

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

**VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
STADT LÖFFINGEN - GEMEINDE FRIEDENWEILER**

LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

BEGRÜNDUNG ZUR 10. PUNKTUELLEN ÄNDERUNG

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
und zur Behördenbeteiligung mit Scoping nach § 4 Abs. 1 BauGB
(04.01. - 06.02.2023)

ÄNDERUNGEN IN DER GEMEINDE FRIEDENWEILER:

**ORTSTEIL FRIEDENWEILER: DORFGEBIET „MAIERHOF“
ORTSTEIL RÖTENBACH: MISCHBAUFLÄCHE „HAUPTSTRASSE“**

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 Friedenweiler, Dorfgebiet „Maierhof“ (2,3 ha)	4
2.1 Zielsetzung, Allgemeines	4
2.2 Standort, Bedarf	5
2.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan	5
2.4 Schutzgebiete	7
2.5 Flächennutzungsplan, Bestand/Planung	8
2.6 Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz	9
2.7 Flächenbilanz	9
3 Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, Mischbaufläche „Hauptstraße“ (0,2 ha)	10
3.1 Zielsetzung, Allgemeines	10
3.2 Standort, Bedarf	10
3.3 Regionalplan	11
3.4 Schutzgebiete	12
3.5 Flächennutzungsplan, Bestand und Planung	13
3.6 Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz	13
3.7 Flächenbilanz gemischte Baufläche „Hauptstraße“	14
4 ANHANG	15

Karten:

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

Dorfgebiet „Maierhof“

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

Mischbaufläche „Hauptstraße“

Umweltbericht zur 10. FNP-Änderung

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	24.11.2022
2. Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	04.01.-06.02.2023
3. Behördenbeteiligung mit Scoping	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	04.01.-06.02.2023
4. Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)
5. Feststellungsbeschluss	

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

Löffingen, den
(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 in der Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Friedenweiler, die Hoffläche des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes von einer landwirtschaftlichen Fläche in ein Dorfgebiet umzuwidmen und im Ortsteil Rötenbach ein kleines Mischgebiet auszuweisen, das bisher ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche dargestellt war.

In Parallelverfahren werden die Bebauungspläne

- „Maierhof“ und

- „Hauptstraße“

aufgestellt.

2 Friedenweiler, Ortsteil Friedenweiler, Dorfgebiet „Maierhof“ (2,3 ha)

2.1 Zielsetzung, Allgemeines

Der Geltungsbereich der Änderung Dorfgebiet „Maierhof“ liegt im Ortsteil Friedenweiler in einer Entfernung von ca. 300 m südlich des Klosters.

Die FNP-Änderung ist erforderlich, um durch die nachfolgende Bebauungsplanaufstellung „Maierhof“ die bestehende, landwirtschaftliche Nutzung mit Betrieben und Wohnungen zu erhalten und weiterzuentwickeln, wobei die Entwicklung der Fläche nach Außen nur in begrenztem und notwendigen Rahmen erfolgt. Da der Änderungsbereich sich derzeit im Außenbereich befindet, sind Bauvorhaben nur nach § 35 BauGB zulässig. Der bestehende landwirtschaftliche Dienstleistungsbetrieb sowie dazugehörige Wohnungen sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Die Fläche des Maierhofes wird im Familienbetrieb derzeit mit 4 dort wohnenden Generationen bewirtschaftet.

Der Maierhof hat zwei Betriebszweige: die Landwirtschaft (bewirtschaftete eigene Fläche: ca 33 ha zuzüglich 62 ha Pachtflächen) mit 60 Milchkühen und ca. 40 Stück Jungvieh, sowie ein landwirtschaftliches Dienstleistungsunternehmen. Dessen Fuhrpark besteht aus 13 Mähreschern, 2 Feldhäckslern und weiteren landwirtschaftlichen Maschinen, die auf dem Hof geparkt und in eigener Werkstatt gewartet werden.

Auf dem Hof arbeiten sowohl hauptberuflich als auch nebenberuflich Beschäftigte (Familienmitglieder und Angestellte).t.

Im Rahmen bestimmter Nutzungen des „Dorfgebietes“ nach § 5 Baunutzungsverordnung sollen durch den Bebauungsplan sowohl der landwirtschaftliche Betrieb als auch das landwirtschaftliche Dienstleistungsunternehmen langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

Kurz- und mittelfristig sind mehrere An- und Neubauten, sowie ein weiteres Wohngebäude geplant für Familienangehörige geplant.

Die geplanten Gebäude sollen jedoch keinen neuen Siedlungsansatz für Wohnbebauung bilden, sondern nur der Sicherung und erforderlichen Bestandsentwicklung dienen. Daher wird im Bebauungsplan die Zahl der zulässigen Wohnungen (einschließlich Ferienwohnungen) beschränkt.

