

## **GEMEINDE FRIEDENWEILER**

### **Bebauungsplan „Hardt II“, Ortsteil Rötenbach Behördenstellungnahmen aus der 2. Offenlage nach § 13b BauGB (02.04. – 03.05.2019) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler- gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 28.05.2019**

#### Beteiligte Behörden

1. bnNetze, Freiburg
2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen
3. ED Netze GmbH, Rheinfelden
4. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald:
  - 4.1 FB 410 – Baurecht und Denkmalschutz
  - 4.2 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
FB 420 - Naturschutz
  - 4.3 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
FB 430, Umweltrecht
  - 4.4 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
FB 440, Wasser und Boden
  - 4.5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
FB 520, Brand- und Katastrophenschutz
  - 4.6 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
FB 580 - Landwirtschaft
  - 4.7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
FB 650/660 – Unt. Verkehrsbehörde und  
Landkreis als Straßenbulasträger
  - 4.8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
Flurneuordnung
5. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5  
Referat 55, Naturschutz, Recht
6. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2  
Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
7. Regierungspräsidium Freiburg  
Abt. 9, Landesamt f. Geologie, Rohstoffe u. Bergbau
8. Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg

- |  |
|--|
| <p><b>1. bnNETZE, Freiburg</b><br/>(Schreiben vom 02.04.2019)<br/>Bearbeiterin : Bettina Faller Tel: 0761 – 279-2387</p> |
|--|

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: keine  
Rechtsgrundlage: entfällt  
Möglichkeiten der Überwindung: entfällt  
Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit:

Keine weiteren Bedenken und Anregungen. Auf die Stellungnahme der bnNETZE vom 03.04.2018 wurde hingewiesen.

***Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:***  
*Kenntnisnahme*

- |   |
|---|
| <p><b>2. Deutsche Telekom AG, Z-Com, Donaueschingen</b></p> |
|---|

*Keine erneute Stellungnahme*

- |  |
|--|
| <p><b>3. ED Netze GmbH, Rheinfeldern</b></p> |
|--|

*Keine erneute Stellungnahme*

- |  |
|--|
| <p><b>4. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b><br/><b>Stellungnahmen der Fachbereiche</b><br/><b>Fachbereich 410 - Baurecht und Denkmalschutz</b><br/>Schreiben vom 29.04.2019, Bearbeiter: Michael Weber, Tel. -4141</p> |
|--|

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

1.1 Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB ist beschränkt auf Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird. Nach der im Nachgang zur 1. Offenlage des Bebauungsplans „Hardt II“ ergangenen Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 04.05.2018 (Az. 15 NE 18.382 – juris) dürfen die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Absatz 3 BauNVO) in einem Bebauungsplan, der auf der Grundlage des § 13b BauGB erlassen wird, nicht ermöglicht werden.

Wir regen daher an, von der Befugnis zur Modifizierung eines Baugebietes nach § 1 Absatz 5 BauNVO umfassend Gebrauch zu machen und die in § 4 Absatz 3 BauNVO ausgeführten Nutzungen vollständig auszuschließen oder aber den Bebauungsplan in einem regulären zweistufigen Verfahren aufzustellen.

***Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:***  
*Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA werden ausgeschlossen.*

**Behördenstellungen aus der 2. Offenlage nach § 13 b BauGB (03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler gemäß Beschluss vom 28.05.2019**

1.2 Unter Punkt 2.1 der Begründung (Bedarf) wird ausgeführt, dass zur Führung des Bedarfsnachweises im Rahmen der noch durchzuführenden 6. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler die Fläche Nr. 84 (geplante Wohnbaufläche im Ortsteil Friedenweiler) entfallen soll. Die unter Punkt 2.5 erfolgende Flächenbilanz ist für uns nicht nachvollziehbar. Wir empfehlen die betreffenden Flächen im Flächennutzungsplan auszugsweise in der Begründung zum Bebauungsplan abzubilden. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB lediglich eine Berichtigung des Flächennutzungsplans, aber kein „Flächentausch“ erfolgen kann. Ein solcher kann allenfalls über eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans stattfinden.

***Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:***

*Die Begründung zur 6. FNP-Änderung wird hinsichtlich des Flächentausches in die Begründung zum Bebauungsplan „Hardt II“ übernommen.*

Wir weisen ferner darauf hin, dass ausweislich des Erläuterungsberichts zu dem am 27.03.1998 genehmigten und seit 01.05.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (auf den Seiten 61 und 74 erfolgt die Nummerierung der Flächen 81 – Wohnbaufläche Lachenmoos - und 84 - Sonderbaufläche „Ferienhäuser, Fremdenverkehr, Kur-Erholung abweichend vom zeichnerischen Teil) lediglich eine Fläche von **0,8 ha** ausgewiesen wurde. Die genaue Abgrenzung der Lage der Flächen 81 und 84 soll demnach im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Der Bedarf für die Wohnbauflächen im Baugebiet Lachenmoos (0,42 ha) und im vorliegenden Bebauungsplan Hardt II (Umfang der nicht aus dem Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellter Flächenanteil: 0,57 ha), kann alleine durch eine Streichung/Reduzierung der Wohnbauflächen („Tausch“) im Bereich der Flächen 81 und 84 nicht ausgeglichen werden, hierzu wären noch weitere Wohnbauflächen (teilweise) zu reduzieren.

Von einer Neuberechnung des Wohnbauflächenbedarfs für das gesamte Gemeindegebiet Friedenweiler im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens raten wir ab, da eine solche lediglich für Teilflächen erfolgende Bedarfsberechnung nicht erfolgen kann. In diesem Falle wären vielmehr alle diesen Bedarf übersteigenden bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen in Abzug zu bringen. Stattdessen bietet sich der lediglich in der Summe flächengleiche Tausch zur Bedarfsdeckung des aktuell in den Geltungsbereich der verschiedenen Bebauungspläne einbezogenen Flächenumfangs an.

***Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:***

*Die ausführliche Darstellung des Flächentausches ist in der Begründung zur 6. FNP-Änderung enthalten. Diese wird dem Bebauungsplan beigelegt. Dabei kann nach Rücksprache mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein der Eigenbedarf der Gemeinde (0,5 ha für 5 Jahre) angerechnet werden, so dass die Fläche Nr. 84 ausreichend groß ist. Im Einzelnen wird auf die Begründung verwiesen.*

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 Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 5 BauGB in Verbindung mit § 13b Satz 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren u.a. ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür

**Behördenstellungen aus der 2. Offenlage nach § 13 b BauGB (03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler gemäß Beschluss vom 28.05.2019**

---

bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionschutzgesetzes zu beachten sind.

Unter Punkt 2.2 der Begründung wird auf Seite 5/13 hierzu ausgeführt, dass nur Nutzungen zulässig sind, die eng mit dem Wohnen verbunden sind.

Wir weisen darauf hin, dass schützenswert im Sinne dieser Vorschrift unter anderem dem Wohnen dienende Gebiete sind. Klarstellend ist zudem darauf hinzuweisen, dass bei dem o.g. Tatbestandsmerkmal vorrangig gerade nicht Vorhaben innerhalb des Plangebietes im Fokus stehen, sondern vielmehr sog. Störfallbetriebe im Umfeld des Plangebietes, von denen aus Auswirkungen auf das Plangebiet hervorgerufen werden könnten. Wir regen daher an, vor diesem Fokus den konkreten Sachverhalt noch einmal zu prüfen und die Begründung entsprechend zu modifizieren.

***Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:***

*Zu beachtende Störfallbetriebe befinden sich nicht in der Umgebung des Baugebietes. Die Begründung wird ergänzt.*

3.2 Entsprechend Punkt 1.1.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und dem Einschrieb in der Planzeichnung sollen je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig sein. Diese Beschränkung erfolgt ausweislich Punkt 4.1.1.1 der Begründung um eine zu hohe Ausnutzung der Grundstücke und eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden, sowie auch im Plangebiet eine dörfliche Struktur zu erhalten.

