

# **GEMEINDE FRIEDENWEILER**

## **Bebauungsplan „Hauptstraße“, Ortsteil Rötenbach, mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO**

**Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit (1. Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB, 02.05. - 02.06.2023) mit Abwägung gemäß Gemeinde-ratsbeschluss vom 15.08.2023**

---

**1. EDNetze, Rheinfeldern**

*Keine Stellungnahme*

**2. Industrie- und Handelskammer, IHK**

(Schreiben vom 15.05.2023)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.4.2023 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungs- sowie Flächennutzungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein ist Folgendes zu äußern:

Bebauungsplanentwurf

Das Plangebiet umfasst ca. 0,2 ha Fläche und liegt am östlichen Ortsausgang von Rötenbach, derzeit im Außenbereich. Zur möglichen Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden und hier ein Mischgebiet MI ausgewiesen werden. Im Gebäude sollen auch mehrere Mietwohnungen entstehen. Es sind keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern.

Angeregt wird, eine Erhöhung der GFZ (derzeit 1,2) in Betracht zu ziehen, um die vorhandene Fläche noch stärker baulich ausnutzen zu können und es sich bei den angegebenen Werten in der Tabelle nach § 17 BauNVO nur noch um „Orientierungswerte für Obergrenzen“ handelt.

***Stellungnahme:***

*Eine Erhöhung der GFZ ist für das geplante Vorhaben nicht erforderlich.*

**3. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald**

(Schreiben vom 26.05.2023, Zchn 410.2.11 – 621.41.)

**Fachbereich 410 - Baurecht und Denkmalschutz**

Bearbeiterin: Daniela Ziegler Tel: - 4141

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

1.1 Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan, er ist aber aus dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine Bekanntmachung des Bebauungsplanes kann also erst nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes oder der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgen. Zum Grundsatz der Planung äußern wir uns im Parallelverfahren zum FNP. Der Stand des Parallelverfahrens sollte in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend den einzelnen Planungsphasen ersichtlich sein. Das Landratsamt geht davon aus, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungsvorlage die Parallelität gegeben sein wird oder eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich wird, wenn das FNP-Verfahren entsprechend zügig abgeschlossen werden kann.

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Behördenstellnahmen aus der 1. Offenlage (02.05. - 02.06.2023) mit Abwägung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.08.2023**

---

***Stellungnahme: Kenntnisnahme und 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 Das Plangebiet soll als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Mischgebiete dienen nach Absatz 1 der Vorschrift dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mischgebiete sind demnach gleichgewichtig von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe geprägt; erforderlich ist eine „qualitative und quantitative Durchmischung“. Diese Durchmischung unterscheidet ein Mischgebiet von den anderen Baugebietstypen der BauNVO und bestimmt damit zugleich dessen Eigenart (vgl. BVerwG, Urt. v. 04.05.1988 – 4 C 34/86, Rn. 18, juris). Dabei muss diese Durchmischung grundsätzlich im Plangebiet selbst hergestellt werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des § 6 Abs. 1 BauNVO ist innerhalb des Baugebiets zu gewährleisten. Unsere Anregung, den Ausschluss der allgemein zulässigen Nutzungen noch näher zu begründen, wurde leider nicht gefolgt. Vielmehr wurden zusätzlich - auf Anregung der IHK hin - nun auch die Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ob die unveränderte Begründung den Ausschluss trägt, wäre zu prüfen.

***Stellungnahme:***

*Einzelhandel wurde ausgeschlossen, um zu verhindern das am Ortsrand in nicht integrierter Lage Einzelhandel zulässig wird. Der Mischgebietscharakter bleibt dennoch erhalten, da das Gebäude sowohl für gewerbliche Nutzung als auch für Wohnen vorgesehen ist. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.*

3.2 Der überlassenen Abwägungstabelle ist zu entnehmen, dass sich die Gemeinde der veränderten baurechtlichen Situation der Nachbargrundstücke außerhalb des Geltungsbereichs bewusst ist. Wir regen an, dies in der Begründung in geeigneter Weise zum Ausdruck zu bringen.

***Stellungnahme:***

*Die Begründung wird entsprechend ergänzt (Ziffer 1).*

3.3 Wir hatten zur frühzeitigen Beteiligung angeregt, die evtl. Auswirkungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen auf das Plangebiet in die Abwägung einzustellen. Nach der Abwägungstabelle sieht die Gemeinde weder eine Beeinträchtigung im Baugebiet noch für die landwirtschaftlichen Betriebe. Die Gemeinde sollte sich noch damit auseinandersetzen, ob die Belange der Landwirtschaft damit ausreichend gewürdigt werden. Sollten sich bis zum Satzungsbeschluss neue Erkenntnisse ergeben, wäre dies aufzunehmen.

***Stellungnahme:***

*Die bisherigen Stellungnahme kann beibehalten werden, da weitere Erkenntnisse nicht erforderlich erscheinen.*

3.4 Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen ist für eine Qualifizierung nach § 30 Abs. 1 BauGB entbehrlich, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Behördenstellungennahmen aus der 1. Offenlage (02.05. - 02.06.2023) mit Abwägung gemäß Ge-  
meinderatsbeschluss vom 15.08.2023**

---

klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist (vgl. Brügelmann, § 30 BauGB, Rn 5 – beckonline). Dies ist unseres Erachtens hier erfüllt, da die Zufahrt über die Kreisstraße erfolgt.

