

Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen Bebauungsplan „Tiny House Village“

Stellungnahmen der Behörden

aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping (31.08. – 02.10.2020) mit Stellungnahmen der Stadt Löffingen gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 17.12.2020

1. bnNETZE

(Schreiben vom 24.08.2020)

Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Pläne und schriftlichen Unterlagen nehmen wir in dem Planverfahren als Träger öffentlicher Belange Stellung.

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit: keine

2. Rechtsgrundlage: entfällt

3. Möglichkeiten der Überwindung: entfällt

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit: keine

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Kenntnisnahme

2. Bürgermeisteramt Furtwangen i. Schw.

keine Stellungnahme

3. BUND Landesverband, Stuttgart

keine Stellungnahme

4. Deutsche Telekom Technik GmbH

(E-Mail vom 07.08.2020)

Da es sich um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de

Tel. +49 800 3301903

Web: <http://www.telekom.de/umzug/bauherren>.

Ein Lageplan ist beigelegt.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Die Angaben werden in die Hinweise zum Bebauungsplan in Ziff. 2.6 übernommen.

5. Industrie- und Handelskammer, südl. Oberrhein

(Schreiben vom 23.09.2020)

Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ist zur Planung Folgendes zu äußern:

In Löffingen soll im Außenbereich zwischen dem Tier- und Freizeitpark Tatzmania und dem Waldbad Löffingen auf einer Fläche von ca. 1,9 ha eine Ferienhaussiedlung ermöglicht werden und hierzu die nötigen Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Im Plangebiet sollen wohl teilweise „normale“ Ferienhäuser und zum Teil sogenannte Tiny Houses realisiert werden.

Zum Vorhaben eines Feriendorfes an sich sind keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern. Eine detaillierte Konzeptdarstellung und -beschreibung zur Offenlage wäre hilfreich.

Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“

**Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
(31.08. - 02.10.2020)**

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Kenntnisnahme. Die Ferienhäuser sind durch die festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung hinreichend genau beschrieben. Details können dem Baugenehmigungsverfahren überlassen werden.

II. Zum vorgesehenen Planstandort bestehen aus unserer Sicht zurzeit jedoch noch einige offene Fragen.

- Der Standort befindet sich weit außerhalb der Siedlungsbereiche der Stadt und deren Stadtteilen. Nach § 1 Abs 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Begründet wird der Standort mit erhofften Synergieeffekten für das Waldbad und den Freizeitpark.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Innerstädtische Bereiche oder Baulücken sind für Ferienhäuser nicht geeignet, sondern nur für dauerhaftes Wohnen. Für die Ferienhäuser soll die Nähe zu den genannten Freizeiteinrichtungen und die günstige Lage zwischen Waldbad und Tatzmania-Park genutzt werden.

- Vielleicht könnte das Waldbad durch das Vorhaben (tatsächlich etwas) mehr Frequenz erhalten. Gute, d. h. möglichst fußläufige Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf dürften für die Ferienhausgäste jedoch relevanter sein. Mit einem (kern-)stadtnahen Standort könnte dann auch die historische Innenstadt Löffingens (auch in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich) profitieren und gestärkt werden. Auch die vorhandenen sonstigen touristischen Attraktivitäten der Schwarzwaldumgebung wie Wutachschlucht dürften die Nähe zum Waldbad (und zum Freizeitpark) eher in den Hintergrund treten lassen.

- Zudem könnte gerade die Nähe zu diesen Freizeitmöglichkeiten sogar kontraproduktiv sein, denn die (zumindest zum Teil) Ruhe suchenden Feriengäste würden gleich von mehreren Seiten von Lärmquellen behelligt werden (Freizeit-, Sport- und Gewerbelärm) und zwar genau von den o. g. Lokalitäten, denen sie laut Begründung Synergieeffekte bringen sollen. Auch der nahe Parkplatz des Sport- und Freizeitparks mit 650 Stellplätzen, welche in Spitzenzeiten wohl auch benötigt werden, dürfte lärmtechnisch eine Rolle spielen. Insofern ist u.E. zunächst darzulegen, mit welchen Lärmimmissionen auf das Feriendorf zu rechnen wäre.

Gerade für den in Entwicklung bzw. im Aufbau befindlichen Tatzmania-Park, welcher ja ebenfalls der Stärkung der Tourismuswirtschaft (und hier sogar im regionalen Maßstab) dienen soll, darf es durch die „heranrückende empfindlichere“ Nutzung nicht zu irgendwelchen Beeinträchtigungen, Einschränkungen oder sonstigen Nachteilen kommen können.

(Hinweis: Im erforderlichen Schallgutachten sollten die verschiedenen Lärmarten soweit möglich auch summarisch bewertet werden.)

- Positive Effekte für den touristischen Sektor der Löffinger Wirtschaft könnten sich u. E. auch an anderen Standorten ergeben, vielleicht dort sogar noch mehr. Es wird daher angeregt, sich im Rahmen der FNP- Änderung mit möglichen Standortalternativen zu beschäftigen und diese mittels geeigneter Kriterien gegenüberzustellen und zu bewerten.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Die Attraktivität der Ferienhaussiedlung wird geprägt von der Qualität der Lage am Waldrand und in der Natur. Gleichzeitig erfolgt eine „Innenentwicklung“

Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“**Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
(31.08. - 02.10.2020)**

innerhalb bestehender touristischer Nutzungen (Schwimmbad, Freizeitpark). Die Nahversorgungsmöglichkeiten sind den Feriengästen bekannt, wobei die gastronomischen Einrichtungen des Freizeitparks und des Schwimmbades ebenfalls eine Rolle spielen. Für die Nahversorgung der Ferienhaussiedlung ist an eine angepasste Dienstleistung gedacht, welche den typischen Bedarf der Feriengäste abdecken soll (wie z.B. Brötchenservice).

