

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

**VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
STADT LÖFFINGEN - GEMEINDE FRIEDENWEILER**

LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

BEGRÜNDUNG ZUR 14. PUNKTUELLEN ÄNDERUNG

Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (25.08.-26.09.2025)

**ÄNDERUNG IN DER STADT LÖFFINGEN, STADTEIL UNADINGEN
(GEWERBLICHE BAUFLÄCHE „IM SCHACHEN-MITTE, ERWEITERUNG“)**

Verfasser im Auftrag der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen - Friedenweiler:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL

STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 79183 WALDKIRCH
Tel. 07681/9494 Fax 07681/24500 E-Mail: info@ruppel-plan.de

Inhalt

Verfahrensvermerke	2
1 Zielsetzung, Allgemeines	3
2 Verfahren zur 14. punktuellen Änderung.....	4
3 Regionalplan.....	4
4 Flächennutzungsplan, Bestand und Planung	5
5 Schutzgebiete	6
6 Standortwahl.....	7
7 Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz	8
8 Flächenbilanz zur Baufläche „Im Schachen-Mitte, Erweiterung“	8
8 ANHANG	9

Karten im M. 1 :5.000:

Bestand: FNP-Ausschnitt zur Baufläche „Im Schachen-Mitte, Erweiterung“

Planung: Deckblatt zur Baufläche „Im Schachen-Mitte, Erweiterung“

Steckbrief (Umweltbericht) zur 14. FNP-Änderung

Verfahrensvermerke

- | | | |
|---|--------------------|-------|
| 1. Änderungsbeschluss | (§ 2 Abs. 1 BauGB) | |
| 2. Beteiligung der Öffentlichkeit | (§ 3 Abs. 1 BauGB) | |
| 3. Behördenbeteiligung mit Scoping | (§ 4 Abs. 1 BauGB) | |
| 4. Öffentliche Auslegung | (§ 3 Abs. 2 BauGB) | |
| 5. Feststellungsbeschluss | | |

Beschlossen durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Löffingen -
Gemeinde Friedenweiler:

Löffingen, den
(Tobias Link, Vorsitzender) (Siegel)

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Planänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen
der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Löffingen-Gemeinde Friedenweiler übereinstimmt.

Löffingen, den
(Tobias Link, Vorsitzender) (Siegel)

Genehmigungsvermerk (§ 6 Abs.1 BauGB)

Genehmigt mit Verfügung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald

Wirksamkeit (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Durch Bekanntmachung der Genehmigung in Löffingen am

und in Friedenweiler am

ist die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes seit dem wirksam.

2 Verfahren zur 14. punktuellen Änderung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Stadt Löffingen – Gemeinde Friedenweiler (Zieljahr 2005, rechtswirksam seit dem 01.05.1998) wurde bisher 13mal punktuell geändert bzw. Änderungen eingeleitet. Der Flächennutzungsplan wird punktuell zum 14. Mal geändert, um in der Stadt Löffingen, Ortsteil Unadingen, die gewerbliche Baufläche „Im Schachen-Mitte, Erweiterung“ (Größe 0,72 ha) auszuweisen, wo bisher eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt war.

Neben der 14. punktuellen FNP-Änderung wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Im Schachen-Mitte, Erweiterung“ aufgestellt. Der Änderungsbereich befindet sich im Außenbereich, so dass die geplante Hallenerweiterung planungsrechtlich nicht zulässig wäre.