**Stellungnahme: Kenntnisnahme**

3.5 Wir weisen im Zusammenhang mit den festgesetzten Bereichen der Zufahrten auf das Grundstück jedoch drauf hin, dass im Rahmen des Gebots der Konfliktbewältigung die Wahrung der Verkehrssicherheit zu berücksichtigen ist. Durch Festsetzungen sollen keine neuen Problemlagen geschaffen werden, die weder im Plan selbst gelöst sind, noch sich durch andere, nachfolgende Regelungen lösen lassen. Wir empfehlen daher dringend, die Festsetzung der östlichen Zufahrt nochmals kritisch zu prüfen und verweisen im Übrigen auf die Stellungnahme der unteren Straßenverkehrsbehörde (vgl. unten 650/660, Ziffer 1.2).

**Stellungnahme:**

*Zur Verkehrssituation fand am 11.07.2023 ein Ortstermin mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde statt. Daraufhin wurde ein Lageplan gefertigt, der eine veränderte Lage der östlichen Zufahrt mit geänderten Sichtdreiecken enthält. Dieser Variante hat die Untere Straßenverkehrsbehörde mit E-Mail vom 21.07.2023 (Tanja Neubert) zugestimmt. Die Maßgaben der Variante wurden in den aktuellen Entwurf für übernommen.*

*Hierfür ist eine erneute Offenlage erforderlich, die verkürzt und mit der Auflage, dass nur zu den gegenüber der 1. Offenlage geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können, durchgeführt werden soll.*

Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen. Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden. Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Papierfassung des Bebauungsplanes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.

Eine Mehrfertigung des Planes ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl. - Geol. Peter Schneider Tel.: 208 – 4692) zu übersenden.

**Hinweis zur INSPIRE-Richtlinie:**

Die Gemeinden sind nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet, Satzungen nach baurechtlichen Vorschriften, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanGML" zu verwenden. Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung mit dem Landkreis stellt die Gemeinde in der für die

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Behördenstellungen aus der 1. Offenlage (02.05. - 02.06.2023) mit Abwägung gemäß Ge-  
meinderatsbeschluss vom 15.08.2023**

---

Verarbeitung und Veröffentlichung eingerichteten Plattform „BPlan Cloud“ folgende Daten zur Verfügung:

- a. Eine mit dem 5.0 BW-Profil konforme XPlanGML Datei (.gml; EPSG Code: 25832)
- b. Ein transparent hinterlegtes Rasterbild plus Georeferenzierungsdatei (.png + .pgw)
- c. Alle zeichnerischen und textlichen Teile der Satzung als PDF-Dokumente (.pdf)
- d. Eine ausgefüllte Zeile in der Sachdatentabelle (.xlsx)

Für Satzungen, deren Aufstellungsbeschluss vor dem Stichtag 01.08.2021 liegt (gemäß Rundmail vom 20.01.2022), übernimmt das Landratsamt die Überführung in das XPlanGML Format. In diesen Fällen genügt es, dass die Gemeinde die unter den Ziffern c. und d. genannten Unterlagen auf der Plattform zur Verfügung stellt. Die digitale Bereitstellung für neue bzw. neu geänderte Satzungen erfolgt nach der Vereinbarung mit dem Landkreis innerhalb von drei Monaten nach Rechtswirksamkeit der Satzung.

Nähere Informationen und Anleitungen zur INSPIRE-konformen Bereitstellung können den mit Rundmail vom 13.07.2021 übersendeten Dokumenten (u.a. FAQs und Ablauf zum Austausch von Bebauungsplandaten) entnommen werden.

**Stellungnahme:** *Kenntnisnahme und Zustimmung.*

#### **4. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Fachbereich 420 - Naturschutz**

Bearbeiterin: Ilona Kläsle Tel: - 4215

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

##### **1.1 Umweltbericht – Eingriffsregelung**

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurden unsere Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung zur Eingrünung des Plangebiets aufgegriffen. Die Bilanzierungen für die Schutzgüter Biotope (Defizit von 21.651 Ökopunkten) und Boden (Defizit von 14.236 Ökopunkten) sind plausibel. Es entsteht ein Gesamtdefizit von 35.887 Ökopunkten. Im Umweltbericht auf S. 45 unter „Ergebnis“ heißt es, dass die vollständige Kompensation der Eingriffe über die Zuordnung der im Rahmen des BPL „Tank- und Rastanlage B31“ erreichten Überkompensation erfolgen soll. Die tatsächliche Überkompensation ist für uns derzeit aufgrund von Unklarheiten in der Berechnung der Ökopunkte im Bebauungsplan nicht nachvollziehbar. Für die Zuordnung zu den Eingriffen im Rahmen des Bebauungsplans „Hauptstraße“ ist der Unteren Naturschutzbehörde die entsprechende Berechnung vorzulegen.

