

## **Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, 10. punktuelle Flächennutzungsplanänderung**

**Stellungnahmen der Behörden (frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping, 04.01. - 06.02.2023) mit Stellungnahmen der VG Löffingen-Friedenweiler vom 05.04.2023**

---

1. **bnNETZE GmbH, Freiburg**  
*Keine Stellungnahme*
2. **BUND Landesverband, Stuttgart**  
*Keine Stellungnahme*
3. **Deutsche Telekom Technik GmbH**  
*Keine Stellungnahme*
4. **EDNetze, Rheinfelden**  
(E-Mail vom 07.02.2023)

Gegen Ihre Bebauungspläne haben wir keine Einwände.

Bitte beachten Sie: Im Plangebiet (Bebauungsplan Maierhof) verlaufen bereits Kabel von uns.

Details dazu sehen Sie auf der Internetseite <https://planservice.regiodata-service.de>.

Falls die Kabel gesichert werden müssen, sprechen Sie das bitte mit unserem Betriebsstützpunkt in Neustadt ab.

Ansprechpartner ist Rico Maier. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 07623 92-6170 oder per Mail an [Betrieb.Neustadt@ednetze.de](mailto:Betrieb.Neustadt@ednetze.de)

Auf dem Bebauungsplan Mischbaufläche „Hauptstraße“ verlaufen keine Kabel von uns. Wir möchten trotzdem am weiteren Verfahren beteiligt werden.

***Stellungnahme:***

*Die Angaben werden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.*

5. **Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Freiburg**  
(Schreiben vom 03.02.2023) Bearbeiterin: Andrea Steuer

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben von 22.12.2022 und die Möglichkeit, in o.g. Flächennutzungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein ist zum Vorentwurf Folgendes zu äußern:

Die FNP-Änderung betrifft nur die Gemeinde Friedenweiler und erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der beiden o.g. Bebauungspläne

- Bereich „Hauptstraße“ in Friedenweiler, OT Röttenbach

Zur erforderlichen Änderung der Darstellung im FNP von derzeit landwirtschaftlicher in künftige Mischbaufläche sind aktuell keine Bedenken zu äußern.

***Stellungnahme:***

*Kenntnisnahme*

6. **Landesnatschutzverband BW, Stuttgart**  
*Keine Stellungnahme*

**7. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald**  
(Schreiben vom 31.01.2023, Zchn 410.2.11 – 621.31.1.10.)

**Fachbereich 410 - Baurecht und Denkmalschutz**

Bearbeiterin: Daniela Ziegler Tel: - 4141

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Für die Teilfläche „Hauptstraße“ wird zur Begründung des Standortes bisher lediglich angegeben, dass aufgrund mehrerer Maßnahmen zur Verdichtung des Innenbereichs derzeit keine Grundstücke in vergleichbarer Größe (2.000 m<sup>2</sup>) für die geplante Bebauung zur Verfügung stehe. Die geplante Bebauung sieht ein Gebäude vor, das zur Hälfte die Wohnnutzung durch 8 Mietwohnungen und zur anderen Hälfte die gewerbliche Nutzung vorsieht.

Die dargelegten Gründe für die sehr eingeschränkten Gründe der Standortalternativenprüfung erscheinen nicht nachvollziehbar bzw. nicht ausreichend. Wir halten eine Vertiefung der Untersuchung der Standortalternativen für dringend geboten. Durch das Gebot der Alternativenprüfung ist der Planungsträger aufgefordert, bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung alternative Standorte und Konzepte im Wege eines nachvollziehbaren und transparenten Aktes zu ermitteln, zu bewerten und nach Gewichtung und unter Beachtung der materiellen Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB eine Auswahl unter den in Betracht gezogenen Alternativen zu treffen. Auch im Hinblick auf die besondere Begründungspflicht nach § 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen sollte der vorbereitende Bauleitplan zunächst losgelöst von einem konkreten Standort diejenigen Kriterien aufzeigen, die aus objektiver und nachprüfbarer Sicht von Bedeutung für die gewünschte Ansiedlung sind.