3 Regionalplan

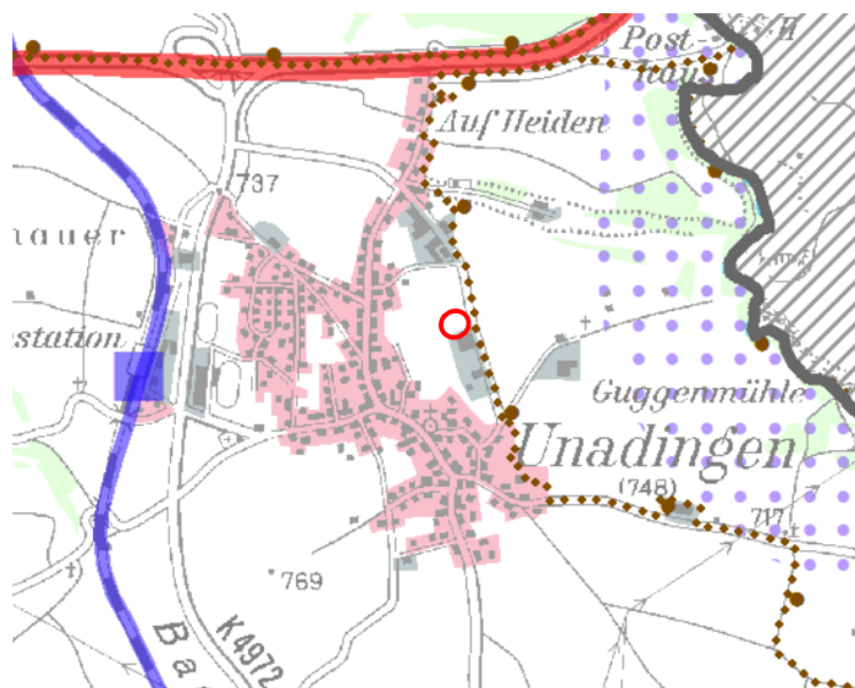
In der Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) sind keine Schutzflächen oder raumordnerisch wirksame Restriktionen festgesetzt.

Der Bedarf für die gewerbliche Baufläche wird aus dem Einzelfall begründet. Es handelt sich um eine punktuelle betriebsbedingte Flächenausweisung für einen einzigen bestehenden Gewerbebetrieb, um dessen wirtschaftliche Zukunft zu sichern.

Daher erfolgt keine allgemeine und auf die Stadt Löffingen bezogene Bedarfsberechnung für gewerbliche Bauflächen.

Karte: Regionalplan Südlicher Oberrhein: Ausschnitt Raumnutzungskarte, Blatt Süd

(Standort der 14. FNP-Änderung im Bereich „Im Schachen-Mitte, Erweiterung“ rot umrandet)



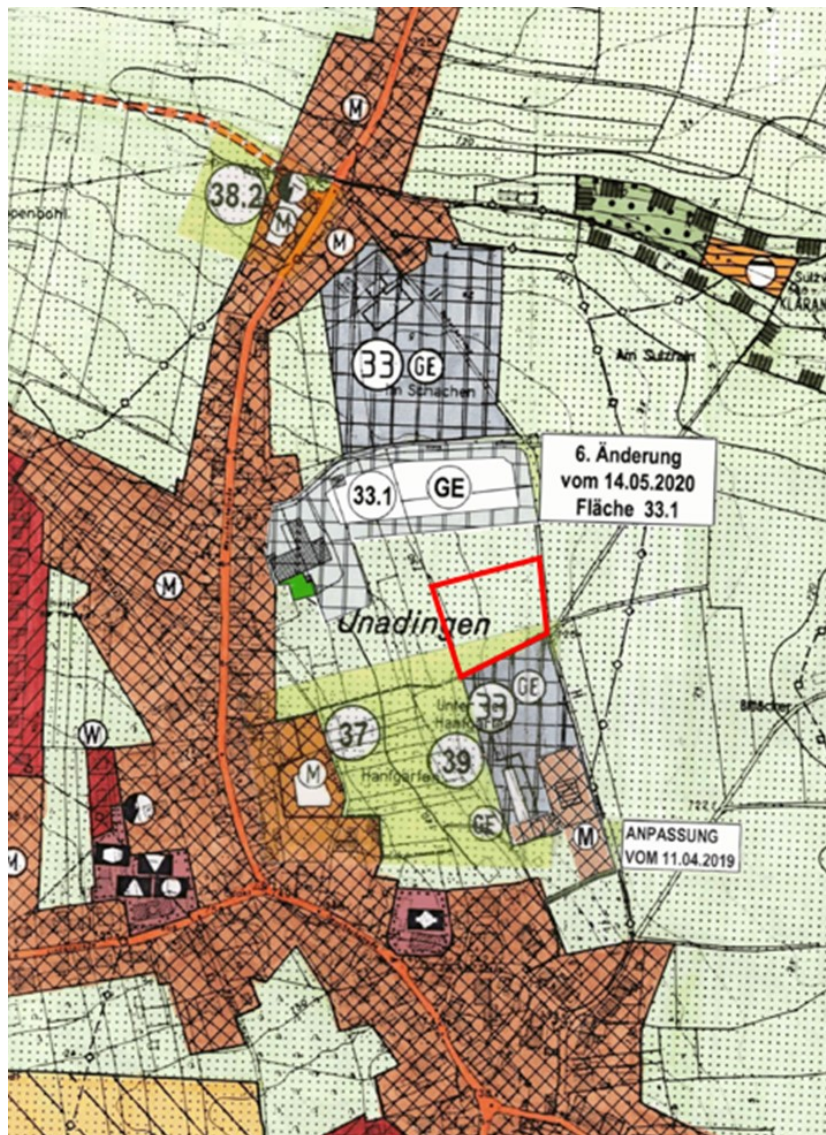
4 Flächennutzungsplan, Bestand und Planung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler (Zieljahr 2005) ist der Geltungsbereich der 14. FNP-Änderung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (s. Kartenausschnitt unten und Anhang).