Eine innenstadtnahe Fläche für Ferienhäuser ist nicht vorhanden, bzw. würde für dauerhaftes Wohnen benötigt.

Hinsichtlich der möglichen Lärmimmissionen wurde ein Gutachten erstellt. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass der Tatzmania-Park zu weit entfernt ist, als dass von ihm Lärmbeeinträchtigungen ausgehen könnten. Auch von dem (zum Teil geplanten) Parkplatz des Freizeitparks gehen keine störenden Lärmemissionen aus.

Die vom Schwimmbad und der Tennisanlage ausgehenden Lärmemissionen können durch organisatorische Maßnahmen so reduziert werden, dass keine Beeinträchtigungen stattfinden.

III. In den Entwürfen sollte u.E. z.T. noch deutlicher gemacht bzw. durchgängig klar gestellt werden, dass es nicht um Dauerwohnen geht. Dies gilt auch für die textlichen Festsetzungen. Ziffer 1.1 Hier wird zudem angeregt, sich hinsichtlich der Formulierung der Zweckbestimmung und deren Konkretisierung zur Art der baulichen Nutzung deshalb deutlicher an § 10 Abs 1 2 und 4 BauNVO zu orientieren. Eine abschließende Stellungnahme ist daher zurzeit nicht möglich.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Der Katalog der zulässigen Nutzungen listet nur „Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Gästezimmer“ auf, Dauerwohnungen werden an keiner Stelle zugelassen. Lediglich „Wohnungen für Bedienstete und Aufsichtspersonen“ sind zulässig. Diese Nutzung kann erforderlich werden, wenn die Präsenz von Personal tags und nachts benötigt werden sollte.

Der Titel des Bebauungsplanes wird zur Klarstellung um die Bezeichnung „Ferienhaussiedlung“ erweitert.

6. Landesnaturschutzverband BW

(Schreiben vom 31.09.2020)

Der LNV Arbeitskreis Hochschwarzwald dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Diese Stellungnahme erfolgt im Auftrag und für den Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg und zugleich auch im Namen von NABU, Schwarzwaldverein, Naturfreunde und LJV.

Wir bitten um Weiterleitung an den Gemeinderat.

Stellungnahme Der Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes wird folgender weise begründet: *„Die Ferienhäuser sollen fest verbaut sein, während die Tiny Häuser mit Flächen von 10 bis 30 m2 Wohnfläche mobil sind. Der Ursprung der Tiny Häuser liegt im „Tiny House Movement“, einer gesellschaftlichen Bewegung, die das Leben in kleinen Häusern propagiert und seit der Finanzkrise 2007 eine hohe Aufmerksamkeit gewonnen hat. Hierbei stehen die deutlich geringeren Bau- und*

Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“

**Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
(31.08. - 02.10.2020)**

Betriebskosten im Vordergrund. Die Errichtung der „Tiny House Village“ in Löffingen hängt daher mit den folgenden aktuellen Trends zusammen:

- *Materieller Wohlstand (Platzbedarf für angehäuften Gütern) und Prestige werden unwichtiger (Hausgröße, Garagen, Grundstücksgröße),*
- *Sharing Economy („Ich teile mein Eigentum mit anderen“),*
- *Nachhaltigkeit („Ich brauche nicht viel zum Leben“),*
- *Individualität („Ich versorge mich selbst mit Produkten, die ich möchte und gut finde“),*
- *Nahtourismus: weniger 2-Wochen-Urlaub, mehr regionaler Kurzurlaub (2-4 Nächte). „*

Im Kontext einer normalen Bebauungsplanung, handelt es sich hier um eine touristische Anlage, die einem Campingplatz sehr ähnelt. Die obige Begründung hat somit nichts mit dem zitierten Grundgedanken und Sinn der Tiny House Bewegung gemein! Hier wird Fläche verbraucht, welche immer wieder für Wohnraum einheimischer junger Familien gefordert wird und einer touristischen Nutzung zugeführt.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Es ist richtig, dass der zitierte Grundgedanke der Tiny House Bewegung sich auf dauerhafte Wohnformen bezieht. Das Aussehen der Tiny Häuser ist jedoch identisch.

Die Fläche der Ferienhaussiedlung wird nur für diese benötigt. Sie geht aber nicht zu Lasten von Wohnraum für junge Familien. Für diese will und kann die Stadt an anderen Stellen Baumöglichkeiten schaffen.

Im nahen Umfeld der geplanten Fläche befinden sich unzählige kartierte Offenland Biotope, Waldbiotope, FFH Gebiete, Natura 2000 Gebiete und ein Vogelschutzgebiet.

Im Zuge des Schutzes und einer Vernetzungsstrategie dieser Schutzgebiete, würde das geplante Gebiet, einen großen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn bedeuten.

Eine touristische Nutzung geht ebenfalls mit einer erhöhten Bewegungsrate und Lärmentwicklung im Nachtbereich einher. Dies ist für die unmittelbaren Biotop Bereiche nicht förderlich. Ein geplanter Schutzzaun ändert an dieser Sachlage wenig. Da es sich bei den geplanten Gebieten um FFH und nahe gelegenen Natura 2000 Flächen handelt, vermissen wir die FFH Verträglichkeitsuntersuchung des Vorhabensträgers und die FFH Vorprüfung der zuständigen Behörde.

Diese sollten noch erstellt werden.

