

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

**VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
STADT LÖFFINGEN - GEMEINDE FRIEDENWEILER**

LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

BEGRÜNDUNG ZUR 8. PUNKTUELLEN ÄNDERUNG

Fassung zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB (02.04. - 03.05.2024)

*Änderungen gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1)
und § 4 (1) BauGB (04.04.-06.05.2022) sind kursiv gedruckt*

ÄNDERUNGEN IN DER STADT LÖFFINGEN:

**ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES AN DER B 31
MIT TAUSCHFLÄCHE**

Verfasser im Auftrag der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen - Friedenweiler:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL

STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG STRUKTURPLANUNG

EICHBERGWEG 7 79183 WALDKIRCH

Tel. 07681/9494 E-Mail: info@ruppel-plan.de

Inhalt

Verfahrensvermerke.....	7
1 Verfahren zur 8. punktuellen Änderung.....	8
2 Stadt Löffingen, Erweiterung des „Gewerbegebietes an der B 31“.....	8
2.1 Zielsetzung, Allgemeines.....	8
2.2 Standort.....	9
2.3 Regionalplan.....	9
2.4 Schutzgebiete.....	10
2.4 Bedarfsnachweis, Flächentausch, Ausgleichsmaßnahmen.....	10
2.5 Darstellung im Flächennutzungsplan, Nutzung.....	12
2.6 Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen.....	12
2.7 Flächenbilanz.....	12
3.8 ANHANG, Karten.....	14

Karte 1: Bestand, gewerbliche Baufläche Nr. 18

Karte 2: Planung, gewerbliche Baufläche Nr. 1.1.7

Karte 3: Planung, Deckblatt isoliert, gewerbliche Baufläche Nr. 1.17

Karte 4: Bestand, Tauschfläche, gewerbliche Baufläche Nr. 16 „Auf der Breiten“

Karte 5: Planung, landwirtschaftliche Fläche Nr. 1.16

Karte 6: Planung, Deckblatt isoliert, landwirtschaftliche Fläche Nr. 1.16

Umweltbericht

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	08.03.2022
2. Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	04.04. - 06.05.2022
3. Behördenbeteiligung mit Scoping	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	04.04. - 06.05.2022
4. Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	02.04. - 03.05.2024
5. Feststellungsbeschluss	

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

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

Ausfertigungsvermerk

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

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

Genehmigungsvermerk (§ 6 Abs.1 BauGB)

Genehmigt mit Verfügung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald

Wirksamkeit (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Durch Bekanntmachung der Genehmigung in Löffingen am

und in Friedenweiler am

ist die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes seit dem wirksam.

1 Verfahren zur 8. punktuellen Änderung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Stadt Löffingen – Gemeinde Friedenweiler (Zieljahr 2005, rechtswirksam seit dem 01.05.1998) wurde bisher 7-mal punktuell geändert.

Der Flächennutzungsplan wird punktuell zum 8. Mal geändert, um in der Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, eine landwirtschaftliche Fläche in gewerbliche Baufläche umzuwidmen *und eine Fläche für LKW-Stellplätze als Maßnahme des Bundes auszuweisen..*

Im Tausch wird flächengleich eine gewerbliche Baufläche („Auf der Breiten“) in landwirtschaftliche Fläche umgewidmet, wodurch eine Flächenbedarfsbegründung entfällt. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 31“ zum 4. Mal geändert und erweitert.

2 Stadt Löffingen, Erweiterung des „Gewerbegebietes an der B 31“

2.1 Zielsetzung, Allgemeines

Die Stadt Löffingen benötigt weitere gewerbliche Bauflächen für örtlichen Gewerbebetriebe sowie für Betriebserweiterungen, da keine ausreichenden Flächen mehr verfügbar sind.

Dazu soll im „Gewerbegebiet an der B 31“ der Anteil an nutzbarer gewerblicher Baufläche zulasten von Grünflächen bzw. in sehr kleinem Umfang landwirtschaftlichen Flächen erweitert werden. Der bisher vorgesehene ökologische Ausgleich soll dafür an anderer Stelle stattfinden. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 31“ zum 4. Mal geändert.

