
VG Stadt Löffingen - Gemeinde Friedenweiler

**13. Punktuelle Flächennutzungsplan-
Änderung** für die Bereiche „Tal“ und
„Gemischte Baufläche Nr. 14a“

Umweltbericht

Freiburg, den 03.07.2025
Fassung zur frühzeitigen Beteiligung



VG Stadt Löffingen - Gemeinde Friedenweiler, 13. Punktuelle Flächennutzungsplan-
Änderung, Umweltbericht, Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Projektleitung und Bearbeitung:
M.Sc. Forstwissenschaften Nora Polleis

faktorgruen
79100 Freiburg
Merzhauser Straße 110
Tel. 07 61 / 70 76 47 0
Fax 07 61 / 70 76 47 50
freiburg@faktorgruen.de

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung4

2. Prüfmethode zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung.....5

 2.1 Datenerhebung 5

 2.2 Schutzgutbezogene Bewertung des Umweltrisikos 5

 2.3 Gesamtbewertung des Umweltrisikos 8

3. Prognose der Umweltauswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung.....10

 3.1 Steckbriefe zur Umweltprüfung der 13. FNP-Änderung 11

 3.1.1 Änderungsbereich 1 „Tal“ 11

 3.1.2 Änderungsbereich 2 „Gemischte Baufläche Nr. 14a“ 15

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kriterien zur Risikobewertung der einzelnen Schutzgüter 8

1. Aufgabenstellung

Anlass und Aufgabe der Planaufstellung

Die Verwaltungsgemeinschaft (VG) Stadt Löffingen – Gemeinde Friedenweiler beabsichtigt die 13. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit Zieljahr 2005 (rechtswirksam seit dem 01.05.1998), um in der Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, die gemischte Baufläche „Tal“ auszuweisen. Die Änderungsfläche befindet sich am östlichen Stadtrand von Löffingen und umfasst ca. 1,37 ha. Geplant ist eine gewerbeorientierte Mischnutzung mit Wohngebäuden, insbesondere für Betriebsinhaber.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich „Tal“ als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, sodass der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt werden kann. Der FNP soll daher im Parallelverfahren zum 13. Mal punktuell geändert werden, um die landwirtschaftliche Fläche in eine gewerbliche Baufläche umzuwidmen.

Statt eines rechnerischen Bedarfsnachweises für Gemischte Bauflächen wird ein Flächentausch mit der flächengleichen, gemischten Baufläche Nr. 14a des aktuell gültigen Flächennutzungsplans Löffingen-Friedenweiler, die südlich an die B 31 angrenzt, vorgenommen. Diese wird entsprechend Ihrer tatsächlichen Nutzung zurückgenommen und in landwirtschaftliche Fläche umgewidmet.

Umweltbericht zum FNP

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die Umweltauswirkungen der Planungsinhalte des FNP auf ihre Umweltverträglichkeit hin zu überprüfen und in einem Umweltbericht darzustellen. In dem vorliegenden Umweltbericht werden die mit der punktuellen FNP-Änderung vorbereiteten Nutzungsänderungen hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen einer Betrachtung hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen unterzogen und dem Planungsträger, den Behörden und der Öffentlichkeit vorgelegt.

Bearbeitungsschwerpunkt

Hauptaufgabe des hier vorliegenden Umweltberichts ist eine Prognose der Entwicklung des Umweltzustands für den Fall, dass die durch die Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Flächennutzungsänderungen realisiert werden.

Standortalternativenprüfung

Der ursprünglich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Standort zur Entwicklung eines Mischbaugebiets (FNP-Fläche Nr. 15, geplante gewerbliche Baufläche „Tal“) wurde im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung überprüft, jedoch bislang nicht einer verbindlichen Bauleitplanung zugeführt. Als Gründe hierfür sind insbesondere standortspezifische Nutzungskonflikte zu nennen: So wurde eine gewerbliche Nutzung aufgrund besserer Entwicklungsmöglichkeiten im „Gewerbegebiet an der B 31“ in Teilen verworfen. Zudem stand einer ursprünglich angedachten Wohnnutzung die bestehende Lärmbelastung durch einen angrenzenden Steinmetzbetrieb entgegen.

