

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN

LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „IM SCHACHEN“

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.02. - 01.04.2019)

Inhalt:

Satzung zur 5. Bebauungsplan-Änderung
Begründung

Deckblatt zur 5. Änderung

Verfasser im Auftrag der Stadt Löffingen:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU • BAULEITPLANUNG • STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 • 79183 WALDKIRCH

TELEFON 07681/9494 • FAX 07681/24500 • E-Mail: info@ruppel-plan.de

SATZUNG DER STADT LÖFFINGEN

ZUR

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „IM SCHACHEN“, ORTSTEIL UNADINGEN

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.02. - 01.04.2019)

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am 2019 in öffentlicher Sitzung die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schachen“ gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)**, insbesondere § 13 a, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017,
- 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. I. S. 1057)
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes "Im Schachen" ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) zur 5. Änderung vom2019.

§ 2 Inhalt und Festsetzungen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes

Die textlichen Festsetzungen (Bebauungsvorschriften vom 24.02.1994) gelten unverändert auch für den Bereich der 5. Änderung.

Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch ein Deckblatt zur 5. Änderung vom2019 geändert.

§ 3 Bestandteile der 5. Änderung des Bebauungsplanes

Bestandteile der 5. Änderung des Bebauungsplanes sind:

Deckblatt zur 5. Änderung vom2019 zum zeichnerischen Teil vom 24.02.1994 mit Deckblättern zur 1. Änderung vom 01.07.2004, 2. Änderung vom 08.10.2009, 3. Änderung vom 25.11.2010 und 4. Änderung vom 01.06.2017.

Beigefügt ist die Begründung zur 5. Änderung vom2019.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
SATZUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM SCHACHEN"**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.02. - 01.04.2019)

Seite - 2/2 -

§ 4 Inkrafttreten der 5. Änderung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schachen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Löffingen, den2019
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

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

Löffingen, den2019
(Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

vom.....

BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES "IM SCHACHEN"

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.02. - 01.04.2019)

1 Ziele

Der Bebauungsplan „Im Schachen“ wurde im Jahr 1994 aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht, um die Ansiedlung von verschiedenen Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Der Bebauungsplan wurde bereits viermal geändert, um den Betrieben mehr Erweiterungsfläche zu geben.

Die 5. Änderung dient dazu, in dem neu in ein Mischgebiet umgewidmeten Bereich auch das Wohnen zuzulassen. Dies erfolgt im Hinblick auf die Betriebsinhaber und Betriebsleiter der drei unmittelbar angrenzenden Firmen, die auf eigenem Grundstück bei ihrer Firma Wohngebäude für den eigenen Bedarf errichtet haben oder dies noch wollen. Wohnungen für Betriebsleiter sind gemäß Ziff. 1.1 der bestehenden Bebauungsvorschriften im Gewerbegebiet bereits allgemein zulässig. Dies ist städtebaulich vertretbar und in ökologischer Sicht auch sinnvoll, da Fahrten zur Arbeitsstelle vermieden werden können. Die Betriebsleiterwohnungen sind wegen der Randlage des Gebietes bei dem Betriebsgelände, das aus technischen Gründen nicht eingezäunt werden kann, aus Sicherheitsgründen erforderlich. Wegen der Verflechtung der Betriebe war es bisher jedoch nicht eindeutig erkennbar, wieviele Wohnungen zulässig sind. Dies soll durch die allgemeine Festsetzung eines Mischgebietes im Rahmen der 5. Deckblattänderung geändert werden, in dem das Wohnen als eine Hauptnutzung des Mischgebietes als zulässig erklärt werden soll. Weiterhin soll die Abgrenzung der überbaubaren Fläche geringfügig korrigiert werden, nachdem am Südrand des Gebietes ein Wechsel des Grundstückseigentümers stattgefunden hat, was eine Anpassung der Fläche ermöglicht. Gleichzeitig wird die Fläche für Pflanzgebote um 2 Meter in südlicher Richtung verschoben.

2 Verfahren, geänderte Teile

Die Änderung erfolgt durch ein **Deckblatt** zum zeichnerischen Teil (s. Ziff. 3).

Die **Bebauungsvorschriften** (Textteil) sowie die **örtlichen Bauvorschriften** gelten unverändert auch für den Bereich der 5. Änderung.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche der 5. Bebauungsplanänderung ist im **Flächennutzungsplan** der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler als gewerbliche Baufläche und landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe nächste Seite) und liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Im Schachen“ (mit Ausnahme eines 2-m-Streifens bzw. 140 qm).