##### **Stellungnahme:**

*Kunz GaLaPlan befindet sich diesbezüglich noch im Austausch mit der Unteren Naturschutzbehörde (Mailverkehr Anfang August). Eine Prüfung sowie Korrektur der Bilanzierung erfolgt spätestens zum Satzungsbeschluss.*

##### **1.2 Sicherung der Ausgleichsmaßnahme**

Soweit die Gemeinde die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs anstatt durch bauplanerische Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan außerhalb eines Bebauungsplanes durch sonstige Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB vorsieht, ist sicherzustellen, dass die Flächen, die für den Ausgleich

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Behördenstellnahmen aus der 1. Offenlage (02.05. - 02.06.2023) mit Abwägung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.08.2023**

---

herangezogen werden, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar sind. In der Begründung ist eine dahingehende Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsplanungen zu treffen. Soweit der Ausgleich durch sonstige Maßnahmen auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, ist hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung zu treffen. Der Vertrag sollte vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein und auch eine vertragliche Regelung enthalten, in der sich der/die Grundstückseigentümer/in zur Duldung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde verpflichtet mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit).

**Stellungnahme:**

*Die Eignung der externen Ausgleichsfläche wurde bereits vom Büro Gerhard Babik Planungsgruppe Landschaft und Umwelt (vgl. Umweltbericht zum BPlan „Tank- und Rastanlage B 31 vom Juni 2016) geprüft. Die externen Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde und sind somit verfügbar.*

1.3 Kompensationsverzeichnis

Die erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Gemeinde Friedenweiler in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter <http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/> >> Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung. Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit: keine

**Stellungnahme:**

*Kunz GaLaPlan ist bereits beauftragt, die Ausgleichsmaßnahmen des BPL „Tank- und Rastanlage B 31 in das Kompensationsverzeichnis aufzunehmen und wird dies umsetzen, sobald die Korrektur der Bilanzierung erfolgt ist.*

**5. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
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

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 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung (Fachlicher Ansprechpartner: Herr Krummen, 0761/2187-4431 oder Stefan.Krummen@lkbh.de) Wir weisen auf die Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 hin. Eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8, 9 WHG ist demnach nur dann nicht erforderlich, soweit die Bestimmungen der §§ 2 und 3 der

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Behördenstellungen aus der 1. Offenlage (02.05. - 02.06.2023) mit Abwägung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.08.2023**

---

Niederschlagswasserverordnung eingehalten werden oder wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist (Hinweis: Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser aus Industrie und Gewerbebetrieben ist unabhängig von der gewählten Technik immer erlaubnispflichtig). Unsere Hinweise und Anmerkungen aus frühzeitigen Beteiligung wurden bisher nicht berücksichtigt. Folgende Probleme stellen sich aus fachlicher Sicht dar:

Die Ableitung von zusätzlichen Niederschlagswasser über den kommunalen Regenwasserkanal ist - nach unserem Kenntnisstand - nicht geregelt. Insbesondere stellt sich die Fragen, in wieweit die Einleitung von zusätzlichem Niederschlagswasser überhaupt zulässig ist.

**Stellungnahme:**

*Die Bestimmungen der §§ 2 und 3 der Niederschlagswasserverordnung werden eingehalten. Die befestigten Außenflächen dienen als Zuwegungen bzw. als Stellplätze.*

In dem neuen Gebiet können sich auch Gewerbebetriebe ansiedeln. Allerdings ist derzeit völlig unklar, in wieweit eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung zulässig ist. Des Weiteren ist eine Ableitung über den kommunalen Regenwasserkanal fraglich, da die Gemeinde Friedenweiler keine Regenwasserbehandlung für den Kanal hat. Durch die Einleitung von verschmutztem Regenwasser kann es dadurch zu einer Gewässerverunreinigung kommen.

Aus unserer Sicht ist nicht geklärt, ob die Entwässerung gesichert erfolgen kann. Die Entwässerung für das Baugebiet ist deshalb zeitnah mit dem Fachbereich 440 abzustimmen.

**Stellungnahme:**

*Die Einleitung des Niederschlagswassers aus den Dachflächen und dem nicht versickerten Anteil aus den Zufahrts- und Stellflächen werden bei Schacht R27.005 in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet und über die Haltungsstränge R27 und R7 dem Rötenbach zugeführt.*

*Bereits bei dem Neubau des RW-Kanales in der Hauptstraße bzw. im Rathausbereich wurde ein entsprechendes Gebiet bei der hydraulischen Berechnung berücksichtigt.*

**6. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
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 Vom Büro für Schallschutz, Dr. Wilfried Jans wurde die Gutachterliche Stellungnahme Nr. 6628/843 vom 29.07.2022 zum Bebauungsplan „Hauptstraße“ in Friedenweiler-Rötenbach zur Prognose und Beurteilung der Betriebs- und

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Behördenstellnahmen aus der 1. Offenlage (02.05. - 02.06.2023) mit Abwägung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.08.2023**

---

Verkehrslärmeinwirkung vorgelegt. Die Gewerbeaufsicht beurteilt in diesem Zusammenhang ausschließlich den Betriebslärm. Hierbei wurde untersucht, welche Lärm-Immissionen der Forstbetrieb Hofmeier innerhalb des Plangebiets verursacht. In dem Ein-Mann-Betrieb ist ausschließlich der Tagzeitraum relevant. Selbst im ungünstigsten Fall bei 10 h Nutzung einer Bandsäge im Freien waren die maßgebenden schalltechnischen Anforderungen innerhalb der zu überplanenden Grundstücke eingehalten. Gemäß Nr. 3.3 des Umweltberichts wird durch die künftige Wohn- und Geschäftsbebauung nur mit einer geringen Zunahme der Lärm- und Schadstoffemissionen gerechnet. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist bei gegebenem Anlass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

**Stellungnahme:** *Kenntnisnahme und Zustimmung.*

3.2 Für die Beurteilung des Verkehrslärms (v.a. K 4992, Zug) und der damit einhergehenden Lärmschutzmaßnahmen ist die Gemeinde selbst kompetent.