Wir weisen vor diesem Hintergrund und der Festsetzung einer großzügigen überbaubaren Grundstücksfläche darauf hin, dass die Festsetzung der offenen Bauweise und die Vorgabe einer Einzel- oder Doppelhausbebauung nur in Bezug auf eine Bebauung auf unterschiedlichen Grundstücken Auswirkung entfalten kann. Im vorliegenden Fall könnte auf einem entsprechend großen Grundstück zwei aneinander gebaute aber voneinander unabhängige Gebäude entstehen, so dass für dann zwei Gebäude auf demselben Grundstück insgesamt 6 Wohnungen zulässig wären.

Wir weisen daher darauf hin, dass nach § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl (eine Wohnung je einer bestimmten Grundstücksfläche in qm) festgesetzt werden kann (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 08.10.1998, 4 C 1/97 – juris).

***Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:***

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da bereits 11 von 12 Interessenten für die Grundstücke bekannt sind, besteht die o.g. Möglichkeit ungewollter Grundstücksausnutzung nicht.*

3.3 Entsprechend den Ausführungen unter Punkt 2.1 der Begründung (Flächennutzungsplan, städtebauliche Entwicklung) soll der Flächennutzungsplan nach Wirksamwerden des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

Um eine möglichst umfassende Information der Öffentlichkeit sicher zu stellen, wird empfohlen die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes zum Anlass zu nehmen, ausdrücklich auf die Rechtsfolge der Berichtigung des Flächennutzungsplans hinzuweisen. In den Fällen, in denen die Gemeinde den Flächennutzungsplan nicht selbst aufstellt, sollte die dafür zuständige Stelle

**Behördenstellungen aus der 2. Offenlage nach § 13 b BauGB (03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler gemäß Beschluss vom 28.05.2019**

---

die Öffentlichkeit im Wege einer ortsüblichen Bekanntmachung über die vorgenommene Berichtigung des Flächennutzungsplans informieren.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans sollte durch das für den Flächennutzungsplan zuständige Organ unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Nur so kann die Aktualität des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 6 Absatz 5 Satz 3 BauGB sichergestellt werden.

Um die Nachvollziehbarkeit einzelner Berichtigungen bis zu einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sicher zu stellen, sollten diese z. B. mit dem Hinweis „Geändert durch den am ... in Kraft getretenen Bebauungsplan ...“ versehen werden.

Je eine Fertigung der Berichtigung bitten wir dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südllicher Oberrhein zu übersenden. Wir würden es begrüßen, wenn uns das Deckblatt zur redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes gleichzeitig mit der ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes vorgelegt wird.

***Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:***

*Den Anregungen wird zugestimmt.*

3.4 Unter Punkt 1.3 der örtlichen Bauvorschriften wird der Mindestgaubenansatz unterhalb des Firstes mit 0,5 m geregelt. Zur Vermeidung von Auslegungsfragen sollte eindeutig geregelt, wie die Länge von 0,5 m zu messen ist. Anbieten würde sich unseres Erachtens das Messen parallel zum Verlauf der Dachfläche (entsprechend der Dachneigung). Wir regen an dies zu prüfen und entsprechend der gewünschten Zielsetzung eindeutig zu regeln.

***Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:***

*Es wird parallel zur Dachfläche gemessen. Es erfolgt eine Klarstellung.*

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. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung von zwei ausgefertigten Planfassungen des Bebauungsplanes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.

Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse gis@lkbh.de.

Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend(!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.

Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder Änderungssatzung) ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regie-

rungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. ( z.  
H. Herrn Dipl. - Geol. Peter Schneider Tel.: 208 –4692) zu übersenden.

***Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:***  
*Zustimmung*

<b>4.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> <b>Fachbereich 420 - Naturschutz</b> Bearbeiterin: Maritta Kienzler Tel: - 4217
------------	---

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

**1.1 FFH-Gebiet „Löffinger Muschelkalkhochland“ und Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaralb“ (Natura 2000-Gebiete), Naturschutzgebiet „Rötenbacher Wiesen“**

Die aktuelle Planung sieht nun einen Pufferstreifen von 22 – 27 m zu den Natura 2000-gebieten, vor. Auch zum Naturschutzgebiet „Rötenbacher Wiesen“ besteht somit ein Pufferstreifen, der auch weiterhin extensiv als Grünland genutzt wird. Aus den Umweltbeiträgen (artenschutzrechtliche Prüfung, Natura 2000-Vorprüfung) zum Bebauungsplan geht hervor, dass mit Einhaltung eines Pufferstreifens mit Gehölzpflanzungen zwischen dem Baugebiet und den Schutzgebieten sowie einer entsprechenden Wegeplanung, erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzziele der Natura 2000-Gebiet und den Schutzzweck des Naturschutzgebiets ausgeschlossen werden können. Diese fachliche Einschätzung ist plausibel. Zwischen der geplanten Heckenpflanzung und den Schutzgebieten befinden sich laut Lageplan allerdings die Erschließungsstraße sowie ein Gehweg. Damit die Wirksamkeit der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme (Störungen der Schutzgebiete aufgrund Licht, Lärm und anderer Störungen aus dem Bebauungsplangebiet heraus) sichergestellt werden kann, ist die Hecke zwischen Zufahrtsstraßen/Gehweg und den Schutzgebieten zu pflanzen.

***Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:***

*Der zeichnerische Teil wird dahingehend geändert, dass der Pflanzstreifen westlich der Erschließungsstraße bzw. des Weges festgesetzt wird. Diese inhaltliche Änderung erfordert eine dritte Offenlage.*

**1.2 Artenschutz**

Zur Abwendung eines Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG für den Neuntöter und die Goldammer (Entwertung der Fortpflanzungsstätten) wird in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung die Pflanzung einer 3 Meter breiten Hecken zwischen Siedlungsbereich und Bruthabitat als Vermeidungsmaßnahme beschrieben. Die derzeit geplanten Heckenpflanzungen liegen zwischen der Wohnbebauung und der Erschließungsstraße bzw. dem Gehweg. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die ökologische Funktionalität der Hecke zur Abschirmung einerseits sowie als Habitat selbst daher nicht gegeben. Eine Heckenpflanzung entlang der Erschließungsstraße und des Gehwegs, wie bereits unter Punkt 1.1 beschrieben, kann diese Anforderungen aus naturschutzfachlicher und – rechtlicher Sicht erfüllen.

**Behördenstellungen aus der 2. Offenlage nach § 13 b BauGB (03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler gemäß Beschluss vom 28.05.2019****Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:**

*Der zeichnerische Teil wird dahingehend geändert, dass der Pflanzstreifen westlich der Erschließungsstraße bzw. des Weges festgesetzt wird. Diese inhaltliche Änderung erfordert eine erneute Offenlage.*

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

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

3.1 Punkt 4.1.6.2 der Begründung zum Bebauungsplan sollte dahingehend konkretisiert werden, dass es sich um 2 Heckenpflanzungen mit einer Breite von mindestens 3 m und einer Länge von 10 m handelt.

**Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:**

*Da die Hecke verlegt wird, entfällt die o.g. Konkretisierung.*

<b>4.3/4</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> <b>Fachbereich 430/440 - Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten</b> Bearbeiterin: Daniela Ziegler Tel: - 4310
--------------	---

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: 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:

**3.1 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung**

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

Die wesentlichen Punkte unserer Hinweise zur 1. Offenlage wurden in der 2. Offenlage berücksichtigt.

**Hinweis:**

Eine Prüfung der Angaben zur Entwässerung ist nicht möglich, da uns hierzu keine Informationen vorliegen. Nach dem aktuellen Urteil des bayerischen VGH vom 13.04.2018 (Aktenzeichen: 9 NE 17.1222) 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.

**Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:**

*Eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung in die öffentliche Regenwasserkanalisation wird sichergestellt (Ziffer 2.2.2 der Hinweise).*

<b>4.5</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> <b>Fachbereich 520 - Brand- u. Katastrophenschutz</b> Bearbeiter: Mike Hengstler Tel: - 5211
------------	--

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: 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:

3.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.