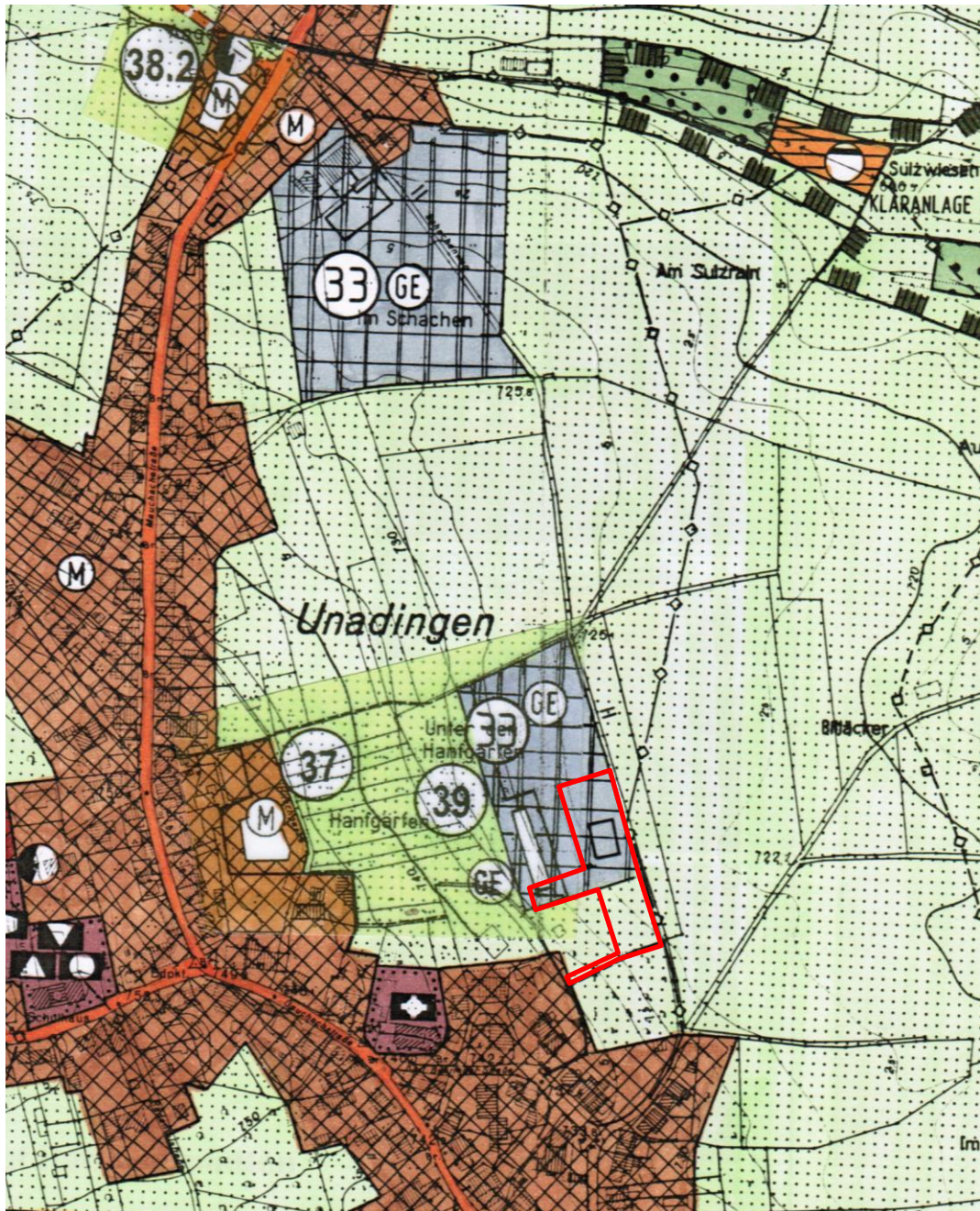
**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM SCHACHEN"**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.02. - 01.04.2019)

Seite - 2/8 -

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Löffingen-Friedenweiler“ (Zieljahr 2005):

(Bereich der 5. Änderung rot umrandet)



Der Bebauungsplan „Im Schachen“ wurde im Bereich der 4. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe Begründung dort). Die 5. Änderung betrifft die Umwidmung von gewerblicher Baufläche und landwirtschaftlicher Fläche in ein Mischgebiet. Hierdurch wird die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes auf einer

relativ kleinen Fläche geändert. Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet wird in einer Teilfläche hinsichtlich seiner bisher schon zulässigen Teilnutzungen in gewerbliche Nutzungen und (Betriebsleiter-) Wohnungen, die etwa jeweils die Hälfte der Flächen betreffen, geändert. Die Wohnnutzung wird dabei jedoch nur maximal um 1 Wohngebäude zunehmen, das von den Betriebsinhabern genutzt werden wird. Gemischte Bauflächen befinden sich im Westen und Süden des Baugebietes, grenzen jedoch nicht unmittelbar an.

