

# **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
STADT LÖFFINGEN - GEMEINDE FRIEDENWEILER**

**LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD**

---

## **BEGRÜNDUNG ZUR 10. PUNKTUELLEN ÄNDERUNG**

Fassung des Feststellungsbeschlusses vom 21.09.2023

### **ÄNDERUNGEN IN DER GEMEINDE FRIEDENWEILER:**

#### **ORTSTEIL RÖTENBACH: MISCHBAUFLÄCHE „HAUPTSTRASSE“**

ORTSTEIL FRIEDENWEILER: DORFGEBIET „MAIERHOF“: ist nicht mehr Bestandteil des Verfahrens

Verfasser im Auftrag der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen - Friedenweiler:

#### **PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL**

STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG STRUKTURPLANUNG  
EICHBERGWEG 7 79183 WALDKIRCH  
Tel. 07681/9494 Fax 07681/24500 E-Mail: info@ruppel-plan.de

## Inhalt

Verfahrensvermerke .....	3
1 Verfahren zur 10. punktuellen Änderung .....	4
2 Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Mischbaufläche „Hauptstraße“ (0,2 ha) .....	4
2.1 Zielsetzung, Allgemeines .....	4
2.2 Standort .....	4
2.3 Regionalplan, Bedarf .....	8
2.4 Schutzgebiete .....	9
2.5 Flächennutzungsplan, Bestand und Planung .....	10
2.6 Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz .....	11
2.7 Flächenbilanz gemischte Baufläche „Hauptstraße“ .....	12
4 ANHANG .....	13

Karten:

Bestand/Planung (Deckblatt im M. 1:5.000)

Mischbaufläche „Hauptstraße“

Umweltbericht zur 10. FNP-Änderung

## Verfahrensvermerke

<b>1. Änderungsbeschluss</b>	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	24.11.2022
<b>2. Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	04.01.-06.02.2023
<b>3. Behördenbeteiligung mit Scoping</b>	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	04.01.-06.02.2023
<b>4. Öffentliche Auslegung</b>	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	02.05. – 02.06.2023
<b>5. Feststellungsbeschluss</b>		21.09.2023

Beschlossen durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Löffingen - Gemeinde Friedenweiler:

Löffingen, den 21.09.2023

.....  
(Tobias Link, Vorsitzender)

.....  
(Siegel)

## Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Planänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Löffingen-Gemeinde Friedenweiler übereinstimmt.

Löffingen, den .....

.....  
(Tobias Link, Vorsitzender)

.....  
(Siegel)

## Genehmigungsvermerk (§ 6 Abs.1 BauGB)

Genehmigt mit Verfügung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald

## Wirksamkeit (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Durch Bekanntmachung der Genehmigung in Löffingen am .....

und in Friedenweiler am .....

ist die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes seit dem ..... wirksam.

## 1 Verfahren zur 10. punktuellen Änderung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Stadt Löffingen – Gemeinde Friedenweiler (Zieljahr 2005, rechtswirksam seit dem 01.05.1998) wurde bisher 9mal punktuell geändert bzw. Änderungen eingeleitet. Der Flächennutzungsplan wird punktuell zum 10. Mal geändert, um im Ortsteil Rötenbach ein kleines Mischgebiet auszuweisen, das bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt war. Die Fläche „Maierhof“ im Ortsteil Friedenweiler wird verfahrenstechnisch abgekoppelt, da hier noch weitere Untersuchungen erforderlich sind.

In Parallelverfahren wird der Bebauungsplan

- „Hauptstraße“

aufgestellt.

## 2 Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Mischbaufläche „Hauptstraße“ (0,2 ha)

### 2.1 Zielsetzung, Allgemeines

Der Änderungsbereich zur geplanten Mischbaufläche „Hauptstraße“ liegt im Ortsteil Rötenbach der Gemeinde Friedenweiler am östlichen Ortsausgang in einer Entfernung von ca. 500m von der Ortsmitte (Rathaus). Er hat eine Größe von 0,2 ha.

Neben der punktuellen FNP-Änderung soll im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Hauptstraße“ aufgestellt werden, um ein Wohn- und Geschäftsgebäude zu errichten, das zu jeweils etwa der Hälfte für gewerbliche Nutzung und für Wohnen vorgesehen ist. Das Grundstück soll hoch verdichtet genutzt werden.