Luftbild des Maierhofes (Quelle: LUBW, Ausdruck vom 14.09.2022)



2.2 Standort, Bedarf

Der Standort ist ohne Alternative. Eine Betriebsverlagerung und ein neuer Standort mit dem Ziel, die Gebäude zur Sicherung von Freiräumen unmittelbar an den Ortsrand zu verlagern scheidet aus wirtschaftlichen und praktischen Gründen aus und würde auch wegen der entstehenden Gemengelage zu Immissionskonflikten (Lärm, Geruch) mit bestehenden Wohnnutzungen führen.

Daher erübrigt sich eine weitergehende Standort-Alternativenuntersuchung.

2.3 Landesentwicklungsplan, Regionalplan

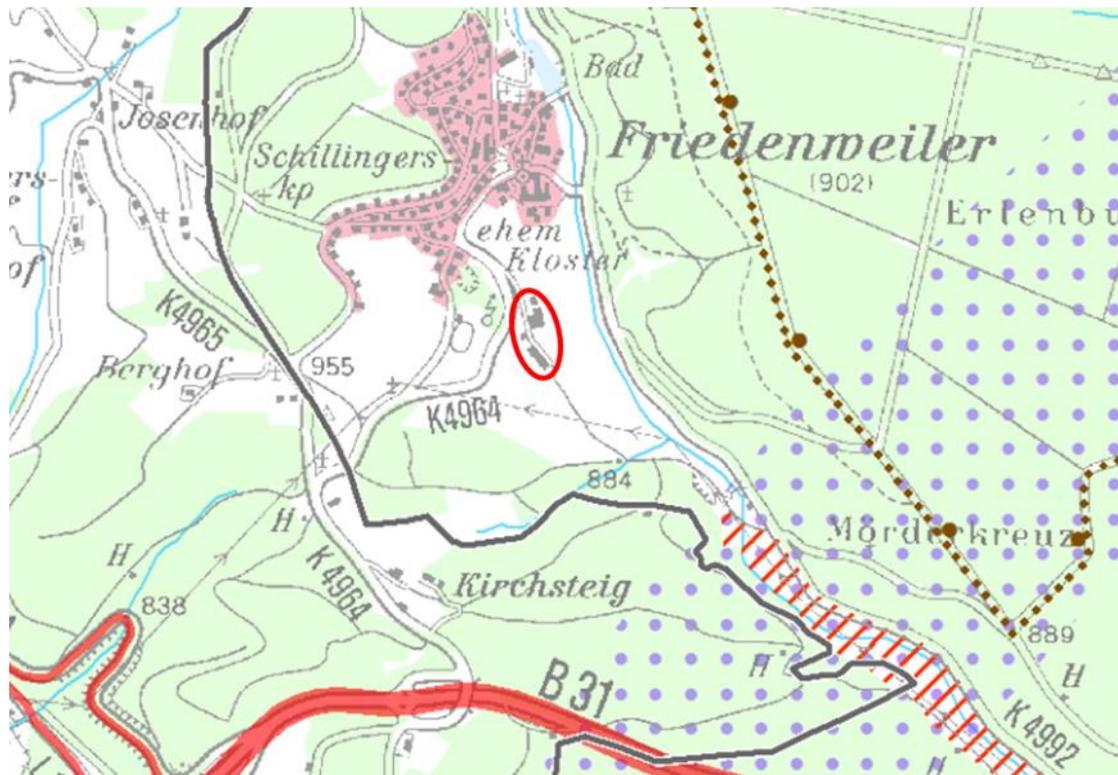
Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg heißt es unter Z 3.1.9: „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu

berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen...“

Die Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (Blatt Süd) zeigt, dass in der Änderungsfläche keine konkurrierenden Flächennutzungen dargestellt sind, die der Änderung widersprechen würden.

Regionalverband Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte, Ausschnitt

Standort der Änderungsfläche rot umrandet



Im Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein heißt es im Textteil u.a:

2.4.0.3 Innen- vor Außenentwicklung

(1) Z Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten.

(2) G Hierzu

- soll der Bestandsentwicklung und der Nutzung innerörtlicher Potenziale Vorrang gegenüber der Ausweisung und Bebauung bislang baulich nicht genutzter Flächen eingeräumt werden,
- soll der Bauflächenbedarf vorrangig durch Ausschöpfen der im Siedlungsbestand vorhandenen Bauflächenpotenziale gedeckt werden,
- sollen Möglichkeiten zur Erhöhung der Umwelt- und Lebensqualität sowie einer angemessenen Nachverdichtung in Bestandsgebieten genutzt werden,

Der FNP-Änderungsbereich grenzt nicht an den Ortskern an. Er umfasst jedoch einen großen landwirtschaftlichen Betrieb, der für die Gemeinde Friedenweiler sowohl in wirt-

schaftlicher Hinsicht, im Hinblick auf die Sicherung von Arbeitsplätzen, als auch die Nahrungsmittelproduktion und die Landschaftspflege- und Erhaltung von großer Bedeutung ist. Durch den Maierhof werden auch die örtlichen Landwirte in der Gemeinde und im Umkreis bei der Bewirtschaftung ihrer landwirtschaftlichen Flächen unterstützt.

Der Änderungsbereich orientiert sich an dem vorhandenen Gebäudebestand und soll den Bereich arrondieren.