Im Ergebnis der Alternativenprüfung wurde der nun ausgewählte Standort südlich der genannten Fläche als besser geeignet bewertet. Er liegt in größerem Abstand zur Lärmquelle und ist durch ein bestehendes Wohngebäude auf dem westlich angrenzenden Grundstück lärmschutztechnisch abgeschirmt. Aufgrund dieser Gegebenheiten wird von einer besseren städtebaulichen Eignung sowie einer höhe-

ren Gebietsverträglichkeit ausgegangen. Langfristig ist vorgesehen, auch die nördlich gelegene gewerbliche Baufläche entsprechend den städtebaulichen Anforderungen weiterzuentwickeln.

2. Prüfmethode zur Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung

2.1 Datenerhebung

Grundlagen

Zentraler Bearbeitungsschwerpunkt des Umweltberichts zur FNP-Änderung ist die Beurteilung der geplanten Siedlungsentwicklungsflächen. Auf diese Aufgabenstellung beziehen sich die hier dargestellten Prüfmethode.

Zur Untersuchung wurden folgende Datengrundlagen ausgewertet:

- Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg zur Schutzgebietskulisse
- Wasserschutzgebiete
- Boden: Bewertung der Bodenfunktionen auf Grundlage der digitalen Bodenkarte BK50

2.2 Schutzgutbezogene Bewertung des Umweltrisikos

Bewertung


Schutzgutbezogen



Die schutzgutbezogene Bewertung des Umwelt-Risikos durch Bebauung erfolgt zunächst hinsichtlich der Betroffenheit bzw. des Risikos für jedes einzelne Schutzgut 4-stufig:




- Risiko gering
- Risiko mittel
- Risiko hoch
- § Risiko hoch, verbunden mit starken rechtlichen Restriktionen



Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt, welche Flächeneigenschaften zu welchen Risikoeinschätzungen führen.

Tabelle 1: Kriterien zur Risikobewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Flächeneigenschaft zur Beurteilung des Risikos
	Schutzgüterbezogene Risikobeurteilung <input checked="" type="checkbox"/> hoch <input checked="" type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering
Mensch, Erholung / Gesundheit 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Fläche mit besonderer Erholungsfunktion (lokaler Erholungsschwerpunkt) <input checked="" type="checkbox"/> Hohe Immissionsbelastung, insbesondere hohe Lärmbelastung <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Fläche mit einfacher Erholungsfunktion (z.B. Feierabenderholung für Anwohner, lokaler Wanderweg führt durch das Gebiet, etc.) <input checked="" type="checkbox"/> Mittlere Immissionsbelastung, insbesondere Lärmbelastung <input checked="" type="checkbox"/> Strom-Freileitung quert das Gebiet <input type="checkbox"/> Fläche erscheint unproblematisch hinsichtlich Luftbelastung

Schutzgut	Flächeneigenschaft zur Beurteilung des Risikos
	Schutzgüterbezogene Risikobeurteilung <input checked="" type="checkbox"/> hoch <input checked="" type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> gering und Lärmimmissionen <input type="checkbox"/> Fläche nicht erholungsrelevant
Tiere / Pflanzen / Lebensräume besonderer Artenschutz / Natura 2000 	<ul style="list-style-type: none"> ■§ Fläche liegt z.T. in einem Schutzgebiet d. Kategorie NSG, LSG, Natura2000 ■§ Innerhalb der Fläche liegt ein besonders geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG, § 32 NatSchG, § 31a LWaldG) ■ Fläche weist überwiegend (≥ 50 % d. Fläche) naturschutzfachlich hochwertige, aber nicht geschützte Biotope auf, z.B. Streuobstwiese, Magerwiese, naturnah bestockter Laubwald-Altbestand) ■ Aufgrund der Biotop-/ Habitatstruktur erscheint ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG möglich. Das Vorkommen der kritischen Arten und die Eignung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sollte weitergehend geprüft werden. <ul style="list-style-type: none"> ■ Fläche grenzt an Schutzgebiet d. Kategorie NSG, oder Natura 2000 an ■ Fläche weist überwiegend (≥ 50 % d. Fläche) Biotoptypen mittlerer Wertigkeit auf (z.B. Hochstaudenfluren, Fettwiesen, Einzelbäume) <i>und / oder</i> im untergeordneten Umfang Biotoptypen hoher Wertigkeit ■ Aufgrund der Biotop-/ Habitatstruktur erscheint ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG möglich. Von der Eignung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) kann mit hinreichender Gewissheit ausgegangen werden. Weitere artenschutzrechtliche Prüfungen auf FNP-Ebene werden nicht für erforderlich gehalten. <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Fläche weist überwiegend Biotoptypen geringer Wertigkeit auf, im untergeordneten Umfang Biotoptypen mittlerer Wertigkeit. <input type="checkbox"/> Aufgrund der Biotop-/ Habitatstruktur erscheint ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG <u>un</u>wahrscheinlich <input type="checkbox"/> Schutzgebiete d. Kategorie NSG, oder Natura 2000 grenzen nicht an die Entwicklungsfläche an
Boden Boden 	<p><i>Die Bewertung des Risikos für den Boden orientiert sich an der Wertstufe für die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen gemäß "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" (LUBW, 2010)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Bodenfunktionserfüllung (Gesamtbewertung) des vorherrschenden Leit-Bodentyps (> 50% Flächenanteil): Wertstufe ≥ 3,00 ("hoch" bis „sehr hoch“) ■ Bodenfunktionserfüllung (Gesamtbewertung) des vorherrschenden Leit-Bodentyps (> 50% Flächenanteil): Wertstufe ≥ 2,00 ("mittel")