Der Änderungsbereich befindet sich derzeit im Außenbereich, so dass die geplante Bebauung planungsrechtlich nicht zulässig wäre.

### 2.2 Standort

In dem neuen Gebäude sollen neben dem gewerblich genutzten Teil ca. 8 Mietwohnungen erstellt werden, wofür in der Gemeinde ein großer Bedarf besteht.

Die Gemeinde hat bereits durch mehrere Maßnahmen den Innenbereich nachverdichtet. Derzeit steht kein Grundstück in vergleichbarer Größe (2000 qm) für die geplante Bebauung zur Verfügung.

Für den Bau des Gebäudes wurden mehrere Alternativstandorte zuerst im Innenbereich, dann im Außenbereich wie folgt geprüft. Kriterien Grundstücksgröße, Lage, Besitzverhältnisse, Eignung und Verfügbarkeit

#### **Grundstück A:**

Flurstück Nr. 5

Größe 1.382 qm

Lage: Innenbereich, zentrumsnah, bebaut

Besitzverhältnisse: Privateigentum

Eignung: bedingt geeignet (Größe mangelhaft)  
Verfügbarkeit: Mit den Eigentümern konnte kein positives Ergebnis erzielt werden.  
Gesamtwertung: Standort scheidet aus

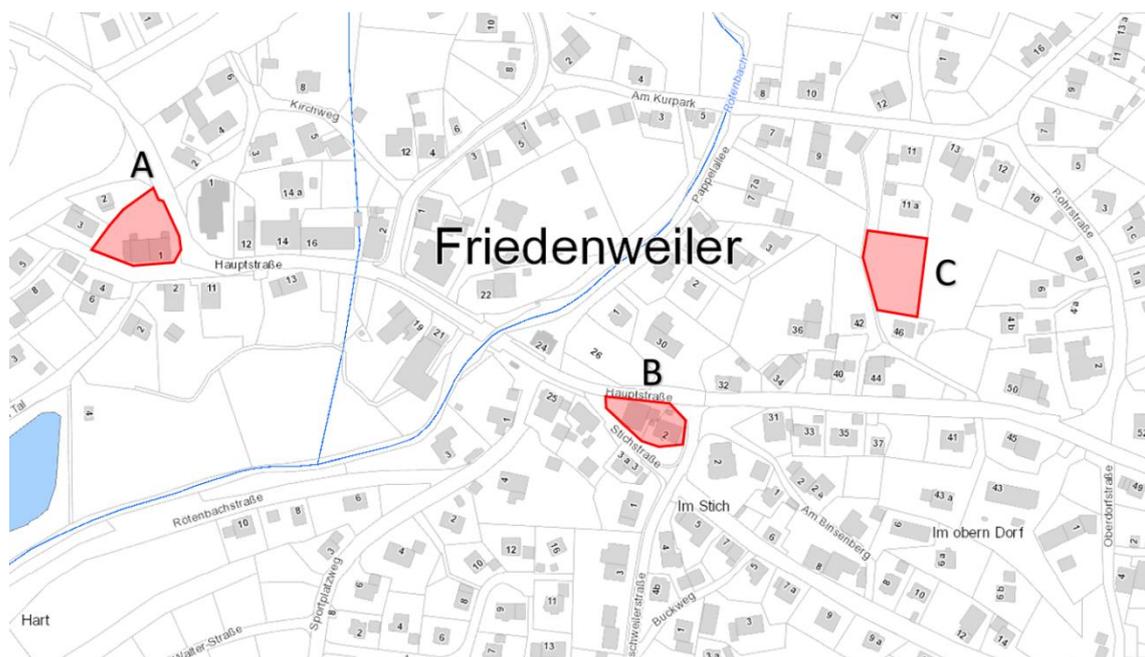
### Grundstück B:

Flurstück Nr. 103, 104  
Größe 904 qm  
Lage: Innenbereich, zentrumsnah, bebaut  
Besitzverhältnisse: Privateigentum  
Eignung: bedingt geeignet (Größe mangelhaft)  
Verfügbarkeit: Mit den Eigentümern konnte kein positives Ergebnis erzielt werden.  
Gesamtwertung: Standort scheidet aus

