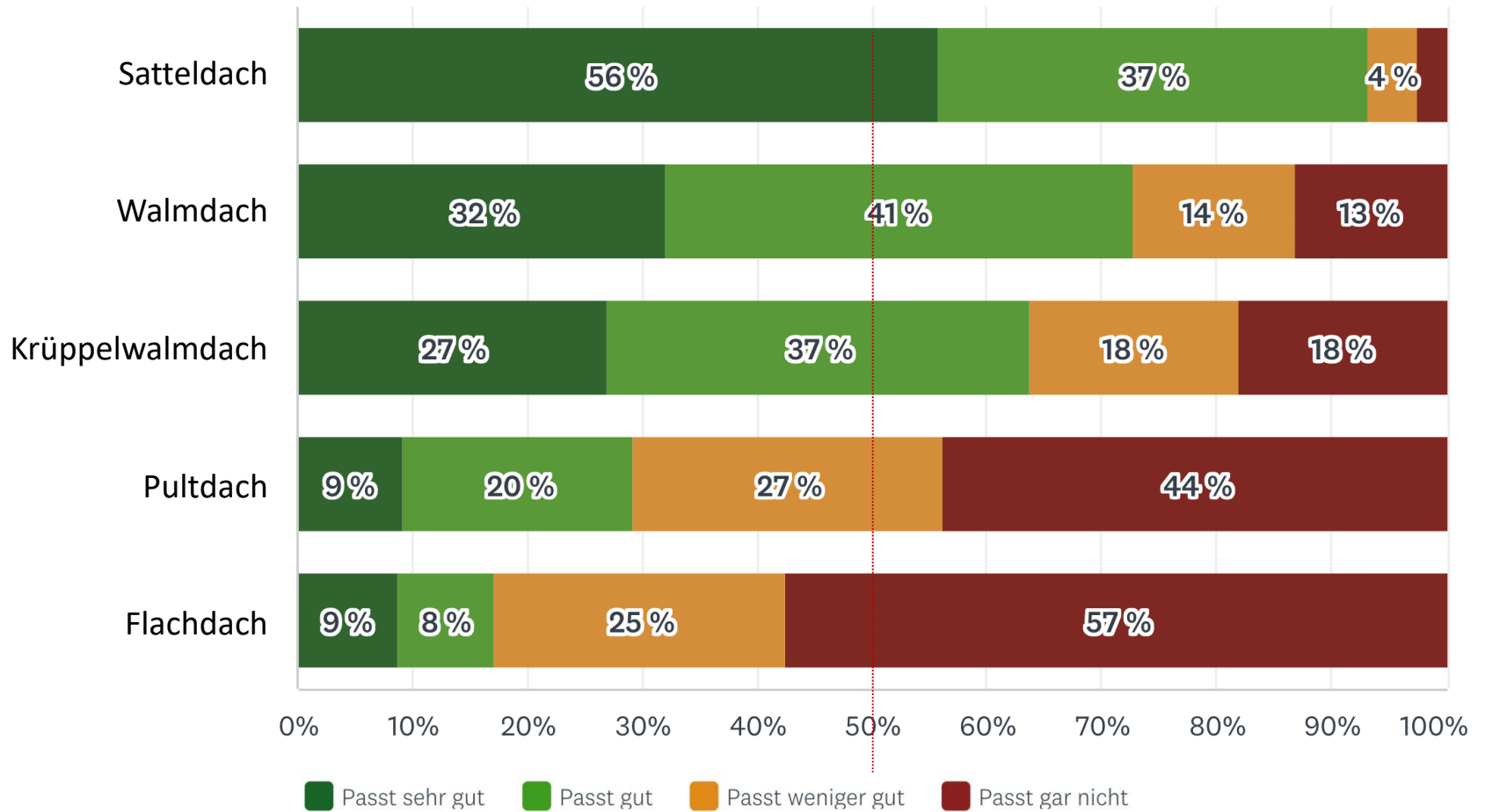
# F9: Gebäudetypen

N = 242



# F10: Dachformen

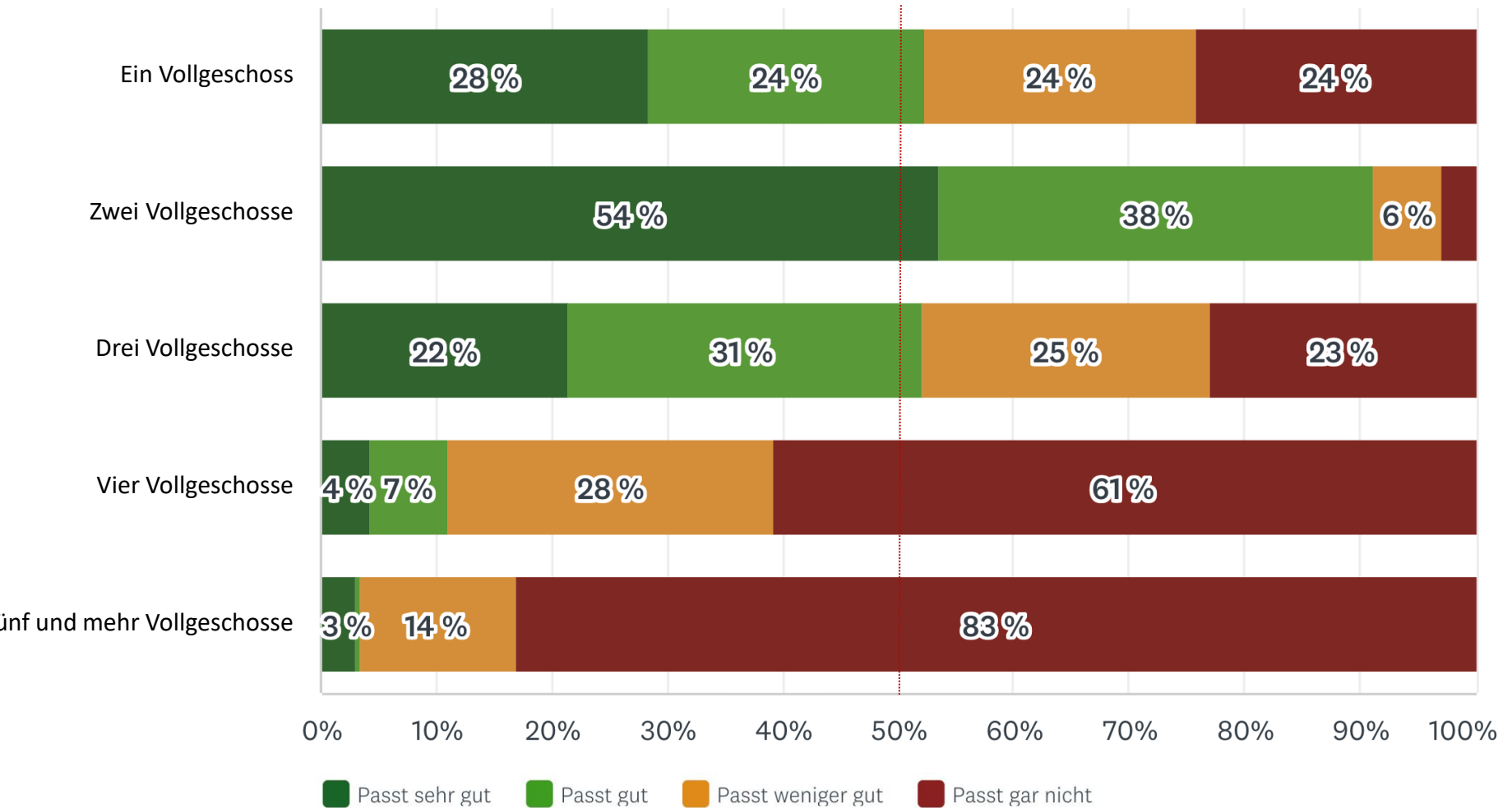
N = 237



# F11: Geschosshzahlen

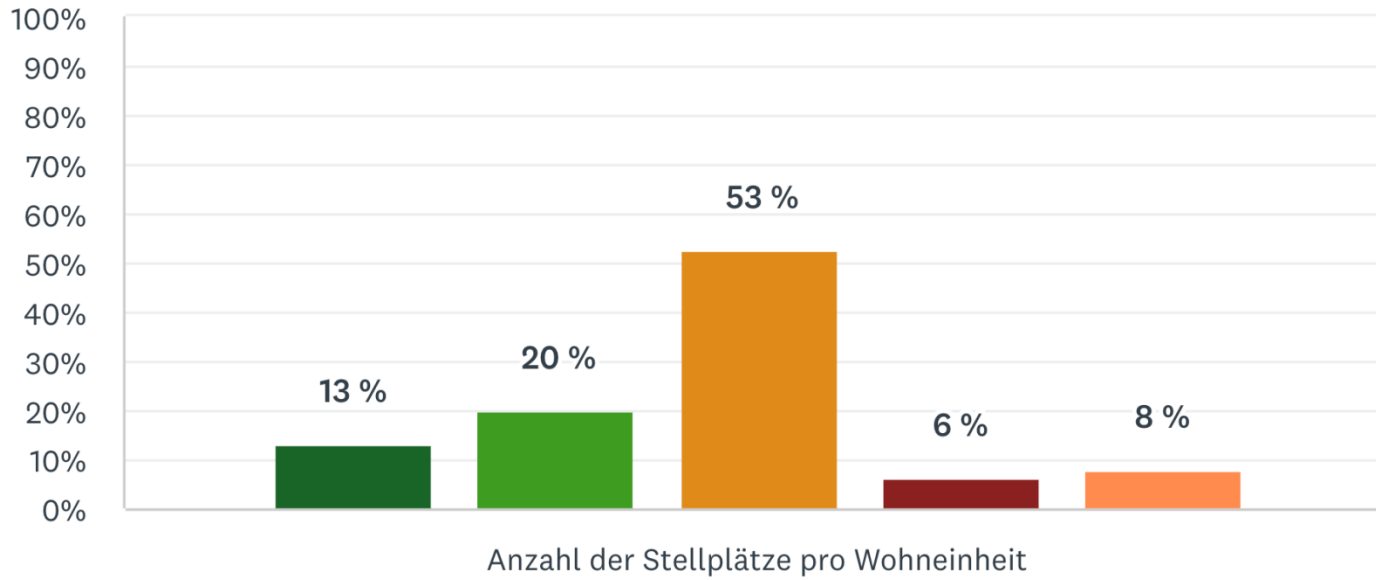
Vollgeschoss = Gebäude bis unterhalb des Dachtraufs