Schutzgut	Flächeneigenschaft zur Beurteilung des Risikos Schutzgüterbezogene Risikobeurteilung ■ hoch ■ mittel □ gering
	<input type="checkbox"/> Bodenfunktionserfüllung (Gesamtbewertung) des vorherrschenden Leit-Bodentyps (> 50% Flächenanteil): Wertstufe < 2,00 ("gering") und/ oder Boden deutlich verändert (z.B. durch Versiegelung, Aufschüttung / Abgrabung etc.)
Oberflächenwasser 	<ul style="list-style-type: none"> ■§ Überschwemmungsfläche HQ10 hat ≥ 10% Anteil an der Entwicklungsfläche (HQ10: Fläche mit Überflutungen, die statistisch einmal in 10 Jahren auftreten) ■§ Überschwemmungsfläche HQ50 oder HQ 100 hat ≥ 10% Flächenanteil ■ Naturnahes bis mäßig verändertes Oberflächengewässer in der Fläche oder unmittelbar angrenzend ■ Naturnaher Fließgewässerabschnitt innerhalb der Entwicklungsfläche <ul style="list-style-type: none"> ■ HQ extrem (Fläche mit Überflutungen, die statistisch seltener als einmal in 100 Jahren auftreten) ■ HQ100 geschützt: Durch Hochwasserschutzanlagen geschützter HQ100-Bereich mit ≥ 10% Flächenanteil ■ Veränderter Fließgewässerabschnitt in der Entwicklungsfläche ■ Stillgewässer innerhalb der Entwicklungsfläche <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Entwicklungsfläche außerhalb Hochwassergefahrengbiet <input type="checkbox"/> Kein Oberflächengewässer
Grundwasser 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wasserschutzgebiet der Zone I oder II ■ sehr hoher Grundwasserstand (insbesondere Gleyboden) <ul style="list-style-type: none"> ■ Die gesamte Entwicklungsfläche liegt in einem Bereich mit sehr großem Grundwasservorkommen (gem. Entwurf Landschaftsrahmenplan RVSO) ■ Wasserschutzgebiet der Zone III in Gewerbegebieten ■ Heilquellenschutzgebiet <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Die gesamte Entwicklungsfläche liegt nicht in einem Bereich mit sehr großen Grundwasservorkommen oder in einem Schutzgebiet nach Wasserrecht
Klima / Luft 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Klimatisch sehr wichtiger Freiraumbereich, der an eine Siedlungsfläche mit stark erhöhten Luft- und/ oder Wärmelastungsrisiken angrenzt <ul style="list-style-type: none"> ■ Klimatisch sehr wichtiger Freiraumbereich, der an eine Siedlungsfläche mit erhöhten Luft- und/ oder Wärmelastungsrisiken angrenzt ■ Luftbelastungsrisiko durch Lage an einer stark befahrenen Straße <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Fläche ohne oder mit geringeren als den vorgenannten Risi-