3.3 Auch bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis landwirtschaftlicher Betriebe können Beschwerden von Anwohnern nicht ausgeschlossen werden. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte müssen von den Anwohnern nicht als ortsüblich hingenommen werden.

**Stellungnahme:** *Kenntnisnahme und Zustimmung.*

**7. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
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: Keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit: Keine

**Stellungnahme:** *Kenntnisnahme*

**8. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
Fachbereich 530 - Wirtschaft & Klima  
Bearbeiterin: Sabine Barden Tel: - -5314**

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. Wir empfehlen, folgenden Hinweis zur Minimierung einer lokalen Temperaturerhöhung nicht nur in die Begründung aufzunehmen, sondern auch unter den „Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen von TÖBs“ aufzuführen: „Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Behördenstellnahmen aus der 1. Offenlage (02.05. - 02.06.2023) mit Abwägung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.08.2023**

---

weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.“

**Stellungnahme:** *Der Hinweis wird aufgenommen.*

**9. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
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: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit: Keine weiteren Hinweise

**Stellungnahme:** *Kenntnisnahme*

**10. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
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:

1.1 Das geplante Bauvorhaben grenzt an die Kreisstraße K 4992 außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Die Gemeinde hat allerdings die Verlegung des straßenrechtlichen Erschließungsbereiches Richtung Löffingen entsprechend des Baugrundstückes beantragt. Die Verlegung konnte bereits in Aussicht gestellt werden, da das Baugrundstück in der geschlossenen Ortslage liegt und direkt über die Kreisstraße erschlossen werden soll. Die weiteren Entwicklungspläne in diesem Bereich unterstützen die Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt. Damit würde das Bauvorhaben künftig innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegen und die Anbaubeschränkungen würden entfallen. Nach § 22 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 2 StrG sind innerhalb des Erschließungsbereiches der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt allerdings für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 10 m zum Fahrbahnrand die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, mögliche Ausbauabsichten oder die Straßenbaugestaltung zu beachten. In der vorliegenden Planung sind Baufenster mit einem Abstand von 8 m zur Kreisstraße geplant. Da in diesem Bereich bereits Nachbargebäude mit geringerem Abstand bestehen, kann das Anbauverbot entsprechend reduziert werden.

**Stellungnahme:** *Kenntnisnahme*

1.2 Die verkehrliche Erschließung ist durch zwei Zufahrten über die Kreisstraße geplant. Auch nach Verlegung der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt (und der verkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrt) bestehen im Bereich der östlichen Zufahrt weiterhin schlechte Sichtverhältnisse aufgrund der S-Kurve. Zudem befindet sich diese Zufahrt im Bereich der Ortseinfahrt. Wir weisen nochmal darauf hin, dass alternative



**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Behördenstellungen aus der 1. Offenlage (02.05. - 02.06.2023) mit Abwägung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.08.2023**

---

Erschließungsmöglichkeiten (ggf. über die Gemeindestraße „Stichstraße“) zu prüfen sind. Der östlichen Zufahrt kann auch weiterhin nicht zugestimmt werden. Im Übrigen sind im Bereich einer Zufahrt die Sichtfelder auf die bevorrechtigten Verkehrsteilnehmer gemäß RASSt 06 / RAL (2012) in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten sind. Im Sichtdreieck der westlichen Zufahrt liegt teilweise das Pflanzgebot F1 Hecke und im Sichtdreieck der östlichen Zufahrt liegen teilweise Hecken sowie Baumkronen (es zählt nicht nur der Stamm eines Baumes).

**Stellungnahme:**

*Zur Verkehrssituation fand am 11.07.2023 ein Ortstermin mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde statt. Daraufhin wurde ein Lageplan gefertigt, der eine veränderte Lage der östlichen Zufahrt mit geänderten Sichtdreiecken enthält. Dieser Variante hat die Untere Straßenverkehrsbehörde mit E-Mail vom 21.07.2023 an Familienheim Hochschwarzwald zugestimmt unter der Bedingung, dass die oberhalb liegende Böschung zum Straßenrand hin noch weiter abgegraben, um den Sichtbereich weiter zu vergrößern und die Sichtdreiecke in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten sind. Diese Variante wurde in den aktuellen Entwurf für die erneute Offenlage übernommen. Somit sind die Bedenken der unteren Straßenverkehrsbehörde ausgeräumt.*

1.3 Bereits im Bestand sind entlang der Kreisstraße im Bereich zwischen Oberdorfstraße und Gartenstraße keine Gehwege vorhanden. Auch in der vorliegenden Planung ist kein Gehweg vorgesehen. Die Grundstückerschließung zu Fuß über die Kreisstraße ist nicht möglich. Zur Erschließung ist daher ein Gehweg (bis an den bestehenden Gehweg) notwendig. Wir weisen darauf hin, dass sich der Gehweg nicht auf die bestehende Fahrbahnbreite auswirken darf.