N = 243



# F12: Stellplätze

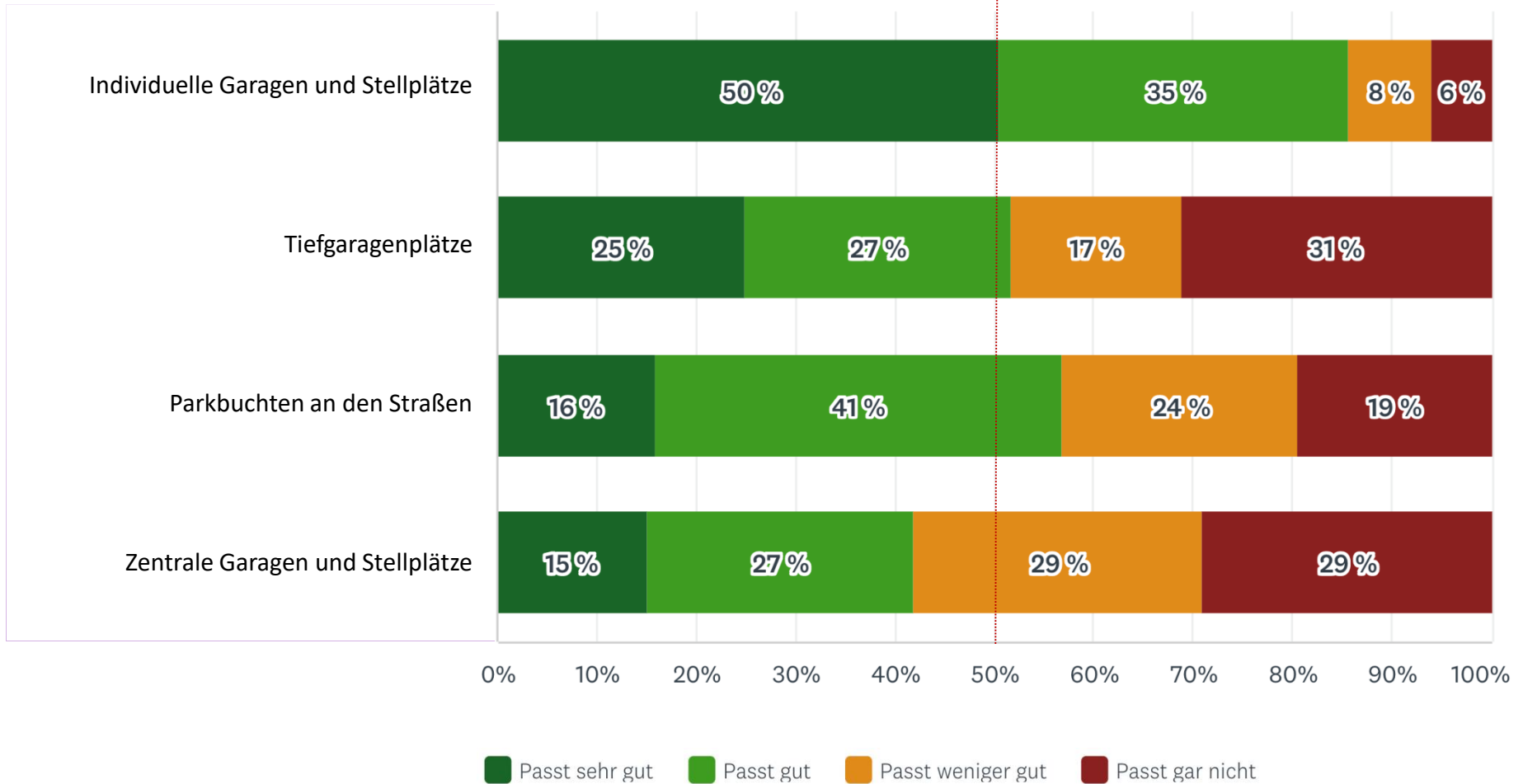
N = 243



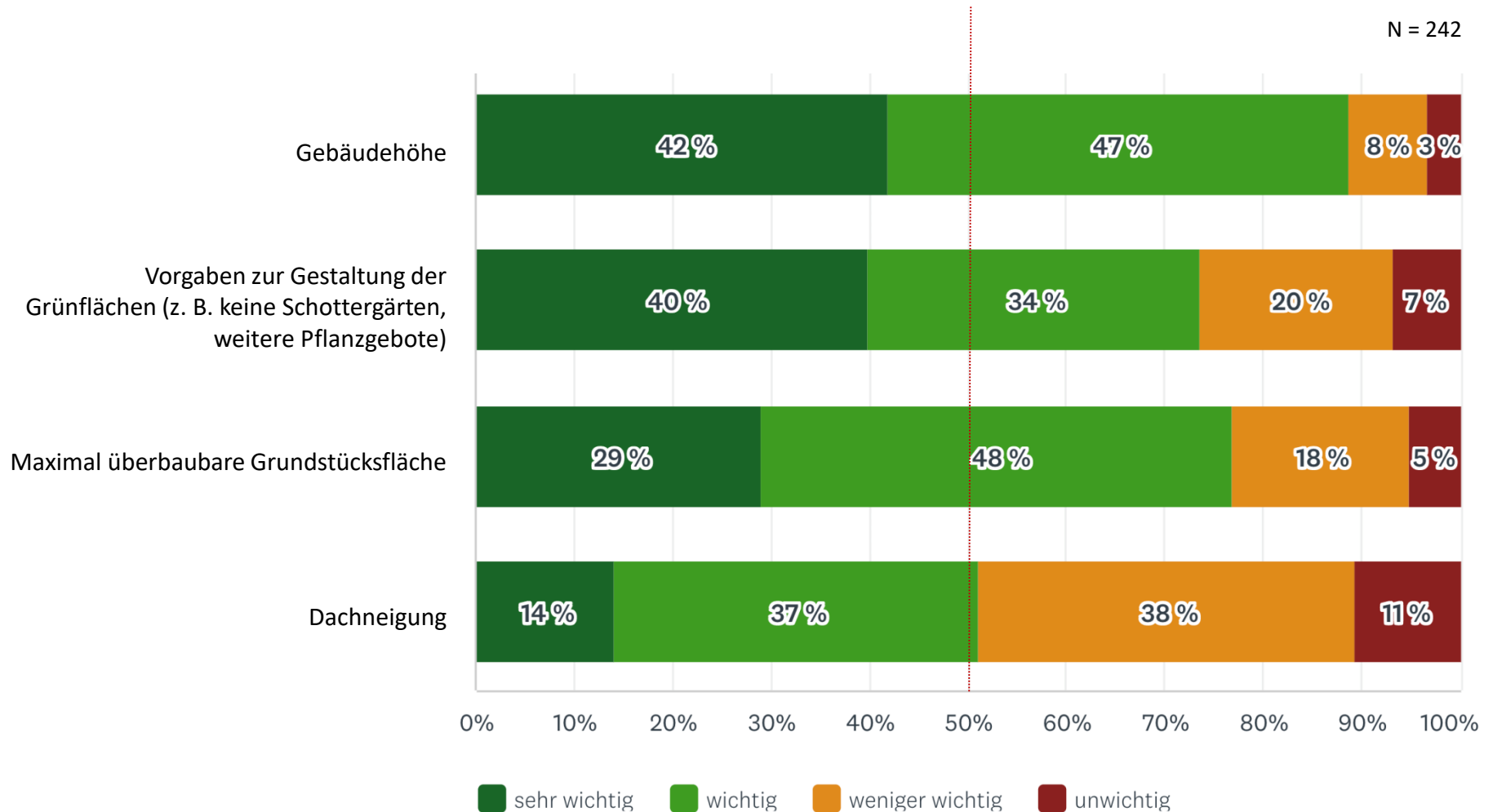
**Mittelwert: 1,9**

1 1,5 2 2,5 3

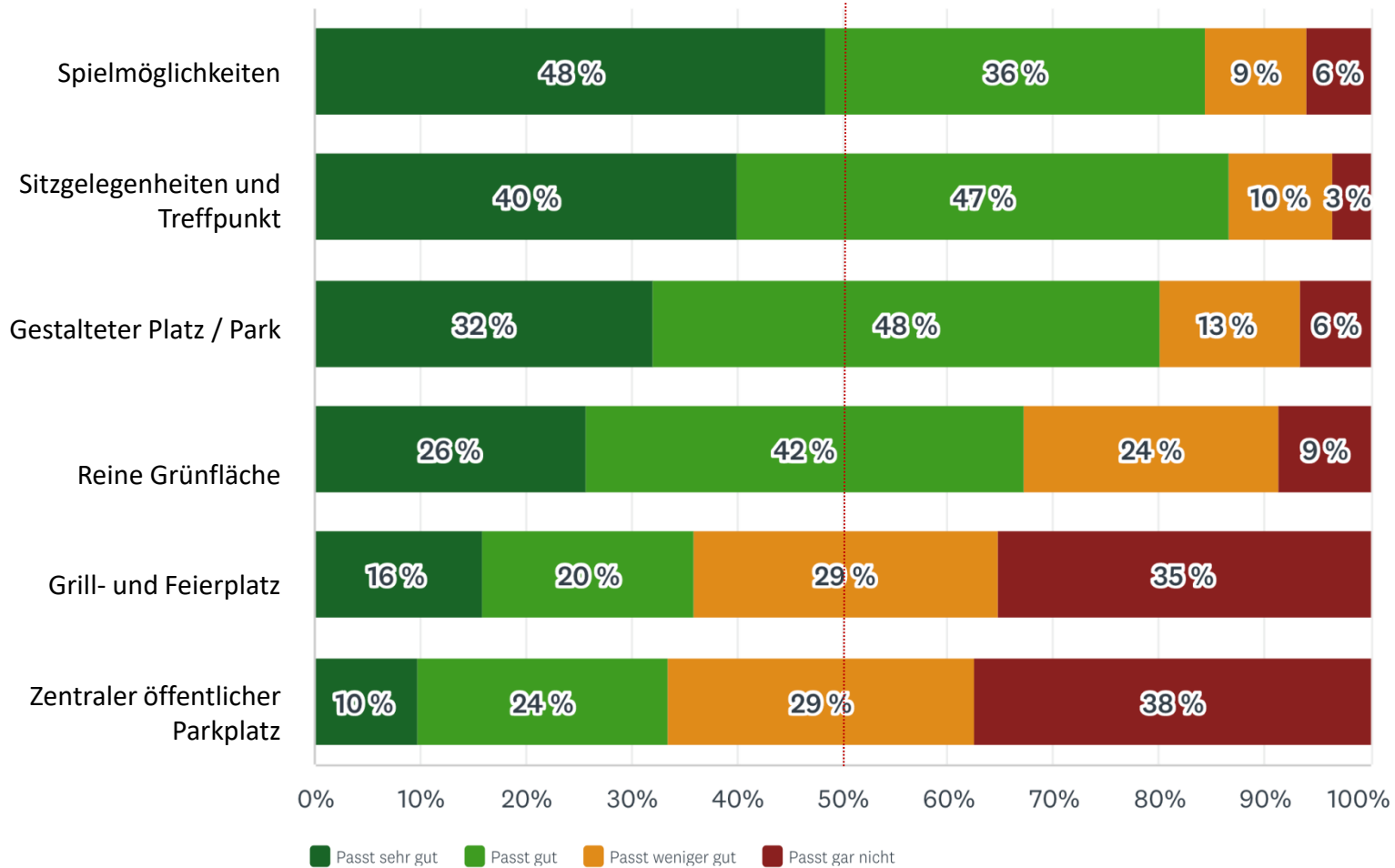
# F13: Parkkonzept



# F14: Welche Bauvorgaben sind aus Ihrer Sicht darüber hinaus wichtig



# F15: Gestaltungselemente im öffentlichen Raum







**Baugebiet Oberried**

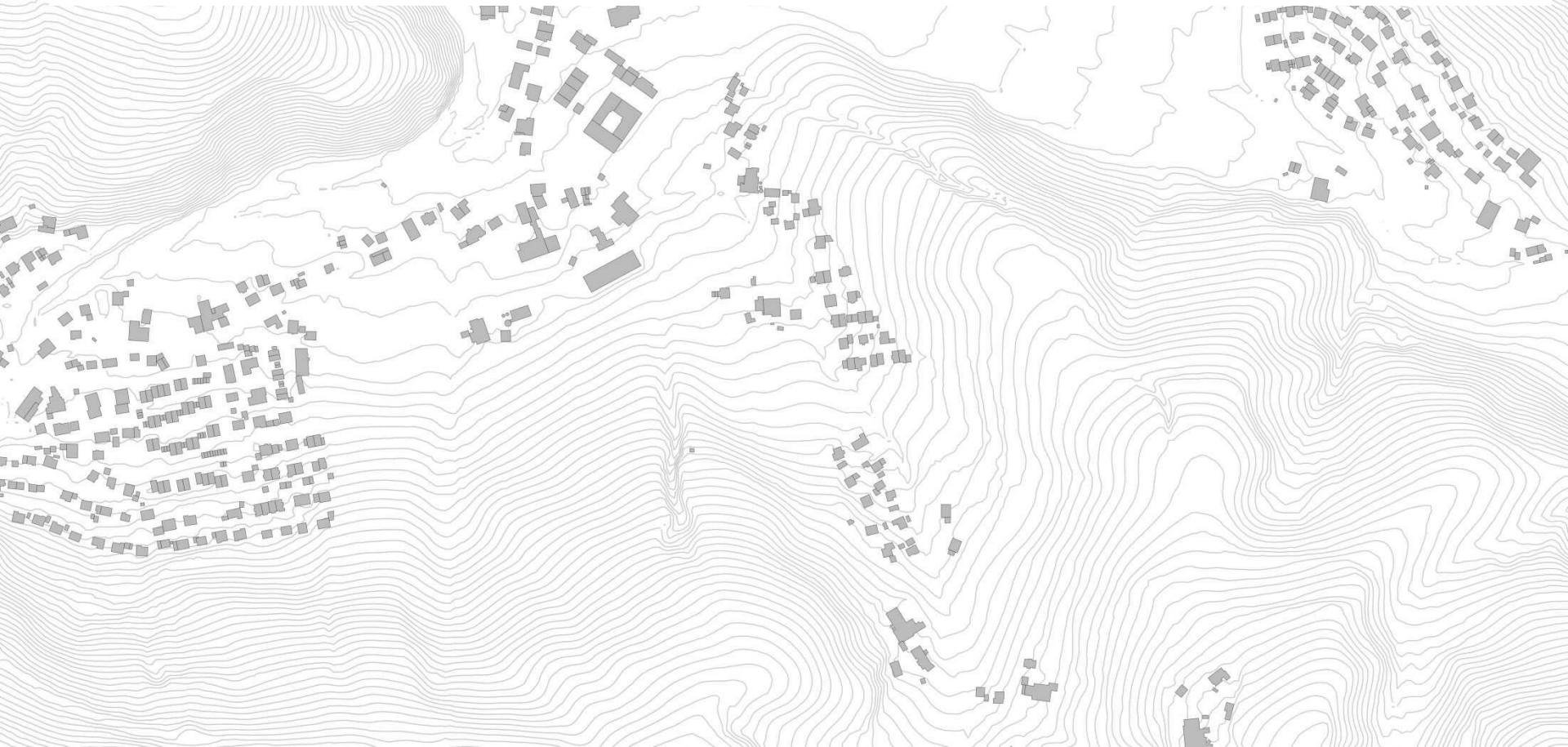
Fragen