### Grundstück C:

Flurstück Nr. 123  
Größe 1.453 qm  
Lage: Innenbereich, zentrumsnah, un bebaut  
Besitzverhältnisse: Privateigentum  
Eignung: Größe unbefriedigend  
Verfügbarkeit: Mit den Eigentümern konnte kein positives Ergebnis erzielt werden.  
Gesamtwertung: Standort scheidet aus

### Karte: Standort-Alternativenprüfung im Innenbereich (Standorte A -C)



Im Außenbereich wurden folgende Standorte 1 - 5 geprüft:

**Karte: Standort-Alternativenprüfung im Außenbereich (Kartengrundlage\_ LUBW. Schutzgebiete, rot: Biotope und NSG, gelb: FFH-Mähwiesen)**



### Standort 1:

Größe	ausreichend
Lage	Ortsrand, unbebaut, gute Wohnlage
Besitzverhältnisse:	Eigentum der Gemeinde
Eignung:	de facto FFH-Mähwiese, keine Bebauung möglich
Verfügbarkeit:	vorhanden.
Gesamtwertung:	Standort scheidet aus wegen naturschutzrechtlichen Gründen, keine Erschließung, nicht kurzfristig bebaubar

### Standort 2:

Größe	ausreichend
Lage	Ortsrand, unbebaut,
Besitzverhältnisse:	Privateigentum
Eignung:	Verkehrslärm durch B 31

Verfügbarkeit: ggf. durch Grunderwerb  
Gesamtwertung: Standort ungünstig wegen Lärmbeeinträchtigung durch die B 31, Nähe zu FFH-Mähwiese, exponierte Lage

### **Standort 3:**

Größe ausreichend  
Lage Ortsrand, unbebaut  
Besitzverhältnisse: Privateigentum  
Eignung: Verkehrslärm durch B 31  
Verfügbarkeit: ggf. durch Grunderwerb  
Gesamtwertung: Standort ungünstig wegen Lärmbeeinträchtigung, ,

### **Standort 4:**

Größe ausreichend  
Lage Ortsrand, unbebaut  
Besitzverhältnisse: Privateigentum  
Eignung: exponierte Lage  
Verfügbarkeit: ggf. durch Grunderwerb.  
Gesamtwertung: Standort ungünstig wegen exponierter Lage, keine direkte Anbindung an den Ortsrand, unmittelbare Nähe zu FFH-Mähwiesen

### **Standort 5:**

Größe ausreichend (2.018 qm)  
Lage Ortsrand, unbebaut  
Besitzverhältnisse: in Gemeindeeigentum  
Eignung: teil-exponierte Lage  
Verfügbarkeit: sofort verfügbar.  
Gesamtwertung: Der Standort ist von allen am besten geeignet wegen sofortiger Verfügbarkeit, keine Nähe von Schutzgebieten, unmittelbare Anbindung an den Ortsrand, die Lärmbeeinträchtigung durch die Kreisstraße ist bewältigbar (Abstand möglich), gleicher Planungsaufwand wie die anderen Standorte

Nachdem alle Grundstücksverhandlungen für die Standorte im Innenbereich gescheitert waren hat die Gemeinde auf den Standort 5 im Außenbereich (Bebauungsplan „Hauptstraße“) zurückgegriffen (s. Luftbild nächste Seite). Das Grundstück ist nach Abschluss der Bauleitplanverfahren sofort verfügbar und bebaubar,

Der vorgesehene Standort grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage an und ist bereits verkehrsmäßig erschlossen. Der Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze ist problemlos möglich.

Die Innenbereichsgrenze des Flurstücke 157 wird durch den Bebauungsplan aufgehoben, teilweise auch auf Flurstück Nr. 163/3, sodass hier Anbau- oder Neubaumöglichkeiten entstehen. Dies wäre aus städtebaulichen Gründen jedoch nicht bedenklich.