**Stellungnahme**

*Die Anbindung des geplanten Gebäudes durch Fortführung des Gehweges ist möglich (siehe Machbarkeitsstudie in der Begründung zum Bebauungsplan). Dies soll jedoch aus Zeitgründen nicht mehr im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung vorgesehen werden.*

1.4 Derzeit entwässert die K 4992 auf freier Strecke über die Seitenbereiche. Durch die Anlegung eines Gehweges kann das Oberflächenwasser nicht mehr breitflächig in die Seitenbereiche entwässern. Die Entwässerung der Kreisstraße ist durch die Gemeinde zu sichern. Ggf. muss zusätzliches Oberflächenwasser gefasst werden und durch die Gemeinde Friedenweiler sicher abgeleitet werden (zusätzliche Straßeneinläufe und Leitung an Hauptsammler). Eine entsprechende Vereinbarung müsste erstellt werden. Die gesetzlichen Vorgaben bei der Abführung von Oberflächenwasser sind einzuhalten.

**Stellungnahme:**

*Dem kann zugestimmt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung des Baugebietes sowie der Kreisstraße wird durch die Gemeinde sichergestellt.*

1.5 Sämtliche bauliche Eingriffe in den Straßenkörper der K 4992 und dessen Randbereiche sind im Vorfeld frühzeitig mit dem Landratsamt Breisgau-

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Behördenstellungen aus der 1. Offenlage (02.05. - 02.06.2023) mit Abwägung gemäß Ge-  
meinderatsbeschluss vom 15.08.2023**

---

Hochschwarzwald –Fachbereich Straßenbau und -betrieb abzustimmen. Sofern er-  
forderlich, ist über die Inanspruchnahme des Kreisstraßengrundstückes vor Baube-  
ginn eine Vereinbarung zwischen Gemeinde und Landkreis abzuschließen.

**Stellungnahme:**

*Sofern bauliche Eingriffe in den Straßenkörper der K 4992 und dessen Randberei-  
che erforderlich sind, werden diese im Vorfeld frühzeitig mit dem Landratsamt Breis-  
gau-Hochschwarzwald –Fachbereich Straßenbau und -betrieb abgestimmt.*

*Sofern erforderlich, wird eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen.*

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

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

3.1 Das Oberflächenwasser der privaten Flächen darf nicht der Straßenentwässe-  
rung der K 4992 zugeführt werden.

**Stellungnahme:** Zustimmung

3.2 Wir weisen darauf hin, dass die in den Planungen gemachten Ausführungen zu  
Verkehrsregelungsmaßnahmen (hier: Versetzung der Ortstafel) nicht Bestandteil  
des Bebauungsplanes sind. Die gewünschten Regelungen sind bei der Unteren  
Straßenverkehrsbehörde nach abgeschlossener Baumaßnahme in einem separa-  
ten Verfahren zu beantragen und können lediglich bei Vorliegen der rechtlichen Vo-  
raussetzungen angeordnet werden. Wir verweisen hierzu auf die Verwaltungsvor-  
schrift zur StVO (VwV-StVO) zu Zeichen 310/311 StVO.

**Stellungnahme:** Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

11. **LNV, Arbeitskreis Schwarzwald-Baar, Bräunlingen**  
Keine Stellungnahme
12. **Naturschutzbund Deutschland LV BW. e.V. (NABU)**  
Keine Stellungnahme
13. **Regierungspräsidium Freiburg Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht,  
Denkmalschutz**  
Keine Stellungnahme
14. **Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie,  
Rohstoffe und Bergbau**  
(Schreiben vom 26.05.2023)

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und berg-  
behördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Berg-  
bau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen  
Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Behördenstellungen aus der 1. Offenlage (02.05. - 02.06.2023) mit Abwägung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.08.2023**

---

#### Geotechnik

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter <http://maps.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

#### Boden

Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter <https://maps.lgrb-bw.de/> in Form der BK50 abgerufen werden.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung – Archivfunktion, <https://lgrbwissen.lgrb-bw.de>) bei Planvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.

Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.

#### 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 oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer [http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_geola\\_hyd](http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd)) und LGRBwissen (<https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie>) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG, <http://isong.lgrb-bw.de/>) entnommen werden.

Die Geodaten zu rechtskräftig festgesetzten, fachtechnisch abgegrenzten, geplanten und im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebieten werden von den unteren Wasserbehörden der Stadt- und Landkreise vorgehalten. Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten.

Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Behördenstellungen aus der 1. Offenlage (02.05. - 02.06.2023) mit Abwägung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.08.2023**

---

**Bergbau**

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Entwurf des Bebauungsplanes 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 für Bauvorhaben relevanten Angaben werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt (vgl. 2.6 Hinweise zum Bebauungsplan).*

**15. Regionalverband Südlicher Oberrhein**

(E-Mail vom 03.02.2023)

Bearbeiter: Ingo Jehle Tel

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,2 ha und setzt im Wesentlichen ein Mischgebiet MI fest.

Es soll ein Wohn- und Geschäftshaus mit mehreren Mietwohnungen entstehen.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, erfolgt die 10. FNP-Änderung im Parallelverfahren.

Den Ausführungen zum Flächenbedarf unter Ziffer 2.3 der Begründung kann gefolgt werden.