Wegen dieser Standortgebundenheit, fehlender anderweitiger Möglichkeiten (Betriebsverlegung) und wegen der bereits erheblichen baulichen und funktional vorgeprägten Flächennutzung (ca. 12 bestehende Gebäude und Anlagen) ist eine Ausnahme von den o.g. Plansätzen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes erforderlich und begründbar.

Der parallel aufzustellende Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung, den vorhandenen Siedlungskörper nachzuverdichten und aus Gründen des Freiraumschutzes nur durch unerhebliche Flächen-Neuinanspruchnahme zu arrondieren.

2.4 Schutzgebiete

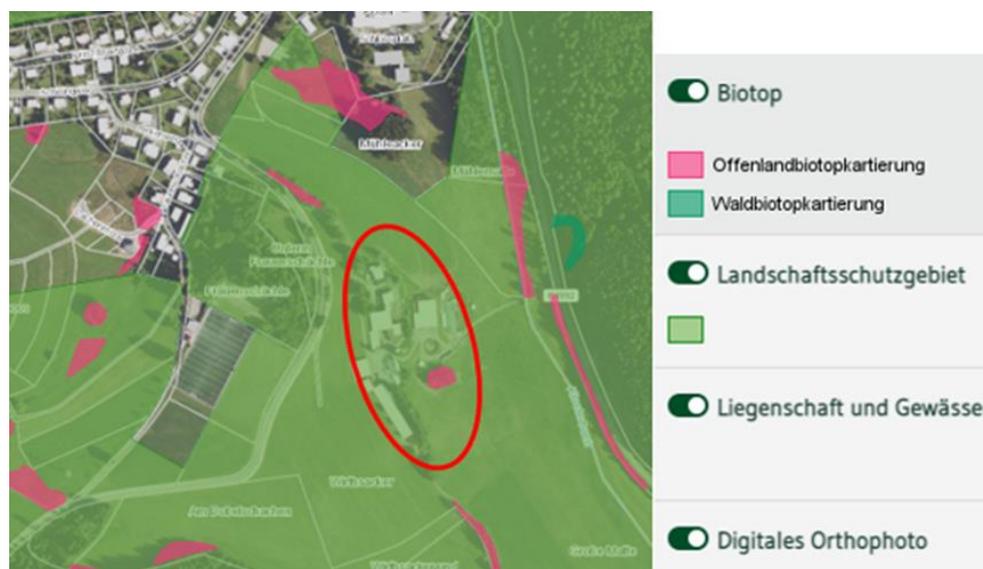
Der Änderungsbereich liegt in dem Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.15.019 „Hochschwarzwald - Bereiche Feldberg, Friedenweiler und Schluchsee“ mit einer Größe von 2.211,1577 ha. Eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes ist erforderlich und soll bis zur Rechtswirksamkeit der FNP-Änderung durchgeführt werden.

Weiterhin liegt im bzw. am Änderungsbereich das Biotop-Nr. 180153150421 „Hochstaudenflur 'Mühlematte Süd'“ mit einer Fläche von 0,064 ha.

Das Biotop wird erhalten und nicht verändert.

Karte: Angrenzende Schutzgebiete (Grundlage: Luftbild, Liegenschaftskataster)

(Quelle: LUBW, Ausdruck vom 13.09.2022, Standort der FNP-Änderung rot umrandet)



Näheres siehe Umweltbericht.

