

GEMEINDE FRIEDENWEILER
Bebauungsplan „Hardt II“
Behördenstellungen aus der Offenlage nach § 13b BauGB
(03.04. - 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler
gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 12.03.2019

Beteiligte Behörden:

1. bnNetze, Freiburg
2. Bürgermeisteramt der Stadt Löffingen
3. Deutsche Telekom Technik GmbH
4. ED Netze GmbH
- 5.1 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
FB 410 – Baurecht und Denkmalschutz
- 5.2 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
FB 420 - Naturschutz
- 5.3 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
FB 430, 440 Umweltrecht / Wasser und Boden
- 5.4. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
FB 450, Gewerbeaufsicht
- 5.5 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
FB 470 - Vermessung und Geoinformation
- 5.6. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
FB 520, Brand- und Katastrophenschutz
- 5.7 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
FB 580 - Landwirtschaft
- 1
- 5.8 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
FB 650/660 - Unt. Verkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger
- 5.9 Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Flurneuordnung
6. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2
Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz
7. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9,
Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
8. Regionalverband Südlicher Oberrhein

**Behördenstellungen aus der Offenlage nach § 13 b BauGB
(03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler vom 12.03.2019**

1. bnNETZE, Freiburg

(Schreiben vom 03.04.2018)

Bearbeiter: Henry Glassen Tel: 0761 – 2792852

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

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei der Erschließungsplanung die gegenseitige Beeinflussung und der notwendige Arbeitsraum für den Bau und Betrieb der unterirdischen Leitungen und Anlagen zu berücksichtigen sind. Die Aufteilung der Leitungszonen soll in Anlehnung an die DIN 1998 erfolgen. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Für die rechtzeitige Ausbaumentcheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Unter Haßlen 1, 78532 Tuttlingen, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Die Angaben werden in Ziffer 2.7 der Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

2. Bürgermeisteramt Löffingen

keine Stellungnahme

3. Deutsche Telekom AG, Z-Com, Donaueschingen

E-Mail vom 27.03.2018

Bearbeiter: Reiner Grüneberg Tel: 0771 – 858575

**Behördenstellungennahmen aus der Offenlage nach § 13 b BauGB
(03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler vom 12.03.2019**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Die Angaben werden in Ziff. 2.8 der Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

4. ED Netze GmbH, Rheinfeldern

E-Mail vom 19.04.2018

Bearbeiter: Uwe Rieple Tel: 07623 - 92-3581

Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände.

Bitte beachten Sie: Im Plangebiet 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 79822 Titisee-Neustadt, Gutachstr. 36 ab. Ansprechpartner ist Detlef Jordan. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 07623 92-6170, Faxnummer 07623 92-6180 oder per Mail an Detlef.Jordan@ednetze.de

Zusammen mit den übrigen Beteiligten an der Erschließung legen wir Details fest und vergeben die Bauarbeiten an Fachfirmen. Das ist auch als Gesamtausschreibung möglich. Für diese brauchen wir mindestens sechs Wochen Vorlaufzeit. Ansprechpartner bei uns ist Thomas Fischer. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 07623 92-2872, Faxnummer 07623 92-2820 oder per Mail an Thomas.Fischer@ednetze.de

Sollte die Kommune die notwendigen Arbeiten zur Erschließung an eine Firma vergeben, die nicht bei der ED Netze GmbH zugelassen ist, muss unser Jahresvertragsunternehmer unsere Arbeiten übernehmen. Daher raten wir Ihnen, bei der Ausschreibung ein Bauzeitfenster für die Tiefbau- und Verlegearbeiten unserer Kabel zu berücksichtigen. Dadurch vermeiden sie später Kosten, falls sich der Bau verzögert.

Für eine zukunftsichere Planung der elektrotechnischen Erschließung des Baugebietes, berücksichtigen wir schon jetzt das Thema E-Mobility. Hierfür benötigen wir auch Unterstützung der Gemeinde. Von besonderem Interesse für uns sind hierbei die Verteilung der Wohneinheiten und die geforderte Anzahl von PKW-Stellplätzen.

Wir bitten darum, rechtzeitig in die weitere Planung einbezogen zu werden, um eine wirtschaftliche und sichere Zielnetzplanung für das Baugebiet vornehmen zu können.

Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.

Behördenstellungen aus der Offenlage nach § 13 b BauGB
(03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler vom 12.03.2019

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Die Angaben werden in Ziff. 2.9 der Hinweise zum Bebauungsplan übernommen. Öffentliche Stellplätze sind nicht geplant. Die Stellplatzverpflichtung beträgt 1,5 Stellplätze je Wohnung.

5. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

(Schreiben vom 02.05.2018)

5.1 Fachbereich 410 - Baurecht und Denkmalschutz

Bearbeiter: Michael Weber Tel: - 4141

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

1.1 Das Bebauungsplanverfahren soll im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt werden. Das Vorliegen aller Kriterien für die Anwendung der §§ 13a und 13b BauGB ist zu überprüfen, abzuarbeiten und in der Begründung so darzustellen, dass eine rechtliche Überprüfung möglich ist.

Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 4 bzw. Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren u.a. ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen bzw. wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Hierauf sollte in der Begründung jeweils noch eingegangen werden.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Die Begründung wird ergänzt.

Ferner ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Entsprechend der Stellungnahme des Fachbereichs 420 (Naturschutz) liegen im vorliegenden Fall solche Anhaltspunkte vor. Bereits die Möglichkeit einer Beeinträchtigung schließt die Anwendung von § 13a BauGB (ggf. in Verbindung § 13b BauGB) aus. Ohne Bedeutung hierbei ist, ob die Beeinträchtigung erheblich ist (vgl. Gierke in Brügelmann, Kommentar zum BauGB, § 13a, Rn. 107-110, beck-online). Der Nachweis, dass eine Beeinträchtigung nicht vorliegt bzw. diese nicht erheblich ist, wäre in einem regulären Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Umweltbericht (nach Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung) darzulegen.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Am 04. Juli 2018 fand eine Besprechung im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald statt, an der Vertreter des Landratsamtes (Dezernatsleiter und Vertreter des Fachbereiches Baurecht- und Denkmalschutz), der Gemeinde und die Planer teilnahmen mit dem Ergebnis, dass das Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden kann, wenn durch Wegfall der zwei westlich gelegenen Baugrundstücke westlich der geplanten Straße ein Pufferstreifen zu den westlich angrenzenden Schutzgebieten hergestellt wird.

