

# Stadt Löffingen

## Bebauungsplan „Altenpflegeheim“ mit örtlichen Bauvorschriften

### Stellungnahmen der Behörden

(2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 14.08. - 04.09.2024)  
mit **Abwägung** der Stadt Löffingen (Beschluss vom 10.10.2024)

---

**1. BUND Landesverband, Stuttgart**

*Keine Stellungnahme*

**2. bnNetze, Freiburg**

(Schreiben vom 21.08.2024)

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

1. Einwendung: 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, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: Keine

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 über das bestehende Leitungsnetz in der Seppenhofer Straße mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova-NETZE 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 geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

**Stellungnahme:** Die Angaben werden in Ziff. 2.10 der Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

**3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen**

*Keine Stellungnahme*

**4. Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Freiburg**

(E-Mail vom 08.08.2024)

Wir bedanken uns für Ihr heutiges Schreiben und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren erneut Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein ist Folgendes zu äußern:

Aufgrund der vorgenommenen Veränderungen bzw. Ergänzungen kann auf weitere Anregungen oder Anmerkungen verzichtet werden.

**Stellungnahme:** Kenntnisnahme

**5. Landesnaturschutzverband BW, Stuttgart**

*Keine Stellungnahme abgegeben*

**Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald**

(Schreiben vom 28.08.2024)

**6. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
Fachbereich 410 - Baurecht und Denkmalschutz**

Bearbeiterin: Daniela Ziegler Tel: - 4141

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

1.1 Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Dem Abwägungsvorschlag wurde angefügt, dass die frühzeitige Beteiligung zur 12. FNP-Änderung in der Zeit vom 17.06. – 18.07.2024 mittlerweile durchgeführt wurde. Mit Schreiben vom 08.08.2024 wurde zwischenzeitlich die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur 12. FNP-Änderung eingeleitet und die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB für den Zeitraum vom 12.08. – 12.09.2024 weiter veranlasst. Entsprechend wurden in der Begründung unter Ziffer 2.8 die aktuellen Angaben zu beiden Verfahren ergänzt. Das Verfahren zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans wurde demnach zügig vorgebracht. Nach derzeitigem Stand kann sich der Bebauungsplan aus dem Entwurf zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans entwickeln. Wir weisen dennoch nochmals darauf hin, dass eine Bekanntmachung des Bebauungsplans erst nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplans, also der Bekanntmachung dessen Genehmigung nach § 6 BauGB erfolgen kann. Alternativ könnte § 10 Abs. 2 BauGB zur Anwendung kommen, wonach der Bebauungsplan der Genehmigung bedürfte.

**Stellungnahme:**

*Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses soll erst nach der Genehmigung der FNP-Änderung erfolgen.*

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 Im Rahmen der Offenlage hatten wir angeregt darzulegen, wie das Baugebiet auch verkehrsmäßig erschlossen bliebe, sollte es zu Einstauungen an der Brücke kommen. Im Abwägungsvorschlag wird angeführt, dass die Brücke höhenmäßig so dimensioniert würde, dass sie bei Starkregen nicht überflutet wird. Zufahrtswege und Fluchtmöglichkeiten für den Fall von Starkregenereignissen würden im Bauantrag nachgewiesen. Beides sei insbesondere auch in westlicher Richtung möglich. Leider finden sich hierzu im gesamten Textteil keine entsprechenden Hinweise bzw. Ausführungen in der Begründung.

Eine Konfliktverlagerung auf die nachgelagerte Ebene ist dann zulässig, wenn anzunehmen ist, dass sich der Konflikt auf der nachgelagerten Ebene lösen lassen wird. Eine solche Annahme setzt plausible prognostische Ermittlungen voraus. Wir gehen aufgrund der Ausführungen zum Abwägungsvorschlag davon aus, dass diese bereits von Seiten der Plangeberin vorgenommen wurden und dabei die Anforderungen zur Abwägung nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG berücksichtigt wurden. Für einen transparenten Abwägungsvorgang regen wir daher an, die Begründung noch um entsprechende Prognosen zur Konfliktlösung z. B. unter Ziffer 2.7 (Starkregen) oder Ziffer 3.1 (Verkehr) zu ergänzen.