Wir sind der Auffassung, dass aus diesen naturschutzrechtlichen Gründen, eine Genehmigung der Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans und Bebauungsplans nicht erfolgen sollte.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Wir bitten Antworten an folgende Adresse zu senden: Michael Schäfer Stellvertr. Sprecher LNV AK Hochschwarzwald Schuppenhörlestr. 19 79868 Feldberg

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Die o.g. Ausführungen werden zunächst zur Kenntnis genommen, können aber in ihrer Pauschalität nicht nachvollzogen werden. Sämtliche Schutzflächen und Schutzgüter werden im beigefügten Umweltbericht (einschließlich spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Natura 2000 Vorprüfung) untersucht und bewertet. Dort wo ein Eingriff nicht vermieden werden kann, erfolgt ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Bebauungsplangebiet selbst oder an externer

Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“**Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
(31.08. - 02.10.2020)**

Stelle. Somit können die Eingriffe nachprüfbar kompensiert werden. Wäre dies nicht der Fall, müssten die vorgebrachten Argumente, die gegen die Planung sprechen, tatsächlich zu einer Alternativplanung an einem anderen Standort führen. Da jedoch von einer vollständigen Kompensation ausgegangen wird, ist auch ein Verzicht auf die Planung nicht erforderlich.

7. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
(Schreiben vom 23.09.2020)**7.1 Fachbereich 410 - Baurecht und Denkmalschutz**

Bearbeiter: Michael Weber Tel: - 4141

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

1.1 Gemäß § 8 Absatz 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus einem genehmigten Flächennutzungsplan. Eine Bekanntmachung des Bebauungsplanes kann also erst nach Wirksamwerden der im Parallelverfahren erfolgenden Änderung des Flächennutzungsplanes oder der Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgen.

Der Stand des Parallelverfahrens sollte in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend den einzelnen Planungsphasen ersichtlich sein.

Das Landratsamt geht davon aus, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungsvorlage die Parallelität gegeben sein wird oder eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich wird, wenn das FNP-Verfahren entsprechend zügig abgeschlossen werden kann.

Zur Frage der Entwicklung des Entwurfs des Bebauungsplans aus dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans verweisen wir auf unsere nachstehend wiedergegebene Stellungnahme im parallelen Flächennutzungsplanänderungsverfahren:

Der Bezeichnung Sonderbaufläche „Tiny House Village“ lässt sich die konkrete Zweckbestimmung als Ferienhaussiedlung nicht entnehmen. Auch wenn unter Punkt 2.1 der Begründung (Zielsetzung) ausgeführt wird, dass der Bau einer Ferienhaussiedlung geplant ist, sollte die Zweckbestimmung bereits auf Flächennutzungsplanebene ausreichend konkret formuliert sein, um nicht evtl. Gefahr zu laufen, dass mangels Bestimmtheit der Zweckbestimmung verschiedene im Bebauungsplan vorgesehene Nutzungen gar nicht vom Entwicklungsgebot gedeckt sind. Wir empfehlen daher, sofern eine Änderung bzw. Konkretisierung der Bezeichnung der Sonderbaufläche nicht erfolgen soll, zumindest die Zweckbestimmung des Sondergebietes als der Erholung dienend zu benennen und die zulässigen Hauptnutzungen im Textteil eindeutig zu formulieren. Hierzu bietet sich an, z.B. unter einem gesonderten Punkt der Begründung zur Zweckbestimmung aus dem Bebauungsplan die wesentlichen zulässigen Hauptnutzungen zu übernehmen.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Die Sonderbaufläche wird umbenannt in „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“ und in Sondergebiet, das der Erholung dient. Der Katalog der zulässigen Nutzungen sieht im Übrigen als Hauptnutzungen nur „Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Gästezimmer“ auf.

Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“**Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
(31.08. - 02.10.2020)**

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 Entsprechend Punkt 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen soll als unterer Bezugspunkt für die Berechnung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen die vorhandene natürliche Geländehöhe zu Grunde gelegt werden. Wir verweisen hierzu auf das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 09.05.2019 (Az. 5 S 2015/17, juris), wonach die vorhandene oder natürliche Geländeoberfläche keinen hinreichend bestimmten Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Absatz 1 BauNVO darstellt, wenn die Höhenlage im Plan nicht näher bestimmt ist. Wir regen daher an, die Höhenlage des vorhandenen Geländes in der Planzeichnung festzuhalten oder aber einen anderen unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen zu wählen.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Die Höhenlage des Geländes wird im Plan durch Höhenschichtlinien eingetragen .

3.2 Unter Punkt 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird hinsichtlich der Grundflächenzahl auf die Eintragung im zeichnerischen Teil verwiesen. Im zeichnerischen Teil fehlt eine solche Eintragung bzw. Festsetzung bisher allerdings noch. Im Falle der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist die entsprechende Festsetzung einer Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen (in Form einer absoluten Zahl) im textlichen Teil der planungsrechtlichen Festsetzungen und/oder im zeichnerischen Teil zwingend zu treffen (vgl. § 16 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO).

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Die GRZ wird eingetragen.

3.3 Im zeichnerischen Teil wird der in § 4 Absatz 3 LBO normierte erforderliche Waldabstand gekennzeichnet. Ergänzend soll unter Punkt 4.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Waldabstand) festgesetzt werden, dass auf dem im zeichnerischen Teil eingetragenen 30-m-Waldabstand durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass die innerhalb des Waldabstands liegenden Gebäude und Anlagen nicht gefährdet werden. Wir weisen darauf hin, dass die Maßnahmen nicht innerhalb des gekennzeichneten Waldabstands sondern vielmehr in der Waldfläche selbst erfolgen müssen. Da die angrenzende Waldfläche jedoch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen ist, können im Bebauungsplan hierzu auch keine Festsetzungen getroffen werden. Satz 1 unter Punkt 4.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen sollte daher gestrichen werden.

Unter Punkt 7.4.2 der Begründung wird ergänzend ausgeführt, dass eine Waldumwandlung der angrenzenden Waldgebiete nicht erfolgen soll. Stattdessen ist die Anlage eines Niedrigwaldes in Form einer abgestuften Waldtrauf beabsichtigt. Durch die dauerhafte Bewirtschaftung als Niedrigwald in Form des stufigen Waldrandes soll die grundsätzliche Gefahrenlage beseitigt werden.

Unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall von der Baurechtsbehörde zu prüfen, 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

Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“**Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
(31.08. - 02.10.2020)**

Belange die Forstverwaltung zuständig. Wir regen an, auf diese Besonderheit in der Begründung hinzuweisen.

Die Zielsetzung der Schaffung eines Vorrangs des Bauplanungsrechts gegenüber der Waldabstandsregelung des § 4 Absatz 3 Satz 1 LBO sollte in der Begründung entsprechend klargestellt werden. Durch eine entsprechende Waldbewirtschaftung werden vom Waldabstand nach § 4 Absatz 3 Satz 1 LBO abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglicht.

Ebenfalls sollte in der Begründung zum Ausdruck kommen, dass die Gemeinde die Bewirtschaftung der Waldfläche als Niedrigwald dauerhaft sicherstellt. Sofern die Gemeinde selbst nicht Waldeigentümerin ist (vgl. hierzu auch Stellungnahme FB 510 – Forst), wäre zu Sicherstellung der entsprechenden Waldbewirtschaftung zwischen Gemeinde und dem Waldeigentümer ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag bis spätestens zum Satzungsbeschluss abzuschließen.

Die Begründung sollte entsprechend den vorstehenden Ausführungen modifiziert werden.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Der Waldabstand wird auf den betreffenden Waldflächen der Stadt Löffingen (Flurstücke Nr. 2854 und 584), die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, durch eine Grundbucheintragung rechtlich dauerhaft gesichert. Danach ist auf diesen Waldflächen eine Niedrigwaldbewirtschaftung vorzunehmen, sodass eine Gefährdung der Ferienhaussiedlung ausgeschlossen wird. Die Flächen werden nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Anlage zur Grundbucheintragung aufgenommen. Die östlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende Waldfläche auf Flurstück Nr. 603 befindet sich in Privateigentum. Der hierzu erforderliche Waldabstand wird durch Eintragung der Baugrenze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten.

3.4 Im weiteren Verfahren sollte geprüft werden, ob im Hinblick auf die benachbarten Nutzungen zwischen „Tiny House Village“ (vorrangig der Erholung dienend) und den bereits vorhandenen benachbarten geräuschintensiven Freizeitnutzungen (Sporteinrichtungen sowie Tier- und Freizeitpark) evtl. Nutzungskonflikte entstehen können. In die Abwägung wäre zudem einzustellen, ob bzw. welche Festsetzungen ggf. zu treffen wären, um Nutzungskonflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen planerisch zu bewältigen.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Eine schalltechnische Untersuchung zur Klärung möglicher Nutzungskonflikte wurde erstellt (Akttenotiz zur Lärmprognose vom Dez. 2020, Dr. Jans). Danach können die (geringfügigen) Nutzungskonflikte durch organisatorische Maßnahmen gelöst werden. Eine Beeinträchtigung durch den Tier- und Freizeitpark besteht nicht.

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 der Stadt Löffingen: Zustimmung

Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“**Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
(31.08. - 02.10.2020)**

7.2 Fachbereich 420 - Naturschutz

Bearbeiterin: Katja Sehringer Tel: - 4218

1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:

1.1 Umweltbericht

Den vorgelegten Unterlagen ist kein Umweltbericht beigelegt. Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Entsprechend den Regelungen des Baugesetzbuches ist eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist spätestens zur Offenlage vorzulegen. Darin sind auch die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich oder Ersatz darzustellen.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Der Umweltbericht war als gemeinsamer Bestandteil der 7. punktuellen FNP-Änderung und des Bebauungsplanes den Offenlageunterlagen beigelegt.

1.2 Vogelschutzgebiet „Mittlerer Schwarzwald“

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet schließt das Vogelschutzgebiet „Mittlerer Schwarzwald“ an, daher können baubedingte Fernwirkungen nicht ausgeschlossen werden. Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG).

Aus diesem Grund müssen die möglichen Auswirkungen auf die Schutzziele des Vogelschutzgebietes durch eine **Natura 2000-Vorprüfung** von einem qualifizierten Fachbüro untersucht und abgeschätzt werden. Sofern eine erhebliche Beeinträchtigung festgestellt werden sollte, ist dann eine Natura 2000-Prüfung durchzuführen.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Eine Natura 2000-Vorprüfung wurde jeweils für die drei betroffenen Schutzgebiete durchgeführt, und werden zur Offenlage dem Umweltbericht beigelegt.

1.3 FFH-Mähwiese

Auf dem mit der Planung belegten Flurstück Nr. 601, Gemarkung Löffingen befindet sich die als FFH-Lebensraumtyp 6510 kartierte **Magere Flachland-Mähwiese „Mähwiese Welschland“**, die mit einer Wertigkeit von B eingestuft ist. Diese befindet sich außerhalb eines FFH-Gebietes. Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat. Keine Schädigung liegt vor, wenn nachteilige Auswirkungen von Tätigkeiten einer verantwortlichen Person, zuvor ermittelt und von der zuständigen Behörde genehmigt wurden oder zulässig sind (§ 19 Abs. 1 Satz 1 und 2 BNatSchG).

Die Flachland-Mähwiese ist 9.163 m² groß und würde durch das geplante Vorhaben vollständig zerstört werden. Damit wir prüfen können, ob eine Enthaftung möglich ist, sind **gleichartige Ausgleichsmaßnahmen** vorzuschlagen.

Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“**Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
(31.08. - 02.10.2020)**

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Kenntnisnahme. Es wird eine externe Ausgleichsmaßnahme für die Mähwiese (Flächenagentur BW) festgelegt und vertraglich bis zum Satzungsbeschluss gesichert.

1.4 Besonders geschütztes Biotop

Weiterhin wird durch die Planung auf dem Grundstück Flurstück Nr. 601 das nach § 30 BNatSchG besonders geschützte **Feuchtbiotop „Welschland“** (Nr. 8016-3150-015) erheblich beeinträchtigt oder zerstört.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können.

Von den Verboten kann gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Das bedeutet, dass ein gleichartiger Ausgleich zu erbringen ist.

Im Umweltbericht sind die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen darzustellen. Sofern der Eingriff nicht vermieden/minimiert werden kann, ist darzulegen, wie der (gleichartige) Ausgleich erfolgen soll.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Das Feuchtbiotop wird durch bauliche Maßnahmen nicht berührt, da die Bauweisen entsprechend der Biotopabgrenzung angepasst wurden. Durch entsprechende Vorschriften (Festsetzungen) wird das Biotop vor Eingriffen geschützt und die Pflege der Teilflächen, die in das Plangebiet hineinragen, gesichert.

1.5 Artenschutz

Das Vorhaben könnte artenschutzrechtlich relevant sein und es könnten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

Es ist nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG verboten,

1. wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist daher durch einen geeigneten Fachmann eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung für Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Heuschrecken und Schmetterlinge durchzuführen und den Bauvorlagen beizufügen.

Sollten die genannten Arten für das Vorhaben tatsächlich relevant sein, können weitergehende Untersuchungen/Erhebungen und ggf. Ersatz-/Minimierungsmaßnahmen und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Der Relevanzprüfung aus der frühzeitigen Beteiligung folgte eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Diese wird dem Umweltbericht zur Offenlage beigefügt.

1.6 Externer Ausgleich

Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“**Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
(31.08. - 02.10.2020)**

Sofern ein externer Ausgleich erforderlich ist, ist dieser **vor** dem Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern, sofern die Stadt Löffingen Eigentümerin der Flächen ist. Andernfalls ist zusätzlich zum öffentlich-rechtlichen Vertrag noch eine dingliche Sicherung (Grundbucheintrag) notwendig. Der Nachweis darüber ist der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls **vor** Satzungsbeschluss vorzulegen. In diesem Fall wird der Grundstückseigentümer ebenfalls Vertragspartner.

Wir weisen darauf hin, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich verfügbar sein müssen. Im Rahmen der Ausgleichsplanungen ist eine Aussage über die Verfügbarkeit (z. B. ist die Fläche verpachtet? etc.) zu machen.

Wir bitten einen entsprechenden Vertragsentwurf mit allen Anlagen rechtzeitig (d. h. mindestens zwei Wochen) vor dem Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Im Vertragsentwurf ist diese plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahme dauerhaft (zumindest für einen Unterhaltungszeitraum von 25 Jahren) zu sichern.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Derzeit stehen die Ausgleichflächen für den Artenschutz (CEF-Maßnahmen) noch nicht endgültig fest. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Der Ausgleich für die FFH-Mähwiese wird über die Flächenagentur BW erbracht. Die Sicherung erfolgt über den Kaufvertrag, welcher zum Satzungsbeschluss vorgelegt wird.

1.7 Kompensationsverzeichnis

Gemäß § 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz übermitteln die Gemeinden die erforderlichen Angaben nach § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG (Angaben zur Aufnahme in das Kompensationsverzeichnis), wenn Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt sind oder Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Soweit diese Maßnahmen außerhalb des Eingriffsbebauungsplans liegen, sind diese in das Kompensationsverzeichnis aufzunehmen.

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. Über diese Webanwendung sind die externen Ausgleichsmaßnahmen in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis aufzunehmen. Die Eintragung in das bauleitplanerische Kompensationsverzeichnis kann auch durch das hierzu von der Gemeinde beauftragte Planungsbüro erfolgen. Hierzu ist es möglich, dass ein Planungsbüro ebenfalls den Gemeinde-Zugang nutzt und sich unter <http://rips-dienste.lubw.badenwuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?serviceID=33> für einen persönlichen Zugang für eine bestimmte Gemeinde registriert. Vor der Registrierung eines Planungsbüros bedarf es hierzu einer formlosen Zustimmung durch die Gemeinde zu dieser Registrierung per E-Mail an die LUBW.

Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist der Unteren Naturschutzbehörde hiervon Nachricht zu geben.

Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“

**Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
(31.08. - 02.10.2020)**

***Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Zustimmung, Kenntnisnahme***

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: keine

7.3 Fachbereich 430/440 - Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten

Bearbeiterin: Daniela Ziegler Tel: - 4310

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 Oberflächengewässer/Gewässerökologie/Hochwasserschutz

(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Wimmer, 0761/2187-4433 oder Joachim.Wimmer@lkbh.de)

Wie in den Unterlagen korrekt dargestellt befinden sich im Umfeld des Bebauungsplans „Tiny House Village“ die beiden Oberflächengewässer 2. Ordnung Mauchach im Süden und NN-KV1 (Bezeichnung gemäß dem Amtlichen Digitalen Wasserwirtschaftlichen Gewässernetz AWGN) im Norden.