Da in Friedenweiler eine große Nachfrage nach Wohnbauland besteht, sollte mit den zur Verfügung stehenden Flächen behutsam und nachhaltig umgegangen werden.

Es wird begrüßt, dass in dem geplanten Gebäude mehrere Wohneinheiten entstehen sollen.

Sofern die Gemeinde Friedenweiler auch für junge Leute und Senioren attraktiv sein und dem demografischen Wandel gerecht werden will, müssen kleinere und barrierefreie Wohnungen angeboten werden.

Das klassische Einfamilienhaus kann diesem Bedarf nicht gerecht werden.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.

**Stellungnahme:**

*Kenntnisnahme*

**16. Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt - Eisenbach (Hoch-schwarz wald)**

Keine Stellungnahme

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Abwägung der Stellungnahme der Öffentlichkeit aus der Offenlage (02.05. - 02.06.2023)**

---

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Röttenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Abwägung der Stellungnahme der Öffentlichkeit aus der Offenlage (02.05. - 02.06.2023)**

---

## **Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

### **Bürger Nr. 1**

*(Der Name ist der Verwaltung bekannt)*

Stellungnahme im Rahmen der laufenden Offenlage-Frist zum Entwurf des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Hauptstraße“ nehme ich innerhalb der gesetzten Beteiligungsfrist wie folgt Stellung.

#### 1. „Ziele“

Die dort getroffene Formulierung

.....“ Mit dem Bebauungsplan werden zugehörige örtliche Bauvorschriften erlassen, die eine gestalterische Angleichung der Gebäude an den ortstypischen Bestand und das vorhandene Ortsbild bewirken sollen – auch im Hinblick auf die Erhaltung des Ortsbildes im Zusammenhang mit der Funktion von Friedenweiler als Tourismusgemeinde...“ konterkariert geradezu diese Ziele mit den Tatsachen, welche geschaffen würden bei Verwirklichung des Bebauungsplanes hinsichtlich der immensen Größendimension und der extrem dominierenden Ortsbildveränderung des in Planung stehenden Hochhauskomplexes.

Im gesamten Ortsbild gibt es bis dato kein Haus mit 3 Vollgeschossen und mit 14 m Höhe! Und so etwas wollen Sie jetzt am Ortsrand platzieren und argumentieren dabei noch mit.....“gestalterischer Angleichung an den ortstypischen Bestand...“!? Unglaublich! Verfolgte man gemeindeseitig diese „Ziele“ wirklich ernsthaft, dürfte das Planobjekt mit dieser das Ortsbild zerstörenden Konsequenz niemals eine Zustimmung des Gemeinderates finden.

#### **Stellungnahme:**

*Es soll eine „Angleichung“ stattfinden, keine Kopie der angrenzenden Bebauung. Es befindet sich ein vergleichbares Gebäude neben dem Rathaus. Auch hier fand eine Angleichung hinsichtlich der Dachform und der Dachfarbe statt. Die Wertung als „Hochhauskomplex“ erscheint als wenig angemessen. In Deutschland ist die Definition für den Begriff Hochhaus in der Musterbauordnung (MBO) und in den Landesbauordnungen beschrieben. Danach gilt i. d. R. ein Gebäude, dessen Fußboden eines Aufenthaltsraumes mindestens 22 m über der Geländeoberfläche liegt, als Hochhaus. Zulässig ist im Baugebiet eine Gesamt-Gebäudehöhe von max. 14 m. Ein Komplex würde hier als ein Zusammenfügen mehrerer Gebäudekörper bedeuten. Es handelt sich jedoch nur um ein Einzelgebäude.)*

#### 2. „Begründung zum Bebauungsplan“

Dort heißt es unter Absatz 2.2 FNP / Standortbegründung

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Röttenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Abwägung der Stellungnahme der Öffentlichkeit aus der Offenlage (02.05. - 02.06.2023)**

---

...“da in der bebauten Ortslage kein geeignetes Grundstück für das Vorhaben zur Verfügung steht, soll am vorgesehenen Standort eine Bebauung auf Gemeinde-eigenem Grundstück erfolgen ....“

Diese Begründung ist fadenscheinig und entbehrt durchdachter Alternativen.

Nachdem ein „Bedarf“ für das Planobjekt ohnehin zweifelhaft ist und anzunehmender Weise nur aufgrund der Wohnbau-Expansionspolitik von Gemeindeverwaltung und Investor FH beruht, wäre bei der Erkenntnis, dass innerörtlich keine geeigneten Grundstücke verfügbar sind, das Vorhaben als nicht realisierbar ad acta zu legen gewesen.

Statt dessen dafür unbebaute Grünfläche am Ortsrand zu opfern und damit die negativen Ortsbildveränderungen – wie oben beschrieben – herbeizuführen, ist schwer zu verstehen und nicht gut zu heißen.

**Stellungnahme:**

*Der Bedarf ist dringend erforderlich und konkret begründbar (s. dazu Begründung zur 10. punktuellen FNP-Änderung, Entwurf zur Offenlage). Nachdem Alternativstandorte nach näherer Überprüfung ausscheiden mussten, wurde der aktuelle Standort für das geplante Gebäude gewählt.*

Unverständlich und sachlich unrichtig ist auch die Formulierung auf S. 5 des Bebauungsplanes, wo unter der Überschrift „Schutzgut“ eine Vielzahl von relevanten Punkten aufgelistet sind, welche hinsichtlich möglicher Auswirkungen der Bebauungsplanänderung überprüft werden.