Das Flurstück 163/1 bleibt im Außenbereich. Diese an den Bebauungsplan südlich angrenzende Fläche kann zu gegebener Zeit ebenfalls noch einer Bebauung zugeführt werden. Auf diese Weise kann der südöstliche Ortsrand von Röttenbach arrondiert werden

### Luftbild zum gewählten Standort 5, gemischte Baufläche „Hauptstraße“

Änderungsbereich rot umrandet (Quelle: LUBW, Ausdruck vom 14.09.2022)



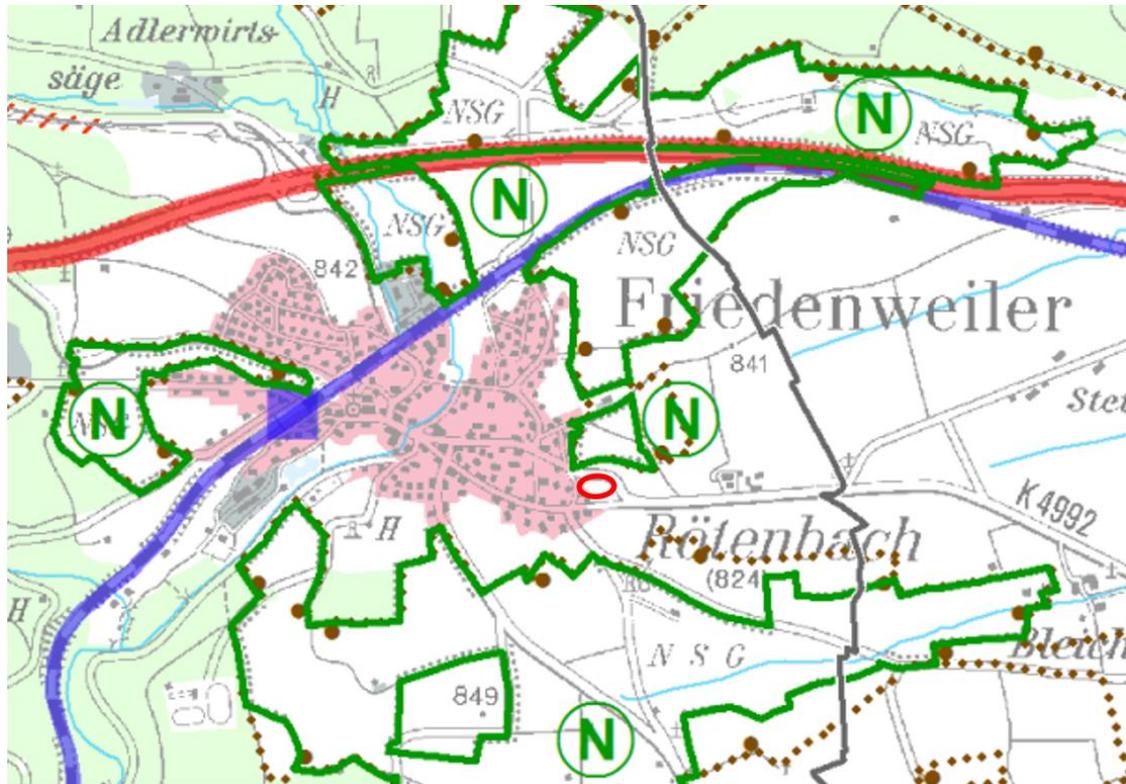
## 2.3 Regionalplan, Bedarf

In der Raumnutzungskarte (Blatt Süd) des Regionalplanes Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) sind keine entgegenstehenden flächenhaften Nutzungen vorgesehen.

Der Änderungsbereich grenzt an seiner Westseite unmittelbar an den bebauten östlichen Ortsrand an und wird im Norden durch die Hauptstraße begrenzt.

## Regionalverband Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte, Ausschnitt

(Standort des Bbauungsplanes rot umrandet)



### Flächenbedarf

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 0,2 ha, wovon für den Wohnbauflächenbedarf 50% (0,1 ha) anzurechnen wären.

Der Flächenbedarf für die Gemeinde Friedenweiler als Eigenentwickler-Gemeinde beträgt bei derzeit 2013 Einwohnern (Stand 2021):

$2013 \times 0,25\% = 5$  Einwohner p.a.