Dies wird in der geänderten Entwurfsfassung berücksichtigt, indem auf die Fläche westlich der Erschließungsstraße (2 Baugrundstücke) vollständig ver-

**Behördenstellungen aus der Offenlage nach § 13 b BauGB
(03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler vom 12.03.2019**

zichtet wird, sodass der Pufferstreifen um 22 - 27 m Tiefe vergrößert wird. Zusätzlich wird ein Pflanzstreifen von 5 m Breite für eine Hecke am Westrand der letzten Grundstücke vorgeschrieben, der neben der Straße von 5,8 m und einem Grenzabstand der Baugrenze mit 7 m dazu führt, dass mit der Bebauung insgesamt ein Abstand von 40 m zum FFH-Gebiet „Löffinger Muschelkalkhochland“ und 45 m Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaralb“ entsteht.

Dadurch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), so dass ein Verfahren nach § 13 b BauGB möglich ist.

Der Begründung werden noch folgende Untersuchungen beigelegt:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur geplanten Aufstellung des Bauungskonzepts „Hardt II“
- NATURA 2000-Vorprüfung
- saP Prüfbögen Greifvögel, Rauchschwalbe, Goldammer / Neuntöter in Formblättern zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und von Europäischen Vogelarten nach § 44 und 45 BNatSchG (saP)

1.2 Ausweislich des Schreibens des Regionalverbands Südlicher Oberrhein vom 10.04.2018 bestehen aus regionalplanerischer Sicht Einwendungen gegenüber der Ausweisung des Baugebiets Hardt II im Wesentlichen aus folgenden Gründen: Friedenweiler ist im rechtswirksamen Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt (Ziel der Regionalplanung). Der Wohnbauflächenbedarf für eine zusätzlich zu den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten geplanten Wohnbauflächen ist bisher nicht nachgewiesen.

Ziele der Raumordnung sind der kommunalen Abwägung nicht zugänglich. Ein unabhängig hiervon in Kraft gesetzter Bebauungsplan würde unter einem offensichtlichen Fehler leiden, der im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens oder einer Inzidenzprüfung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen kann.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Nach Rücksprache mit dem Regionalverband wird hinsichtlich der Bedarfsfrage wie folgt vorgegangen:

Die Gemeinde Friedenweiler beschließt, dass im Rahmen der 6. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler die Fläche Nr. 84 (geplante Wohnbaufläche im Ortsteil Friedenweiler) entfällt und dafür der nicht durch den Eigenbedarf von 5 Jahren begründete Flächenbedarf aus den Bebauungsplänen „Hardt II“ im Ortsteil Rötenbach und „Lachenmoos“ im Ortsteil Friedenweiler gedeckt wird, so dass ein Flächentausch stattfindet. Rechtsgrundlage hierfür ist die vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau bekannt gegebene Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15. Februar 2017. Diese lautete (Auszug)

3.2 Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnungsbau bei akutem Wohnbauflächenmangel und vorhandenen aber nicht geeigneten Wohnbauflächen (vereinfachter Flächentausch)

In Fällen dringenden Wohnraumbedarfs, in denen der Flächennutzungsplan zwar ausreichend noch nicht entwickelte Bestandsflächen enthält, diese für die Aufstellung eines akut erforderlichen Bebauungsplanes für Wohnungsbau aber aus

**Behördenstellungen aus der Offenlage nach § 13 b BauGB
(03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler vom 12.03.2019**

städtebaulichen oder anderen Gründen nicht geeignet oder verfügbar sind, kann die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes unter Inanspruchnahme bislang nicht als Wohnbauflächen dargestellter Flächen bei gleichzeitigem Verzicht auf entsprechende dargestellte Bestandsflächen (Flächentausch) erfolgen, ohne dass eine Erhebung und Darstellung der Flächenpotenziale im Gesamtgebiet des FNP nach Ziff. 1.2.3 und entsprechende Gegenrechnung zum Neubedarf erfolgen. In jedem Fall notwendig ist dabei jedoch die Begründung des Erfordernisses der Planaufstellung nach § 1 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 4 und 5 sowie § 1a Abs. 3 BauGB. Auf die Vergleichbarkeit der Flächen in Größe und Qualität ist zu achten.

Hiervon wird Gebrauch gemacht, da

- dringender Wohnraumbedarf besteht, da bereits für 11 der 12 Baugrundstücke dringendes Bauinteresse besteht,

- die Fläche Nr. 84 aufgrund ihrer Lage wenig geeignet für eine Wohnbebauung ist und dafür das Gebiet „Hardt II“ und „Lachenmoos“ getauscht werden soll.

Bei dem Tausch wird die Eigenentwicklung der Gemeinde Friedenweiler in Höhe von 0,5 ha angerechnet. Berechnungsweise:

2010 EW x 0,25% = 5,03 EW p.a

5,03 EW x 5 Jahre = 25,12 EW-Zuwachs im Planungszeitraum,

ergibt einen Flächenbedarf von 25 : 50 = 0,5 ha.

Diese Fläche wird von der Tauschfläche abgezogen.

Der Beschluss zur Änderung des FNP wird in der Gemeinderatssitzung am 12.03.2019 gefasst.

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 § 13b BauGB ermöglicht lediglich die Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Außenbereichsflächen. Für eine Begründung der gesonderten Festsetzung öffentlicher Grünflächen in einer Größenordnung von ca. 0,2 ha fehlt es somit an der entsprechenden Rechtsgrundlage. Wir regen daher an, die Entwicklung der öffentlichen Grünfläche aus der im Flächennutzungsplan bereits als mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellten Grünfläche prüfen, zumal der „Grünstreifen“ als Puffer zum Friedhof hergestellt werden soll.