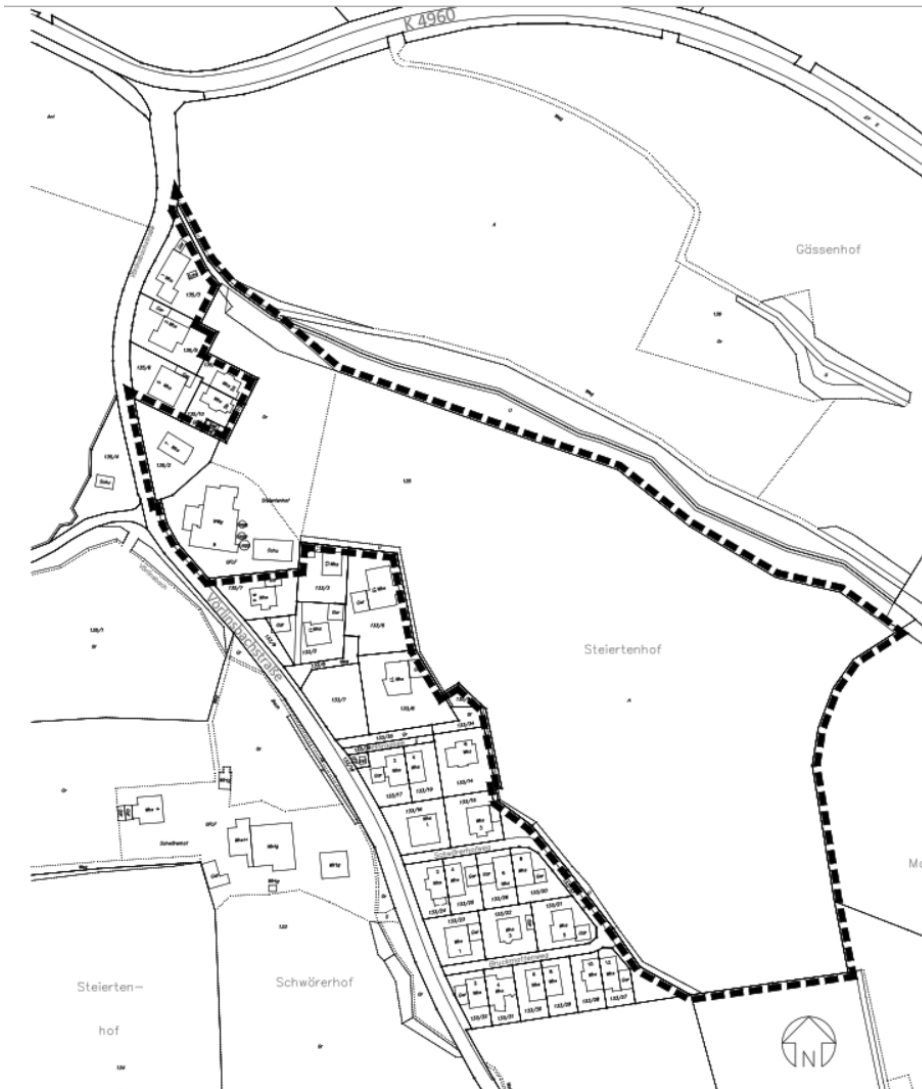
# Agenda

1.	Baugebiet und Entwicklungsstrategie (BM Vosberg)	18:00 – 18:15 h
2.	Umfrageergebnisse (Breitschwerd)	18:15 – 18:45 h
3.	<b>Vorstellung des angepassten Strukturkonzepts (Burg)</b>	<b>18:45 – 19:15 h</b>
4.	Erschließung und technische Infrastruktur (Stangwald)	19:15 – 19:30 h
5.	Grünplanung, Natur- und Artenschutz (Schütze)	19:30 – 20:00 h
6.	Offene Fragen	Ab 20:00 h

