

# Stadt Löffingen

## Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 31“, 4. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften

**Stellungnahmen der Behörden** (frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Scoping, 04.04. - 06.05.2022) mit Abwägungen gemäß Beschluss vom 25.01.2024

---

### 1. **bnNETZE GmbH, Freiburg**

(Schreiben vom 11.04.2022)

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

Für Rückfragen steht Ihnen unser Herr Kienzler (Tel. 0761-279-3201) gerne zur Verfügung.

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:** *Kenntnisnahme*

### 2. **BUND Landesverband, Stuttgart**

*Siehe Stellungnahmen LNV, Ziff. 21)*

### 3. **Deutsche Telekom Technik GmbH**

(E-Mail vom 31.03.2022)

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

FNP:

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

**Stellungnahme:** *Wird in Ziffer 2.15 der Hinweise aufgenommen.*

### 4. **EDNetze, Rheinfeldern**

(E-Mail vom 31.05.2022)

Zum Bebauungsplan GE an der B31:

Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände.

Bitte beachten Sie: Im Plangebiet verlaufen bereits Kabel von uns.

Details dazu sehen Sie auf der Internetseite <https://planservice.regiodata-service.de>.

Falls die Kabel gesichert werden müssen, sprechen Sie das bitte mit unserem Betriebsstützpunkt in Neustadt ab. Ansprechpartner ist Rico Maier. Sie erreichen

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

ihn unter der Telefonnummer 07623 92-6170 oder per Mail an [Betrieb.Neustadt@ednetze.de](mailto:Betrieb.Neustadt@ednetze.de)

Desweiteren führt unsere 110-kV-Freileitung Zollhaus-Neustadt über die Fläche und somit in der Nähe des Bauvorhabens. Außerdem befinden sich die Masten Nummer 62 und 63 auf der von ihnen gekennzeichneten Fläche. Diese Trasse wird weiterhin gebraucht. Bitte berücksichtigen Sie das bei der Bauplanung und sprechen Sie eventuelle Anpassungen und Provisorien rechtzeitig mit uns ab.

Achten Sie bitte während des Baus auf die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände. Insbesondere bei Kranarbeiten!

Ein Merkblatt ist im Anhang beigelegt.

**Stellungnahme:**

*Die Angaben werden in die Hinweise zur 4. Änderung in Ziff. 2.14 aufgenommen.*

5. **Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt, 79100 Freiburg**  
*Keine Stellungnahme*
6. **Fürstlich Fürstenbergische Forstverwaltung, 78166 Donaueschingen**  
*Keine Stellungnahme*
7. **Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, Freiburg**  
*(Schreiben vom 12.02.2021)*

Wir bedanken uns für Ihr Schreiben von 30.03.2022 und die Möglichkeit, in o.g. Flächennutzungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der IHK Südlicher Oberrhein ist aktuell Folgendes zu äußern

Parallel zu den beiden o.g. Bebauungsplanverfahren soll der Flächennutzungsplan der VG Löffingen-Friedenweiler in vorliegender 8. Änderung in den beiden o.g. Bereichen der Stadt Löffingen entsprechend angepasst werden. Derzeitige Anregungen:

- Offen bleibt, warum in Ziffer 1 der Begründung der 2. Änderungsbereich „Gewerbegebiet“ nicht aufgeführt wird. (Bspw. könnte hier der Text der Internetbekanntmachung eingefügt werden).
- In der Begründung sollte zudem das wichtige Vorhaben des Bundes eines neuen Lkw-Stellplatzes an der B31 Erwähnung finden bzw. beschrieben werden.

**Stellungnahme:**

*Die GE-Fläche mit den LKW-Stellplätzen wird in Ziff. 1 unter Nr. 5 der Begründung zur Bebauungsplanänderung beschrieben. Details sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.*

- Während in der Flächenbilanz in Ziffer 2.7 der Begründung die Maßnahme Bund mit 0,92 ha bilanziert wird, wird im Bebauungsplanentwurf unter Ziffer 4.2 ausgeführt, dass diese Maßnahme bereits im bestehenden FNP fast vollständig als gewerbliche Fläche dargestellt wird. Es wird um Prüfung gebeten.