Das Gewässer NN-KV1 liegt inklusive seines 10 m breiten Gewässerrandstreifens außerhalb des Plangebietes. An der Mauchach wurde ein Gewässerrandstreifen eingezeichnet (ohne Bemaßung). Aufgrund seiner Lage innerhalb des BBP beträgt seine Breite 5 m. Die Ausführungen in Ziffer 4.3 der Bebauungsvorschriften bzw. 7.4.3 der Begründung zum Bebauungsplan im Hinblick auf den Gewässerrandstreifen erachten wir als ausreichend.

***Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Kenntnisnahme***

Wir bitten jedoch nochmals zu prüfen, ob durch die private Grünfläche im zeichnerischen Teil tatsächlich eine „Festsetzung als Gewässerrandstreifen“, wie in Ziffer 4.3 der Bebauungsvorschriften ausgeführt ist, erfolgt. Wir regen an, hier eine konkretere Bezeichnung im zeichnerischen Teil aufzunehmen.

***Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Die Festsetzung erfolgt als Gewässerrandstreifen.***

Unsere Ausführungen aus der vorgezogenen Behördenbeteiligung werden auf Seite 6 leider nicht vollständig wiedergegeben. So ist bislang im Bebauungsplan keine Ausführungen zum Thema mit möglichen Starkregenabflüssen (wild abfließendes Wasser) aufgrund der vorhandenen grabenartigen Struktur enthalten.

Zur Thematik Hochwasser bzw. Überschwemmungsgebiet wird in Ziffer 4.3 des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan geschrieben, dass sich das Plangebiet in keinem Überschwemmungsgebiet nach § 65 Abs. 1 WG oder einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b Abs. 1 WHG befände. Wir

Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“**Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
(31.08. - 02.10.2020)**

stimmen dieser Aussage insoweit zu, dass eine Gefährdung durch Hochwasser, das aus den oberirdischen Gewässern austritt, topographisch nahezu ausgeschlossen ist. Allerdings wurde keines der Gewässer im Rahmen der Hochwassergefahrenkarten untersucht, weshalb aus diesem Grund keine Überflutungsflächen hier eingetragen sind.

Aufgrund der Topographie ist eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser bei Starkniederschlägen nicht auszuschließen. Aus diesem Grund empfehlen wir, die Erdgeschossfußbodenhöhen der Häuser mindestens 0,2 m über Gelände anzuordnen.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Die EG-Höhe wird zum Schutz gegen möglicherweise wild abfließendes Wasser bei Starkniederschlägen auf mindestens 20 cm über der OK über dem fertigen Gelände festgesetzt.

7.4 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 Die Gewerbeaufsicht hat keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen. Hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Lärmeinwirkungen durch die Schwimmbadnutzung des Waldbads Löffingen, dem Freizeitpark Tatzmania und den Tennisplätzen wird eine schalltechnische Untersuchung empfohlen. Bzgl. Lärmemissionen der B31 verweisen wir auf die Gemeinde, diese ist für die Beurteilung des Verkehrslärms selbst kompetent.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Es wurde eine Lärmimmissionsprognose erstellt. Lärmkonflikte zum Freizeitpark „Tatzmania“ und zum Schwimmbad bestehen nicht bzw. können durch organisatorische Maßnahmen gelöst. Im Einzelnen wird auf die Lärmprognose verwiesen (Akttenotiz vom Dez. 2020, Dr. Jans).

7.5 Fachbereich 470 Vermessung und 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: keine

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

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Kenntnisnahme

7.6 Fachbereich 510 - Forst

Bearbeiter: Lukas Fischer Tel: - 5140

Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“**Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
(31.08. - 02.10.2020)**

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 Waldflächen gem. § 2 des Landeswaldgesetzes für Baden-Württemberg (LWaldG) sind von der Planung nicht direkt betroffen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass Wald indirekt, hinsichtlich Waldabstandsregelung gem. § 4 Landesbauordnung (LBO) betroffen ist. Insofern ist der Abstand von 30 m von Wald zu baulichen Anlagen einzuhalten oder alternativ ein „Niedrigwald“ zu etablieren und vertraglich zu sichern.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Kenntnisnahme, jedoch ist klarzustellen: § 4 Abs. 3 LBO verlangt, dass „bauliche Anlagen mit Feuerstätten“ von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein müssen. Die „gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern“ einzuhalten, nicht jedoch, wie oben aufgeführt mit „baulichen Anlagen“ generell. Da Stellplätze gemäß § 2 Abs. 2 LBO zu „baulichen Anlagen“ zählen, aber keine Gebäude sind, sind sie im Waldabstand zulässig.

Bei einem Niedrigwald handelt es sich um einen stufigen Waldrand, dessen Bäume zukünftig eine bestimmte Höhe nicht mehr überschreiten dürfen. Die maximale Oberhöhe der Bäume ergibt sich aus dem Abstand des geplanten Gebäudes zum Waldrand.

Der nach § 4 LBO geforderte Waldabstand bzw. die Etablierung des „Niedrigwaldes“ ist für die Flurstücke 601, 602 und 597/1 umzusetzen. Das bedeutet für:

a) die nördliche Teilfläche (Flst. Nrn. 601 u. 602):

Der **Abstand** zum nördlich (Flst. Nr. 2854) und östlich gelegenen Wald (Flst. Nr. 603) ist auf dieser Teilfläche **nicht ausreichend**. Um dem § 4 der LBO gerecht zu werden, können in diesem Fall zwei Möglichkeiten in Betracht gezogen werden:

1. Die Baugrenze wird 30 m vom Wald abgerückt. Dies bedeutet insofern keine Bebauung auf Flst. Nr. 602.

2. Der Wald wird auf Flst. Nr. 2854 im 30 m Abstandsbereich und auf Flst. Nr. 603 im Gesamten in einen Niedrigwald umgewandelt. Die gesamte Umwandlung ist insofern notwendig, da bei dieser Maßnahme der Westtrauf des „labilen“ Fichten-Bestandes geöffnet wird. Das Risiko eines Sturmwurfes ist hierdurch stark erhöht. Weiterhin gilt zu beachten, dass diese Waldfläche (Flst. Nr. 603) nicht im Eigentum der Stadt Löffingen ist. Das bedingt eine zwingende Abstimmung mit dem Grundeigentümer sowie eine vertragliche Bindung des „Niedrigwaldes“ in Form eines Vertrags.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Der Waldabstand auf Flurstück 601 soll durch Etablierung eines Niedrigwaldes auf den im Waldabstand liegenden kleinen Flächen des Flurstücks 2854 (Eigentum der Stadt Löffingen) hergestellt werden.

Der Waldabstand auf Flurstück 602 wird durch Zurücknahme der Baugrenze hergestellt. Hier soll lediglich und voraussichtlich die Errichtung von Stellplätzen möglich sein. Das Flurstück Nr. 603 befindet sich in Privateigentum. Die Waldfläche bleibt unberührt.

Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“**Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
(31.08. - 02.10.2020)**

b) die südliche Teilfläche (Flst. Nr. 597/1):

Der **Abstand** zum nordöstlich (Flst. Nr. 603) und südlich angrenzenden Wald (Flst. Nr. 584) ist **nicht ausreichend**. Die Baugrenze reicht im Nordosten auf etwa 11 m, im Süden fast auf gesamter Länge bis an den Wald heran. Zudem ist aufgrund der Hanglage des Bestandes (Flst. Nr. 584), der höheren Fallweite und Aufprallgeschwindigkeit der Bäume hangabwärts, von einem erhöhten Gefährdungsbereich auszugehen. Dies erfordert einen erweiterten Waldabstand von 40 m.

Dennoch können auch hier zwei Möglichkeiten in Betracht gezogen werden, um dem § 4 der LBO gerecht zu werden:

1. Die Baugrenze ist 40 m vom Wald abzurücken. Im Waldabstandsbereich dürfen zukünftig keine baulichen Anlagen errichtet werden.

2. Der Wald auf Flurstücknummer 584 wird im 40 m Abstandsbereich in einen Niedrigwald umgewandelt.

3.2 Der zeichnerische Teil ist hinsichtlich des 30 m Waldabstandes zu korrigieren. Einerseits hinsichtlich der Umsetzung des Waldabstandes in Bezug auf die Flurstücknummern 601 (Nordseite) und 602 (Ostseite). Auf letzterer reicht die Baugrenze bis auf 3 m an den Wald von Flst. Nr. 603 heran. Baugrenze und Waldabstands-Linie sollten Deckungsgleich sein. Andererseits die Darstellung eines 40 m Waldabstandes auf Flst. Nr. 597/1 zum angrenzenden Waldbestand (Flst. Nr. 584) aufgrund eines erhöhten Gefährdungsbereiches (Hanglage)

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Die im Waldabstandsbereich liegenden Waldflächen im Eigentum der Stadt Löffingen werden in Niedrigwald umgewandelt (Flurstück 584). Dies wird grundbuchrechtlich dauerhaft gesichert. Zu der privaten Waldfläche auf Flurstück Nr. 603 wird der 30 m-Waldabstand mit der Baugrenze eingehalten. Analog zu den o.g. Ausführungen sollen jedoch Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

3.3 Zu Punkt 4.2 Waldabstand:

Es ist neben dem 30 m Abstand, auf den erforderlichen 40 m Abstand im Süden hinzuweisen. Zudem ist der Begriff „Auslichten“ mit „Niedrigwald“ zu ersetzen. Das Auslichten stellt keine geeignete Maßnahme dar.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Zustimmung

3.4 Zu Punkt 7.4.2 Waldabstand:

Der Satz, „die angrenzenden Waldflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Löffingen“, ist nicht korrekt. Hier sollte darauf hingewiesen werden, dass Flst. Nr. 603 nicht im Eigentum der Stadt Löffingen, sondern im Privatbesitz ist. Dies hat insofern Auswirkungen auf die mögliche Umsetzung des Niedrigwaldes auf diesem Grundstück. Stimmt der Waldbesitzende nicht zu, kann schlussendlich auf Flst. Nr. 602 nicht gebaut werden.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Der Waldabstand wird durch Zurücknahme der Baugrenze eingehalten.

3.5 Sollten Ausgleichsmaßnahmen im Wald geplant und umgesetzt werden, ist die untere Forstbehörde Breisgau-Hochschwarzwald gem. § 8 LWaldG, frühzeitig zu unterrichten und anzuhören.

Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“

**Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
(31.08. - 02.10.2020)**

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Ausgleichsmaßnahmen im Wald sind nicht vorgesehen.