# Oberried

„Steiertenhof“ | Einwohnerversammlung 14.01.2022





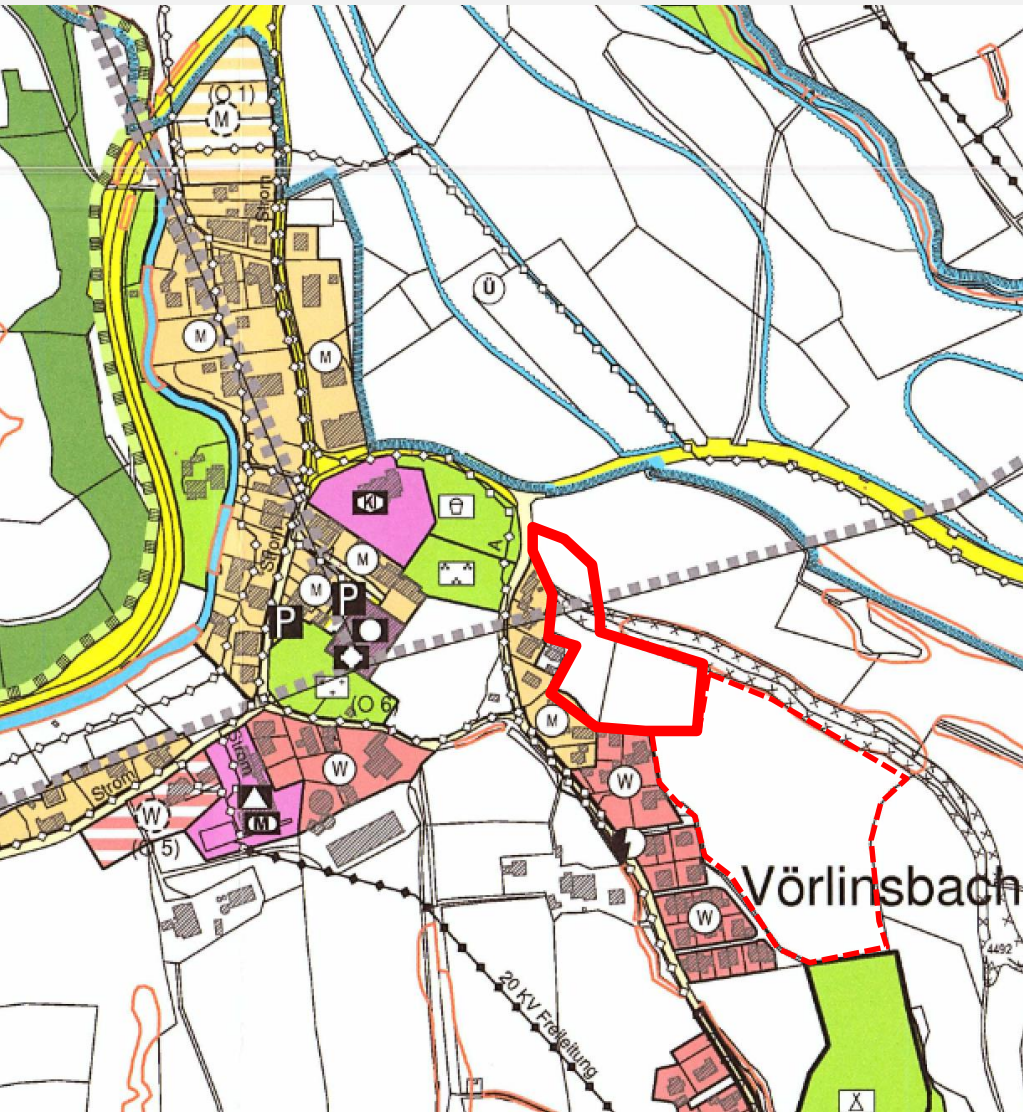
## Bisheriges Verfahren:

- Aufstellungsbeschluss Dezember 2019 für Gesamtbereich (ca. 3,7 ha); wäre aufgrund formaler Gründe anfechtbar.
- Bereits 2019 war eine Realisierung in Bauabschnitten geplant.
- Erschließung wurde geprüft mit dem Ergebnis, dass die bestehenden Verkehrsanschlüsse nicht ausreichen und eine neue Hauptzufahrt geplant wird.



