Vorlage zur Gemeinderatssitzung der Stadt Löffingen am 27.02.2024

Stadt Löffingen, Ortsteil Unadingen
Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt, östlicher Teil“
mit örtlichen Bauvorschriften

Stellungnahmen der Behörden im Rahmen der Offenlage nach § 13 a BauGB (09.08. 14.09.2021) mit Stellungnahmen der Stadt Löffingen

---

1. bnNetze, Freiburg
(Schreiben vom 02.08.2021)

Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Pläne und schriftlichen Unterlagen nehmen wir in dem Planverfahren als Träger öffentlicher Belange Stellung.
1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: keine
2. Rechtsgrundlage: entfällt
3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen): entfällt
Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können:
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.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Kenntnisnahme

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 Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in der Kirchäckerstraße mit Erdgas versorgt werden. 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. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind gradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Die Angaben werden in Ziff. 2.8 der Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

2. BUND Landesverband B.-W. e.V., Stuttgart
Keine Stellungnahme

3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Freiburg
(E-Mail vom 22.07.2021)

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 Ausbauentscheidung 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 Koordinierung 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.
Bitte lassen Sie uns nach bekannt werden der Straßennamen und Hausnummern diese umgehend zukommen.
Bitte informieren Sie uns auch nach Bekanntwerden über Mitbewerber !
Bitte Antworten nur noch an dieses Emailpostfach: *T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de*

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Die Angaben werden in Ziff. 2.9 der Hinweise zum Bebauungsplan übernommen..

4. Industrie- und Handelskammer, IHK, Freiburg

(Schreiben vom 17.08.2021)
Bearbeiterin: Andrea Steuer

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben von 227.2021 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ist zur Planung Folgendes zu äußern:

In Unadingen soll ein Wohngebiet für 3 Wohngebäude ausgewiesen werden Es wird angeregt, das dringende Thema Flächeneffizienz zu berücksichtigen und bspw. die Zahl der Vollgeschosse von II als zwingend festzusetzen sowie auch eine Mindestgebäudehöhe festzusetzen. Die Grundstücke erscheinen zudem z.T. groß genug, um etwas dichtere Doppelhäuser aufzunehmen (Eine Vermaßung fehlt zum Teil.) Auch dies könnte verbindlich festgesetzt werden.

Hinweise: Müsste der Bebauungsplan nicht zumindest als „1. Änderung und Erweiterung bezeichnet werden? Wäre nicht eher eine Neuaufstellung eines Planes (mit dann kleinräumiger Änderung des Planes ‚Hinter der Vorstadt) adäquater? Offen bleibt auch, was eigentlich im Detail geändert wird, bspw. auch die Bebauungsvorschriften zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung? Die Entwicklungsmöglichkeit aus dem FNP dürfte u.E. zweifelhaft sein, eine Berichtigung desselben im § 13a-Verfahren jedoch auch kein Problem darstellen?

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Der Bebauungsplan dient der Deckung des Eigenbedarfes an Wohnraum für die Eigentümer des Grundstücks (Nachbargebäude und unmittelbar angrenzender landwirtschaftlicher Betrieb). Eine weitere Verdichtung ist nicht geplant.
Der Bebauungsplan wird eigenständig unter geänderter Titulierung „Hinter der Vorstadt, östlicher Teil“ weiterführt.
Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Landesnaturschutzverband BW, Stuttgart

Keine Stellungnahme

6. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

(Schreiben vom 08.09.2021)

Fachbereich 410 - Baurecht und Denkmalschutz

Bearbeiterin: Daniela Ziegler Tel: - 4141
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 Die Bezeichnung als „Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt, 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften“ lässt zunächst vermuten, dass der bestehende Bebauungsplan nicht neu gefasst, sondern lediglich geändert wird. Allerdings ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen, dass ausgenommen der Zufahrt nahezu die Gesamtfläche der Überplanung auf bislang unbeplanter Fläche erfolgt. Außerdem werden für den Änderungsbereich komplett neue (eigene) Festsetzungen getroffen. Der bestehende Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt“ wird durch die 1. Änderung nicht angetastet, eher angekoppelt im Bereich der Zufahrt. Demzufolge entsteht ein vollständig neuer (qualifizierter) Bebauungsplan, dessen Inhalt über eine Änderung einzelner Teile hinausgeht. Wir regen daher an, dem Plan eine neue Bezeichnung zu geben und den bisherigen Bebauungsplan in der Überschneidung wie in § 5 der Satzung bereits vorgesehen, außer Kraft zu setzen.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Der Bebauungsplan wird neu gefasst unter dem Titel „Hinter der Vorstadt, östlicher Teil“.

Nach Abschluss bitten wir sodann um Vorlage eines maßstabsgerecht ausgeschnittenen und beschrifteten neutralen Deckblattes zur kennzeichnenden Vorheftung auf den überlagerten Teilbereich des Bebauungsplans „Hinter der Vorstadt“.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Das Deckblatt wird zur Verfügung gestellt.

