

Stadt Löffingen

Bebauungsplan „Altenpflegeheim“ mit örtlichen Bauvorschriften

Stellungnahmen der Behörden (frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping, (06.11. – 07.12.2023) mit Stellungnahmen der Stadt Löffingen vom 18.04.2024

1. BUND Landesverband, Stuttgart

Nachricht wurde am 02.11.2023 gelesen. Es erfolgte keine Stellungnahme

2. Deutsche Telekom Technik GmbH

(E-Mail vom 10.11.2023)

Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan "Altenpflegeheim" in Löffingen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird.

Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.

Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die von Bauherren bei unserem Bauherrens-service zu beantragen ist.

Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrens-service oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

Die Kontaktdaten lauten:

Tel. +49 800 3301903 (Gebührenfrei)

Web: <https://www.telekom.de/bauherren>

Hinweis: seit 03.05.2021 neue Funktionspostfachadresse! Bitte nur noch diese benutzen, sie lautet:

T_NL_Suedwest_Pti_32_Bauleitplanung@telekom.de

Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand)

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen (Ziff. 2.7).

3. EDNetze, Rheinfelden

Keine Stellungnahme abgegeben

4. Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Freiburg

(Schreiben vom 21.11.2023)

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 2.11.2023 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein ist zum Vorentwurf Folgendes zu äußern:

Das Plangebiet liegt im Kernort von Löffingen in fußläufiger Entfernung zur historischen Innenstadt bzw. dem zentralen Versorgungsbereich von Löffingen und umfasst eine Größe von ca. 0,7 ha. Das Areal befindet sich zurzeit im Außenbereich. Vorgesehen ist laut Begründung eine Erweiterung des bestehenden Altenpflegeheims von 50 auf 75 Pflegeplätze. Zur Realisierung des Vorhabens ist zunächst (u.a.) ein Bebauungsplan aufzustellen. Ausgewiesen werden soll eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“. In der Seniorenanlage sollen wegen des dringenden Bedarfs auch Arztpraxen oder ein Ärztezentrum untergebracht werden. Mit III Vollgeschossen und 14 m zulässiger Gebäudehöhe dürften somit vier Geschosse in dem neuen Gebäudekomplex mit einer Geschossfläche in der Größenordnung von bis zu 10.000 m² möglich sein?

Zum Vorhaben an sich sind keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern. Der Flächenverbrauch erscheint für eine Erweiterung um nur 25 Pflegeplätze jedoch recht hoch. Es wird angeregt, zur Offenlage ein städtebauliches Konzept der Planung beizufügen. Weiter wird angeregt, zur weiteren Erhöhung der Flächeneffizienz die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Dies würde auch dazu beitragen, dass um den Gebäudekomplex attraktive Freiflächen entstehen und gestaltet werden könnten, die zudem als Begegnungsstätte zwischen SeniorInnen und ihren Angehörigen oder auch Löffinger BürgerInnen fungieren könnten. Hierzu könnte bspw. auch ein öffentliches Café/ Bistro beitragen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Voraussichtlich dient die Fläche der Unterbringung sämtlicher Pflegeplätze, was die Flächenbilanz verbessert. Nachdem mehrere Standorte untersucht wurden, erübrigt sich ein weitergehendes städtebauliches Konzept. Die Unterbringung der Stellplätze bleibt dem Architekturentwurf vorbehalten. Eine Unterkellerung (Tiefgarage) ist wegen der Untergrundverhältnisse nicht vorgesehen. Ein öffentliches Café existiert bereits in der unmittelbaren Nachbarschaft.

5. Landesnaturschutzverband BW, Stuttgart

Keine Stellungnahme abgegeben

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald

(Schreiben vom 01.12.2023)

6. Fachbereich 320 -Gesundheitsschutz

Bearbeiterin: Inga Fritz Tel: - 3215

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 Der Bau sowie Anschluss an die bestehende Trinkwasserversorgung muss mindestens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) erfolgen.

Stellungnahme: *Wird in die Hinweise aufgenommen.*

3.2 Bei Gebäuden in denen sich eine sog. Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet (Speicher TWE mit einem Inhalt von mehr als 400 Litern, oder einem Inhalt von 3 Litern in mind. 1 Rohrleitung zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle; nicht berücksichtigt wird der Inhalt der Zirkulationsleitung) sind Legionellenuntersuchungen vorgeschrieben.

Diese Untersuchungen sind vom Unternehmer/sonstigem Inhaber der Wasserversorgung durchzuführen oder durchführen zu lassen, sofern aus der Anlage Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen oder öffentlichen Tätigkeit abgegeben wird und welche Duschen oder andere Einrichtungen enthalten, in denen es zu einer Vernebelung des Trinkwassers kommt.

Die Untersuchungsvorgaben der Trinkwasserverordnung sind einzuhalten und fristgerecht, ausschließlich in elektronischer Form (Labdüs- oder Octowareformat), an das Gesundheitsamt zu übermitteln.

Stellungnahme:

Wird in die Hinweise unter Ziff. 2.8 aufgenommen.

**7. 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. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein 100%ige Bekanntmachung des Bebauungsplanes kann also erst nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes oder der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgen.

Nach den Ausführungen in der Begründung soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren punktuell zum 11. mal geändert werden. Zum Sachstand des Verfahrens werden keine Angaben gemacht.

Kennzeichnend für das Parallelverfahren ist, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen erreicht werden kann und die einzelnen Abschnitte beider Planverfahren zeitlich derart aufeinander bezogen sind, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich ist. Wir gehen davon aus, dass das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet wird und somit die erforderliche Parallelität hergestellt wird.

Stellungnahme:

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird eingeleitet und die erforderliche Parallelität hergestellt.

1.2 Unter Ziffer 2.2 wird bereits angemerkt, dass der gewählte Standort ohne Alternative sei. Wir regen an, im Zuge des Verfahrens zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans die Angaben dann dennoch zu vertiefen. Auch wenn die für den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans gewählte Fläche für diese Nutzung aus bestimmten Gründen besonders geeignet oder prädestiniert ist (bestandsorientierte Erweiterung), sollte der Bauleitplan zumindest im Wege eines nachvollziehbaren Aktes die Auswahlkriterien für Standorte und mögliche Alternativen behandeln.

Stellungnahme:

Die Begründung zur Standortwahl wird durch Darstellung von 4 Alternativen ergänzt.

1.3 Die verkehrliche Erschließung des Neubaus soll zusätzlich von Osten vom bestehenden Parkplatz her erfolgen. Wir weisen daher auf einen bislang unveröffentlichten Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 31.10.2019 (Az. 3 S 1199/19) hin, wonach die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz sichergestellt sein muss. Andernfalls besteht aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen möglicherweise keine Aussicht auf Verwirklichung der Planung, so dass der Bebauungsplan nicht im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB erforderlich sein oder zumindest einen Fehler im Abwägungsergebnis im Sinne des § 1 Absatz 7 BauGB aufweisen könnte. Wir regen daher an, die rechtliche Sicherung der Erschließung insbesondere der Zuwegung zu prüfen. Die bisherige Erschließung könnte beispielsweise verdeutlicht werden. Soweit die zusätzliche Erschließung über den Bittenbach doch die „Haupterschließung“ des Bebauungsplans sein wird, empfehlen wir unter Hinweis auf die unten stehende Stellungnahme des Fachbereichs Wasser und Boden dringend, die tatsächliche und rechtliche Machbarkeit im Vorfeld zu klären, um auf diese Weise die Grundlage für eine öffentlich-rechtliche Sicherung zu schaffen.