2.5 Flächennutzungsplan, Bestand/Planung

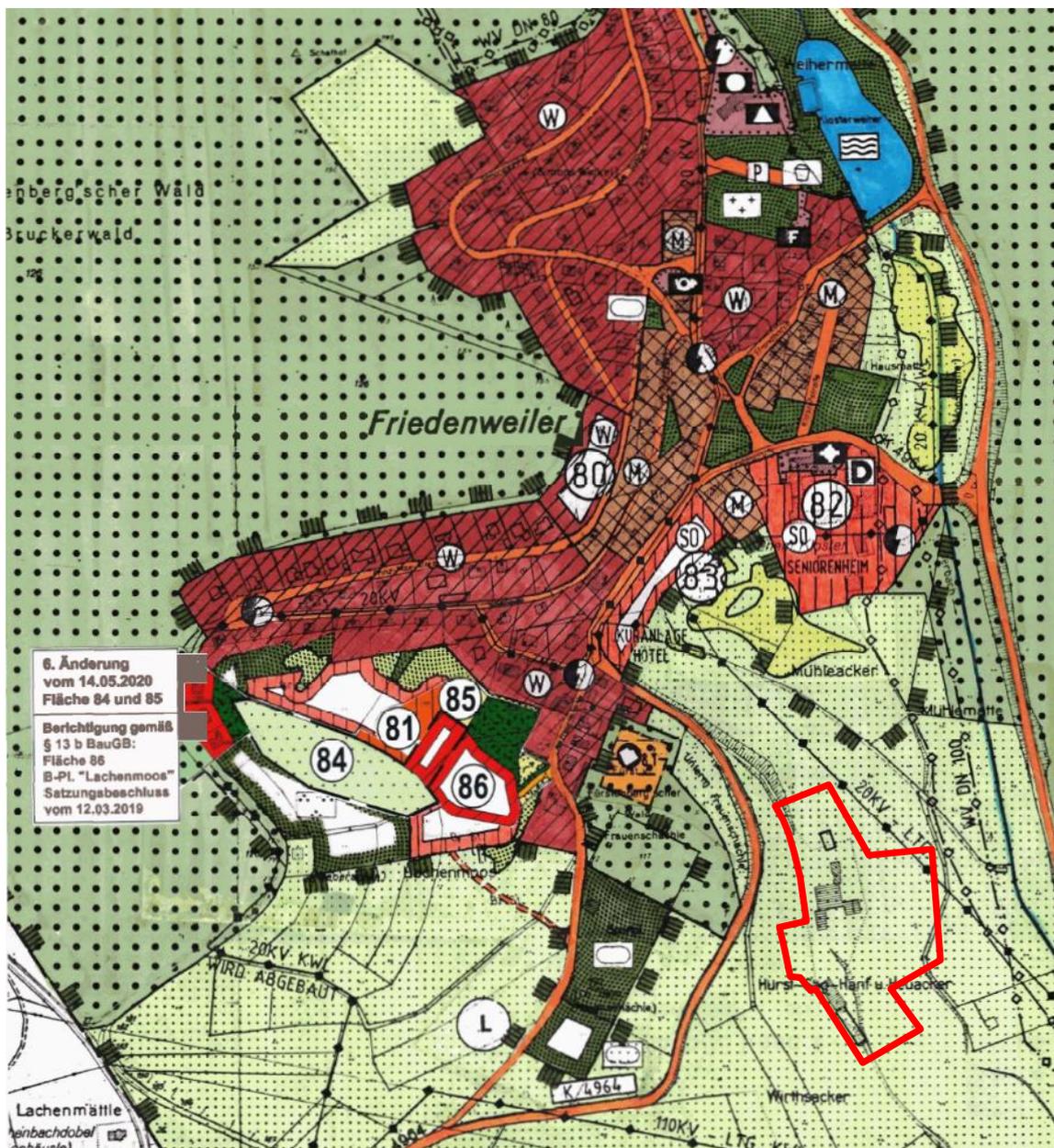
Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler ist der Geltungsbereich der Änderung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt

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

(Geltungsbereich der Änderung rot umrandet)

Hinweis: Der Gebäudebestand ist nicht mehr aktuell

Ohne Maßstab:



Planung

Die 10. Änderung sieht die Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in gemischte Baufläche (MD) vor. Auf einer Fläche von 0,07 ha wird ein bestehendes Biotop nachrichtlich übernommen (siehe Anhang: Deckblatt zur 10. Änderung im M. 1:5.000).

Der Gesamtplan im M. 1:10.000 erhält ebenfalls ein entsprechendes Deckblatt. Maßgebend ist das Deckblatt im M 1 : 5.000.

Im geplanten Bebauungsplan „Maierhof“ werden kleinere nicht überbaubare Grünflächen (private Grünflächen für Gartennutzung, , Hecken etc.) festgesetzt, die durch Ausdifferenzierung aus dem MD entwickelt werden.

2.6 Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz

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

Zu den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

2.7 Flächenbilanz

Faktisch geändert wird landwirtschaftliche Fläche in gemischte Baufläche (MD).

Die Darstellung des Biotops erfolgt als nachrichtliche Übernahme.

Bestand	Hektar
Landwirtschaftliche Fläche	2,37
Planung	
Gemischte Baufläche (MD)	2,30
Biotopfläche (nachrichtl. Übernahme)	0,07
Summe Flächen	2,37

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

3.1 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.

