

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

**VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
STADT LÖFFINGEN - GEMEINDE FRIEDENWEILER**

LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

BEGRÜNDUNG ZUR 15. PUNKTUELLEN ÄNDERUNG

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB (25.08.-26.09.2025)

**ÄNDERUNG IN DER STADT LÖFFINGEN, STADTTEIL UNADINGEN
(WOHNBAUFLÄCHE „SCHÜTZENMAUER SÜD“ MIT PRIVATER
GRÜNFLÄCHE UND TAUSCHFLÄCHE „AUF HEIDEN“)**

Verfasser im Auftrag der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen - Friedenweiler:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL

STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 79183 WALDKIRCH
Tel. 07681/9494 Fax 07681/24500 E-Mail: info@ruppel-plan.de

Inhalt

Verfahrensvermerke	2
1 Verfahren zur 15. punktuellen Änderung.....	3
2 Zielsetzung, Allgemeines	3
4 Regionalplan.....	4
5 Schutzgebiete	4
7 Flächennutzungsplan, Bestand und Planung	5
8 Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz	9
9 Flächenbilanz zur Baufläche „Schützenmauer Süd“	9
10 ANHANG	10

Karten im M. 1 :5.000:

Bestand: FNP-Ausschnitt zur Baufläche „Schützenmauer Süd“

Planung: Deckblatt zur Baufläche „Schützenmauer Süd“ mit privater Grünfläche

Bestand: FNP-Ausschnitt zur Tauschfläche „Auf Heiden“

Planung: Deckblatt zur Tauschfläche „Auf Heiden“

Steckbrief (Umweltbericht) zur 15. FNP-Änderung

Verfahrensvermerke

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

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

Löffingen, den
(Tobias Link, Vorsitzender) (Siegel)

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Planänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen
der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Löffingen-Gemeinde Friedenweiler übereinstimmt.

Löffingen, den
(Tobias Link, Vorsitzender) (Siegel)

Genehmigungsvermerk (§ 6 Abs.1 BauGB)

Genehmigt mit Verfügung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald

Wirksamkeit (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Durch Bekanntmachung der Genehmigung in Löffingen am

und in Friedenweiler am

ist die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes seit dem wirksam.

1 Verfahren zur 15. punktuellen Änderung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Stadt Löffingen – Gemeinde Friedenweiler (Zieljahr 2005, rechtswirksam seit dem 01.05.1998) wurde bisher 12mal punktuell geändert. Weitere Änderungen befinden sich im Verfahren. Der Flächennutzungsplan wird punktuell zum 15. Mal geändert, um in der Stadt Löffingen, Ortsteil Unadingen, die Wohnbaufläche „Schützenmauer Süd“ mit privater Grünfläche auszuweisen, wo bisher eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt war.

In Parallelverfahren wird der **Bebauungsplan „Schützenmauer Süd“** aufgestellt.

Luftbild (Quelle: LUBW), Grenze des Änderungsbereiches rot



2 Zielsetzung, Allgemeines

Die Änderung ist erforderlich, um einen Beitrag zur Wohnbauflächenversorgung im Ortsteil Unadingen zu leisten. Dabei wird eine ungeeignete Fläche im Norden von Unadingen gegen die Baufläche „Schützenmauer Süd“ getauscht.

Die Änderung im Bereich „Schützenmauer Süd“ umfasst insgesamt 0,69 ha. Davon entfallen 0,39 ha auf die geplante Wohnbaufläche und 0,3 ha auf die geplante private Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche und zur Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft. Der Änderungsbereich liegt am Südrand des Ortsteils Unadingen der Stadt Löffingen.