Stellungnahme:

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche („Bei der Kirche“) und wird entsprechend erweitert.

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 Zur notwendigen Erweiterung des bestehenden Altenpflegeheims von 50 Plätzen auf geplante 75 Plätze wird eine Fläche des Gemeinbedarfs nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Neben der Anlage des Altenpflegeheims sollen auch zugehörige Nutzungen zulässig sein, unter die in der Begründung auch Arztpraxen oder ein Ärztezentrum subsumiert werden. Wesensmerkmal der Gemeinbedarfseinrichtung ist u. a. die Ausrichtung auf einen öffentlichen Zweck. Arztpraxen, Notariate oder Anwaltskanzleien und sonstige Anlagen für freie Berufe werden vom Begriff der Gemeinbedarfseinrichtung nicht erfasst. (vgl. Brügelmann/Gierke, 128. EL Oktober 2023, BauGB § 9 Rn. 342, 344 und so auch zur BauNVOBVerwG 12.12.1996 – 4 C 17/95).

Unter Verweis auf die Kommentierung regen wir daher an zu prüfen, ob eine andere Gebietsart festgesetzt werden sollte, etwa z. B. ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Es sei darauf hingewiesen, dass die von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eröffnete Möglichkeit zur Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf die Festsetzung eines Sondergebiets nicht ausschließt und auch keinen Vorrang vor der Festsetzung eines Sondergebiets hat (VGH Mannheim 24.7.1998 – 8 S 2952/97 in Brügelmann/Gierke, 128. EL Oktober 2023, BauGB § 9 Rn. 336).

3.2 Soweit an der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf festgehalten wird, wären die Bereiche, in denen die Arztpraxen bzw. ein Ärztezentrum errichtet wird, von der Gemeinbedarfsfläche abzugrenzen und durch geeignete Gebietsfestsetzung auszuweisen.

Stellungnahme:

Es wird das Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim mit Ärztehaus“ festgesetzt.

3.3 Flächen für den Gemeinbedarf i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 5 Alt. 1 BauGB sind keine Baugebiete i. S. d. BauNVO, sie legen aber die Art der baulichen Nutzung i. S. v. §

9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fest. Das Bestimmtheitsgebot fordert eine hinreichend exakte Konkretisierung des Gemeinbedarfs.

Im zeichnerischen Teil ist die Gemeinbedarfsfläche farblich gekennzeichnet. Die Legende nennt die Fläche für den Gemeingebrauch „Altenpflegeheim“ und verweist auf die textliche Festsetzung Ziffer 1.1. Zwar lässt bereits Namen des Bebauungsplans „Altenpflegeheim“ auf die beabsichtigte Nutzung deutlich schließen, wir empfehlen dennoch, die konkrete Zweckbestimmung im Textteil etwa als „Fläche für Gemeinbedarf Altenpflegeheim“ festzusetzen.

Sollen auf einer Fläche mehrere Gemeinbedarfsanlagen unterschiedlicher Art und mit unterschiedlichen Auswirkungen untergebracht werden, ist ggf. eine flächenmäßige Aufgliederung der Fläche vorzunehmen.

Stellungnahme:

Da ein Sondergebiet festgesetzt wird, entfällt eine Flächenaufteilung.

3.4 Im Westen reicht die Baugrenze bis an die Grundstücksgrenze zum Grundstück Flst.- Nr. 72 auf dem sich das bestehende Altenpflegeheim befindet. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen gemeinsamen Gebäudekomplex zu errichten. Wir geben zu bedenken, dass die planungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit eines solchen gemeinsamen Gebäudekomplexes lediglich im Geltungsbereich des Bebauungsplans gesichert wären.

Wir regen daher an zu prüfen, ob der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den entsprechenden Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 72 für die Errichtung eines solchen Gebäudekomplexes erweitert werden sollte.

Stellungnahme:

Eine Erweiterung des Geltungsbereiches ist nicht erforderlich. Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 72, das dann dem Innenbereich zuzurechnen ist, kann ein Bauvorhaben entsprechend den Abstandsvorschriften der LBO und nach § 34 BauGB zugelassen werden.

3.5 Das Plangebiet quert derzeit im Bestand noch ein Mischwasserkanal (DN 150) in dem zur Bebauung vorgesehenen Planbereich sowie in den Grünflächen (DN1850). Wir gehen davon aus, dass die Planungsträgerin diesen Belang mit dem zuständigen Versorgungsträger geklärt hat bzw. noch klärt.

Soweit die Leitungen bestehen bleiben, empfehlen wir diese mittels der planungsrechtlichen Festsetzung von Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB konkret zu sichern. Dabei sollten der/die Begünstigte(n) des Leitungsrechtes ergänzend zu einer textlichen Festsetzung auch durch Einschrieb im zeichnerischen Teil genannt werden.

Stellungnahme:

Es wird ein Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Betreibers des Mischwasserkanals eingetragen. Sonstige Leitungsrechte können vertragliche durch Vertrag gesichert werden.

3.6 Wir regen an, auf mögliche städtebauliche Auswirkungen, die sich in Bezug auf die künftige rechtliche Beurteilung der benachbarten Grundstücke Flst.-Nr. 72, 1777, 1777/1 und 17772 ergeben könnten, einzugehen.

Stellungnahme:

Es ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, wenn die o.g. Grundstücke im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB bebaubar werden. Die Begründung wird ergänzt.

3.7 Wir bitten zu prüfen, ob die Angabe der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhe hinreichend bestimmt ist, da diese ihrerseits nicht geregelt ist.

Stellungnahme:

Auf die Festsetzung der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe soll verzichtet werden, da es sich um ein teilweise geneigtes Gelände handelt und die Gebäudeplanung noch nicht feststeht. Lediglich die Gebäudehöhe, gemessen von der vorhandenen Geländehöhe bis zur Gebäudeoberkante soll begrenzt werden, um stark überhöhte Baukörper zu vermeiden.

3.8 Die in Ziffer 1.4.7 bis 1.4.8 festgesetzten Flächen F 1 bis F 3 sind im zeichnerischen Teil durch unterschiedliche Grüntöne dargestellt und in Legende bezeichnet. Wir regen zur besseren Lesbarkeit dennoch an, die Bezeichnung der Flächen im Plan direkt zu ergänzen.

Stellungnahme:

Die Flächen werden bezeichnet.

3.9 Wir regen an, potentielle Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung und der Landwirtschaft bzw. bestehende Sportanlagen bereits frühzeitig zu untersuchen, um ggfs. Bereits auf Planungsebene geeignete Maßnahmen zur Konfliktbewältigung veranlassen zu können.

Stellungnahme:

Störende landwirtschaftliche Immissionen sind nicht zu erwarten (nur angrenzende Grünlandbewirtschaftung). Von der Scateranlage geht voraussichtlich keine unzulässige Lärmbeeinträchtigung aus. Die Anlage bietet vielmehr den Heimbewohnern die Möglichkeit, die sportlichen Aktivitäten zu beobachten, sofern daran Interesse besteht. Sollten sich dennoch unerwartete Konflikte ergeben, liegt es in der Hand der Stadt, beispielsweise durch zeitliche Beschränkung der Nutzung für die Einhaltung von Ruhezeiten zu sorgen.