Eine Beeinträchtigung der regionalplanerischen Belange wird nicht gesehen.

Eine Genehmigung der Bebauungsplanänderung durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Darstellung der gemischten Baufläche im Bereich des Mischgebietes und der privaten Grünfläche angepasst.

2.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen zur Anwendung aus folgenden Gründen als erfüllt angesehen werden:

- Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes. Davon ausgenommen ist lediglich ein 2 m breiter Grundstücksstreifen am Südrand.
- Die Bebauungsplanänderung dient der Neuordnung und Gliederung des Teilbereiches im Rahmen der Innenentwicklung.
- Der Änderungsbereich hat eine Größe von 0,599 ha, was bei einer Grundflächenzahl von 0,6 einer zulässigen Grundfläche von 3.594 qm entspricht. Dies liegt erheblich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Bebauungspläne, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt, da es sich weitestgehend um bereits zulässige Nutzungen auf im Bebauungsplan festgesetzten Flächen handelt.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da Erhaltungsziele und der

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM SCHACHEN"**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.02. - 01.04.2019)

Seite - 4/8 -

Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.

- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Die Bebauungsplanänderung wirkt sich auch nicht auf die in Frage kommenden Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 aus, wie aus nachfolgenden Tabelle ersichtlich ist.

Bewertung der Schutzgüter:

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:	
Regionalplan:	keine Vorgaben
Landschaftsplan:	keine Vorgaben
Festsetzung im Beb.-Plan: Gewerbegebiet, private Grünfläche mit Pflanzgeboten	
Flächennutzung:	überwiegend bebaute Grundstücksflächen, private Verkehrsflächen
SCHUTZGUT:	AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG:
Mensch	Keine veränderte Emissionen bzw. Auswirkungen auf die Wohnqualität im Rahmen der Umnutzung
Tiere und Pflanzen	keine Auswirkungen, da die Grünflächen erhalten bleiben (Grünfläche alt: 427,3 qm, Grünfläche neu: 429,7 qm).
Biotope	nicht vorhanden betroffen
Boden	nicht von der Änderung betroffen, da die Änderung der zeichnerischen Festsetzungen und der Bebauungsvorschriften sich nicht auf das Schutzgut Boden auswirken. Da eine Umnutzung von GE in MI erfolgt kann mit einer geringeren Flächenversiegelung gerechnet werden.
Wasser	kein Oberflächengewässer betroffen
Klima und Luft	keine messbaren oder prognostizierbaren Auswirkungen
Landschaftsbild	Die zulässigen Gebäudehöhen werden nicht verändert, so dass Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht oder nur marginal durch geänderte Baufenster erfolgen.
Kultur- und Sachgüter:	keine betroffen.
Wechselwirkungen	Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

2.4 Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der Anwendung des § 13 a BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Bezüglich des Artenschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung von Hecken oder Bäumen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen darf, sofern mit Brutstätten von Vögeln gerechnet werden kann.

3 Geänderter zeichnerischer Teil

Im Deckblatt zur 5. Änderung erfolgt die Umwidmung von Gewerbegebiet (s. nächste Seite) in Mischgebiet (s. übernächste Seite) gemäß der Ziesetzung in Ziffer 1.

