

GEMEINDE FRIEDENWEILER

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

Stellungnahmen der Behörden (frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping, 04.01. - 06.02.2023) mit Stellungnahmen der Gemeinde gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 07.03.2023

1. **bnNETZE GmbH, Freiburg**
Keine Stellungnahme
2. **BUND Landesverband, Stuttgart**
(Schreiben vom)
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

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

Stellungnahme:

Die Angaben zum Maierhof werden dort in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

5. **Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Freiburg**
(Schreiben vom 31.01.2023)

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

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.

Der Presse (BZ von 2.11.22) ist zu entnehmen, dass eine Wohnbaugenossenschaft dort acht Mietwohnungen unterschiedlicher Größe realisieren möchte sowie im „Untergeschoss“ (?) eine ortsansässige Steuerkanzlei dorthin verlagert werden soll. In der Begründung hingegen wird von einer etwa hälftigen Aufteilung zwischen gewerblicher und Wohnnutzung ausgegangen?

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

Zum Vorhaben eines „passenden“ Wohn- und Geschäftshauses am vorgesehenen Standort sind nach derzeitigem Stand keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern, die Berücksichtigung des Aspektes „bezahlbaren Wohnens“ wird begrüßt. Das Grundstück „soll hoch verdichtet genutzt werden“. Da dies dem Planvorentwurf nicht unmittelbar zu entnehmen ist, wird angeregt, dies näher zu erläutern und möglichst auch mit einem städtebaulichen Konzept zu unterlegen. In diesem Sinne wird angeregt, die notwendigen Stellplätze in Gesamtheit in einer Tiefgarage unterzubringen, um die Fläche tatsächlich effizient nutzen zu können.

Stellungnahme:

Die geplante Anzahl der Wohnungen stellt für Friedenweiler eine hohe Verdichtung dar. Die geplante gewerbliche Nutzung wird nicht ganz hälftig ausfallen, liegt jedoch im Rahmen einer Mitschgebietsnutzung. Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen soll es nicht zwingend vorgeschrieben werden, eine Tiefgarage zu errichten, da dies mit erheblichen Mehrkosten verbunden ist.

Anmerkung zum städtebaulichen Konzept:

Für ein Einzelgebäude ein städtebauliches Konzept vorzulegen, ist vor dem Hintergrund, dass bundesweit möglichst schnell Wohnraum geschaffen werden muss, nicht nachvollziehbar. Wenn es darum geht, Planungszeiten in der gegenwärtig hoch angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt zu verkürzen, sollten planungsbegleitende Maßnahmen, die nicht unbedingt erforderlich sind, vermieden bzw. auf das gesetzlich vorgeschriebene Mindestmaß reduziert werden.

In der Begründung wird als ein Ziel angegeben, dass auch im Zusammenhang mit der wichtigen touristischen Funktion Friedenweilers das Einfügen des ggf. weithin sichtbaren Baukörpers ins vorhandene Ortsbild mit Erlass örtlicher Bauvorschriften erreicht werden soll. Diese beschränken sich jedoch bisher ausschließlich auf Vorgaben zur Dachgestaltung.

Stellungnahme:

Es werden zusätzlich Vorschriften zur Be- und Eingrünung aufgenommen (Pflanzgebote für Bäume, Hecken und zur Fassadenbegrünung).

Dringend empfohlen wird, an diesem peripheren Standort zum Schutz des Ortszentrums Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen.

Weitere Anregungen und Hinweise behalten wir uns für die Offenlage des Plans vor.

Hinweis: Die Farbgebung des MI in der Planzeichnung sieht aktuell eher nach Sondergebiet aus.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme. Einzelhandel wird ausgeschossen.

6. Landesnaturschutzverband BW, Stuttgart

Keine Stellungnahme

7. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

(Schreiben vom 31.01.2023, Zchn 410.2.11 – 621.41.)

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

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 10. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, der uns ebenfalls zur Stellungnahme vorliegt. 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.

Stellungnahme:

Zustimmung, Kenntnisnahme.

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 Der Bebauungsplan hat zum Ziel, ein Wohn- und Geschäftsgebäude zu errichten, das zu jeweils der Hälfte für gewerbliche Nutzungen und für Wohnen vorgesehen ist. Es sollen mehrere Mietwohnungen entstehen. Die Fläche wird daher als Mischgebiet festgesetzt. Der Ausschluss von Nutzungen in Ziffer 1.1 ist bezogen auf die jeweilige genannte Nutzungsart in der Begründung städtebaulich noch genauer zu begründen. Dies gilt insbesondere auch für die im MI ausgeschlossenen Vergnügungsstätten sowie der Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dass nur eine relativ kleine Fläche zur Verfügung steht, reicht u. E. nicht aus, einen Ausschluss zu rechtfertigen, da der Flächenverbrauch der o. g. Nutzungen sich z. B. nicht von einem Flächenverbrauch sonstiger Gewerbebetriebe unterscheidet. Aus der Begründung konnte nicht entnommen werden, ob der Planung ein konkretes Nutzungskonzept zugrunde liegt.

Stellungnahme:

Wie in der Begründung dargelegt, ist ein teils gewerblichen, teils Wohnzwecken dienendes Gebäude vorgesehen. Daher sollen Nutzungen, die am vorgesehenen Standort nicht geeignet sind, ausgeschlossen werden. Die Größe des Grundstücks spielt dabei insofern eine Rolle, als die der gesamte Nutzungskatalog eines Mischgebietes nie ausgenutzt werden könnte. Daher sollen die Nutzungen, die aus städtebaulichen Gründen ungeeignet sind, ausgeschlossen werden. Hierzu zählen u.a. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Auf Anregung der IHK soll zusätzlich auch Einzelhandelt ausgeschlossen werden.

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

Da sowohl dringender Wohnraumbedarf als auch der Bedarf an Fläche für gewerbliche Nutzung vorliegt, wird der Bebauungsplan aufgestellt. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB war nicht möglich, da hier gewerbliche Nutzungen nicht den Anwendungsvoraussetzungen entsprochen hätten.