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 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 ggf. vorgetragenen Anregungen.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme und Zustimmung.

8. 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:

Die Stadt Löffingen plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Altenpflegeheim“, um eine dringend notwendige Erweiterung des bestehenden Altenpflegeheims um ein neues Gebäude zu ermöglichen. Für den Vorhabenbereich sind mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 6.945 m². Derzeit wird der nördliche Bereich des Plangebiets als Kleingärten genutzt, im südlichen Bereich befindet sich extensiv genutztes Grünland.

Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeauftragten nehmen wir zu dem oben genannten Bebauungsplan wie folgt Stellung:

1.1 Umweltbericht

Der eingereichte Umweltbericht (ARCUS Ing.-Büro, Stand 29.09.2023) befindet sich noch in einem sehr rudimentären Stadium. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens ist insbesondere noch auf folgende Punkte näher einzugehen, bzw. der Umweltbericht bezüglich der folgenden Punkte zu überarbeiten:

Bilanzierung Schutzgut Boden:

Es ist nicht ersichtlich, auf welcher fachlichen Grundlage die Bewertung der vorhandenen Bodenfunktionen für die einzelnen Biotoptypen erfolgt ist. Dies ist zu ergänzen. Dachbegrünungen dürfen gemäß der Arbeitshilfe der LUBW „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ bei Neubauten nur als Minimierungs-, jedoch nicht als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden (S. 19 der Arbeitshilfe). Die Bilanzierung ist entsprechend anzupassen.

Stellungnahme:

Die Bewertungsgrundlagen der Bodenfunktionen werden ergänzt.

Auch Minimierungsmaßnahmen gehen positiv in die Bilanzierung ein, da sie den Eingriff reduzieren (vgl. LfU (2005): Eingriffsbewertung und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung, S. 30). In Absprache mit der UNB erfolgt eine Bewertung mit 1 Ökopunkt/m² bei einer Substratstärke von 10cm.

Bilanzierung Schutzgut Arten und Biotope:

Bezüglich der Abb. 11 auf Seite 16 im Umweltbericht ergeben sich aus fachlicher Sicht folgende Fragen:

Wie ist es zu begründen, dass sich der flächenhafte Umfang des Biotops 12.21 von 80 qm im Ausgangszustand auf 473 qm im Planzustand erhöht? Für das Schutzgut Boden hat hier flächenmäßig keine Veränderung stattgefunden.

Stellungnahme:

Im Bestand wurde der Bachlauf aus dem Luftbild abgegrenzt, im GOP die Darstellung aus dem Bebauungsplan übernommen. Da diese nach Rücksprache nicht vermessen ist, wird der Bachlauf einheitlich mit 2m Breite angesetzt (schwankt zwischen 1 und 2,5 m), aktive Veränderungen am Bachbett sind keine vorgesehen (außer ggf. kleinflächig im Bereich der Zufahrt).

Aus welchem Grund werden die drei zu erhaltenden Einzelbäume (Biotoptyp 45.30) in der Planung höher bewertet als im Bestand? Die beschriebene Habitatfunktion erfüllen die Bäume ja aktuell bereits.

Stellungnahme:

Der Bestandswert ist ein Durchschnittswert für Altbäume, jüngere, standortgerechte u. standortfremde Bäume (Zugänglichkeit f. Einzelbewertung z.T. nicht gegeben). Die verbleibenden Fichten (Pflanzbindung) sind ausschließlich Altbäume. Die Bewertung wird entsprechend differenziert.

□ Der Biotoptyp 33.20 (Nasswiese) wird im Bestand extrem abgewertet. Ausgehend davon, dass der Bestand artenarm ist und auch keine wertgebenden Arten vorhanden sind (wie in den Erläuterungen beschrieben) käme man nach einem methodischen Vorgehen auf eine Abwertung von 20 % vom Normalwert (jeweils 10 % Abwertung für die einzelnen Defizite). Dies würde eine Wertminderung um 5 Ökopunkte (ÖP), also auf 21 ÖP/m² bedeuten.

Stellungnahme:

*Die Wiese weist eine dichten hohen Gräser- und Seggenbestand (mit geringeren Anteilen) auf, in dem Fettwiesenarten noch einen hohen Anteil haben. Aufgrund des Fehlens von Kräutern, selbst Arten wie *Cirsium rivularis*, *C. oleraceum*, *Caltha palustris* oder *Filipendula*, wurde die niedrige Bewertung gewählt (nach Feinmodul Abwertung bis Faktor 0,6 möglich). Da Faktoren wie Düngung aufgrund des LPR-Vertrags ausscheiden und daher von einer standortbedingten Ausprägung auszugehen ist, wird der Wert auf 21 Punkte korrigiert (Feinmodul 0,8 artenarme Ausbildung).*



Der nicht kartierte Wiesenteil wird nach wie vor nicht als geschützter Biotop eingestuft.

□ In der Planung wird der Biotoptyp 35.42 (Hochstaudenflur) aufgewertet mit der Begründung, dass gewässerbegleitend Ufergehölze entwickelt werden. Gehölze sorgen jedoch für eine Beschattung, die einer Hochstaudenflur nicht zuträglich ist. Dies spricht eher für eine Abwertung in der Ökopunktbewertung.

Stellungnahme:

Der Uferbereich wird in 70% Hochstaudenflur mit Bewertung 19 ÖP (da Ansätze vorhanden) und 30% Ufergehölze mit 21 ÖP differenziert.

- Was bedeutet die Bemerkung „mit Altgrasstreifen unter Modulreihen“ in der Planung für den Biotoptyp 60.10 (Sondergebiet)?

Stellungnahme:

Textfehler, es muss „Bebauung“ lauten.

- Die Entwicklung einer Magerwiese (Biotoptyp 33.43) innerhalb des Plangebiets ist aufgrund der vielfältigen Störungen (Nutzungsdruck, Beschattung, häufiger Schnitt aus ästhetischen Zwecken und ggf. zum Schutz von Allergikern unter den Bewohnerinnen und Bewohnern des Pflegeheims, etc.) nicht ansatzweise realistisch. Allenfalls kann hier mit dem Ansatz eines Intensivgrünlands (6 ÖP/m²) oder eines Zierrasens kalkuliert werden.

Stellungnahme:

Auf eine Bilanzierung der naturnahen Gestaltung der verbleibenden Grünflächen im Sondergebiet wird mangels Planungssicherheit verzichtet.

Der als Magerwiese bilanzierte Streifen im Süden ist als Pufferfläche zum Biotop konzipiert. Er wird auf 10m verbreitert. Die Bepflanzung wird auf Bäume 2. Ordnung reduziert, um Beeinträchtigungen der Wiesenentwicklung durch Beschattung zu minimieren.

Ausgleichskonzept:

Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine abschließende Beurteilung des entstehenden Ökopunktedefizits nicht möglich. Es ist jedoch bereits jetzt ersichtlich, dass eine Kompensation durch planexterne Ausgleichsmaßnahmen erfolgen muss. Gemäß der Angabe im Umweltbericht stehen diese zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

1.2 Artenschutz

Zur frühzeitigen Beteiligung wurde keine artenschutzrechtliche Prüfung oder artenschutzrechtliche Potentialabschätzung vorgelegt. Artenschutzrechtliche Fragen wurden im Umweltbericht des ARCUS Ing.-Büros unter Kapitel 2.4 „Strenger Artenschutz“ integriert. Es wurde auf die folgenden Arten/Artengruppen eingegangen: Vögel (Avifauna), Fledermäuse, Reptilien, Fische-Muscheln-Krebse und sonstige Tierarten.