Luftbild zur geplanten Änderung, gemischte Baufläche „Hauptstraße“

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



3.2 Standort, Bedarf

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

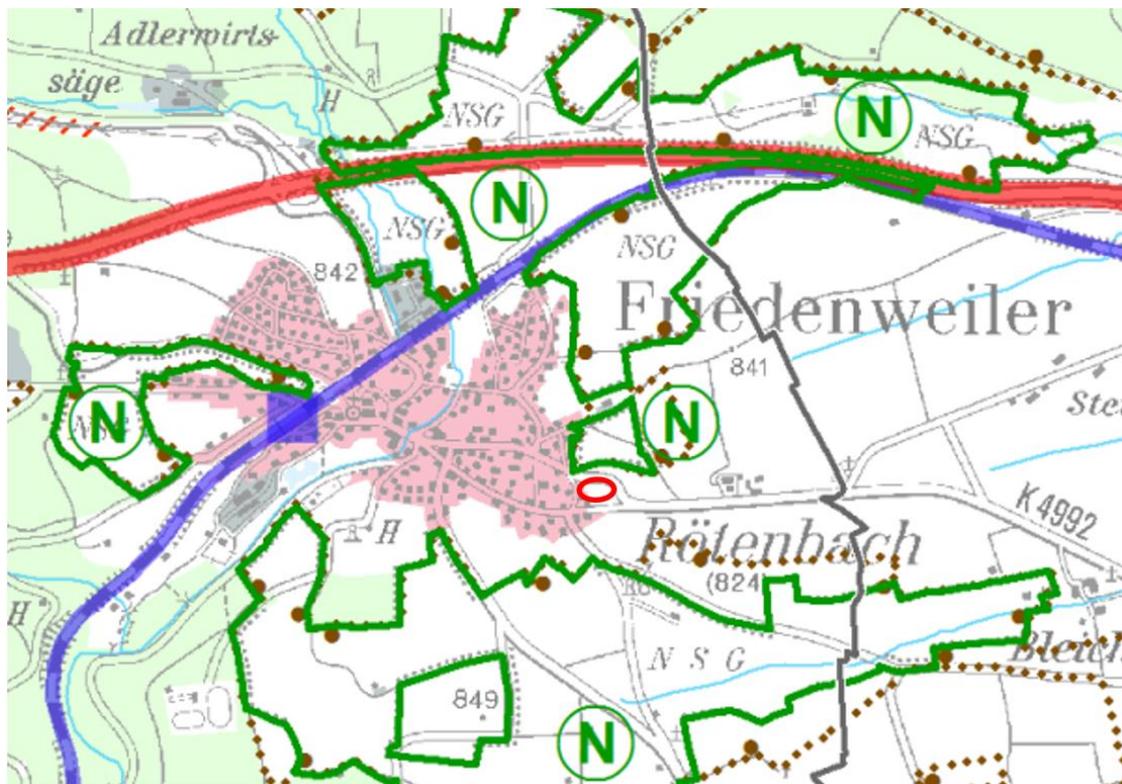
Der Änderungsbereich hat eine Größe von 0,2 ha, wovon für den Wohnbauflächenbedarf 50% (0,1 ha) anzurechnen wären. Diese Fläche wird bei einer generellen Fortschreibung berücksichtigt. Von einer ausführlichen gemeindebezogenen Flächenbedarfsermittlung soll aufgrund der sehr kleinen Fläche und des plausibel begründbaren Bedarfs abgesehen werden.

3.3 Regionalplan

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

Regionalverband Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte, Ausschnitt

(Standort des Bebauungsplanes rot umrandet)



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

Die südlich bis zur „Stichstraße“ angrenzende Fläche kann zu gegebener Zeit ebenfalls noch einer Bebauung zugeführt werden. Auf diese Weise kann der südöstliche Ortsrand von Röttenbach arrondiert werden. .

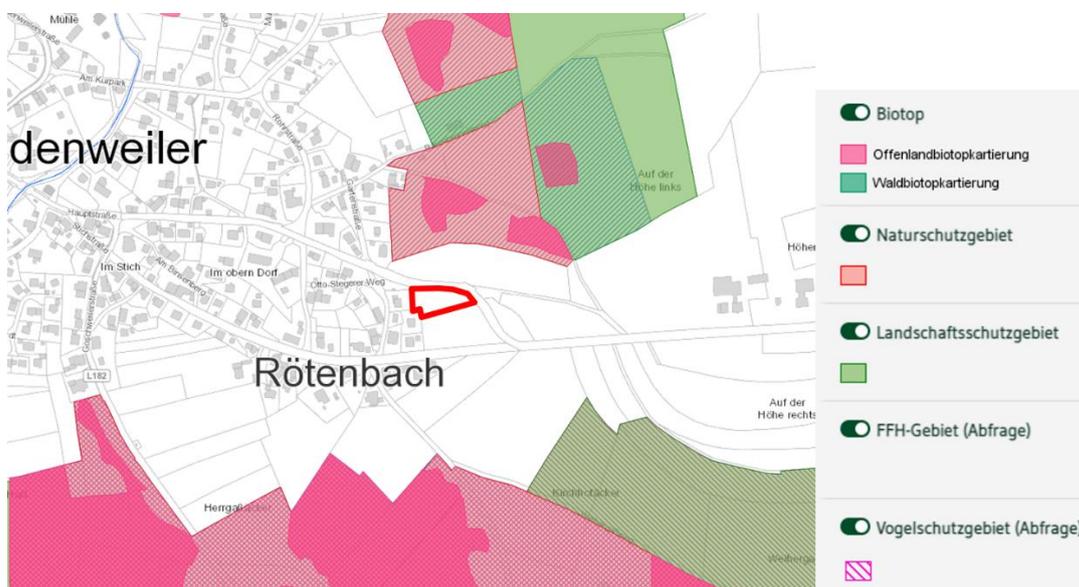
3.4 Schutzgebiete

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 „Röttenbacher 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 Röttenbach“, 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.