**Behördenstellungennahmen aus der 2. Offenlage nach § 13 b BauGB (03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler gemäß Beschluss vom 28.05.2019**

Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ <0,7 und bis zu drei Vollgeschossen ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

3.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

3.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

3.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

***Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:***

*Die o.g. Angaben wurden bereits in Ziffer 3.3 der Begründung aufgenommen.*

<b>4.6</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> <b>Fachbereich 540 - Flurneuordnung und Landentwicklung</b> Bearbeiterin: Kerstin Pulice Tel: - 5401
------------	--

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: keine

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit: keine

***Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:***

*Kenntnisnahme*

<b>4.7</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald</b> <b>Fachbereich 580 - Landwirtschaft</b> Bearbeiterin: Daniela Walber Tel: - 5812
------------	--

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: 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:

3.1 Zur 2. Offenlage wurde die Wohnbaufläche um zwei Baufenster reduziert. Nachdrücklich weisen wir darauf hin, dass die überplante Flächen in ihrer wirtschaftlichen Bedeutung der Vorrangflur Stufe II zuzuordnen sind. Diese Lagen stellen im Schwarzwald die landbauwürdigsten Flächen dar. Gemäß der Flurbilanz von Baden-Württemberg (www.flurbilanz.de, Hrsg.: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden- Württemberg) sind sie der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten, Umwidmungen sollten ausgeschlossen bleiben.

3.2 In den vorliegenden Planunterlagen sind keine externen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Sollten sich im weiteren Planungsverlauf diesbezüglich Änderungen ergeben, gelten §15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und §15 (6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen).

3.3 Bei Eingriffen in den Straßenraum „Sportplatzweg“ (Anordnung der Stellplätze, Radien, Straßenverengung) ist bei der Gestaltung darauf zu achten, dass die Straßennutzung mit landwirtschaftlichen Maschinen weiterhin gewährleistet ist.



Behördenstellungen aus der 2. Offenlage nach § 13 b BauGB (03.04. – 04.05.2018) mit  
Stellungen der Gemeinde Friedenweiler gemäß Beschluss vom 28.05.2019

---

**Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:**

*Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist nicht vermeidbar.*

*Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.*

*Die Erschließungsstraße ist mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahrbar.*

<b>4.8</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Fachbereich 650/660 - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger</b> Bearbeiter: Alexander Horn Tel: - 6623
------------	--

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: 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 der Gemeinde Friedenweiler:**

*Kenntnisnahme*

<b>6.</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Ref.55, Naturschutz, Recht</b>
-----------	---

*Keine Stellungnahme*

<b>7.</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> (E-Mail vom 03.04.2019)
-----------	---

Unter Hinweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vgl. Az. 2511//18-03028  
vom 19.04.2018 sind zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Anmerkun-  
gen vorzubringen.

**Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:**

*Die Angaben vom 19.04.2018 wurden beachtet bzw. in die Hinweise zum Be-  
bauungsplan übernommen.*

<b>8.</b>	<b>Regionalverband Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 10.04.2018)
-----------	--

Der Bebauungsplan „Hardt II“ umfasst einen Geltungsbereich von etwa 1,0 ha und  
beinhaltet im Wesentlichen ein Wohngebiet WA. Der Bebauungsplan wird nach §  
13 b BauGB aufgestellt und entwickelt sich im Wesentlichen nicht aus dem Flä-  
chennutzungsplan.

Die Gemeinde Friedenweiler ist nach Plansatz 2.4.1.1 Regionalplan als Gemeinde  
mit Eigenentwicklung festgelegt (Ziel der Regionalplanung). Zur Bestimmung des  
Wohnbauflächenbedarfs wird ein Zuwachsfaktor von 0,25% als Orientierungswert  
zugrunde gelegt. Entsprechend unserer Stellungnahme vom 10.04.2018 wurde un-  
ter Ziffer 2.1 der Begründung der Wohnbauflächenbedarf ermittelt, da sich der  
größte Teil des Bebauungsplangebiets nicht aus dem Flächennutzungsplan entwi-  
ckelt.