**Stellungnahme:** *Die Begründung wird entsprechend ergänzt (Ziff. 2.7).*

**Stadt Löffingen, Bebauungsplan „Altenpflegeheim“ mit örtlichen Bauvorschriften, Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Offenlage (14.08. – 04.09.2024)**

3.2 Entsprechend den Angaben im Abwägungsvorschlag wurden im zeichnerischen Teil der Überflutungsbereich bei Starkregenereignissen in der überbaubaren Fläche im Plan gekennzeichnet. Es wurde als Planzeichen eine hellblaue Schraffierung genutzt, welche in der Planlegende bezeichnet wird. Der Legende wird auch eine Bauvorschrift mit der Ziffer 1.3.3 zugeordnet. Wir bitten um Prüfung und ggf. Ergänzung, da sich keine solche Festsetzung im textlichen Teil findet.

**Stellungnahme:** Der Textteil und die Begründung wird zu Ziff. 1.3.3 bzw. 4.1.3.3 ergänzt.

3.3 Die Nummerierung in der Begründung zum festgesetzten Leitungsrecht (Festsetzung Ziffer 1.3.2) sollte geprüft werden, da sie sich nicht in die fortlaufende Nummerierung unter 4.1 einfügt.

**Stellungnahme:** Zustimmung

Im Rahmen der Offenlage sind die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal des Landes unter [www.uvp-verbund.de](http://www.uvp-verbund.de) zugänglich zu machen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 5 Hs. 2 BauGB). Gleiches gilt gemäß den §§ 6a Abs. 2, 10a Abs. 2 BauGB für die in Kraft getretene Planung.

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.

**Stellungnahme:** Zustimmung

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Papierfassung des Planes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.

Eine Mehrfertigung des Planes 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.

Hinweis zur INSPIRE-Richtlinie:

Die Gemeinden sind 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, Satzungen nach baurechtlichen Vorschriften, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanGML" zu verwenden.

Entsprechend der vertraglichen Vereinbarung mit dem Landkreis stellt die Gemeinde in der für die Verarbeitung und Veröffentlichung eingerichteten Plattform „BPlan Cloud“ folgende Daten zur Verfügung:

- a. Eine mit dem 5.0 BW-Profil konforme XPlanGML Datei (.gml; EPSG Code: 25832)
- b. Ein transparent hinterlegtes Rasterbild plus Georeferenzierungsdatei (.png + .pgw)
- c. Alle zeichnerischen und textlichen Teile der Satzung als PDF Dokumente (.pdf)
- d. Eine ausgefüllte Zeile in der Sachdatentabelle (.xlsx)

**Stadt Löffingen, Bebauungsplan „Altenpflegeheim“ mit örtlichen Bauvorschriften, Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Offenlage (14.08. – 04.09.2024)**

Für Satzungen, deren Aufstellungsbeschluss vor dem Stichtag 01.08.2021 liegt (gemäß Rundmail vom 20.01.2022), übernimmt das Landratsamt die Überführung in das XPlanGML Format. In diesen Fällen genügt es, dass die Gemeinde die unter den Ziffern c. und d. genannten Unterlagen auf der Plattform zur Verfügung stellt. Die digitale Bereitstellung für neue bzw. neu geänderte Satzungen erfolgt nach der Vereinbarung mit dem Landkreis innerhalb von drei Monaten nach Rechtswirksamkeit der Satzung.

Nähere Informationen und Anleitungen zur INSPIRE-konformen Bereitstellung können den mit Rundmail vom 13.07.2021 übersendeten Dokumenten (u.a. FAQs und Ablauf zum Austausch von Bebauungsplandaten) entnommen werden.