Sofern die Gemeinde zum Ergebnis kommt, dass die Grünfläche aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wäre dies noch nachvollziehbar zu begründen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans für den Bereich der Grünfläche erfolgt dann - anders als vorgesehen - gerade nicht.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Die Grünfläche wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da sie an die öffentliche Grünfläche des Friedhofs anschließt und diesen schützen soll.

3.2 Unter Punkt 1.1.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird die Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Gleichzeitig wird klargestellt, dass von dieser Beschränkung Ferienwohnungen ausgenommen sind.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf § 13a BauNVO. Diese Norm definiert den Begriff der Ferienwohnung und stellt klar, dass Ferienwohnungen in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO gehören. Unter Punkt 1.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden aber ge-

**Behördenstellungen aus der Offenlage nach § 13 b BauGB
(03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler vom 12.03.2019**

rade die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören Ferienwohnungen gemäß § 13a Satz 2 BauNVO nur bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung. Bereits bei mehr als einer Ferienwohnung dürfte eine bauliche untergeordnete Bedeutung nicht mehr gegeben sein, so dass aufgrund der getroffenen Festsetzungen pro Gebäude maximal eine Ferienwohnung zulässig wäre. Die getroffene Ausnahme von der Beschränkung der Wohnungsanzahl für Ferienwohnungen läuft in diesem Kontext ins Leere. Wir regen an zu prüfen, ob die Festsetzung wie im vorliegenden Entwurf getroffen, so tatsächlich gewollt ist. Für diesen Fall sollte die Ausnahme von der Beschränkung noch gestrichen werden. Andernfalls wäre der Ausschluss der sonstigen störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Absatz 3 Nr. 2 BauNVO wieder zu revidieren. Alternativ bietet § 1 Absatz 9 BauNVO die Möglichkeit der Festsetzung, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die besonderen städtebaulichen Gründe wären in diesem Zusammenhang darzulegen.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Die Ausnahmeregelungen für Ferienwohnungen werden gestrichen, da sie nur untergeordnete Bedeutung gehabt hätten.

3.3 Der unter Punkt 1.3.3.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen verwendete Begriff der Gebäudemitte dürfte zu unbestimmt sein und sollte deshalb noch näher definiert werden (Wie ist die Gebäudemitte zu ermitteln? Ist evtl. die Mitte der der Straße zugewandte Gebäudeseite gemeint?).

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Die Vorschrift wird klarstellend ergänzt: die Gebäudemitte liegt im Schwerpunkt der Grundfläche.

3.4 Durch die unter Punkt 1.3.3.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen beabsichtigte Festsetzung der Traufhöhe auf die Unterkante der Dachkonstruktion können sich z.B. bei einer Aufdachdämmung Höhenunterschiede von bis zu 60 cm ergeben. Wir empfehlen deshalb nochmals zu prüfen, ob die Höhe nicht besser auf die Oberkante festgesetzt werden sollte.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Der Schnittpunkt an der Außenmauer mit der Unterkante Dachkonstruktion ist leichter zu ermitteln oder zu überprüfen als der an der Oberkante des Daches. Würde letzterer gewählt, müsste ein Zuschlag für die Konstruktionsstärke des Daches vorgenommen werden, was letztlich aber nur auf das gleiche Ergebnis hinauslaufen würde. Daher soll es bei der gewählten Formulierung bleiben.

3.5 Unter Punkt 1.5.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird auf eine Wiesenfläche verwiesen. Vermutlich ist beabsichtigt festzusetzen, dass auf den im zeichnerischen Teil als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereichen eine Wiesenfläche hergestellt werden soll. Diese Festsetzung sollte noch explizit erfolgen und die städtebaulichen Gründe hierfür in der Begründung dargelegt werden.

Ferner wurde festgesetzt, dass Pflanzware aus der Herkunftsregion Schwarzwald zu verwenden ist und Obstbäume von einer örtlichen Baumschule verwendet werden sollten. Für eine solche Festsetzung gibt es unseres Erachtens keine Rechts-

**Behördenstellungen aus der Offenlage nach § 13 b BauGB
(03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler vom 12.03.2019**

grundlage, da der bodenrechtliche Bezug fehlt. Auf die Festsetzung sollte daher verzichtet werden.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Auf eine grünordnerische Maßnahme, die ursprünglich als Kompensation für die Obstwiese im Baugebiet „Hardt“ angedacht war, soll verzichtet werden, da die Fläche hierfür nicht geeignet erscheint. Daher entfallen die für diese Fläche ursprünglich vorgesehenen Vorschriften.

Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig, ausgenommen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, falls diese erforderlich werden.

3.6 Die unter Punkt 4.1.1 der Begründung erfolgenden Ausführungen zur Zulässigkeit der Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gibt den Gesetzeswortlaut des § 23 Absatz 5 BauNVO wieder und ist daher entbehrlich. Soll hierauf nicht verzichtet werden, wären die Ausführungen thematisch dem Punkt 4.1.4 der Begründung (überbaubare Grundstücksflächen) zuzuordnen.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Auf den Hinweis soll nicht verzichtet werden, da er gelegentlich eine wichtige Zusatzinformation für Bauherren darstellt. Er wird daher in Ziff. 4.1.4.1 verschoben.

3.7 Zu den in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen sollten jeweils noch die entsprechende Rechtsgrundlage genannt werden.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Zustimmung

3.8 Aus den Erfahrungen der Baugenehmigungsverfahren zum Bebauungsplan „Hardt“ weisen wir darauf hin, dass der unter Punkt 1.1 der örtlichen Bauvorschriften geregelte Mindestdachüberstand von 0,6 m insbesondere bei der von der Gemeinde gewünschten Zielgruppe „junge Familien“ häufig (bei Beauftragung von Fertighausfirmen) erhebliche Mehrkosten verursacht.

Zudem werden erfahrungsgemäß häufig Nachplanungen erforderlich, da ohne anderweitige Festsetzung Dachüberstände nur innerhalb der Baugrenzen realisierbar sind. Wir regen an zu prüfen, unter Punkt 1.4.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen festzusetzen, dass Dachüberstände auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Im Baugebiet „Hardt II“ werden aufgrund der Größe der Flächen durchgehende und tiefere Baufenster festgesetzt, die es auch erlauben, die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen zu ändern, was im Baugebiet Hardt parktisch nicht der Fall war, da durch zwei Erschließungsstiche die Flächen stark begrenzt wurden. Dennoch kann die Überschreitung der Baugrenzen durch Dachüberstände zugelassen werden.