Schutzgut	Flächeneigenschaft zur Beurteilung des Risikos
	Schutzgüterbezogene Risikobeurteilung ■ hoch ■ mittel □ gering
	ken
Landschaftsbild 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kulturlandschaftsraumtypisches, hochwertiges Landschaftsbild in exponierter Lage ■ Fläche verstärkt die vorhandene bandartige Siedlungsentwicklung ■ Fläche übersteigt deutlich die bestehenden Höhengrenze der Siedlungslage ■ Lage der zu bebauenden Fläche in regionaler Grünzäsur / regionalem Grünzug <ul style="list-style-type: none"> ■ Landschaftsraumtypisches, reich strukturiertes oder aus anderen Gründen hochwertiges Landschaftsbild in e. weniger gut einsehbaren Lage ■ Die Fläche verstellt / beseitigt eine aktuell bestehende hochwertige Ortsrandeingrünung ■ Lage einer geplanten Grünfläche in regionaler Grünzäsur / regionalem Grünzug <ul style="list-style-type: none"> □ Landschaftsraumausschnitt von durchschnittlicher bis geringer landschaftsästhetischer Qualität
Kultur-/ Sachgüter 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Hinweise auf Kulturdenkmale (Bau- / Bodendenkmal / Umgebungsschutz von Denkmalen) <ul style="list-style-type: none"> □ Kein Hinweis auf Kulturdenkmale

2.3 Gesamtbewertung des Umweltrisikos

Nach der Risikobewertung für die einzelnen Schutzgüter folgt die landschaftsplanerische Gesamtbewertung der Flächeneignung zur Siedlungsentwicklung (4-stufige Bewertung). Die Kategorien Tiere / Pflanzen / Lebensräume, Besonderer Artenschutz und Natura 2000 werden für die Gesamtbewertung zu einer Wertstufe zusammengefasst.

Verminderung / Vermeidung

Soweit aus Gutachtersicht Möglichkeiten zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. Risiken gesehen werden - insbesondere durch Rücknahme von Teilflächen - erfolgt eine diesbezügliche Empfehlung. Standardmaßnahmen wie Minimierung der Flächenversiegelung, Niederschlagswasserentwicklung und Anpflanzungen zur Durchgrünung werden dagegen i. d. R. nicht extra aufgeführt.

Stufen zur Gesamtbeurteilung der Flächeneignung für Bebauung

Kategorien zur Bewertung der Flächeneignung für Siedlungsentwicklung aus landschaftsökologischer Sicht:

I bevorzugt geeignet

Eine Eignung ist aufgrund landschaftsökologischer Vorbelastung der Schutzgüter des Naturhaushalts und / oder dem Landschaftsbild gegeben (insbesondere bestehende Versiegelung).

II geeignet

Eine Bebauung ist überwiegend mit geringen bis mittleren Risiken verbunden; ein hohes Risiko bei einem der Schutzgüter ist hinnehmbar, soweit erkennbar gute Möglichkeiten zur Vermeidung / Verminderung oder Kompensation bestehen.

III bedingt geeignet

Eine Bebauung ist mit einem hohen Risiko für mehrere Schutzgüter verbunden und deshalb aus landschaftsplanerischer Sicht ungünstig zu beurteilen. I. d. R. werden umfangreiche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Eine bauliche Entwicklung sollte nur erfolgen, wenn das Entwicklungsziel im gleichen Raum nicht auf anderen, weniger risikobehafteten Flächen realisiert werden kann.

IV ungeeignet

Eine Bebauung ist mit hohen Risiken für mehrere Schutzgüter verbunden. Starke umweltrechtliche Restriktionen (u. a. Schutzgebiete) oder nicht vermeidbare artenschutzrechtliche Verbotstatbestände stehen einer Bebauung entgegen. Auf eine bauliche Entwicklung sollte verzichtet werden.

Beurteilung der Flächeneignung für Herausnahme

Die Eignung für eine Herausnahme aus dem FNP steht gegenläufig zur Einstufung zur Flächeneignung (ohne Berücksichtigung von Maßnahmen) für eine Bebauung. So ist beispielsweise eine Fläche, die ungeeignet für eine Siedlungsentwicklung ist, bevorzugt geeignet für eine Herausnahme.

Erläuterungen zur Bewertung

Die zusammenfassende Bewertung der Flächeneignung für eine Bebauung ist und bleibt eine landschaftsökologisch-fachgutachterliche Gesamtschätzung des jeweiligen Einzelfalls. So kann z. B. bei einer hohen Anzahl von Schutzgütern, für die ein mittleres Risiko besteht, eine Höherstufung in der Gesamtbewertung erfolgen.

Sie kann nicht durch ein mathematisches Verknüpfungsmodell ersetzt werden, bei dem eine vorbestimmte Anzahl bzw. Kombination von Risiken (■ / ▣ / □) zu einer bestimmten Flächeneignungskategorie führt.