***Stellungnahme: Kenntnisnahme und Zustimmung*****7. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
Fachbereich 420 - Naturschutz**  
Bearbeiterin: Ilona Kläsle Tel: - 4215

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

**1.1 Artenschutz**

Die Einwendungen und Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zur 1. Offenlage fanden weitestgehend Berücksichtigung.

Zur Überwindung des Artenschutzes sind aus Sicht der UNB darüber hinaus noch die nachfolgenden Konkretisierungen in die Bebauungsvorschriften aufzunehmen: zu Ziffer 1.4.9 Artenschutz

- Baufeldfreimachung, Bauzeiten, Erhalt vorhandener Habitatstrukturen:
- Eine Vergrämung von Einzelindividuen der Zauneidechse mit Folie ist nicht zielführend, da die Erfahrungen der UNB gezeigt haben, dass sich die Tiere teilweise erst recht darunter verstecken und somit der eigentliche Zweck konterkariert wird. Es wird daher empfohlen die Maßnahme folgendermaßen zu konkretisieren.  
„Zur Vergrämung sind reptilienrelevante Strukturen, wie strukturreiche Böschungen, Steinhäufen, Mauern mit Versteckmöglichkeiten, im Aktivitätszeitraum und außerhalb der Fortpflanzungszeit, also etwa zwischen Mitte März bis Mitte April bzw. im September händisch zu entfernen. Sofern Gehölze entfernt werden müssen, muss das Auf-den-Stock-setzen außerhalb der Vogelschonzeit, die Rodung der Wurzelstubben aber im o.g. Aktivitätszeitraum der Zauneidechse geschehen.“
- Eine Einbeziehung der UNB im Rahmen der Maßnahmenumsetzung ist i. d. R. nicht erforderlich, hierzu erfolgt der Einsatz einer Umweltbaubegleitung (UBB), daher sollte auch kein Entscheidungsvorbehalt der UNB in den Festsetzungen aufgenommen werden.

***Stellungnahme: Die Konkretisierungen werden vorgenommen.*****- Nisthilfen - Fledermäuse**

Bereits im Rahmen der Offenlage hat die UNB darauf hingewiesen, dass der Ausgleichsbedarf für potentiell entfallende Fledermausquartiere bei 1 zu 5 liegt. Die Untere Naturschutzbehörde orientiert sich hierfür an den Empfehlungen des BfN-Skripts von Runge et al. (2010): „Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturmaßnahmen“. Gutachterlich wird vorgeschlagen, dass der Ausgleich im Verhältnis 1 zu 1 erfolgt und somit lediglich 5 Fledermauskästen (Spaltenkästen) anzubringen sind. Dies ist insbesondere im

**Stadt Löffingen, Bebauungsplan „Altenpflegeheim“ mit örtlichen Bauvorschriften, Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Offenlage (14.08. – 04.09.2024)**

---

Hinblick auf die hier anzuwendende worst-case-Betrachtung nicht ausreichend, um den strengen Artenschutz zu bewältigen.

Um einen hinreichend sicheren Annahmeerfolg durch die in der Regel sehr ortstreuen, wenn auch je Art in ihren Verhaltensweisen unterschiedlichen Fledermäuse zu garantieren, sind je entfallendem Quartier mehrere Ausweichquartiere mit unterschiedlichen standörtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Bereits geringe Veränderungen hinsichtlich Temperatur, Feuchtigkeit, etc. können einen entscheidenden Einfluss auf den Annahmeerfolg haben. Aus artenschutzrechtlicher Sicht reicht somit ein Ansatz von 1 zu 1 nicht aus, zumal es aufgrund fehlender Erhebungen keine Hinweise auf das tatsächliche Artenspektrum gibt und somit vom worst case ausgegangen werden muss.