**Stellungnahme:**

*Die geplanten LKW-Stellplätze befinden sich vollständig in der bestehenden gewerblichen Baufläche. Nur der Bereich um die Ausfädelungsspur mit Böschung und landwirtschaftlichem Weg liegt in der geplanten gewerblichen Baufläche, die bisher als ökologische Ausgleichsfläche dargestellt war.*

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

- Die beiden letzten Anregungen der heutigen Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf „Solarpark Agri-Photovoltaik“ zur Standortwahl gelten auch hier.

**Stellungnahme:**

*Die Standortfrage ist hier eine andere, da es sich im Gegensatz zum „Solarpark Agri-PV“ um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes handelt und nicht um einen völlig neuen Standort für ein Vorhaben wie den Solarpark.*

Noch eine grundsätzliche (planübergreifende) Frage möchten wir stellen: Handelt es sich hier nicht um ein interkommunales Gewerbegebiet? In diesem Fall regen wir an, dies in den Planunterlagen anzusprechen.

Weitere Anregungen und Hinweise werden der Offenlage der Pläne vorbehalten.

**Stellungnahme:**

*Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war zwar ein interkommunales Gewerbegebiet angedacht gewesen. Dies hatte sich später jedoch nicht verwirklichen lassen, da eine Beteiligung anderer Kommunen nicht zustande kam.*

**8. Landesnaturschutzverband BW, Stuttgart**

*Siehe Ziff. 21*

**9. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald**

(Schreiben vom 02.05.2022, Zchn 410.2.11 – 621.31.01.08 )

**Fachbereich 410 - Baurecht und Denkmalschutz**

Bearbeiterin: Daniela Ziegler Tel: - 4141

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 Mit der 4. Änderung wird u. a. das bestehende Gewerbegebiet in östliche Richtung erweitert. Darüber hinaus werden die textlichen planungsrechtlichen Bauvorschriften und die örtlichen Bauvorschriften mit Stand der 3. Änderung im Wesentlichen übernommen und redaktionell für den gesamten Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Änderungen für die bessere Lesbarkeit neu gefasst, was von uns sehr begrüßt wird. Wie in Ziffer 3.2.1 ausgeführt, wird auf eine Begründung allerdings verzichtet, da die inhaltlichen Änderungen praktisch nur den zeichnerischen Teil umfassen.

**Stellungnahme: Kenntnisnahme**

3.2 Als Ziel wird unter Ziffer 1 der Begründung die u. a. vorgesehene Erweiterung genannt. Wir bitten die städtebaulichen Gründe näher zu erläutern. Bislang sind lediglich im Zusammenhang mit den Ausführung zu den öffentlichen Verkehrsflächen

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

unter Ziffer 3.1.1 der Begründung vereinzelte Angaben zum Bedarf an Gewerbeflächen enthalten.

**Stellungnahme:**

*Der Bedarf zur Erweiterung des Gebietes wird in der Begründung noch näher dargestellt (Ziff. 2 „Bedarfsnachweis, Flächentausch“).*

3.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 8 Abs. 3 BauNVO werden für das GE 3 in der Ziffer 2 weiterhin auf Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke beschränkt. Eine städtebauliche Begründung konnte auch aus den bisher gültigen Fassungen des Bebauungsplans nicht entnommen werden. Wir bitten dies im Zuge der 4. Änderung darzulegen.