Luftbild mit Kataster (Quelle: LUBW)



2.2 Standort

Der Standort ist ohne Alternative, da *erstens eine bestehende Firma (WST Präzisionstechnik GmbH) eine Erweiterungsfläche benötigt, die nur in östlicher Richtung erfolgen kann und da hier schon Flächen reserviert wurden, zweitens verfügt Löffingen in der Kernstadt über keine anderen alternativen Gewerbegebiete, an die angeschlossen werden könnte. Im Gegenteil soll die geplante gewerbliche Baufläche „Auf der Breiten“ am westlichen Ortsausgang in Richtung Röttenbach nicht mit (störenden) Gewerbebetrieben weiter entwickelt werden, da die Zuwegung mit LKW durch die Innenstadt von Löffingen mit Umwegen und Lärmbeeinträchtigungen verbunden ist. Die durch die 4. Änderung vorgesehene Erweiterung lässt sich erschließungstechnisch gut integrieren und liegt in ausreichender Entfernung zur Wohnbebauung, die im Übrigen durch die Lärmschutzwand an der Südseite der B 31 auch Betriebslärm aus dem Gewerbegebiet abschirmt.*

Neben der vorhandenen Erweiterungsabsicht (WST) benötigen weitere Firmen gewerbliche Bauflächen etwa in der Größe der hinzukommenden neuen Baufläche, die am Ostrand des Gewerbegebietes ausgewiesen werden sollen.

Der Standort der Gewerbegebietserweiterung ist aus städtebaulichen Gründen plausibel begründbar aufgrund der

- *bestehenden, bereits im FNP dargestellten angrenzenden gewerblichen Baufläche,*
- *der von den Wohnbauflächen des Ortsteils Löffingen getrennten räumlichen Lage,*
- *der günstigen Verkehrsanbindung durch die Bundesstraße 31,*
- *der vorhandenen innere Verkehrserschließung, die problemlos an die geplante Erweiterung angepasst werden kann,*
- *der Lage außerhalb von potentiellen Überflutungsgebieten,*
- *der vorhandenen und geplanten Infrastruktur (bestehende Lärmschutzwand, Tankstelle, LKW-Stellplätze).*

2.3 Regionalplan

Die Raumnutzungskarte des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (s.u.) zeigt, dass in der Änderungsfläche keine konkurrierenden Flächennutzungen dargestellt sind, die der Bebauungsplanänderung widersprechen würden.

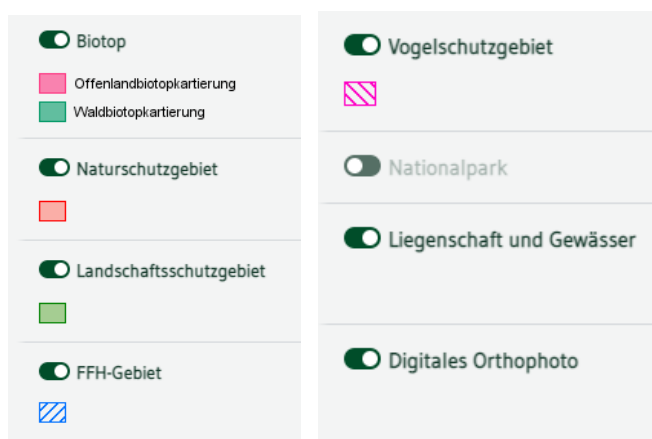
Raumnutzungskarte: (Standort der Änderungsfläche: Pfeil)



2.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind in der nachfolgenden Karte dargestellt und sind von der FNP-Änderung nicht betroffen (vgl. auch Umweltbericht).

Das angrenzenden Biotop „Gritt West“ (Nr. 181163150158) bleibt im Bestand erhalten, das Biotop „Schlehenhecke Gritt“ (181163150141) liegt im bestehenden FNP in der ökologischen Ausgleichsfläche, die in landwirtschaftliche Fläche umgewidmet werden soll. Das Biotop wird durch Bauflächen nicht überplant.