3.2 Die Gemeinde sollte noch auf mögliche städtebauliche Auswirkungen eingehen, die sich in Bezug auf die künftige rechtliche Beurteilung der benachbarten Grundstücke Flst.-Nr. 163/3, 163/2, 163/1 und insbesondere 157 ergeben könnten.

Stellungnahme:

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. Eine spätere Baureifmachung wäre zur Arrondierung der Siedlungsfläche jedoch grundsätzlich denkbar.

3.3 Bei der Anwendung von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird hinsichtlich der Anlagen, die vor die Baugrenze vortreten dürfen, in der Regel analog auf die landesrechtliche Abstandsflächenvorschrift des § 5 Abs. 6 LBO abgestellt. Nach dieser Vorschrift wird zwischen untergeordneten Bauteilen auf der einen Seite und Vorbauten auf der anderen Seite unterschieden. Die Beschränkung des Umfangs auf max. 5,00 m Breite gilt dabei nur für Vorbauten nach § 5 Abs. 6 Ziffer 2 LBO. Für untergeordnete Bauteile nach § 5 Abs. 6 Ziffer 1 LBO besteht lediglich die Anforderung, dass diese nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand treten. Die Unterordnung ist dabei immer in Abhängigkeit zur Hauptanlage zu sehen, und kann daher im Einzelfall auch größer oder kleiner als die o.g. Werte ausfallen.

Es ist unklar, ob durch die Festsetzung in Ziffer 1.4.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen eine hiervon abweichende Regelung getroffen werden sollte (hier: Vortreten von Gebäudeteilen können zugelassen werden bis 5 m Länge und 0,5 m Tiefe). Sollte dies der Fall sein, machen wir darauf aufmerksam, dass die Abweichungsbefugnis nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nicht durch eine Festsetzung ausgeschlossen bzw. verändert werden kann, sie steht also nicht zur Disposition der Gemeinde (vgl. König/Petz in König/Roeser/Stock, BauNVO, 4. Aufl. 2019, § 23 Rn. 23, beck-online).

Die Gemeinde ist nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO lediglich befugt, über das Vortreten von Bauteilen in geringfügigem Ausmaß hinaus weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen (nach § 31 Abs. 1 BauGB) vorzusehen.

Stellungnahme:

Auf Satz 2 und 3 in Ziffer 1.4.1 der Bebauungsvorschriften soll verzichtet werden, da das Baufenster groß genug ist.

3.4 Von der Begrenzung der Gebäudehöhe sind ausschließlich Schornsteine ausgenommen. Wir empfehlen, die Festsetzung zu begründen und gehen davon aus, dass mögliche Ausnahmen für z. B. Photovoltaikanlagen geprüft wurden.

Stellungnahme:

Eine Überschreitung bei PV-Anlagen wird bis 0,3 m zugelassen (Ziffer 1.3.3.2 der Bebauungsvorschriften).

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

3.5 In Ziffer 1.2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Wir bitten um Prüfung der angegebenen Rechtsgrundlage.

Stellungnahme:

Wird angepasst.

3.6 Als einzige örtliche Bauvorschrift wurde eine Regelung zur Gestaltung der Dächer getroffen. In der zugehörigen Begründung wird ausgeführt, dass das Erscheinungsbild des Gebäudes aufgrund der Lage am östlichen Ortseingang von Rötenbach gut einsehbar sei. Es solle sich daher in den Bestand einfügen. Wir gehen davon aus, dass bewusst auf weitergehende gestalterische Regelungen verzichtet wurde.

Stellungnahme:

Zur besseren Einfügung in das Ortsbild werden noch Begründermaßnahmen vorgesehen (Pflanzgebote, Fassadenbegründer).

3.7 Laut der Begründung Ziffer 4.1.6 soll die gutachterliche Stellungnahme vom 20.07.2022 zur Prognose und Beurteilung der Betriebs- und Verkehrslärmeinwirkung verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans werden. Entsprechend wurde § 2 c) des Satzungsentwurfs gefasst und die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen unter Ziffer 1.6 als Lärmschutzmaßnahmen aufgenommen, die „zu beachten“ sind.

Den Inhalt des Bebauungsplans bestimmt § 9 BauGB und umfasst Festsetzungen und sonstige Planinhalte. Die Festsetzungen des Bebauungsplans setzen dabei die kommunale Planungsentscheidung nach Maßgabe des Abwägungsgebotes um. Zwar kann die Gemeinde die Festsetzungsmittel („Plansprache“) selbst wählen, jedoch müssen diese in jedem Fall geeignet sein, hinreichend präzise Festsetzungen vorzunehmen (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 9 Rn 2 – 5). Wir empfehlen daher dringend zu prüfen, ob die Wiedergabe der wortgleichen Empfehlungen des Gutachters dem Bestimmtheitsgrundsatz gerecht werden kann.

Stellungnahme:

Die Vorgaben zum Lärmschutz werden verschärft. (s. Ziff. 1.5 der Bauvorschriften)

Die Begründung ist darüber hinaus zu konkretisieren. Bezüglich der möglichen aktiven Schallschutzmaßnahme durch Errichtung einer Lärmschutzwand, geht der Gutachter davon aus, dass diese Maßnahme nicht in Frage kommt, dies sei im Rahmen des Bebauungsplans „plausibel“ zu begründen.

Es ist zutreffend, dass eine Gemeinde nicht gehalten ist, Maßnahmen zu ergreifen oder in einem Bebauungsplan festzusetzen, bei denen der mit ihnen erreichte Erfolg außer Verhältnis zu den damit verursachten Kosten steht. Auch können hinreichend gewichtige städtebauliche Belange im Grundsatz geeignet sein, im Rahmen der Abwägung von Maßnahmen des Schallschutzes abzusehen. Allerdings ist von der Gemeinde das für eine Entscheidung für oder gegen aktive Schallschutzmaßnahmen erforderliche Abwägungsmaterial ausreichend zu ermitteln (vgl. hierzu auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.03.2007, Az. 4 CN 2/06, Rn.21 + 22, juris). Wir empfehlen daher, der Abwägung zumindest eine Aussage zu den Maßen der

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

erforderlichen Schallschutzmauer (Höhe und Länge) sowie eine Grobschätzung der hiermit verbundenen Kosten zu Grunde zu legen.