## Regionalplan Südlicher Oberrhein:

- Keine Ausschluss-Restriktionen vorhanden.
- Vorgaben hinsichtlich des Wohnbauflächenbedarfs (rechnerisch für einen Zeitraum von 5 Jahren ca. 0,72 ha, ggf. aufgrund der konkreten Situation bis ca. 1 ha begründbar).
- Erhebung der Innenentwicklungspotenziale erforderlich.



## Flächennutzungsplan:

- Bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.
- Umwandlung in Wohnbaufläche für 1. Bauabschnitt voraussichtlich als Berichtigung möglich.









Kindergarten

Spielplatz

Neue Hauptzufahrt

Rathaus

Größtenteils Erhalt Biotop

Kirche

Untergeordnete Zufahrt/Ausfahrt (z. B. Einbahnstraße?)

Hauptstraße

Klosterweg

Vörlinsbachstraße

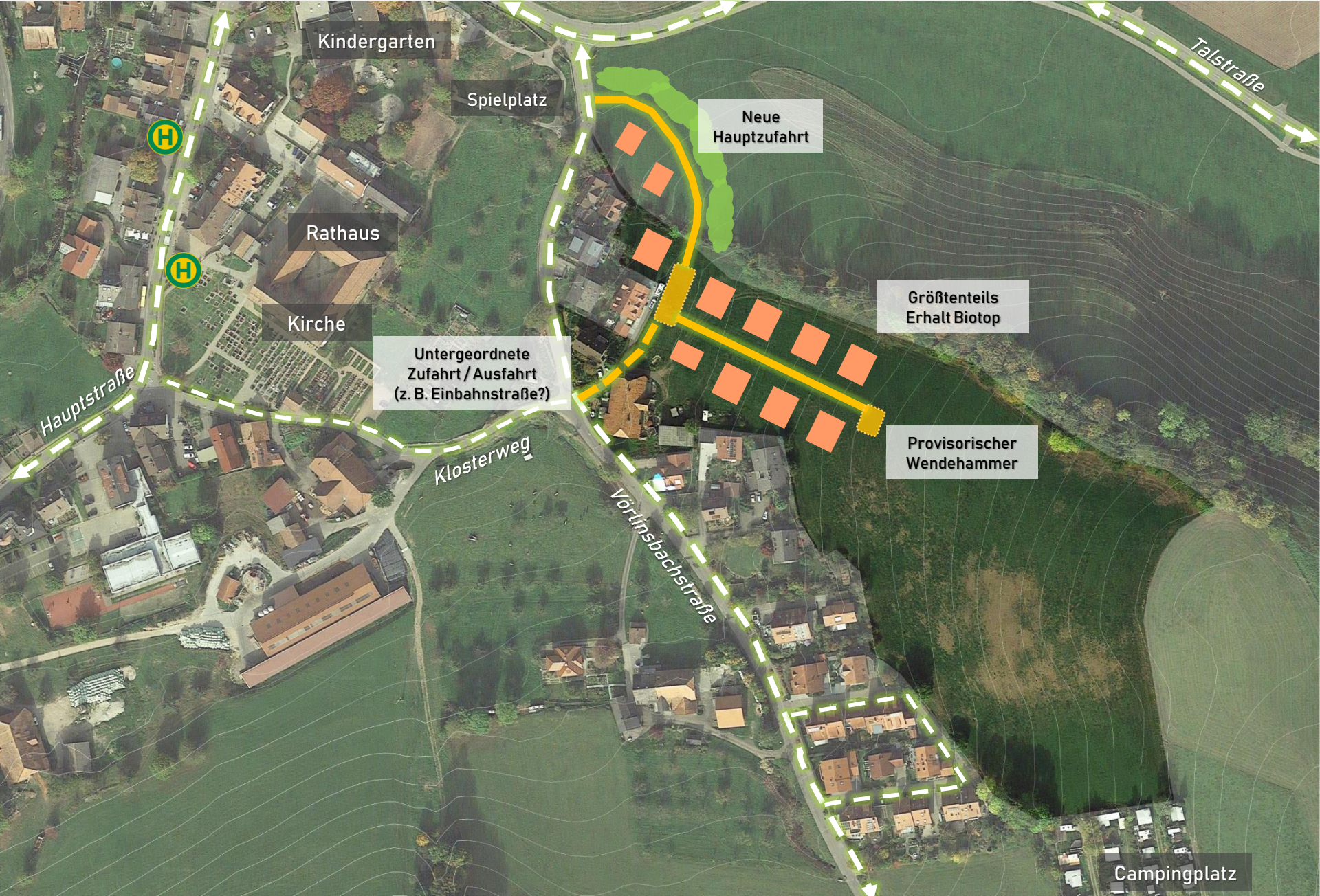
Platz

Aussichtspunkt

Fußweg

Fußweg

Campingplatz



Kindergarten

Spielplatz

Neue Hauptzufahrt

Rathaus

Kirche

Untergeordnete Zufahrt/Ausfahrt (z. B. Einbahnstraße?)

Größtenteils Erhalt Biotop

Provisorischer Wendehammer

Hauptstraße

Klosterweg

Vörlinsbachstraße

Talstraße

Campingplatz



## Entwurf 1. Bauabschnitt:

- Gesamtgröße ca. 1,4 ha, davon ca. 0,3 ha Bestand (Wohnen) und ca. 0,3 ha Verkehrsfläche → neue Wohnbaufläche ca. 0,8 ha
- Flächensparende Doppelhausbebauung  
Grundstücke ca. 320 – 390 qm (ca. 14 Wohneinheiten)
- Mehrfamilienhaus / Generationenwohnen (ca. 5 Wohneinheiten)
- Drei Einzelhäuser mit ca. 2 Wohneinheiten
- Summe: ca. 24 – 30 Wohneinheiten (je nach Anteil Geschosswohnungsbau)



## Entwurf 1. Bauabschnitt

Gebäudestellung Doppelhäuser  
Variante 1:

- Firstrichtung parallel zu Höhenlinien → harmonischeres Einfügen in die Landschaft
- Doppelhaushälften auf einer Höhe, Terrassierung des Geländes
- Hinterliegende Erschließung
- Nutzung von Solarenergie nicht optimal



## Entwurf 1. Bauabschnitt

Gebäudestellung Doppelhäuser  
Variante 2:

- Firstrichtung senkrecht zu Höhenlinien → weniger gutes Einfügen in die Landschaft
- Doppelhaushälften mit Höhenversatz, Terrassierung des Geländes weniger gut möglich
- Direkter Anschluss jedes Grundstücks an die Straße
- Optimale Nutzung von Solarenergie

# Gestaltung: Geschossigkeiten, Dachformen, Dachgauben ... Materialien z. B. Holzbau

**Steilgeneigtes Satteldach**



**Steilgeneigtes Satteldach**



**Flachgeneigtes Satteldach**



**Pulldach mit Attika**



**Pulldach**



**versetztes Pulldach**



## Gebäudetypologien / Dichte:

### Einzelhaus



### Doppelhaus



### Mehrfamilienhaus



### Quellen

o. l. | <https://www.sprenger-architekten.de/copy-of-proejkt-lichtensteinschule>

o. M. | <https://www.lebensraumholz.de/holzhaus-galerie/doppelhaus-in-glonn.html>

470. r. | <https://www.dbu.de/media/091013013059i6sq.pdf>

## Ruhender Verkehr

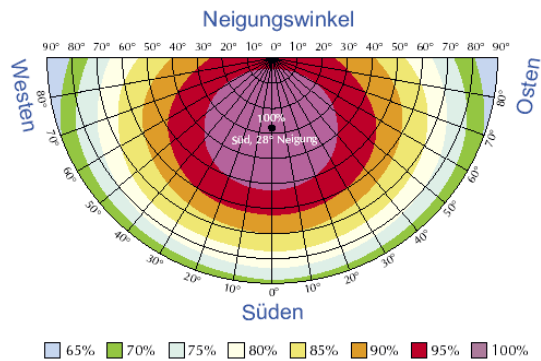
- Garagen / Carports / Stellplätze
- Individuell auf dem Grundstück oder zentrale Parkfläche / Quartiersparkplatz?
- Stellplatzschlüssel 1,5?