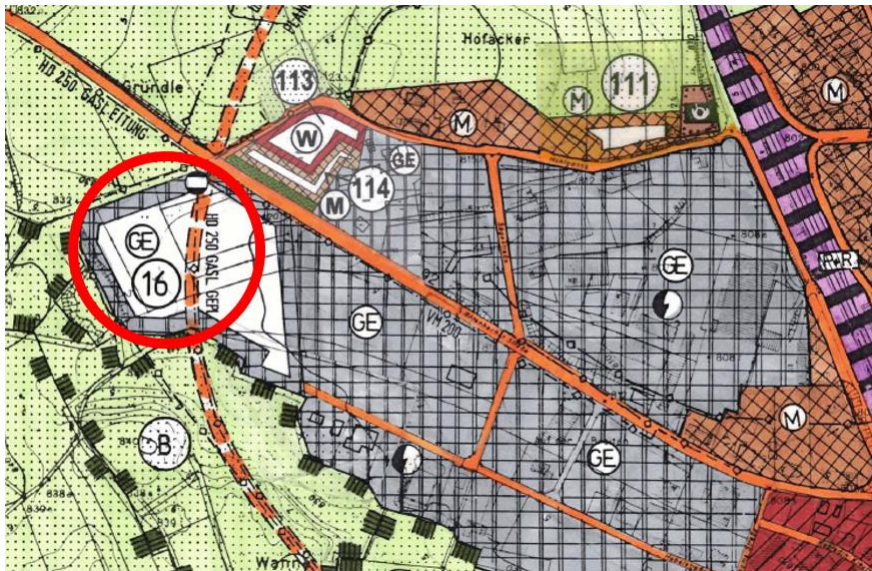
2.4 Bedarfsnachweis, Flächentausch, Ausgleichsmaßnahmen

Es besteht ein Bedarf am Gewerbegrundstücken im Baugebiet für insgesamt 24.500 qm: Tiefbauunternehmen (3.000 qm), Baustoffhandel (6.000 qm), Fliesenlegerbetrieb (3.600 qm), Energieversorger (4.500 qm), Handwerksbetrieb für Fertighäuser (7.400 qm)

zuzüglich Erweiterungsflächen für bestehenden Betrieb (WST) auf eigenen freien Grundstücksteilen.

Anstelle eines zusätzlichen rechnerischen Bedarfsnachweises erfolgt ein Flächentausch. Dazu wird ein Teil des Gewerbegebietes am westlichen Ortsrand von Löffingen, das nicht benötigt wird und im Falle einer Bebauung mittel- bis langfristig eher als Misch- oder Wohngebiet entwickelt werden soll, in landwirtschaftliche Fläche umgewidmet (1,61 ha). Das Gewerbegebiet an der B 31 kann somit in genau gleicher Größe nach Osten erweitert werden. Die Planungsabsicht der Stadt für eine westliche Ortsumfahrung, welche durch die Tauschfläche führt, besteht nach dem dreispurigen Ausbau der B 31 nicht mehr.

Bestand: FNP-Ausschnitt mit Standort der Tauschfläche (roter Kreis), ohne Maßstab:



Planung: FNP mit Umwidmung von gewerblicher Baufläche in landwirtschaftliche Fläche, ohne Maßstab:



Durch die Umwidmung der geplanten gewerblichen Baufläche in landwirtschaftliche Fläche werden Eingriffe in den Naturhaushalt weder geplant noch begründet. Die bestehende Nutzung (Grünland) kann weitergeführt werden.

Somit erübrigen sich eine Bilanzierung von Eingriffen in vorhandene Schutzgüter, eine artenschutzrechtliche Prüfung, sowie die Festsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen durch einen Bebauungsplan.

2.5 Darstellung im Flächennutzungsplan, Nutzung

Im Flächennutzungsplan, Teilplan Löffingen, ist der Änderungsbereich im Gewerbegebiet an der B 31 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ökologische Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet an der B 31“ dargestellt (s. Karten nächste Seite).

Die 8. FNP-Änderung sieht im Westen die Umwidmung in gewerbliche Baufläche und im Osten die Umwidmung in landwirtschaftliche Fläche vor.

Die gesamte Änderungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

2.6 Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 31“ intern als auch extern ausgeglichen und festgelegt und bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vertraglich gesichert.