In den Bauvorschriften ist daher aus Sicht der UNB die Anzahl der Kästen auf bestenfalls 25 Stück zu erhöhen, in jedem Fall sind aber deutlich mehr als nur 5 Kästen anzubringen.

**Stellungnahme:**

*Die Zahl der Kästen wird auf 10 erhöht (Verdoppelung der Anzahl).*

Eine Einbeziehung der UNB bei der Verortung und Anbringung der Kästen, wie in den Bauvorschriften festgesetzt, ist nicht erforderlich. Wie in unserer Stellungnahme zur 1. Offenlage bereits erwähnt, ist die genaue Verortung der Kästen in Abstimmung mit der UBB festzulegen und zu dokumentieren.

**Stellungnahme:**

*Die Bauvorschriften werden entsprechend modifiziert.*

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 zum Schutz der wiesenbewohnenden Insekten (Biodiversitätsförderung) um Berücksichtigung der nachfolgenden Konkretisierungen zu den Bauvorschriften, Ziffer 1.4.7 bzgl. der Fläche F1:

- Im ersten Jahr nach der Einsaat ist ggfs. ein früher Schröpfschnitt durchzuführen, um die Fläche auszuhagern und unerwünschte Pflanzenarten zurückzudrängen. Dies ist ggfs. auch im 2. Jahr erforderlich.

- Die Schnitthöhe soll bei 10 cm liegen.

- Bei der Mahd sind Restflächen von etwa 20 % der Fläche zu belassen, diese wechseln bei jedem Mahddurchgang.

- Es sind schneidende Mähgeräte zu verwenden.

**Stellungnahme:**

*Ziff. 1.4.7 der Bauvorschriften wird entsprechend konkretisiert*

**8. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
Fachbereich 430 Umweltrecht / Wasser und Boden**

Bearbeiterin: 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, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

**Stadt Löffingen, Bebauungsplan „Altenpflegeheim“ mit örtlichen Bauvorschriften, Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Offenlage (14.08. – 04.09.2024)**

---

3.0 Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

3.1 Bodenschutz

(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Renz, 0761/2187-4466 oder Leander.Renz@lkbh.de)

Die bodenschutzrechtlichen Auflagen/Bestimmungen wurden berücksichtigt.

**Stellungnahme:** *Kenntnisnahme*

3.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

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

Gemäß geotechnischem Bericht kann am Standort Schichtwasser auftreten, was ggf. eine bauzeitliche offene Grundwasserhaltung erfordert. Diese ist wasserrechtlich nach §§ 8,9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rechtzeitig im Vorfeld der Baumaßnahme beim Fachbereich Umweltrecht (FB 430) zu beantragen.

**Stellungnahme:**

*Die Angabe wird in Ziff. 2.11 der Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.*

3.3 Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz/Starkregen

(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Wiese, 0761/2187-4422 oder Henning.Wiese@lkbh.de)

Gemäß unserem Hinweis im Rahmen der Offenlage des Flächennutzungsplans wurde nunmehr im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans die Sondergebietsfläche im Bereich der Erschließung (Brücke; westliches Ufer) unter Berücksichtigung des Überschwemmungsgebiets (HQ 100-Fläche) entsprechend zurückgenommen.

**Stellungnahme:** *Kenntnisnahme*

**9. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
Fachbereich 450 - Gewerbeaufsicht**

Bearbeiter: Oliver Wolf Tel: - 4500

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 Die Anmerkungen der Gewerbeaufsicht aus der ersten Offenlage (landwirtschaftliche Emissionen, Lärmimmissionen, schalltechnische Untersuchung) wurden aufgegriffen und abgewogen.

**Stellungnahme:** *Kenntnisnahme*

3.2 Die Gewerbeaufsicht hat keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen. Von Seiten der Gewerbeaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung

**Stellungnahme:** *Kenntnisnahme*

**10. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
Fachbereich 520 – Brand- und Katastrophenschutz**

Bearbeiter: Johannes Moser Tel: - 5211

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 Von Seiten der Brandschutzdienststelle bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Die Brandschutzdienststelle hat keine ergänzenden Anregungen oder Hinweise vorzutragen.