Die für die Planungsentscheidung maßgeblichen Kriterien (z.B. ausreichend große zusammenhängende Fläche, Topographie, Entfernung zu anderen Nutzungen, etc...) sollten daher in Ziffer 2 der Begründung noch herausgearbeitet und näher beschrieben werden. Im Anschluss daran sollten die aufgeführten potentiellen Standorte anhand dieser entwickelten Kriterien jeweils bewertet werden, bevor schließlich im Wege der Abwägung eine Planungsentscheidung erfolgt.

**Stellungnahme:**

*Die Prüfung der Standortalternativen wird ergänzt (s. Ziff. 2,2 der Begründung)*

3.2 Bedarf Hauptstraße Aussage zu vorhandene Innenentwicklungspotentiale bpläne, Flächen, die noch nicht bebaut sind

*(Anmerkung: die Stellungnahme wurde nicht ausformuliert).*

**Stellungnahme:**

*Der Bedarf wird nachgewiesen (s. Ziff. 2.3 der Begründung).*

Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.

**VG Löffingen-Friedenweiler, 10. FNP-Änderung, Teilbereich Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Abwägung der Behördenstellnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

---

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen.

**Stellungnahme:**

*Zustimmung.*

**8. Fachbereich 420 - Naturschutz**

Bearbeiterin: Ilona Kläsle Tel: - 4215

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

Vorliegender Flächennutzungsplan soll punktuell an zwei Stellen geändert werden. Beide Bereiche befinden sich aktuell im Außenbereich. Die geplante Änderung für die Entwicklung „Maierhof“ liegt außerdem im Landschaftsschutzgebiet „Hochschwarzwald – Bereiche Feldberg, Friedenweiler und Schluchsee“ (Verordnung vom 10.10.1983).

a. Entwicklung „Maierhof“, Ortsteil Friedenweiler südl, geplant: Dorfgebiet .....

b. Entwicklung „Hauptstraße“, Ortsteil Rötenbach, Flst. Nr. 165, geplant: Mischbaufläche

b. Änderungsbereich Bauleitplan „Hauptstraße“

Der Flächennutzungsplanänderung kann aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes zugestimmt werden. Der Planbereich schließt sich an die Bestandsbebauung an. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes müssen jedoch spätestens im Bebauungsplanverfahren vollständig abgearbeitet werden.

**Stellungnahme:**

*Zustimmung*

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Verpflichtung nach § 22 NatSchG zur Erstellung von Biotopverbundplänen  
Durch das Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes und des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes vom 23.07.2020 (GBl. vom 30.07.2020, S 651) wurde u.a. der § 22 NatSchG geändert. Wir weisen darauf hin, dass gemäß der Neufassung des § 22 Abs. 2 NatSchG alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbundes zu berücksichtigen haben. Für die Umsetzung dieser Verpflichtung haben die Gemeinden, für ihr Gebiet, auf Grundlage des Fachplanes Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans (vgl.: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/biotopverbund>) Biotopverbundpläne zu erstellen, oder ihre Landschafts- oder Grünordnungspläne anzupassen.

**Stellungnahme:**

*Kenntnisnahme. Plangebiet liegt außerhalb von Biotopverbundflächen.*

**9. Fachbereich 430/440 - Umweltrecht / Wasser & Boden**

Bearbeiter: Sabine Scherer Tel: - 4321

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

**VG Löffingen-Friedenweiler, 10. FNP-Änderung, Teilbereich Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

---

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Bodenschutz/Altlasten

(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Renz, 0761/2187-4466 oder [Leander.Renz@lkbh.de](mailto:Leander.Renz@lkbh.de))

Planungsfall „Hauptstraße“, Rötenbach:

Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Von Seiten des Bodenschutzes bestehen insoweit Bedenken gegen das Vorhaben, da bei Umsetzung der Planung auf landwirtschaftliche Böden mit teilweiser hoher Bewertung der Bodenfunktionen (z.B. beim Kriterium „Filter und Puffer für Schadstoffe“ -> Bewertung hoch bis sehr hoch = 3,5) eingegriffen wird sowie produktive landwirtschaftliche Nutzflächen vollständig und unwiederbringlich verloren gehen.