Zur fachlichen Beurteilung fehlen ausführliche Angaben, auf welcher Basis die Betroffenheit der einzelnen Artengruppen identifiziert wurde. Zudem fehlen sämtliche Angaben zur Kartiermethodik, den jeweiligen geeigneten Fachgutachtern und Auswertungen der Kartiererergebnisse. Eine gesonderte Betrachtung der jeweils betroffenen Arten/Artengruppen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist nicht erfolgt. Dies ist bis zur Offenlage nachzuarbeiten.

Insbesondere sind die folgenden Punkte zu überarbeiten/ergänzen:

- Aus dem Umweltbericht geht hervor, dass für die Artengruppen Vögel und Reptilien jeweils zwei Begehungen durchgeführt wurden. Dies entspricht in Anzahl und (zumindest für die Reptilien) der jahreszeitlichen Verteilung nicht den Standards und kann daher auch nicht für eine belastbare Beurteilung herangezogen werden.

Stellungnahme:

Die Artenschutzprüfung wird entsprechend ergänzt und als separate Anlage dem Umweltbericht beige-fügt.

Avifauna: Aufgrund der Habitatstrukturen und der Siedlungsnähe waren nur wenige wertgebende Arten zu erwarten (z.B. Goldammer, Gartenrotschwanz). Auf eine systematische Kartierung wurde daher verzichtet. Es wurden zwei Begehungen Ende April und Ende Mai durch den Ornithologen Otto Körner, Bräunlingen, zur Kontrolle auf gefährdete oder streng geschützte Arten durchgeführt.

Aufgrund der Ergebnisse und der Habitatausstattung war nicht von weiteren Arten/ Brutansiedlungen auszugehen.

Reptilien: U.a. im Methodenhandbuch Artenschutz werden f. die günstigste Beobachtungszeit Mai/Juni und für Jungtiere August/ September angegeben. Da angesichts der geringen Qualität und Größe geeigneter Biotope ein lokales Vorkommen nicht erwartet wurde, wurde für eine Überprüfung diese Zeitpunkte gewählt.

- Für die gewässergebundenen Artengruppen Fische, Muscheln und Krebse wird im Kapitel 2.4.4 des Umweltberichts ausgeführt, dass eine Betroffenheit zu prüfen ist. Wir gehen also davon aus, dass im Rahmen der Offenlage Ergebnisse die Prüfung vorgelegt werden.
- Der nordöstlich im Plangebiet gelegene Tränkebach ist ein Gewässer im Artenschutzprogramm Baden-Württemberg (ASP) für die Bachmuschel. Bei einer Abfrage beim für das ASP zuständigen Regierungspräsidium Freiburg ist uns mitgeteilt worden, dass es für den betroffenen Bachabschnitt keine aktuellen Daten gibt. Eine Betroffenheit kann derzeit also weder bestätigt noch ausgeschlossen werden. Im Rahmen einer Übersichtsbegehung für eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung ist zu prüfen, ob mit einem Vorkommen zu rechnen ist. Methodische Erhebungen sind aus unserer Sicht nicht notwendig, insbesondere wenn weder bauzeitlich noch anlage- oder betriebsbedingt Eingriffe in das Gewässer als solches erfolgen.

Stellungnahme:

Die Arten wurden benannt aufgrund Angaben aus vorliegenden Datengrundlagen (werden noch ergänzt). In der Artenschutzprüfung werden die Habitatsprüche dieser Arten dargestellt. Diese liegen im Tränkebach (alias Bittenbach) nicht vor: Oberhalb im Stadtgebiet ist der Bach verdolt, dann fließt er in einem begradigten, strukturarmen Bett. Die Wasserführung schwankt stark, sodass Einleitungen aus Rückhaltebecken in der Vergangenheit schon als kritisch betrachtet wurden (Auskunft Stadtplanungsamt). Im Sommer wärmt sich das Gewässer mangels Beschattung auf, es kommt zu Pilz- und Algenbildung. Eine entsprechende Beschreibung des Gewässers wird ergänzt.

- Artengruppe Fledermäuse: aus welchen Gründen wurden keine Erhebungen durchgeführt?

Stellungnahme:

Da keine Höhlungen im Baumbestand festgestellt werden konnten, der landwirtschaftliche Schuppen völlig offen ist und die Gartenlauben allenfalls für Tagesquartiere geeignet sind, wurde deswegen sowie angesichts des eingeschränkten zu erwartenden Artenspektrums auf eine Kartierung verzichtet. Der Verlust der B-Plan-Fläche als Nahrungshabitat ist aufgrund der erreichbaren Ausweichflächen am Tränke/Bittenbach und der Gärten der Umgebung als nicht erheblich einzustufen. Die Funktion des Baumbestandes als Leitlinie insbesondere nach Süden soll erhalten werden.

- Auf welcher Grundlage wurde die Betroffenheit weiterer Arten/Artengruppen ausgeschlossen?

Stellungnahme:

Aufgrund der Habitatanalyse, der Nutzung (z.B. Kleingärten: häufige Störung des offenen Bodens) und des kühlen Kleinklimas werden Vorkommen wertgebender Pflanzen, Insekten und anderer Wirbellosen ausgeschlossen.

Im Rahmen der Offenlage ist eine ausführliche und den fachlichen Standards entsprechende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorzulegen.

1.3 Vertragsnaturschutzflächen, besonders geschützte Biotope

Südlich und östlich des Plangebiets im Tränkebachtal schließt unmittelbar ein naturschutzfachlich sehr hochwertiger Bereich an. Hier liegt der nach § 33 Naturschutzgesetz BW (NatSchG) und § 30 Abs. 1 BNatSchG besonders geschützte Biotopkomplex „Bitten“, Biotoptyp „Streuwiesen, seggen- und binsenreiche Nasswiesen“. Zudem stehen diese Flächen, sowie anteilig auch das Flst. Nr. 1782, Gemarkung Löffingen, innerhalb des Plangebiets, unter Vertragsnaturschutz.

Ziel des Landschaftspflegevertrag-Linien-Vertrags (LPR-Vertrag) ist:

Erhalt und Pflege magerer Wiesen und Feuchtgebiete im Bereich von nach § 33 NatSchG und § 30 Abs. 1 BNatSchG besonders geschützter Biotope Nr. 8116-315-0057 "Biotopkomplex Bitten" (...).