3.9 Warum die zulässige Dachneigung von 30°- 45° (Punkt 1.2 der örtlichen Bauvorschriften) nur bei überwiegend der Wohnnutzung dienenden Gebäuden gelten soll, ist nicht nachvollziehbar. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie

**Behördenstellungen aus der Offenlage nach § 13 b BauGB
(03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler vom 12.03.2019**

nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wäre bei Beibehaltung der entsprechenden Formulierung der Regelung eine Dachneigung nicht vorgegeben. Sofern dies so beabsichtigt ist, wären die konkreten baugestalterischen Gründe für die Differenzierung auszuführen. Für die Vorgaben zur Baugestaltung und ein einheitliches Erscheinungsbild dürfte die konkrete Art der Nutzung grundsätzlich kein Maßstab sein.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Die Vorgaben können nunmehr auf alle Gebäude bezogen werden, da nur Wohngebäude zu erwarten sind.

3.10 Der unter Punkt 1.3 der örtlichen Bauvorschriften geregelte Mindestabstand des Dachgaubenansatzes zum First von einer Ziegelreihe dürfte zu unbestimmt sein, zumal die Dachbedeckung nicht zwingend mit Ziegeln erfolgen muss. Wir regen an, den Mindestabstand mit einem konkreten Maß in Zentimetern anzugeben. In der Begründung kann dann als Grundlage hierfür eine Ziegelreihe als Regelungsgrundlage angegeben werden.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Statt „Ziegelreihe“ wird 0,5 m definiert.

3.11 Die unter Punkt 4 der örtlichen Bauvorschriften getroffene Regelung zur Herabsetzung der Stellplatzverpflichtung für Ferienwohnungen auf 0,5 (bei dauerhaft genutzten Wohnungen erfolgt eine Erhöhung auf 1,5) ist nicht nachvollziehbar, zumal diese vorrangig mit der Nichtbeeinträchtigung des Winterdienstes begründet wird. Für den Schwarzwald erscheint es eher ungewöhnlich, dass im Winter ein Besuch von Feriengästen nicht erfolgt. Bei einer Zulässigkeit von maximal einer Ferienwohnung pro Gebäude (im Zusammenhang mit dem Ausschluss von nicht störenden Gewerbebetrieben) erfolgt ohnehin die Aufrundung auf einen Stellplatz. Wir regen an dies zu prüfen und die Regelung entweder anzupassen oder die Begründung entsprechend zu ergänzen.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Die Stellplatzverpflichtung kann auf eine Wohnung im allgemeinen bezogen werden. Die Ausnahmegvorschrift für Ferienwohnungen in Ziff. 1.1.1 entfällt.

3.12 Im zeichnerischen Teil erfolgt südlich der Erschließungsstraße bei der Festsetzung der von der Straßen abgewandten Baugrenze ein Versatz von 5,0 m auf 3,0 m. Zutreffend erfolgt in der Legende der Hinweis, dass die Darstellung der Grundstücksgrenzen unverbindlich ist. Hieraus resultierend lässt sich zum einen die konkrete Lage des Versatzes nicht eindeutig bestimmen und wäre deshalb noch zu vermaßen. Zudem sollte in der Begründung die konkreten städtebaulichen Gründe für den Versatz noch dargelegt werden.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Es erfolgt noch eine Ergänzung der Vermaßung und der Begründung.

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,

**Behördenstellungen aus der Offenlage nach § 13 b BauGB
(03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler vom 12.03.2019**

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 Regierungspräsidium 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

5.2 Fachbereich 420 - Naturschutz

Bearbeiter: Evelyn Reiche Tel: - 4211

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

Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten nehmen wir zu dem oben genannten Bebauungsplan aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wie folgt Stellung:

1.1 FFH-Gebiet „Löffinger Muschelkalkhochland“ und Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaralb“

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt werden soll. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Die Grenze des Bebauungsplans ist 5 Meter vom FFH-Gebiet „Löffinger Muschelkalkhochland“ und 10 Meter vom Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaralb“ entfernt. Die bisher landwirtschaftlich teilweise als intensives Grünland genutzte Fläche diene als Puffer zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem Natura 2000-Gebieten. Die Wohnbebauung soll nun bis auf wenige Meter an die Natura 2000-Gebiete heranrücken, so dass der Puffer nicht mehr vorhanden sein wird.

Aufgrund der sehr geringen Entfernung ist zudem zu befürchten, dass ausgehend von den Gärten eine Freizeitnutzung der Wiesen stattfinden könnte.

Insgesamt könnte dies zu einer Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete führen. Ohne Bedeutung ist, ob die Beeinträchtigung erheblich ist. Folglich ist unserer Auffassung nach eine Anwendung des § 13b BauGB (nach heutigem Stand) nicht möglich.

**Behördenstellungen aus der Offenlage nach § 13 b BauGB
(03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler vom 12.03.2019**

Um die Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete prüfen zu können, ist eine Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung durchzuführen. Dabei ist abzuklären, ob die geplante Wohnbebauung Auswirkungen auf die Ziele des FFH-bzw. Vogelschutzgebiets haben kann.

Da wir nach vorstehenden Ausführungen davon ausgehen, dass das Verfahren nach § 13b BauGB nicht anwendbar ist, nehmen wir auch zu den weiteren Punkten Stellung:

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler: (wie zu Ziffer 5.1)

Am 04. Juli 2018 fand eine Besprechung im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald statt, an der Vertreter des Landratsamtes (Dezernatsleiter und Vertreter des Fachbereiches Baurecht- und Denkmalschutz), der Gemeinde und die Planer teilnahmen mit dem Ergebnis, dass das Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden kann, wenn durch Wegfall der zwei westlich gelegenen Baugrundstücke westlich der geplanten Straße ein Pufferstreifen zu den westlich angrenzenden Schutzgebieten hergestellt wird.