3.5 Flächennutzungsplan, Bestand und Planung

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

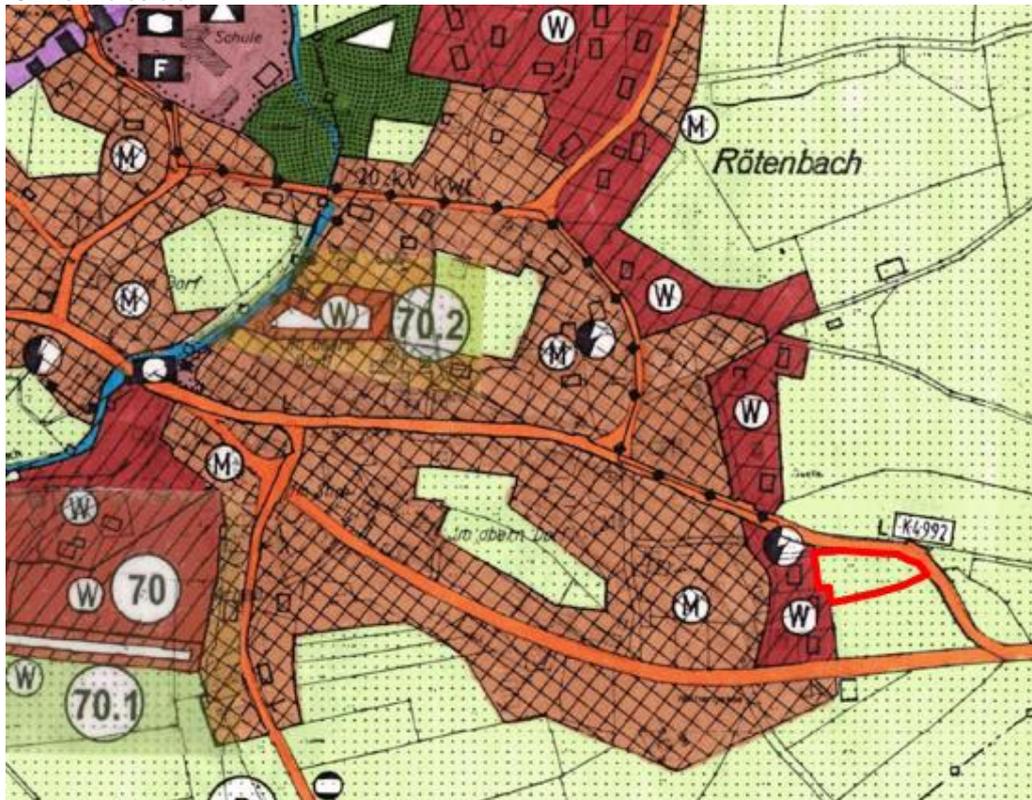
Da in der bebauten Ortslage von Rätenbach kein geeignetes Grundstück für das geplante Vorhaben zur Verfügung steht, soll die Bebauung am vorgesehenen Standort (Grundstück im Eigentum der Gemeinde) realisiert werden.

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)

3.6 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.

3.7 Flächenbilanz gemischte Baufläche „Hauptstraße“

Bestand	Hektar
Landwirtschaftliche Fläche	0,2
Planung	
Gemischte Baufläche (MD)	0,2

4 ANHANG

Karten

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

Nr. 87: Dorfgebiet „Maierhof“ (2,3 ha)