3.2 Zur Zusammenstellung der Rechtsvorschriften weisen wir auf die aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 geänderte Baunutzungsverordnung hin. Nach der Überleitungsvorschrift des § 25e BauNVO ist auf den Entwurf eines Bauleitplans, der vor dem 23. Juni 2021 nach § 3 Absatz 2 BauGB

oder nach dem Planungssicherstellungsgesetz öffentlich ausgelegt worden ist, die Baunutzungsverordnung in der bis zum 23.Juni 2021 geltenden Fassung anzuwenden. Da die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorliegend erst nach diesem Zeitpunkt begonnen hat, ist dem Planentwurf die aktuelle Fassung der BauNVO zugrunde zu legen.
Des Weiteren regen wir an, nicht auf die Landesbauordnung in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) abzustellen, sondern auf die Neufassung der Landesbauordnung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Die Rechtsgrundlagen, die sich seit der Stellungnahme nochmals geändert haben, werden aktualisiert.

3.3 Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Was in diesem Sinn erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Die Ausführungen in Ziffer 1 der Begründung sollten sich deshalb nicht darin erschöpfen, lediglich den kurzfristigen Bedarf der privaten Grundstückseigentümer für Wohngebäude als Zweck der Planung zu nennen, ohne auf die eigenen kommunalen städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsvorstellungen einzugehen. Der Abschnitt sollte daher um Aussagen ergänzt werden, welche konkreten planungsrechtlichen Ziele mit der Planung der Gemeinde verfolgt werden und inwieweit die Planung diesen Zielen zur Verwirklichung dient.
Wir regen daher an, nähere Ausführungen zur Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB in die Begründung aufzunehmen und dabei auf die nach § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigenden Belange abzustellen.
Vor allem unter dem Aspekt, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen zu Wohnflächen umgewandelt werden sollen, erscheint eine ausführliche Begründung erforderlich (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Die Begründung wird entsprechend ergänzt (s. Ziffer 1 und 2.1). Die Maßnahme dient der Innenentwicklung von Unadingen und ist als eine Teilplanung zu sehen, die bei Bedarf weitergeführt werden kann. Eine vollständige Überplanung der Außenbereichsinsel würde allerdings den kurzfristigen Bedarf übersteigen und soll daher in Abschnitten erfolgen.

3.4 Wie in Ziffer 2.2 der Begründung ausgeführt, stellt der wirksame Flächennutzungsplan für das Plangebiet Flächen als „Wohnbauflächen“ an der Kirchäckerstraße und als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Fläche für die Landwirtschaft bewirkt eine Zäsur zwischen den angrenzenden Wohnbauflächen im Westen und den Wohn- und Mischbauflächen im Osten Aufgrund der Größe der bestehenden Freifläche drängt sich die angestrebte Bebauung nicht als zwangslose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung auf, so dass hier wohl von einer sog. Außenbereichsinsel auszugehen ist (Verwaltungsgerichtshof Baden- Württemberg, Urteil vom 10. Juni 2021 – 8 S 949/19 –, Rd.-Nr. 43).
Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist durch die zusammenhängende große landwirtschaftliche Fläche vorgegeben. Durch die Bebauungsplanung würde die im FNP vorgegebene Abgrenzung der Bodennutzung aufgegeben und die Außenbereichsinsel in zwei kleinere Bereiche unterteilt. Der Bebauungsplan kann

daher unserer Ansicht nach nicht als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden. Zur Frage, ob die Voraussetzungen für eine Berichtigung des FNP nach § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB erfüllt sind, bitten wir unsere Ausführungen unter Ziffer 3.5 und 3.6 dieser Stellungnahme einzubeziehen.
Sofern eine Berichtigung stattfindet, wird empfohlen die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes zum Anlass zu nehmen, ausdrücklich auf die Rechtsfolge der Berichtigung des Flächennutzungsplans hinzuweisen, um eine möglichst umfassende Information der Öffentlichkeit sicher zu stellen. In den Fällen, in denen die Gemeinde den Flächennutzungsplan nicht selbst aufstellt, sollte die dafür zuständige Stelle die Öffentlichkeit im Wege einer ortsüblichen Bekanntmachung über die vorgenommene Berichtigung des Flächennutzungsplans informieren.
Die Berichtigung des Flächennutzungsplans sollte durch das für den Flächennutzungsplan zuständige Organ unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Nur so kann die Aktualität des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 6 Absatz 5 Satz 3 BauGB sichergestellt werden.
Um die Nachvollziehbarkeit einzelner Berichtigungen bis zu einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans sicher zu stellen, sollten diese z. B. mit dem Hinweis „Geändert durch den am … in Kraft getretenen Bebauungsplan …“ versehen werden.
Je eine Fertigung der Berichtigung bitten wir dem Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald, dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Regionalverband Südlicher Oberrhein zu übersenden.
3.5 Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Hierzu enthält die Begründung nur rudimentäre Ausführungen, die nicht geeignet sind, Bedenken zu den Anwendungsvoraussetzungen des gewählten Verfahrens auszuräumen.
Die Interpretation des Begriffs der Innenentwicklung durch die Gemeinde unterliegt der uneingeschränkten gerichtlichen Kontrolle. Einen Beurteilungsspielraum hat die Gemeinde nicht. Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Geltungsbereich. Überplant werden dürfen grundsätzlich Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden (vgl. BVerwG, Urt. v. 04.11.2015, Az. 4 CN 9/14 – juris). Maßgeblich sind dabei die tatsächlichen Verhältnisse (vgl. BVerwG, Urt. v. 25.06.2020, AZ 4 CN 5.18 – juris). Wie oben erläutert, liegt der überwiegende Teil der vorliegenden Planung im Außenbereich (Außenbereichsinsel) und bewirkt eine Zäsur zwischen den vorhandenen Bebauungen.
Wir weisen drauf hin, dass das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 14.06.2021 ein Revisionsverfahren zugelassen hat, in dem voraussichtlich die Frage geklärt werden wird, ob eine sogenannte Außenbereichsinsel im Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB überplant werden kann.