Bedeutend für den Schutz und Erhalt der südöstlich des Bebauungsplangebiets gelegenen Biotope und Grund für die Integration des Flst. Nr. 1782 in den LPR-Vertrag ist, dass diese Fläche eine Pufferfunktion zwischen dem Siedlungsbereich und den sensiblen Nasswiesen- Biotopen entfaltet. Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans würden die Biotopflächen direkt an die Bebauung anschließen und keinerlei Puffer mehr bestehen. Zur Erläuterung: Grundsätzlich können Nasswiesen nur an Standorten entstehen, die durch feuchte bis nasse und meso- bis eutrophe Böden unterschiedlichen Basengehalts charakterisiert sind. Der Fortbestand der geschützten Nasswiesen angrenzend zum Bebauungsplangebiet ist nur dann gesichert, wenn sich an den Bodenfeuchteverhältnissen nichts ändert. Da es sich um einen sehr nassen Standort handelt, ist davon auszugehen, dass für den Bau des Pflegeheims im Untergrund massive Trockenlegungen durchgeführt werden müssen und dadurch das gesamte Fließregime des Grundwassers im Boden verändert wird. Das Gelände vor Ort ist nach Süden in Fließrichtung des Tränkebachs geneigt. Wird nun durch das Fundament (ggf. auch eine Unterkellerung) des Pflegeheims der Wasserfluss behindert, so ist mit deutlichen Veränderungen des Wasserregimes und im Zuge dessen von einer erheblichen Beeinträchtigung des Biotops auszugehen. Im Rahmen der Offenlage sind die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Biotops darzulegen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich vorzuschlagen. Im Sinne der Eingriffsminimierung ist in der weiteren Planung die Einrichtung eines möglichst großen Pufferstreifens zwischen Bebauung und Nasswiese vorzusehen.

Da es durchaus möglich ist, dass sich die geschützten Nasswiesen durch die angepasste Bewirtschaftung im Rahmen des LPR-Vertrags weiter bis in das Plangebiet hinein ausgedehnt haben, ist eine Biotopkartierung für diesen Bereich erforderlich (Im Umweltbericht auf Seite 16, Bilanzierung Schutzgut Biotope wird die überplante Wiese als Nasswiese bezeichnet). Die genaue Kartiermethodik und eine Liste der vorhandenen Pflanzenarten mit jeweiliger Deckung sowie Aussagen zur Struktur der Wiese sind im Rahmen der Offenlage vorzulegen. Sofern sich der Biotopcharakter bestätigt, ist ggfs. ist ein Ausnahmeantrag von den Biotopschutzvorschriften nach § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderlich. Auf Basis unserer Hinweise ist der Umweltbericht umfänglich entsprechend zu ergänzen/anzupassen.

Bei fachlichem Abstimmungsbedarf steht Ihnen Frau Hendel (carolin.hendel@lkbh.de, 0761/2187-4210) gerne zur Verfügung.

Stellungnahme:

Dazu wird folgendes im Umweltbericht ergänzt:

- *Aufgrund der Artenausstattung (Fehlen von Kenn- und Trennarten) ist der Wiesensbereich nicht als geschützter Biotoptyp einzustufen (vgl. oben).*

- *Es ist keine Unterkellerung der Gebäude vorgesehen, sodass voraussichtlich nicht in das Grundwasser eingegriffen wird (siehe Bodengutachten).*
- *Da eine Versickerung im Süden des Geltungsbereiches nicht möglich ist (siehe Bodengutachten), wäre es weder erforderlich noch zweckdienlich, im Grünstreifen eine Versickerungsmulde für das Dachflächenwasser anzulegen.*

1.4 Sicherung der Ausgleichsmaßnahme

Wir gehen davon aus, dass externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.

Soweit die Gemeinde die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs anstatt durch bauplanerische Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan außerhalb eines Bebauungsplanes durch sonstige Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB vorsieht, ist sicherzustellen, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar sind. In der Begründung ist eine dahingehende Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsplanungen zu treffen. Soweit der Ausgleich durch sonstige Maßnahmen auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, ist hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung zu treffen.

Stellungnahme:

Es ist vorgesehen, den Ausgleich über das städtische Ökokonto nachzuweisen. Die Hinweise zu Sicherung werden beachtet.

Der Vertrag sollte vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein und auch eine vertragliche Regelung enthalten, in der sich der/die Grundstückseigentümer/in zur Duldung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde verpflichtet mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit).

Stellungnahme:

Zustimmung

1.5 Kompensationsverzeichnis

Die ggf. erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Stadt Löffingen in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz BW i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). 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.

Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Naturschutzbehörde hiervon zu benachrichtigen.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme, Zustimmung

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: Keine

2.1 keine

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

3.1 Bauvorschriften - örtliche Bauvorschriften

Wir begrüßen die bereits berücksichtigten Vorschriften und Festsetzungen im Sinne des Arten-, Natur- und Landschaftsschutzes, wie z.B. die Vorgaben zur Außenbeleuchtung auf das erforderliche Mindestmaß.

Wir bitten um Ergänzung/Berücksichtigung der folgenden Hinweise in den planungsrechtlichen Festsetzungen/örtlichen Bauvorschriften:

- Zu 1.4.3 Außenbeleuchtung:

Wir bitten um Konkretisierung der Vorgabe:

Nächtliche Beleuchtungen sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und fledermaus- und insektenfreundlich zu gestalten. Zu verwenden sind sog. „Fledermausleuchten“ mit einem Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil. Die Leuchtkörper sind so niedrig wie möglich, abgeschirmt nach oben und mit dem Lichtkegel nach unten anzubringen. Die Beleuchtung (auch Straßenbeleuchtung) ist so auszurichten, dass keine Abstrahlung in Gehölze erfolgt.

Hinweis:

Gemäß § 21 Abs. 3 NatSchG sind Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nur mit einer insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung zugelassen. Auch im Falle einer Änderung der Beleuchtung muss geprüft werden, ob Fledermaus-Erfassungen im Vorfeld notwendig sind. Störungen durch Lichtemissionen sollten ganz vermieden oder durch den Einsatz fledermausfreundlicher Leuchtmittel gering gehalten werden.

Stellungnahme:

Die Vorschriften werden in Ziffer 1.4.3 übernommen.

- Zu 1.4.5 und 1.4.6 Pflanzgebote:

Wir bitten um Ergänzung, dass bei Neuanpflanzungen ausschließlich gebietsheimische, herkunftszertifizierte Bäume und Gehölze angepflanzt werden dürfen. Bei der Liste der Baumarten sind die vollständigen deutschen Namen aufzuführen.

Stellungnahme:

Die Ergänzungen werden übernommen.

- Einhaltung Baumschutz:

Es ist zu ergänzen, dass bei der Erschließung und Verwirklichung des Vorhabens der Kronen-, Stamm- und Wurzelschutz der im Plangebiet vorhandenen und zu erhaltenden Gehölze und Bäume nach DIN19820 vollumfänglich einzuhalten ist.

Stellungnahme:

Der Zusatz wird ergänzt.

**9. 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

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)

Mit Erschließung und Bebauung der Fläche(n) ist davon auszugehen, dass es durch Einwirkungen auf das Schutzgut Boden (Versiegelung, Bodenabtrag, Verdichtung) zu unwiederbringlichen Verlusten der Bodenfunktionen kommt. Da es sich um hochwertigen Boden im Sinne des Naturhaushaltes handelt (Gesamtbewertung der Bodenfunktionen 2,8 = hoch), ist insbesondere in den Bereichen, die als Grünflächen erhalten bleiben sollen, auf den Schutz und in den Bereichen, die versiegelt werden, auf die hochwertige Weiterverwertung der kulturfähigen Bodenschichten besondere Aufmerksamkeit zu richten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu beachten, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll (sog. „Bodenschutzklausel“).