**Stellungnahme:** *Kenntnisnahme*

**11. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
Fachbereich 530 - Wirtschaft & Klima**

Bearbeiterin: Nina Rombach Tel: - -5317

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 Laut Abwägungsentscheidungen der Stadt Löffingen vom 01.08.2024 sollte unsere Anregung im Rahmen Offenlage, als Hinweis aufgenommen werden. Dies wurde im Zuge der 2. Offenlage nicht umgesetzt. Zum Zweck der Klimaanpassung (Temperaturausgleich für das Gebäude und die Umgebung sowie Regenwasserrückhaltung) und zur Erhöhung der Biodiversität regen wir deshalb gerne erneut an, folgende Textfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu ergänzen: „Fensterlose Fassadenteile von Gebäuden und Nebenanlagen sind so mit Rankgewächsen zu begrünen, dass mindestens 30 % der Fassadenfläche berankt werden (Pflanzdichte: mindestens 1 Pflanze/1 lfm. Fassadenlänge). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.“

**Stellungnahme:**

*Die Anregung wird grundsätzlich begrüßt und in Ziff. 4 der örtlichen Bauvorschriften übernommen. Auf eine zwingende Festsetzung soll jedoch im Hinblick auf die Kosten, den entstehenden Pflegeaufwand und im Hinblick darauf, dass bereits ein vollständiger ökologischer Ausgleich erfolgt, verzichtet werden.*

**12. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
Fachbereich 580 - Landwirtschaft**

Bearbeiterin: Rebecca Klein Tel: - 5859

**Stadt Löffingen, Bebauungsplan „Altenpflegeheim“ mit örtlichen Bauvorschriften, Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Offenlage (14.08. – 04.09.2024)**

---

- 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:** Kenntnisnahme

**13. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald  
Fachbereich 650/660 – Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis  
als Straßenbaulastträger**

Bearbeiterin: Jonas Kleiser 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:** Kenntnisnahme

**14. Naturschutzbund Deutschland LV BW**

*Keine erneute Stellungnahme.*

Die Stellungnahme vom 07.12.2023 mit Abwägung lautete:

Der NABU (Naturschutzbund Deutschland) e.V. dankt für die Bereitstellung der Unterlagen zum oben genannten Verfahren und die damit verbundene Möglichkeit, sich hierzu zu äußern.

Zum oben genannten Verfahren nehmen der NABU Landesverband, vertreten durch die Gruppe Oberes Wutachtal sowie die Bezirksgeschäftsstelle Südbaden, wie folgt Stellung:

Wir nehmen zur Kenntnis, dass eine Fläche an der Grenze zum bestehenden Altenpflegeheim in „Fläche für Gemeindebedarf“ geändert werden soll.

Mit der Änderung können Gebäude als Erweiterung vom bestehenden Altenpflegeheim sowie Arztpraxen, zugehörige Wohnungen für Bedienstete und für den Zweck der Nutzung dienende Gebäude und Anlagen errichtet werden.

Über die Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping wird der rechtliche Rahmen für die Genehmigung unter Berücksichtigung von Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre, Kultur und Landschaft berücksichtigt.

**Zum geplanten Vorhaben**

Aus unserer Sicht, dem Naturschutzbund NABU, unterstützen wir das geplante Vorhaben.

Es sollen vorhandene Schrebergartenflächen auf Gemeindegebiet in eine „Fläche für Gemeindebedarf“ gewandelt werden. Nach den Planungen sollen neben Gebäuden auch naturnahe Außenanlagen gestaltet werden.