3.6 Sollte die Überplanung der sog. Außenbereichsinsel weiter im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verfolgt und eine Berichtigung des FNP angestrebt werden, halten wir es für erforderlich, in Ziffer 2.1 der Begründung näher auf das Vorliegen der nötigen Voraussetzung der geordneten städtebaulichen Entwicklung einzugehen.

Zu beachten ist dabei insbesondere, dass durch die Zerteilung der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft zwei kleinere Restflächen entstehen, auf denen künftig zum Teil eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich wäre (etwa auf Flst-Nr. 368/6). Ob für eine Planung, die mittelbar dazu führt, dass außerhalb ihres Geltungsbereichs liegende Flächen erstmals die Qualität eines unbeplanten Innenbereichs verliehen wird, eine Berichtigung des Flächennutzungsplans in Frage kommt, sollte vor dem Hintergrund der Vorgabe der geordneten städtebaulichen Entwicklung nochmals kritisch überprüft werden.

> ***Stellungnahme der Stadt Löffingen:***
> *Die Begründung wird im Hinblick auf die Planung in eine Außenbereichsinsel und die damit verbundene Planungsmöglichkeit der Stadt ergänzt. Den Hinweisen kann zugestimmt werden. Es erfolgt eine Berichtigung des FNP mit entsprechenden Bekanntmachungen.*
> *Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald kann das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes die Grundlage für eine Beurteilung der vorliegenden Planung in eine Außenbereichsinsel liefern. Der eigentliche Außenbereich von Unadingen liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel einer Nachverdichtung in der Ortsmitte von Unadingen und kann als Maßnahme der Innenentwicklung definiert werden, für das – nach dem Ausscheiden der Möglichkeit, § 13b BauGB in Anspruch zu nehmen – das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden soll. Hierfür ist lediglich eine nochmalige Offenlage erforderlich, da sich die Grundzüge der Planung durch die wesentliche Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geändert haben.*
> *Eine Genehmigung des Bebauungsplanes sowie eine förmliches Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes sind nicht erforderlich.*

Die vorgesehene Berichtigung und die geordnete städtebauliche Entwicklung ist auch mit Blick auf potentielle Immissionskonflikte nochmals zu hinterfragen. Mögliche Beeinträchtigungen des Belangs der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im neuen Wohngebiet werden bislang lediglich mit einem pauschalen Hinweis der Ortsüblichkeit entsprechender Immissionen aufgewogen. Wir weisen darauf hin, dass hierbei die Begründung unter Ziffer 4.1.1 dritter Absatz dem Hinweis unter Ziffer 2.6 widerspricht. Es erscheint vorliegend Bedarf, mögliche Emissionen zunächst näher zu untersuchen, um eine sachgerechte Abwägung der Belange treffen zu können. Im Übrigen möchten wir hierzu auf die Ausführungen der Gewerbeaufsicht und der unteren Landwirtschaftsbehörde verweisen.

> ***Stellungnahme der Stadt Löffingen:***
> *Zu einem Konflikt hinsichtlich der landwirtschaftlichen Immissionen wurde ein Geruchsgutachten erstellt, in dem die Gebietsverträglichkeit bestätigt wird. Die maximal zulässige Zahl der Geruchsstunden wird für das WA-Gebiet eingehalten. Auf das Gutachten wird in der Begründung unter Ziff. 4.1.1 hingewiesen.*

3.7 Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen werden. Wir bitten in der Begründung unter Ziffer 2.1 im vorletzten Absatz die entsprechende Zitierung der Rechtsgrundlagen zu aktualisieren.

3.8 Die Zwischenüberschriften der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.2 bis 1.5 sollten, wie in den Ziffern 1.6 und 1.7 bereits erfolgt, durch die entsprechende Rechtsgrundlage ergänzt werden.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Zustimmung

3.9 Die örtliche Bauvorschrift gibt in Ziffer 1 die zulässige Dachneigung zwischen 30° und 45° vor. Wir regen an zu prüfen, ob eine Vorgabe der Dachform erforderlich wäre, um die bauordnungsrechtliche Zielvorstellung der Gemeinde für das Baugebiet zu konkretisieren.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Die Vorgabe dient der Erhaltung des Ortsbildes.