Stellungnahme:

Die Begründung wird ergänzt (s. Ziff. 4.1.6 der Begründung).

3.8 Wir empfehlen darüber hinaus, evtl. gegebene Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzungen auf das Plangebiet in die Abwägung einzustellen. Wir regen an, potentielle Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung und der Landwirtschaft bereits frühzeitig zu untersuchen, um ggfs. bereits auf Planungsebene geeignete Maßnahmen zur Konfliktbewältigung veranlassen zu können.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan weist ein Mischgebiet (MI) aus. Im Gegensatz zu dem westlich angrenzenden und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Wohngebiet gelten im Mischgebiet höhere Grenzwerte hinsichtlich der Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft. Eine Beeinträchtigung wird derzeit weder im Baugebiet noch für landwirtschaftliche Betriebe gesehen. (Die Stellungnahme wird nach Rücksprache mit dem Landratsamt bis zum Satzungsbeschluss ggf. modifiziert).

3.9 Die Gemeinde ist nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO dazu ermächtigt, örtliche Bauvorschriften mit Bußgeld zu bewehren. Nach dieser Vorschrift handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, wenn die örtliche Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO) verweist.

In § 4 des Satzungsentwurfs wird hingegen kein bestimmter Bußgeldtatbestand benannt, es wird vielmehr pauschal darauf abgestellt, werden aufgrund § 74 LBO ergangenen Vorschriften der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandle, handle ordnungswidrig. Damit dürfte kein bestimmter Tatbestand i.S.d. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO bezeichnet sein. Wir machen daher darauf aufmerksam, dass die Bußgeldbewehrung nur für genau umrissene und klar definierte Tatbestände erfolgen kann (vgl. Sauter, LBO BW, 61. EL April 2022, § 75 Rn. 55, beck-online). Soweit es bei einer einzigen örtlichen Bauvorschrift bleibt, sollte dies ebenfalls Berücksichtigung finden.

Stellungnahme: *Der Bußgeldtatbestand wird in § 4 der Satzung benannt.*

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 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:

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

Die Gemeinde Friedenweiler plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße“, um den Bedarf an Wohn- und Geschäftsgebäuden innerhalb der Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, zu decken. Für den Vorhabenbereich sind mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 0,2 ha.

Wir nehmen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wie folgt Stellung:

1.1 Umweltbericht- Eingriffsregelung

Mit den Planunterlagen zum Verfahren wurde ein Vorentwurf zum Umweltbericht des Büros Kunz GaLaPlan eingereicht. Im Rahmen des Weiteren Planverfahrens ist insbesondere noch auf folgende Punkte näher einzugehen bzw. der Umweltbericht zu überarbeiten:

a. Die beiden auf dem Grundstück vorhandenen Einzelbäume werden durch die Planung erhalten. Zur Eingrünung des Plangebiets sollen zukünftig insgesamt sechs Einzelbäume erhalten bzw. gepflanzt werden. In Tabelle 3 (S. 26) werden sechs Einzelbäume für die Planung bilanziert. Es können jedoch lediglich vier Bäume angerechnet werden, da mit der Ulme und der Birke bereits zwei Einzelbäume bestehen und erhalten bleiben. Im Rahmen der Offenlage ist dies entsprechend zu berücksichtigen und die Bilanz anzupassen.

b. Aufgrund der Ortsrandlage und der exponierten Lage aus Richtung Norden, Süden und Osten wird das geplante Gebäude mit einer maximalen Höhe von 14 m von weit her sichtbar sein. Zur Abrundung der Siedlung zur freien Landschaft sollte deshalb geprüft werden, inwieweit weitere Eingrünungsmaßnahmen möglich sind. Dies könnte beispielsweise durch Heckenstrukturen aus heimischen Arten zur Förderung der Artenvielfalt geschehen. Wir bitten um Berücksichtigung im Rahmen der Offenlage.

Stellungnahme:

Hierzu wird angemerkt, dass sich beide bestehenden Einzelbäume in der Nähe der südlichen Grundstücksgrenze befinden, jedoch nur ein Einzelbaum im Westen innerhalb des Plangebiets liegt. Die Beschreibungen und Bilanzierungen zu den Bestandsgehölzen und den neu geplanten Gehölzen werden im Umweltbericht konkretisiert. Es werden außerdem zusätzliche Baumpflanzgebote, Pflanzgebote für Hecken und eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

1.2 Artenschutz

Bisher fanden im Plangebiet vier Begehungen statt, die vollständige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bzw. der Bericht zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange konnte bisher jedoch noch nicht abgeschlossen werden und wird zur Offenlage vorgelegt.

Die erfolgten Erfassungen und Vorbemerkungen im Umweltbericht lassen darauf schließen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, § 44 BNatSchG, durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und ggfs. Ausgleichsmaßnahmen zu bewältigen sind.

Eine abschließende Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes kann erst im Rahmen der Offenlage formuliert werden

Hinweis: Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind vor Baubeginn herzustellen, um die Wirksamkeit zu gewährleisten. Die Herstellung und die Wirksamkeit sind der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

Stellungnahme:

Die Endfassung des Artenschutzberichts ist den Unterlagen beigelegt.

1.3 Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation der Eingriffe sind plangebietsexterne Maßnahmen erforderlich, die erst im Rahmen der Offenlage konkretisiert werden.

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 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 persönliche Dienstbarkeit).

Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf mit allen Anlagen der unteren Naturschutzbehörde zur fachlichen Prüfung und Anerkennung der Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig (d. h. mindestens vier Wochen) vor dem Satzungsbeschluss vorzulegen.

