

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

**VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
STADT LÖFFINGEN - GEMEINDE FRIEDENWEILER**

**LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD**

---

## **BEGRÜNDUNG ZUR 7. PUNKTUELLEN ÄNDERUNG**

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (26.01. - 26.02.2021)

*Änderungen gegenüber dem Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung (31.08. – 02.10.2020)  
sind kursiv gedruckt*

Verfasser im Auftrag der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen - Friedenweiler:

**PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL**

STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG STRUKTURPLANUNG

EICHBERGWEG 7 79183 WALDKIRCH

Tel. 07681/9494 Fax 07681/24500 E-Mail: info@ruppel-plan.de

## Inhalt

Verfahrensvermerke.....	3
1 Verfahren zur 6. punktuellen Änderung .....	4
2 Begründung der geplanten Änderung.....	4
2.1 Zielsetzung .....	4
2.2 Standort .....	5
3 Bestandsdarstellung im Flächennutzungsplan .....	8
4 Schutzgebiete .....	9
5 Vorgezogene und frühzeitige Behördenbeteiligung .....	11
6 Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen.....	13

## ANHANG

Planung, Deckblatt zu Fläche Nr. 2.11, Sonderbaufläche „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“.....	14
Planung, Ausschnitt Teilplan 2, Löffingen.....	15

Umweltbericht zur 7. FNP-Änderung

## Verfahrensvermerke

- |   |                    |                     |
|---|--------------------|---------------------|
| <b>1. Änderungsbeschluss</b>              | (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 14.05.2020          |
| <b>2. Beteiligung der Öffentlichkeit</b>  | (§ 3 Abs. 1 BauGB) | 31.08. – 02.10.2020 |
| <b>3. Behördenbeteiligung mit Scoping</b> | (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 31.08. – 02.10.2020 |
| <b>4. Öffentliche Auslegung</b>           | (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 26.01. – 26.02.2021 |

### 5. Feststellungsbeschluss

.....  
Beschluss 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 7. Änderung des Flächennutzungsplanes seit dem ..... wirksam.

## 1 Verfahren zur 7. punktuellen Änderung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Stadt Löffingen – Gemeinde Friedenweiler (Zieljahr 2005, rechtswirksam seit dem 01.05.1998) wurde bisher 6 Mal punktuell geändert.

Der Flächennutzungsplan wird punktuell zum 7. Mal geändert, um in der Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, eine Sonderbaufläche „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“ auszuweisen. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“ aufgestellt.

## 2 Begründung der geplanten Änderung

### 2.1 Zielsetzung

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. Geplant ist der Bau einer Ferienhaussiedlung mit Tiny-Häusern („Mikro- oder Minihäuser“) in einer Größe von ca. 1,86 ha. Im Hinblick auf die wachsenden und für den Hochschwarzwald wichtigen Wirtschaftsbereiche Tourismus und Handwerk plant eine Betreibergesellschaft mit Sitz in Löffingen kleine Ferienhäuser auf zwei Grundstücken in unmittelbarer Nähe zum Waldbad Löffingen und zum Freizeitpark „Tatzmania“ zu errichten. Dabei sollen die Synergien zu den bestehenden Freizeit- und Sportstätten genutzt und die notwendigen Beherbergungsmöglichkeiten geschaffen werden, um ein wirtschaftliches Gesamtmodell zu betreiben. Mit regionalen sowie ortsansässigen Fachplanern und Handwerksbetrieben soll ein nachhaltiges Konzept für den Bau der kleinen Ferienhäuser umgesetzt werden.

Das übergeordnete Ziel ist der bestmögliche Aufbau und Betrieb von attraktiven und innovativen Ferienhäuschen mit Nutzung des bestehenden Freizeitangebotes in der unmittelbaren Umgebung. Gästen, insbesondere aus dem Nahtourismus, soll ein schönes Ferienerlebnis mit der Nähe zur Natur ermöglicht werden. Dabei soll auf regionale Ressourcen, auf nachhaltig ökologische Bauplanung, innovative Technologien und respektvollen Umgang mit den Gästen Wert gelegt werden.