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

Nr. 70.4: Mischbaufläche (M) „Hauptstraße“

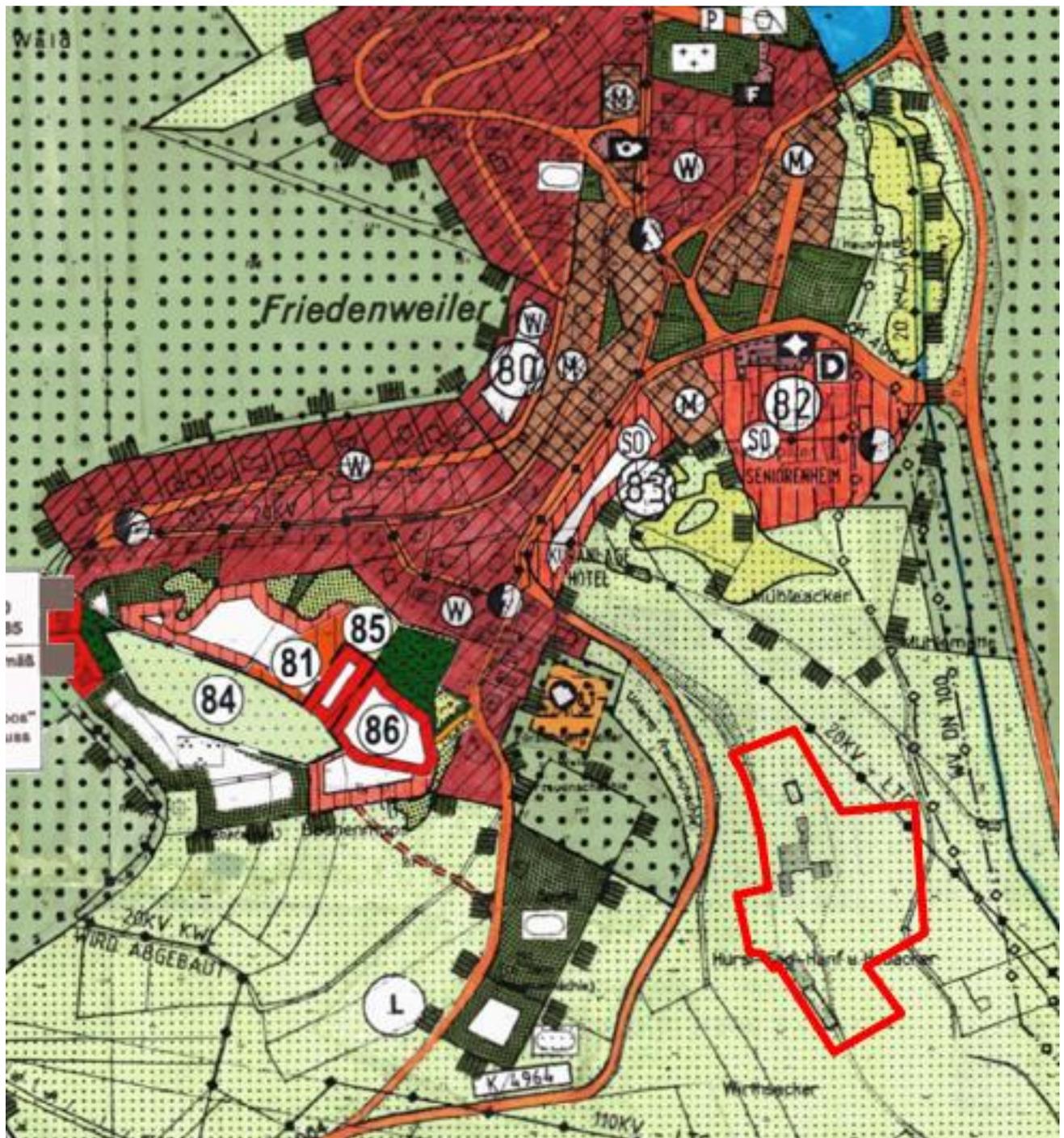
Bestand:

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

Zum Dorfgebiet „Maierhof“

(Änderungsbereich rot umrandet)

M. 1:5.000



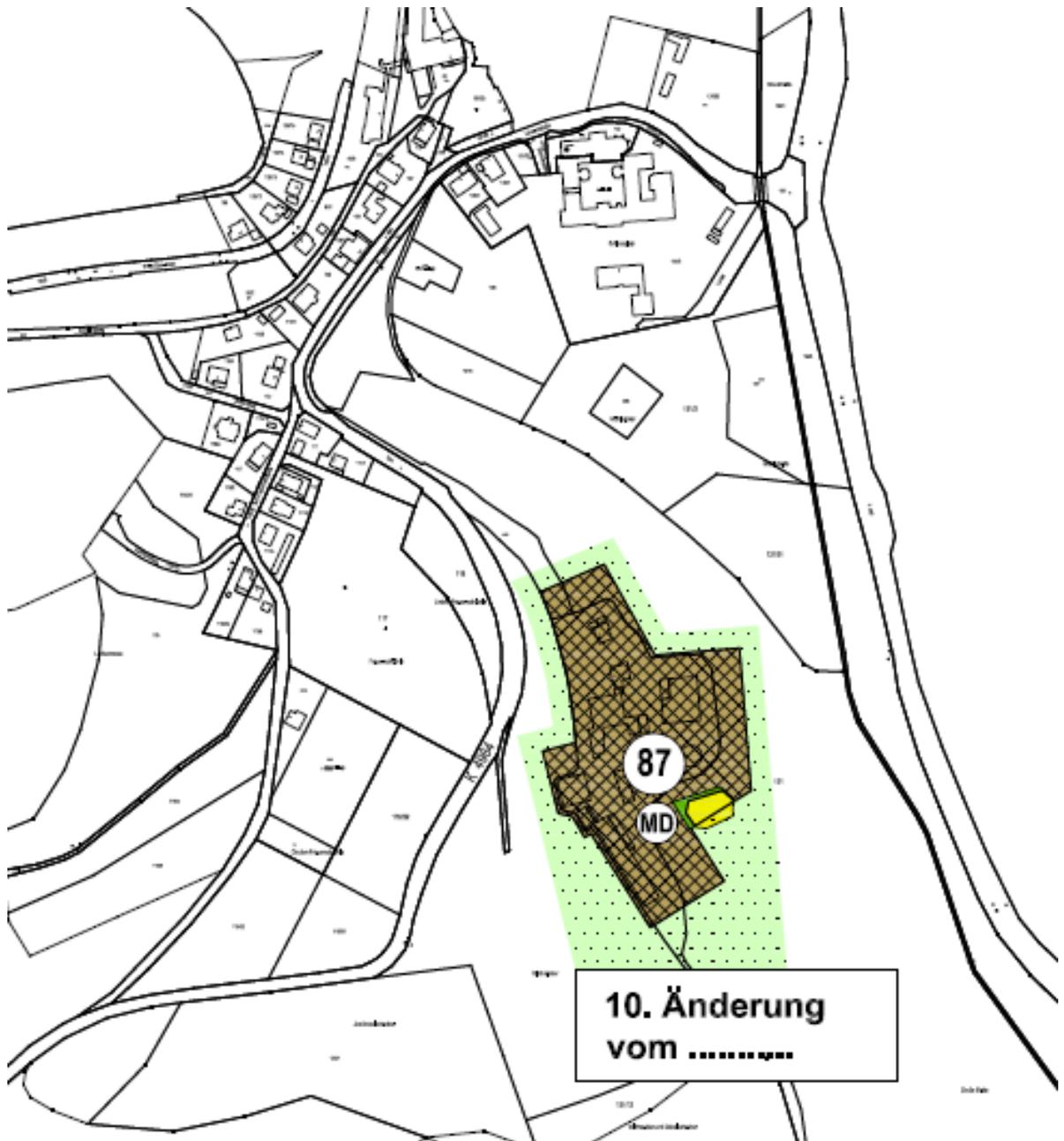
Planung:

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

Deckblatt der 10. punktuellen Änderung zum Dorfgebiet „Maierhof“

(mit dargestellt sind aus technischen Gründen die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen)

M. 1:5.000



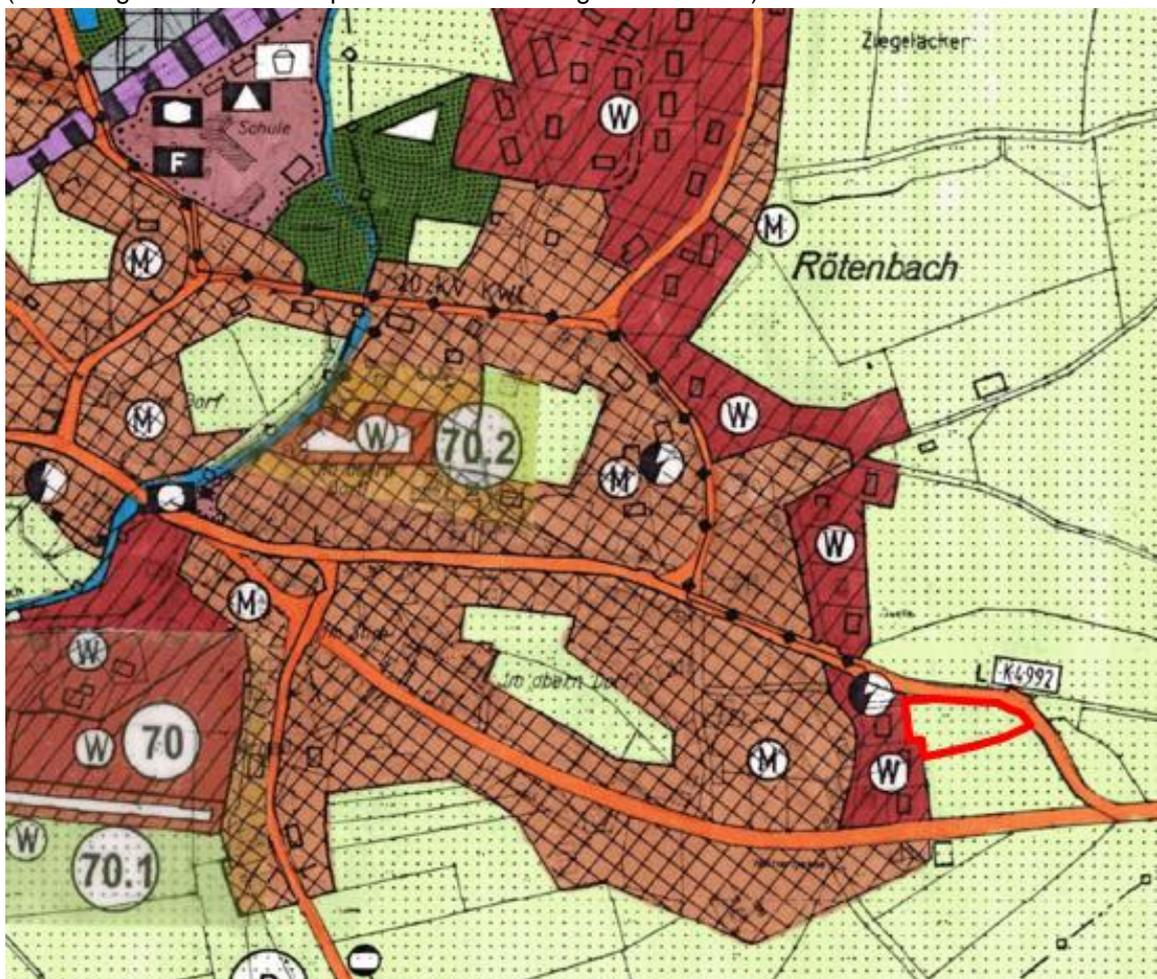
Bestand:

**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 Rötenbach**

Deckblatt zur 10. punktuellen Änderung,

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

M. 1: 10.000