Hier erwarten wir, dass ein Teil vom bestehenden Baumbestand bei Gestaltung mit eingebunden wird. In den jetzigen Schrebergartenanlagen sind Schutzmöglichkeiten / Nisthilfen und Futterstellen für die heimische Vogelwelt. Bei der Gestaltung der Außenanlagen sind solche Bereiche wieder einzurichten. Sicher finden sich Bewohner im Altenpflegeheim die sich an der Vogelwelt erfreuen und bei Pflegemaßnahmen mit unterstützen. Aus Sicht vom Klimaschutz empfehlen wir eine ökologische Bauweise wo z.B. an Stelle von Beton das Holz aus der heimischen Umgebung als Baumaterial zum Einsatz kommt.



**Stadt Löffingen, Bebauungsplan „Altenpflegeheim“ mit örtlichen Bauvorschriften,  
Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Offenlage (14.08. – 04.09.2024)**

---

**Stellungnahme:**

*Für die große Fichtengruppe ist eine Pflanzbindung festgesetzt, für den übrigen Baumbestand wird ein Erhalt wo möglich angestrebt. Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie die Anbringung von Nisthilfen werden festgesetzt.*

**Umwelt- und Naturschutz**

Die angrenzenden Flächen um den Bittenbach sind als Offenlandbiotop kartiert. In den angrenzenden und umliegenden, großräumigen Landschafts- und Naturschutzgebieten sowie Vogelschutzgebieten sind mit der Nutzungsänderung keine weiteren Störungen zu erwarten.

**Stellungnahme:**

*Kenntnisnahme, es wird von keinen Störungen ausgegangen*

**Schutzgut Wasser**

In den Planunterlagen wird der „Bittenbach“ als Vorflut für das Niederschlagwasser aufgeführt. Das tieferliegende Offenlandbiotop auf der gegenüberliegenden Bachseite ist als Überflutungsgebiet nach mehreren Kategorien kartiert. Durch den Wall zwischen Plangebiet und Bittenbach kann auch Niederschlagwasser zur Natursenke „Bitten“ im Südosten vom Plangebiet gelangen. Dieses Wasser wird durch eine Dole an tiefster Stelle in den Bittenbach abgeleitet. Mit der geplanten Versiegelung ist bei Starkregen mit mehr Niederschlagwasser zu rechnen. Um den kontrollierten Abfluss in den Bittenbach zu sichern schlagen wir vor einen Rechen vor dem Einlass der Dole einzubauen um ein Verstopfen mit Schwemmgut, z.B. Ästen, zu verhindern.

**Stellungnahme:**

*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sie kann jedoch nicht Bestandteil der Bauvorschriften werden.*

**Andere Schutzgüter**

Auf die Schutzgüter Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Atmosphäre, Kultur und Landschaft sind mit der Nutzungsänderung keine weiteren Störungen zu erwarten.

**Stellungnahme: Kenntnisnahme****Zusammenfassung**

Im Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit Scoping (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie im Umweltbericht und Artenschutzprüfung sind viele Details zum Naturschutz festgeschrieben die wir so auch unterstützen. Insbesondere die Regenwassernutzung und Dachbegrünung sowie der geplante Gewässerrandstreifen.

Bei der Gestaltung der Außenanlagen erwarten wir, dass ein Teil vom bestehenden Baumbestand sowie Schutzmöglichkeiten / Nisthilfen und Futterstellen für die heimische Vogelwelt mit eingebunden werden.

Wir empfehlen eine ökologische Bauweise wo z.B. an Stelle von Beton das Holz aus der heimischen Umgebung als Baumaterial zum Einsatz kommt.

Beim Abfluss / Dole aus der Natursenke „Bitten“ schlagen wir vor einen Rechen vor dem Einlass der Dole einzubauen um ein Verstopfen mit Schwemmgut, z.B. Ästen, zu verhindern.