Es sollte deshalb eine Standortalternativenprüfung vorgenommen werden unter Beachtung von entsprechenden Kriterien zum Flächenverbrauch und zum Bodenschutz. Es bleibt unklar, ob für die Realisierung des Vorhabens auch weniger wertvolle Böden/Flächen in Anspruch genommen werden können (z.B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung) oder die Flächeninanspruchnahme verringert werden kann. Dies sollte aus unserer Sicht nachgearbeitet und in den Unterlagen entsprechend ergänzt / dargestellt werden.

***Stellungnahme:***

*Es wurden drei innerörtliche Flächen geprüft, die für eine Bebauung hätten in Frage kommen können. Mit keinem der Eigentümer konnte jedoch eine Mitwirkungsbereitschaft erzielt werden, sodass die Gemeinde auf das eigene Grundstück zurückgreifen musste.*

**10. Fachbereich 450 - Gewerbeaufsicht**

Bearbeiter: Dr. Lisa Mann Tel: - 4510

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach TA Luft und TA Lärm sind im Rahmen der Bauleitplanung näher zu betrachten.

***Stellungnahme:***

*Für die Fläche „Hauptstraße“ wurde im Bebauungsplanverfahren eine Verkehrs- und Betriebslärmuntersuchung durchgeführt. Die Vorgaben werden verbindlich in den Bebauungsplan übernommen.*

**VG Löffingen-Friedenweiler, 10. FNP-Änderung, Teilbereich Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

---

3.2 Für die Beurteilung des Verkehrslärms ist die Gemeinde selbst kompetent.

**Stellungnahme:**

*Siehe Lärmgutachten.*

3.3 Bitte beachten Sie, dass im Rahmen der Bebauungspläne das Thema Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWG zu berücksichtigen ist.

**Stellungnahme:**

*Wird in die Hinweise aufgenommen.*

**11. Fachbereich 470 Vermessung & Geoinformation**

Bearbeiter: Reinhold Hug Tel: - 4850

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Im Lageplan „Hauptstraße“ ist im Textteil als Ortsteil der Name „Friedenweiler“ aufgeführt. Die Planfläche befindet sich jedoch in der Gemeinde Friedenweiler, Gemarkung bzw. Ortsteil Rötenbach.

**Stellungnahme:**

*Wird korrigiert*

3.2 Im Entwurf zum Umweltbericht (Steckbrief) ist bei Nr. 2.1 (Allgemeines, Standort) beschrieben, dass sich das Plangebiet am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Rötenbach befindet. Das Plangebiet liegt jedoch am östlichen Siedlungsrand.

**Stellungnahme:**

*Wird korrigiert*

**12. Fachbereich 530 - Wirtschaft & Klima**

Bearbeiterin: Nina Rombach Tel: - -5317

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine

**Stellungnahme: Kenntnisnahme**

**13. Fachbereich 540 - Flurneuordnung**

Bearbeiterin: Kerstin Deißinger Tel: - 5401

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

**VG Löffingen-Friedenweiler, 10. FNP-Änderung, Teilbereich Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Abwägung der Behördenstellnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

---

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Keine

***Stellungnahme:***

*Kenntnisnahme*

**14. Fachbereich 580 - Landwirtschaft**

Bearbeiterin: Daniela Walber Tel: - 5812

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

.....