**Behördenstellungen aus der 2. Offenlage nach § 13 b BauGB (03.04. – 04.05.2018) mit  
Stellungen der Gemeinde Friedenweiler gemäß Beschluss vom 28.05.2019**

Da die ausgewiesenen Wohnbauflächen Hardt II und Lachenmoos den Flächenbedarf der Eigenentwicklergemeinde Friedenweiler deutlich überschreiten, sieht die Gemeinde laut Begründung einen Flächentausch im Rahmen der 6. FNP-Änderung vor. Folglich kann der über den Eigenbedarf hinausgehende Flächenbedarf dieses Bebauungsplans auf FNP-Ebene kompensiert werden.

Dieser Vorgehensweise können wir grundsätzlich zustimmen. Leider erfolgt eine nur ungenügende Darstellung des Sachverhalts in der Begründung. Es müssen die konkreten Flächengrößen entsprechend der Vorabstimmung mit Herrn Ruppel vom 20.02.19/22.02.19 dargelegt werden:

Lagen + Flächengrößen von Lachenmoos + Hardt II (die über dem Eigenbedarf liegen) sowie Lage + Größe der Fläche Nr. 84, die der Kompensation dient (Nutzungsänderung von Wohnbaufläche zu landwirtschaftlicher Fläche).

Wir begrüßen, dass das Flächenbedarfsthema nun in die Planunterlagen Einzug gefunden hat, der Flächentausch ist jedoch im Einzelnen nicht nachvollziehbar. Er muss konkret und unmissverständlich dargelegt werden. Einer in dieser Form dargelegten Flächenkompensation können wir nicht zustimmen. Wir weisen nochmals deutlich darauf hin, dass wir bereits vor einem Jahr, im April 2018, gerne für Abstimmungsgespräche zur Verfügung gestanden wären. Laut Ziffer 2.1 der Begründung wird von der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens“ Gebrauch gemacht. Gebrauch wird jedoch ausschließlich von Ziffer 3.2 („vereinfachter Flächentausch“) dieses Hinweis-papiers gemacht. Falls der Wohnbauflächenbedarf nach Hinweispapier gerechnet worden wäre, hätte sich für die Gemeinde Friedenweiler kein positives Flächenpotenzial ergeben. Die Bedarfsbetrachtung nach Regionalplan hingegen ergibt für Friedenweiler eine positivere Ausgangssituation. Laut Begründung hat der Gemeinderat Friedenweiler die 6. FNP-Änderung am 12.03.2019 beschlossen. Entsprechend der Vorabstimmungen muss die Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler die 6. FNP-Änderung und die frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB zeitnah beschließen. Wir bitten um Mitteilung, wann dies erfolgen soll.

Laut Ziffer 2.1 der Begründung ist der Flächennutzungsplan nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen. Hierbei ist auf § 6 (5) BauGB hinzuweisen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann. Folglich sollte die Berichtigung des Flächennutzungsplans unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen. Zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters AROK ist dem Regierungspräsidium Freiburg der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Bebauungsplan zuzustellen.

***Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:***

*Für den Bebauungsplan „Hardt II“ soll ein Flächentausch stattfinden. Darauf wurde in der Begründung hingewiesen, wobei auch die zu tauschende Fläche, sowie die Angaben zur Ermittlung des Eigenbedarfes der Gemeinde Friedenweiler dargelegt wurden.*

*In der Begründung zur 6. FNP-Änderung, wo der Flächentausch eigentlich vollzogen wird, indem auf die Wohnbaufläche Nr. 84 im Ortsteil Friedenweiler verzichtet wird und eine Umwidmung in landwirtschaftliche Fläche erfolgt, wird das Verfahren eingehend beschrieben.*

*Um den o.g. Ausführungen gerecht zu werden, wird die ausführliche Begründung zur 6. FNP-Änderung hinsichtlich des Flächentausches in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.*

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Friedenweiler:

Datum: 16.05.2019

Dipl.-Ing. U. Ruppel, Planungsbüro für Städtebau, Waldkirch