Empfehlung

Während die Flächen der Bewertungsstufe I und II zur Siedlungsentwicklung empfohlen werden, sollte auf Flächen der Bewertungsstufe IV aus landschaftspflegerischer Sicht verzichtet werden.

Flächen der Bewertungsstufe III sind als Siedlungsentwicklungsflächen gerade noch akzeptabel. Ihre Beibehaltung oder Auslese sollte im Einzelfall, je nach Entwicklungsflächenbedarf, entschieden werden.

3. Prognose der Umweltauswirkungen der geplanten Siedlungsentwicklung

Gegenstand der Prüfung Gegenstand der hier vorgelegten Prüfung sind ausschließlich Nutzungsänderungen, die durch die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet werden.

Die gemeindlichen Planungen konzentrieren sich weitgehend auf die Siedlungsentwicklung. Analog dazu hat diese Prüfung die Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Siedlungsentwicklungsflächen auf die Umwelt zum Inhalt.

Darstellung der Untersuchungsergebnisse Mit der in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Methode wurden im Jahr 2025 die von der Stadt Löffingen vorgeschlagenen Flächen untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden auf den folgenden Seiten mittels Steckbriefen dargestellt.

Der Änderungsbereich 1 „Tal“ wird hinsichtlich seiner Eignung für die Entwicklung als Mischbaugebiet überprüft. Für den Änderungsbereich 2 wird die Eignung für die Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

3.1 Steckbriefe zur Umweltprüfung der 13. FNP-Änderung

3.1.1 Änderungsbereich 1 „Tal“

Löffingen	Tal
-----------	-----

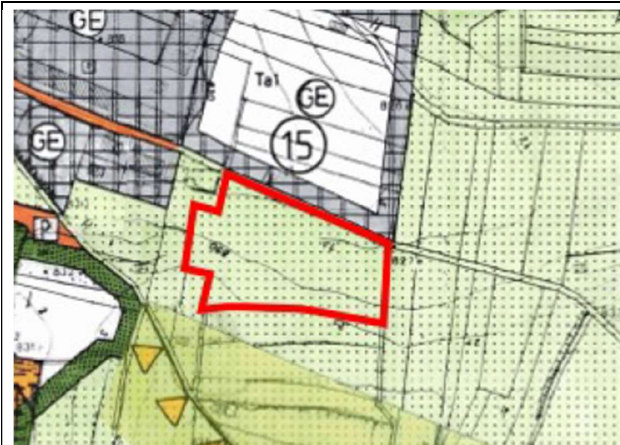


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Löffingen-Friedenweiler mit ungefährender Darstellung des Änderungsbereichs (rot). Quelle: Planungsbüro Dip.-Ing. Ulrich Ruppel, Begründung zur 13. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans (2025).

Fläche

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Stadt Löffingen, zwischen der Talstraße und der Oberen Talstraße. Er umfasst das Flurstück Nr. 1892 der Gemarkung Löffingen mit einer Fläche von 1,37 ha.

FNP-Darstellung

Aktuell: Landwirtschaftliche Fläche
Geplant: Gemischte Baufläche „Tal“

Ziel der Planung

Im Gewann „Tal“ soll auf ca. 1,37 ha ein Mischgebiet entstehen, das sowohl Wohnen als auch Gewerbe zulässt.

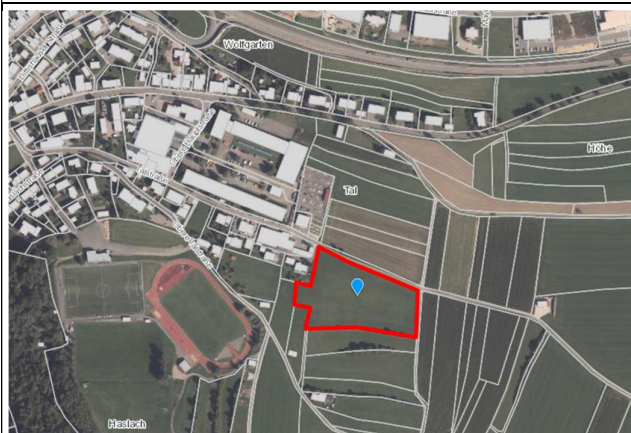


Abb. 2: Lage des Änderungsbereichs (rot). Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de.