Die gesetzliche Verpflichtung, Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen zu treffen, wird bei Planung und Umsetzung der o.g. Maßnahmen im Besonderen ausgelöst, da Böden durch unsachgemäßes Befahren, Umlagern, Zwischenlagern und (Wieder-)Einbauen verdichtet und/oder vermischt und das Bodengefüge erheblich beeinträchtigt werden, wenn keine entsprechenden Maßnahmen zum Schutz der Böden vorgesehen sind. Dies gilt insbesondere bei Bauvorhaben, bei denen ganz oder in Teilbereichen nach Beendigung der Baumaßnahme erneut natürliche Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz – BBodSchG) wiederhergestellt werden. Diese Funktionen sind vorrangig nach § 1 BBodSchG zu sichern und bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen wiederherzustellen. Zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ist die kulturfähige Bodenschicht gemäß §§ 6 – 8 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einer hochwertigen Verwertung im Sinne von Ziffer 3.3.3 der DIN 19639 zuzuführen. D.h. dieses Material darf nicht zum Verfüllen von Abgrabungen, Gruben oder Tagebauen verwendet werden, sondern ist für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. Gestaltung von Grünanlagen) oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen einzusetzen. Hierfür muss diese kulturfähige Bodenschicht fachgerecht und schonend gewonnen, zwischen- bzw. umgelagert und aufgebracht werden. Kulturfähiger Boden (durchwurzelbare Bodenschicht) besteht in der Regel aus einer humosem Oberbodenschicht und weniger bzw. nicht-humosem Unterboden (sog. A- und B-Horizont).

Stellungnahme:
Kenntnisnahme

Aufgrund der oben abgeleiteten Vorsorgeanforderungen sind sowohl für die Baufeldfreimachung und Erschließung sowie für die spätere Bebauung gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchV Vorkehrungen zu treffen, um die physikalischen Einwirkungen auf den Boden zu vermeiden oder wirksam zu vermindern. Hierfür ist es erforderlich, dass die physikalischen Bodeneigenschaften gemäß Bodenkundlicher Kartieranleitung KA5 (nicht abfall- oder umwelttechnische Untersuchung) untersucht werden, um die Mächtigkeit der wertvollen kulturfähigen Bodenschicht abzuleiten. Verluste können dadurch minimiert werden, dass kulturfähiger Boden sachgerecht gewonnen und zur Bodenverbesserung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Verfügung gestellt wird. Im unmittelbaren Umfeld der Planung befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die für eine Bodenverbesserung geeignet sind.

Des Weiteren ist mit Umsetzung der Planung den Vorsorgeanforderungen dadurch Rechnung zu tragen, dass festgesetzte Grünflächen sowohl während als auch nach

der Bauphase vor negativen Beeinträchtigungen geschützt werden. Hierfür ist es erforderlich, dass geeignete technische und organisatorische Maßnahmen ergriffen und umgesetzt werden (z.B. Abgrenzen durch Bauzaun, Ausweisung von Tabuflächen, etc.).

Zwar liegt der Anteil der zusätzlichen Versiegelung „nur“ bei 2.500 m², jedoch ist im Zuge der Baumaßnahmen davon auszugehen, dass zusätzliche Flächen (Baustelleneinrichtungsflächen – sog. BE-Flächen, Baustraßen, etc.) benötigt werden. Erfahrungsgemäß kann von bis zu 20 % Mehrbedarf an Flächeninanspruchnahme ausgegangen werden. Zur Einhaltung der sich aus § 4 Abs. 3 BBodSchV ergebenden Vorsorgeanforderungen und aufgrund der Eingriffsfläche von ≥ 3000 m², bei dem Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, ist für Bodenschutzmaßnahmen im Zuge der Baufeldfreimachung und Erschließung sowie für die spätere Bebauung eine sachkundige bodenkundliche Baubegleitung (BBB) nach DIN 19639 zu beauftragen und der Unteren Bodenschutzbehörde zu benennen.

Die konkreten Aufgaben der BBB leiten sich aus der DIN 19639 ab. Im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, technische und organisatorische Vermeidungs- und Minderungsstrategien, geeignete Maschinenteknik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und sowohl mit der BBB als auch mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Stellungnahme:

Die Hinweise werden übernommen.

Hinweise zum Thema „Boden“

In den Hinweisen wird unter Ziffer 2.3 noch Bezug genommen auf die alte, nicht mehr gültige Rechtslage. Unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage und abgeleitet von den o. g. Vorsorgeanforderungen empfehlen wir, die folgenden Bestimmungen zu übernehmen.

Für die Befahrung (Baufeldfreimachung, BE-Einrichtung), Abtrag, Zwischenlagerung und Auftrag von kulturfähigen Bodenschichten und zur Vermeidung und Minderung von Bodeneingriffen in zukünftige Grünflächen oder zur Errichtung temporär genutzter Baustelleneinrichtungsflächen gilt:

- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Auftragen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.
- Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Neufassung der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV n. F.) und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) für die Benutzung, den Umgang und die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden.
- Ober- und Unterboden sind entsprechend BBodSchV und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt werden, sondern sind getrennt voneinander zu lagern. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen

Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.

Ausgebaute Böden (Ober- und Unterboden) sind fachgerecht entsprechend DIN 19731 zwischenzulagern und in nutzungsfähigem Zustand zu erhalten sowie vor Verlust und Verunreinigung zu schützen.

Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 19731 zu vermeiden.

Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut oder umgelagert werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten (dies gilt insbesondere für Oberboden und alle Bereiche, die nicht überbaut werden).

Alle Bodenarbeiten, die mit Eingriffen in zukünftige Grünflächen sowie in kulturfähigen Oberbodenschichten verbunden sind, müssen sich an der Bodenfeuchte orientieren. Bodenarbeiten ohne Schutzvorkehrungen sind nur bis zu maximal „fest“ bis „halbfester“ Konsistenz (Bodenfeuchte > 50 cbar) zulässig. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).

Für Böden im Konsistenzbereich ko3 („steif-plastisch“) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendrucks“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).

Bei einer Saugspannung des Bodens zwischen 6 und 12 cbar, Konsistenzbereich ko4 („weich-plastisch“) darf der Boden nicht ohne Schutzvorkehrungen befahren werden. Erdarbeiten dürfen jedoch von Baggermatratzen oder von Baustraßen aus durchgeführt werden. Dabei darf der mittlere Kontaktflächendruck von 0,4 kg/cm² (40 kPA) nicht überschritten werden.

Bei nassem bis sehr nassem Boden (Saugspannung unter 6 cbar), Konsistenzbereich ko5 und ko6, werden durch Befahrung und Bearbeitung / Umlagerung irreversible Gefügeschäden verursacht. Ein Befahren und Bearbeiten ist unzulässig.

Nach ergiebigen Niederschlägen ist selbst bei anschließend trockener Witterung die Bearbeitbarkeit und die Befahrbarkeit bis zum Erreichen des Konsistenzbereiches 3 („steif-plastisch“) eingeschränkt. Von der Bodenfeuchte abhängige Baustillstandszeiten sind daher rechtzeitig vorher einzuplanen.

Die Befestigungsarten – wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen, etc.– der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrücke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) begrüntem Oberboden anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.

Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist unzulässig.