**Stellungnahme:**

*Die Begründung wird ergänzt (Ziff. 3.2.1). Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke wurden im Bereich unter der der 110-KV-Freileitung aus gesundheitlichen Gründen ausgeschlossen (Stichwort Elektromog-Belastung). Kirchliche und kulturelle Einrichtungen werden eher nur temporär genutzt.*

3.4 Die 4. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt die vom Bund – vertreten durch das Regierungspräsidium Freiburg – geplanten Neubau von öffentlichen LKW-Stellplätzen im Bereich der Tankstelle. Sollte für die Maßnahme eine straßenrechtliche Ausbaugenehmigung bestehen, empfehlen wir, in der Begründung darauf einzugehen.

**Stellungnahme:**

*Hierzu hat das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4, Ref. 44-47, Straßen, Verkehr mit E-Mail vom 04.06.2022 mitgeteilt:*

*Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) – Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zur o. g. Benachrichtigung nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege. „Wir weisen darauf hin, dass das Bauvorhaben an die Bundesstraße B 31 grenzt. Unsere Belange sind durch den Vorgang daher berührt. Da der Bund die Zufahrt sowie die LKW-Stellplätze plant entfällt in diesem Fall § 22 StrG. Dies bezieht sich jedoch nur auf die vom Bund geplanten Flächen. Für die anderen Bereiche gilt weiterhin § 22 StrG. Wird der Abstand eingehalten, bestehen gegen das Bauvorhaben „Gewerbegebiet an der B 31“ i.d.F. von 10.12.2021 von unserer Seite keine Einwendungen.“*

*Die Begründung zur Bebauungsplanänderung wird hierzu ergänzt.*

3.5 Die Darstellungen im zeichnerischen Teil sollten bezüglich der Nutzung der LKW-Parkplätze konkretisiert werden. Auf die Möglichkeit, öffentliche Parkflächen durch das Planzeichen in Ziffer 6.3 der Anlage zur PlanZV auszuweisen, machen wir aufmerksam. Die Angaben der Legende, die nicht neu aufgelegt wurde, ist hinsichtlich der Vollständigkeit zu prüfen (LKW-Stellplätze/grau, Standort der Masten Kreise rot/orange, private/öffentliche Verkehrsflächen bei der Tankstelle).

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

**Stellungnahme:**

*Die neuen Planzeichen werden ergänzt bzw. aus Gründen der Übersichtlichkeit durch Planeinschriebe ergänzt.*

3.6 Neben der Umwidmung eines Teils der bisherigen ökologischen Ausgleichsfläche für die Erweiterung des Gewerbegebietes wird der Wegfall des übrigen östlichen Teils der ökologischen Ausgleichsfläche durch Aufhebung des Bebauungsplans in diesem Bereich neu geregelt. Es bleibt in der Begründung unerwähnt, aus welchen Gründen die Aufhebung erfolgt. Laut Umweltbericht sollen die neuen externen Maßnahmen bis zur Offenlage ergänzt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass die gebietsexternen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss rechtlich gesichert werden müssen. Die erfolgte Sicherung ist zudem für die Annahme einer Planreife nach § 33 BauGB von Bedeutung.

**Stellungnahme:**

*Die Begründung zur Teilaufhebung wird ergänzt.  
Die externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden vor dem Satzungsbeschluss durch öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.*

3.7 Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans sieht die Erweiterung des Gewerbegebietes in einiger Entfernung von einem Wohngebiet, jedoch im Lärmeinwirkungsbereich der B 31 und der Tankstelle bzw. des LKW-Parkplatzes vor. Mögliche Nutzungskonflikte sind in die Abwägung einzustellen und es ist ggf. zu prüfen, ob zu deren Vermeidung der Hinweis unter Ziffer 2.7 ausreichend ist. Wir verweisen diesbezüglich auf die Stellungnahme der Gewerbeaufsicht (FB 450) in unserem Hause. Zum Thema Lärm sollte in die Begründung ein Kapitel aufgenommen werden.

**Stellungnahme:**

*Da es sich um die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes handelt und nicht näher an bestehende Wohngebäude herangerückt wird, erübrigt sich eine Lärmprognose.*

3.8 Der Schutzstreifen beiderseits der Leitungstrasse der 110 kV-Leitung betrug bisher 19,5 m. In der Festsetzung Ziffer 1.3.3 werden 22,0 m angegeben. Wir bitten um Prüfung und ggf. kurze Erläuterung hierzu in der Begründung.