Abb. 3: Grünland im Plangebiet. Foto: faktorgruen (2024).

Gebietsbeschreibung

Mäßig intensiv (Mahd, Düngung) genutztes Grünland am Ortsrand, das westlich an Gärten/Bebauung sowie landwirtschaftliches Grünland und im Norden, Osten und Süden an weitere landwirtschaftliche Flächen angrenzt.

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung




Ohne Umsetzung der Planung verbliebe die Fläche in ihrer derzeitigen Nutzung als landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Löffingen	Tal
-----------	-----





Übergeordnete Planungen
 Regionalplan Südlicher Oberrhein (2019): Im rechtskräftigen Regionalplan aus dem Jahr 2019 bestehen keine Darstellungen für den Änderungsbereich. Grünzüge, Grünzäsuren oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind nicht betroffen.

- Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung**
- Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“, dessen Schutz der Entwicklung und Pflege einer vorbildlichen Erholungslandschaft dient. Durch die vorhandene Vorbelastung im unmittelbaren Umfeld (bestehende Wohn- und Gewerbebebauung) sowie die Einbindung der Fläche in den Siedlungszusammenhang ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzziele des Naturparks auszugehen.
 - Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine besonders geschützten Biotope nach 30 BNatSchG, § 33 BNatSchG oder § 31a LWaldG. Die Fläche liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes der Kategorie NSG oder Natura 2000 und grenzt auch nicht an diese an.
 - Unmittelbar südwestlich des Plangebietes (Entfernung ca. 5 m) befindet sich die ausgewiesene FFH-Mähwiese „Mähwiese obere Talstraße II“ (MW-Nummer 6510-0315-4616-114a8). Auch in 30 m westlicher Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine ausgewiesene FFH-Mähwiese („Mähwiese obere Talstraße“, MW-Nummer 651003154616114a7). In ca. 20 m südlicher Entfernung des Plangebiets befindet sich zudem das gesetzlich geschützte Offenlandbiotop „Feldhecke Aschbühl West I“ (Biotop-Nr. 181163150100). Der Schutz der Schutzgebiete im direkten Umfeld des Änderungsbereichs ist im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren sicherzustellen.





Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung	Risiko / Auswirkung
--	----------------------------

Mensch / Schutz vor Immission		<p>Das Mischgebiet liegt im Lärmeinwirkungsbereich der Bundesstraße 31. Zudem bestehen Lärmimmissionen durch das nordwestlich angrenzende Gewerbegebiet. Geruchsmissionen bestehen durch die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet und daran angrenzende Flächen.</p> <p>Baubedingt können temporär etwas höhere Immissionen, insbesondere an Schall sowie Staub, auftreten. Aufgrund der zeitlichen Befristung liegt jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung vor.</p> <p>Bei Umsetzung des Vorhabens nimmt die Immissionsbelastung anlagebedingt durch Wohn- und Gewerbebetriebslärm zu.</p> <p>Ob die Zunahme als erheblich einzustufen ist, wird zur Offenlage erarbeitet.</p>	
Mensch/ Erholung		<p>Der Änderungsbereich liegt im derzeitigen Zustand als landwirtschaftlich genutzte Grünfläche vor. Die nördlich und südlich verlaufenden Straße können zur Naherholung genutzt werden.</p> <p>Da es sich um keine Fläche mit öffentlicher Erholungsnutzung handelt, wird, auch im Hinblick auf die bestehende Lärmvorbelastung und die angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung, jedoch nur von einer geringen bis mittleren Wertigkeit ausgegangen.</p>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
Tiere / Pflanzen / Lebensräume		<p>Der Änderungsbereich liegt als artenreiches Grünland mittlerer Wertigkeit vor. Der hauptsächlich vorkommende Biotoptyp kann als Fettwiese mit überdurchschnittlicher Artenausstattung charakterisiert werden. Die Planung führt zum vollständigen Verlust der bestehenden Grünflächen im Plangebiet.</p> <p>Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine ausgewiesenen FFH-Lebensraumtypen oder gesetzlich geschützte Biotope. Eine FFH-Mähwiese beginnt jedoch 4 m südlich des Änderungsbereichs, eine gesetzlich geschützte Feldhecke beginnt in 20 m südlicher Entfernung.</p> <p>Der Schutz der südlich angrenzenden Schutzgebiete ist im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren sicherzustellen.</p> <p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb ausgewiesener Flächen (Suchraum) des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Die Erheblichkeit der Betroffenheit des Biotopverbunds ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>