#

3.10 Wir bitten, die örtlichen Bauvorschriften um die jeweiligen zugehörigen Rechtsgrundlagen zu ergänzen.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Zustimmung

3.11 Wir machen darauf aufmerksam, dass die gebietsexternen naturschutzrechtlichen bzw. artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss rechtlich gesichert werden müssen. Die erfolgte Sicherung ist zudem für die Annahme einer Planreife nach § 33 BauGB erforderlich.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Die Ausgleichsmaßnahmen werden vor dem Satzungsbeschluss rechtlich gesichert.

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 vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, 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 einer ausgefertigten Planfassung 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinden nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet sind, die Bebauungspläne, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanung" zu verwenden.
Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder sonstige Satzung) 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 Stadt Löffingen:
Kenntnisnahme und Zustimmung

7. Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald Fachbereich 420 - Naturschutz

(Schreiben vom 08.09.2021)
Bearbeiterin: Katja Köhler Tel: - 4218

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert bzw. neu aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die mit diesen Änderungen erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, soweit sie der Abwägung zugänglich sind. Naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind weiterhin zu beachten (insb. Biotopschutz, Natura 2000, Artenschutz).

1.1 Artenschutz
Im Zuge der Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurde durch das Büro Arcus eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Stand: 07. Juni 2021) erstellt. Zu dieser nehmen wir aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wie folgt Stellung:

a) Vögel und Fledermäuse
Dem vorliegenden Gutachten ist unter Ziffer 4 zu entnehmen, dass am 29.03.21 lediglich im Rahmen einer Übersichtsbegehung relevante Biotopstrukturen aufgenommen wurden. Dieses methodische Vorgehen ist aus naturschutzfachlicher Sicht unzureichend, da es sich bei Streuobstbeständen durch deren Strukturvielfalt regelmäßig um sehr artenreiche Biotope handelt. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit besteht daher in erster Linie für Vögel und Fledermäuse.
Fledermäuse sind gemäß § 7 Abs. 1 Nrn. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützt und in der Regel in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Vorliegend wird ein insgesamt 2.700 m2 großes potentielles Nahrungshabitat überplant. Nach überschlägiger Berechnung handelt es sich dabei um ca. 20 % des aktuell vorhandenen Streuobstbestands in der Ortsmitte von Unadingen. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann daher ohne Erhebungen nach der worst-case-Annahme davon ausgegangen werden, dass ein essentielles Nahrungshabitat überplant wird und die Streuobstwiese darüber hinaus eine Leitfunktion (Nord-Süd) in diesem Bereich

darstellt. Dadurch werden Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.
Aufgrund der obigen Ausführungen ist darzustellen, wie die Leitfunktion zwischen nördlicher und südlicher Streuobstwiese kurz- bis mittelfristig gewährleistet wird, solange die vorgeschlagenen Neupflanzungen ihre Funktion noch nicht erfüllen können. Im Übrigen kann aus naturschutzfachlicher Sicht nur durch die flächenmäßige gleichartige Kompensation der Streuobstwiese ein Eintreten des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindert werden. Die unter Ziffer 6.1 genannten Vermeidungs- und Minimierungs- sowie (vorgezogene) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher entsprechend zu prüfen und ergänzen.
Die Abbildungen 5 und 6 im Gutachten (Seite 8) stellen das potentiell vorkommende Artenspektrum der **Vögel** dar. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten kann nicht sicher ausgeschlossen werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind daher weitere Erhebungen erforderlich. Alternativ kann, nach der worst-case-Annahme, durch die Umsetzung einer vorgezogenen flächenmäßigen Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Streuobstbestand im räumlich-funktionalen Zusammenhang das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Dies ist zu prüfen und entsprechend im Gutachten darzustellen bzw. zu ergänzen.
Hinweis:
Bezüglich der Betroffenheit der Streuobstwiese verweisen wir auf Ziffer 1.2 dieser Stellungnahme.

> ***Stellungnahme der Stadt Löffingen:***
> *Durch Wegfall des südlichen Baugrundstückes hat sich die Barrierewirkung deutlich verringert. Die Leitfunktion wird durch Pflanzbindung (M 1 Erhalt bestehender Bäume) und Neupflanzungen (M2) gesichert. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass auch die Häuserfassaden eine gewisse Leitfunktion übernehmen.*
> *Der Verlust des Streuobstbestandes wird durch eine externe Maßnahme ausgeglichen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde (M 4).*
> *Die potentiell planungsrelevanten Arten (Feld- und Haussperling, Kleinspecht) sind Höhlenbrüter. Im betroffenen Baumbestand sind solche Strukturen nicht vorhanden. Für die anderen Arten bestehen keine Hinweise auf Vorkommen.*
> *Für die bereits entfernten Bäume wurde ein Ausgleich für evtl. vorhandene Quartieren durch Nistkästen geschaffen (M 3). Der Verlust an Nahrungshabitat ist angesichts des verbleibenden Streuobstbestandes mit Hausgärten und Weiden als nicht erheblich für die lokale Population bewertet. Eine Bestandsaufnahme wird daher nicht für erforderlich gehalten.*
> *Die externe Ersatzmaßnahme liegt am Ortsrand von Unadingen und damit im Bereich der lokalen Populationen.*

b) Zauneidechse
Zauneidechsen sind gemäß § 7 Abs. 1 Nrn. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützt und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Ein Vorkommen der Zauneidechse wird im Gutachten nicht gänzlich ausgeschlossen. Da nachvollziehbar dargestellt wird, dass im unmittelbaren Eingriffsbereich aufgrund der mangelhaften Lebensraumausstattung nicht mit Individuen zu rechnen ist, kann das Eintreten von Verbotstatbeständen aus naturschutzfachlicher Sicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden.
c) Käfer