Stellungnahme:

Die Kompensation der innerhalb des Plangebietes nicht kompensierbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wird über die beim Bebauungsplanverfahren zur Tank- und Rast – Anlage erreichte Überkompensation gewährleistet. Das Kompensationsdefizit für den vorliegenden Bebauungsplan beläuft sich auf 35.887 Ökopunkte. Im Rahmen des Bebauungsplans zur „Tank- und Rastanlage B31“ (Planungsgruppe Landschaft und Umwelt 2016) aus dem Jahr 2016 wurde eine Überkompensation von 179.900 Ökopunkten erreicht. Die endgültige, mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Anrechnung des Kompensationsüberschusses erfolgt bis spätestens zum Satzungsbeschluss.

1.4 Kompensationsverzeichnis

Die ggf. 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.

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

Stellungnahme:

Da die vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen über die Zuordnung der beim Bebauungsplan zur Tank- und Rast Anlage erreichten Überkompensation erfolgt, wird nach derzeitigem Planungsstand kein Eintrag in das Kompensationsverzeichnis notwendig.

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 In den bauplanerischen Festsetzungen unter Ziffer 1.5 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)“ sollten Festsetzungen zur Beleuchtung aufgenommen werden.

Aus Sicht des Naturschutzes ist die Außenbeleuchtung auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten. Dazu zählen die Verwendung von staubdichten Lampen, von LED oder anderen Leuchtmitteln ohne oder mit nur geringem UV-Anteil, eine gezielte Beleuchtung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten und die Abschirmung von Streulicht, vergleiche auch § 21 Abs. 3 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg.

Stellungnahme:

Die Vorschriften zur Außenbeleuchtung werden in Ziff. 1.5.6 der Bauvorschriften übernommen.

3.2 Wir regen an, in den Festsetzungen einen Hinweis zur Vogelschutzzeit mit aufzunehmen. Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist das Roden und auf den Stock setzen von Gehölzen im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September verboten.

Stellungnahme:

Kann entfallen, da nur ein Baum vorhanden ist, der jedoch unter Schutz gestellt wird (Pflanzbindung).

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

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)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a Baugesetzbuch (BauGB) sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Unter Berücksichtigung dieser gesetzlichen Vorgaben wurde aus

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

fachlicher Sicht das Thema „Bodenschutz“ (insbesondere der flächenhafte Bodenschutz) im Umweltbericht nicht vollständig und umfassend dargestellt.

So wird im Vorentwurf des Umweltberichts (Scopingpapier) des Büros Kunz GaLa-Plan vom 10.10.2022 unter Ziffer 4.4 „Schutzgut Boden“ (Seite 29 unter „Prognostizierte Auswirkungen“) ausgeführt, dass „für die nicht überbauten Flächen von einer Tiefenlockerung sowie dem Wiederauftrag des Mutterbodens ausgegangen wird, so dass für diese Flächen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind“. Jedoch seien „...bei unsachgemäßer Befahrung (z. B. bei zu hoher Bodenfeuchte) dauerhafte Störungen der Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ nicht komplett auszuschließen“.

Grundsätzlich ist auch bei sachgerechtem Umgang mit dem Schutzgut Boden mit unwiederbringlichen (also nachhaltigen) Störungen der Bodenfunktionen aufgrund der vorübergehenden Nutzungen zu rechnen. Nachteilige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die durch temporäre Nutzungen auftreten, können bei verdichtungsempfindlichen Böden nie ganz vermieden bzw. durch eine Rekultivierung nicht vollständig wiederhergestellt werden. In der von der Landesanstalt für Umwelt (LUBW) Baden-Württemberg herausgegebenen Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ erfolgt im Hinblick auf die Quantifizierung des Eingriffs in den Bodenbestand der Hinweis, dass bei Bodenverdichtungen, die durch Baumaßnahmen entstanden sind und wieder gelockert werden, ein pauschaler Verlust der ursprünglichen Leistungsfähigkeit von 10 % anzusetzen ist. Bei der Bilanzierung sind neben den dauerhaft versiegelten Flächen daher auch die temporär genutzten Flächen zu berücksichtigen. Bei der erforderlichen Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung muss daher pauschal ein 10%-iger Verlust der Bodenfunktion nach Wiederherstellung berücksichtigt werden.

Stellungnahme:

Die angesprochenen Punkte werden im Umweltbericht angepasst und ergänzt.

Die Bilanzierung wird hinsichtlich der temporär genutzten Flächen angepasst.

Darüber hinaus sollten in Kapitel 4.4 des Umweltberichts vorsorgliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von schadhafte Bodenveränderungen (Verdichtung, Schadstoffeintrag, Verlust der Bodenfunktionen) aufgeführt werden.

Die gesetzliche Verpflichtung, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen, wird bei Planung und Umsetzung der o. g. Maßnahmen im Besonderen ausgelöst, da Böden durch unsachgemäßes Befahren (insbesondere im Bereich der Baustelleneinrichtungsflächen), Umlagern, Zwischenlagern und (Wieder-)Einbauen verdichtet und das Bodengefüge erheblich beeinträchtigt werden kann, wenn keine entsprechenden Maßnahmen zum Schutz der Böden vorgesehen werden. Dies gilt insbesondere bei Bauvorhaben, bei denen ganz oder in Teilbereichen nach Beendigung der Baumaßnahme erneut natürliche Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) wiederhergestellt werden. Diese Funktionen sind vorrangig nach § 1 BBodSchG zu sichern und bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen wiederherzustellen.

Stellungnahme:

Konkrete Formulierungen zu vorsorglichen bodenschützenden Maßnahmen werden im Umweltbericht ergänzt.

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

Entsprechend § 1 BBodSchG sind hierzu „schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, [...] und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.“ Da die temporär genutzten Böden nach Bauabschluss wieder dem Naturhaushalt zur Verfügung stehen müssen, sind die natürlichen Bodenfunktionen zu schützen, indem entsprechend den anerkannten Regeln der Technik schädliche Bodenveränderungen vermieden bzw. minimiert und nur, wenn nicht vermeidbar, die Bodenfunktionen wiederhergestellt werden.