**Stellungnahme:**

*Die Festsetzung erfolgt aufgrund der Angaben des Netzbetreibers und ist durch die neue Dimensionierung der Masten zu erklären.*

3.9 Weiterhin bitten wir um Prüfung, ob die Angaben zur DIN-Vorschrift noch dem aktuellen Stand entspricht.

**Stellungnahme:**

*Die Festsetzung erfolgt aufgrund der technischen Angaben des verantwortlichen Netzbetreibers.*

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

3.10 Ebenso sollte geprüft werden, ob die aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommenen Angaben zu den Flurstücknummern der eingetragenen Leitungsrechte der ehemaligen wirtschaftlichen Wege noch aktuell sind.

**Stellungnahme:**

*Maßgebend für Leitungsrechte sind die grundbuchrechtlichen Einträge, die der Netzbetreiber mit den Grundstückseigentümern veranlasst.*

3.11 Die Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden mit der 4. Änderung des Bebauungsplans in Ziffer 1.4.1 neu geregelt. Zu beachten ist, dass diese Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) u.U. Entschädigungspflichten nach § 41 Abs. 2 BauGB auslösen können.

**Stellungnahme:**

*Kenntnisnahme. Für die Bepflanzungen sind weder besondere Aufwendungen notwendig noch ist eine wesentliche Wertminderung der Grundstücke zu erwarten. Die Bepflanzungen sind im Übrigen Teil erforderlicher ökologischer Ausgleichsmaßnahmen.*

3.12 Wir bitten um Prüfung, ob die örtliche Bauvorschrift Ziffer 4.1 zu den Dachneigungen der Garagen inhaltlich angepasst werden sollte. Beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald wurden zu dieser bisherigen Vorschrift in der Vergangenheit zahlreiche Befreiungen beantragt.

**Stellungnahme:**

*Die Vorschrift („Freistehende Garagen dürfen nur errichtet werden, wenn sie mit einem Dach von mindestens 25° Neigung ausgestattet sind“) wird gestrichen*

3.13 Unter Ziffer 2.5 der Hinweise bitten wir die Angaben der Zuständigkeit zu korrigieren (Bauamt des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald als untere Denkmalschutzbehörde).

**Stellungnahme: Zustimmung**

3.14 Das Beiblatt über die örtlichen Bauvorschriften muss Bestandteil der örtlichen Bauvorschriften werden. § 4 der Satzung sollte daher in Bezug auf die Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften (z. B. auch der gemeinsame zeichnerische Teil) sowie auf die beigefügten Unterlagen geprüft und ergänzt werden.

**Stellungnahme: Zustimmung**

3.15 Wir weisen darauf hin, dass Satzungen rechtswirksam werden und dies im Platzhalterfeld der Satzung auf Seite 3 berichtigt werden sollte. Als Synonym für die Rechtswirksamkeit kann durchaus die neutrale Formulierung „Inkrafttreten“ verwendet werden. Nicht zutreffend sind in diesem Zusammenhang jedoch Formulierungen wie „Rechtskraft“ oder „rechtskräftig“.

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

***Stellungnahme: Zustimmung***

3.16 Wir empfehlen, vorliegende Gesamtüberarbeitung des Textteils auch dafür zu nutzen, die jeweiligen Rechtsgrundlagen der Festsetzungen aufzunehmen.