Aufgrund des Streuobstbestandes kann aus naturschutzfachlicher Sicht das Vorkommen holzbewohnender Käfer nicht ausgeschlossen werden. Dies ist zu prüfen. Sofern das Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann, sind entsprechende Vermeidungs- und Minimierungs- sowie ggf. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu ergänzen.

> ***Stellungnahme der Stadt Löffingen:***
> *Aufgrund fehlender ausreichend ausgeprägter Totholzanteile, Morsch- und Mulmstellen in den potentiell noch zu entfernenden älteren Bäumen wird nicht von einem Vorkommen von Totholzkäfern ausgegangen. Das Gutachten wurde diesbezüglich ergänzt.*

1.2 Streuobstbestand
Innerhalb der geplanten Änderung des Bebauungsplangebiets „Hinter der Vorstadt“ befindet sich ein Streuobstbestand gemäß Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG). Der Streuobstbestand wird in § 4 Abs. 7 Landwirtschafts- und Landeskulturgesetz (LLG) definiert. Nach § 33a Abs. 1 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) sind Streuobstbestände im Sinne des § 4 Abs. 7 LLG, die eine Mindestflächen von 1.500 m² umfassen, zu erhalten (Erhaltungsgebot mit Umwandlungsvorbehalt). Primärzweck ist es, dem fortschreitenden Verlust von Streuobstbeständen durch Umwandlung in Wohnbebauung zu begegnen. § 33a NatSchG ist daher gerade im Rahmen der Bauleitplanung von grundlegender Bedeutung. Im Zusammenhang mit beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist zwar die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) nicht anzuwenden. Bei den dortigen Verfahrenserleichterungen handelt es sich um verfahrensbezogene, keine inhaltlichen Erleichterungen. Unabhängig davon sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auf für Bebauungspläne nach § 13a BauGB zu ermitteln und zu bewerten und einer bauleitplanerischen Auseinandersetzung im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zuzuführen. Daneben gelten für diese Bebauungspläne aber auch die weiteren naturschutzrechtlichen Anforderungen nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz. So also auch die Maßgaben des § 33a NatSchG.
Umwandlungen von Streuobstbeständen, die die gesetzlichen Voraussetzungen des § 4 Abs. 7 LLG erfüllen, bedürfen immer einer Genehmigung nach § 33a Abs. 2 NatSchG, also auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Die Umwandlung in eine andere Nutzungsart i.S.d. § 33a Abs. 2 NatSchG wird durch den Bebauungsplan Beschluss selbst herbeigeführt, denn ab diesem Zeitpunkt werden die Voraussetzungen für eine spätere Bebauung geschaffen. Vor diesem Hintergrund sind die Genehmigungsvoraussetzungen bereits auf Planungsebene abzuarbeiten und eine Genehmigung muss bei Satzungsbeschluss vorliegen bzw. in Aussicht gestellt werden. Zudem sind Umwandlungen von Streuobstbeständen i.S.d. Abs. 1 nach § 33a Abs. 3 NatSchG vollständig auszugleichen.
Vorliegend werden durch das Baugebiet insgesamt 2.700 m2 Streuobstbestand überbaut. Der Verlust soll durch Pflanzbindungen und -gebote innerhalb des Bebauungsplangebiets (insgesamt 12 Bäume) sowie durch insgesamt 8 Ergänzungspflanzungen auf den bestehenden Streuobstflächen nördlich und südlich des Baugebiets ausgeglichen werden. Dieser Vorschlag ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht plausibel.
Die Pflanzungen innerhalb des Baugebiets können ausschließlich als Minimierungsmaßnahme für die Eingriffe in die Lebensstätten (potentiell) vorhandener Fledermäuse und Vögel angerechnet werden. Die Baumpflanzungen dienen der