7.7 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 den 1,86 ha großen Planbereich (Flste. 601, 602 und 597/1) auf der Gemarkung Löffingen konnten keine landwirtschaftlichen Bewirtschafter ausfindig gemacht werden bzw. Flst. 597/1 wird bereits nichtlandwirtschaftlich genutzt.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Kenntnisnahme

3.2 Im weiteren Verfahren ist folgendes, insbesondere beim Ersatz der 0,92 ha großen Mähwiese LRT 6510 außerhalb des FFH-Gebietes, zu beachten:

Bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz und Ausgleichsmaßnahmen ist die zuständige Landwirtschaftsbehörde gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG bei der Auswahl der Flächen frühzeitig, d.h. noch in der Planungsphase zu beteiligen. Eine Abstimmung nur mit der unteren Naturschutzbehörde genügt diesen gesetzlichen Anforderungen nicht.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Die Landwirtschaftsbehörde wird frühzeitig beteiligt.

Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden (Bodengüte, Flurstruktur, Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, Wegenetz) nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Eine Notwendigkeit ist beispielsweise bei artenschutzrechtlichen Maßnahmen gegeben, die i.d.R. an enge Vorgaben bzgl. des Lebensraumes und der Nähe zum Eingriffsort gegeben sind.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Auf agrarstrukturelle Belange wird so weit als möglich Rücksicht genommen.

7.8 Fachbereich 650/660 - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger

Bearbeiter: Alexander Horn Tel: - 6623

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 keine

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Kenntnisnahme

Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“

Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
(31.08. - 02.10.2020)

8. Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis

(E-Mail vom 03.09.2020)

Von unserer Seite bestehen in Bezug auf Naturschutzbelange keine Einwände.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Kenntnisnahme

9. Naturschutzbund Deutschland LV BW

s. Ziff. 6

10. Regierungspräsidium Freiburg Abt. 2, Raumordnung, Baurecht, Denkmalpflege

keine Stellungnahme

11. Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 4, Luftverkehr

keine Stellungnahme

12. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4, Ref. 36 Verkehr

(Schreiben vom 11.08.2020)

Das Gebiet befindet sich ca. 6,0 km nordwestlich des Segelfluggeländes Reiseltingen außerhalb eines Bau- oder Anlagenschutzbereiches sowie des Einflusses eines Fluggeländes.

Durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 6,0 m werden keine Belange der zivilen Luftfahrt berührt. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:
Kenntnisnahme

13. Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8, Denkmalpflege

keine Stellungnahme

14. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9, Geologie, Rohstoffe und Bergbau

(Schreiben vom 23.09.2020)

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine.

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen

Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“**Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
(31.08. - 02.10.2020)**

daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Nach dem geologischen Basisdatensatz des 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 Abschwemmungen 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 lehmgefüllte 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.

der zivilen Luftfahrt berührt. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

Weitere, sowie die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht zum Planungsvorhaben nicht vorzubringen.

Bergbau

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

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 (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“**Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
(31.08. - 02.10.2020)**

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

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Die für die Planung erforderlichen Angaben werden in die Hinweise zum Bebauungsplan unter Ziff. 2.7 übernommen.

15. Regionalverband Südlicher Oberrhein

(E-Mail vom 17.09.2020)

Bearbeiter: Ingo Jehle Tel: 0761 – 70327-25

Die 7. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan umfassen im Wesentlichen 2 Flächen (ca. 1,9 ha), die als Ferienhaussiedlung entwickelt werden sollen. Die Darstellung bzw. Festsetzung erfolgt als Sonderbaufläche bzw. Sondergebiet „Tiny House Village“.

Entsprechend der Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg und uns bestehen betreffend einem Ferienhausgebiet keine Einwendungen.

Ein dauerhaftes Wohnen im Sinne eines Wohngebietes kann aus raumordnerischer Sicht an diesem abgesetzten Standort jedoch nicht mitgetragen werden.

Die Begründung zur FNP-Änderung verweist betreffend des Tiny Hauses auf eine „gesellschaftliche Bewegung, die das Leben in kleinen Häusern propagiert“ und in den Bebauungsvorschriften werden „Wohngebäude“ festgesetzt. Darüber hinaus werden Tiny Häuser in der Literatur meist mit dauerhaftem Wohnen in Verbindung gebracht.

Um Missverständnisse zu vermeiden, halten wir die Festsetzung eines „Sondergebietes, das der Erholung dient“ mit der Konkretisierung des „Ferienhausgebietes“ entsprechend § 10 Abs. 1 BauNVO für geboten. Es ist nicht ersichtlich, warum von § 10 Abs. 1 BauNVO begrifflich abgewichen wird.

Vielmehr assoziiert der Begriff des „Tiny Hauses“ eine dauerhafte Wohnnutzung. Für den Betrieb der Ferienhausanlage können selbstverständlich sog. Tiny Häuser aufgestellt werden. Die planungsrechtliche Grundlage muss jedoch unmissverständlich auf temporäres Wohnen im Sinne von Ferienhäusern ausgerichtet sein und nicht auf dauerhaftes Wohnen im Sinne eines Wohngebietes nach § 3 oder § 4 BauNVO.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.

Stellungnahme der Stadt Löffingen:

Ein dauerhaftes Wohnen war und ist nicht vorgesehen, es wird auch nicht durch die Bebauungsvorschriften ermöglicht. Zur Klarstellung wird im FNP künftig der Begriff Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Bezeichnung „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“ verwendet.

16. Stadtverwaltung Bräunlingen, Bräunlingen

(Schreiben vom 28.08.2020)

Die Stadt Bräunlingen hat den Planungsentwurf mit dem Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan geprüft. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen für die Stadt Bräunlingen ersichtlich und zu erwarten. Zum o.g. Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“

**Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
(31.08. - 02.10.2020)**

Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft:

Kenntnisnahme.

- 17. Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt-Eisenbach,
Titisee-Neustadt**
keine Stellungnahme

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Löffingen:

Stand: 08.12.2020/05.01.2021

Planungsbüro Dipl.-Ing. Ulrich Ruppel, Waldkirch