***Stellungnahme: Zustimmung***

3.17 Bei dem vorliegenden zeichnerischen Teil handelt es sich nicht um ein Deckblatt im Sinne des § 2 des Satzungsentwurfs, das auf dem ursprünglichen Bebauungsplan angebracht werden kann. Wir gehen davon aus, dass für den zeichnerischen Teil der 3. Änderung zur Offenlage, spätestens zum Satzungsbeschluss, ein Deckblatt, eine neue Nutzungsschablone und eine Ergänzung der Zeichenerklärung / Legende (z. B. LKW-Stellplätze, Standorte Leitungsmast) angefertigt werden. Dabei bitten wir darauf zu achten, dass alle Unterlagen so aufbereitet werden, dass sie auf dem Ursprungsplan angebracht werden können.

***Stellungnahme:***

*Richtigstellung: es handelt sich um die 4. Änderung.*

*Diese wird mittels Deckblatt ausgeführt, das zur Offenlage mit einem Verfahrenshinweis (Reiter) versehen wird. Die Legende dient der Übersicht zum Verfahren während der Planaufstellung.*

3.18 Abschließend empfehlen wir die Korrektur des Tippfehlers in den Bebauungsvorschriften, Seite 2 unter GE 2 Ziffer 1 „Gewerbebetriebe aller Art“.

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: Zustimmung***

**10. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald,  
Fachbereich 420 - Naturschutz**

(Schreiben vom 02.05.2022, Zchn 410.2.11 – 621.31.01.08 )

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

1.1 Artenschutz

Im Jahr 2021 hat das Büro faktorgruen faunistische Kartierungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durchgeführt. Betrachtet wurden die Arten(gruppen) Vögel sowie Zauneidechse und Schlingnatter.

Den Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung liegen lediglich die Ergebnisse der Erfassung der Brutvögel bei, jedoch noch kein Bericht zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung bei. Dieser ist zur Offenlage ergänzend einzureichen.

***Stellungnahme:***

*Der Anregung wird gefolgt. Die Unterlagen werden zur Offenlage ergänzt.*

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass die Feldlerche als Rote Liste 3-Art im Rahmen der CEF-Maßnahmenplanung angemessen zu berücksichtigen ist. Ein vorgezogener Ausgleich ist für die drei unmittelbar betroffenen Reviere und darüber hinaus für die im Umkreis befindlichen Reviere vorzusehen, wenn diese durch die Kullissenwirkung des zukünftigen Gewerbegebiets sowie Störungen von der Planung betroffen sind. Auch der Feldsperling ist als besonders geschützte Art auf der Vorwarnliste geführt und zeigt stark negative Bestandstrends.

Er muss demnach in der Ausgleichsplanung durch die vorgezogene Schaffung von Niststrukturen und ein ausreichendes Angebot an Nahrungsflächen berücksichtigt werden.

**Stellungnahme:**

*Es werden Ausgleichshabitats für fünf betroffene vrs. wegfallende Feldlerchenreviere geschaffen. Die Niststrukturen des Feldsperlings in einer Feldhecke am nördlichen Rand des Plangebiets bleibt erhalten. Das Grünland südlich der Hecke wird zu einer Magerwiese aufgewertet. Es ist nicht damit zu rechnen, dass essentielle Nahrungsflächen der Art wegfallen.*

Auch Vogelarten, die angrenzend zum Bebauungsplangebiet brüten sind ggf. erheblich von der Planung betroffen. Die Maßnahmenplanung sollte die Anforderungen dieser Arten entsprechend berücksichtigen.

**Stellungnahme:**

*Dies wurde geprüft. Für die Goldammer ist am Südostrand des Plangebiets eine temporäre Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Außer Goldammer und Feldlerche sind keine weiteren planungsrelevanten Vogelarten betroffen.*

## 1.2 Eingriffsregelung

a) Ersatz für die ökologische Ausgleichsfläche im „Gewerbegebiet B 31“ Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans wird eine als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesene Fläche im Umfang von 2,49 ha für die Planung in Anspruch genommen. Die ökologische Ausgleichsfläche ist bis heute nicht hergestellt worden. Die verbleibende Teilfläche der ökologischen Ausgleichsfläche mit 2,81 ha wird aus dem Bebauungsplan entlassen.