Aus dem Umweltbericht geht unseres Erachtens nicht in ausreichendem Umfang hervor, wie Konflikte, die durch das Benutzen und Eingreifen in das Schutzgut Boden entstehen könnten, vorsorglich gelöst werden. Die Belange des Bodenschutzes sollten im Umweltbericht so formuliert und festgesetzt werden, dass alle technische und organisatorische Maßnahmen in ausreichendem Umfang bekannt sind, um die vorsorgliche Vermeidung und Minderung von schadhafte Bodenveränderungen sowie die Wiederherstellung von Bodenfunktionen im Zuge der Ausschreibung vollumfänglich berücksichtigen zu können.

Stellungnahme:

Konkrete Formulierungen zu vorsorglichen bodenschützenden Maßnahmen werden im Umweltbericht ergänzt.

Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber den Wirkfaktoren z.B. Verdichtung und Erosion, hat Einfluss auf die Bodenbewertung. Nach den Vorgaben des vorsorgenden Bodenschutzes sind Böden umso schutzwürdiger, je empfindlicher sie sind, da sie in ihrer Funktionsweise leichter beeinträchtigt oder zerstört werden können (Bundesverband Boden BVB 2001). So besitzen beispielsweise tonreiche Böden eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit sowie Anfälligkeit gegenüber Wassererosion. Da es sich im Plangebiet um stark tonige Standorte handelt, ist die Empfindlichkeit der Böden gegen Verdichtung und Erosion in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Als generelle Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden sollten die folgenden Hinweise im Textteil des Bebauungsplans vorgesehen werden:

- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Auftragen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.
- Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der VwV-Bodenverwertung, für die (Weiter)Verwertung zu beachten und anzuwenden.
- Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.
- Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzuzäunen.
- Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober und Unterboden durchzuführen.

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

□ Ober- und Unterboden sind schonend und getrennt voneinander auszubauen. Siedürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.

□ Zwischenzulagernder Boden ist fachgerecht entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.

□ Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 zu vermeiden.

□ Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen 1 Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).

□ Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639, DIN 19713) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

□ Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.

□ Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinentchnik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

□ Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialien sind rückstandslos zu entfernen.

□ Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten – wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen, etc.– der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrücke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.

- Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.
- Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig.
- Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.
- Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik, z.B. mit einem Stechhubblocker, zu beseitigen. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Stellungnahme:

Die Angaben werden in Ziffer 2.3 der Hinweise zum Bebauungsplan übernommen. Die zu beachtenden Bodenschutzmaßnahmen werden im Anhang des Umweltberichts ergänzt.

3.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Dr. Lindenlaub, 0761/2187-4423 oder Martin.Lindenlaub@lkbh.de)

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebiets oder einer bekannten sonstigen sensiblen Grundwassernutzung. Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

3.3 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung

(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Krummen, 0761/2187-4431 oder Stefan.Krummen@lkbh.de)

Unter Punkt 2.2.2. der Hinweise zu den Bebauungsvorschriften werden einige Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung gemacht. Leider sind diese Ausführungen zur Entwässerung des Mischgebiets für eine abwassertechnische Prüfung unzureichend. In diesem Zusammenhang möchten wir auch auf die aktuelle Rechtsprechung verweisen (Urteil des bayrischen Verwaltungsgerichtshofs vom 13.04.2018, Aktenzeichen: 9 NE 17.1222). Nach dem Urteil muss einer Planung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Daher empfehlen wir aus Gründen der Rechtssicherheit das Entwässerungskonzept bereits auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens detailliert mit dem Fachbereich 440 (Wasser und Boden) sowie dem Fachbereich 430 (Umweltrecht) abzustimmen und im Bebauungsplan darzustellen.

Inwieweit die Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ermöglichen, ist frühzeitig durch ein Bodengutachten bzw. über den Entwässerungsplaner abzuklären.

Stellungnahme:

Die Regenwasserbeseitigung kann über die örtliche Kanalisation erfolgen. Unverschmutztes Regenwasser von Dachflächen und Grünflächen kann auch breitflächig auf dem eigenen Grundstück über eine belebte Bodenschicht versickert werden, wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Nachbargrundstücke (insbesondere Verkehrsflächen) entstehen. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist vom Bauherr zu erbringen.

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 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans Hauptstraße wurde vom Büro für Schallschutz, Dr. Wilfried Jans die Gutachterliche Stellungnahme Nr. 6628/843 vom 29.07.2022 zur Prognose und Beurteilung der Betriebs- und Verkehrslärmeinwirkung vorgelegt. Die Gewerbeaufsicht beurteilt in diesem Zusammenhang ausschließlich den Betriebslärm. Beim Forstbetrieb Hofmeier wurde als ungünstigster Fall der Betriebslärm bei 10 h Nutzung einer Bandsäge im Freien betrachtet. In dem Ein-Mann-Betrieb ist ausschließlich der Tagzeitraum relevant. Hinsichtlich der Gewerbelärm-Immissionen konnten keine Überschreitungen bzgl. des betrachteten Plangebiets festgestellt werden. Gemäß Nr. 3.3.3 im Umweltbericht wird lediglich mit einer geringfügigen Zunahme der Lärm- und Schadstoffemissionen durch die künftige Wohn- und Arbeitsbebauung gerechnet, weshalb auf eine weitere Untersuchung der betriebsbedingten Beeinträchtigungen verzichtet wurde.

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Röttenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

Auch innerhalb des Mischgebiets sind die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm einzuhalten.

Stellungnahme:

Der Umweltbericht wird angepasst.

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

Stellungnahme:

Dazu wurde eine gutachtliche Stellungnahmen eingeholt, die Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

3.3 Auch bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis landwirtschaftlicher Betriebe können Beschwerden von Anwohnern nicht ausgeschlossen werden. Wir halten es daher für angezeigt, die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach TA Luft und TA Lärm bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu betrachten. Wir bitten in diesem Zusammenhang auch landwirtschaftliche Betriebe im möglichen Einzugsbereich zu berücksichtigen. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte müssen von den Anwohnern nicht als ortsüblich hingenommen werden.

Stellungnahme:

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte wird nicht erwartet, da die ans das Baugebiet südlich angrenzende -Grünfläche nur temporär als Viehweide genutzt wird. Diese Geruchsemissionen sind als ortsüblich zu tolerieren.