Als Baustraßen sind Recycling- und Mineralbaustoffe entsprechend der zulässigen Einbaukonfigurationen nach Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zulässig. Nach §19 Abs. 8 EBV muss zwischen der Baustoffschüttung und dem höchsten zu

erwartenden Grundwasserstand eine schützende Grundwasserdeckschicht aus Lehm, Schluff oder Ton vorliegen. Bei Kiesschichten ist ein Einbau von Recycling-Baustoffen nicht zulässig. Es dürfen dann nur natürliche Mineralbaustoffe zum Einsatz kommen. Unabhängig davon sind die geltenden Grundwasserflurabstände einzuhalten.

- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.
- Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialien sind rückstandslos zu entfernen.
- Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik zu beseitigen (z.B. mit einem Stechhublocker). Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Stellungnahme:

Die o.g. Angaben werden in Ziffer 2.3 der Hinweise - soweit noch nicht vorhanden - ergänzt.

3.2 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung

(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Krümmen, 0761/2187-4431 oder Stefan.Kruemmen@lkbh.de)

Wir weisen auf die Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 hin. Eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8, 9 WHG ist demnach nur dann nicht erforderlich, soweit die Bestimmungen der §§ 2 und 3 der Niederschlagswasserverordnung eingehalten werden oder wenn die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist (Hinweis: Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser aus Industrie und Gewerbebetrieben ist unabhängig von der gewählten Technik immer erlaubnispflichtig).

Stellungnahme:

Kenntnisnahme

Erste Ausführungen zur geplanten Niederschlagswasserbeseitigung wurden in den Unterlagen zwar gemacht, allerdings gibt es derzeit noch kein konkretes Erschließungs- bzw. Entwässerungskonzept, das fachlich geprüft werden könnte. Wir empfehlen daher aus Gründen der Rechtssicherheit, das Entwässerungskonzept bereits auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens detailliert mit dem Fachbereich Wasser und Boden (FB 440 – Fachgruppe Abwasser) abzustimmen und im Bebauungsplan darzustellen (bis zur Offenlage).

Stellungnahme:

Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Hochbauplanung vorgelegt und mit dem Fachbereich 440 abgestimmt.

3.3 Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz/Starkregen

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

Von der Stadt Löffingen wurde ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellt. Teilflächen des überplanten Gebietes können bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen überflutet werden. Bei Extremereignissen wird fast die gesamte Fläche des Baugebiets überflutet. Ein Zustrom erfolgt dabei von der westlich gelegenen „Seppenhofer Straße“ und der dortigen Bebauung, die deutlich höher als die überplante Fläche liegen. Je nach Gestaltung und Ausrichtung des geplanten Bauvorhabens entsteht dadurch ein Querriegel, der den Abfluss des anfallenden wild abfließenden Hangwassers verhindert bzw. erheblich verändert. Mit einem Eindringen des Wassers in das Gebäude muss ebenfalls gerechnet werden.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans soll die Zufahrt über die „Kirchstraße“ bzw. die Straße „Bei der Kirche“ im Bereich der Brücke über den „Bittenbach“ (Bezeichnung des Bachs im Amtlichen Wasserwirtschaftlichen Digitalen Gewässernetz - AWGN -> „Tränkebach“) erfolgen. Dieser Bereich liegt im Tiefpunkt, so dass es, wie in den Starkregengefahrenkarten dargestellt, zu entsprechenden Fließtiefen und erheblichen Fließgeschwindigkeiten (> 2 m/s) kommen kann. Die Erreichbarkeit für Notfalleinsätze oder eine Evakuierung des Altenpflegeheims ist bei solchen Szenarien nicht sichergestellt.

Im Hinblick auf eine Gefährdung der Bebauung infolge von Starkregenereignissen bestehen aus fachtechnischer Sicht erhebliche Bedenken.

Die Ergebnisse der Starkregengefahrenkarten sind im Sinne der kommunalen Flächenvorsorge bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Neue Schadenspotentiale sollen grundsätzlich vermieden werden. Sofern eine Erweiterung des Altenpflegeheims nicht an einer geeigneten anderen Stelle umsetzbar ist, sind hier zunächst detaillierte Untersuchungen zur Überflutungsgefährdung der überplanten und der angrenzenden Flächen erforderlich.

Weiterhin ist zu prüfen, wie die Zugänglichkeit zu jedem Zeitpunkt und unter den erschwerten Bedingungen gewährleistet werden kann. Es muss ausgeschlossen werden, dass durch das geplante Vorhaben neuen Gefährdungen für die Bewohner oder Dritte entstehen.

Stellungnahme:

Gemäß der Karte zum Kommunalen Starkregenrisikomanagement der Stadt Löffingen wird ist lediglich eine kleine Teilfläche im Südosten des Baufensters mit einer maximalen Überflutungstiefe von 50 cm und einer Fließgeschwindigkeit von max. 0,5 m/s betroffen. Der Neubau des Altenpflegeheims kann in einem Notfall von der Seppenhoferstraße erreicht werden (Notarzt). Auch eine Evakuierung kann z.B. im Brandfall, wenn dieser gleichzeitig mit bei einem Starkregenereignis erfolgen sollte, auf diesem Wege erfolgen

Für die geplante Erschließung muss gemäß Ziffer 3.1 der Begründung sowie Eintrag im zeichnerischen Teil eine neue Zufahrt über den „Bittenbach“ bzw. den „Tränkebach“ geschaffen werden. Für das Bauwerk (Brücke) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 28 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) erforderlich, die rechtzeitig im Vorfeld des Bauvorhabens beim Fachbereich 430 (Umweltrecht) zu beantragen ist.

Stellungnahme:

Die wasserrechtliche Erlaubnis wird rechtzeitig im Vorfeld der Planung beantragt.

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

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, 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 möchten auf die bislang fehlende Betrachtung des Schutzguts Mensch in der Umweltprüfung hinweisen und bitten diese im Rahmen der Offenlage zu ergänzen. In der Begründung wird beispielsweise die unmittelbare Nähe der katholischen und evangelischen Kirche beschrieben. Diese müssen möglicherweise mit Beschwerden von den Anwohnern des geplanten Altenpflegeheims aufgrund des Glockengeläutes sowie damit verbundener Maßnahmen rechnen. Ebenso sollte die angrenzende Skateranlage sowie die umgebende Bebauung, wie z.B. Rettungswache und Festhalle im Hinblick auf eine ggf. bestehende Lärmthematik betrachtet werden.

Stellungnahme:

Die ortsüblichen Geräusche (Glockengeläut) sind zu dulden. Von der Skateranlage geht erfahrungsgemäß keine unzulässige Lärmbelastung aus, ebenso nicht von der Rettungswache. Die Festhalle wird nur temporär genutzt, eine Lärmbelastung für das Altenpflegeheim ist nicht zu erwarten. Im Übrigen wurde der Standort auch im Hinblick darauf gewählt, dass für die Bewohner und Besucher des Altenpflegeheims kurze Verbindungen zur Innenstadt und den vorhandenen Einrichtungen bestehen. Eine isolierte Lage sollte vermieden werden.

3.2 Auch bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis landwirtschaftlicher Betriebe können Beschwerden von Anwohnern nicht ausgeschlossen werden. Wir halten es daher für angezeigt, die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach TA Luft und TA Lärm bereits auf Ebene der Bauleitplanung zu betrachten.

Stellungnahme:

Auf die Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen, wobei zur Kenntnis genommen wird, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von den Anwohnern nicht als ortsüblich hingenommen werden.