Vernetzung der Nahrungshabitate (Streuobstbestände) nördlich und südlich des zukünftigen Baugebiets. Insbesondere für Fledermäuse sind solche Leitstrukturen essentiell. Dennoch ist davon auszugehen, dass durch die Wohnbebauung tägliche und nächtliche Störungen erfolgen, wodurch nur eine eingeschränkte Nutzung durch störungstolerante Arten möglich ist. Die funktionalen Eigenschaften eines Streuobstbestands können diese Bäume daher **nicht** erfüllen.
Gemäß § 33a Abs. 3 Satz 2 NatSchG ist der Ausgleich vorrangig durch Neupflanzung auszugleichen. Daher ist die Nachpflanzung gerodeter Bäume nicht ausreichend. Stattdessen ist eine flächenmäßige Kompensation des verlustig gehenden Bestands erforderlich. Dabei kann, je nach naturschutzfachlicher Wertigkeit und aufgrund des Time-lag-Effekts, eine größere als die in Anspruch genommene Fläche erforderlich werden. Gemäß dem vorliegenden Gutachten ist das Höhlenangebot in den noch vorhandenen Bäumen dürftig und das Grünland wird teilweise intensiv genutzt. Im vorliegenden Fall ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde daher ein flächenmäßiger Ausgleich von 1:1 (= 2.700 m2 Fläche) als gleichartiger Ausgleich angemessen.
Sofern eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 2.700 m2 im räumlich-funktionalen Zusammenhang für die Neuentwicklung eines Streuobstbestands gefunden werden kann, kann aus naturschutzfachlicher Sicht auf weitere Erhebungen für Vögel verzichtet werden.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hat sich die ausgleichspflichtige Fläche auf 1.750 m² reduziert.
Der Verlust des Streuobstbestandes wird durch eine externe Maßnahme ausgeglichen, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde (M 4).

1.3 Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen
Bereits heute weisen wir darauf hin, dass alle externen Ausgleichsmaßnahmen **vor** dem Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern sind, sofern die Stadt Löffingen 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 weisen darauf hin, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich verfügbar sein müssen. Im Rahmen der Ausgleichsplanungen ist eine Aussage über die Verfügbarkeit (z. B. ist die Fläche verpachtet? etc.) zu machen. Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf mit allen Anlagen rechtzeitig (mindestens vier Wochen) vor dem Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Im Vertragsentwurf sind die plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft (zumindest für einen Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren) zu sichern.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Die geforderte Sicherung wird zugesagt: die Fläche ist verfügbar und befindet sich im Eigentum des Bauherrn.

1.4 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.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Die Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans werden in das Kompensationsverzeichnis aufgenommen.

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 Pflanzgebot
Die Pflanzgebote sind durch die Aufnahme eines Verweises auf § 178 BauGB rechtlich zu sichern. Es sollte auch ein Hinweis aufgenommen werden, dass die Stadt Löffingen den betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten kann, die Pflanzgebote umzusetzen.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Ein entsprechender Hinweis wird im Umweltbericht, Kapitel Monitoring, und bei den Bebauungsvorschriften in Ziffer 1.7.1 aufgenommen.

8./9. Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald
Fachbereich 430/440 - Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten

(Schreiben vom 08.09.2021)
Bearbeiter: Sabine Scherer Tel: - 4321

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 Bodenschutz/Altlasten
(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Dinkel, 0761/2187-4463 oder Wolfgang.Dinkel@lkbh.de)
Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung von Bodenaushubmassen gemäß den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind vor einer entsprechenden Verwertung/Deponierung an anderer Stelle die Überschussmassen im Allgemeinen auf die in der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) genannten Parameter zu untersuchen; ansonsten sind die Untersuchungsparameter mit dem jeweiligen Entsorger abzusprechen. Gegebenenfalls sind weitere Untersuchungsparameter (z. B. Parameter der Deponieverordnung) durch den jeweiligen Entsorger festzusetzen. Es wird empfohlen, einen qualifizierten Gutachter zur Klärung der Abfallfrage hinzuzuziehen.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Die Hinweise werden in Ziff. 2.3.9 der Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

3.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz
(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Dr. Lindenlaub, 0761/2187-4423 oder Martin.Lindenlaub@lkbh.de)

Der Standort für das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets oder im Einzugsbereich bekannter wasserwirtschaftlich sensibler Nutzungen. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die vorliegende Planung

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Kenntnisnahme

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

Für die Versickerung von Niederschlagswasser empfehlen wir einen Verweis auf die Niederschlagswasserverordnung mit der Vorgabe für die schadlose Beseitigung in Mulden mit einer bewachsenen Deckschicht (Boden) von mindestens 30 cm. Des Weiteren sollte auf die DWA A 138 zur Bemessung und Ausführung hingewiesen werden.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Der Hinweis wird in Ziff. 2.2.1 der Hinweise übernommen.

10. Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald Fachbereich 450 - Gewerbeaufsicht

(Schreiben vom 08.09.2021)

Bearbeiterin: Dr. Lisa Mann Tel: - 4510

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 Begründung zum Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt, 1. Änderung“ ist unter Punkt 4.1.1 zu entnehmen: „Hinsichtlich des in nördlicher Richtung gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes sind keine Konflikte aufgrund von Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Emissionen erkennbar, da bereits andere Wohngebäude dem Betrieb räumlich näher liegen.“
Zu dieser Thematik hat uns der Fachbereich Landwirtschaft die Voreinschätzung des ESKD weitergeleitet. Demnach liegen zwischen Stall und Plangebiet lediglich ca. 50 m, die von der Änderung betroffenen Grundstücksteile liegen zudem genau in Hauptwindrichtung. Daher können berechtigte Beschwerden von Anwohnern nicht ausgeschlossen werden. Mit Gerda konnte keine Aussage zur Immissionssituation getroffen werden, da die Auflösung im 50 m Raster zu grob ist. Daher halten wir es für angezeigt, bereits auf der Ebene der Bauleitplanung eine Immissionsprognose zu erstellen, in der die Einhaltung der Geruchsimmissionen gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie für das geplante Wohngebiet nachgewiesen werden können.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Ein Geruchsgutachten wurde erstellt und es wurde nachgewiesen, dass die Zahl der zulässigen Geruchsstunden für das Allgemeine Wohngebiet nicht überschritten wird. Das Gutachten ist bei der Stadt Löffingen, Stadtbauamt, einsehbar.

1
3.2 Erdmassenausgleich
Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.
Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:
- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/ Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.
Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für
- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.
Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Die Hinweise werden, sofern sie für die Bauherren relevant sein können, übernommen (Ziffer 2.3.1 der Hinweise zum Bebauungsplan).

11. Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald
Fachbereich 470 Vermessung und Geoinformation

(Schreiben vom 08.09.2021)
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: keine
3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
3.1 Nach §1 Absatz 2 der PlanzV sollen sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ergeben. Mit dem Fortführungsnachweis 2021/9 vom 12.05.2021 wurde das Liegenschaftskataster fortgeführt. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans und der Lageplan bilden somit nicht den aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters ab. Das Flurstück 328 existiert nicht mehr und das im Gebiet des Bebauungsplans liegende neue Flurstück 327/2 ist nicht abgebildet.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Die Kartengrundlage wird aktualisiert.

12. Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald
Fachbereich 530 Wirtschaft & Klima

(Schreiben vom 08.09.2021)
Bearbeiterin: Sabine Barden Tel: - 5314
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 Wir empfehlen, im Sinne der aktiven Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB eine Festsetzung zur Installation von Solaranlagen zu

ergänzen. Eine Photovoltaikpflicht beim Neubau von Wohngebäuden – ähnlich wie diese für Nichtwohngebäude besteht – ist derzeit bei der Landesregierung Baden-Württemberg ohnehin in Diskussion.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Da zwischenzeitlich die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) in Kraft getreten ist, erübrigt sich eine entsprechende Festsetzung.

3.2 Es wird angeregt, aus Gründen der Hitzevorsorge im Rahmen der Klimawandelanpassung folgenden Hinweis zu ergänzen: „Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.“ Als Material eignen sich hier insbesondere Betonfertigteile, Putz und Holz.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Der Hinweis wird aufgenommen (Ziffer 2.4 der örtlichen Bauvorschriften). .

13. Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald Fachbereich 580 - Landwirtschaft

(Schreiben vom 08.09.2021)
Bearbeiterin: Daniela Walber Tel: - 5812

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 Eine innerörtliche Freifläche im Ortsteil Unadingen über 0,2692 ha des Bebauungsplans „Hinter der Vorstadt“ aus 1969 soll auf Wunsch der jeweiligen Grundstückseigentümer einer Bebauung mit drei Wohngebäuden zugeführt werden. Die Planflächen werden mit den angrenzenden Flächen von zwei ortsansässigen Landwirten mit Tierhaltung als Wiese und Weide genutzt.
3.2 Einer der betroffenen Landwirte, der gleichzeitig Flächeneigentümer ist, hat seinen Betriebssitz ca. 100 m nördlich des geplanten Wohngebietes. Die teilweise überplanten Flst. 327, 328 und 329 sind seine einzigen Weideflächen für die 35 Rinder mit durchschnittlich ca. 45 Stück Nachzucht.
3.3 Der 2010 beantragte Stall für maximal 50 Mastbullen auf Flst. 328 ist aber nur 40 m bis 56 m von der vorliegenden Plangrenze entfernt. In der Voreinschätzung des ESKD beim Regierungspräsidium Freiburg 2007 zum Neubauvorhaben wurde vom geplanten Stallstandort (Erweiterung nicht möglich) abgeraten und nur eine Baugenehmigung unter Auflagen (wärmegedämmter Stall für max. 30 GV mit Mindestabstand von 60 m zu Wohnhäusern) für möglich gehalten. Allerdings liegt das künftige Wohngebiet genau in Hauptwindrichtung (siehe Anlage), während die Windanteile Richtung Westen eher gering sind. Deshalb ist mit berechtigten Beschwerden von Seiten der neuen Bewohner zu rechnen.
3.4 Um eine Aussage zur Immissionssituation treffen zu können, ist bei dieser Entfernung die Auflösung von GERDA (Berechnung zur Geruchsstundenhäufigkeit) im 50 m Raster zu grob, das Screening Modell Gerda ist zur Beurteilung nicht geeignet.