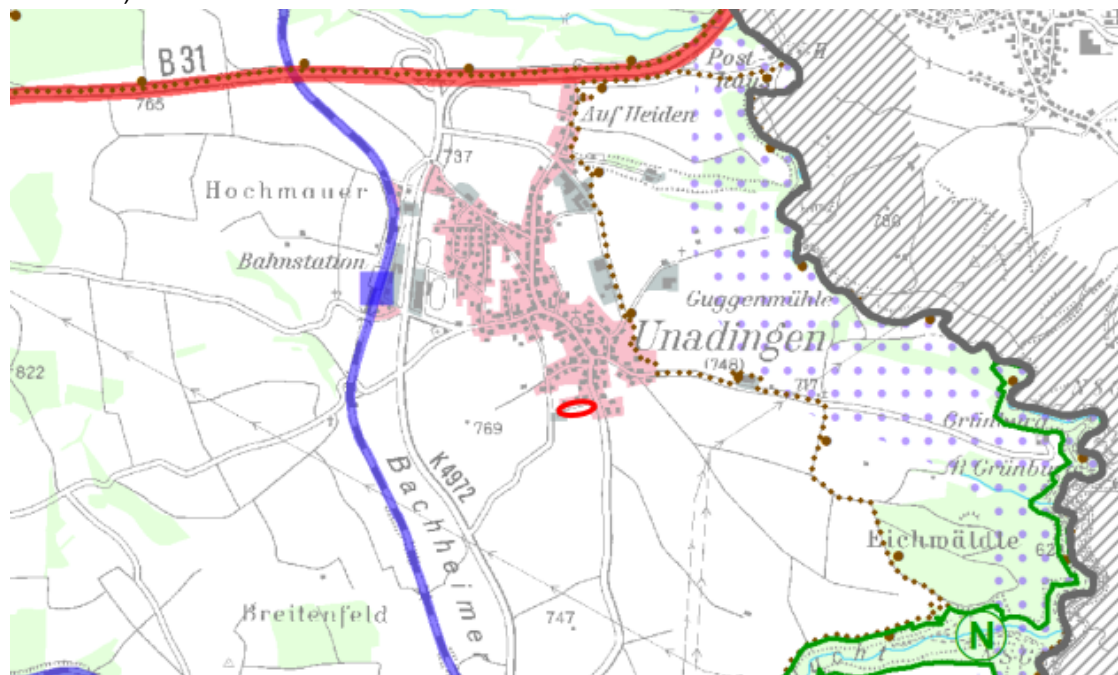
Neben der 15. punktuellen FNP-Änderung wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Schützenmauer Süd“ aufgestellt. Der Änderungsbereich befindet sich im Außenbereich, so dass die geplante Bebauung planungsrechtlich nicht zulässig wäre.

4 Regionalplan

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

Karte: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte - Blatt Süd -des Regionalplanes Südlicher Oberrhein

(Standort des Bebauungsplanes „Schützenmauer Süd“ am Südrand von Unadingen ist rot umrandet)



5 Schutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt in keinem faktischen oder naturschutzrechtlich geschützten Gebiet.

Die der Änderungsfläche am nächsten gelegenen Schutzgebiete sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

