

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 14.05.2020
Beginn: 19:10 Uhr
Ende: 19:25 Uhr
Ort: Festhalle Löffingen

Anwesend:

Vorsitzender

Tobias Link

Mitglieder

Dr. Thomas Bier

Andrea Burger

Manfred Furtwängler

Rudolf Gwinner

Georg Mayer

Armin Hasenfratz, Gemeinde Friedenweiler

Bürgermeister Josef Matt, Gemeinde Friedenweiler

Gäste

Dipl.Ing. Ulrich Ruppel, Ingenieurbüro Ruppel

Protokollführung

Ilona Hettich

Tagesordnung:

1. Beschluss zur 7. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Tiny House Village“, Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen) **2020/682**
2. 6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes Löffingen - Friedenweiler (Gewerbliche Baufläche „Im Schachen“, Unadingen und Wegfall der Fläche Nr. 84, Friedenweiler) **2020/685**
 - a) Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen
 - b) Feststellungsbeschluss

TOP 1 Beschluss zur 7. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Tiny House Village“, Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen)
Vorlage: 2020/682

Sachverhalt:

Auf der Gemarkung der Stadt Löffingen nördlich der Bundesstraße 31 soll zwischen dem Tier- und Freizeitpark „Tatzmania“ und dem Schwimmbad eine Fläche für den Bau von Tiny-Häusern planungsrechtlich entwickelt werden. Hier plant die Kelmendi Ortlieb Projects GmbH mit Sitz in Löffingen den Bau einer Ferienhaussiedlung mit Tiny-Häusern in einer Größe von ca. 1,86 ha. Dazu wurden bereits weitgehende planerische und organisatorische Vorarbeiten durchgeführt. Durch den Bau von Tiny Häusern kann ein wesentlicher Impuls für die Tourismuswirtschaft der Stadt Löffingen und die Belebung des Freibades in unmittelbarer Nähe zum Tatzmania-Park geschaffen werden. Auch die Gemeinde Friedenweiler könnte durch erhöhte Besucherfrequenz von der Planung profitieren.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Änderung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (s. Anhang 2, FNP-Ausschnitt). Die Planung sieht eine Sonderbaufläche „Tiny House Village“ vor (s. Anhang 3).

In einer vorgezogenen informellen Behördenbeteiligung wurden die wichtigsten Behörden um eine grundsätzliche Stellungnahme gebeten, ob die Planung mit den öffentlichen Belangen der an der Planung beteiligten Träger öffentlicher Belange grundsätzlich vereinbar erscheint oder ob mit gegenläufigen öffentlichen Belangen zu rechnen ist, welche die Planung verhindern könnten. Beteiligt wurden:

Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald: Fachbereiche:

1. Fachbereich 410 Baurecht und Denkmalschutz
2. Fachbereich 420 Naturschutz
3. Fachbereich 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden
4. Fachbereich 450 Gewerbeaufsicht
5. Fachbereich 510 Forst
6. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2 , Raumordnung
7. Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg

Das Landratsamt, Fachbereich Baurecht, hat keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, verweist jedoch u.a. auf die Erforderlichkeit eines regulären zweistufigen Verfahrens für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes. Empfohlen wird die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 10 Baunutzungsverordnung.

Das Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, weist darauf hin, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen bzw. zu ersetzen sind (vgl. Anhang 4).

Nordwestlich angrenzend liegt das Natura 2000-Gebiet „Vogelschutzgebiet Mittlerer Schwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 7915441), das zwar nicht vom Bebauungsplan bzw. dem FNP-Änderungsbereich unmittelbar berührt wird, es können jedoch baubedingte

Fernwirkungen nicht ausgeschlossen werden, weshalb die Verträglichkeit mit der Tiny House-Siedlung zu überprüfen ist.

Im Gebiet befindet sich weiterhin eine kartierte magere Flachland-Mähwiese, für die ein gleichartiger Ersatz geschaffen werden muss. Weiterhin werden zwei Biotope, deren Bereiche jedoch von der Überplanung ausgenommen sind, tangiert.

Da das Vorhaben artenschutzrechtlich relevant sein könnte, sind die Verbotstatbestände in Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen. Daher werden entsprechende Untersuchungen (Vögel, Fledermäuse, Insekten, Reptilien) bis in den Sommer erforderlich.

Ein Teil der Fläche ist als FFH-Mähwiese ausgewiesen, wofür ein Ersatz geschaffen werden muss.

Das Landratsamt, Fachbereich Gewerbeaufsicht, hält das Vorhaben für grundsätzlich mit den öffentlichen Belangen der Gewerbeaufsicht vereinbar. Eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Lärmeinwirkungen durch die Schwimmbadnutzung, den Tatzmania-Park und die Tennisplätze wird empfohlen.

Das Landratsamt, Fachbereich 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden weist auf den erhöhten geogen bedingten Arsengehalt hin. Anfallender Bodenaushub darf jedoch im Baugebiet verbleiben. Die Betreibergesellschaft hatte bereits eine Baugrunduntersuchung durchführen lassen, wonach kein Grundwasser angetroffen wurde und die Bodenmischprobe als Z 1.1 eingestuft wurde. Ein gesetzlicher Gewässerrandstreifen ist zu berücksichtigen.

Das Landratsamt, Fachbereich Forst, weist u.a. darauf hin, dass das Bauvorhaben an mehreren Seiten der Teilflächen direkt an Wald angrenzt und somit der § 4 der LBO betroffen ist. Dieser schreibt einen Abstand von 30 m von einem Wald zu baulichen Anlagen vor. Unter diesen Umständen ist die Planung nicht vollumfänglich umsetzbar.