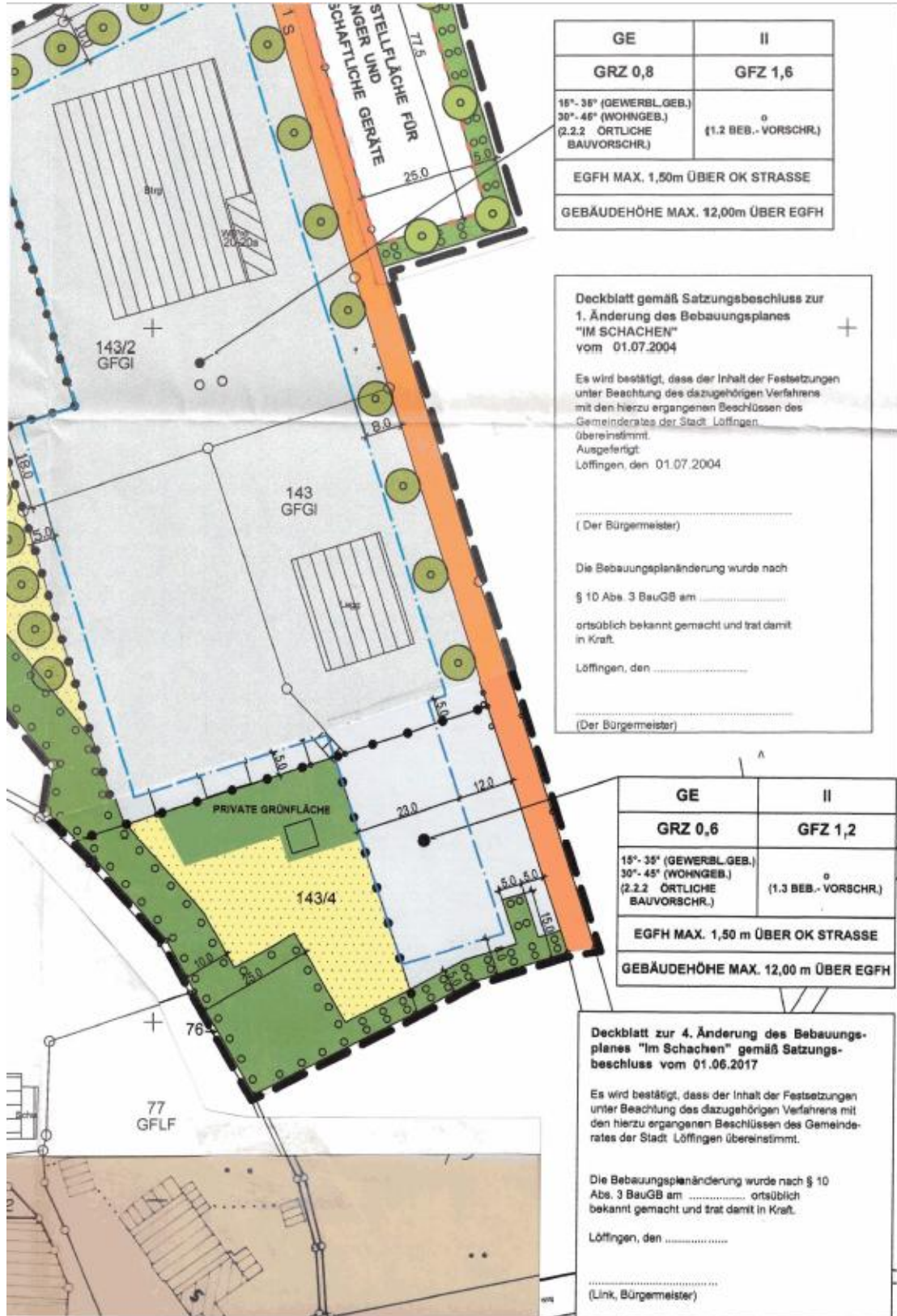
Die Fläche für Pflanzgebote wird geringfügig verändert, bleibt aber flächenmäßig gleich (vgl. Flächenbilanz in Ziff. 3).

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM SCHACHEN"**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.02. - 01.04.2019)

Seite - 6/8 -

Bestehender Bebauungsplan „Im Schachen“ mit Deckblättern zur 1., 3. und 4. Änderung (Ausschnitt, ohne M.)