Hier wird doch tatsächlich unter dem Schutzbegriff „Landschaft“ erklärt, ...“der Bebauungsplan grenzt unmittelbar an den bebauten Ortskern an, daher sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering....“.

Das Gegenteil ist der Fall:

1. liegt das Bebauungsplangebiet keinesfalls im Ortskern, sondern am Ortsrand,
2. sind gerade deshalb die (negativen) Auswirkungen auf das Landschaftsbild erheblich!

Diese Einwendung gilt insbesondere deswegen, weil mögliche Alternativen mit Nutzung von innerörtlichen Altobjekten durchaus möglich wären, aber leider in den Überlegungen keine Rolle spielen.

Ohne namentlich aufzuzählen ist doch jedermann beim gedanklichen Gang durch den Ort erkennbar, wo und welche Objekte potentiell dafür in eine nähere Auswahl kommen könnten, nicht zuletzt das jetzt wohl doch nicht verkaufte Altobjekt Wissler. Dazu kommt nämlich aktuell das Haus Schätzle-Beck, wie man hört. Optimaler als damit ließe sich ja wohl kaum ein zentrales innerörtliches Altobjekt bewahren und mit neuem Leben für Wohnen und Gewerbe füllen. Man muß dann natürlich sehr zügig die Eigentümer mit einem schlüssigen Konzept überzeugen, bevor diese an einen beliebigen Fremdinvestor verkaufen!

(Überlegung am Rande dazu: wären nicht evtl. Gespräche mit der Steuerkanzlei H&W sinnvoll, diese zu bewegen, das Objekt Wissler oder Schätzle selbst zu erwerben und für eigene Gewerberäume plus Wohnungen umzubauen und dafür gezielte Förderung der Gemeinde mit EWLR-Mitteln zu erhalten!?)

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Röttenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Abwägung der Stellungnahme der Öffentlichkeit aus der Offenlage (02.05. - 02.06.2023)**

---

Wenn es ernst gemeint wäre mit einer „Entwicklung ländlicher Raum“ fände man hier hochinteressante Möglichkeiten, welche dem von allen politischen Seiten als dringend beschworenen Stop von Flächenfraß und Flächen-Neuerschließung Rechnung tragen würde.

Neues Leben in alten Gemäuern schaffen, wäre eine wirkliche Alternative!

Das ginge natürlich nicht so flott und schematisch wie mal schnell ein Ortsrand-Grundstück an einen Investor zu vergeben und drauf los zu bauen...!

Aber man könnte doch systematisch Altobjekte auswählen, die sich durchaus für Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten eigneten.

Dafür ein umfassendes Konzept zu erarbeiten, wäre doch eine echte, faszinierende Herausforderung für Verwaltung und Gemeinderat!

Und es würde beispielgebend wirken in der regionalen politischen Landschaft, wie es gelingen kann, die vielschichtigen Interessen von Verwaltung, Naturschutz und Schaffung von neuem Wohn- und Gewerberaum unter einen Hut zu bringen.

**Stellungnahme:**

*Der Eingriff in das Landschaftsbild kann nicht vollkommen ausgeschlossen werden, soll aber durch flankierende Maßnahmen minimiert werden, so dass er als gering erscheinen kann (Eingrünung durch Baum- und Heckenpflanzungen, Höhenbeschränkung, Dachform, Dachfarbe). Das Gebäude befindet sich nicht auf der Hochebene, sondern noch am Ortsrand. Dadurch wird die optische Fernwirkung eingeschränkt.*

*Zur Prüfung innerörtlicher Alternativstandorte wird auf die o.g. Begründung zur 10 FNP-Änderung verwiesen.*

**2.3 „Bedarf“**

Die Begründung mit einem hohen Bedarf an Mietwohnungen ist für die Expansionspläne von FH zwar nachvollziehbar, jedoch keinesfalls explizit für den Ortsteil Röttenbach gegeben.

Ebenso ist die weitere Begründung, dass von einer Flächenbedarfsermittlung ...“aufgrund der sehr kleinen Fläche (?) und eines plausibel begründbaren Bedarfes“ (?) .....abgesehen wird, zu beanstanden.

**Stellungnahme:**

*Es besteht dringender Bedarf an gewerblich nutzbareren Räumen. Ebenso besteht Bedarf an Mietwohnungen, die die Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung stellen kann.*

Außerdem gibt es keine formelle Begründung und Berechtigung für die Gemeindeverwaltung in Sachen Geschosswohnungsbau für Wohnzwecke und gewerbliche Nutzung aktiv tätig zu werden.

Insbesondere lässt diese Vorgehensweise die Vermutung einer unzulässigen Bevorzugung bei der Vergabe von Gemeinde-eigenen Grundstücken für FH Hochschwarzwald zu.



**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Röttenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Abwägung der Stellungnahme der Öffentlichkeit aus der Offenlage (02.05. - 02.06.2023)**

---

Besonders bedenklich stimmt dabei die Tatsache, daß in Person von Herrn Bürgermeister Matt als Mitglied im Aufsichtsrat der FH Interessen verquickt werden!