Die Ferienhäuser sollen fest verbaut sein, während die Tiny Häuser mit Flächen von 10 bis 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche mobil sind. Der Ursprung der Tiny Häuser liegt im „Tiny House Movement“, einer gesellschaftlichen Bewegung, die das Leben in kleinen Häusern propagiert und seit der Finanzkrise 2007 eine hohe Aufmerksamkeit gewonnen hat. Hierbei stehen die deutlich geringeren Bau- und Betriebskosten im Vordergrund. Die Errichtung der „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“ in Löffingen hängt daher mit den folgenden aktuellen Trends zusammen:

- Materielle Wohlstand (Platzbedarf für angehäuften Güter) und Prestige werden unwichtiger (Hausgröße, Garagen, Grundstücksgröße),
- Sharing Economy („Ich teile mein Eigentum mit anderen“),
- Nachhaltigkeit („Ich brauche nicht viel zum Leben“),

- Individualität („Ich versorge mich selbst mit Produkten, die ich möchte und gut finde“),
- Nahtourismus: weniger 2-Wochen-Urlaub, mehr regionaler Kurzurlaub (2-4 Nächte).

## 2.2 Standort

Folgende Faktoren sprechen allgemein für den Standort in Löffingen:

Großräumige Entfernungen zu Flughäfen:

Zürich 70 km, Mulhouse 95 km, Friedrichshafen 110 km, Stuttgart 140 km.

Verkehrsverbindungen (PKW): B 31: 1 km, A 81: 22 km, A5: 48 km.

ÖPNV: Bahnverbindungen im 1h-Takt der Höllentalbahn mit durchgehender West-Ost-Verbindung Breisach - Freiburg - Donaueschingen und Villingen-Schwenningen, Bus: Haltestelle am Südostrand des Gebietes.

*Bei der lokalen Standortsuche wurden zunächst innenstadtnahe Randbereiche gesucht, um die dort befindliche Infrastruktur, insbesondere das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten im Stadtkern zu nutzen bzw. zu unterstützen. Hierbei kamen nach Abzug von Flächen in Schutzgebieten folgende 4 Standorte in die engere Auswahl, wobei es sich zunächst aus städtebaulicher Sicht um grundsätzlich bebaubare Flächen handelt.:*

### **Mögliche Standorte, Ferienhaussiedlung Tiny House Village im Kernort Löffingen:**

1. Rötenbacher Straße
2. Hohlgasse
3. Eiswiese mit Grünflächen
4. Tal.

Kartengrundlage: LUBW mit Biotopen/Naturschutzgebieten (rot) und Landschaftsschutzgebieten/Waldbiotopen (grün)



*Diese Flächen wären hinsichtlich ihrer Lage (Entfernung zur Innenstadt), Topografie und Größe grundsätzlich für eine Ferienhaussiedlung mit Tiny Häusern geeignet.*

*Bei der Einzelbewertung zeigte sich jedoch, dass unterschiedliche Gründe zum Ausschluss der Flächen führten.*

*In die Kategorie „Lage“ wurde die Nähe zur historischen Innenstadt mit ihren Läden und Geschäften bewertet, wobei die Fläche „Eiswiese“ die günstigste Lage aufweist.. Bei der Kategorie „Umfeldeignung“ wurde die Freiraumqualität im Hinblick auf die Ansprüche an eine Ferienhaussiedlung bewertet. Hierzu zählen insbesondere: Landschaftsbild, Vielfalt und Schönheit der Freiraumstrukturen, Erlebnisqualität, touristische und sportliche Angebote, Naherholungsmöglichkeiten, Nähe zu Gewerbebetrieben sowie Wohn- oder Mischgebieten, Synergieeffekte.*

*Bewertung der Flächen:*

Nr.	Standort	FNP	Lage	Umfeld-eignung	Verfügbar-keit	Verlärnung	Ausschluss-grund	Gesamt-wertung
1	Rötenb. Str.	GE	mittel	mittel	nur in Teilflächen	mittel	nur für GE, Dauerwohnen / Mischnutzung	nicht geeignet
2	Hohlgasse	Landwirt-schaft	mittel	mittel	nein	gering	nicht verfügbar	nicht geeignet
3	Eiswiese	öffentl. Grünfl..	gut	mittel	nein	gering	HQ 100, Biotopnähe	nicht geeignet
4	Tal	GE, Landw.	mittel	eher schlecht	nur Teilflächen	hoch	Verlärnung	nicht geeignet

*In der Gesamtwertung führten folgende Gründe zum Ausschluss der Flächen:*

*1. Rötenbacher Straße: Die Fläche soll einer Bebauung für Gewerbe, Mischnutzung und Wohnen vorbehalten bleiben.*

*2. Hohlgasse: Die Flächen sind nicht verfügbar. Fall eine Bebauung dennoch möglich werden sollte, sind nur Dauerwohnungen vorgesehen.*

*3. Eiswiese: Die Fläche liegt z.T. in Überflutungsflächen (HQ10 - extrem) und wäre nur teilweise verfügbar. Aufgrund ihrer zentralen Lage soll sie im Falle einer Bebauung für Dauerwohnen, Dienstleistungen oder zur Naherholung genutzt werden.*

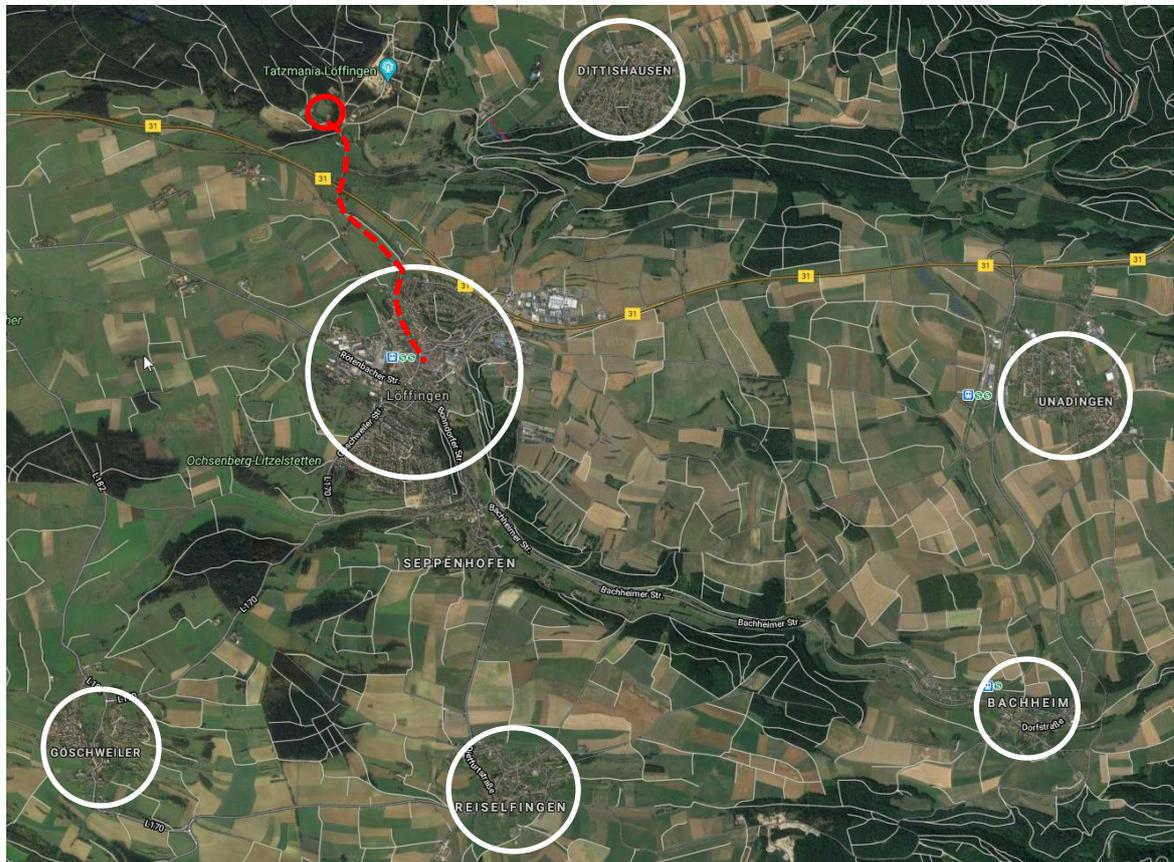
*4. Tal: Die Fläche grenzt an lärmemittierende Betriebe und könnte aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht ausreichend abgeschirmt werden.*

*Für alle Flächen gilt, dass sie hinsichtlich ihrer Lage keine sehr gute Eignung aufweisen und daher für Ferienhäuser nur zweitrangig in Frage kommen würden.*

*Daher wurde die Suche im Hinblick auf bestehende Freizeiteinrichtungen oder Sondergebiete, die der Erholung dienen, in die anderen Ortsteile der Stadt Löffingen ausgeweitet.*

*Hier zeigte sich, dass der Standort zwischen den Sondergebieten des Schwimmbades und dem Tier- und Freizeitpark „Tatzmania“ der zur Innenstadt geografisch nächstgelegene Standort ist (Entfernung der Ferienhaussiedlung zum Rathaus bzw. der Innenstadt: 2 km, alle anderen Ortsteile liegen deutlich weiter entfernt).*

**Übersichtskarte:** Stadt Löffingen mit Ortsteilen (weiße Kreise), geplante Ferienhaussiedlung mit Wegeführung zur Innenstadt (rot). (Quelle: Google Maps).



*Alle umgebenden Ortsteile liegen von der Innenstadt weiter entfernt und verfügen darüber hinaus nicht über bestehende Sondergebiete für Sport, Freizeit oder Erholung. Daher erübrigte sich eine tiefergehende flächendeckende bzw. gemeindeübergreifende Standortuntersuchung.*

*Der geplante Standort für den Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“ weist neben dem sehr hohen Erholungswert durch die Waldrandlage auch die größten touristischen Standortvorteile durch die unmittelbare Nachbarschaft zum Schwimmbad mit Gastronomie und dem Tier- und Freizeitpark „Tatzmania“ auf. Diese beiden bestehenden Sondergebiete werden durch das in der Mitte liegende neue Sondergebiet, das der Erholung dient, ergänzt und abgerundet.*

Im Einzelnen können die in unmittelbarer Nähe liegenden Einrichtungen des städtischen Schwimmbades „Waldbad Löffingen“ von den Gästen der Tiny-House-Village im Sommer genutzt werden (s. Luftbild unten)

**Luftbild: Standort Tiny House Village mit städtischem Schwimmbad**



1: Fläche Ferienhäuser, 2: Fläche Tiny-Häuser.

a: Freizeitpark Tatzmania, b: Schwimmbad: großes Schwimmbecken, c: Kinderbecken, d: Kiosk und Gastronomieflächen, e: Tennisplätze mit Vereinsheim, f: Volleyballplatz, g: Kinderspielplatz, h: Tischtennis, i: öffentliche Parkplätze, j: öffentliche Bushaltestelle

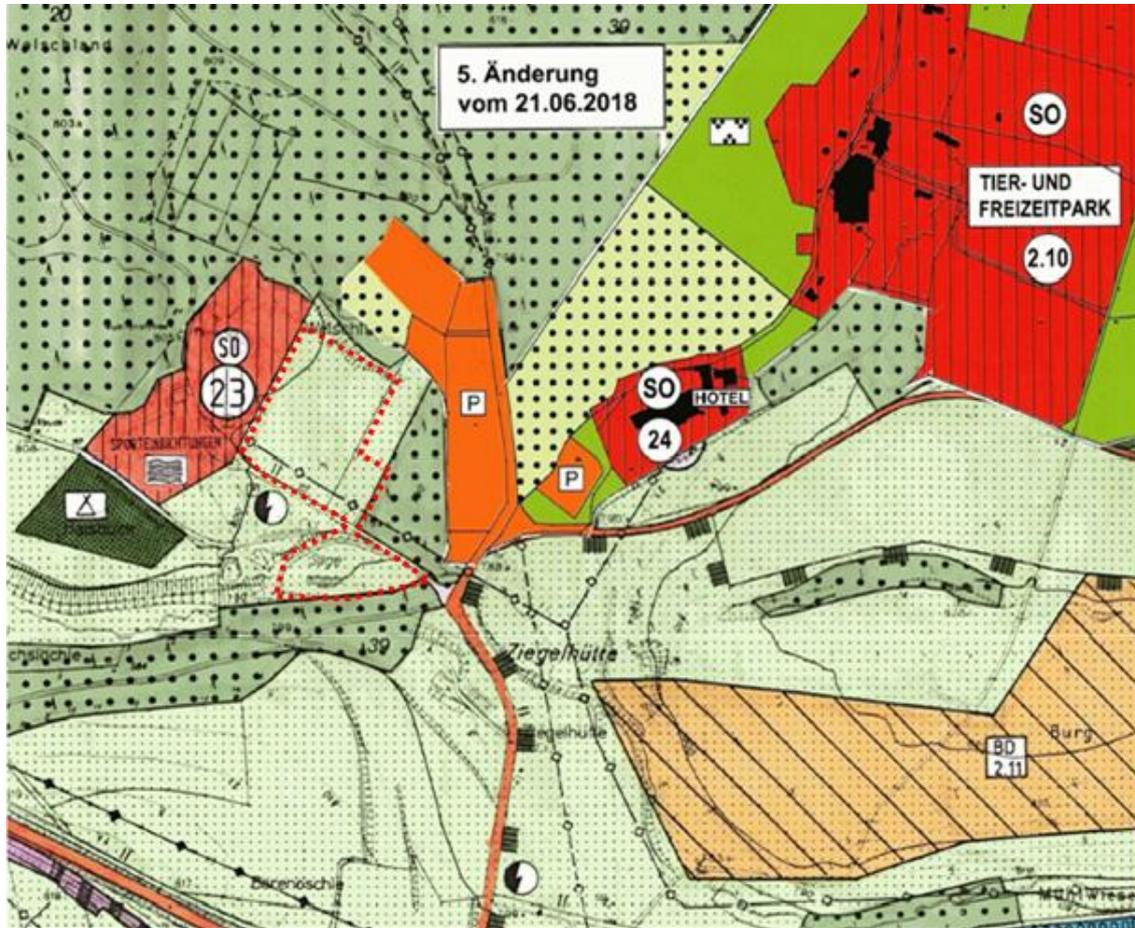
Weitere Freizeitangebote bestehen in der näheren und weiteren Umgebung, u.a.:

Wandergebiet Wutachschlucht, Mountainbike-Strecken, Wintersportmöglichkeiten (Schlitten, Ski, Snowboard, Ski-Langlauf), lokale Einkaufsmöglichkeiten/ Veranstaltungen im Kernort Löffingen (Fastnacht, Städtlefest), Badeparadies in Titisee-Neustadt: 16 km, Steinwasen-Park: 48 km, Europapark Rust: 85 km.

### 3 Bestandsdarstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (Gesamtplan Ostteil im M. 1:10.000 und im Teilplan 2: „Dittishausen, Löffingen (Wildpark)“ im M. 1:5.000) ist der Geltungsbereich der Änderung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt:

**Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler (Zieljahr 2005), Ortsteil Löffingen**

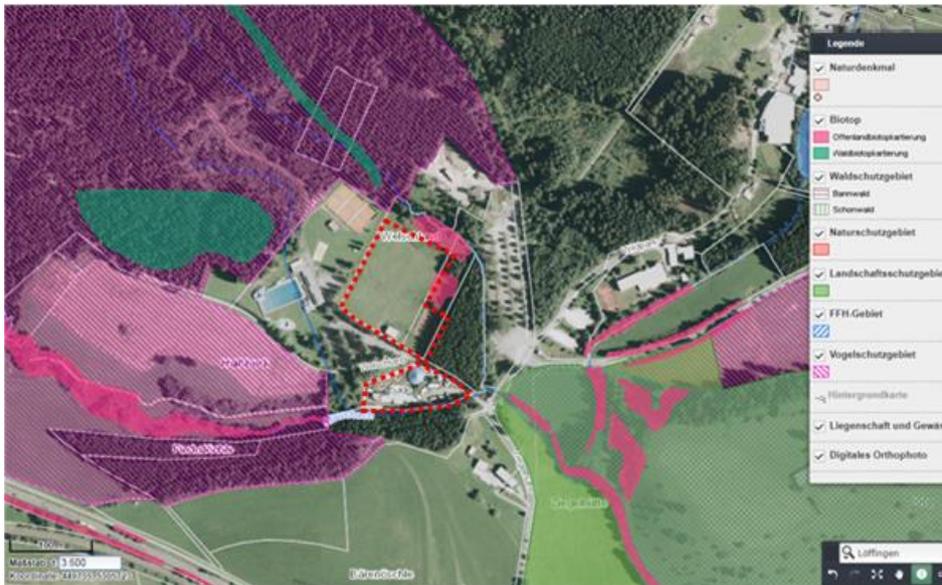


 Geplante Änderung (Geltungsbereich) Sondergebiet,  
das der Erholung dient „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“

#### 4 Schutzgebiete

Angrenzende bzw. betroffene Schutzgebiete (Vogelschutzgebiet, Biotope, Mähwiese) sind auf den nachfolgenden Karten dargestellt (vgl. auch Umweltbericht).

**Angrenzende Schutzgebiete (Quelle: LUBW)**

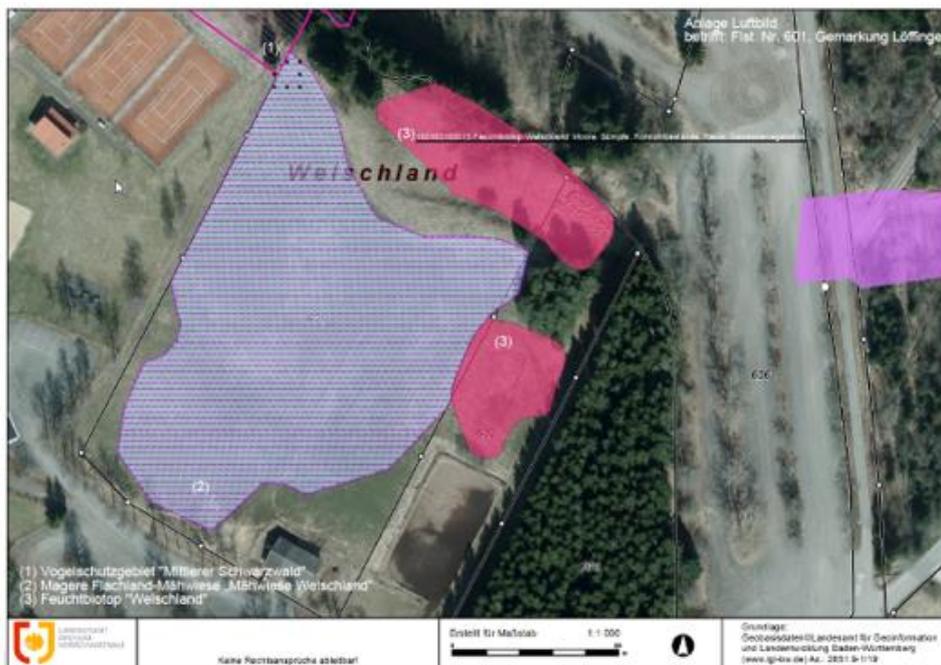


Nördlich und westlich: Vogelschutzgebiet Mittlerer Schwarzwald (Nr. 7915441)

Nördlich und östlich: Feuchtbiotop „Welschland“ (Offenlandbiotopkartierung)

 Geplanter Änderungsbereich  
(Sondergebiet Tiny House Village)

**Karte: Mähwiese** (Quelle: Landratsamt Breisgau-Hochschw., Unt. Naturschutzbehörde)



## 5 Vorgezogene und frühzeitige Behördenbeteiligung

*Vor der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden in einer vorgezogenen informellen und eingeschränkten Behördenbeteiligung 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, äußert keine grundsätzlichen Bedenken, 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.

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.

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 wurde empfohlen.

---

*Diese wurde durchgeführt mit dem Ergebnis, dass durch organisatorische Maßnahmen Lärmkonflikte vermieden werden können. Der Tatzmania-Park und die dazugehörigen Parkplätze bewirken aufgrund der großen Entfernung keinen Lärmkonflikt.*

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. *Dieser beträgt an der Mauchach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5 m und wird als solcher festgesetzt.*

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.

*Für die Offenlage des Planentwurfes wurden die Baugrenzen entsprechend geändert bzw. soll der Waldabstand durch Etablierung einer Niedrigwaldbewirtschaftung auf den entsprechenden Waldflächen der Stadt Löffingen hergestellt 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. *Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde nochmal auf ein nur temporäres Wohnen hingewiesen, worauf der Bebauungsplan zur Klarstellung den Zusatz „Ferienhaussiedlung“ erhielt.*

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.

Da somit keine grundsätzlichen Bedenken der Behörden gegen das Vorhaben geäußert wurden, hat die Verwaltungsgemeinschaft Löffingen – Friedenweiler den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 7. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes am

14.05.2020 gefasst und der Gemeinderat der Stadt Löffingen die Planung für die Offenlage am 17.12.2020 gebilligt.

## **6 Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen**

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan „*Ferienhaus-siedlung Tiny House Village*“ intern als auch extern ausgeglichen und festgelegt bzw. bis zum Satzungsbeschluss vertraglich gesichert. *Sämtliche Eingriffe können ausgeglichen werden.*

*Zu den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.*

## **ANHANG**

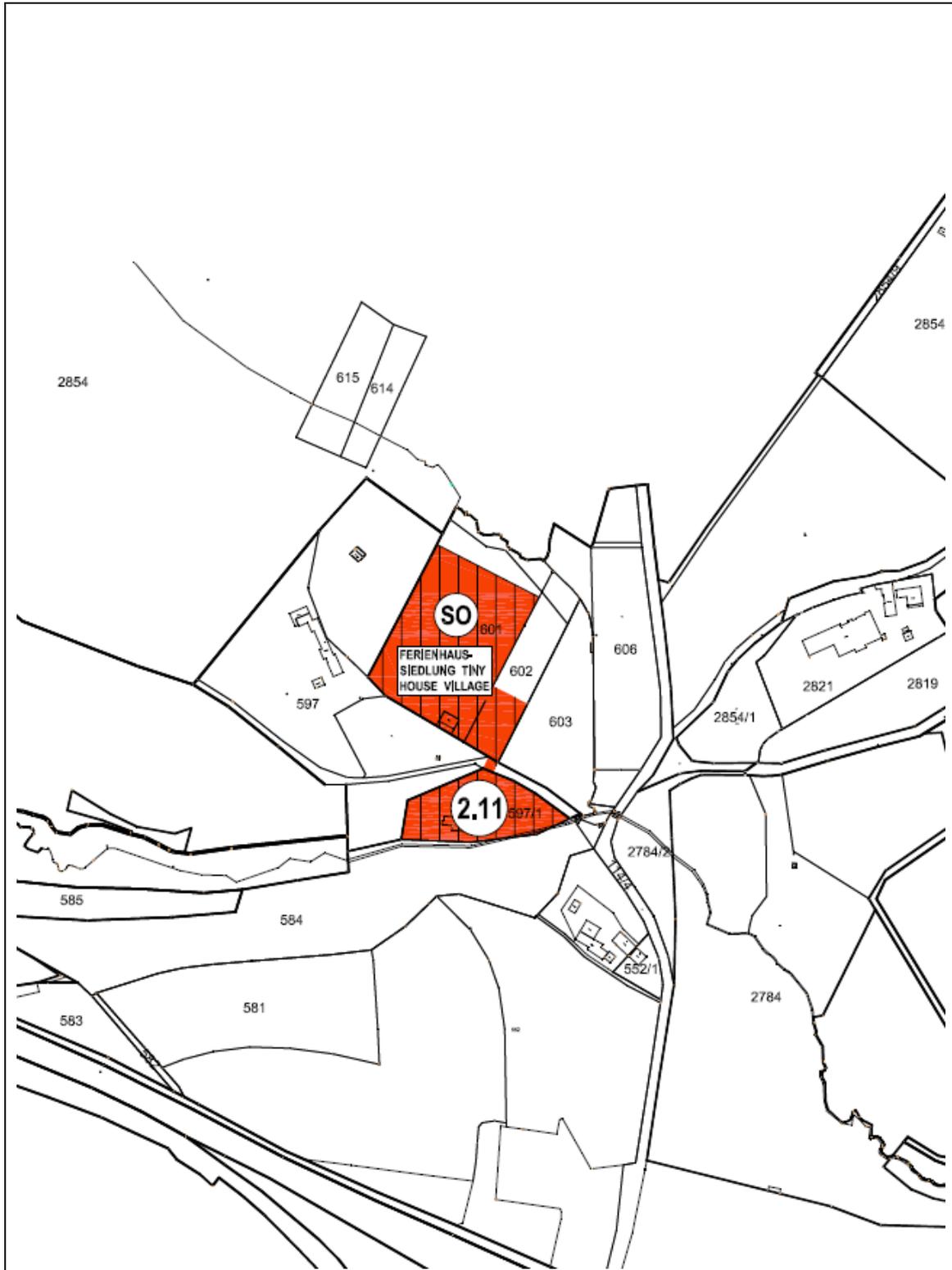
### **Planung, 7. punktuelle FNP-Änderung**

**Planung, 7. punktuelle FNP-Änderung**

**Deckblatt zum Teilplan 2, Löffingen, Dittishausen**

**Fläche Nr. 2.11: Sonderbaufläche Erholung „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“**

**M. 1 : 5.000**



**Planung, 7. punktuelle FNP-Änderung**

**Ausschnitt Teilplan 2, Löffingen, Dittishausen**

**Geändert: Fläche Nr. 2.11: Sonderbaufläche Erholung „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“**

**M. 1: 5.000**