**Stellungnahme: siehe oben.**

- 15. Regierungspräsidium Freiburg Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Bau-  
recht, Denkmalschutz**  
*Keine erneute Stellungnahme*

**Stadt Löffingen, Bebauungsplan „Altenpflegeheim“ mit örtlichen Bauvorschriften, Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Offenlage (14.08. – 04.09.2024)**

Die Stellungnahme vom 05.12.2023 mit Abwägung lautete:

Vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Planverfahren. Zu den vorgelegten Planunterlagen äußern wir uns wie folgt:

Die vorgelegte Planung entwickelt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, weshalb eine FNP-Änderung im Parallelverfahren erfolgen soll. Wir bitten, im nächsten Verfahrensschritt auch die (beabsichtigten) Verfahrensdaten zur 11. FNP-Änderung anzugeben.

Auf die Anforderungen an ein Parallelverfahren wird ergänzend hingewiesen:

„Wesentlich für das Parallelverfahren ist, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen gewollt ist und dass die einzelnen Verfahrensabschnitte beider Planungen derart aufeinander bezogen sind, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich und beabsichtigt ist (so BVerwG 3.10.1984 - 4 N 4/84 - E 70, 171 = DVBl. 1985, 385 = BRS 42 Nr. 22). Die Verfahren müssen derart aufeinander bezogen sein, dass für das Gebiet des Bebauungsplans und die hier zu lösenden Konflikte - auch mit den angrenzenden Gebieten - eine Gleichzeitigkeit der Planerarbeitung und eine inhaltliche Abstimmung beider Planungen gegeben ist“ (Löhr in B/K/L BauGB 8. Aufl. § 8 Rn. 8; Bielenberg/Runkel in E/Z/B BauGB Lfg. 63 § 8 Rn. 18).

**Stellungnahme:**

*Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.*

**16. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**  
(Schreiben vom 13.08.2024)

Vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//23-04818 vom 27.11.2023 (frühzeitige Beteiligung) bzw. RPF9-4700-64/17/2 vom 03.05.2024 (Offenlage) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

(Schreiben vom 27.11.2023)

**B Stellungnahme**

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

**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 Ausstrichbereich von Festgesteinen des Mittleren Muschelkalks. Diese werden großflächig von Auenlehm und Holozänen Abschwemmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

**Stadt Löffingen, Bebauungsplan „Altenpflegeheim“ mit örtlichen Bauvorschriften,  
Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Offenlage (14.08. – 04.09.2024)**

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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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**

Im Umweltbericht sind die Minimierungsmaßnahmen nur sehr kurz beschrieben, vor allem der Punkt "M1 Beachtung Bodenschutzgesetz". Wir empfehlen eine konkretere Beschreibung des Schutzgutes Bodens. Die bundes- und landesweiten gesetzlichen Bodenschutzvorgaben sind einzuhalten, v.a. BBodSchG, BBodSchV, LBodSchAG, LKreiWiG und die gesetzlich verankerten DINs 18915, 19639 und 19731. Generell der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Des Weiteren ist nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) bei einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub der verfahrensführenden Behörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Der Bodenaushub ist hierbei möglichst hochwertig zu verwerten (§ 3 Abs. 2 LKreiWiG).

Mit der zuständigen Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

**Mineralische Rohstoffe**

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

**Grundwasser**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und –geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Die hydrogeologischen und oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1:50 000) und LGRB wissen sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) entnommen werden.

Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.

**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 künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

**Geotopschutz** Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

**Stadt Löffingen, Bebauungsplan „Altenpflegeheim“ mit örtlichen Bauvorschriften, Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Offenlage (14.08. – 04.09.2024)**

**Allgemeine Hinweise:** Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

**Stellungnahme:**

*Die Angaben werden, soweit sie für das geplante Bauvorhaben von Bedeutung sein können, in die Hinweise zum Bebauungsplan in Ziff. 2.4 übernommen.*

*Dem Bebauungsplan wird der geotechnische Bericht vom 12.03.2024 beigefügt, der spezifische Angaben zum Baugebiet enthält.*

**Allgemeine Hinweise****Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)**

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

**Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet**

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.