Auffällig ist jedenfalls, dass das Interesse der Gemeinde an Schaffung von neuen, bisher nicht ortsüblichen großen Geschosswohnungsbauten plötzlich erwacht ist und nach dem ersten Objekt „Wohnhaus mit Arztpraxis“ nun ein zweites, planerisch fast identisches Objekt folgen soll.

Verstärkt wird meine Befürchtung von bedenklichen Interessenkonflikten noch durch die Tatsache, dass beide erwähnten kritischen Großobjekte, damals und jetzt, direkt und ausschließlich mit der FH als Partner und Bauträger auf den Weg gebracht wurden.

Alles, soweit bekannt, ohne öffentliche Ausschreibung für anderweitige potentielle Interessenten als Investoren/Bauträger; alles ohne einen offenen Bieterwettbewerb. Dass andere Investoren, hätte man ihnen die Chance gegeben, als Bauträger und Käufer von gemeindeeigenen Grundstücken zum Zuge zu kommen, nicht nur planerisch vielleicht gute Alternativen eingebracht hätten, ist das Eine. Das Andere wäre wohl auch, dass ein preislicher Wettbewerb höhere Verkaufserlöse für die Gemeindekasse gebracht hätte, als ein Grundstücksdeal mit einem einzigen Interessenten.

Also:

der Verdacht der Bevorzugung von Fremdinteressen in Folge der Tatsache der AR-Funktion des Herrn Matt bei der FH Hochschwarzwald ist offenkundig und zu beanstanden.

Ein der Gemeinde entstandener möglicher finanzieller Schaden ist nicht von der Hand zu weisen. Allein die zu diesem Sachverhalt hier aufgeführten Aspekte rechtfertigen eine Ablehnung des in Rede stehenden Bebauungsplanes, welche hiermit gefordert wird. Ansonsten würde sicherlich eine Behördenseitige formelle Verfahrensprüfung zu erwägen sein.

**Stellungnahme:**

*Die Gemeinde (nicht die Verwaltung) schafft lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Wohn- und Geschäftshauses. Sie hat gemäß BauGB die Planungshoheit für städtebauliche Maßnahmen (städtebauliche Satzungen, Bebauungspläne, Flächennutzungsplan), ist jedoch nicht gleichzeitig der Bauherr oder Investor.*

*Es darf in dem Zusammenhang darauf hingewiesen werden, dass es in der gegenwärtigen Situation (extrem gestiegene Baukosten, steigende Zinsbelastungen) äußerst schwierig ist, überhaupt einen Investor zu finden, der bereit ist, Mietwohnungen zu erstellen, insbesondere bezahlbare Wohnungen. Von einer möglichen Bevorzugung möglicher Interessenten kann daher keine Rede sein.*

**4. „Begründung der Bebauungsvorschriften“**

Dort heißt es unter Abs. 4.1.2. sinngemäß...“daß durch Festsetzung offene Bauweise (..) mit Baugrenzen und Höhenbeschränkung...verhindert wird, dass für das städtebauliche Erscheinungsbild überdimensionierte Gebäude entstehen können“.

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Röttenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“  
Abwägung der Stellungnahme der Öffentlichkeit aus der Offenlage (02.05. - 02.06.2023)**

---

Wie stellte sich diese irreführende Begründung eigentlich dar, würde man den Begriff „städtebauliches“ richtigerweise durch den Begriff „dörfliches“ Erscheinungsbild ersetzen?

Wir sind hier nicht im Städtebau sondern objektiv in einer gewachsenen dörflichen Struktur! Und diese dörfliche Baustruktur ist bzw. war historisch prägend für das Ortsbild und sollte zwingend bewahrt werden, was ich in meinen vorangegangenen Ausführung ja bereits erwähnte und wofür Sie an anderer Stelle ja richtigerweise auch plädieren.

(s. Punkt 1. „Ziele“, wo Sie „Erhaltung des Ortsbildes...“ als absolute Prämisse darstellen, aber bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nun leider das genaue Gegenteil davon machen wollen).

Deshalb ist aus meiner Sicht auch die unter diesem Punkt formulierte Begründung irreführend und unzulässig.

**Stellungnahme:**

*Im Baugesetzbuch werden allgemein der rechtliche Rahmen und die Verfahren für den Städtebau geregelt. Das BauGB gilt sowohl für Großstädte wie Berlin oder München, als auch für kleinste Dörfer oder Weiler mit nur wenigen Gebäuden. Die Größe einer Stadt oder Gemeinde bleibt dabei außer Betracht. Auch bei kleineren Gemeinden wird von einer städtebaulichen Entwicklung gesprochen. Bebauungspläne werden einheitlich für Dörfer wie für Städte entwickelt. Eine unzulässige Formulierung wird daher nicht gesehen. Der zweifellos relativ hohen Grundstücksausnutzung ist entgegenzuhalten, dass bei einer Verteilung der gebauten Nutzfläche auf beispielsweise 1- oder 2-geschossige kleinere Einzelgebäude ein Mehrfaches an Fläche erforderlich gewesen wäre. Durch die geplante Bebauung kann daher im vorliegenden Fall ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet werden. Dies ist allgemein bei Einwänden zur Gestaltung von Gebäuden mit in die Abwägung einzustellen.*

**Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Friedenweiler**

07./16.08.2023

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