Dies wird in der geänderten Entwurfsfassung berücksichtigt, indem auf die Fläche westlich der Erschließungsstraße (2 Baugrundstücke) vollständig verzichtet wird, sodass der Pufferstreifen um 22 - 27 m Tiefe vergrößert wird. Zusätzlich wird ein Pflanzstreifen von 5 m Breite für eine Hecke am Westrand der letzten Grundstücke vorgeschrieben, der neben der Straße von 5,8 m und einem Grenzabstand der Baugrenze mit 7 m dazu führt, dass mit der Bebauung insgesamt ein Abstand von 40 m zum FFH-Gebiet „Löffinger Muschelkalkhochland“ und 45 m Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaralb“ entsteht.

Dadurch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), so dass ein Verfahren nach § 13 b BauGB möglich ist.

Der Begründung werden noch folgende Untersuchungen beigelegt:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur geplanten Aufstellung des Bauungskonzepts „Hardt II“*
- NATURA 2000-Vorprüfung*
- saP Prüfbögen Greifvögel, Rauchschwalbe, Goldammer / Neuntöter in Formblättern zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Arten des Anhangs IV der FFH-RL und von Europäischen Vogelarten nach § 44 und 45 BNatSchG (saP)*

1.2 Naturschutzgebiet „Rötenbacher Wiesen“

Der geplante Bebauungsplan grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Rötenbacher Wiesen“ an. Wir haben die Unterlagen daher an die höhere Naturschutzbehörde weitergeleitet und um Stellungnahme gebeten. Wir regen an, die höhere Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren zu beteiligen. Die Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde geben wir hiermit weiter:

Schutzzweck des Naturschutzgebiets ist unter anderem die Erhaltung des Gebiets als offene Wiesenlandschaft und Lebensraum einer Vielzahl gefährdeter Tier- und Pflanzenarten. Zum Schutz und zur Sicherung des Naturschutzgebiets vor Beeinträchtigungen aus dem künftigen Wohngebiet sollte ebenfalls eine öffentliche Grünfläche mit entsprechendem Pflanzgebot im Bebauungsplan nach Südwesten zur Grenze des Naturschutzgebiets festgelegt werden.

Im Naturschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Veränderung oder nachhaltigen Störung im Schutzgebiet oder seines Naturhaushalts führen oder führen können. Aus diesem Grund sind jegliche Beeinträchtigungen auf das Naturschutzgebiet durch die Erschließungsarbeiten, die anschließen-

**Behördenstellungen aus der Offenlage nach § 13 b BauGB
(03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler vom 12.03.2019**

de Bebauung der Einzelgrundstücke sowie die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zu vermeiden. Diesbezüglich wird insbesondere darauf hingewiesen, dass ein Befahren und Abstellen von (Bau-)Fahrzeugen, Veränderungen der Bodengestalt durch (Ab-)Lagerungen jeglicher Art, zusätzliche erhebliche Lichtemissionen, usw. durch die Realisierung des Bebauungsplans „Hardt II“ nicht erfolgen dürfen. Die höhere Naturschutzbehörde verweist auf die Verordnung über das Natur- und Landschaftsschutzgebiet "Rötenbacher Wiesen" vom 28. September 2006. Zudem weist sie auch auf § 28 Naturschutzgesetz hin, wonach auch Handlungen außerhalb eines Naturschutzgebiets untersagt werden können, die geeignet sind, den Bestand des Schutzgebiets oder einzelne seiner Teile zu gefährden. Wir bitten Sie dies in die Festsetzungen aufzunehmen.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Die höhere Naturschutzbehörde wird im weiteren Verfahren beteiligt. Eine öffentliche Grünfläche mit entsprechendem Pflanzgebot im Bebauungsplan nach Südwesten zur Grenze des Naturschutzgebiets ist wegen mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht möglich. An der künftigen landwirtschaftlichen Nutzung und damit an dem Pufferstreifen ändert sich daher nichts.

Eine Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes wird durch den gegenüber der Fassung zur 1. Offenlage hergestellten neuen Pufferstreifen ausgeschlossen. Der Hinweis auf § 28 Naturschutzgesetz wird in Ziffer 1.5.2 (neu) der Bauvorschriften entsprechend aufgenommen.

1.3 FFH-Mähwiese außerhalb eines FFH-Gebiets

Aus den Plänen geht hervor, dass direkt an den Bebauungsplan eine Vertragsnaturschutzfläche angrenzt. Die Vertragsfläche liegt teilweise im FFH-Gebiet und ist dort als Mähwiese (Kategorie A) kartiert. Die Vertragsfläche außerhalb lässt eine ähnliche Artenzusammensetzung vermuten. Es ist daher sicherzustellen, dass sich die Mähwiese nicht auch auf den Bereich innerhalb des Bebauungsplans entwickelt hat. Sofern dies so sein sollte sind die Vorgaben des § 19 BNatSchG zu beachten und es ist ein gleichartiger Ausgleich vorzusehen.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich (siehe Umweltbeitrag). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Übrigen im Westen um die Tiefe eines Bauplatzes zurückgenommen, um den Pufferbereich zu vergrößern.

1.4 Artenschutz

Im Bereich des Bebauungsplans befindet sich ein alter Wildapfelbaum, der in Teilbereichen abgängig ist. Es ist zu überprüfen, ob durch die Fällung des Baumes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinsichtlich Vögel und Fledermäusen auftreten könnten. Auch bei einer Fällung im Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28. Februar) ist zu beachten, dass Fledermäuse abgeplatzte Rinde und Höhlungen noch als Zwischenquartier vor dem Winterschlaf nutzen können. Falls diese Strukturen vorhanden sind, darf die Fällung erst ab Mitte November durchgeführt werden. Sollte eine Fällung vorher notwendig sein, ist durch ein qualifiziertes Fachbüro nachzuweisen, dass die Höhlen unbewohnt sind. Außerdem sollte für die Entfernung dieses Baumes ein Ersatz vorgesehen werden. Wir bitten dies in die Festsetzungen aufzunehmen.