3.5 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Hauptstraße mit 0,2 ha am Ortsrand von Rötenbach konnte nur bis 2013 eine landwirtschaftliche Nutzung festgestellt werden. Da die südlich angrenzende Fläche von einem auswärtigen Haupterwerbslandwirt als Weide für seine Tiere genutzt wird und westlich Kleintiere (aktuell 12 Hühner und 4 Enten) gehalten werden, verweisen wir auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und gehen davon aus, dass nachbarrechtliche Grenzabstände mit baulichen Anlagen für die Kleintierhaltung eingehalten werden.

***Stellungnahme:***

*Es werden ausreichende Abstände eingehalten (10 m).*

3.6 Als Vorgabe für die parallelen Bebauungspläne ist im weiteren Verfahren folgendes zu beachten:

Bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Kompensationsmaßnahmen sind 15 Abs. 3 BNatSchG (Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange) und §15 Abs.6 NatSchG (frühzeitige Beteiligung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde) zu beachten.

Grundsätzlich sollte bei Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen das Ziel sein, die Flächen auch weiterhin landwirtschaftlich nutzen zu können. Dabei sind im Hinblick auf die Vermeidung von Doppelförderung weitere Voraussetzungen zu beachten.

***Stellungnahme:***

*Kenntnisnahme, Zustimmung*

**15. Fachbereich 650/660 - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger**

Bearbeiterin: Tanja Neubert Tel: - 6623

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: keine

**VG Löffingen-Friedenweiler, 10. FNP-Änderung, Teilbereich Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Abwägung der Behördenstellnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

---

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen , die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine

**Stellungnahme:**

*Kenntnisnahme*

**16. LNV, Arbeitskreis Schwarzwald-Baar, Bräunlingen**

(E-Mail vom 22.12.2022)

Keine Stellungnahme

**17. Naturschutzbund Deutschland LV BW**

(Schreiben vom 04.02.2023)

der NABU (Naturschutzbund Deutschland) e.V. dankt für die Bereitstellung der Unterlagen zum oben genannten Verfahren und die damit verbundene Möglichkeit, sich hierzu zu äußern.

Zum oben genannten Verfahren nehmen der NABU Landesverband, vertreten durch die Gruppe Oberes Wutachtal sowie die Bezirksgeschäftsstelle Südbaden, wie folgt Stellung:

Wir nehmen zur Kenntnis, dass im Außenbereich vom Ortsteil Rötenbach an der Kreisstraße K4992 nach Löffingen eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Mischgebiet gewandelt werden soll.

Auf dem Mischgebiet sollen in einem neuen Gebäude neben einem gewerblich genutzten Teil ca. 8 Mietwohnungen erstellt werden.

Nach Information der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Löffingen - Gemeinde Friedenweiler steht kein anderes Grundstück in vergleichbarer Größe für die geplante Bebauung zur Verfügung.

Änderung vom Flächennutzungsplan

Eine landwirtschaftlich genutzte Fläche soll in ein Mischgebiet nach §6 des BauGB umgewidmet werden.

Information zu Mischgebiet:

Baunutzungsverordnung § 6 für Mischgebiet:

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Aus der zulässigen Bebauung von Mischgebieten nach §6 des BauGB soll folgendes erlaubt werden:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht erlaubt werden soll die Verwendung für:

5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,

8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Flächenangaben:

Nach der Offenlage vom Flächennutzungsplan sollen 0,2 ha der landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Mischgebiet gewandelt werden.

**VG Löffingen-Friedenweiler, 10. FNP-Änderung, Teilbereich Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Abwägung der Behördenstellnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

---

Umwelt- und Naturschutz

Das geplante Mischgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Titisee-Neustadt und im Naturpark Südschwarzwald. Das Plangebiet grenzt nicht an NATRA 2000-Gebiete. Mit der geplanten Änderung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in ein Mischgebiet sind keine Beeinträchtigungen von Umwelt und Natur zu erwarten.

**Stellungnahme:**

*Klarstellung: die Fläche „Hauptstraße“ liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.*

Schutzgut Mensch

Das geplante Mischgebiet grenzt direkt an das bestehende Wohngebiet der Gemeinde Friedenweiler Ortsteil Röttenbach. Nachteile für die Bürger im angrenzenden Wohngebiet sind nicht zu erwarten.