Aus diesem Grund ist gegebenenfalls die Beauftragung eines Gutachtens zur Ermittlung der Immissionen im geplanten Wohngebiet erforderlich. Zur Ermittlung der Immissionssituation müssen alle Landwirte mit Tierhaltungen im 600 m Umkreis berücksichtigt werden. Ansprechpartner hierfür ist die untere Immissionsschutzbehörde, an die wir die Voreinschätzung des ESKD weitergeleitet haben.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Ein Geruchsgutachten wurde erstellt und es wurde nachgewiesen, dass die Zahl der zulässigen Geruchsstunden für das Allgemeine Wohngebiet nicht über schritten wird.

3.5 Wir bitten Nr. 2.6 der Hinweise zum Bebauungsplan folgendermaßen zu ergänzen: Direkt an bzw. im Umkreis der Bauflächen grenzen landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Deshalb weisen wir darauf hin, dass bei allen landwirtschaftlichen Arbeiten gewisse Staub, Lärm- und Geruchsbelästigungen erfolgen, die im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme zu tolerieren sind.
3.7 Dies ist im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen (Ziff. 2.6 der Hinweise zum Bebauungsplan).

3.8 Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplanten CEF 1 (Ersatzpflanzungen von 8 Hochstämmen innerhalb des Plangebietes) und CEF 2 (Nisthilfen an Bestandsbäumen) Maßnahmen.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Kenntnisnahme

3.9 Sollten sich im weiteren Planungsverlauf Änderungen bezüglich externer Kompensationsmaßnahmen ergeben, gelten § 15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und § 15 (6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen). Insbesondere die zusätzliche Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu vermeiden.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Kenntnisnahme

14. Landratsamt Breisgau- Hochschwarzwald
Fachbereich 650/660 - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger

(Schreiben vom 08.09.2021)
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: keine

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Kenntnisnahme

15. Naturschutzbund Deutschland LV BW. E.V. (NABU), Lenzkirch

Keine Stellungnahme

16. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2, Ref. 21 Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz

(E-Mail vom 23.08.2021)
Bearbeiterin: Eva Hammerschmid

Zu den vorgelegten Planunterlagen äußern wir uns wie folgt:
Mit dem Bebauungsplan wird u.a. eine Fläche überplant, die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Da die Landwirtschaftsfläche durch die vorliegende Baugebietsplanung ungefähr mittig unterbrochen und in zwei Teile geteilt wird, ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB unseres Erachtens nicht mehr eingehalten. Daher regen wir eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an.
Wir weisen darauf hin, dass dem Regierungspräsidium Freiburg die berichtigten Planunterlagen zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters sodann zuzuleiten sind.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Der FNP wird berichtigt. Dem Regierungspräsidium Freiburg werden die berichtigten Planunterlagen zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters zugeleitet.

17. Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8, Denkmalpflege

Keine Stellungnahme

18. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

(Schreiben vom 10.09.2021)
Bearbeiterin: Mirsada Gehring-Krso

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 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. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) und des Trigonodusdolomits.
Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.
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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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
Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer http://maps.lgrb-bw.de/?view= lgrb_geola_hyd) und LGRBwissen https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, http://isong.lgrb-bw.de/) entnommen werden.
Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.
Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.
Weitere, sowie die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise oder Anregungen sind aus hydrogeologischer Sicht zum Planungsvorhaben nicht vorzubringen.
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.
Geotopschutz
Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

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-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Die für die Bauherren relevanten Angaben werden in Ziff. 2.4 der Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

15. Regionalverband Südlicher Oberrhein

(E-Mail vom 26.08.2021), Bearbeiter: Ingo Jehle

Die Bebauungsplanänderung umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,3 ha, erfolgt nach §13 a BauGB und setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA für die Errichtung von 3 Wohngebäuden fest.
Da das Konzept (Bebauung in 2. Reihe) und der Raumbezug vom Bebauungsplan „Hinter der Vorstadt“ deutlich abweichen, wäre eine Neuaufstellung (statt Änderung) aus unserer Sicht angebrachter.
Statt einzelner Eingriffe in die vorhandene innerörtliche Grünfläche, die mit ihrem Baumbestand sehr prägend wirkt, wäre ein Gesamtkonzept ratsam. Aufgrund der Bebauung in diesen Grünbereich hinein, sollte nochmals geprüft werden, ob sich die Bebauungsplanänderung tatsächlich aus dem FNP entwickelt oder ob nicht vielmehr eine Berichtigung des FNP erforderlich ist. Um dem aktuellen Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden und um einer spekulativen Baulandbevorratung entgegenzuwirken, regen wir eine zeitnahe Bebauung über Bauverpflichtungen an. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, warum die Umsetzung des Bebauungsplans „Hinter der Vorstadt, südlicher Teil“, der seit etwa 10 Jahren Rechtskraft hat, bis auf ein Gebäude nicht erfolgte.
Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Der Bebauungsplan wird eigenständig mit neuem Titel aufgestellt. Der FNP wird berichtigt. Die im FNP-dargestellte landwirtschaftliche Fläche (Außenbereichsinsel) soll sukzessive und nach Bedarf einer Bebauung zugeführt werden.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Löffingen:

Datum: 07.02.2024
Planungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Ruppel, Waldkirch
Büro ARCUS, Hildegard Körner, Bräunlingen