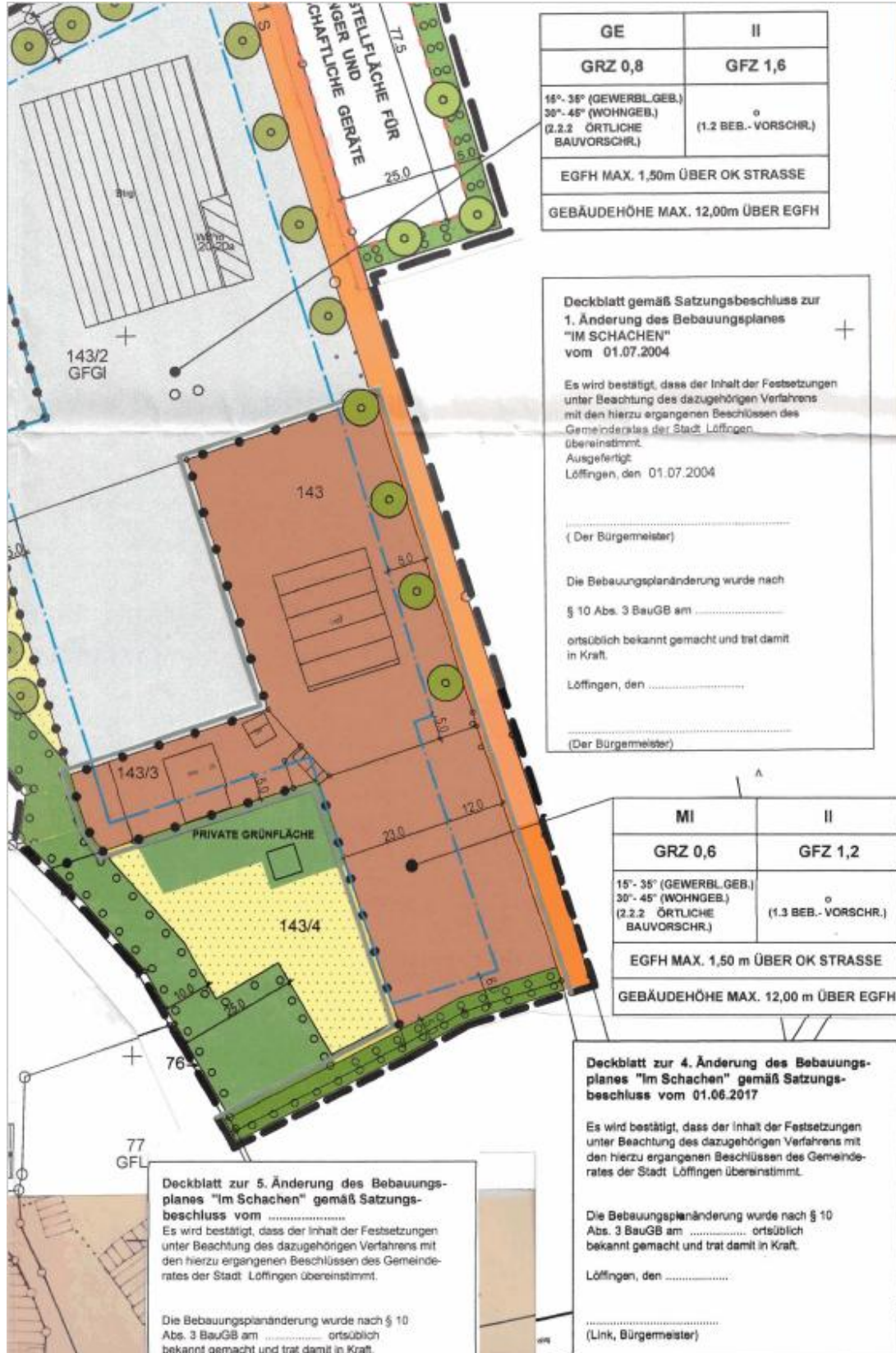


**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM SCHACHEN"**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.02. - 01.04.2019)

Seite - 7/8 -

Bebauungsplan „Im Schachen“ mit Deckblatt zur geplanten 5. Änderung
(Ausschnitt, ohne M.)



**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM SCHACHEN"**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (18.02. - 01.04.2019)

Seite - 8/8 -

Flächenbilanz der 5. Änderung

Die Flächenbilanz gemäß Deckblatt zur 5. Änderung ergibt folgendes Bild:

	Bestand	Planung (5. Änderung)
Gewerbegebiet:	0,542 ha	0,000 ha
Mischgebiet	0,000 ha	0,553 ha
private Fläche mit Pflanzgeboten	0,043 ha	0,043 ha
landwirtschaftliche Fläche	0,014 ha ⁽¹⁾	0,003 ha
Gesamtfläche	0,599 ha	0,599 ha

(1) lt. Deckblatt: nur geänderte Flächen. Der Geltungsbereich des Deckblattes ist aus technischen Gründen größer

(2) außerhalb Bebauungsplan

4 Kosten

Neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant. Daher entstehen hierdurch auch keine Kosten für die Stadt Löffingen.

Löffingen, den2019
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Tobias Link, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe Satzung