

---

Kelmendi & Ortlieb Projects GmbH

---

## **7. Änderung des FNP der VG Stadt Löffingen – Gemeinde Friedenweiler**

---

### **Umweltbericht**

---

Freiburg, den 17.12.2020



---

Kelmendi & Ortlieb Projects GmbH, 7. Änderung des FNP der VG Stadt Löffingen –  
Gemeinde Friedenweiler, Umweltbericht

---

Projektleitung & Bearbeitung:  
M.Sc. Biowissenschaften Carolin Greiner

---

faktorgruen  
79100 Freiburg  
Merzhauser Straße 110  
Tel. 07 61 / 70 76 47 0  
Fax 07 61 / 70 76 47 50  
[freiburg@faktorgruen.de](mailto:freiburg@faktorgruen.de)

---

79100 Freiburg  
78628 Rottweil  
69115 Heidelberg  
70565 Stuttgart  
[www.faktorgruen.de](http://www.faktorgruen.de)

---

Landschaftsarchitekten bdla  
Beratende Ingenieure  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

## Kurzdarstellung des Vorhabens und der geplanten Änderung

Die Firma Kelmendi & Ortlieb Projects GmbH plant eine Ferienhaussiedlung angelehnt an die Tiny House-Bewegung als touristisches Übernachtungsangebot in Benachbarung zum Freizeitpark „Tatzmania“ bei Löffingen zu errichten.

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.



Abb. 1: Bisherige Darstellung des gültigen FNP im Änderungsbereich



Abb. 2: Künftige Darstellung des FNP im Änderungsbereich

## Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

**Regionalplan:** Der für das Vorhabengebiet gültige Regionalplan Südlicher Oberrhein ist zentrales planerisches Instrument zur verbindlichen Koordination der Raumnutzungen in der Region. Der aktuelle Regionalplan Südlicher Oberrhein hat den Stand vom Juni 2019.

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein stellt für den Änderungsbereich keine besondere Nutzung dar.

### Landschaftsrahmenplan:

Beim Landschaftsrahmenplan (Stand September 2013) handelt es sich um eine Fachplanung für Naturschutz und Landschaftspflege auf regionaler Ebene. Die Aussagen sind gutachterlich und entfalten selbst keine unmittelbare Rechtswirkung. Erst nach Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Belangen können sie durch Übernahme in den Regionalplan eine rechtliche Verbindlichkeit erlangen. Er dient als Beurteilungsgrundlage für regional bedeutsame Vorhabenplanungen im Freiraum.

Der Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein, Teilkarte Schutzgut Boden macht auf die mittlere Bedeutung des Bodens im Plangebiet aufmerksam.

**Biotopverbund:** Das Teilgebiet 1 liegt im Nordosten in der Kernfläche des Biotopverbunds feuchter Standorte und grenzt im Norden sowie Osten an den dazugehörigen Kernraum sowie den Suchräumen an. Teilfläche 2 grenzt an eine Kernfläche und einen Kernraum des Biotopverbunds trockener Standorte an.

## Geschützte Bereiche

### Natura 2000-Gebiete

Das FFH-Gebiet „Löffinger Muschelkalkhochland“ (Nr. 8115342), sowie das Vogelschutzgebiet „Baar“ (Nr. 8017441) liegen ca. 40 m östlich des Plangebiets. Das Vogelschutzgebiet „Mittlerer Schwarzwald“

(Nr. 7915441) liegt ca. 20 m nördlich des Plangebiets. Ein Managementplan zu dem VSG „Mittlerer Schwarzwald“ liegt noch nicht vor bzw. wird derzeit erarbeitet.

#### FFH-LRT außerhalb von Natura 2000-Gebieten

Die Grünlandflächen des Bebauungsplangebiets wurden 2017 als FFH-LRT 6510 Magere Flachland-Mähwiesen „Welschland“ kartiert (Erhaltungszustand „gut“/B).

#### Naturschutzgebiete:

Nicht betroffen.

#### Landschaftsschutzgebiete:

Nicht betroffen.

#### Geschützte Biotope:

Das geschützte Feuchtbiotop „Welschland“ (Nr. 180163150015) grenzt direkt an den Änderungsbereich im Norden und Nordosten an. In ca. 50 m Entfernung nordwestlich liegt das Waldbiotop „Bach W Tierpark“ (Nr. 280153156040).

Der Änderungsbereich weist westlich ca. 40 m Abstand zum Offenlandbiotop Mauchach „Fuchslöchle“ (Nr. 181153150555), sowie östlich ebenfalls ca. 40 m Abstand zum geschützten Biotope „Naturnahe Bachabschnitte und Auwald der Mauchach NW Löffingen“ (Nr. 181163150184) auf.

#### Sonstige geschützte Bereiche nach BNatSchG

Nicht betroffen.

#### Wald:

Der einzuhaltende Waldabstand von 30 m zwischen baulichen Anlagen mit Feuerstätten zum Wald (§ 4 LBO) wird unterschritten. Der südlich angrenzende Wald muss aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m und einer Niederwaldbewirtschaftung zugeführt werden. Aufgrund der Hanglage ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein zusätzlicher Abstand von 40 m zum Plangebiet umzuwandeln.

#### Wasserschutzgebiete:

Nicht betroffen.

#### Überschwemmungsgebiete (§ 78 WHG, § 65 WG):

Nicht betroffen.

### **Bestandsaufnahme**

	Bewertung von Bedeutung und Empfindlichkeit: 1 = besondere / 2 = allgemeine / 3 = geringe Bedeutung
2	<u>Fläche:</u> Der Änderungsbereich ist zum momentanen Zeitpunkt zum großen Teil unbebaut. Im Bestand befinden sich ein altes Sägewerk einschließlich Betriebsflächen und ein Stallgebäude. Zum aktuellen Zeitpunkt überwiegt die Nutzung als Pferdeweide und Lagerflächen.
1	<u>Boden:</u> Über den Änderungsbereich erstrecken sich im Norden Pelosol und Braunerde-Pelosol aus Muschelkalk-Fließerde. Die Gesamtbewertung dieses Bodentypes liegt im mittleren Bereich (2.17). Der Boden im Teilgebiet 2 ist als Siedlungsboden dargestellt. Eine exakte Funktionsbewertung durch die BK50 liegt nicht vor, wird gemäß der LUBW pauschal mit „1“ eingestuft.  Der Boden im Süden ist als Siedlungsboden dargestellt. Eine exakte Funktionsbewertung durch die BK50 liegt nicht vor. Gemäß der LUBW Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ werden in solchen Fällen die Funktionen der nicht versiegelten Böden pauschal mit „1“ eingestuft.  Zur Verkehrsfläche „Welschland“ liegt eine geologische Störung vor.  Gemäß Landschaftsrahmenplan hat der Änderungsbereich eine mittlere Bedeutung für das

	Schutzgut Boden
1	<p><u>Wasser:</u> Der Änderungsbereich befindet sich im Norden auf der Einheit Unterer Muschelkalk, der ein schichtig gegliederter und Kluftgrundwasserleiter mit überwiegend mäßiger, gebietsweise geringer Durchlässigkeit ist..</p> <p>Im Süden liegt die Einheit Mittlerer Muschelkalk vor, die ein Kluft- /Karstgrundwasserleiter ist.</p> <p>Am südlichen Rand fließt die Mauchach (G. II Ordnung), ein Abschnitt von ca. 40 m ist Teil des Plangebietes. Nördlich des Plangebiets fließt ein Gewässer II. Ordnung (NN-TF-1), dieses liegt außerhalb.</p> <p>Der Änderungsbereich befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Es liegen keine Hochwassergefahrenkarten für die anliegenden Gewässer vor. Ein Hochwasserrisiko ist aufgrund der Topographie nur gering gegeben. Starkregengefahrenkarten für die Stadt Löffingen liegen ebenfalls nicht vor.</p>
2	<p><u>Klima / Luft:</u> Der Änderungsbereich liegt im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, in rund 790 m Höhe. Die dort herrschenden Winde wehen vor allem von Südost (siehe Abb. 9). Der Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein, Teilkarte Schutzgut Klima und Luft, weist auf die hohe bis sehr hohe Bedeutung dieses Schutzguts hin. Durch die Lage am Waldrand eines großen zusammenhängenden Waldgebiets nördlich von Löffingen ist der Änderungsbereich gut durchlüftet. Die unversiegelte Teilfläche (Grünland) produziert Kaltluft.</p> <p>Aufgrund der Lage ist mit keiner Anfälligkeit gegenüber klimatischen Veränderungen zu rechnen. Vorbelastungen hinsichtlich Emissionen bestehen durch angrenzende Freizeiteinrichtungen und die B31.</p>
1	<p><u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</u></p> <p>Die nördliche Teilfläche besteht größtenteils aus Grünland welches gemäß LUBW als Magere Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510, Erhaltungszustand B) kartiert ist. Im Osten und Norden grenzen Feuchtbiotope an, im Osten ragen diese kleinflächig in den Änderungsbereich hinein. Die Fläche wird als Pferdeweide genutzt, es befinden sich ein Pferdestall sowie eine Reitplatz auf der Fläche.</p> <p>Die südliche Teilfläche ist größtenteils teilversiegelt und wird zur Tierhaltung genutzt. Außerhalb des Geheges liegen begrünte Bereiche die teilweise als Lagerfläche genutzt werden.</p> <p>Der Änderungsbereich wird größtenteils von Wald umrandet und grenzt an zwei Vogelschutzgebiete und einem FFH-Gebiet. Aufgrund der mageren Wiesenstruktur und dem alten Sägewerk ist eine hohe Wertigkeit des Plangebiets für das Schutzgut Tiere und Pflanzen gegeben.</p>
2	<p><u>Landschaftsbild und Erholungswert:</u> Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit 120, im Alb-Wutach-Gebiet, innerhalb der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten. Der Änderungsbereich befindet sich am Rand eines großen, zusammenhängenden Waldgebiets nordwestlich von Löffingen in ca. 300 m Entfernung zur B31. Der Änderungsbereich wird durch Weidennutzung und Lagernutzung geprägt. Die naturnahen Strukturen (Feuchtbiotop, Waldrandlage, Gehölze) und naturfernen Strukturen (Waldschwimmbad, Tennisplatz, Parkplätze) führen zu einem heterogen gemischten Landschaftsbild. Der Änderungsbereich ist durch die Lage potentiell interessant für die Naherholung. Die Zugänglichkeit des Plangebiets ist jedoch eingeschränkt.</p> <p>Im Landschaftsrahmenplan wird der Änderungsbereich als Fläche mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung dargestellt.</p>
2	<p><u>Mensch:</u> Im Änderungsbereich entstehen Emissionen in Form von Lärm, Staub, und Luftschadstoffen derzeit durch angrenzende Nutzungen wie das Waldbad Löffingen, den Tennisplatz, den Freizeitpark Tatzmania und die in rund 300 m Luftlinie vorbeiführende B31.</p>
3	<p><u>Kultur- / Sachgüter:</u> Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.</p>
3	<p><u>Abwasser / Abfall:</u> Anfallendes Abwasser kann in die bestehende Kanalisation der Stadt</p>

	Löffingen abgeleitet werden. Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen kann in einen bestehenden Vorfluter abgeleitet werden. Abfälle werden in das bereits bestehende Entsorgungssystem integriert.
2	<u>Energie:</u> Der Eingriffsbereich verfügt über ein Potenzial hinsichtlich der Solarenergienutzung.
3	<u>Wechselwirkungen:</u> Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten, die über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen

<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:</b>		
<b>Maß der Beeinträchtigung:</b>		
<b>E = hoch, erheblich</b>		<b>e = mittel, erheblich</b>
		<b>g = gering, nicht erheblich</b>
<i>Fläche</i>	<b>E</b>	Die bisherige teils landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Änderung unterbrochen und dauerhaft verhindert. Der Versiegelungsgrad wird deutlich zunehmen.
<i>Boden</i>	<b>e</b>	Die Versiegelung des Bodens wird durch die Errichtung von Schraubfundamenten und mobilen Ferienhäusern auf ein Mindestmaß reduziert. Für Zufahrten und Nebenanlagen wird teilweise einen Oberbodenabtrag und Bodenmodellierung erforderlich. Wo möglich werden wasserdurchlässige Beläge verwendet. Dennoch wird die Bodenfunktion erheblich beeinträchtigt.
<i>Wasser</i>	<b>e</b>	Durch die Versiegelung wird die Grundwasserneubildung reduziert, auf den gärtnerisch angelegten Flächen kann eine Versickerung jedoch weiterhin erfolgen. Das Fließgewässer wird inklusive Gewässerrandstreifen vor einer Bebauung geschützt. Die FNP-Änderung hat keine Auswirkungen auf die Anfälligkeit des Änderungsbereichs gegenüber Hochwasser- und Starkregenereignisse.
<i>Klima / Luft</i>	<b>g</b>	Aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrads im Änderungsbereich nehmen die funktional kühlenden Vegetationsflächen ab. Aufgrund der Lage im Freiraumbereich benachbart zu Waldflächen mit klimatischer Pufferfunktion ist jedoch nur von geringen Belastungen auszugehen. Beeinträchtigungen der Luftqualität sind nicht zu erwarten.
<i>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i>	<b>E</b>	Die Umsetzung der Ferienhaussiedlung welches durch die FNP-Änderung vorbereitet wird, führt zu einem Verlust hoch- bis mittelwertiger Biotoptypen mit hohem Lebensraumpotenzial. Weiterhin kommt es auch zu einem Verlust mittel- bis hochwertiger Bereiche mit hohem Lebensraumpotenzial bzw. Nachweisen planungsrelevanter Tierarten.
<i>Landschaftsbild und Erholungswert</i>	<b>g</b>	Das Landschaftsbild und der Erholungswert im Änderungsbereich werden bereits durch bestehende Infrastrukturen geprägt. Der Änderungsbereich fügt sich als weiteres touristisches Angebot gut in das Ortsbild ein und führt aufgrund der offenen und nicht-intensiven Bebauung (mobile, kleine Holzbauten) zu keiner erheblichen Änderung des Landschaftsbildes.
<i>Mensch</i>	<b>e</b>	Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit können sich aufgrund der Lärmemissionen ausgehend von den bestehenden Freizeitanlagen (Waldbad, Tatzmania) für Übernachtungsgäste ergeben. Im Rahmen des Bebauungsplanes sind ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz der menschlichen Gesundheit zu ergreifen.
<i>Kultur- / Sachgüter</i>	<b>g</b>	Erhebliche Beeinträchtigungen von Kulturdenkmalen sind nicht anzunehmen. Sollten bei Bodenarbeiten allerdings doch archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.
<i>Abwasser / Abfall</i>	<b>g</b>	Auswirkungen sind bei ordnungsgemäßer Entsorgung nicht anzunehmen.

Energie	<b>g</b>	Es ist zu prüfen ob die Dachflächen der Unterkünfte für die Anbringung von Photovoltaik-Anlagen geeignet sind.
Wechselwirkungen	<b>g</b>	Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die über die bei den einzelnen Schutzgütern dargestellten Auswirkungen hinausgehen.
Störfallbetrachtung	<b>g</b>	Die FNP-Änderung lässt keine Vorhaben zu, für die eine Anfälligkeit hinsichtlich schweren Unfällen oder Katastrophen gegeben ist. Auch im Umfeld des Änderungsbereichs sind keine derartigen Vorhaben oder Nutzungen vorhanden.
Kumulation	<b>e</b>	Kumulationseffekte sind denkbar mit dem planfestgestellten Vorhaben 3-streifiger Ausbau der B31 zwischen Rötenbach (K4992) und Löffingen (Maienlandstraße), sowie mit dem derzeit in Aufstellung befindliche B-Plan „Tatzmania“ (Stadt Löffingen).

## Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen im Gebiet

V = Vermeidung, Minimierung		K = Kompensation (Ausgleich, Ersatz)
<u>Erläuterung der Maßnahme:</u>		<u>Schutzgut / Funktion:</u>
V	Umsetzung von Bodenschutzmaßnahmen	Boden / Wasser
V	Minimierung der Bodenversiegelung	Boden / Wasser
V	Minimierung von Lärmemissionen	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt / Mensch / Erholung
K	Kompensation der Eingriffe in Boden durch (vrstl. externe) Ausgleichsmaßnahmen	Boden
K	Kompensation der Eingriffe in Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch (vrstl. externe) Ausgleichsmaßnahmen	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Voreinschätzung, ob ein Ausgleich innerhalb der Vorhabenfläche ermöglicht werden kann:  
 Da im gesamten Änderungsbereich bei einer Errichtung der Ferienhaussiedlung von einer flächendeckenden Ausnutzung auszugehen ist, wird davon ausgegangen, dass ein Ausgleich innerhalb der Vorhabenfläche nicht möglich sein wird und externe Ausgleichsflächen benötigt werden.  
 Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan konkretisiert.

## Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Änderungsbereich entsprechend seines derzeitigen Bestandes bestehen und die oben genannten Umweltauswirkungen werden nicht eintreten. Nennenswerte Aufwertungen für die Bereiche des Plangebietes sind aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen jedoch auch bei Nicht-Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

## Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Bei der Standortalternativenprüfung wurden vier innenstadtnahe Bereiche und sowie die Ortsteile der Stadt Löffingen hinsichtlich einer alternativen Standorteignung untersucht. Die Untersuchungen ergaben dass die Untersuchungsflächen keine adäquaten Alternativen zum Änderungsbereich darstellen, aufgrund fehlender Verfügbarkeit, Lärmbelastung und Betroffenheit von Schutzgebieten. Den Ortsteilen fehlt es an Synergien mit bestehenden Tourismus- und Gastronomieeinrichtungen und der Nähe zur Innenstadt, so wie sie im aktuellen Vorhabensbereich gegeben sind.

Aufgrund der Ansprüche an der Änderungsbereich (Aufstellung Ferienhäuser) und der verhältnismäßig geringen Flächengröße verbleibt wenig Spielraum um eine andere räumliche Anordnung innerhalb des Plangebietes zu finden. Eine Zufahrt an anderer Stelle als von der Straße „Welschland“ ist nicht möglich, da es sich hierbei um die einzige angrenzende und entsprechend ausgebaute Straße handelt.

## Hinweis auf Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Für den auf FNP-Ebene notwendigen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung lagen alle verfügbaren Informationen vor bzw. konnten im Verlaufe der Umweltprüfung von den zuständigen Stellen eingeholt werden; Schwierigkeiten bei der Erstellung der Umweltprüfung zur FNP-Änderung ergaben sich daher nicht.

## Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Umweltüberwachung werden im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan festgelegt.

## Hinweise zur Abschichtung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Für eine vertiefende Untersuchung der oben dargestellten Bestands- und Eingriffssituation wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen. Dort werden auch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und rechtsverbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Ebenso erfolgt dort eine Vorprüfung zur Verträglichkeit mit den zwei Vogelschutzgebieten und dem FFH-Gebiet, sowie die Erarbeitung eines Fachbeitrags zum besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG (siehe Anlagen Umweltbericht zum Bebauungsplan).

## Allgemein verständliche Zusammenfassung

Angrenzend zu bestehenden Freizeiteinrichtungen soll eine Ferienhaussiedlung in Anlehnung an die Tiny House Bewegung errichtet werden.

Um die Umsetzung des Sondergebietes zu ermöglichen, muss der gültige Flächennutzungsplan geändert werden. Diese 7. Änderung des FNPs mit Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter, insbesondere Boden, Wasser, Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt und Mensch, sowie auf verschiedene geschützte Bereiche (europäisch geschützte Natura 2000-Gebiete, FFH-LRT außerhalb Natura 2000-Gebieten, gesetzlich geschützte Biotope) verbunden.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sowie zum (voraussichtlich externen) Ausgleich von Eingriffen werden Maßnahmen notwendig, deren genauer Umfang und Lage im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens zur Ferienhaussiedlung festgelegt werden muss. Grundsätzlich wird jedoch davon ausgegangen, dass alle Eingriffe vermieden und ausgeglichen werden können und die Errichtung des Sondergebietes im vorgesehenen Bereich möglich ist.