Löffingen	Tal
-----------	-----

		<p>Bei einer wohn- und gewerbebaulichen Nutzung der Fläche ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.</p>													
Bes. Artenschutz		<p>Für das vorliegende Planvorhaben wurde die Betroffenheit von Belangen des besonderen Artenschutzes im Rahmen einer speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (faktorgruen, 2024) ermittelt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vom geplanten Vorhaben ausgehenden Störwirkung (Bewegung, Kulisse) davon auszugehen ist, dass ein dem Plangebiet nahe liegendes Feldlerchenrevier aufgegeben wird. Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind daher folgende Maßnahmen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • V1: zeitliche Beschränkung für Eingriff in Gehölzstrukturen • V2: zeitliche Beschränkung für Baufeldräumung und Baubeginn • CEF1: Externe Ausgleichsfläche (Ersatzhabitat) für die Feldlerche <p>Durch die Planung ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf den besonderen Artenschutz. Die Festlegung der Ausgleichsfläche für die Maßnahme CEF1 erfolgt im weiteren Verfahren.</p>	■												
Fläche / Boden		<p>Durch die Darstellung des Änderungsbereichs als Wohnbaufläche werden insgesamt 1,37 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche umgewidmet.</p> <p>Um den damit verbundenen Verlust zugunsten der geplanten gemischten Baufläche ‚Tal‘ auszugleichen, soll die flächengleiche gemischte Baufläche Nr. 14a an der B 31 entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan in landwirtschaftliche Fläche umgewidmet werden.</p> <p>Der durch die Darstellung des Mischgebiets entstehende Verlust an landwirtschaftlicher Fläche kann somit vollständig durch die Umwidmung der Tauschfläche ‚Gemischte Baufläche Nr. 14a‘ kompensiert werden.</p> <p>Im Plangebiet liegt gemäß BK50 der Bodentyp „Braune Rendzina aus Kalkstein des Oberen Muschelkalks“ (h7) vor. Hinsichtlich seiner Bodenfunktionen bei landwirtschaftlicher Nutzung ist er wie folgt zu beurteilen:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Bodenfunktion</th> <th style="width: 50%;">Bewertung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Standort für naturnahe Vegetation</td> <td>Mittlere bis hohe Bewertung</td> </tr> <tr> <td>Natürliche Bodenfruchtbarkeit</td> <td>Gering bis mittel (1.5)</td> </tr> <tr> <td>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</td> <td>Gering bis mittel (1.5)</td> </tr> <tr> <td>Filter und Puffer für Schadstoffe</td> <td>Mittel (2.0)</td> </tr> <tr> <td>Gesamtbewertung</td> <td>Gering bis mittel (1.67)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bei einer wohn- und gewerbebaulichen Nutzung der Fläche wird Boden durch Versiegelung, Abgrabung, Aufschüttung, Umlagerung und Verdichtung beeinträchtigt.</p>	Bodenfunktion	Bewertung	Standort für naturnahe Vegetation	Mittlere bis hohe Bewertung	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Gering bis mittel (1.5)	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Gering bis mittel (1.5)	Filter und Puffer für Schadstoffe	Mittel (2.0)	Gesamtbewertung	Gering bis mittel (1.67)	■
Bodenfunktion	Bewertung														
Standort für naturnahe Vegetation	Mittlere bis hohe Bewertung														
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Gering bis mittel (1.5)														
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Gering bis mittel (1.5)														
Filter und Puffer für Schadstoffe	Mittel (2.0)														
Gesamtbewertung	Gering bis mittel (1.67)														
		<p>Durch die Planung ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden.</p>													
Wasser		<p>Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer, Überflutungsflächen oder Wasserschutzgebiete.</p> <p>Bei einer wohn- und gewerbebaulichen Nutzung der Fläche können sich jedoch erhebliche Beeinträchtigungen auf das Grundwasser ergeben. Diese sind im Zuge des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens durch Festsetzung entsprechender Maßnahmen zu vermeiden oder hinreichend zu minimieren.</p>	■												
Klima / Luft		<p>Es werden Kaltluftentstehungsflächen versiegelt.</p> <p>Durch neue Verkehrsflächen und Gebäude erhöht sich das lokale Potential</p>	■												

Löffingen	Tal
-----------	-----

		<p>sommerlicher Hitzeentwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels.</p> <p>Durch die Planung ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft.</p>	
Landschaft / Landschaftsbild		Die Planung ermöglicht jedoch die Versiegelung von 1,37 ha landwirtschaftlichem Grünland. Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden daher als erheblich bewertet.	■ ■
Kultur/ Sachgüter		Kultur- und Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht bekannt.	<input type="checkbox"/>
Emissionen / Abfall		Einschränkungen sind weder hinsichtlich der Nutzung von Solarenergie noch in Bezug auf die Abfall- bzw. Abwasserentsorgung erkennbar.	<input type="checkbox"/>
Wechselwirkung		Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern oder zu räumlichen Wechselwirkungen.	<input type="checkbox"/>
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen			
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens sind Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter Wasser, Klima, Landschaftsbild, Mensch (Erholung, Immissionen), Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Boden festzulegen. 			
Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf / zur Abschichtung			
Keine			
Allgemein verständliche Zusammenfassung			
<p>Durch die geplante Ausweisung von gemischter Baufläche auf dem Flurstück Nr. 1892 der Gemarkung Löffingen sollen 1,37 ha für die Landwirtschaft ausgewiesene Fläche in gemischte Baufläche umgewandelt werden. Dazu ist eine punktuelle Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplans der VG Löffingen- Friedenweiler notwendig.</p> <p>Bei einer wohn- und gewerbebaulichen Nutzung der Fläche ergeben sich mittlere Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung sowie erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Klima/ Luft und Wasser.</p>			
Zusammenfassung Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht			
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen		ungeeignet	IV
Eignung bei Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen		geeignet	II

3.1.2 Änderungsbereich 2 „Gemischte Baufläche Nr. 14a“

Löfflingen

Gemischte Baufläche Nr. 14a



Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Löfflingen-Friedenweiler mit ungefähre Darstellung des Änderungsbereichs (rot).
Quelle: Planungsbüro Dip.-Ing. Ulrich Ruppel, Begründung zur 13. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans (2025).

Fläche

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 2726/1, 2394/1, 2395/1, 2414a, 2415, 2416, 2416/1 der Gemarkung Löfflingen mit einer Flächengröße von 1,37 ha.

FNP-Darstellung

Aktuell: Mischbaufläche

Planung: Landwirtschaftliche Fläche

Ziel der Planung

Zur Kompensation des neu geplanten Mischgebiets „Tal“ soll die gemischte Baufläche Nr. 14a an der B31 entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung künftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.



Abb. 5: Lage des Änderungsbereich 2 „Gemischte Baufläche Nr. 14a“ (rot).
Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de.

Gebietsbeschreibung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Kernortes der Stadt Löfflingen und grenzt unmittelbar an die B 31 an. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung

Da die Fläche bislang nicht bebaut wurde, trotz Darstellung als gemischter Baufläche im gültigen Flächennutzungsplan, ist davon auszugehen, dass sie ohne Durchführung der Änderung weiterhin als Grünland landwirtschaftlich genutzt wird.

Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Regionalplan aus dem Jahr 2019 bestehen keine Darstellungen für den Änderungsbereich. Regionale Grünzüge bzw. Grünzäsuren oder Gebiete für Natur und Landschaft sind nicht betroffen.

Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung

- Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“, dessen Schutz der Entwicklung und Pflege einer vorbildlichen Erholungslandschaft dient. Die Planung steht den Zielen des Naturparks nicht entgegen.

Löffingen		Gemischte Baufläche Nr. 14a
Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung		
Die Schutzgüter im Plangebiet bleiben unbeeinträchtigt.		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
Keine		
Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf / zur Abschichtung		
Keine		
Allgemeinverständliche Zusammenfassung		
<p>Die Fläche Nr. 14a an der B 31 in Löffingen wird bislang im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die Fläche liegt am Siedlungsrand und wird aktuell als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Durch die Änderung wird die planungsrechtliche Darstellung der tatsächlichen Nutzung angepasst. Die Änderung dient der flächengleichen Kompensation des neu geplanten Mischgebiets „Tal“.</p> <p>Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft. Zusätzliche Untersuchungen oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>		
Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für eine Siedlungsentwicklung aus landschaftsplanerischer Sicht		
Eignung ohne Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen	geeignet	II
Eignung für eine Herausnahme		
Eignung für die Herausnahme	geeignet	II