**Stellungnahme:**

*Kenntnisnahme*

Nach einem vorliegenden Schallschutzgutachten der Firma Jans Schallschutz aus Ettenheim wurde die Schallentwicklung aus dem naheliegenden Forstbetrieb Hofmeier und der Kreisstraße K4992 / Hauptstraße für das geplante Mischgebiet untersucht. Nach dem Schallschutzgutachten werden die Orientierungswerte für Mischgebiete aus Richtung Kreisstraße / Hauptstraße leicht überschritten.

Entsprechend werden für die Bebauung im Norden zur Kreisstraße K4992 Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Unter anderem wird der Bau einer Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall empfohlen. Des Weiteren wird vorgeschlagen durch Geschwindigkeitseinschränkung den Lärm von der Kreisstraße K4992 zu reduzieren.

Der leichten Überschreitung der Orientierungswerte zum Schallschutz kann sicher auch über bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und schallabweisende Außenverkleidung Abhilfe geschaffen werden. Der Außenbereich am geplanten Gebäude wird sicher mehr in Richtung Süden genutzt als in Richtung Norden zur Kreisstraße / Hauptstraße.

**Stellungnahme:**

*Klarstellung: Das Lärmgutachten empfiehlt nicht den Bau einer Lärmschutzwand. Diese wurde zwar untersucht, scheidet aber aus Kostengründen aus.*

Schutzgut Pflanzen, Tiere, Boden und Biotope

Nach den Planunterlagen wird der Baumbestand auf dem Plangebiet erhalten und weiter ausgebaut. Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt. Im Umweltbericht werden keine seltenen Pflanzen und Tiere genannt.

**Stellungnahme:**

*Kenntnisnahme*

Schutzgut Wasser

Nach den vorliegenden Unterlagen erfolgt die Ableitung vom Abwasser über die Kanalisation im benachbarten Wohngebiet. Nach unserer Einschätzung vom Gelände kann bei Starkregen unverschmutztes Wasser in Richtung Kreisstraße / Hauptstraße fließen. So wie wir bei einer Begehung am 23.1.2023 gesehen haben verläuft



**VG Löffingen-Friedenweiler, 10. FNP-Änderung, Teilbereich Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Abwägung der Behördenstellnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

---

parallel zur Straße ein Graben der das Wasser aus dem landwirtschaftlichen Gelände aufnehmen kann.

Entsprechend der geplanten Versiegelung ist zu prüfen ob der Graben die Wassermassen nach einer Bebauung aufnehmen kann ohne die Straße bei Unwetter zu überfluten.

**Stellungnahme:**

*Eine Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Verkehrsfläche ist nicht zulässig.*

Schutzgut Klima und Luft

Mit der Änderung von landwirtschaftlich genutzter Fläche in ein Mischgebiet sind nach den zur Offenlage vorliegenden Unterlagen keine Verschlechterungen zu erwarten.

**Stellungnahme:**

*Kenntnisnahme*

Schutzgut Landschaftsbild

Nach den Informationen aus dem Schallschutzgutachten der Firma Janz Schallschutz aus Ettenheim und dem Umweltbericht der Firma Kunz GaLaPlan aus Todtnauberg sollen auf dem Plangelände Bauwerke bis 14m Giebelhöhe errichtet werden können. Es sollen Bauwerke mit drei Vollgeschossen ermöglicht werden. Leider waren die Planunterlagen der Firma Planungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Ruppel aus Waldkirch nicht in der Offenlage.

Des Weiteren wird im Schallschutzgutachten der Bau einer Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall empfohlen. Wir bitten bei der weiteren Bauleitplanung nach in § 1 BauGB den Eingriff in Natur und Landschaft in vertretbarem Maß zu berücksichtigen:

Auszug aus §1 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Im angrenzenden Wohngebiet stehen ausschließlich Wohnhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoß. Mit der geplanten Bebauung wird das Landschaftsbild aus Sicht der Kreisstraße K4992 aus Richtung Löffingen beeinträchtigt.