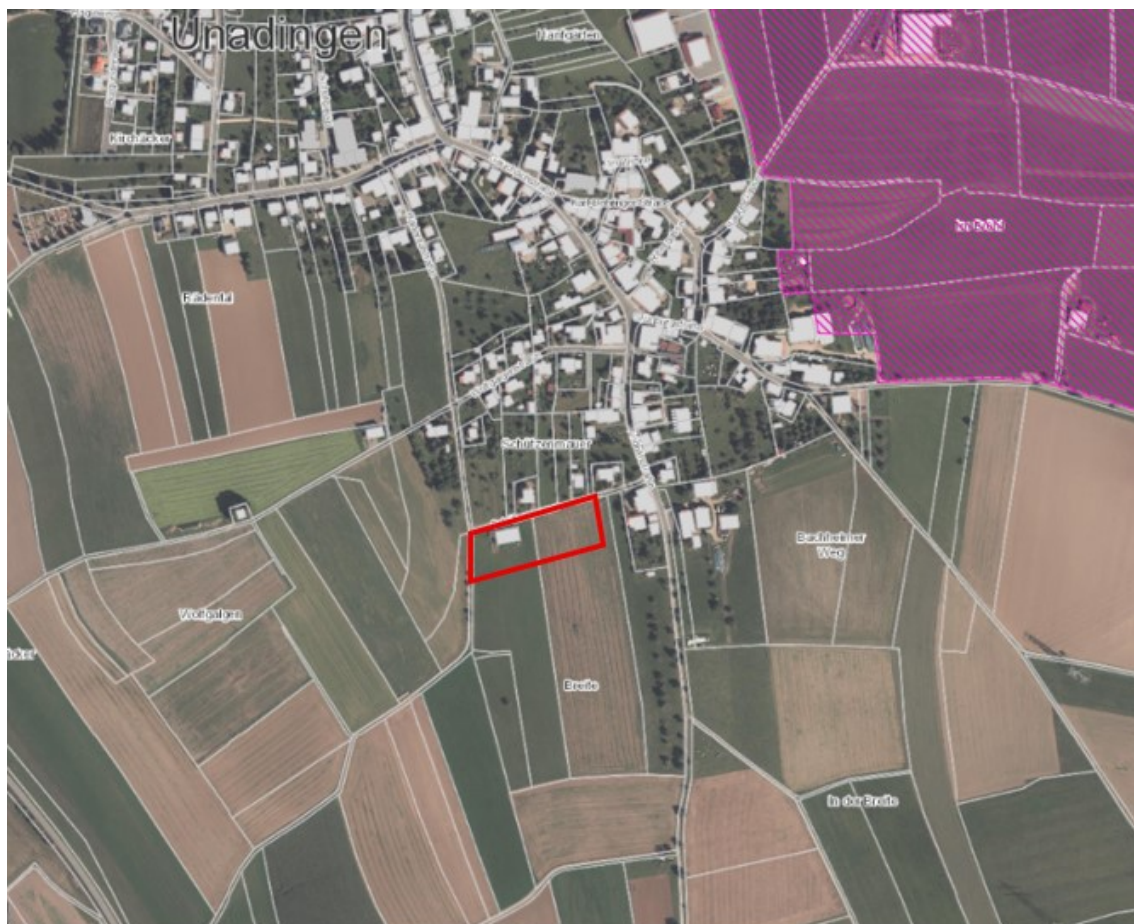
In ca. 300 m befindet sich in nord-östlicher Richtung das Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaralb“ (Größe 14.002 ha). Aufgrund dieser Entfernung wird das Schutzgebiet nicht in seiner Funktion nicht berührt.

Der Änderungsbereich befindet sich im Naturpark „Südschwarzwald“ (Größe 393.059 ha). Die FNP-Änderung und der Bebauungsplan „Schützenmauer Süd“ widersprechen nicht der Naturparkverordnung.

Der Änderungsbereich befindet sich weiterhin nicht in einem Wasserschutzgebiet oder in einem durch ein HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem} gefährdeten Überschwemmungsbereich.

Karte: Angrenzende Schutzgebiete (Grundlage: Liegenschaftskataster)

(Quelle: LUBW, Ausdruck vom 24.06.2025 Änderungsbereich rot umrandet, Vogelschutzgebiet violett schraffiert)



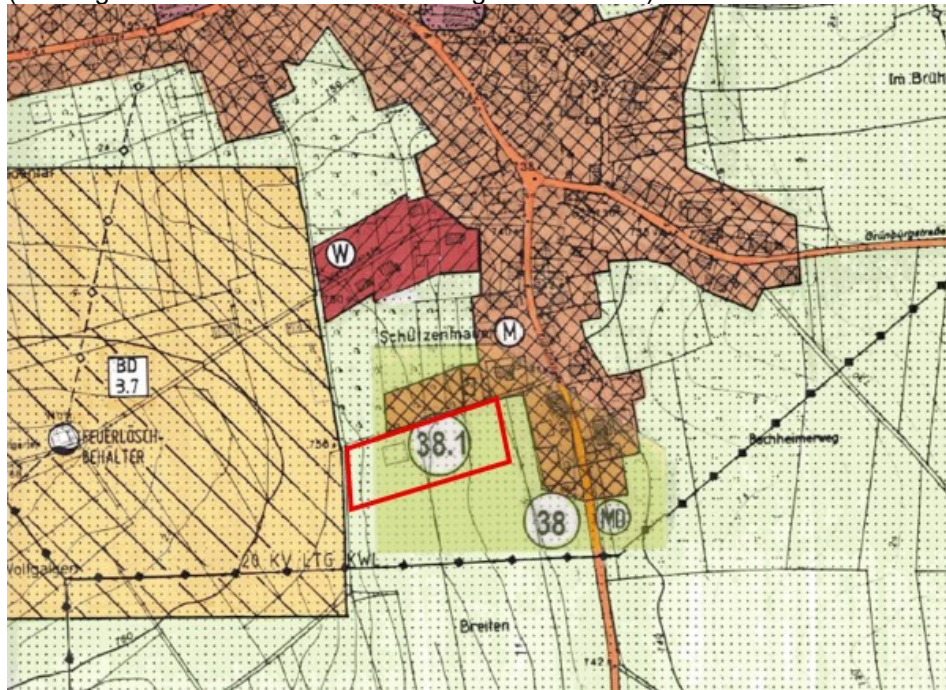
7 Flächennutzungsplan, Bestand und Planung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler (Zieljahr 2005) ist der Geltungsbereich der 15. FNP-Änderung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (s. Kartenausschnitt nächste Seite).