**Stellungnahme:**

*Kenntnisnahme. Die Angaben wurden in Ziff. 2.4 der Hinweise ergänzt.*

**17. Regionalverband Südlicher Oberrhein**

(E-Mail vom 12.08.2024)

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,7 ha und setzt im Wesentlichen ein Sondergebiet SO Altenpflegeheim mit Ärztehaus fest.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.

**Stellungnahme:** Kenntnisnahme.

**18. naturenergie netze GmbH, Rheinfelden**

(E-Mail vom 14.08.2024)

Vielen Dank für Ihr Anschreiben und die Möglichkeit zum o.g. Bauvorhaben Stellung zu nehmen.

Im Parallelverfahren zur FNP-Änderung erfolgte bereits eine Stellungnahme.

Die einzelnen Verfahrensabschnitte beider Planungen sind aufeinander bezogen, dennoch nehmen wir zum BP gesondert Stellung.

Gegen den Bebauungsplan "**Altenpflegeheim**", haben wir keine Einwände.

Im Baugebiet befinden sich derzeit keine Anlagen der naturenergie-netzte GmbH.

Bitte berücksichtigen Sie das bei der Bauplanung und sprechen Sie eventuelle Anpassungen und Provisorien rechtzeitig mit uns ab.

Eine entsprechende Planauskunft erhalten Sie online über folgenden Link:

<https://planservice.regiodata-service.de>.

**Stadt Löffingen, Bebauungsplan „Altenpflegeheim“ mit örtlichen Bauvorschriften,  
Abwägung der Stellungnahmen aus der 2. Offenlage (14.08. – 04.09.2024)**

---

Das Plangebiet können wir versorgen, wenn wir das Ortsnetz erweitern.  
Bitte weisen Sie uns einen Stationsplatz von 5,0 m x 4,0 m aus für eine Trafostation.  
Dieser Stationsplatz sowie zukünftige Kabelverteilerkasten-Standorte, müssen dinglich gesichert werden.

Zusammen mit den übrigen Beteiligten an der Erschließung legen wir Details fest und vergeben die Bauarbeiten an Fachfirmen.

Das ist auch als Gesamtausschreibung möglich. Für diese brauchen wir mindestens zwölf Wochen Vorlaufzeit.

Sollte die Kommune die notwendigen Arbeiten zur Erschließung an eine Firma vergeben, die nicht bei der naturenergie netze GmbH zugelassen ist, muss unser Jahresvertragsunternehmer unsere Arbeiten übernehmen.

Daher raten wir Ihnen, bei der Ausschreibung ein Bauzeitfenster für die Tiefbau- und Verlegearbeiten unserer Kabel zu berücksichtigen.

Dadurch vermeiden Sie später mögliche Kosten, falls sich der Bau verzögert.

Bitte nehmen Sie vor Baubeginn Kontakt auf mit unserem Betriebsstützpunkt in Neustadt.

Ansprechpartner ist Rico Maier.

Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer: 07651 / 20046170 oder per Mail an: [Betrieb.Neustadt@naturenergie-netze.de](mailto:Betrieb.Neustadt@naturenergie-netze.de).

***Stellungnahme:***

*Kenntnisnahme. Die Angaben werden in Ziff. 2.12 der Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.*

**Aufgestellt im Auftrag der Stadt Löffingen**

Stand: 30.09.2024/10.10.2024

Planungsbüro für Städtebau, Dipl.-Ing. Ulrich Ruppel,  
79183 Waldkirch, Tel. 07681/9494 [info@ruppel-plan.de](mailto:info@ruppel-plan.de)

Ing.-Büro ARCUS, Dipl.-Ing. Hildegard Körner, Gumpstr. 15, 78199 Bräunlingen  
Tel. 0771-18 59 63 57 [arcus-ok@gmx.de](mailto:arcus-ok@gmx.de)