Sofern Höhlenstrukturen vorhanden sind, ist zu prüfen inwieweit Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen z. B. durch das Aufhän-

**Behördenstellungen aus der Offenlage nach § 13 b BauGB
(03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler vom 12.03.2019**

gen von künstlichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse (im Verhältnis 1 : 5) notwendig werden.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Da der Wildapfelbaum im Bereich der geplanten Erschließungsstraße liegt, ist eine Beseitigung unumgänglich. Diese erfolgt jedoch unter den o.g. Voraussetzungen (im Winterhalbjahr bzw. nach Prüfung der Verbotstatbestände, siehe Ziffer 1.5.3 Bauungsvorschriften.)

Die Nähe zu den insektenreichen Flächen im Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet macht die Verwendung von insektenfreundlichen Natriumdampflampen zwingend notwendig. Die Beleuchtungen sind so einzurichten, dass nur eine Abstrahlung nach unten erfolgt. Dies ist in die Festsetzungen aufzunehmen.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Die Festsetzungen werden hinsichtlich der Beleuchtung entsprechend ergänzt (Ziffer 1.5.5 Bauungsvorschriften)

1.5 Eingriffsregelung

Da die Vorschriften des Verfahrens nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) nach Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde nicht anwendbar sind, ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Hier sind die Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darzustellen.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Durch die Planänderungen (Verzicht auf 2 Baugrundstücke, Pflanzfläche für Hecke) wurden die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 b geschaffen, so dass das Verfahren nach § 13b BauGB möglich ist. Daher entfällt ein herkömmlicher Umweltbericht.

1.6 Externer Ausgleich

Sofern externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, sind diese **vor** dem Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern, sofern die Gemeinde Eigentümerin der Flächen ist. Andernfalls ist zusätzlich zum öffentlich-rechtlichen Vertrag noch eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) notwendig. Der Nachweis darüber ist der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls **vor** Satzungsbeschluss vorzulegen. In diesem Fall wird der Grundstückseigentümer ebenfalls Vertragspartner.

Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf mit allen Anlagen rechtzeitig (d. h. mindestens zwei Wochen) vor dem Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Im Vertragsentwurf ist diese plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme dauerhaft (zumindest für einen Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren) zu sichern.

Wir weisen darauf hin, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich verfügbar sein müssen. Im Rahmen der Ausgleichsplannungen ist eine Aussage über die Verfügbarkeit (z. B. ist die Fläche verpachtet? etc.) zu machen.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Da ein externer Ausgleich nicht stattfindet, entfallen die o.g. Maßnahmen.

**Behördenstellungennahmen aus der Offenlage nach § 13 b BauGB
(03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler vom 12.03.2019****1.7 Kompensationsverzeichnis**

Gemäß § 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz übermitteln die Gemeinden die erforderlichen Angaben nach § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG (Angaben zur Aufnahme in das Kompensationsverzeichnis), wenn Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Soweit diese Maßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplans liegen, sind diese in das Kompensationsverzeichnis aufzunehmen. 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. Über diese Webanwendung sind die externen Ausgleichsmaßnahmen in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis aufzunehmen. Die Eintragung in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis kann auch durch das hierzu von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro erfolgen. Hierzu ist es möglich, dass ein Planungsbüro ebenfalls den Gemeinde-Zugang nutzt und sich unter <http://rips-dienste.lubw.badenwuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?serviceID=33> für einen persönlichen Zugang für eine bestimmte Gemeinde registriert. Vor der Registrierung eines Planungsbüros bedarf es hierzu einer formlosen Zustimmung durch die Gemeinde zu dieser Registrierung per E-Mail an die LUBW. Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist der unteren Naturschutzbehörde hiervon Nachricht zu geben. In den zur Sicherung der plangebiets-externen Maßnahmen zu vereinbarenden öffentlich-rechtlichen Vertrag sollte ein entsprechender Hinweis auf die o.a. Verpflichtungen aufgenommen werden.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Da ein externer Ausgleich nicht erforderlich ist, entfallen o.g. Maßnahmen.

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 Pflanzgebot sollte nicht nur aus lokalen/ regionalen Sorten bestehen, sondern auch alte Obstsorten im Hochstamm enthalten.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Die Pflanzliste wird ergänzt

5.3 Fachbereich 430/440 - Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten

Bearbeiter: Inge Eble Tel: - 4300

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

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

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

3.1 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung

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

3.1 Unter Ziffer 2.2.2 der Hinweise zur Regenwasserbeseitigung sollte u. E. der Hinweis in Absatz 1 bezüglich der breitflächigen Versickerung geändert oder er-

**Behördenstellungen aus der Offenlage nach § 13 b BauGB
(03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler vom 12.03.2019**

gänzt werden, da die Flächen für eine breitflächige Versickerungen bei den festgesetzten Baugrenzen aller Voraussicht nach viel zu klein sind.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Ziffer 2.2.2 der Hinweise zur Regenwasserbeseitigung wird entsprechend geändert. Es werden Retentionszisternen vorgeschrieben.

3.2 Über die Art und Weise der kommunalen Abwasserbeseitigung (Misch-/Trennkanalesation) wird im Bebauungsplan keine konkrete Aussage getroffen. Nach den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt und direkt oder über eine Kanalesation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentliche Vorschriften entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Für bestehende Mischwassersysteme wie in Rötenbach besteht keine generelle Verpflichtung, diese in Trennsysteme umzuwandeln. Allerdings empfehlen wir im vorliegenden Fall bei der Neuerrichtung der Kanalesation die Grundsätze des § 55 Abs. 2 WHG zu beachten.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Eine Versickerung ist wegen des Bodenaufbaus und der geogenen Belastung nicht möglich. Der Regenwasserkanal aus dem Baugebiet wird voraussichtlich in die bestehende Regenwasserkanalesation geleitet.

3.3 Die Kläranlage Rötenbach hat nach den letzten Leistungsvergleichswerten eine mittlere organische Auslastung von ca. 4.600 Einwohnerwerten. Der Ausbaugrad der Kläranlage beträgt 5.000 Einwohnerwerte. Im Hinblick auf die neue Tank- und Rastanlage mit der Tankstelle, dem Hotel sowie der Schmutzfangzelle ist von einer zusätzlichen und aller Voraussicht nach nicht unerheblichen Belastung für die Kläranlage auszugehen. Jede zusätzliche Erhöhung der Einwohnerzahl durch z. B. Neubaugebiete kann somit zu einer Überlastung der Kläranlage und damit auch zu einer erhöhten Gewässerbelastung führen.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Überlastung der Kläranlage findet derzeit jedoch noch nicht statt, da der Ausbaugrad noch nicht erreicht ist.

3.4 Die Einleitungserlaubnis der Kläranlage ist noch bis zum 31.12.2020 gültig. Aufgrund der kurzen Restlaufzeit und der oben dargestellten Problematik empfehlen wir noch im laufenden Jahr mit der Erstellung der notwendigen Antragsunterlagen für die Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beginnen.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Wird zur Kenntnis genommen. Ein Antrag zur Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis wird rechtzeitig gestellt.

5.4 Fachbereich 450 Gewerbeaufsicht

Bearbeiter: Gert Huppenbauer 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: keine

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:
Kenntnisnahme

5.5 Fachbereich 470 Vermessung und 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: keine

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:
Kenntnisnahme

5.6 Fachbereich 520 - Brand- u. Katastrophenschutz

Bearbeiter: Mike Hengstler Tel: - 5211

- 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 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs. 5) festgelegt. Bei einem allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ < 0,7 und nicht mehr als 3 Vollgeschossen ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/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 (LBOAVO § 2 Abs. 1-4).
 - 3.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:
Die Angaben werden übernommen (Ziffer 3.3 Begründung).

5.7 Fachbereich 540 - Flurneuordnung und Landentwicklung

Bearbeiter: Kerstin Pulice 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: keine

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:
Kenntnisnahme

5.8 Fachbereich 580 - Landwirtschaft

Bearbeiter: Daniela Walber Tel: - 5812

**Behördenstellungen aus der Offenlage nach § 13 b BauGB
(03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler vom 12.03.2019**

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:

3.1 Der vorliegende Bebauungsplan Hardt II in der Gemeinde Röttenbach umfasst 1,2 ha ebene Wiesenflächen, die von vier Landwirten zur Heu-/Futtergewinnung für deren Tiere genutzt werden. Diese Wohngebietserweiterung wird im Westen von der FFH-Gebietskulisse begrenzt, dadurch wird eine Fläche von ca. 0,2 ha des Flst. 498 mit einer Breite von 30 m mit einbezogen, die verbleibende Grünlandfläche von über 0,6 ha im FFH Gebiet kann in der gegenwärtigen Nutzung verbleiben.

3.2 In ihrer wirtschaftlichen Bedeutung ist die überplante Fläche der Vorrangflur Stufe II zuzuordnen, 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.

3.3 Fast die Hälfte der Bebauungsplanfläche, die vom Vater vor über 30 Jahren gepachtet wurde, bewirtschaftet ein Ausmärker aus Eisenbach. Mit Planumsetzung verliert dieser fast 30 % seiner gesamten Wiesenfläche, die zur Heugewinnung für seinen Milchviehbetrieb benötigt wird. Gerade weil er auf Gemarkung Röttenbach noch weitere Wiesenfläche bewirtschaftet, ist er an einer gleichwertigen Ersatzgrünlandfläche interessiert, um den notwendigen Heuzukauf zu minimieren.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Das Baugebiet wird - zwar nicht wegen landwirtschaftlicher Belange, aber dennoch in derem Sinne - um zwei Baugrundstücke verkleinert. Im Übrigen wird sich die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten um Ersatzflächen bemühen.

5.9 Fachbereich 660/680 - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger

Bearbeiter: Alexander Horn Tel: - 6623

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:

3.1 Wir regen an, bei der weiteren Planung auf ausreichend private und öffentliche Parkplätze zu achten.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Durch Erhöhung der Stellplatzzahl werden ausreichend private Stellplätze errichtet, so dass weitere nicht erforderlich sind.

6. Regierungspräsidium Freiburg, Ref.21, Freiburg, Raumordnung

(Schreiben vom 23.04.2018)

zu dem Bebauungsplan „Hardt II“ der Gemeinde Friedenweiler ist Folgendes zu bemerken:

Der Begründung des Bebauungsplanentwurfs kann nicht abschließend entnommen werden, inwieweit unter Berücksichtigung der Eigenentwickler-Funktion der

**Behördenstellungen aus der Offenlage nach § 13 b BauGB
(03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler vom 12.03.2019**

Gemeinde ein Bedarf für die Ausweisung eines weiteren Wohngebiets besteht. Die Anwendung des § 13 b BauGB entbindet von dem Entwicklungsgebot in § 8 Abs. 2 BauGB und konzentriert die Betrachtung auf die Grundstücke, die im Zeitpunkt der Planung rechtlich bebaubar sind, sie ermöglicht aber keine bedarfsunabhängige Ausweisung von Wohngebieten. Die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 2 BauGB) gilt für die Bauleitplanung insgesamt.

Erforderlich sind Angaben zum Planungshorizont, dem angenommenen Bedarf für den Planungszeitraum und dem Umfang der ungenutzten bebaubaren Grundstücke im Geltungsbereich von Bebauungsplänen oder im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Abzustellen ist grundsätzlich auf die Gemeinde insgesamt.

Zu erläutern ist gegebenenfalls ferner der Anteil der freien Baugrundstücke, die die Gemeinde im Planungszeitraum für nicht aktivierbar hält.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Für die Realisierung des Bebauungsplanes soll die Fläche Nr. 84 im Ortsteil Friedenweiler anteilmäßig im Tausch entfallen. Der aktuelle Flächenbedarf besteht dringend durch 11 Bauinteressenten für die 12 Baugrundstücke. Im Rahmen des ELR hat die Gemeinde die Baulücken im Ort geschlossen. Weitere sind nicht aktivierbar.

7. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

(Schreiben vom 19.04.18)

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, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes; keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken
Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB 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. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Buntsandsteins (ungegliedert). 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 Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Wird als Hinweis übernommen.

**Behördenstellungen aus der Offenlage nach § 13 b BauGB
(03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler vom 12.03.2019****Boden**

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine die o.a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken bekannt sind (waren), da sie nichtvorgebracht wurden.

Die Gemeinde fügt zur Information für die Bauherren „Bodengutachten Baugebiet Hardt II Rötenbach“ vom 18.12.2018 und die Stellungnahme „Wiedereinbau von abfallrechtlich relevantem Bodenmaterial im Bereich einer Erschließungsstraße im geplanten Baugebiet Hardt II Rötenbach vom 19.02.2019 bei.

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-Mapservier Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Wird als Hinweis übernommen.

8. Regionalverband Südlicher Oberrhein

(Schreiben vom 10.04.2018)

der Bebauungsplan Hardt II umfasst einen Geltungsbereich von etwa 1,2 ha und beinhaltet im Wesentlichen ein Wohngebiet WA. Der Bebauungsplan wird nach § 13 b BauGB aufgestellt und entwickelt sich im Wesentlichen nicht aus dem Flächennutzungsplan. Für den Teil des Bebauungsplangebiets, der sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Wohnbauflächenbedarf zu ermitteln. Auf diesen Sachverhalt haben wir bereits mit Schreiben vom 23.06.2017 an die Gemeinde Friedenweiler und an das Planungsbüro Ruppel hingewiesen.

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. Bei der Bedarfsermittlung sind auch die noch nicht bebauten Baulücken bzw. Grundstücke, für die Baurecht besteht, zu berücksichtigen. Die

**Behördenstellungen aus der Offenlage nach § 13 b BauGB
(03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler vom 12.03.2019**

Bedarfsermittlung nach den o.g. Kriterien ist in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen. Gerne stehen wir hierfür zur weiteren Abstimmung zur Verfügung.

Nach unserer ersten Einschätzung ist die Größe des geplanten Wohngebiets im Rahmen einer Eigenentwicklergemeinde kritisch zu beurteilen. Insofern bestehen aus regionalplanerischer Sicht Einwendungen gegenüber der Ausweisung des Baugebiets Hardt II.

Uns erstaunt, dass das Baugebiet Hardt II bereits vermarktet wird, obwohl noch kein Baurecht besteht. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Ziele der Raumordnung der kommunalen Abwägung nicht zugänglich sind.

Falls die Gemeinde auf FNP-Ebene einen Flächentausch vorsehen sollte, könnten wir unsere Einwendungen zurückstehen, da dann der Flächenbedarf in diesem Verfahren nicht erneut nachgewiesen werden müsste. U.E. könnten sich die Flächen „Scheurenäcker IV“ und „Güttele“ für einen Flächentausch anbieten, da sie hinsichtlich dem Erschließungsaufwand und/oder der Lärmimmissionen problematisch sind.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler (wie Ziff. 5.1)

Nach Rücksprache mit dem Regionalverband wird hinsichtlich der Bedarfsfrage wie folgt vorgegangen:

Die Gemeinde Friedenweiler beschließt, dass im Rahmen der 6. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler die Fläche Nr. 84 (geplante Wohnbaufläche im Ortsteil Friedenweiler) entfällt und dafür der nicht durch den Eigenbedarf von 5 Jahren begründete Flächenbedarf aus den Bebauungsplänen „Hardt II“ im Ortsteil Röttenbach und „Lachenmoos“ im Ortsteil Friedenweiler gedeckt wird, so dass ein Flächentausch stattfindet. Rechtsgrundlage hierfür ist die vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau bekannt gegebene Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 15. Februar 2017.

Hiervon wird Gebrauch gemacht, da

- dringender Wohnraumbedarf besteht, da bereits für 11 der 12 Baugrundstücke dringendes Bauinteresse besteht,*
- die Fläche Nr. 84 aufgrund ihrer Lage wenig geeignet für eine Wohnbebauung ist und dafür das Gebiet „Hardt II“ und „Lachenmoos“ getauscht werden soll.*

Bei dem Tausch wird die Eigenentwicklung der Gemeinde Friedenweiler in Höhe von 0,5 ha angerechnet. Berechnungsweise:

2010 EW x 0,25% = 5,03 EW p.a.

*5,03 EW x 5 Jahre = 25,12 EW-Zuwachs im Planungszeitraum,
ergibt einen Flächenbedarf von 25 : 50 = 0,5 ha.*

Diese Fläche wird von der Tauschfläche abgezogen.

Der Beschluss zur Änderung des FNP wird in der Gemeinderatssitzung am 05.03.2019 gefasst.

Es wird richtig gestellt, dass eine Vermarktung der Grundstücke bisher nicht stattgefunden hat (Grundstücksverkäufe).

Der Entwurf sieht freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vor. Die vorgeschlagenen Baugrundstücke sind mit 500-600 qm sehr großzügig. Im Sinne ei-

**Behördenstellungen aus der Offenlage nach § 13 b BauGB
(03.04. – 04.05.2018) mit Stellungnahmen der Gemeinde Friedenweiler vom 12.03.2019**

nes sparsameren Umgangs mit Grund und Boden regen wir an, die vorgesehenen Doppelhäuser explizit festzusetzen, da sich ansonsten das freistehende Einfamilienhaus mit geringster Baudichte auf dem Immobilienmarkt durchsetzen wird. Darüber hinaus weisen wir dar auf hin, dass junge Erwachsene und Senioren nur in der Gemeinde gehalten werden können, wenn kleinere Wohneinheiten angeboten werden. Das klassische Einfamilienhaus kann dieser Nachfrage nicht gerecht werden.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Um diesem Bedarf gerecht zu werden, wird in der Ortsmitte die Bebauung verdichtet. Das Baugebiet „Hardt II“ wird jedoch für junge Familien konzipiert, wo Einzel- und Doppelhäuser gefragt sind und konkretes Bauinteresse besteht.

Sofern die Bedarfsfrage gelöst werden sollte, 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 zuzustellen.

Stellungnahme der Gemeinde Friedenweiler:

Der FNP wird nach Abschluss des Verfahrens berichtigt.

Den weiteren Anregungen wird zugestimmt.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Friedenweiler:

Datum: 01.03.2019/14.03.2019

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