Um den Bebauungsplan „Schützenmauer Süd“ aus dem FNP entwickeln zu können, soll hier die Wohnbaufläche „Schützenmauer Süd“ mit einer privaten Grünfläche dargestellt werden.

Bestand: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP Löffingen – Friedenweiler, Teilplan Löffingen

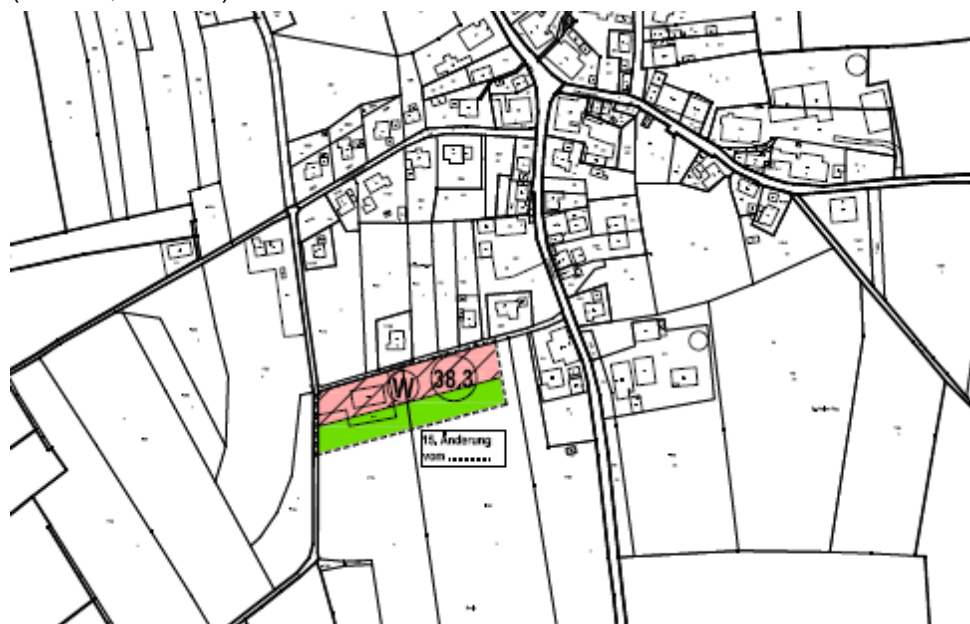
(Geltungsbereich der 15. FNP-Änderung rot umrandet) ohne Maßstab:



Die 15. punktuelle FNP-Änderung sieht eine Darstellung als Wohnbaufläche mit einer Größe von 0,39 ha mit einem vorgelagerten Grünstreifen (private Grünfläche) mit einer Größe von 0,3 ha (20 m Breite)- gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan vor.

Deckblatt zur 15. punktuellen FNP-Änderung der VG Löffingen-Friedenweiler

(Entwurf, ohne M.)



Da ein rechnerischer Flächen-Bedarfsnachweis nicht erfolgt, wird eine nicht benötigte Tauschfläche „Auf Heiden“ (FFH-Gebiet) im Norden von Unadingen in landwirtschaftliche Fläche umgewidmet. Hierbei handelt es sich um eine Mischbaufläche, die sich ebenso wie der Bereich „Schützenmauer Süd“ in einer Ortsrandlage befindet und somit vergleichbar ist (s. FNP-Ausschnitt nächste Seite). Diese Fläche ist für eine Wohnbebauung ungeeignet, da sie sich im FFH-Gebiet (Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaralb“) befindet.