(Ggf. erfolgt nach Rücksprache mit dem Fachbereich Gewerbeaufsicht noch eine genauere Untersuchung bis zum Satzungsbeschluss):

3.4 In den Bebauungsplanvorschriften wurde unter Nr. 2.3.8 „Erdmassenausgleich“ festgelegt, was mit überschüssigen Erdmassen, die nicht auf dem Grundstück verteilt werden können, umgegangen werden soll. Wir möchten ergänzend darauf hinweisen, dass gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen soll. Für den Fall, dass dies nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt werden.

Stellungnahme:

In Ziffer 2.3.8 wird auf § 3 Abs. 3 LKreiWiG ausdrücklich hingewiesen.

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: Keine

Stellungnahme: Kenntnisnahme

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

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:

3.1 Zur Minimierung einer lokalen Temperaturerhöhung wird die Aufnahme von folgendem Hinweis empfohlen:

„Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude 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:

Wird als Hinweis in die Begründung der örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

3.2 Wir weisen darauf hin, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen jeder Stellplatz und beim Neubau von Nicht-Wohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel auszustatten ist, sodass später Elektro-Ladepunkte ergänzt werden können. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur.

Stellungnahme:

Wird unter Ziff. 2.7 in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

13. Fachbereich 540 - Flurneuordnung

Bearbeiterin: Kerstin Deißinger Tel: - 5401

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 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: keine

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

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

3.1 Für die geplante Baufläche (Flurstück 165 mit 0,2 ha) am Ortsrand von Rötenbach konnte nur bis 2013 eine landwirtschaftliche Nutzung festgestellt werden.

Stellungnahme: Kenntnisnahme

3.2 Die südlich angrenzende Fläche wird von einem auswärtigen Haupterwerbslandwirt als Weide für seine Tiere genutzt wird, auf Flst. 164/2 bzw. Wohnsitz Gartenstraße 10 werden aktuell 12 Hühner und 4 Enten gehalten. Wir verweisen auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und gehen davon aus, dass nachbarrechtliche Grenzabstände mit baulichen Anlagen für die in diesem Umfang zulässige Kleintierhaltung eingehalten werden.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme.

Mit dem Baufenster werden 10 m Grenzabstand vom Flurstück 164/2 eingehalten. Dies liegt weit über dem gemäß LBO erforderlichen Grenzabstand.

3.3 Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der TA Luft nicht überschritten werden.

Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte wird nicht erwartet, da die ans das Baugebiet südlich angrenzende -Grünfläche nur temporär als Viehweide genutzt wird. Diese Geruchsemissionen sind als ortsüblich zu tolerieren.

(Ggf. erfolgt nach Rücksprache mit dem Fachbereich Gewerbeaufsicht noch eine genauere Untersuchung bis zum Satzungsbeschluss):

3.4 Da die externen Ausgleichsmaßnahmen erst zur Offenlage konkretisiert werden, muss folgendes beachtet werden:

Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß §15 Abs.6 NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig d.h. noch in der Findungsphase zu beteiligen.

Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß §15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder der Landschaft dienen, erbracht werden kann, um zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden

Stellungnahme:

Externe Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto.

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:

1.1 Das geplante Bauvorhaben grenzt an die Kreisstraße K 4992 außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Es gelten daher grundsätzlich die Anbaubeschränkungen nach § 22 Straßengesetz (StrG). Hiernach besteht für Hochbauten und bauliche Anlagen für eine Entfernung bis 15 m das absolute und für eine Entfernung bis 30 m das relative Anbauverbot, jeweils gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand. Unter anderem Werbeanlagen und Stellplätze sind Hochbauten und baulichen Anlagen gleichgestellt.

Eine Ausnahme vom absoluten Anbauverbot kann dann zugelassen werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen kann die Erteilung einer Ausnahme nicht in Aussicht gestellt werden. Zur abschließenden Prüfung müssen unter anderem die Fahrbahnrande im Plan eingezeichnet werden. Gleichzeitig ist die Anbauverbotszone von 15 m im Plan zu kennzeichnen.

Stellungnahme:

Da eine Verlegung der OD-Grenze und des Ortsschildes vorgesehen ist, um die Bebauung zu ermöglichen, entfallen die o.g. Forderungen.

1.2 Die verkehrliche Erschließung ist über die Kreisstraße geplant. Dies stellt aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Sondernutzung dar. Bisher sind allerdings keine konkreten Bereiche für Ein- und Ausfahrten im zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Wir weisen auch darauf hin, dass aufgrund der Kurvenlage und der damit verbundenen schlechten Sichtverhältnisse eine Zufahrt in diesem Bereich kritisch gesehen wird. Es sind daher alternative Erschließungsmöglichkeiten (ggf. über die Gemeindestraße „Stichstraße“) zu prüfen. Sofern keine anderen Möglichkeiten bestehen, ist die Zufahrt auf das Baugrundstück so zu wählen, dass die bestmöglichen Sichtverhältnisse bestehen. Aufgrund der jetzt vorliegenden Unterlagen ist die Erteilung einer Sondernutzung nicht möglich.

Zu beachten ist weiterhin, dass im Bereich der Zufahrt die Sichtfelder auf die bevorrechtigten Verkehrsteilnehmer gemäß RSt 06 / RAL (2012) in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten sind.

Stellungnahme:

Im zeichnerischen Teil werden die Bereiche für Zufahrten eingetragen.

1.3 Sämtliche bauliche Eingriffe in den Straßenkörper der K 4992 und dessen Randbereiche sind im Vorfeld frühzeitig mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Fachbereich Straßenbau und -betrieb abzustimmen. Sofern erforderlich, ist über die Inanspruchnahme des Kreisstraßengrundstückes vor Baubeginn eine Vereinbarung zwischen Gemeinde und Landkreis abzuschließen.

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

Stellungnahme:

Einer Vereinbarung zwischen Gemeinde und Landkreis kann grundsätzlich zugestimmt werden.

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 Oberflächenwasser der privaten Flächen darf nicht der Straßenentwässerung der K 4992 zugeführt werden.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme, Zustimmung.