Für 5 Jahre beträgt der Bedarf  $5 \times 5 = 25$  EW. Dies entspricht bei einer Siedlungsdichte von 50 EW/ha einem Bedarf von 0,5 ha. Der Bedarf für ein Jahr wäre durch den Bbauungsplan „Hauptstraße“ somit gedeckt.

Diese Fläche soll, sofern dann noch aktuell, bei einer generellen Fortschreibung berücksichtigt werden.

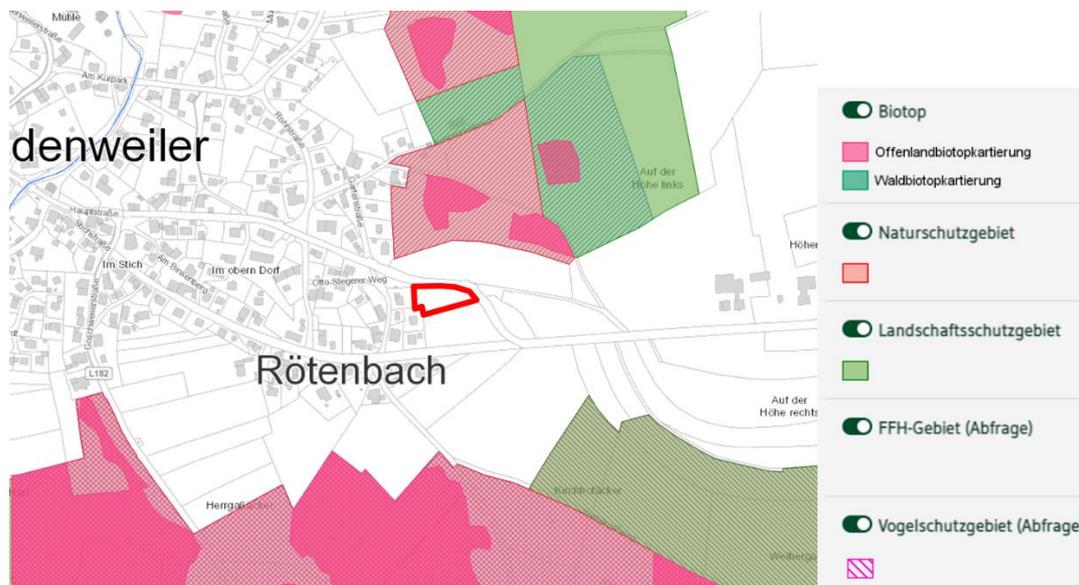
## 2.4 Schutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt in keinem faktischen oder explizit naturschutzrechtlich geschützten Gebiet und grenzt auch an keiner Stelle daran an.

Die der Änderungsfläche am nächsten gelegenen Schutzgebiete sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

**Karte: Angrenzende Schutzgebiete** (Grundlage: Liegenschaftskataster)

(Quelle: LUBW, Ausdruck vom 21.09.2022, Änderungsbereich rot umrandet)



Das dem Änderungsbereich am nächsten liegende Schutzgebiet hat in nördlicher Richtung eine Entfernung von ca. 45 - 65 m,

ebenso das Naturschutzgebiet „Rötenbacher Wiesen“, Schutzgebiets-Nr.3.275 mit einer Fläche von 217 ha, sowie das

FFH- Gebiet „Löffinger Muschelkalkhochland“, Schutzgebiets-Nr.8115342 mit einer Fläche von 474 ha.

Darin liegt auch das Biotop „Bachkratzdistelwiese E Rötenbach“, Nr. 181153150643, Größe 0,5855 ha.

Im Süden (in ca. 180 m Entfernung) liegt das Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaralb“, Schutzgebiets-Nr. 8116441 mit einer Fläche von 14.002 ha.

Alle genannten Schutzgebiete werden durch die Änderung nicht berührt oder beeinträchtigt.

Weiterhin liegt der Änderungsbereich im Naturpark „Südschwarzwald“ mit einer Größe von 93.372 ha. Dieser wird ebenfalls durch die Änderung nicht unzulässig beeinträchtigt.

Zu näheren Angaben siehe die Ausführungen im Umweltbericht.