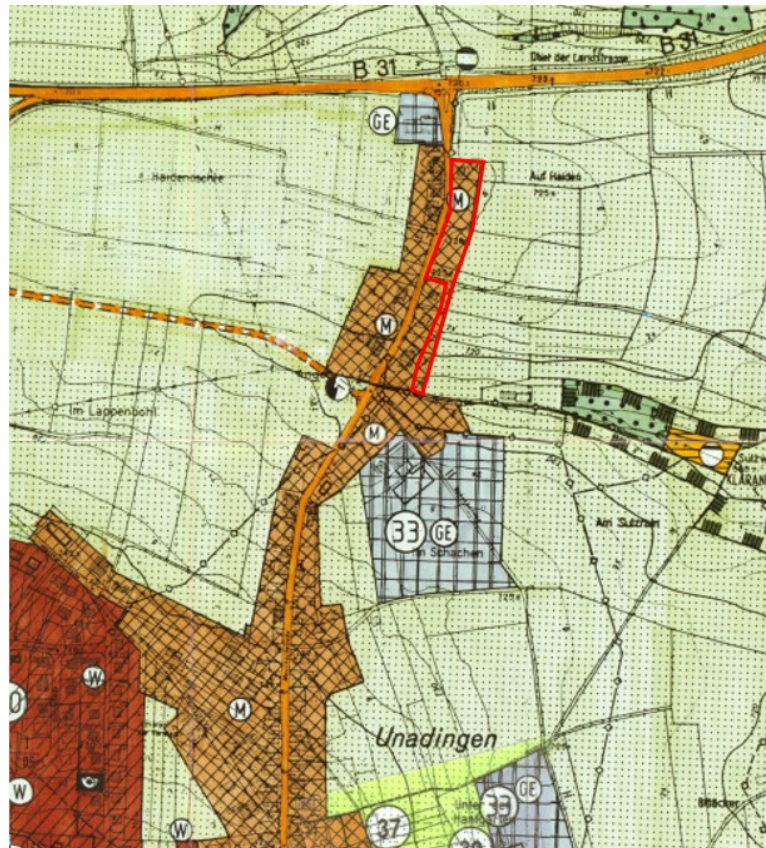
Bilanz zum Flächentausch für die Wohnbaufläche „Schützenmauer Süd“, Löffingen, OT Unadingen

<u>Wohnbaufläche (W) „Schützenmauer Süd“ (WA im B-Plan)</u>	3.911 qm
davon bebaut	-1.358 qm.
Fläche (W) neu:	2.553 qm
<u>Tauschfläche „Auf Heiden“ (M) :</u>	6.410 qm
davon 50%-Anteil anrechenbar für andere Wohnbaufläche	3.205 qm
<u>Verbleibende Überschussflächen</u>	
für Wohnbaufläche (3.205 - 2.553 qm)	652 qm
für gewerbliche Baufläche (6.410 x 50%)	3.205 qm

Die Verwendung der verbleibenden Überschussflächen ist derzeit noch nicht festgelegt.

Diese Verfahrensweise wurde im Vorfeld mit dem Verband Region Südlicher Oberrhein abgestimmt.

Bestand: Ausschnitt aus dem FNP der VG Löffingen-Friedenweiler (Zieljahr 2005)
(Geltungsbereich der Tauschfläche „Auf Heiden“ rot umrandet)



Planung zur 15. Änderung: Deckblatt zur Tauschfläche, FNP Löffingen-Friedenweiler
(Geltungsbereich der Tauschfläche rot umrandet)



8 Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese können im Bebauungsplan „Schützenmauer Süd“ intern durch Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Maßnahmenfestsetzungen ausgeglichen und gesichert werden.

Zu den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird auf den Umweltbericht und den Artenschutzbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

9 Flächenbilanz zur Baufläche „Schützenmauer Süd“

Die Flächenbilanz ergibt folgende Aufteilung

Bestand:

Landwirtschaftliche Fläche	0,69 ha
----------------------------	---------

Planung (ohne vorhandene Verkehrsfläche):

Baufläche „Schützenmauer Süd“	0,39 ha
private Grünfläche	0,30 ha
Summe	0,69 ha

Die Ausschnitte und Deckblätter zur 15. FNP-Änderung sind im nachfolgenden Anhang maßstabsgerecht enthalten.