## Ökologie / Klima / Energie

### Solarnutzung

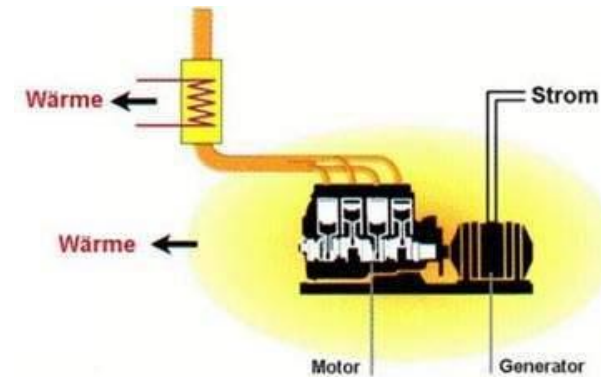


### Haustechnik / Energiestandard



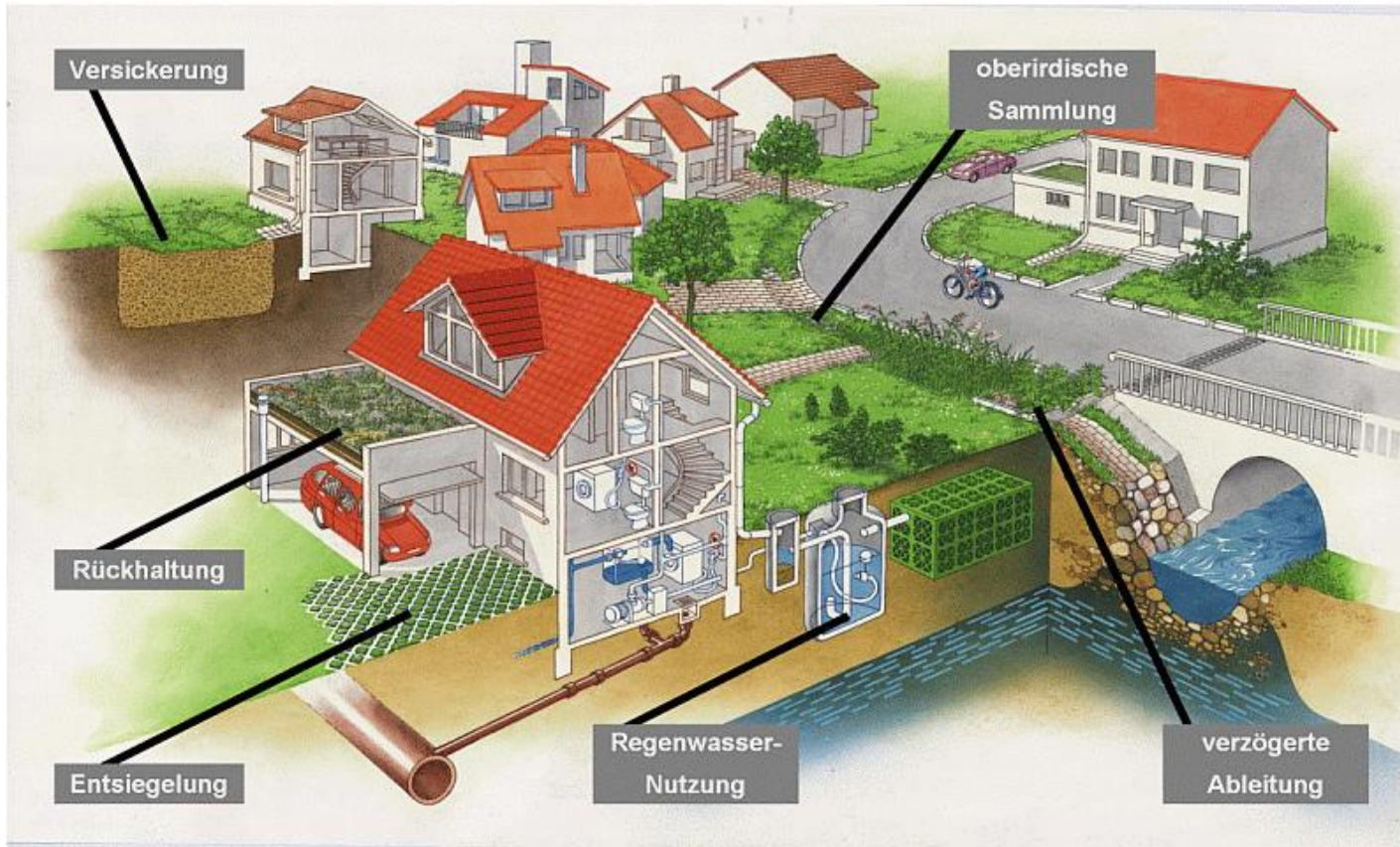
- Bestehende gesetzliche Vorgaben
- Ggf. weitergehende Festlegungen gesichert über vertragliche Regelungen

### Zentrale Wärmeversorgung



- Voraussetzung: Wärmebedarf
- Anschlusszwang
- → Prüfung erforderlich

# Ökologie / Niederschlagswasser / Versickerung / Rückhaltung / Starkregen



## Quelle

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang\\_mit\\_niederschlagswasser/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/index.htm)



## Bebauungsplanaufstellung für 1. Bauabschnitt:

- Verfahren nach § 13 a / b BauGB ist voraussichtlich möglich
  - Kein Umweltbericht und kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich, jedoch Umweltbelange (z.B. Biotopschutz) und Artenschutz
  - Freiwillige frühzeitige Beteiligung der Bürgerschaft (bereits erfolgt durch Bürgerumfrage) und aktuell in Einwohnerversammlung
  - Alle gesetzlich vorgegebenen Regelungen werden eingehalten



## Bebauungsplanaufstellung / weitere Schritte:

- Erschließungsplanung (Straße, Wasserversorgung, Entwässerung, Glasfasernetz, Strom) und städtebaulicher Entwurf
- Artenschutzuntersuchungen und Abstimmungen zur Querung des Biotops mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Abstimmung des Wohnbauflächenbedarfs mit Behörden und den Bauinteressenten (Typologien ...)
- Erarbeitung eines Konzepts zur Energieversorgung / Klimakonzept
- Einleitung Bebauungsplanverfahren für 1. Bauabschnitt