## 2.5 Flächennutzungsplan, Bestand und Planung

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler ist der Geltungsbereich der Änderung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

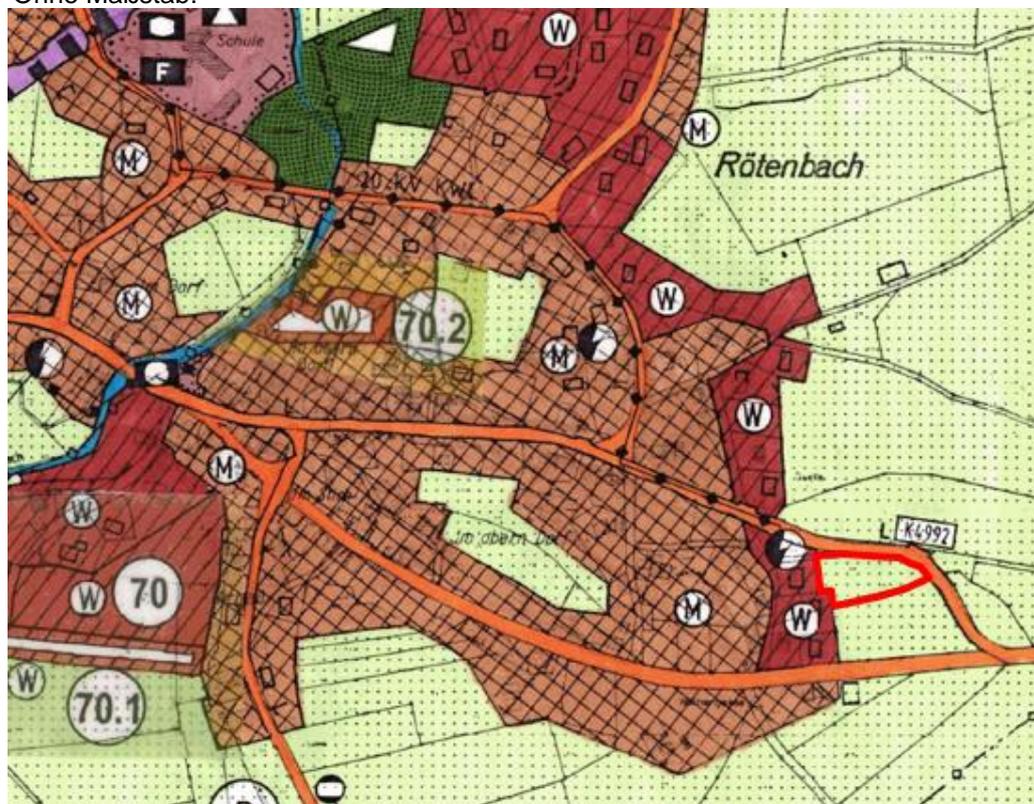
Da in der bebauten Ortslage von Röttenbach kein geeignetes Grundstück für das geplante Vorhaben zur Verfügung steht, soll die Bebauung am vorgesehenen Standort (Grundstück im Eigentum der Gemeinde) realisiert werden.

**Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Stadt Löffingen-Gemeinde Friedenweiler, Zieljahr 2005**

**zur gemischten Baufläche „Hauptstraße“**

Geltungsbereich der 10. Änderung rot umrandet)

Ohne Maßstab:



Die 10. punktuelle Änderung sieht vor, im Änderungsbereich eine **gemischte Baufläche (M)** darzustellen

(Siehe dazu Deckblatt im Anhang)

## 2.6 Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese können durch Festsetzungen im Bebauungsplan „Hauptstraße“ intern als auch extern ausgeglichen, festgelegt und bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vertraglich gesichert werden.