**Stellungnahme:**

*Es werden zusätzliche Maßnahmen zur Einbindung des Gebäudes in die Landschaft vorgesehen (Baumpflanzungen, Heckenpflanzungen, Fassadenbegrünung)*

**VG Löffingen-Friedenweiler, 10. FNP-Änderung, Teilbereich Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Abwägung der Behördenstellnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

---

**Schutzgut Kultur**

Falls bei den Erdarbeiten Bodenfunde, die auf frühere Ansiedlungen oder Tiere hinweisen, gefunden werden sind diese dem zuständigen Amt für Denkmalpflege zu melden.

**Stellungnahme:**

*Kenntnisnahme*

**Zusammenfassung**

Aus Naturschutzsicht sehen wir keine negativen Veränderungen bei der Umwidmung vom genannten landwirtschaftlich genutzten Gelände in ein Mischgebiet. Mit dem Bau von geplanten Bauwerken über drei Vollgeschosse und einer Giebelhöhe bis 14 m überragen die geplanten Gebäude den angrenzenden Gebäudebestand. Wir sehen damit das Landschaftsbild am Ortseingang aus Sicht der Kreisstraße K4992 beeinträchtigt.

Als Schallschutzmöglichkeit gegen die leichte Überschreitung der Orientierungswerte bitten wir die Maßnahmen über Schallschutzfenster und schallabweisende Außenverkleidung zu prüfen um das Landschaftsbild durch andere Maßnahmen nicht weiter zu beeinträchtigen.

**Stellungnahme:**

*s. oben*

**18. Naturpark Südschwarzwald, 79868 Feldberg**

*Keine Stellungnahme*

**19. Netze BW GmbH, Stuttgart**

(E-Mail vom 10.01.2023)

im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Abschließend bitten wir, uns **nicht** weiter am Verfahren zu beteiligen.

**Stellungnahme:**

*Kenntnisnahme*

**20. Regierungspräsidium Freiburg Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz**

(E-Mail vom 06.02.2023) Bearbeiterin: Eva Hammerschmid

Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Planverfahren.

Zu den vorgelegten Planunterlagen äußern wir uns wie folgt:

Zur Fläche „Hauptstraße“:

Wir bitten den Bedarf an einer Mischbaufläche (bilanziell: 50 % Wohnen; 50 % Gewerbe) entsprechend der regionalplanerischen Anforderungen zu begründen.

**Stellungnahme:**

*Der Bedarf wird begründet (Ziff. 2.3 Begründung).*

**VG Löffingen-Friedenweiler, 10. FNP-Änderung, Teilbereich Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

---

Weiterhin bitten wir um Korrektur in der Flächenbilanz (S. 14 der Begründung), in der fälschlicherweise „MD“ (Dorfgebiet) anstelle „M“ (gemischte Baufläche) angegeben wird.

**Stellungnahme:**

*Zustimmung*

Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Flächennutzungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.

Die vorgenannten Straßen sind von den Flächennutzungsplanänderungen nicht betroffen, die Belange von Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) von dem Vorgang daher nicht berührt.

Es gibt von dort keine Einwände und Anregungen zur o.g. Flächennutzungsplanänderung i.d.F vom 04.01.2022.

Anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (inkl. Merkblatt).

Weitere Stellungnahmen aus unserem Haus haben wir nicht erhalten.

**Stellungnahme:**

*Kenntnisnahme*

**21. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4, Ref. 44-47, Straßen,Verkehr**  
(E-Mail vom 27.01.2023)

die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) - Straßenwesen und Verkehr - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zu dem o. g. Flächennutzungsplan nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.

Die vorgenannten Straßen sind von den Bebauungsplänen nicht betroffen, unsere Belange von dem Vorgang daher nicht berührt.