10 ANHANG

Karten im M. 1 : 5.000

Bestand: FNP-Ausschnitt zur Baufläche „Schützenmauer Süd“

Planung: Deckblatt zur Baufläche „Schützenmauer Süd“ mit privater Grünfläche

Bestand: FNP-Ausschnitt zur Tauschfläche „Auf Heiden“

Planung: Deckblatt zur Tauschfläche „Auf Heiden“

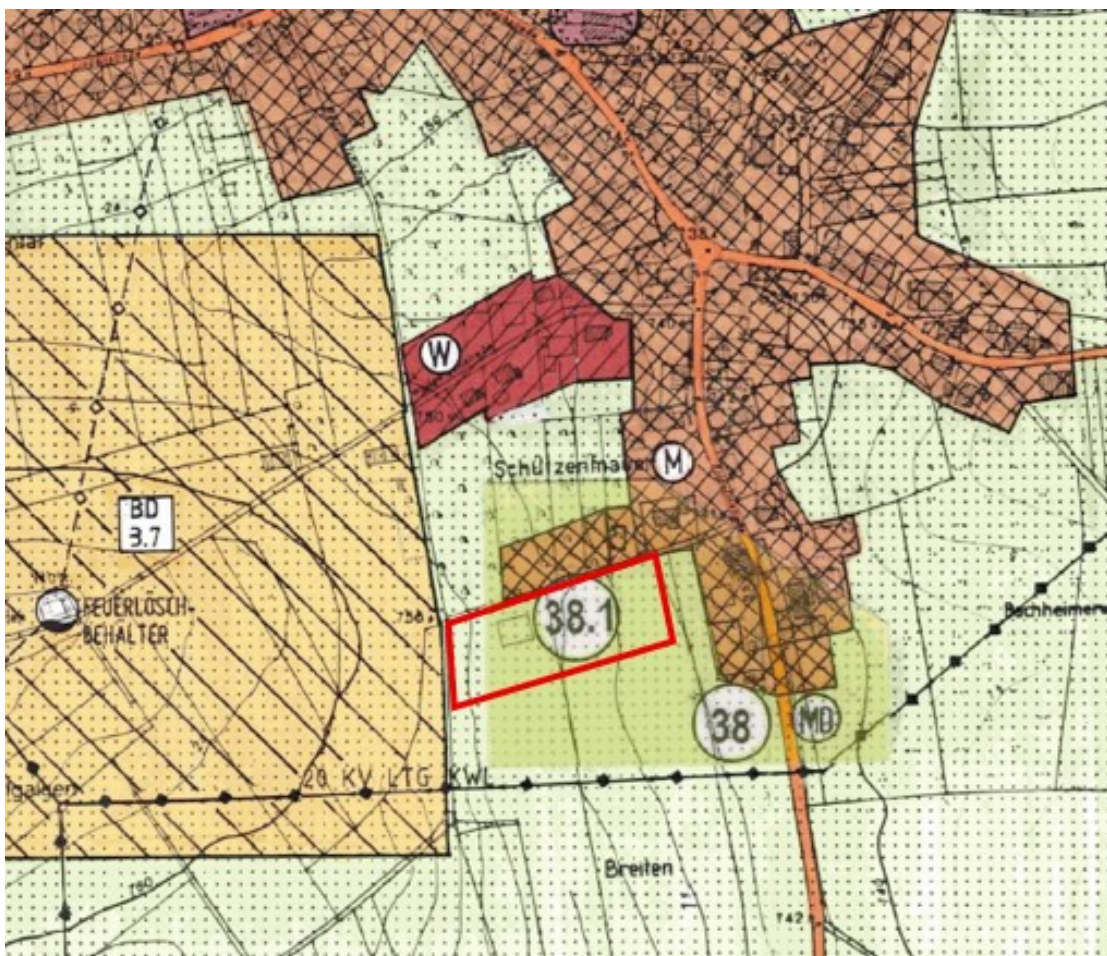
Bestand:

FNP Löffingen-Friedenweiler, Teilplan Unadingen

Bereich „Schützenmauer Süd“

M. 1 : 5.000

(Geltungsbereich der Änderung im Bereich „Schützenmauer Süd“ rot umrandet)



Planung:

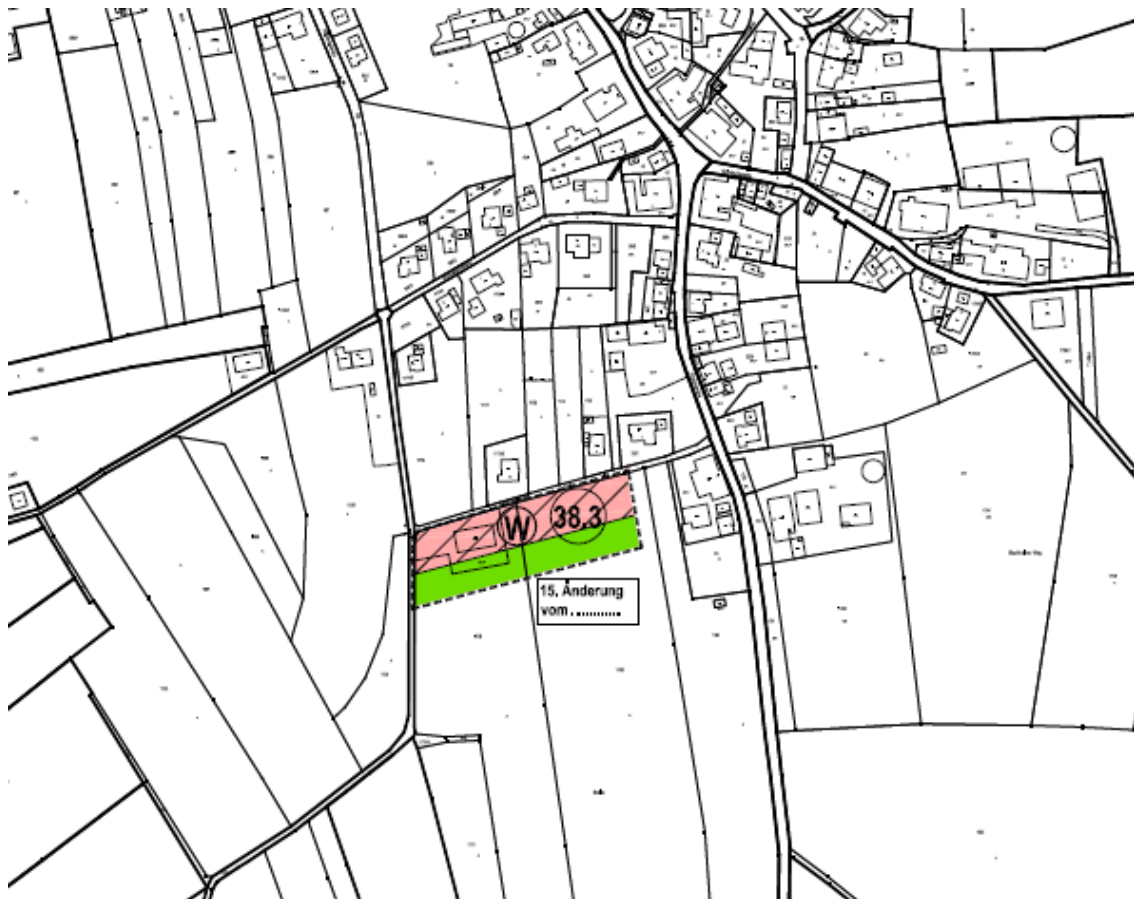
FNP Löffingen-Friedenweiler, Teilplan Unadingen

Deckblatt zur 15. punktuellen Änderung

Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche und private Grünfläche, „Schützenmauer Süd“

M. 1 : 5.000

(Änderungsflächen farbig)