Zu den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## 2.7 Flächenbilanz gemischte Baufläche „Hauptstraße“

<b>Bestand</b>	Hektar
Landwirtschaftliche Fläche	0,2
<b>Planung</b>	
Gemischte Baufläche (M)	0,2

## 4 ANHANG

### Karten

#### Bestand/Planung (Deckblatt im M. 1:5.000)

Nr. 70.4: Mischbaufläche (M) „Hauptstraße“

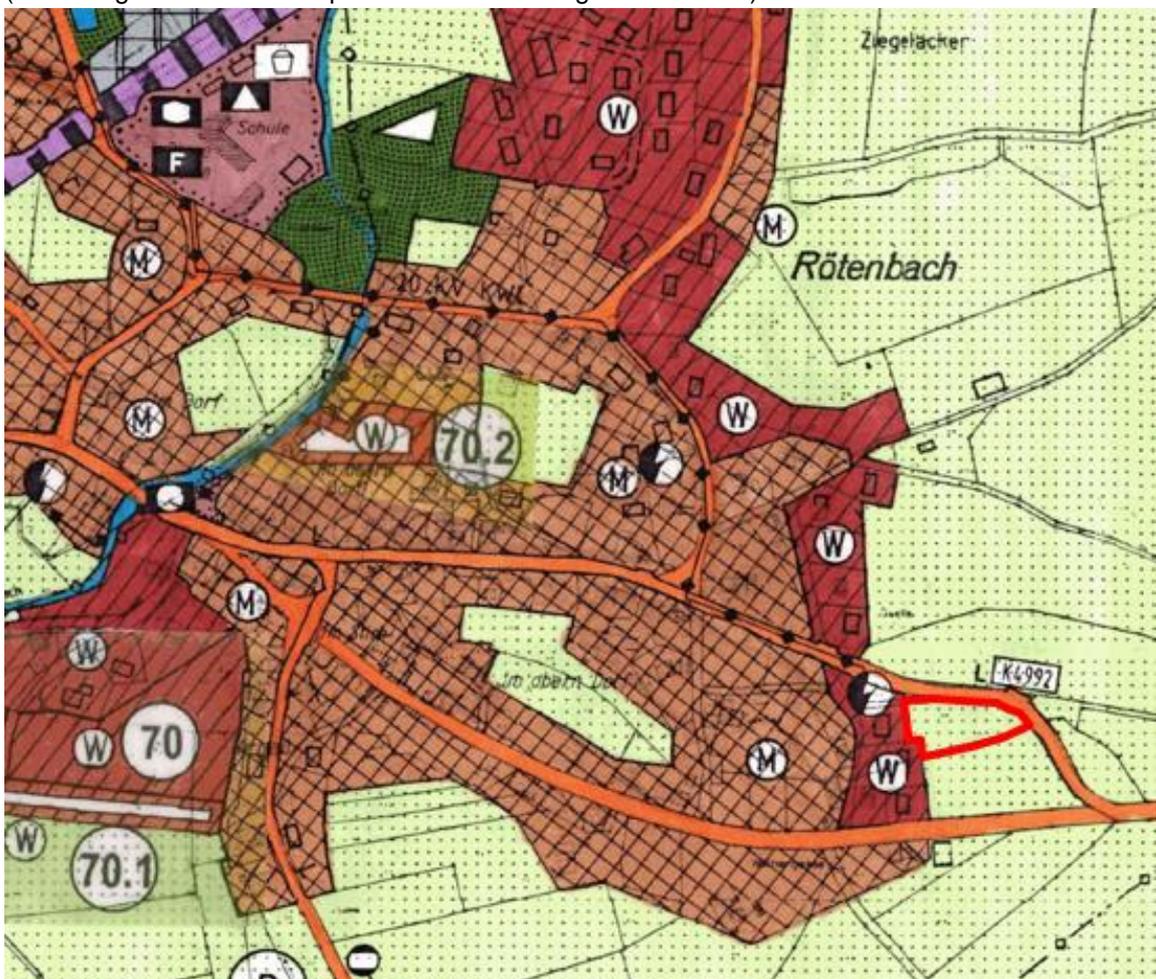
**Bestand:**

**Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler,  
Teilplan Röttenbach**

**zur gemischten Baufläche „Hauptstraße“**

**M. 1:5.000**

(Änderungsbereich der 10. punktuellen Änderung rot umrandet)



**Planung:**

**Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler,  
Teilplan Röttenbach**

**Deckblatt zur 10. punktuellen Änderung,**

**Gemischte Baufläche „Hauptstraße“** (farbige Fläche, mit dargestellt sind aus  
technischen Gründen bestehende angrenzende landwirtschaftliche Flächen und  
Verkehrsflächen)

**M. 1: 5.000**