Sämtliche Eingriffe können ausgeglichen werden. Zu den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

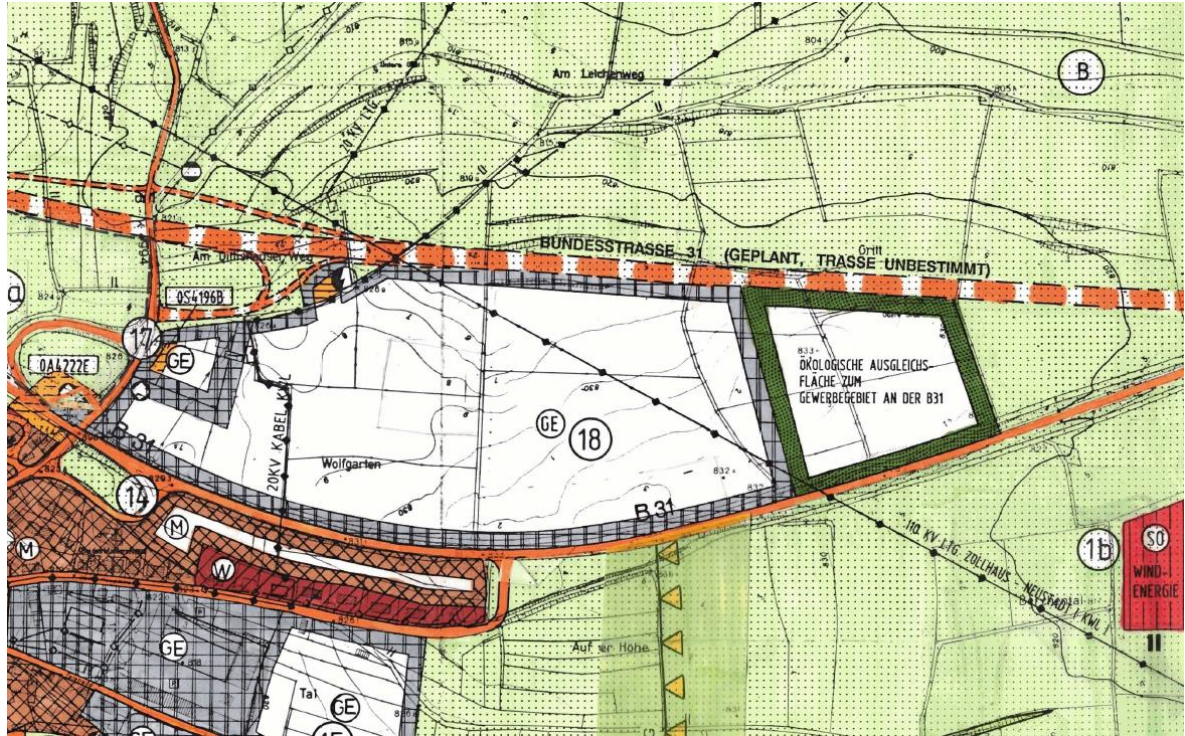
2.7 Flächenbilanz

Die Flächen verteilen sich wie folgt:

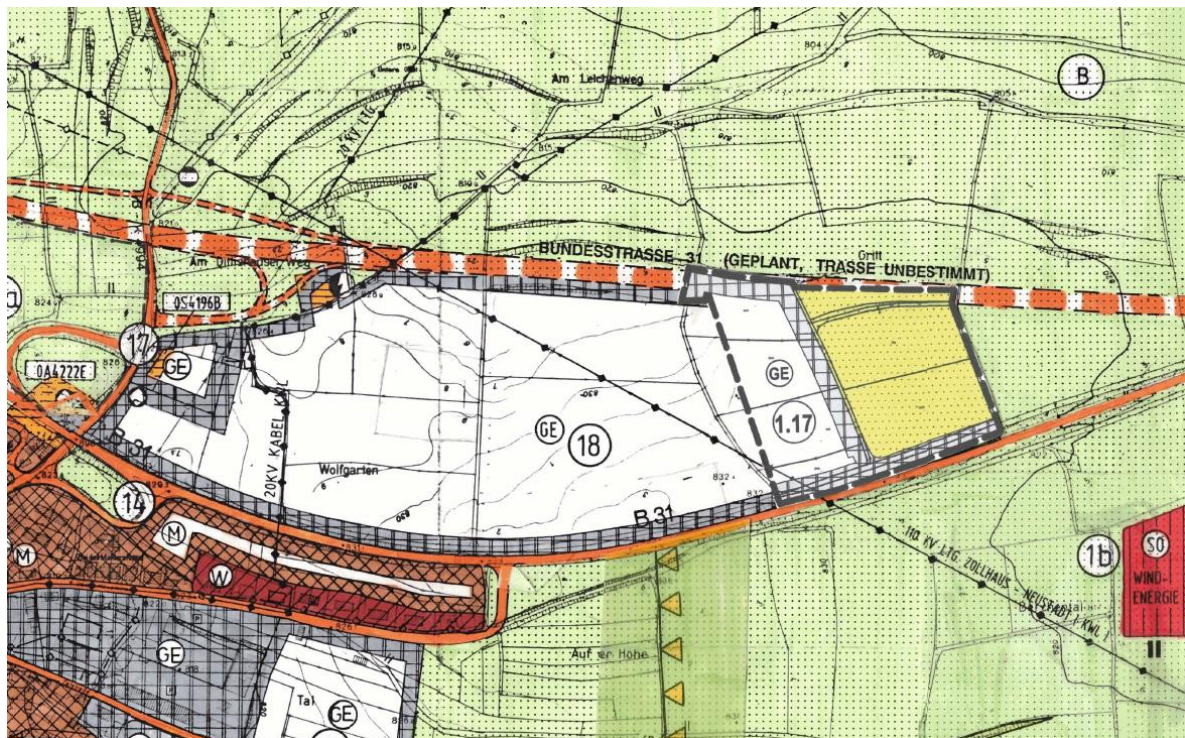
Bestand	Hektar
Ökologische Ausgleichsfläche	5,30

Planung		
Gewerbliche Baufläche		2,49
davon		
Stadt Löffingen	1,57	
Maßnahme Bund: Verkehrsflächen und Grünflächen	0,92	
Landwirtschaftliche Fläche		2,81
Summe Flächen		5,30

Bestand: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler (Zieljahr 2005), Ortsteil Löffingen, ohne Maßstab



Planung Nr. 1.17: Umwidmung von ökologischer Ausgleichsfläche in gewerbliche und landwirtschaftliche Fläche, ohne Maßstab (Änderungsbereich schwarz gestrichelt)



3.8 ANHANG, Karten

Karte 1: Bestand, gewerbliche Baufläche Nr. 18

Karte 2: Planung, gewerbliche Baufläche Nr. 1.1.7

Karte 3: Planung, Deckblatt isoliert, gewerbliche Baufläche Nr. 1.17

Karte 4: Bestand, Tauschfläche, gewerbliche Baufläche Nr. 16 „Auf der Breiten“

Karte 5: Planung, Tauschfläche, landwirtschaftliche Fläche Nr. 1.16

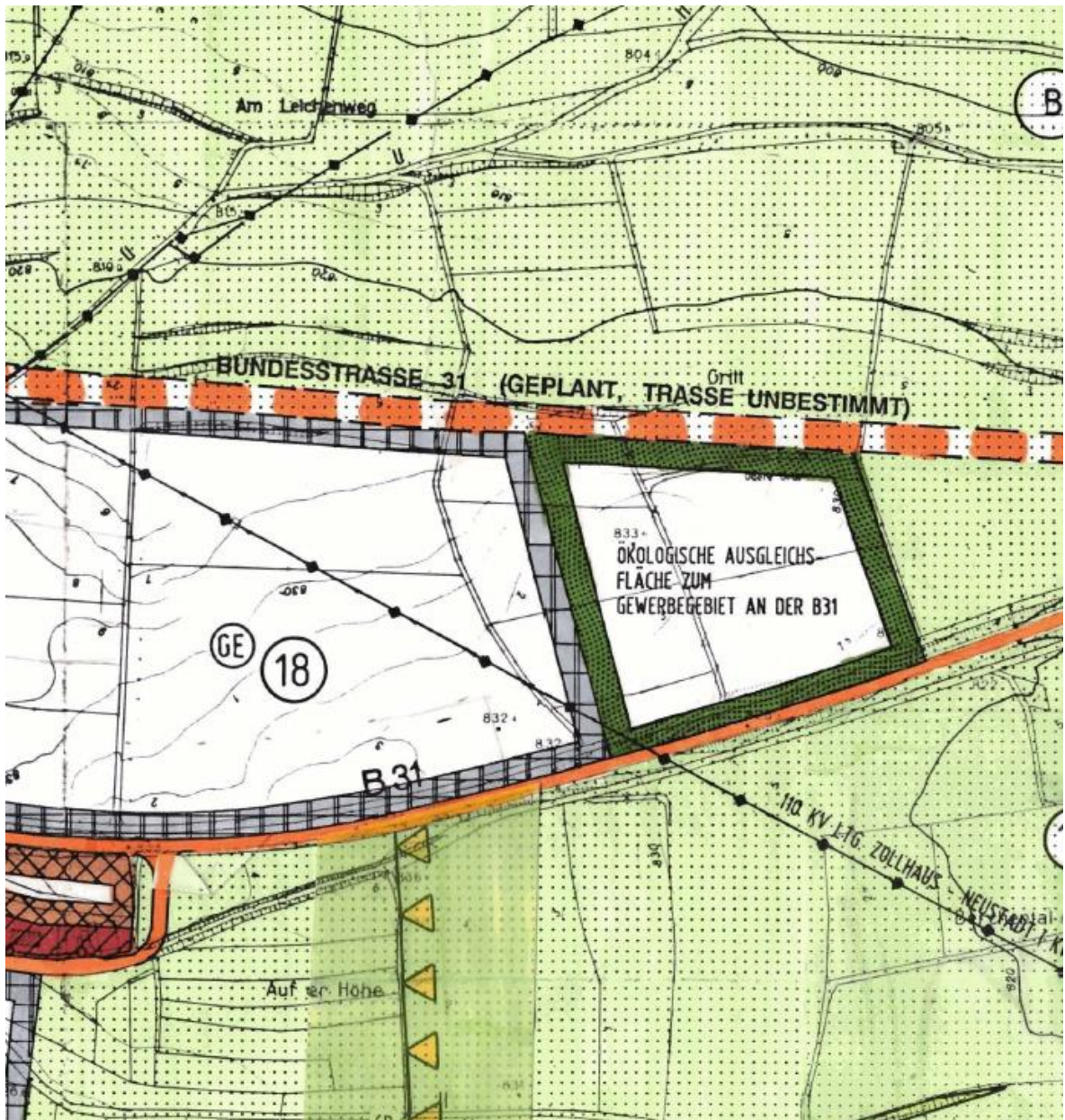
Karte 6: Planung, Tauschfläche, Deckblatt isoliert, landwirtsch. Fläche Nr. 1.16

Karte 1: Bestand:

**Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler,
Teilplan Löffingen**

**Ausschnitt: Gewerbliche Baufläche Nr. 18 „Gewerbegebiet an der B 31“ und
ökologische Ausgleichsfläche**

M. 1 : 5.000

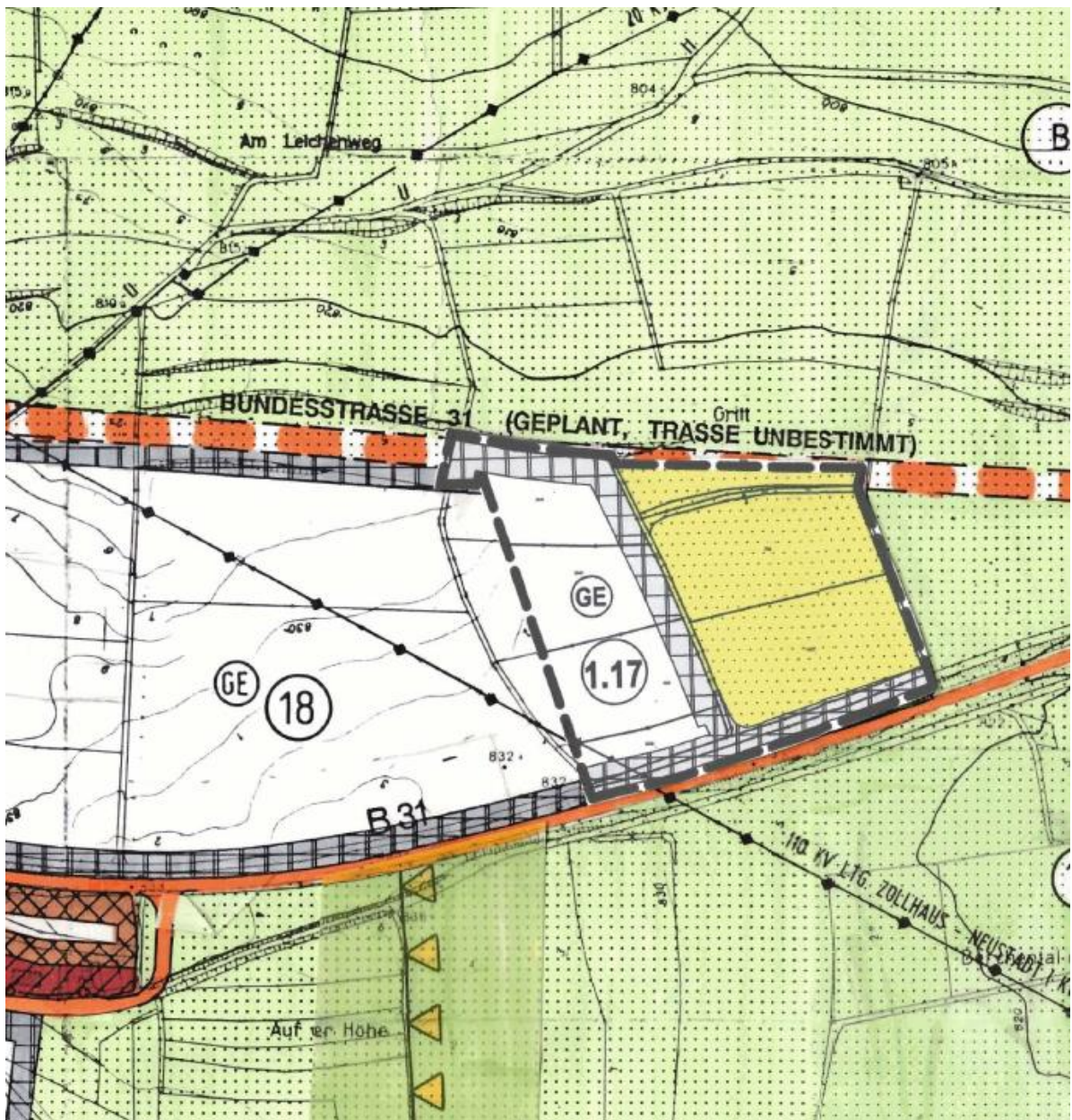


Karte 2: Planung:

**Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler,
Teilplan Löffingen**

**Ausschnitt: Änderung zur Erweiterung des „Gewerbegebietes an der B 31“,
gewerbliche Baufläche Nr. 1.17 und landwirtschaftliche Fläche**

M. 1 : 5.000 (Änderungsbereich schwarz gestrichelt)



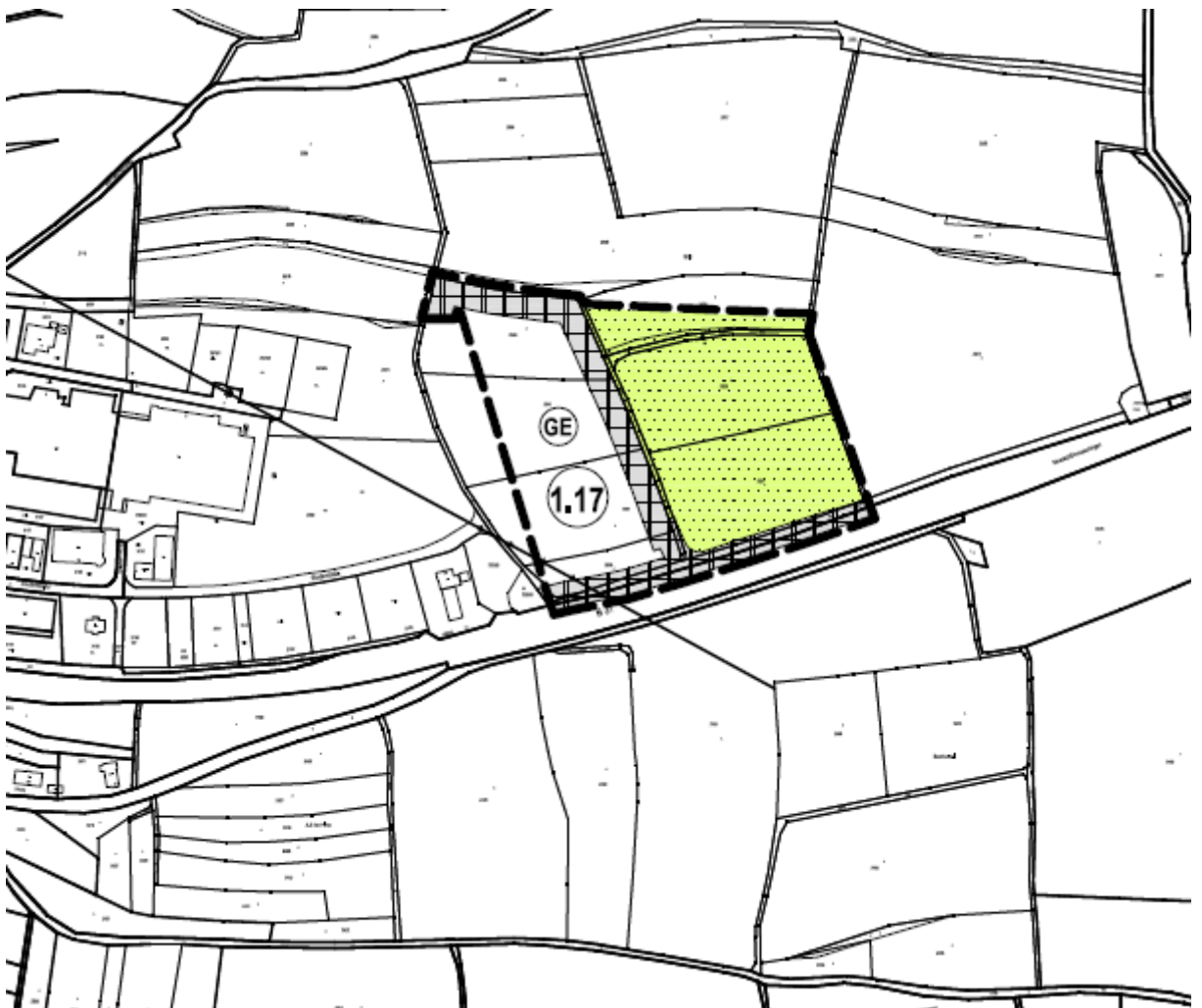
Karte 3: Planung:

**Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler,
Teilplan Löffingen**

Deckblatt isoliert

Gewerbliche Baufläche Nr. 1.17 und landwirtschaftliche Fläche

M. 1 : 5.000 (Änderungsbereich schwarz gestrichelt)



Karte 4: Bestand:

**Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler,
Teilplan Löffingen, Ausschnitt**

Tauschfläche:

Bestehende gewerbliche Baufläche Nr. 16 „Auf der Breiten“

M. 1 : 5.000



Karte 5: Planung:

**Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler,
Teilplan Löffingen, Ausschnitt**

Tauschfläche Nr. 1.16:

**Die bestehende gewerbliche Baufläche Nr. 16 „Auf der Breiten“ wird zum Teil in
landwirtschaftliche Fläche (Nr. 1.16) umgewidmet (1,61 ha)**

M. 1 : 5.000



Karte 6: Planung:

**Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler,
Teilplan Löffingent**

Tauschfläche Nr. 1.16:

**Die bestehende gewerbliche Baufläche Nr. 16 „Auf der Breiten“ wird zum Teil in
landwirtschaftliche Fläche (Nr. 1.16) umgewidmet (1,61 ha)**

Deckblatt isoliert

Maßstab 1 : 5.000

(Änderungsbereich schwarz gestrichelt)