Der Umweltbericht sieht vor, Ökopunkte von vier Ausgleichsmaßnahmen (vgl. S. 35 Tabelle 3) für den Ausgleich der ökologischen Ausgleichsfläche heranzuziehen. Den erforderlichen 582.558 ÖP wird ein Time Lag in der Größenordnung 1,5 % x 10 Jahre zuaddiert, sodass insgesamt ein Bedarf an 669.942 ÖP besteht. Die Datenbögen für die externen Maßnahmen sind beigefügt. Die Maßnahmenplanung wurde bereits mit der UNB abgestimmt und ist plausibel.

**Stellungnahme:**

*Dies wird zur Kenntnis genommen.*

Als Ausgleich werden die folgenden vom LEV durchgeführten Maßnahmen herangezogen:



**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

1. Herstellung von Magerwiese, Feldhecke und Steinriegel auf Ackerfläche im Umfang von 274.993 ÖP
  2. Herstellung von Magerwiese auf Ackerfläche im Umfang von 305.082 ÖP
  3. Aufwertung verbrachter Fettwiese, Auwaldbereich mit Fichten und eutrophierte Hochstaudenflur im Umfang von 39.568 ÖP
  4. Umwandlung eines naturfernen Waldbestandes in einen Sukzessionswald/Kiefernwald im Umfang von 50.355 ÖP.
- Eigentümer der Grundstücke der Maßnahmen 1 und der Maßnahme 3 sind Privatpersonen, Eigentümerin der Grundstücke der Maßnahmen 2 und 4 ist die Stadt Löffingen.

***Stellungnahme: Kenntnisnahme***

b) Ausgleich für Erweiterung des GE im Rahmen des BPlan-Verfahrens  
Das bestehende Bebauungsplangebiet wird um insgesamt 3.300 m<sup>2</sup> erweitert. Dadurch können nach der 4. Änderung des BPL zusätzlich 1,7 ha Fläche versiegelt werden. Es sind weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Aus dem Umweltbericht geht hervor, dass externe Maßnahmen zum Ausgleich im Rahmen der Offenlage ergänzend vorgelegt werden.  
Es muss zudem eine Aussage über die Eigentumsverhältnisse der Ausgleichsflächen und die rechtliche und tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen getroffen werden.

***Stellungnahme: Kenntnisnahme***

Dem Umweltbericht ist unter Ziffer 8.2 eine Bilanzierung nach Ökopunkten beigelegt.  
Im Planungszustand werden für Einzelbäume (Biotoptyp 45.30) 480 ÖP je Baum angenommen. Dieser Wert erscheint uns sehr hoch, da mit einem maximalen Zuwachs des Stammumfangs von 80 cm gerechnet wird. In Anbetracht des Klimawandels erachten wir allenfalls einen Zuwachs von 60 – 65 cm als realistisch. Außerdem ist die Pflanzung von nicht-heimischen Bäumen abwertend in der Bilanz zu berücksichtigen (vgl. ÖKVO). Die Bilanz ist anzupassen.

***Stellungnahme:***

*Gemäß Ökokontoverordnung BW ist bei Baumpflanzungen auf geringwertigen Biotoptypen (Nr. 45.30 a) standartmäßig pro geschätztem Stammumfang ein Multiplikator von 8 anzuwenden. Aufgrund der potentiellen Pflanzung von nicht heimischen Baumarten wurde der Multiplikator im Umweltbericht zur Frühzeitigen Beteiligung bereits auf 6 reduziert. Es wurden im Umweltbericht Stammumfänge von 18-20 cm für zu pflanzende Bäume festgesetzt und ein Stammumfangszuwachs von 60-62 cm angenommen. Daher sehen wird die Schätzung der zukünftige Stammumfänge von 80 cm als gerechtfertigt angesehen, wodurch sich ein Planungswert von 480 ÖP / Baum ergibt.*

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungsmaßnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