Um den Bebauungsplan „Im Schachen-Mitte, Erweiterung“ aus dem FNP entwickeln zu können, soll hier die gewerbliche Baufläche „Im Schachen-Mitte, Erweiterung“ dargestellt werden.

Bestand: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP Löffingen - Friedenweiler, Teilplan Unadingen

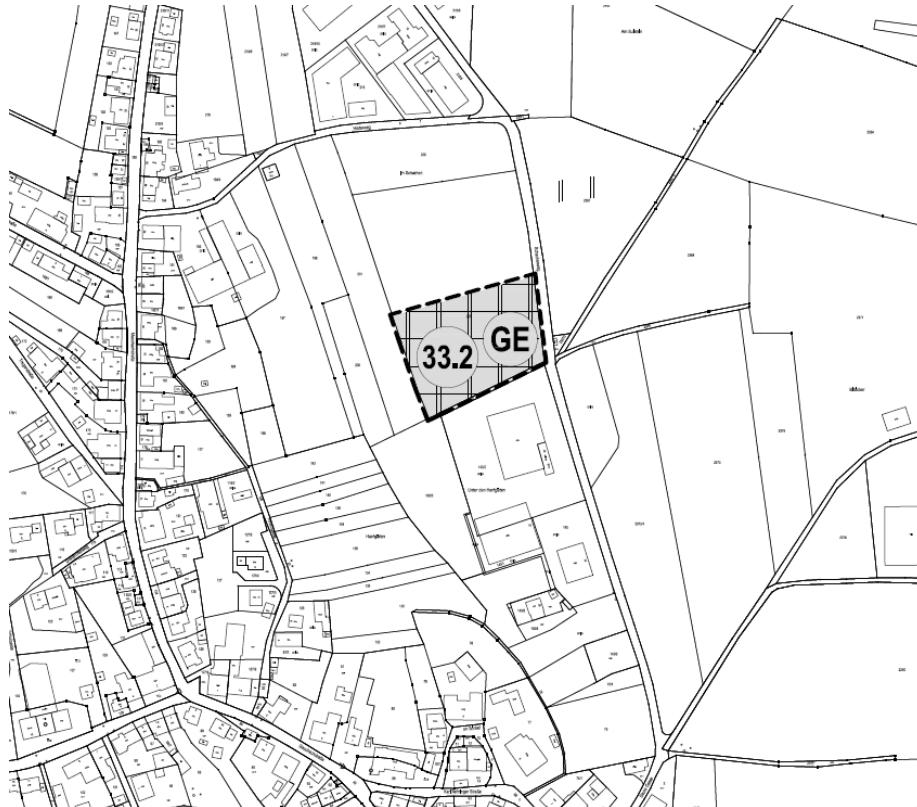
(Geltungsbereich der 14. FNP-Änderung rot umrandet) ohne Maßstab:



Die 14. punktuelle FNP-Änderung sieht eine Darstellung als gewerbliche Baufläche mit einer Größe von 0,72 ha gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan vor (s. unten und maßstäbliche Darstellung im Anhang).

Deckblatt zur 14. punktuellen FNP-Änderung der VG Löffingen-Friedenweiler

(Entwurf, ohne M.)



5 Schutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt in keinem faktischen oder naturschutzrechtlich geschützten Gebiet.