3.2 Um die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs durch Wurzelhebungen oder Verunreinigungen, Sichtbehinderungen oder Einschränkungen des Lichtraumprofils aufgrund von Bewuchs nicht zu gefährden, sollten Bäume entlang von Straßengrundstücken grundsätzlich nicht zur Anpflanzung vorgesehen werden. Pflege und Rückschnitt der Bäume entlang der Kreisstraße ist Sache des Grundstückseigentümers. Das Lichtraumprofil der Straße ist dauerhaft freizuhalten.

Stellungnahme:

Zustimmung. Bäume werden im Abstand von 4,5 m von der Grundstücksgrenze gepflanzt.

3.3 Bei der geplanten Bepflanzung entlang der K 4992 mit Bäumen muss nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS) ein Mindestabstand von 7,5 m (bei Tempo 80 - 100) bzw. von 4,5 m (bei Tempo 60 - 70) vom Fahrbahnrand eingehalten werden. Bäume stellen ein Einzelhindernis dar. Für Einzelhindernisse in einem kritischen Abstand von weniger als 7,5 m bzw. 4,5 m müssten deshalb passive Schutzeinrichtungen (Leitplanken) installiert werden. Die Bäume sind daher außerhalb der kritischen Abstände anzupflanzen.

Stellungnahme:

Zustimmung. Bäume werden im Abstand von 4,5 m von der Grundstücksgrenze gepflanzt, da die Bemessungsgeschwindigkeit bei 50 km liegen soll.

3.4 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 in einem separaten Verfahren zu beantragen und können lediglich bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen angeordnet werden. Wir verweisen hierzu auf die Verwaltungsvorschrift zur StVO (VwV-StVO) zu Zeichen 310/311 StVO.

Stellungnahme:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Verlegung der OD-Grenze wurde von der Gemeinde am 09.02.2023 beantragt.

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

Ergänzte Stellungnahme

(E-Mail vom 22.02.2023)

Wir konnten die weiteren Unterlagen nun abschließend intern prüfen.

Die Verlegung der Ortsdurchfahrt kann sowohl verkehrsrechtlich als auch straßenrechtlich 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 würden die Anbaubeschränkungen nach § 22 StrG entfallen. Nach § 22 Abs. 3 i.Vm. Abs. 2 S. 2 StrG sind 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.

Für das Gebäude sind 8 m Abstand zur Kreisstraße geplant. Hier kann das Anbauverbot entsprechend der Nachbargebäude im Bestand auf 5 m reduziert werden.

Laut Lageplan sind allerdings zwei Zufahrten zur K 4992 geplant. Der östlichen Zufahrt können wir aufgrund der negativen Kurvenlage und den damit einhergehenden schlechten Sichtverhältnissen nicht zustimmen. Die Zufahrt des Baugrundstücks ist daher auf die westliche Zufahrt zu begrenzen. Den geplanten Stellplätzen bei der westlichen Zufahrt können wir soweit zustimmen.

Durch die ein- und ausparkenden Fahrzeuge darf allerdings keine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der K 4992 entstehen. Es ist ein geeigneter Blendschutz zu berücksichtigen.

Wir weisen darauf hin, dass es sich lediglich um eine erste Einschätzung anhand der vorlegten Unterlagen handelt. Eine abschließende Stellungnahme kann erst im Rahmen der Offenlage erfolgen.

Stellungnahme:

Eine Reduzierung des Anbauverbots auf 5 m für das Wohn- und Geschäftshaus wird nicht benötigt. Auf die zweite Zufahrt an der Ostseite des Baugebietes soll jedoch nicht verzichtet werden, da dies zu erheblichen Mehrkosten führt. Für die Zufahrten werden Sichtfelder (Anfahrtsicht 3 m) eingetragen. Eine sichere Ausfahrt aus dem Grundstück in die K 4992 ist somit gewährleistet. Blendwirkungen sind nicht zu erwarten.

16. LNV, Arbeitskreis Schwarzwald-Baar, Bräunlingen*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

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

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.

Umwelt- und Naturschutz

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

Stellungnahme:

Kenntnisnahme. Klarstellung die MI-Fläche „Hauptstraße“ liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet. Der Bebauungsplan widerspricht nicht der Naturparkverordnung.

Schutzgut Mensch

Das geplante Mischgebiet grenzt direkt an das bestehende Wohngebiet der Gemeinde Friedenweiler Ortsteil Rötenbach. 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.

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

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 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:

Vom Bauherrn ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser in die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet wird.

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.

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

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)

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.

Stellungnahme: Siehe oben.

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:

Die Vorgaben des Schallschutzgutachtens werden verbindlich im Bebauungsplan übernommen. Eine schallabweisende Außenverkleidung ist nicht erforderlich. Zum Schutz des Landschaftsbildes werden Maßnahmen ergänzt.

18. Naturpark Südschwarzwald, 79868 Feldberg
(E-Mail vom 22.12.2022)

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) Eva Hammerschmid

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

Zu den vorgelegten Planunterlagen äußern wir uns wie folgt:

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem rechtswirksamen FNP, weshalb die 10. Änderung des FNP der VG Löffingen-Friedenweiler im Parallelverfahren eingeleitet wurde.

In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan sollte näher auf den Planungsstand der FNP-Änderung eingegangen werden, um darzulegen, dass es sich tatsächlich um ein Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB handelt und die entsprechenden Anforderungen hierzu eingehalten werden.

Den Flächenbedarf bitten wir im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens darzulegen.

Hinsichtlich der Planzeichnung weisen wir darauf hin, dass die Art der baulichen Nutzung zeichnerisch nicht eindeutig festgesetzt ist. Die flächig eingetragene Farbe in der Planzeichnung findet sich nicht in der Legende wieder; gleichzeitig ist der Legendeneintrag „MI“ nicht im Plan zu finden. Wir bitten um Ergänzung/Korrektur.

Stellungnahme:

Zustimmung. Auf das Parallelverfahren wurde bereits unter Ziff. 2.2 der Begründung hingewiesen. Der Verfahrensstand zur 10. FNP-Änderung wird in Ziff. 2.6 der Begründung ergänzt. Der Flächenbedarf wird unter Ziff. 2.3 der Begründung zur 10. FNP-Änderung dargelegt.

21. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4, Ref. 44-47, Straßen,Verkehr
(E-Mail vom 22.12.2022)

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.

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

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 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: 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.

Stellungnahme: Wird in die Hinweise übernommen.

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

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

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 https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd) und LGRB wissen (<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 statt.

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.

Stellungnahme: Kenntnisnahme**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: Wird in Ziff. 2.6 der Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen, sofern nicht schon geschehen.

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

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.01. - 06.02.2023)**

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

Es ist jedoch - auch im Rahmen der 10. FNP-Änderung - 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. Die Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials und der Baulücken sollte zukünftig deutlich mehr Priorität erlangen. 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 weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.

Stellungnahme:

Der Flächenbedarf wird im Rahmen der FNP-Änderung rechnerisch erläutert.

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.

Stellungnahme: *Kenntnisnahme*

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

(Die Namen sind der Verwaltung bekannt)

Bürger Nr. 1 (5 Unterzeichner)

Schreiben vom 03.09.2023

Betr.: Bebauungsplan "Hauptstraße", Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zu dem ö. g. Bebauungsplan haben wir folgende Einwände, Fragen und Vorschläge:

• Zitate aus dem Bebauungsplan:

„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.“

„Durch die vorgegebenen Baugrenzen sowie die Höhenbeschränkung der Gebäude wird verhindert, dass für das städtebauliche Erscheinungsbild überdimensionierte Gebäude entstehen können.“

Diese Vorgaben können wir beim geplanten Bauvorhaben nicht erkennen. Zwar wird eine ortsübliche Dachneigung vorgeschrieben, die Höhe des Gebäudes mit 14 m passt in keiner Weise zu den anschließenden Häusern. Auch sollte am Ortsrand die Bebauung in der Höhe auslaufen und nicht mit einem 14 m hohen Gebäude enden bzw. beginnen. Dies halten wir für das Ortsbild nicht für förderlich.

Um über die Dimension des Bauvorhabens Klarheit zu bekommen, halten wir vor einem endgültigen Gemeinderatsbeschluss die Erstellung eines Schaugerüsts oder eine 3D- Darstellung des Gebäudes mit seiner Umgebung für unabdingbar. Ein konkreter Plan, wie das Wohn- und Bürogebäude aussehen wird, liegt leider noch nicht vor.

• Das Baufenster erlaubt einen Bau von ca. 30 m Länge und ca. 13 m Breite. Auch dies steht im Gegensatz zu den o. g. Vorgaben des Bebauungsplans. Es handelt sich dann sehr wohl um ein „überdimensioniertes Gebäude“, besonders im Hinblick auf seine unmittelbare Umgebung.

• Eine Erweiterung des Bebauungsplans unter Einbezug des Flurstücks 163/1 nach einem Erwerb durch die Gemeinde bietet sich an. Durch die Bebauung des Flurstücks 165 mit einem Gebäude der geplanten Höhe wäre es nur schwer, weitere Gebäude auf dem Flurstück 163/1 harmonisch zu ergänzen.

Aus o. g. Gründen sind wir der Ansicht, dass das Ortsbild von Rötenbach durch den geplanten Bau eines Wohn- und Geschäftshauses nachhaltig negativ beeinträchtigt wird.

Wir schlagen deshalb folgende Alternative vor:

• Auf dem Flurstück 135 plant die Fa. Beha Immobilien nach dem Abriss des bestehenden Gebäudes 6 Reihenhäuser. Dieses Grundstück wäre aber sehr viel besser geeignet für die Bebauung mit einem Wohn- und Bürogebäude (z. B. zwei

**Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Röttenbach, Bebauungsplan „Hauptstraße“
Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (frühzeitige Beteiligung 04.01. - 06.02.2023)**

Vollgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss). Dies entspräche in etwa der bisherigen Bebauung und würde sich daher gut eingliedern.

• Die Bebauung mit Reihenhäusern würde sich dagegen für das Flurstück 165 anbieten.

1. Auslaufende Höhe der Bebauung zum Ortsrand hin

2. Wohn- und Gartenbereich in Richtung Süden, nicht zur Straße hin wie auf dem Flurstück 135

3. Daher bestehen bessere Vermarktungschancen für die Reihenhäuser

3. Ideal für junge Familien, deren Zuzug ja gewünscht ist

5. Bessere Integration in ein auf Flurstück 163/1 erweitertes Baugebiet in Zukunft

• Die Fa. Beha bietet eine moderne Holzbauweise an. Dies entspricht deutlich besser dem Anspruch auf CO₂-neutrale Bauweise.

• Die Holzbauweise könnte in Zusammenarbeit mit der Fa. Ante-Holzwerk realisiert werden. Die Wertschöpfung bliebe in der Gemeinde.

• Die Fa. Beha Immobilien legt bereits konkrete Baupläne vor. Sie arbeitet offensichtlich schneller. Die Bauvorhaben ließen sich womöglich schneller realisieren.

Als vielfältig engagierte Bürgerinnen und Bürger sind wir interessiert an einer positiven, nachhaltigen Entwicklung unseres Ortes.

Wir wollen mit unseren Einwänden und Vorschlägen dazu beitragen. Wirtschaftliche Entwicklung ist unserer Ansicht nach nur im Einklang mit örtlicher Natur und Baukultur sinnvoll.

Wir bitten Sie daher unsere Vorschläge ernsthaft zu prüfen. Gerne stehen wir zu weiteren Diskussionen zur Verfügung.

Stellungnahme:

Das Flurstück 165 befindet sich im Eigentum der Gemeinde und war vor einigen Jahren bereits für eine Bebauung vorgesehen.

Das Flurstück 135 ist jedoch in Privateigentum und für die Gemeinde nicht frei verfügbar. Es soll, wie in der Stellungnahmen dargelegt, einer Wohnbebauung zugeführt werden, was vom Gemeinderat bereits befürwortet wurde.

Eine Umplanung ist auch aus Kostengründen daher nicht vorgesehen.

Aufgestellt im Auftrag der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler

Stand: 28.03.2023

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