3.3 Die Belange der Gewerbeaufsicht hinsichtlich Erdmassenausgleich nach § 3 Abs. 3 LKreiWiG wurden berücksichtigt.

Stellungnahme: Kenntnisnahme

**11. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Fachbereich 470 Vermessung & Geoinformation**

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, 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 Nach § 1 Absatz 2 der Planzeichenverordnung sollen sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ergeben. Erstes Ordnungsmerkmal des Liegenschaftskatasters ist die Gemarkung. In der Gemeinde Löffingen existieren 7 Gemarkungen. Deshalb sollte im zeichnerischen Teil neben dem Gemeinamen auch der Gemarkungsname aufgeführt werden.

Stellungnahme:
Zustimmung

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

Bearbeiter: Mike Hengstler 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 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten Bauvorhaben mit einer GFZ von 1,8 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

3.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

3.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

3.4 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

3.5 Bei der Planung von Grünflächen und Bewuchs ist dauerhaft sicherzustellen, dass sich zwischen anzuleitenden Rettungswegen und den Aufstellflächen für den Einsatz von Rettungsgeräten der Feuerwehr keine erschwerenden Hindernisse wie Bäume, Büsche, Wasserflächen etc. befinden.

Stellungnahme:
Die Angaben werden in Ziffer 2.9 der Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.

**13. 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 Gründächer dienen der Speicherung und dem Rückhalt von Niederschlagswasser und leisten somit auch einen Beitrag zur Starkregenvorsorge. Des Weiteren verbessern sie das Mikroklima, da sie gleichzeitig einen kühlenden Effekt für das Gebäude und die Umgebung haben, was zu einer Reduzierung der Hitzebelastung führt. Deshalb begrüßen wir die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung bei Dachflächen mit einer Neigung von 0-10° unter Punkt 1 in den Örtlichen Bauvorschriften. Sinnvoll ist eine Substrathöhe von 15 cm, um Niederschlagswasser bei einem starken Regen merklich zwischenspeichern zu können.

Stellungnahme:

Die Angabe zur Substrathöhe wird als Empfehlung in Ziffer 1 der Begründung der örtlichen Bauvorschriften übernommen.

Die Angabe zur Substrathöhe wird als Empfehlung in Ziffer 1 der Begründung der örtlichen Bauvorschriften übernommen.

3.2 Im Sinne der Klimaanpassung empfehlen wir, als Hinweis ergänzend zu den Örtlichen Bauvorschriften folgende Ausführungen aufzunehmen: „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.“

3.3 Es sei darauf hingewiesen, dass die Photovoltaikpflicht bei Neubauten laut Klimaschutzgesetz BW einer Dachbegrünung nicht entgegensteht. Im Gegenteil führt die Kühlung der Photovoltaikmodule durch die Verdunstungsleistung einer Dachbegrünung zu einer Steigerung des Stromertrags um ca. 4%. Hintergrund: Steigende Temperaturen führen in elektrischen Bauteilen zu einem höheren Widerstand, der die Leistung reduziert.

3.4 Wir weisen darauf hin, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für zukünftige Ladeinfrastruktur.

Stellungnahme:

Die Angaben in 3.2 - 3.4 werden in Ziffer 4 der Begründung der örtlichen Bauvorschriften übernommen.

**14. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Fachbereich 540 - Flurneuordnung**

Bearbeiterin: Kerstin Deißinger Tel: - 5401

- 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

**15. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
(Schreiben vom 02.05.2022)
Fachbereich 580 - Landwirtschaft**

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 Für die Erweiterung des Altenpflegeheims werden auf Gemarkung Löffingen knapp 0,7 ha überplant. Ca. die Hälfte der Planfläche werden zusammen mit den südlich und östlich angrenzenden Wiesenflächen von einem ortsansässigen Landwirt bewirtschaftet bzw. gepflegt (A1-Verträge).
3.2 Gegen die geplanten Vermeidungsmaßnahmen und internen Ausgleichsmaßnahmen (F1 extensive Wiese und F3 Pflanzgebot Hecke) bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Insgesamt entsteht durch die Planung bzw. den Eingriff in die Schutzgüter ein Defizit von aktuell 75.104 Ökopunkten, welches mit Maßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto ausgeglichen und zur Offenlage konkretisiert werden soll. Bei der Planung dieser kommunalen Ökokontomaßnahmen wurden wir als untere Landwirtschaftsbehörde nicht beteiligt.

Stellungnahme:
Kenntnisnahme

- 3.3 Folgende Hinweise sind im weiteren Verlauf zu berücksichtigen:
 Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß §15 Abs.6 NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der Auswahl der Flächen frühzeitig d.h. noch in der Findungsphase zu beteiligen.
 Bei der Festsetzung von externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß §15 Abs. 3 BNatSchG auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder der Landschaft dienen, erbracht werden kann, um zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

□ Es ist zu beachten, dass für Flächen, die für natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen herangezogen werden, dauerhaft keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (FAKT/LPR, ÖVF) in Anspruch genommen werden dürfen. Wir bitten dies bei ggf. zu schließenden privaten Pflegeverträgen bzw. Nutzungsvereinbarungen mit (zukünftigen) Bewirtschaftern zu berücksichtigen.

□ Sofern die Kompensationsmaßnahme weiterhin eine landwirtschaftliche Tätigkeit zulässt, diese durchgeführt wird und alle sonstigen Anforderungen vorliegen, die an die Gewährung der Direktzahlungen geknüpft sind, können Direktzahlungen gewährt werden. Doppelförderungen sowie eine Förderung von sich ausschließenden Maßnahmen sind nicht zulässig.

Stellungnahme:

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

16. Naturschutzbund Deutschland LV BW

(Schreiben vom 07.12.2023)

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.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme. Eine Teil des Baumbestandes wird erhalten.

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

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 ist kann jedoch nicht Bestandteil der Bauungsvorschriften 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.

17. Regierungspräsidium Freiburg Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz (E-Mail vom 05.12.2023)

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.

18. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 5, Ref.52-56 Gewässer, Boden, Störfall, Abfälle

Keine Stellungnahme

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

(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 Abschwemmmassen 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.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte 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. lehmgefüllten 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 haushalterischen 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 m³ 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 hydro-geologischer 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 Bergbauegebiet.

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.

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. 2.6 übernommen.

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

20. Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 Luftverkehr und Luftsicherheit, Außenstelle Freiburg
(E-Mail vom 22.11.2023)

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren.

Wir dürfen Ihnen hierzu mitteilen, dass luftrechtliche Belange nicht tangiert sind.

Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

Stellungnahme: *Kenntnisnahme*

21. Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8, Denkmalpflege
Keine Stellungnahmen

22. Regionalverband Südlicher Oberrhein
(E-Mail vom 03.11.2023)

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 0,7 ha und setzt im Wesentlichen eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Altenpflegeheims vor. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme. Hinweis: anstelle der Gemeinbedarfsfläche wird das Sondergebiet „Altenpflegeheim mit Ärztehaus“ ausgewiesen. Der Nutzungskatalog bleibt dabei unverändert.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Löffingen

Stand: 05./18.04.2024

Planungsbüro für Städtebau, Dipl.-Ing. Ulrich Ruppel,
79183 Waldkirch, Tel. 07681/9494 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