Es bestehen folgende Möglichkeiten, um das Vorhaben zu realisieren:

- Einhaltung des 30 m Abstandes mit dem Bauvorhaben zum Wald.
- Eine Waldumwandlung der angrenzenden Waldgebiete, Einschlag des Waldes und der Umsetzung damit verbundenen forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- Anlage von „Niedrigwald“ auf den entsprechenden Waldflächen.

Diese Möglichkeiten sollen im weiteren Verfahren geprüft werden.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein sind gemäß der Raumnutzungskarte - Blatt Mitte – keine Restriktionen eingetragen. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geltend gemacht, soweit es sich um Ferienhäuser zur Kurzzeitnutzung handelt und ein dauerhaftes Wohnen ausgeschlossen ist.

Das Regierungspräsidium (Raumordnung) hat keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht. Einer etwaigen späteren Änderung des Bebauungsplanes und Zulassung eines dauerhaften Wohnens könnte jedoch nicht zugestimmt werden.

Die für das Verfahren anfallenden Planungskosten (Bebauungsplan, FNP-Änderung, Gutachten zum Boden, Lärm, Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen etc.) werden von der Betreibergesellschaft übernommen.

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat dem Vorhaben in seiner öffentlichen Sitzung am 30.04.2020 bereits zugestimmt und eine entsprechende Beschlussempfehlung an den Gemeinsamen Ausschuss beschlossen. Der Gemeinderat der Gemeinde Friedenweiler hat über die geplante 7. Änderung in seiner Sitzung am 05.05.2020 beraten.

Aussprache:

Dipl. Ing. Ruppel erläutert dem Gremium nochmals die Eckpunkte des Vorhabens und die Stellungnahmen der Behörden. Aus dem Gremium gibt es hierzu keine Fragen. Es folgt nun die öffentliche Bekanntmachung, anschließend wird die Bauleitplanung angestoßen.

Beschlussvorschlag:

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler soll im Bereich des Bebauungsplanes durch Darstellung einer Sonderbaufläche „Tiny House Village“ punktuell geändert werden (Anhang 3).

Der Beschluss zur 7. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch gefasst.

Beschluss:

Dem Beschlussvorschlag wird einstimmig zugestimmt.

TOP 2 6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes Löffingen - Friedenweiler (Gewerbliche Baufläche „Im Schachen“, Unadingen und Wegfall der Fläche Nr. 84, Friedenweiler)
a) Abwägung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen
b) Feststellungsbeschluss
Vorlage: 2020/685

Sachverhalt:

Der Flächennutzungsplan wird punktuell zum 6. Mal geändert, um

- im Ortsteil Unadingen der Stadt Löffingen eine gewerbliche Fläche „Im Schachen-Mitte“ auszuweisen und
- in der Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Friedenweiler, eine bestehende Wohnbaufläche gegen die geplante Wohnbaufläche „Lachenmoos“ im Ortsteil Friedenweiler und die geplante Wohnbaufläche „Hardt II“ im Ortsteil Röttenbach zu tauschen mit Ausweisung einer Tausch-Restfläche zur Erweiterung des Baugebietes „Lachenmoos“.

Während die gewerbliche Baufläche „Im Schachen-Mitte“ der Stadt Löffingen im Parallelverfahren zur Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplanes entwickelt wird, wurden die Bebauungspläne „Lachenmoos“ (Friedenweiler) und „Hardt II“ (Röttenbach) bereits im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) zur Rechtskraft gebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 02.09. - 04.10.2019 statt.

Der Entwurf der 6. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes Löffingen – Friedenweiler wurde dann in der Zeit vom 02.01. – 03.02.2020 den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Im Schachen-Mitte“ im Rahmen der Offenlage zur Stellungnahme vorgelegt.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind mit Abwägungsempfehlungen der Verwaltung als Anlage beigefügt.

Die eingegangenen Stellungnahmen machen eine inhaltliche Änderung der 6. Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Die Begründung und der Umweltbericht wurden lediglich redaktionell gemäß den Abwägungen zu den Stellungnahmen der Behörden aktualisiert und ergänzt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Abwägungsvorschlägen zu entsprechen. Der Gemeinderat der Gemeinde Friedenweiler hat die Abwägung am 21.04.2020 vorgenommen, der Gemeinderat der Stadt Löffingen am 30.04.2020.

Somit ist noch die Abwägung durch die Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler erforderlich und anschließend der förmliche Feststellungsbeschluss, damit das Landratsamt die 6. Änderung genehmigen und die Rechtswirksamkeit durch Bekanntmachung der Genehmigung hergestellt werden kann.

Aussprache:

Herr Ruppel fasst auch hier die Vorgänge nochmals zusammen. Das Gremium hat keine Fragen. Es besteht kein Widerspruch dagegen, beide Punkte gemeinsam abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

a) Der Gemeinderat empfiehlt dem Gemeinsamen Ausschuss, zu den im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gemäß der beigefügten Anlage Stellung zu nehmen.

b) Der Gemeinsame Ausschuss fasst den Feststellungsbeschluss zur 6. punktuellen FNP-Änderung.

Beschluss:

Dem Beschlussvorschlag wird einstimmig zugestimmt.

Tobias Link
Vorsitzender

Ilona Hettich
Protokollführerin

Die Ausschussmitglieder: