

STADT LÖFFINGEN
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

BEBAUUNGSPLAN
„FERIENHAUSSIEDLUNG TINY HOUSE VILLAGE“

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (26.01. - 26.02.2021)

*Änderungen gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (31.08. - 02.10.2020)
sind kursiv gedruckt*

Stand: 21.01.2021

Erstellt im Auftrag der Stadt Löffingen :

Bebauungsplan:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU • BAULEITPLANUNG • STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 • 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 • FAX 07681/24500 • E-MAIL: info@ruppel-plan.de

Umweltprüfung:

faktorgruen PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT MBH
M. SC. (GEOGR.) MICHAEL GLASER, CAROLIN GREINER
MERZHAUSER STR. 110 79100 FREIBURG
TELEFON 0761-707647-0 FAX 0761/70764750 E-MAIL: freiburg@faktorgruen.de

INHALT

Satzung

Bebauungsvorschriften mit Hinweisen

Begründung

Gutachten (Lärmschutz) vom 11.12.2020

Umweltbericht

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Natura 2000 Vorprüfung Löffinger Muschelkalkhochland

Natura 2000 Vorprüfung Mittlerer Schwarzwald

Natura 2000 Vorprüfung Baar

Zeichnerischer Teil

STADT LÖFFINGEN

**SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
“*FERIENHAUSSIEDLUNG TINY HOUSE VILLAGE*“**

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (26.01. - 26.02.2021)

SATZUNG DER STADT LÖFFINGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „FERIENHAUSSIEDLUNG TINY HOUSE VILLAGE“

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (26.01. - 26.02.2021)

Seite - 1/2 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Tiny House Village" gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020*
- - die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019,
- - die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- - die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 Teil I Nr. 25 vom 12.05.2017),
- - die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910) m.W.v. 24.10.2020.*

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan "Tiny House Village" ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

- a) textlicher Teil - Bauvorschriften - i.d.F.vom
- b) zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 1.500, i.d.F.vom
- c) *Gutachten Nr. 6466/1343 (Lärmschutz) vom 11.12.2020*

Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan i.d.F. vom

mit Umweltbericht i.d.F. vom

SATZUNG DER STADT LÖFFINGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „FERIENHAUSSIEDLUNG TINY HOUSE VILLAGE“

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (26.01. - 26.02.2021)

Seite - 2/2 -

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "*Ferienhaussiedlung Tiny House Village*" wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

Löffingen, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmen.

Löffingen, den
(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

vom.....

STADT LÖFFINGEN

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
“*FERIENHAUSSIEDLUNG TINY HOUSE VILLAGE*“**

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (26.01. - 26.02.2021)

STADT LÖFFINGEN

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

„FERIENHAUSSIEDLUNG TINY HOUSE VILLAGE“

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (26.01. - 26.02.2021)

Seite - 2 -

Inhalt	Seite
1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.2.1 Höhe baulicher Anlagen	3
1.2.2 Grundflächenzahl	3
1.2.3 Zahl der Vollgeschosse	3
1.3 Bauweise	4
1.4 Überbaubare <i>und nicht überbaubare</i> Grundstücksflächen	4
1.4.1 Baugrenzen	4
1.4.2 Waldabstand	4
1.4.3 Gewässerrandstreifen	4
1.4.4 Private Grünflächen	4
1.4.5 <i>Geh- und Fahrrecht</i>	4
1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
1.5.1 Flächen F1	5
1.5.2 Maßnahmen	5
1.5.2.1 Metaldächer	5
1.5.2.2 Beleuchtung	5
1.5.2.3 Befestigte Flächen, <i>Begrünung</i>	5
1.5.2.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Sicherungsmaßnahmen bei Erdarbeiten	6
1.5.2.5 Geschütztes Biotop	6
1.5.2.6 Verbot von Pestiziden und Herbiziden	6
1.5.2.7 Vergrämungsmaßnahmen, Reptilienschutzzaun (Zauneidechse)	6
1.6 Lärmschutz(Schutz vor Lärmeinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE	8
2.1 Denkmalschutz	8
2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung	8
2.2.1 Häusliche Abwässer	8
2.2.2 Befestigte Flächen, dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser	9
2.2.3 Abnahme der Grundleitungen	9
2.2.4 Nachweis der Dichtheit	9
2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte	9
2.2.6 Entwässerungssatzung	9
2.3 Bodenschutz	9
2.3.1 Oberboden	10
2.3.2 Bodenarbeiten	10
2.3.3 Bodenabtrag	10
2.3.4 Geländeaufschüttungen	10
2.3.5 Bauschutt	10
2.3.6 Bodenbelastungen	10
2.3.7 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden	10
2.3.8 Lagerung des Oberbodens	11
2.3.9 Unterbodenverdichtungen	11
2.4 Duldung landwirtschaftlicher Immissionen	11
2.5 Artenschutz	11
2.6 Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH	12
2.7 Hinweise des Regierungspräsidiums Freiburg, Abt. 9, Geologie, Rohstoffe, Bergbau	12

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

Gemäß Abgrenzung im zeichnerischen Teil wird das **Sondergebiet (SO)**, das der *Erholung dient, mit der Bezeichnung „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“* nach § 10 BauNVO festgesetzt:

Zulässig sind Wohngebäude und baulichen Anlagen, die für die Ferienhaussiedlung in Form eines Tiny House Village (Dorf für Tiny Häuser) gehören:

1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Gästezimmer,
2. die der Ferienhaussiedlung dienenden Gebäude (wie Verwaltungs-, Empfangs- oder Bürogebäude),
3. Wohnungen für Bedienstete und Aufsichtspersonen,
4. die der Versorgung der Gäste der Ferienhaussiedlung dienenden Einrichtungen, Gebäude und Anlagen (wie Stellplätze, Garagen, Gebäude für Gemeinschaftsräume).
5. *Im Nutzungsbereich 1a sind gemäß Abgrenzung im zeichnerischen Teil Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches nicht zulässig.*

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen darf, im Mittel von der Oberkante der vorhandenen natürlichen Geländehöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes *die im zeichnerischen Teil angegebene Höhen* nicht überschreiten.

Die Ergeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) muss mindestens 20 cm über der natürlichen Geländehöhe liegen.

(Zur Höhenlage von Fenstern im Nutzungsbereich 1b siehe auch Ziff. 1.6)

1.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt. *Die Grundflächenzahl im nördlichen Bereich mit 0,4 darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO um 25 von Hundert bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. Die Grundflächenzahl im südlichen Bereich mit 0,4 darf mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO nicht überschritten werden. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grünflächen und Wasserflächen nicht mitzurechnen.*

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Zahl der Vollgeschosse darf das im zeichnerischen Teil festgesetzte Maß nicht überschreiten.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind nur Gebäude in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.4.1 Baugrenzen

Bauliche Anlagen dürfen die im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzten Flächen nicht überschreiten.

Davon ausgenommen sind Garagen, Parkplätze, Einfriedigungen, Verkehrsflächen und sonstige untergeordnete oder unbedeutende Anlagen.

1.4.2 Waldabstand

~~Auf dem gemäß § 4 LBO im zeichnerischen Teil eingetragen 30-m-Waldabstand ist durch geeignete Maßnahmen (Auslichten) sicher zu stellen, dass die innerhalb des Waldabstandes liegenden Gebäude und Anlagen nicht gefährdet werden. Offene Feuerstätten und bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude sind in der Waldabstandsfläche nicht zulässig.~~

1.4.3 Gewässerrandstreifen

Auf den als Gewässerrandstreifen festgesetzten Flächen gelten die Bestimmungen des § 38 WHG sowie des § 29 WG. Die derzeit im Bereich der festgesetzten Gewässerrandstreifen liegenden baulichen Anlagen bleiben für die Dauer ihres Bestandes rechtmäßig (Bestandsschutz). Substanzerhaltende Verbesserungen und Betriebsmodernisierungen ohne Neubauten bleiben dabei zulässig.

1.4.4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen, ausgenommen Einfriedigungen, nicht zulässig. Die Flächen sind extensiv, mittels zweischüriger Mahd zu pflegen.

1.4.5 Geh- und Fahrrecht

Auf der im zeichnerischen Teil eingetragenen Fläche für Geh- und Fahrrecht ist der Stadt Löffingen und der Öffentlichkeit das Begehen und Befahren zu gestatten. Maßgebend ist eine grundbuchrechtliche Eintragung.

1.5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Fläche F1

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Fläche F1 ist extensiv (zweischürige jährliche Mahd) zu pflegen, mit dem Ziel des Erhalts des Biotops und der Habitatflächen für Zauneidechsen. Die Mahdhöhe darf nicht tiefer als 15 cm sein. Das Mahdgut ist abzutragen.

1.5.2 Maßnahmen

1.5.2.1 Metaldächer

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Fassaden sind nur zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.5.2.2 Beleuchtung

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von 500 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche nach unten erfolgt. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

1.5.2.3 Befestigte Flächen, Begrünung

Die zu befestigenden Flächen wie oberirdische Stellplätze, Fußwege und Erschließungswege, sowie Feuerwehzufahrten sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und in wasserdurchlässiger Ausführung (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,5$, z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter, Schotterrasen oder wassergebundene Decke) herzustellen, sofern keine Fahrzeuge gereinigt oder gewartet werden und kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt. Ausgenommen sind Wege, die regelmäßig durch Einsatzfahrzeuge befahren werden und entsprechend

befestigt sein müssen. *Entlang der Schotterwege sind offene Gräben zur Versickerung von Regenwasser vorzusehen.*

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

1.5.2.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Sicherungsmaßnahmen bei Erdarbeiten

Offene, ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen, mindestens 1 Baum je angefangene 4 Stellplätze (einzeilige Anordnung) bzw. je angefangene 8 Stellplätze (doppelreihige Anordnung). Zu verwenden sind Laubbäume als Hochstämme mit mind. 18-20 cm Stammumfang. Pro Baum ist ein Baumquartier von mind. 8 m² und 12 m³ frei durchwurzelbarem Raum vorzusehen.

Bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten ist die Beeinträchtigung von Bäumen und Gehölzen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. (s. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen")

1.5.2.5 Geschütztes Biotop

Das im Plangebiet bestehende gesetzlich nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG geschützte Biotop („Feuchtbiotop Welschland“) ist vor Beeinträchtigung (z.B. Rodung, Nutzung als Lagerfläche, Überbauung) zu schützen. Während einer möglichen Bau-phase ist das Biotop vollständig auszuzäunen. Baustellen-, Rangier- und Lagerflächen sind außerhalb der geschützten Biotope anzulegen. Abgetragener Mutterboden muss außerhalb der Biotope gelagert werden. Eventuelle Bodenaufträge zur Geländeanpassung müssen die Grenzen der Biotope einhalten und dürfen diese nicht überschreiten. Bei Betrieb der Anlage muss das Biotop vor Betreten durch Gäste gesichert werden.

1.5.2.6 Verbot von Pestiziden und Herbiziden

Auf allen Freiflächen ist der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden nicht zulässig.

1.5.2.7 Vergrämuungsmaßnahmen, Reptilienschutzzaun (Zauneidechsen)

Vor Beginn der Bauarbeiten ist im Eingriffsbereich eine Vergrämung der Zauneidechsen durchzuführen. Hierfür wird der Eingriffsbereich, sowie ein Pufferstreifen von mind. 2 m mit Beginn der Vegetationsperiode (wahrscheinlich Ende März) bis spätestens Anfang Mai von Vegetation freigehalten. Dafür ist bei der ersten Mahd

sämtliche Vegetation mit leichtem Gerät (Vermeidung Bodeneingriffe, Verdichtungen) zu entfernen. Anschließend ist die Fläche regelmäßig durch schonende Mahd kurz (unter 10 cm) zu halten. Der betroffene Bereich ist (wöchentlich) motormanuell (Freischneider oder handgeführter Balkenmäher) zu mähen, da so eine Tötung von Individuen durch Maschinen verhindert werden kann. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutragen. Eine ökologische Baubegleitung der Vergrämung wird erforderlich.

Um die vergränten Bereiche ist ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Um ein Einwandern residenter Zauneidechsen in den Baustellenbereich zu verhindern, ist dieser nach Abschluss der Vergrämung mit einem Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Der Zaun muss aus glattem Folienmaterial bestehen und mind. 50 cm über das Gelände ragen. Die Folien werden an Laterneneisen befestigt, die ca. 10 cm tief in den Boden eingelassen werden müssen. Wo eine Bohrung nicht möglich ist, wird die Folie zusätzlich mit Kies aufgeschüttet, um grabungssicher zu sein. Die Aufstellung des Zaunes ist durch einen Fachexperten zu begleiten. Zudem ist der Zaun in regelmäßigen Abständen bis zum Abschluss der Arbeiten auf Schäden zu kontrollieren und von Vegetation freizuhalten

1.6 Lärmschutz (Schutz vor Lärmeinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Baugebiet liegt im Lärmeinwirkungsbereich der B 31. Gemäß dem beigefügtem Gutachten Nr. 6466/1343 vom 11.12.2020 zum Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village) in Löffingen (Prognose der Verkehrslärmeinwirkung auf die geplante Bebauung, Dr. Wilfried Jans, Büro für Schallschutz, Ettenheim) sind zum Schutz vor den Verkehrsgeräuschen durch den Fahrzeugverkehr auf der B 31 folgende Maßnahmen im Baugebiet durchzuführen:

Durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung ist zumindest der ins Gebäudeinnere übertragene Verkehrslärm auf ein zumutbares Maß zu begrenzen. Die als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen dienenden maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche sind in Anlage 22 für den Fall freier Schallausbreitung im Plangebiet grafisch dargestellt. Im Einzelnen wird auf das Gutachten verwiesen. (Siehe auch Ziff. 7.1.6 Begründung).

Im Nutzungsbereich 1b darf sich die Fenstermitte in der West- bzw. Nordwestfassade eines Gebäudes in maximal 2,2 m Höhe über dem bestehenden Gelände befinden.

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und § 9 Abs. 6 BauGB)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die höhere Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart) oder das Baurechtsamt der Stadt Freiburg als untere Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die untere Denkmalschutzbehörde oder die höhere Denkmalschutzbehörde im Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Baubeginnsanzeigen sind rechtzeitig an das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) zu übermitteln.

§ 20 DSchG, Zufällige Funde:

(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

(2) Das Landesamt für Denkmalpflege und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

(3) Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekanntwerdenden Funde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Häusliche Abwässer

Alle häuslichen und gewerblichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Löffingen abzuleiten.

2.2.2 Befestigte Flächen, dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Befestigte Flächen sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Grünflächen auf dem eigenen Grundstück oder in Rückhaltemulden mit Überlauf an den Vorfluter zu versehen. Der Nachweis der Schadlosgkeit der Ableitung des Niederschlagswassers kann im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens verlangt werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen kann in den am Südrand des Gebietes vorhandenen Vorfluter abgeleitet werden.

Erlaubnispflichtig ist u. a. die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser von natürlich oxidierenden (bewitterten), unbeschichteten kupfer- und zinkgedeckten Dächern.

2.2.3 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Stadt ist anzufertigen.

2.2.4 Nachweis der Dichtheit

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) zu erbringen.

2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

2.2.6 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

2.3 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen sind das Bundesbodenschutzgesetz und

§ 1 a BauGB.

Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

2.3.1 Oberboden

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

2.3.2 Bodenarbeiten

Erdarbeiten sollten grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

2.3.3 Bodenabtrag

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

2.3.4 Geländeaufschüttungen

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs oder der Geländemodellierung darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

2.3.5 Bauschutt

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

2.3.6 Bodenbelastungen

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.3.7 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumen-

erhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (stadteigenen) Flächen zwischenzulagern.

2.3.8 Lagerung des Oberbodens

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.3.9 Unterbodenverdichtungen

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.4 Duldung landwirtschaftlicher Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen in Form von Staub, Spritzmitteln, Lärm oder Gerüchen, die auch bei Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis nicht ausgeschlossen werden können, sind zu dulden. Schadenersatzforderungen an Landwirte können nicht geltend gemacht werden, sofern es sich nicht um vorsätzlich oder fahrlässig herbeigeführte Verschmutzungen handelt.

2.5 Artenschutz

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden. *Aufgrund des (möglichen) Vorkommens von Fledermausquartieren erweitert sich dieser Zeitraum im vorliegenden Fall aber auf die Zeit von 1. März bis zum 31. Oktober.*

Ausnahmen sind nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig, wenn sichergestellt ist, dass geschützte Arten (Vögel, Fledermäuse) nicht beeinträchtigt werden.

Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf *aufgrund des Vorkommens von spaltenbewohnenden Fledermäusen und Brutstätten von Gebäudebrütern* nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober erfolgen

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren.

Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind zum Beispiel der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

2.6 Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH

Da es sich um einen Gebäudekomplex handelt ist der Bauherrensenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten:

Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de

Tel. +49 800 3301903, Web: <http://www.telekom.de/umzug/bauherren>.

2.7 Hinweise Regierungspräsidiums Freiburg, Abt. 9, Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Nach dem geologischen Basisdatensatz des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) verläuft etwa am Südrand des nördlichen Teilgebiets eine Störung. Nördlich der Störung stehen in geringer Tiefe Gesteine des Unteren Muschelkalks an, südlich der Störung Gesteine des Mittleren Muschelkalks. Entlang der Mauchach werden diese von holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehm-erfüllte 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. lehm-erfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten

der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

Löffingen, den
(Datum Satzungsbeschluss) (Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den dazugehörigen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmt.

Löffingen, den
(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

STADT LÖFFINGEN

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
„*FERIENHAUSSIEDLUNG TINY HOUSE VILLAGE*“**

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (26.01. - 26.02.2021)

Inhalt

	Seite	
1	Allgemeines	
1.1	Zielsetzung	3
1.2	Entwicklung aus dem Regionalplan und dem Flächennutzungsplan	3
2	Vorgezogene Behördenbeteiligung	5
3	Verfahrensübersicht	7
4	Qualifizierungsmerkmale	7
5	Erschließung	7
6	Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz	8
7	Bebauungsvorschriften	9
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
7.1.2.1	Höhe baulicher Anlagen	10
7.1.2.2	Grundflächenzahl	10
7.1.2.3	Zahl der Vollgeschosse	10
7.1.3	Bauweise	11
7.1.4	Überbare Grundstücksflächen	11
7.1.4.1	Baugrenzen	11
7.1.4.2	Waldabstand	11
7.1.4.3	Gewässerrandstreifen	11
7.1.4.4	Private Grünflächen	13
7.1.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
7.1.5.1	Flächen	13
7.1.5.2	Maßnahmen	13
7.1.5.2.1	Metalldächer	13
7.1.5.2.2	Beleuchtung	13
7.1.5.2.3	Befestigte Flächenn, Begrünung	13
7.1.5.2.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Sicherungsmaßnahmen bei Erdarbeiten	14
7.1.6	Lärmschutz (Schutz vor Lärmeinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	14
8	Flächenbilanz	16
9	Kosten	16

1 Allgemeines

1.1 Zielsetzung

Der Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“ befindet sich am Nordrand der Löffinger Gemarkung, östlich des Ortsteiles Dittishausen zwischen dem Freibad und dem Tatzmania-Park nördlich der Bundesstraße B 31. Er hat eine Größe von ca. 1,86 ha.

Geplant ist der Bau einer Ferienhaussiedlung als „Tiny House Village“ durch die Kelmendi Ortlieb Projects GmbH mit Sitz in Löffingen, wobei die zur Bebauung erforderlichen Grundstücke in das Eigentum der Betreibergesellschaft überführt werden sollen.

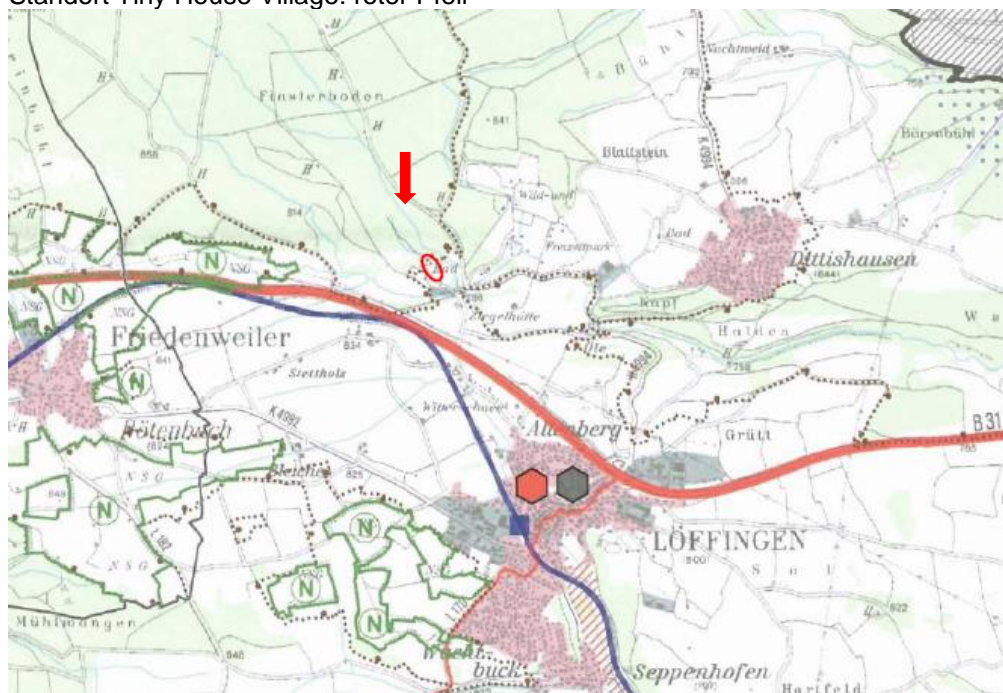
Durch den Bau von Tiny Häusern kann durch positive Synergieeffekte ein wesentlicher Impuls für die Tourismuswirtschaft der Stadt Löffingen und die Belebung des Freibades in unmittelbarer Nähe zum Tatzmania-Park geschaffen werden.

1.2 Entwicklung aus dem Regionalplan und dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan widerspricht keinen Vorgaben des Regionalplanes Südlicher Oberrhein, wie aus dem abgebildeten Kartenausschnitt ersichtlich ist.

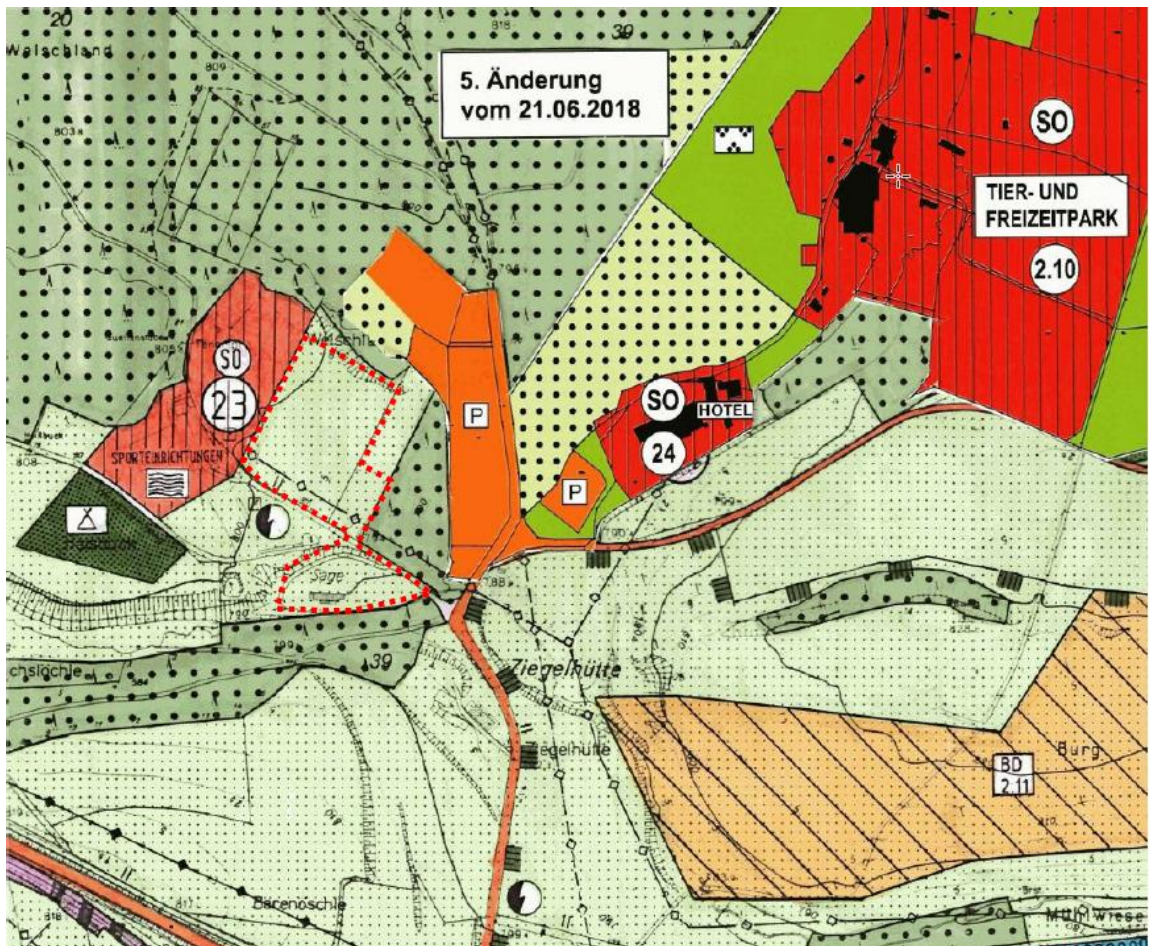
Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte, Regionalplan Südlicher Oberrhein Blatt Süd (Stand Juni 2019),

Standort Tiny House Village: roter Pfeil



Der Bebauungsplan entspricht nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Flächen vorgesehen sind. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert. Sobald diese Änderung genehmigt ist, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ohne Genehmigung zur Rechtskraft gebracht werden.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Löffingen - Gemeinde Friedenweiler, Teilplan Dittishausen (Zieljahr 2005), (ohne M.)



**Geplante Änderung (Geltungsbereich)
Sondergebiet „Tiny House Village“**

Deckblatt zur geplanten 7. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Löffingen - Gemeinde Friedenweiler für das Gebiet des Bebauungsplanes „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“, Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen (ohne M.):



2 Vorgezogene und frühzeitige Behördenbeteiligung

Vor der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden in einer vorgezogenen informellen und eingeschränkten Behördenbeteiligung die wichtigsten Behörden um eine grundsätzliche Stellungnahme gebeten, ob die Planung mit den öffentlichen Belangen der an der Planung beteiligten Träger öffentlicher Belange grundsätzlich vereinbar erscheint oder ob mit gegenläufigen öffentlichen Belangen zu rechnen ist, welche die Planung verhindern könnten. Beteiligt wurden:

Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald: Fachbereiche:

1. Fachbereich 410 Baurecht und Denkmalschutz
2. Fachbereich 420 Naturschutz
3. Fachbereich 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden
4. Fachbereich 450 Gewerbeaufsicht
5. Fachbereich 510 Forst
6. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2 , Raumordnung
7. Regionalverband Südlicher Oberrhein, Freiburg

Das Landratsamt, Fachbereich Baurecht, äußerte keine grundsätzlichen Bedenken, verweist jedoch u.a. auf die Erforderlichkeit eines regulären zweistufigen Verfahrens für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes. Empfohlen wird die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 10 Baunutzungsverordnung.

Das Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, wies darauf hin, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen bzw. zu ersetzen sind.

Nordwestlich angrenzend liegt das Natura 2000-Gebiet „Vogelschutzgebiet Mittlerer Schwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 7915441), das zwar nicht vom Bebauungsplan bzw. dem FNP-Änderungsbereich unmittelbar berührt wird, es können jedoch baubedingte Fernwirkungen nicht ausgeschlossen werden, weshalb die Verträglichkeit mit der Tiny House-Siedlung zu überprüfen ist. Im Gebiet befindet sich weiterhin eine kartierte magere FFH-Flachland-Mähwiese, für die ein gleichartiger Ersatz geschaffen werden muss. Weiterhin werden zwei Biotope, deren Bereiche jedoch von der Überplanung ausgenommen sind, tangiert.

Da das Vorhaben artenschutzrechtlich relevant sein könnte, sind die Verbotstatbestände in Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen. Daher wurden entsprechende Untersuchungen (Vögel, Fledermäuse, Insekten, Reptilien) bis in den Sommer erforderlich.

Das Landratsamt, Fachbereich Gewerbeaufsicht, hält das Vorhaben für grundsätzlich mit den öffentlichen Belangen der Gewerbeaufsicht vereinbar. Eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Lärmeinwirkungen durch die Schwimmbadnutzung, den Tatzmania-Park und die Tennisplätze wurde empfohlen. *Diese wurde durchgeführt mit dem Ergebnis, dass durch organisatorische Maßnahmen Lärmkonflikte vermieden werden können. Der Tatzmania-Park und die dazugehörigen Parkplätze bewirken aufgrund der großen Entfernung keinen Lärmkonflikt.*

Das Landratsamt, Fachbereich 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden wies auf den erhöhten geogen bedingten Arsengehalt hin. Anfallender Bodenaushub darf jedoch im Baugebiet verbleiben. Die Betreibergesellschaft hatte bereits eine Baugrunduntersuchung durchführen lassen, wonach kein Grundwasser angetroffen wurde und die Bodenmischprobe als Z 1.1 eingestuft wurde. Ein gesetzlicher Gewässerrandstreifen ist zu berücksichtigen. *Dieser beträgt an der Mauchach im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 5 m und wird als solcher festgesetzt.*

Das Landratsamt, Fachbereich Forst, wies u.a. darauf hin, dass das Bauvorhaben an mehreren Seiten der Teilflächen direkt an Wald angrenzt und somit der § 4 der LBO betroffen ist. Dieser schreibt einen Abstand von 30 m von einem Wald zu baulichen Anlagen vor. Unter diesen Umständen ist die Planung nicht vollumfänglich umsetzbar. Es bestehen folgende Möglichkeiten, um das Vorhaben zu realisieren:

- Einhaltung des 30 m Abstandes mit dem Bauvorhaben zum Wald.
- Eine Waldumwandlung der angrenzenden Waldgebiete, Einschlag des Waldes und der Umsetzung damit verbundenen forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- Anlage von „Niedrigwald“ auf den entsprechenden Waldflächen.

Für die Offenlage des Planentwurfes wurden die Baugrenzen entsprechend geändert bzw. soll der Waldabstand durch Etablierung einer Niedrigwaldbewirtschaftung auf den entsprechenden Waldflächen der Stadt Löffingen hergestellt werden.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein sind gemäß der Raumnutzungskarte (Stand Juni 2019) - Blatt Mitte - keine Restriktionen eingetragen (s.o.). Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geltend gemacht, soweit es sich um Ferienhäuser zur Kurzzeitnutzung handelt und ein dauerhaftes Wohnen ausgeschlossen ist. *Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde nochmal auf ein nur temporäres Wohnen hingewiesen, worauf der Bebauungsplan zur Klarstellung den Zusatz „Ferienhaussiedlung“ erhielt.*

Das Regierungspräsidium (Raumordnung) machte keine grundsätzlichen Bedenken geltend. Einer etwaigen späteren Änderung des Bebauungsplanes mit Zulassung eines dauerhaften Wohnens könnte jedoch nicht zugestimmt werden.

3 **Verfahrensübersicht**

Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB	30.04.2020
Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB	31.08. - 02.10.2020
Behördenbeteiligung mit Scoping	§ 4 Abs. 1 BauGB	31.08. - 02.10.2020
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

4 **Qualifizierungsmerkmale**

Der Bebauungsplan enthält alle Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB, so dass alle Vorhaben zulässig sind, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

5 **Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Bundesstraße 31 Abfahrt Löffingen/Dittishausen über die K 4994 und eine gute Zufahrtsstraße (Ausbau 1994) zum Tiny House Village.

Eine zweite Verbindung besteht von der B 31 aus Richtung Neustadt kommend über die Abfahrt Friedenweiler-Rötenbach nach Löffingen und von dort über die Maienlandstraße zum Baugebiet. Diese Verbindung ist jedoch mit einer verkehrlichen Belastung der Löffinger Innenstadt verbunden und wird daher ggf. durch verkehrsrechtliche

Maßnahmen noch anders geregelt. Für eine fußläufige Verbindung zwischen dem Baugebiet und der Kernstadt ist die Maienlandstraße hingegen geeignet.

Für den ruhenden Verkehr werden ausreichende Parkplatzflächen im Baugebiet selbst vorgesehen.

Das Baugebiet kann an das bestehende öffentliche Netz der Wasserversorgung, Abwasserkanalisation und Stromversorgung der Stadt Löffingen sowie die Telekommunikation angeschlossen werden.

6 Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz

Die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen minimiert und ausgeglichen. Dazu sind *interne und externe* Maßnahmen erforderlich, die im Einzelnen bis zum Satzungsbeschluss festgelegt werden. Es wird auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen.

Der erforderliche öffentlich-rechtliche Vertrag zur Durchführung und Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen, wird vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes rechtskräftig.

Biotope

Geschützte Biotope liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes *bzw. werden lediglich tangiert (s. zeichnerischer Teil)*. Beeinträchtigungen für angrenzende Biotope können durch geeignete Maßnahmen (*Festsetzungen*) vermieden werden.

Natura 2000-Gebiete

Mögliche Beeinträchtigungen auf die umliegenden Natura2000-Gebiete *können aufgrund der Lage und Art der Bebauung ausgeschlossen werden*.

Vom Vorhaben ist eine FFH-Mähwiese betroffen. Für den Verlust wird eine externe Kompensationsmaßnahme *über die Flächenagentur BW* umgesetzt.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, sollen sowohl im Gebiet selbst als auch extern ausgeglichen werden. *Aufgrund des Eingriffs ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für das Teilschutzgut Pflanzen/Biotoptypen/Tiere und das Schutzgut Boden*.

Bei der Betrachtung der Biotoptypen ergibt sich ein Ökopunktedefizit von ca. 175.380 ÖP und beim Boden ein Ökopunktedefizit von ca. 69.690 ÖP. Das Gesamtdefizit beläuft sich somit auf ca. 245.066 ÖP. Der Verlust der FFH-Mähwiese wird über die Flächenagentur BW im gleichen Naturraum ausgeglichen. Des Weiteren wird durch die angrenzende Waldbaumaßnahme eine Fichtenmonokultur in strukturreichen

Niederwald umgewandelt. Durch die Maßnahmen können 199.010 ÖP generiert werden. Es verbleibt ein Ökopunktedefizit von 46.060 ÖP. Zum Ausgleich dieses Defizits können jedoch weitere Maßnahmen in Aussicht gestellt werden.

Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ergab, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Tiny House Village“ potentiell geschützte Tierarten betroffen sind. Deren mögliche Beeinträchtigungen sowie notwendige Maßnahmen wurden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt. Das Vorhaben führt für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien zum Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Es werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Einzelnen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

7 Bebauungsvorschriften

7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Der Nutzungskatalog enthält als Hauptnutzung Ferienhäuser in Form von „Tiny-Häusern“. Hierbei handelt es sich nicht um einen bauordnungsrechtlich definierten Begriff. Es sollen kleinere Ferienhäuser zulässig sein, die in ihrer Bauform durchaus unterschiedlich gestaltet sein können. Sie können fest mit dem Erdboden verbunden werden oder auch auf Rädern stehen. Sie sind für die Nutzung eines wechselnden Personenkreises zulässig, nicht jedoch für dauerhaftes Wohnen.

Die Tiny-Häuser sollen als Ferienwohnung oder als Gästezimmer genutzt werden können.

Zulässig sind weiterhin die der Ferienhaussiedlung dienenden Gebäude, insbesondere Verwaltungs-, Empfangs- oder Bürogebäude.

Zur Gästebetreuung und aus Sicherheitsgründen sind auch Wohnungen für Bedienstete und Aufsichtspersonen zulässig.

Alle für die Hauptnutzung erforderlichen Einrichtungen, Anlagen und Gebäude zur Versorgung der Gäste, wie Stellplätze, Garagen, Gebäude für Gemeinschaftsräume, Lager- und Nebenräume sollen grundsätzlich zulässig sein.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

7.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Lage der Tiny House Village ist weitgehend von Wald oder anderem Baumbestand umgeben und durch topografische Gegebenheiten sehr begrenzt einsehbar, sodass Fernwirkungen kaum wahrgenommen werden können. Außerdem ist die Sichtbarkeit der Siedlung durch die Bauhöhenbeschränkung von 6,0 m wesentlich eingeschränkt.

Zur Bestimmung des unteren Bezugspunktes für die Höhenbemessung ist das natürliche Gelände anzunehmen, das voraussichtlich kaum verändert wird. *Die Höhen sind der Eintragung im zeichnerischen Teil zu entnehmen und können durch einfache Interpolation ermittelt werden. Bei der Herstellung der Gebäude ist zum Schutz gegen möglicherweise wild abfließendes Wasser bei Starkniederschlägen mit der Erdgeschossrohfußbodenhöhe ein Mindestabstand von 20 cm zum fertigen Gelände einzuhalten.*

Es kann damit gerechnet werden, dass die zulässige Maximalhöhe bei den üblicherweise verwendeten Tiny-Häusern deutlich unterschritten wird und nur zur Anwendung kommen dürfte, wenn es sich z..B. um ein Verwaltungsgebäude handelt .

7.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil mit 0,4 festgesetzt, was dem zulässigen Maximalwert gemäß § 17 BauNVO entspricht. *Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind die Grün- und Wasserflächen nicht mit einzurechnen. Die GRZ darf im nördlichen Teil um 25% mit Anlagen gemäß § 19 Abs. 3 Nr. 1-3 überschritten werden, was einer GRZ von 0,5 entspricht. Im Südlichen Teil darf die GRZ von 0,4 nicht überschritten werden.*

Auf die Festsetzung einer Geschlossflächenzahl kann verzichtet werden, da das Maß der baulichen Nutzung durch Baugrenzen, GRZ und die Höhenbeschränkung bereits hinreichend genau begrenzt wird.

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse. In der Regel werden die Tiny Häuser nur 1-geschossig hergestellt, in Ausnahmefällen können jedoch auch 2 Geschosse vorgesehen werden. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die gesamte Bauhöhe von 6,0 m. *Im Nutzungsbereich 1b wird aus Gründen des Lärmschutzes vor Lärmbeeinträchtigungen durch die Sportanlagen nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen, um zu verhindern, dass Fensteröffnungen in 5,0 m Höhe in den Bereich der 55 dB(A) – Isophone reichen (siehe auch Ziff. 7.1.6).*

7.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Regel bildet das Tiny House als Einzelhaus. Für einen kleineren Teil der Gebäude sollen jedoch auch Doppelhäuser zulässig sein.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

7.4.1 Baugrenzen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen dürfen die Gebäude nicht überschritten werden. Auf die Festsetzung von Einzelbaufenstern wird zugunsten einer frei wählbaren Anordnung der Tiny Häuser verzichtet.

7.4.2 Waldabstand

Der nach § 4 LBO erforderliche Waldabstand kann mit *Gebäuden zum Wald im Geltungsbereich des Bebauungsplanes* nicht überall eingehalten werden.

Eine Waldumwandlung der angrenzenden Waldgebiete mit Einschlag des Waldes und der Umsetzung von damit verbundenen forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen soll aus wirtschaftlichen Gründen nicht erfolgen. Daher soll auf den entsprechenden Waldflächen ein „Niedrigwald“ (abgestufter Waldtrauf, *im Plan nachrichtlich außerhalb des Geltungsbereichs rot schraffiert eingetragen*) etabliert werden, *was durch einen grundbuchrechtlichen Eintrag dauerhaft sichergestellt wird.*

Die angrenzenden Waldflächen befinden sich *bis auf das Flurstück Nr. 603, zu welchem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Waldabstand eingehalten wird*, im Eigentum der Stadt Löffingen.

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall von der Baurechtsbehörde zu prüfen ist, ob von dem Wald oder auch nur von einzelnen Bäumen eine konkrete Gefahr ausgeht. Zur Beurteilung der Gefahrenlage ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Forstverwaltung zuständig.

7.4.3 Gewässerrandstreifen

Zu dem Gewässerrandstreifen, die im zeichnerischen Teil eingetragen ist, wird auf das Gesetz zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg vom 03.12.2013, Gesetzblatt für Baden-Württemberg vom 12.12.2013, hingewiesen. Danach ist zu beachten:

Artikel 1, Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)

§ 29 Gewässerrandstreifen (zu § 38 WHG)

(1) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit. Ausgenommen sind Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Im Außenbereich kann die Wasserbehörde und im Innenbereich die Gemeinde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Rechtsverordnung 1. breitere Gewässerrandstreifen festsetzen, soweit dies zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Gewässer erforderlich ist, 2. schmalere Gewässerrandstreifen festsetzen, soweit dies mit den Grundsätzen des § 38 WHG vereinbar ist und Gründe des Wohls der Allgemeinheit nicht entgegenstehen.

(2) In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

(3) § 38 Absatz 4 WHG ist mit den Maßgaben anzuwenden, dass in den Gewässerrandstreifen ebenfalls verboten sind

1. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,

2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und

3. die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

(4) § 38 Absatz 5 WHG findet auf Absatz 2 und Absatz 3 entsprechende Anwendung. Im Innenbereich trifft die Entscheidungen die Gemeinde im Einvernehmen mit der Wasserbehörde.

(5) Werden Eigentümern oder anderen Nutzungsberechtigten nach den Absätzen 2 und 3 Anforderungen auferlegt, durch die sie unverhältnismäßig oder im Verhältnis zu anderen ungleich und unzumutbar belastet werden, so ist dafür Entschädigung zu leisten. § 96 WHG gilt entsprechend.

(6) Dem Träger der Unterhaltungslast nach § 32 steht ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zu, auf denen sich Gewässerrandstreifen befinden. Befindet sich der Gewässerrandstreifen nur auf einem Teil des Grundstücks, so erstreckt sich das Vorkaufsrecht auf diese Teilfläche. Der Eigentümer kann die Übernahme der Restfläche verlangen, wenn es ihm wirtschaftlich nicht zumutbar ist, das Grundstück zu behalten. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn dies zum Schutz des Gewässers erforderlich ist. Das Vorkaufsrecht geht anderen landesrechtlichen Vorkaufsrechten vor. Im Übrigen gilt § 28 Absatz 1 bis 3 und 6 des Baugesetzbuchs entsprechend. Sobald der Verkäufer dem Träger der Unterhaltungslast den Inhalt des Kauftrags mitgeteilt hat, informiert dieser die Wasserbehörde.

7.4.4 Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen, ausgenommen Einfriedigungen oder Bauwerke zur Erhaltung des Gewässerrandstreifens, nicht zulässig. Sie sind dauerhaft zu begrünen (siehe auch Ziff. 7.5.1.).

7.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.5.1 Fläche F1

Die Maßnahmen auf der privaten Grünfläche F1 sind Teil der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen. *Die extensive Pflege dient u.a. der Erhaltung der Fläche für die Zauneidechse.*

7.5.2 Maßnahmen

7.5.2.1 Metaldächer

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Fassaden sind nur zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Diese Maßnahmen dienen dem Boden- und Gewässerschutz, indem die Verunreinigung des Niederschlagswassers von Dachflächen durch Metallionen, die durch Niederschläge aus metallischen Baumaterialien gelöst werden können, vermieden wird.

7.5.2.2 Beleuchtung

Die Vorschriften zur Außenbeleuchtung dienen dem Artenschutz (nachtaktive Insekten), sollen aber auch einen Beitrag zur Eindämmung der Lichtverschmutzung darstellen.

7.5.2.3 Befestigte Flächen, Begrünung

Die Vorschriften sollen die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß begrenzen, um Oberflächenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten. *Unbebaute Flächen sind mit Hinweis auf das Verbot von Schottergärten zu begrünen.*

7.5.2.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Sicherungsmaßnahmen bei Erdarbeiten

Die Vorschriften dienen der Durchgrünung des Gebietes, sowie dem *Biotop- und Artenschutz.*

7.1.6 **Lärmschutz (Schutz vor Lärmeinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Hinsichtlich des Lärmschutzes wurde im Gutachten Nr. 6466/1343 vom 11.12.2020, Dr. Jans, Ettenheim, die durch das Waldbad Löffingen, durch die Tennisanlage der Tennisgilde Löffingen, durch den Freizeitpark Tatzmania und durch den Fahrzeugverkehr auf der B 31 verursachte Lärmeinwirkung auf das Plangebiet prognostiziert und beurteilt. Das Gutachten ist als verbindlicher Teil diesem Bebauungsplan beigefügt und erbrachte folgende Ergebnisse:

Zur Vermeidung einer unzulässigen Lärmeinwirkung durch Sportlärm (Freibad, Tennisanlage und Stellplätze im Bereich dieser Anlagen) sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die in Abschnitt 7 als Maßnahmen a) bis e) angegeben sind. Diese Maßnahmen werden planerisch berücksichtigt. Hinweis: dem Gutachten lag der Entwurf des Bebauungsplanes noch in einer Entwurfsfassung vor, die für die Offenlage gemäß den Forderungen aus dem Gutachten dann geändert wurde.

a) Eine zweigeschossige Bebauung im Plangebiet "Ferienhaussiedlung Tiny House Village" ist nur östlich der in Anlage 17 des Gutachtens in blauer Farbe eingetragenen 55 dB(A)-Isophone (= Immissionsrichtwert "tags außerhalb der Ruhezeiten") zulässig. Westlich dieser Isophone darf die Bebauung nur eingeschossig ausgeführt werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich bei den in der Teilfläche westlich der in Anlage 17 eingetragenen 55 dB(A)-Isophone zu errichtenden eingeschossigen Gebäuden die Fenstermitte in der West- bzw. Nordwestfassade in maximal 2,2 m Höhe über bestehendem Geländeniveau befindet. Umgesetzt wird diese Forderung durch Ausweisung des Nutzungsbereiches 1b im zeichnerischen Teil, in welchem nur eine maximal eingeschossige Bebauung mit maximaler Gebäudehöhe von 5,0 m und begrenzter Höhenlage der Fenster gemäß 1.6 Bebauungsvorschriften zulässig sind.

b) Der Südwestrand des Baufensters im nördlichen Bereich des Plangebiets muss weiter vom Parkplatz P4 abrücken. Gefordert wird ein Abstand von mindestens 17 m zu der in Anlage 13 eingetragenen Fahrstrecke auf Parkplatz P4. Die entsprechend verschobene Baugrenze ist in Anlage 13 des Gutachtens skizziert. Umgesetzt wird diese Forderung durch Ausweisung des Nutzungsbereiches 1a im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit entsprechender Bebauungsvorschrift in Ziff. 1.1, wonach in dem Bereich keine Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches zulässig sind. Da die Tagwerte jedoch eingehalten werden, sind z.B. Empfangsgebäude oder Büroräume im Nutzungsbereich 1a zulässig.

c) Durch eine entsprechende Beschilderung beim Parkplatz P4 ist sicherzustellen, dass "nachts" (22.00 bis 6.00 Uhr an Werktagen, 22.00 bis 7.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen) nur Stellplätze innerhalb der in Anlage 13 des Gutachtens gekennzeichneten Fläche im südwestlichen Bereich des Parkplatzes P4 genutzt werden.

Umgesetzt wird dies durch eine entsprechende Beschilderung durch die Stadt Löffingen spätestens bis zur Inbetriebnahme des ersten Gebäudes im Baugebiet.

d) Durch entsprechende Beschilderung der Wohnmobilstellplätze (Parkplatz P5) ist sicherzustellen, dass dort während der Nachtzeit keine An- und Abfahrten erfolgen und dass in diesem Zeitraum die Nutzer der Wohnmobilstellplätze auch Rücksicht nehmen auf das jeweilige Ruhebedürfnis der Nachbarschaft. Umgesetzt wird dies durch die o.g. Beschilderung durch die Stadt Löffingen.

e) Die Tischtennisplatten des Waldbads müssen im Vergleich zum derzeitigen Standort mindestens 5 m weiter vom Plangebiet "Tiny House Village" abrücken; ein möglicher neuer Standort ist in den Plan in Anlage 15 des Gutachtens eingetragen (dort Schallquelle Nr. 24). Diese Forderung wird spätestens bis zur Inbetriebnahme des ersten Gebäudes im Baugebiet umgesetzt.

Im Gutachten wird weiterhin darauf hingewiesen, dass der bestimmungsgemäße Betrieb des Tatzmania-Parks gemäß den Ausführungen in Abschnitt 5 keine unzulässigen Lärmeinwirkungen verursacht. Maßnahmen zur Reduzierung der Betriebsgeräusche des Tatzmania-Parks sind nicht erforderlich.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Kraftfahrzeugverkehr auf der B 31 während der Nachtzeit zu einer Überschreitung des für "allgemeine Wohngebiete" maßgebenden Orientierungswerts von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 von 45 dB(A) führt. Der Orientierungswert "tags" von 55 dB(A) wird eingehalten bzw. unterschritten. Die Überschreitung des Orientierungswerts "nachts" kann jedoch bei plausibler Begründung im Bebauungsplan toleriert werden, da der die "Grenze zur schädlichen Umwelteinwirkung" kennzeichnende Immissionsgrenzwert "nachts" der Verkehrslärm-schutzverordnung von 49 dB(A) nicht überschritten wird. Allerdings ist durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung zumindest der ins Gebäudeinnere übertragene Verkehrslärm auf ein zumutbares Maß zu begrenzen. Die als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen dienenden maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche sind in Anlage 22 des Gutachtens für den Fall freier Schallausbreitung im Plangebiet grafisch dargestellt. Hierbei ist zu beachten, dass für eingeschossige Gebäude (3,0 m über Gelände) überall der Lärmpegelbereich II gilt, und für zweigeschossige Gebäude in 5,8 m Höhe in einer Teilfläche im Südwesten der Lärmpegelbereich III gilt. Da keine größere Genauigkeit hergestellt werden kann, wird auf eine Übertragung des Lärmpegelbereiches III in den zeichnerischen Teil verzichtet. Im Baugesuch sind die Außenlärmpegel entsprechend zu berücksichtigen (Lärmpegelbereich II flächendeckend, Lärmpegelbereich III wie beschrieben), wobei die grafische Genauigkeit als ausreichend eingestuft wird. Die notwendige Luftschalldämmung von Außenbauteilen kann Anlage 7 des Gutachtens entnommen werden, bzw. gemäß der Formel auf Seite 18 unten berechnet werden.

8 Flächenbilanz

Die Flächen im Baugebiet verteilen sich wie folgt:

Flächen	qm
Sondergebiet „Tiny House Village“ mit privaten Verkehrsflächen	16.443
öffentliche Verkehrsflächen	82
private Grünflächen <i>mit Gewässerrandstreifen</i>	2019
Wasserflächen mit Böschung (Mauchach)	56
Summe Flächen im Geltungsbereich	18.600

Niedrigwaldflächen außerhalb des Baugebietes (Stand: 21.01.2021)

Flurstück-Nr.	Eigentümer	Größe in qm
584	Stadt Löffingen	4.844
2854 Teilfläche West	Stadt Löffingen	6
2854 Teilfläche Ost	Stadt Löffingen	43

9 Kosten

Die für das Verfahren anfallenden Planungskosten (Bebauungsplan, FNP-Änderung, Gutachten zum Boden, Lärm, Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen etc.) werden von der weiter o.g. Betreibergesellschaft übernommen.

Ebenso sind derzeit keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen geplant, die aufgrund der Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich werden und mit Kosten für die Stadt Löffingen verbunden sind.

Löffingen, den
 (Datum des Satzungsbeschlusses) (Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe Satzung