Die der Änderungsfläche am nächsten gelegenen Schutzgebiete sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

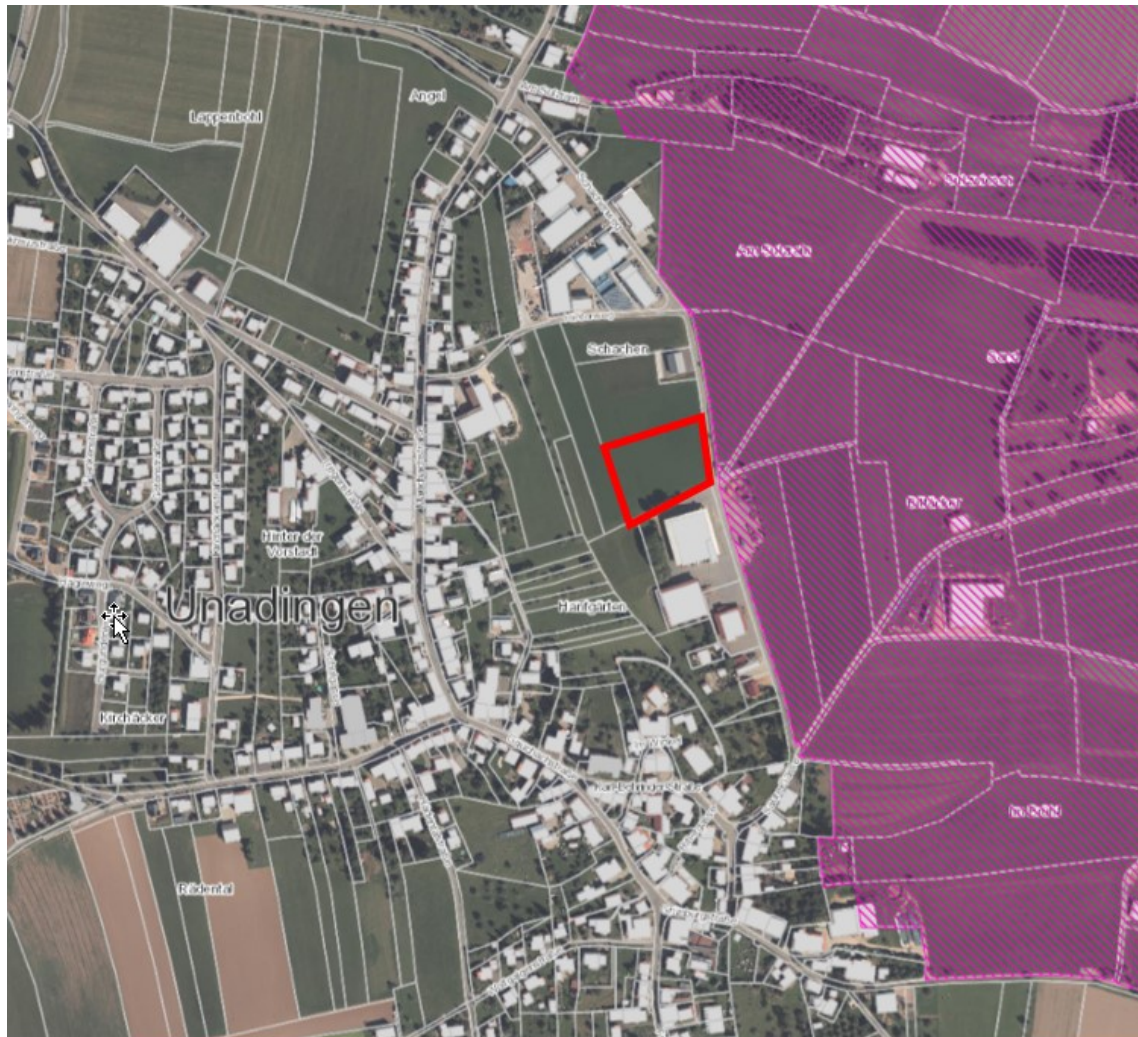
Östlich des Änderungsgebietes befindet sich jenseits des Schachenweges das Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaralb“ (Größe 14.002 ha). In die Fläche des Schutzgebietes wird nicht eingegriffen. Näheres siehe Umweltbericht (Steckbrief) zur 14. FNP-Änderung bzw. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Im Schachen-Mitte, Erweiterung“.