Ebenso ist der Planungszustand für die zu entwickelnden Feldhecken bzw. Feldgehölze (Biotoptyp 41.10, 41.22) aufgrund der Lage am Gewerbegebietsrand abzuwerten. Die Hecken können aufgrund der zu erwartenden Störungen nicht ihre volle Funktionalität entfalten. Hinzu kommt, dass der Biotoptyp Feldhecken als „linienförmige, schmale Gehölzbestände in der freien Landschaft [...]“ definiert ist und die Eingrünung des Gewerbegebiets dieser Definition nur teilweise entspricht. Die Bilanzierung für das Schutzgut Boden ist plausibel.

**Stellungnahme:**

*Die Bewertung der Feldhecken wurde auf 12 Ökopunkte / m<sup>2</sup> reduziert.*

c) Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Soweit die Stadt Löffingen die Durchführung des erforderlichen Ausgleichs anstatt durch bauplanerische Darstellung und Festsetzungen im Bebauungsplan außerhalb eines Bebauungsplanes durch sonstige Maßnahmen i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 2 2. Halbsatz BauGB vorsieht, hat sie nachzuweisen, dass die Flächen, die für den Ausgleich herangezogen werden, auch tatsächlich dafür geeignet und verfügbar sind. In der Begründung ist eine dahingehende Aussage zur Verfügbarkeit der Flächen für die Ausgleichsplanungen zu treffen.

Soweit der Ausgleich durch sonstige Maßnahmen auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im Eigentum der Stadt stehen, hat die Stadt Löffingen zu gewährleisten, dass die dauerhafte Pflege der Maßnahmen und die Verfügbarkeit der Flächen sichergestellt ist.

Wir empfehlen hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung mit den jeweiligen privaten Grundstückseignern zu treffen. Der Vertrag sollte vor dem Satzungsbeschluss geschlossen sein und auch eine vertragliche Regelung enthalten, in der sich der/die Grundstückseigentümer/ in zur Duldung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt Löffingen verpflichtet mit entsprechender Sicherung im Grundbuch (beschränkt persönlichen Dienstbarkeit).

**Stellungnahme:**

*Im Umweltbericht wird darauf hingewiesen, dass die Besitzer der Flächen für externe Maßnahmen mit diesen einverstanden sind. Die vertragliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt, wie angeregt vor Satzungsbeschluss.*

1.3 Kompensationsverzeichnis

Die ggf. erforderlichen externen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind von der Stadt Löffingen in das Kompensationsverzeichnis einzustellen (§ 18 Abs. 2 Naturschutzgesetz i.V.m. § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG). Hierfür steht den Gemeinden ein Zugang zu den bauplanungsrechtlichen Abteilungen der Webanwendung „Kompensationsverzeichnis & Ökokonto Baden-Württemberg“ unter <http://www.lubw.bwl.de/servlet/is/71791/> >> Zugang Kommune (Bauleitplanung) zur Verfügung. Nach Eintragung der externen Ausgleichsmaßnahmen in die bauplanungsrechtliche Abteilung des Kompensationsverzeichnisses ist die Untere Natur-schutzbehörde hier von zu benachrichtigen.

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

***Stellungnahme:***

*Der Anregung wird gefolgt.*

1.4 Biotopschutz

Innerhalb des bestehenden Bebauungsplans befindet sich das nach § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG i.V.m. § 33 Abs. 1 Nr. 6 NatSchG geschützte Biotop Nr. 8116-315-0141 „Schlehenhecke“. Aufgrund der Lage der Ausgleichsfläche F1, welche für weitere Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen ist, wird die geschützte Heckenstruktur dauerhaft verloren gehen, da sie zu einem größeren Gehölz zusammenwächst. Das so entstehende Feldgehölz erfüllt nicht die gleichen Funktionen wie eine Feldhecke, zumal das Feldgehölz direkt angrenzend an das neu entstehende Gewerbegebiet und die Bebauung angrenzt. Das Biotop muss daher gleichwertig ausgeglichen werden.