**Vielen Dank!**



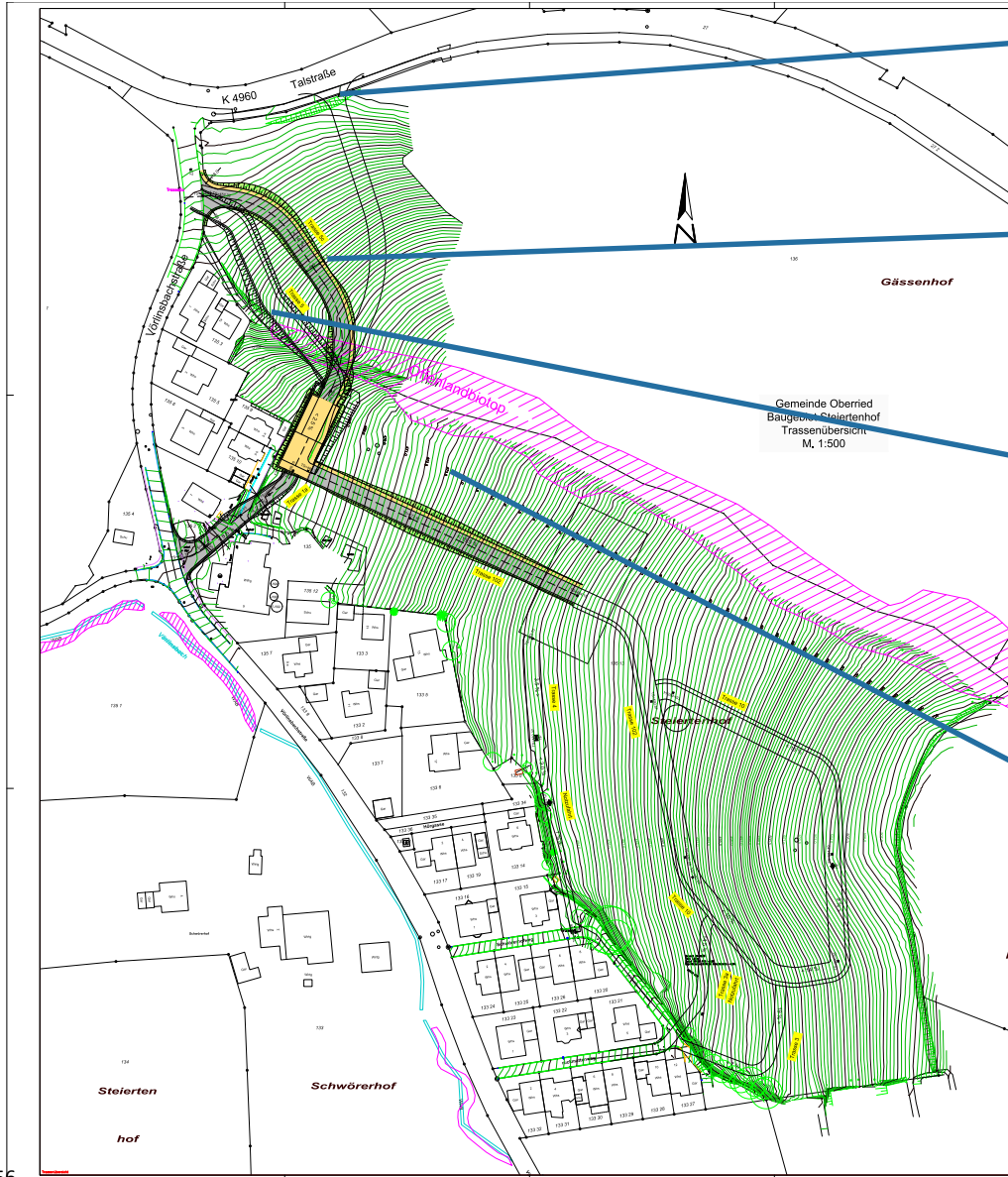
**Baugebiet Oberried**

Fragen

# Agenda

1.	Baugebiet und Entwicklungsstrategie (BM Vosberg)	18:00 – 18:15 h
2.	Umfrageergebnisse (Breitschwerd)	18:15 – 18:45 h
3.	Vorstellung des angepassten Strukturkonzepts (Burg)	18:45 – 19:15 h
4.	Erschließung und technische Infrastruktur (Stangwald)	19:15 – 19:30 h
5.	Grünplanung, Natur- und Artenschutz (Schütze)	19:30 – 20:00 h
6.	Offene Fragen	Ab 20:00 h

# Lageplan Trassenübersicht



Variante rechtlich nicht möglich

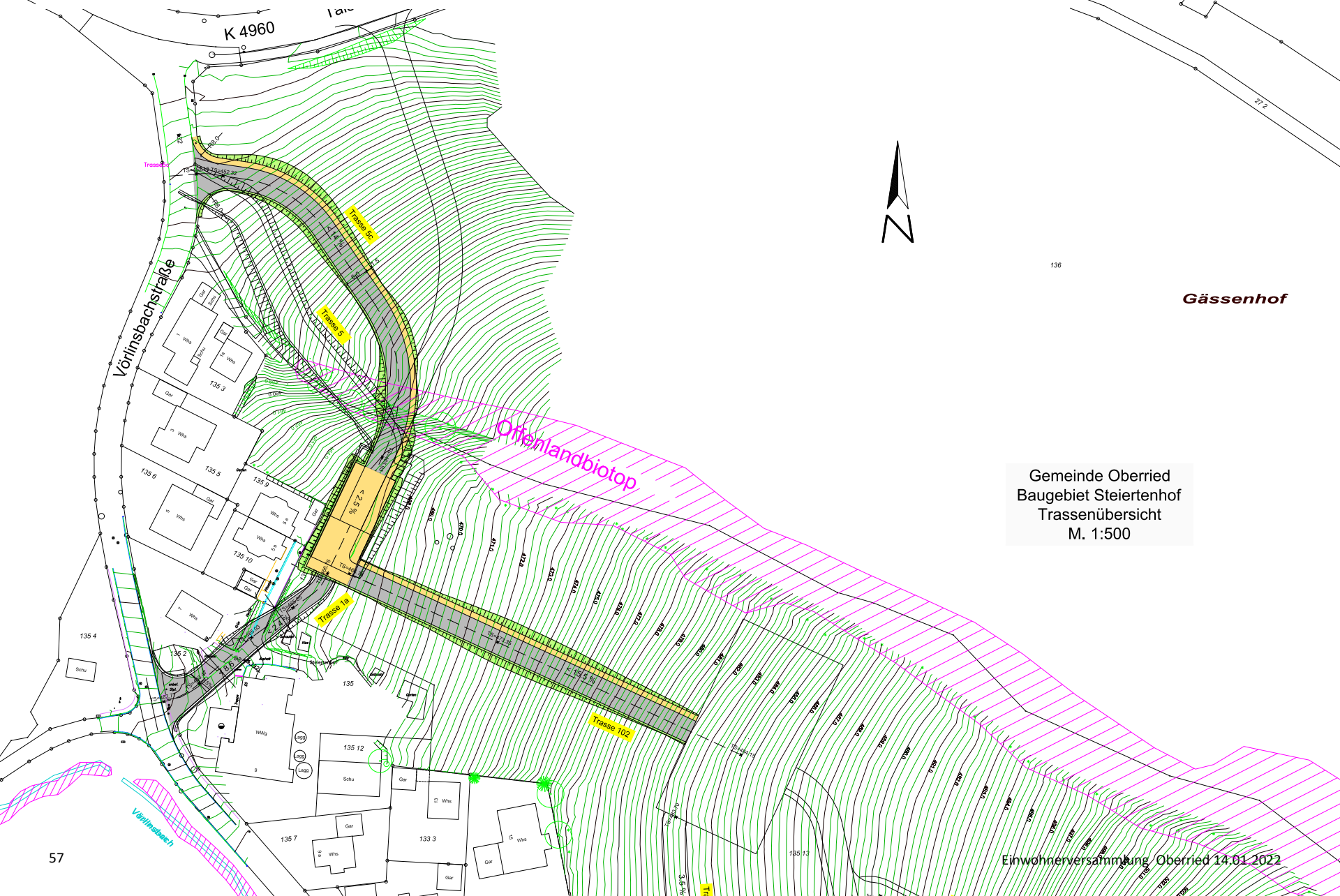
**Favorisierte Bebauung**

Zu steile Böschungen, zu große Nähe zur vorhandenen Bebauung

14 % bzw. 15,5 % Gefälle über die gesamte Strecke, vergleichbar mit steilstem Teil der Winterbergstraße im Kernort