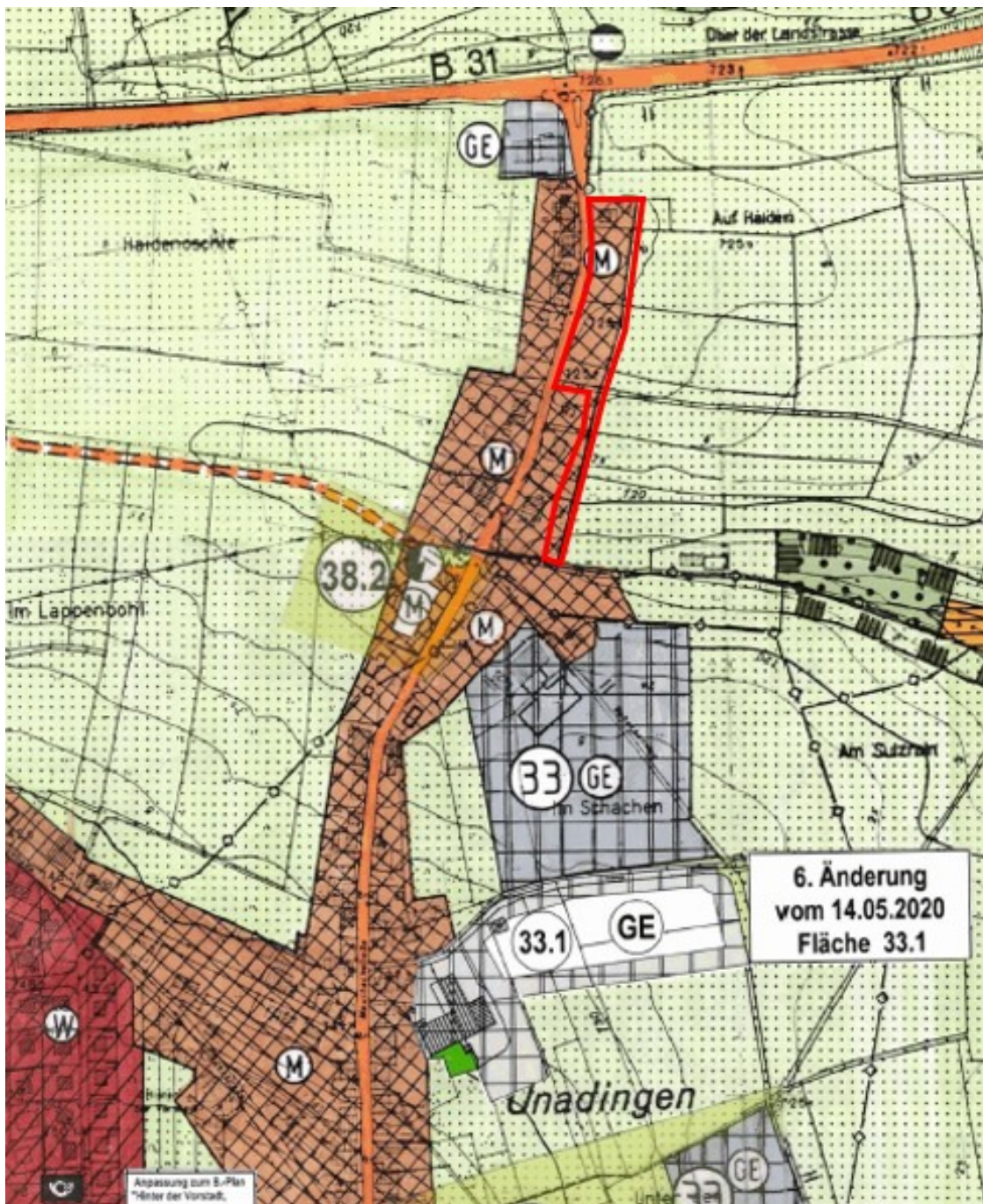
Bestand:

FNP Löffingen-Friedenweiler, Teilplan Unadingen

Tauschfläche „Auf Heiden“

M. 1:5.000

(Geltungsbereich der Änderung rot umrandet)



Planung:

FNP Löffingen-Friedenweiler, Teilplan Unadingen

Deckblatt zur 15. punktuellen Änderung

Tauschfläche „Auf Heiden“: Umwidmung vom Mischbaufläche in landwirtschaftliche Fläche

M. 1: 5.000

Änderungsbereich (landwirtschaftliche Fläche) rot umrandet.

Die bestehende Mischbaufläche wurde aus technischen Gründen übernommen