Der Änderungsbereich befindet sich im Naturpark „Südschwarzwald“ (Größe 393.059 ha). Die FNP-Änderung und der Bebauungsplan „Im Schachen-Mitte, Erweiterung“ widersprechen nicht der Naturparkverordnung.

Der Änderungsbereich befindet sich weiterhin nicht in einem Wasserschutzgebiet oder in einem durch ein HQ₁₀₀ oder HQ_{extrem} gefährdeten Überschwemmungsbereich.

Karte: Angrenzende Schutzgebiete

(Quelle: LUBW, Ausdruck vom 15.05.2025 Änderungsbereich rot umrandet, Vogelschutzgebiet violett schraffiert)



6 Standortwahl

Der Standort der neuen gewerblichen Baufläche ist ohne Alternative.

Er ergibt sich aus den örtlichen Gegebenheiten, wonach eine Erweiterung des Betriebes nur in nördlicher Richtung erfolgen kann. Die geplante Halle muss ebenerdig durch LKW vom Schachenweg angefahren werden können. Im Süden und Westen ist eine Erweiterung aufgrund der bestehenden Gebäude und der Topografie nicht möglich. Im

Osten befindet sich jenseits der Straße das Vogelschutzgebiet „Wutach-Baaralb“, in das nicht eingegriffen werden darf.

Somit ist eine Betriebserweiterung nur in nördlicher Richtung denkbar. Eine Verlagerung des Betriebes zwecks Erweiterung ist wirtschaftlich weder zumutbar noch wegen der zugehörigen vorhandenen Betriebswohnungen, die in unmittelbarer Nähe liegen, vertretbar.

Agrarstrukturelle Belange

Die überplante, noch nicht bebaute Fläche ist gemäß der digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg der Vorrangflur Stufe II zugeordnet. Für Löffingen stellen Flächen der Vorrangflur Stufe II wie im gesamten Schwarzwald die produktivsten landwirtschaftlichen Flächen dar und sollen daher grundsätzlich langfristig in der landwirtschaftlichen Produktion verbleiben. Nur so ist mittel- bis langfristig die Weiterführung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe gesichert, die auch in großem Umfang wenig bis nicht rentable Flächen pflegend zu Gunsten der Allgemeinheit, der Gemeinden und des Fremdenverkehrs bewirtschaften. Diese Belange werden auch in der vorliegenden Überplanung des Gebietes gesehen. Allerdings erfordert eine erforderliche Abwägung im vorliegenden Fall, dass die agrarstrukturellen Belange zurückgestellt werden müssen. Wie oben ausgeführt, ist der Standort ohne Alternative, da sich der vorhandene Betrieb nur noch in der überplanten Fläche weiter entwickeln kann.

Im Übrigen ist der vorgesehene Standort in der Lücke zwischen zwei Gewerbegebieten günstiger als eine Flächen-Neuausweisung in der freien Landschaft.

7 Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese können durch Festsetzungen im Bebauungsplan „Im Schachen-Mitte, Erweiterung“ intern nur teilweise, und durch externe Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen der Eigentümer bis zur Offenlage definiert und bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vertraglich gesichert werden.

Zu den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird auf den Umweltbericht und den Artenschutzbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

8 Flächenbilanz zur Baufläche „Im Schachen-Mitte, Erweiterung“

Die Flächenbilanz ergibt folgendes Bild:

Bestand: Landwirtschaftliche Fläche	0,72 ha
Planung: Gewerbliche Baufläche „Im Schachen-Mitte, Erweiterung“	0,72 ha

Der Ausschnitt und das Deckblatt zur 14. FNP-Änderung sind im nachfolgenden Anhang maßstabsgerecht enthalten.

8 ANHANG

Karten im M. 1 : 5.000

Bestand: FNP-Ausschnitt zur Baufläche „Im Schachen-Mitte, Erweiterung“

Planung: Deckblatt zur Baufläche „Im Schachen-Mitte, Erweiterung“

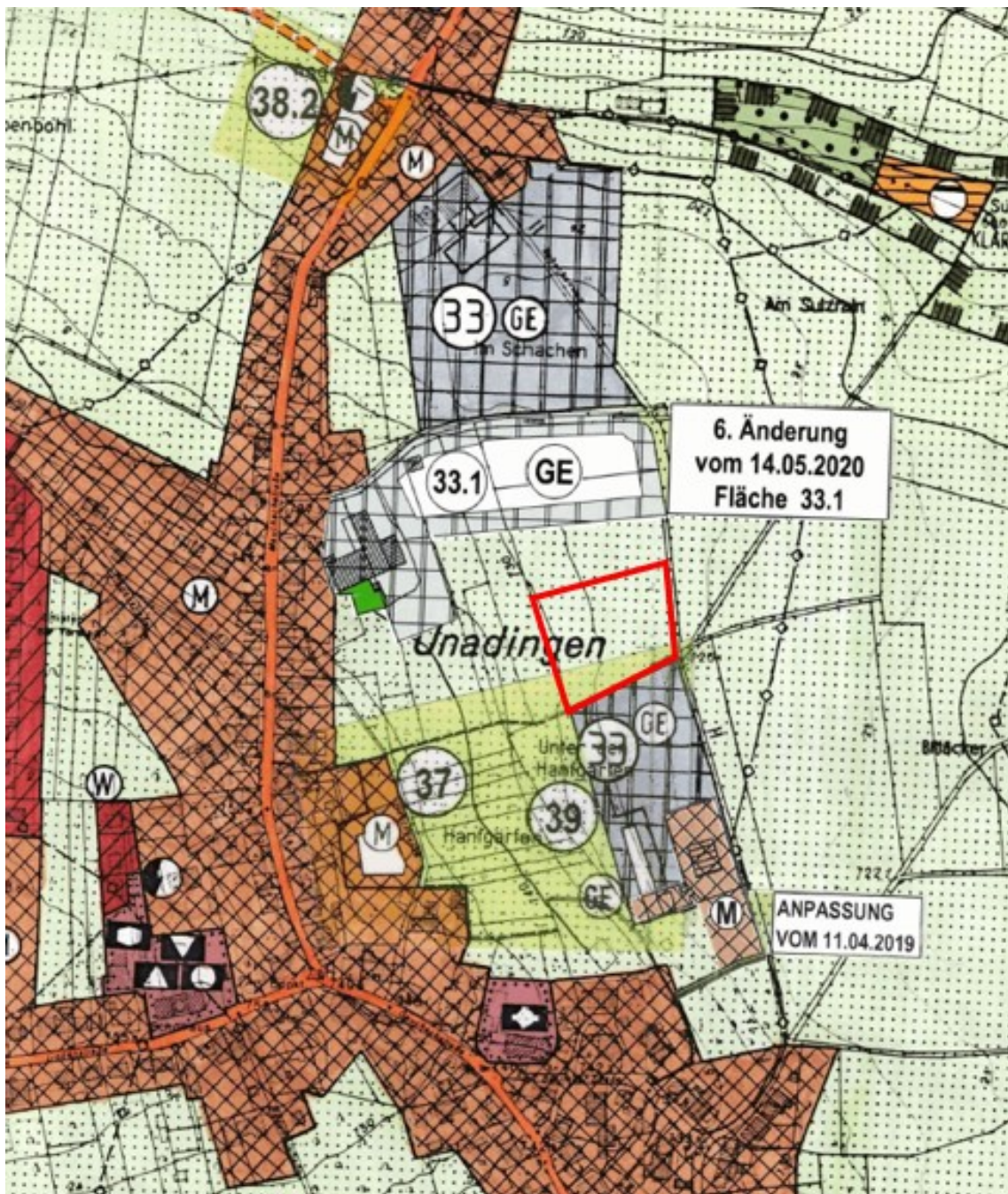
Bestand:

FNP Löffingen-Friedenweiler, Teilplan Unadingen

Bereich „Im Schachen-Mitte, Erweiterung“

M. 1 : 5.000

(Geltungsbereich der 14. Änderung im Bereich „Im Schachen-Mitte, Erweiterung“ rot umrandet)



Planung:

FNP Löffingen-Friedenweiler, Teilplan Unadingen

Deckblatt zur 14. punktuellen Änderung

Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in gewerbliche Baufläche „Im Schachen-Mitte, Erweiterung“ (Nr. 33.2)

M. 1 : 5.000

(Änderungsfläche grau)