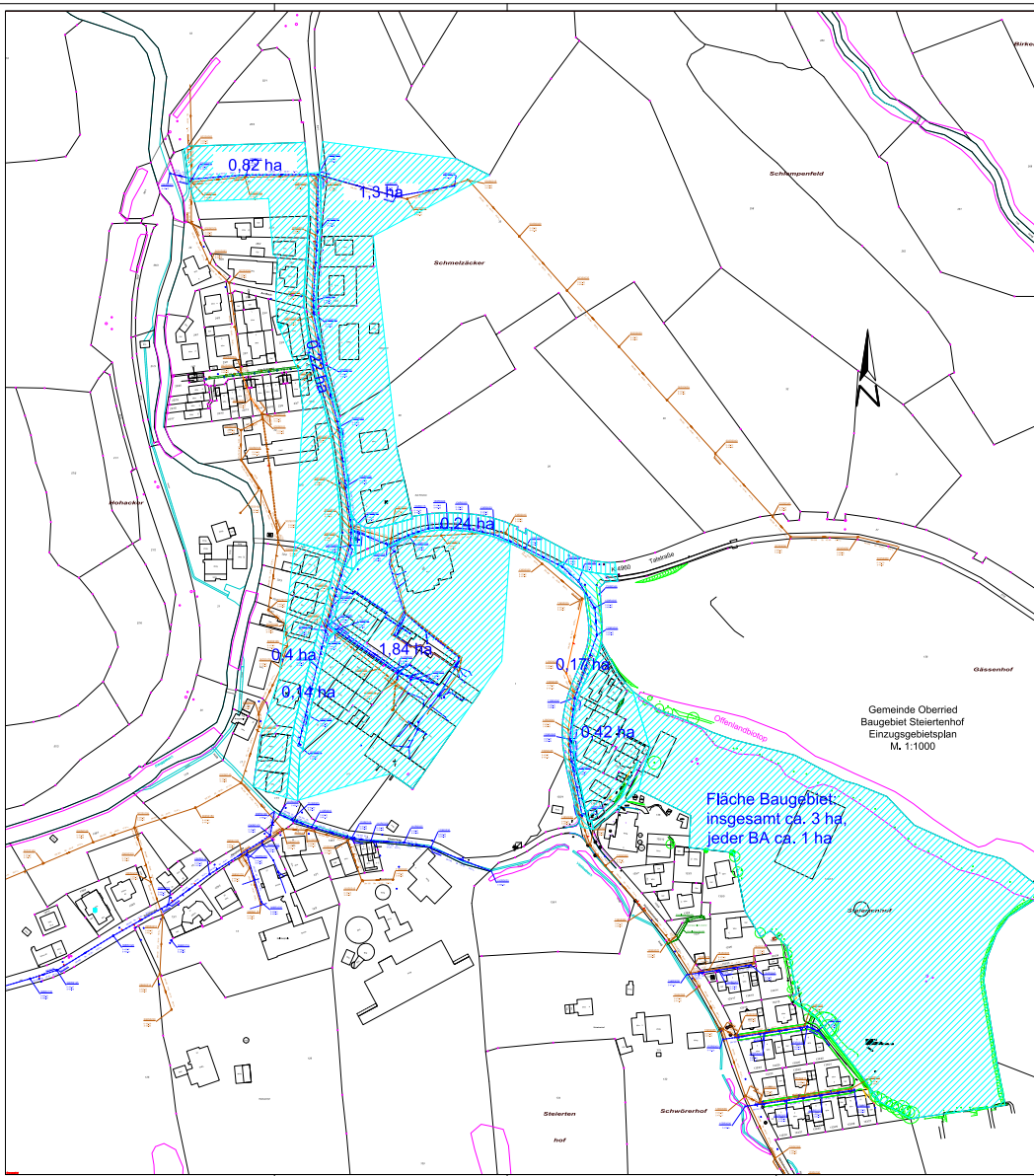
# Straßenführung



Gässenhof

Gemeinde Oberried  
Baugebiet Steiertenhof  
Trassenübersicht  
M. 1:500

# Lageplan Einzugsgebiet Entwässerung



Diese Bereiche entwässern auf den Regenwasserkanal Vörlinsbachstraße

Gegenwärtig:  
Summe 5,5 ha  
(ohne Retention)

Zusätzlich pro Bauabschnitt:  
+ 1 ha (mit Retention!)



**Baugebiet Oberried**

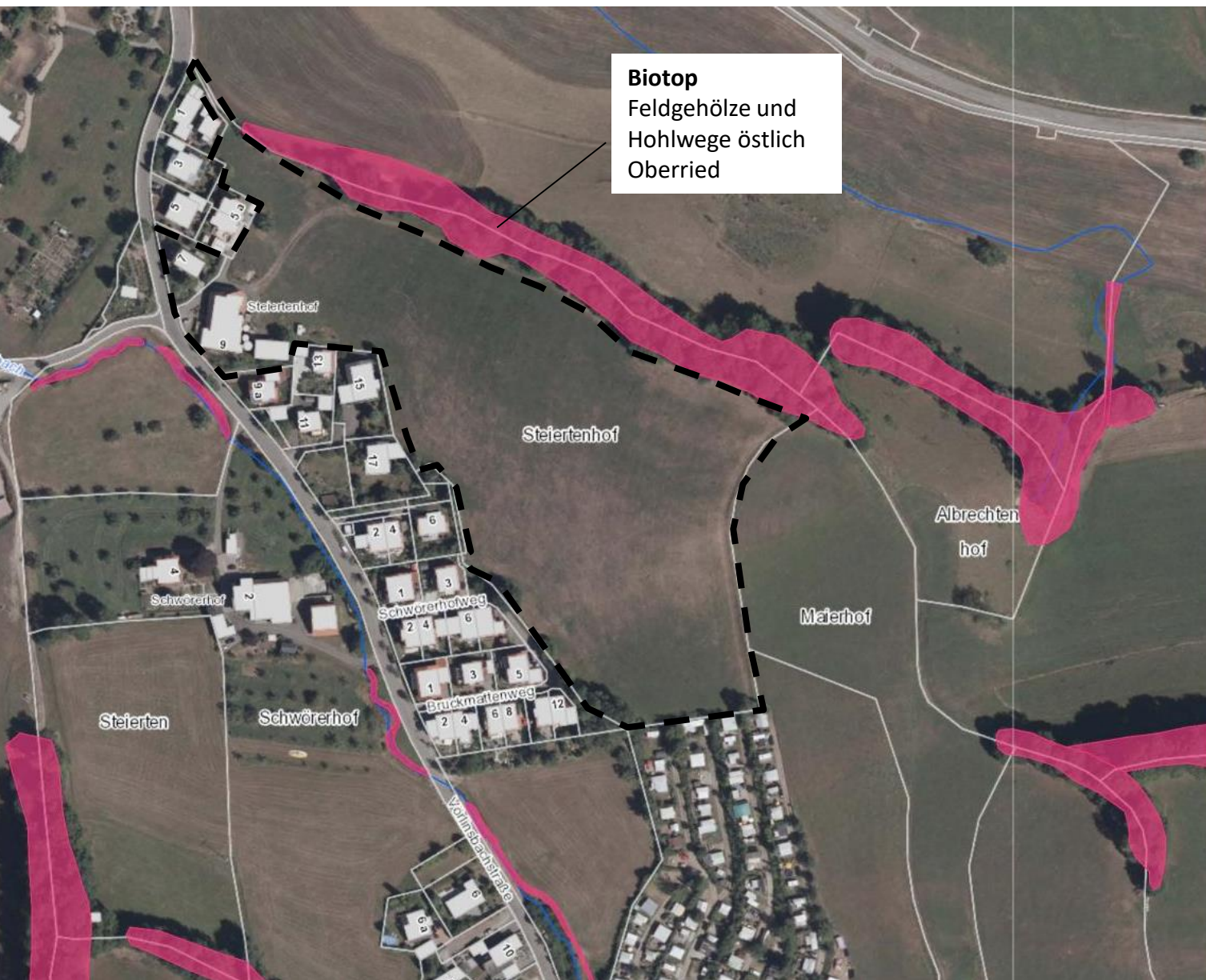
Fragen

# Agenda

1.	Baugebiet und Entwicklungsstrategie (BM Vosberg)	18:00 – 18:15 h
2.	Umfrageergebnisse (Breitschwerd)	18:15 – 18:45 h
3.	Vorstellung des angepassten Strukturkonzepts (Burg)	18:45 – 19:15 h
4.	Erschließung und technische Infrastruktur (Stangwald)	19:15 – 19:30 h
5.	Grünplanung, Natur- und Artenschutz (Schütze)	19:30 – 20:00 h
6.	Offene Fragen	Ab 20:00 h



Oberried



**Biotop**  
Feldgehölze und  
Hohlwege östlich  
Oberried

**Schutzgebiete LUBW**

- FFH-Mähwiese
- Naturdenkmal
- Flächenhaft
- Einzelgebilde
- Biotop
- Offenlandbiotopkartierung
- Waldbiotopkartierung
- Waldschutzgebiet
- Bannwald
- Schonwald
- Naturschutzgebiet
- 
- Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Gebiet
- Vogelschutzgebiet
- Nationalpark



Grundlage:  
- Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW  
- Amtliche Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de, Az.: 2851-9-1/19

Schutzgebiete im Umfeld des Baugebiets



Rotkehlchen



Singdrossel



Mönchsgrasmücke

# Konzept 1. Bauabschnitt Stand 14.01.2022





# Ziele und Maßnahmen der Grünordnung

## Festsetzungen im Bebauungsplan „Steiertenhof“





Blick von Norden auf Oberried

faktorgrün



**Baugebiet Oberried**

Fragen