Es gibt keine Einwände und Anregungen zur den Bebauungsplänen i.d.F vom 14.12.2022.

**Stellungnahme:**

*Kenntnisnahme*

**22. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Ref.52-56 Gewässer, Boden, Störfall, Abfälle**

*Keine Stellungnahme*

**23. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**

(Schreiben vom 27.01.2023)

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und

**VG Löffingen-Friedenweiler, 10. FNP-Änderung, Teilbereich Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

---

Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

**Geotechnik**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet „Meierhof“ befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Paragneisen des kristallinen Grundgebirges.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Das Plangebiet „Hauptstraße“ befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen des Unteren Muschelkalks. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind im Unteren Muschelkalk nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

**Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

**Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

**Grundwasser**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer

**VG Löffingen-Friedenweiler, 10. FNP-Änderung, Teilbereich Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

[https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_geola\\_hyd](https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd)) und LGRBwissen (<https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie>) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, <https://isong.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen

**Bergbau**

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung der Bebauungspläne bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

**Geotopschutz**

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

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

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

**Stellungnahme:**

*Die Angaben werden, soweit nicht schon erfolgt, in die Hinweise zum Bebauungsplan „Hauptstraße“ aufgenommen.*

**24. Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 Luftverkehr und  
Luftsicherheit, Außenstelle Freiburg**

*Keine Stellungnahme*

**25. Regionalverband Südlicher Oberrhein**

(E-Mail vom 03.02.2023) Bearbeiter: Ingo Jehle Tel

die 10. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zwei Flächen in der Gemeinde Friedenweiler.

Änderung von landwirtschaftlicher Fläche an der Hauptstraße in Röttenbach zu Mischbaufläche (0,2 ha).

Aufgrund des geringen Wohnbauflächenanteils von ca. 0,1 ha kann von einer umfassenden regionalplanerischen Bedarfsbegründung Abstand genommen werden.

Es ist jedoch die Bedarfsbegründung im Sinne von Plansatz 2.4.1.1 Regionalplan zu thematisieren.

Hierbei ist insbesondere darzulegen, dass es sich bei Friedenweiler um eine Gemeinde mit Eigenentwicklung handelt und wie groß der berechnete Flächenbedarf grundsätzlich ist (Einwohner x Zuwachsfaktor x 5 Jahre / Bruttowohndichte).

Dies ist erforderlich, um das Verhältnis der Regionalplanung zur Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde grundsätzlich aufzuzeigen und um eine Orientierung für die perspektivische Flächenentwicklung zu geben.

**VG Löffingen-Friedenweiler, 10. FNP-Änderung, Teilbereich Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

---

Die Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials und der Baulücken sollte zukünftig deutlich mehr Priorität erlangen.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.

***Stellungnahme:***

*Der Bedarf wird dargelegt (Ziff. 2.3 der Begründung)*

**26. Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt-Eisenbach (Hochschw.)**

(E-Mail vom 25.01.2023)

Der technische Ausschuss der Stadt Titisee-Neustadt hat sich anlässlich der Sitzung vom 17.01.2023 mit dem o.g. Verfahren befasst. Dabei wurde der Beschluss gefasst, dass das Verfahren zur Kenntnis genommen wird. Anregungen werden keine abgegeben.

Aufgrund der engen Fristsetzung war eine Behandlung der Thematik im Gemeinderat sowie dem gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft nicht möglich. Die Gemeinde Eisenbach hat der Vorgehensweise zugestimmt.

***Stellungnahme:***

*Kenntnisnahme*

**Aufgestellt im Auftrag der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler**

Stand: 05.04.2023 Planungsbüro für Städtebau, Dipl.-Ing. Ulrich Ruppel,  
79183 Waldkirch, Tel. 07681/9494 info@ruppel-plan.de

GaLaPlan, Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz  
79674 Todtnauberg, Tel. 07671/ 99141-21 kunz.georg@kunz-galaplan.de