***Stellungnahme:***

*Anstatt der Entwicklung eines Feldgehölzes wird die bestehende Feldhecke im südlichen Teil leicht verbreitert und nach Osten fortgeführt. Etwa 12 m südlich der Feldhecke liegt bereits ein Parkplatz, der weiterhin bestehen wird. Somit bleibt die Funktion und der Schutzstatus der Feldhecke erhalten.*

Weiterhin befindet sich das nach § 30 Abs. 2 Nr. 3; Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 33 Abs. 1 Nr. 6 NatSchG geschützte Biotop Nr. 8116-315-0140 „Hecken und Magerrasen 'Auf der Höhe“ im überplanten Gebiet. Ein gleichartiger Ausgleich durch die Etablierung eines Magerrasens auf der neuen Böschung ist geplant. Im Rahmen der Offenlage sind hier konkrete Angaben zu den genauen Flächen und den erforderlichen Pflegemaßnahmen zu machen.

***Stellungnahme:***

*Der Anregung wird gefolgt.*

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG). Von diesem Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann, § 30 Abs. 3 BNatSchG. Die Ausnahme kann nach § 30 Abs. 4 BNatSchG bereits auf Ebene der Bauleitplanung für das gesamte zu überplanende Gebiet erteilt werden.

Ein entsprechender Antrag auf die Ausnahme von den Verboten samt Ausgleichsvorschlag und Auskunft zur rechtlichen und tatsächlichen Verfügbarkeit der Flächen für beide oben genannten Biotope muss schriftlich durch die Stadt Löffingen gestellt werden. Soweit der Ausgleich auf Flächen vorgesehen ist, die nicht im Eigentum der Stadt Löffingen sind, ist hierfür eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung zu treffen. Die Ausnahme muss vor Satzungsbeschluss erteilt oder in Aussicht gestellt sein.

***Stellungnahme: Kenntnisnahme***

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

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 Zu den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sollte noch auf das Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB hingewiesen werden, wonach die Stadt Löffingen den Eigentümer verpflichten kann, sein Grundstück nach den getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.

***Stellungnahme:***

*Der Hinweis wird in Ziffer 1.4 der Bebauungsvorschriften aufgenommen.*

**11./12. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald**

(Schreiben vom 02.05.2022, Zchn 410.2.11 – 621.31.01.08 )

**Fachbereich 430/440 - Umweltrecht / Wasser & Boden**

Bearbeiter: Sabine Scherer Tel: - 4321

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

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: Keine

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

3.1 Bodenschutz/Altlasten

(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Renz, 0761/2187-4466 oder Leander.Renz@lkbh.de)

Wir begrüßen die Aufnahme der Hinweise unter Ziffer 2.8.8 zum „Bodenschutzkonzept“. Diesen Hinweis bitten wir wie folgt zu ändern bzw. vollständig durch folgenden Text zu ersetzen:

Gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) hat der Vorhabenträger bei allen Vorhaben ein Bodenschutzkonzept vorzulegen, bei denen auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt wird. Konkrete Vorhaben (keine Planungen) können z.B. Erschließungen, Auffüllungen, Versiegelungen und Teilversiegelungen sein. Bei allen Maßnahmen sind hinsichtlich der Bodeneinwirkung alle Flächen zu berücksichtigen bzw. zu schützen, sowohl die dauerhaft als auch die für das Bauvorhaben temporär genutzten Bodenflächen.

Ziel des Bodenschutzkonzeptes soll es sein, sowohl die natürlichen Bodenfunktionen als auch die Archivfunktion zu schützen.

Inhalte des Bodenschutzkonzeptes bei Bauvorhaben richten sich insbesondere nach DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sowie nach der Arbeitshilfe Heft 24 „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ herausgegeben von der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW). Die Inhalte der Norm und der Arbeitshilfe geben eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielen in ihrer Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten Bodenfunktionen.

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

Dies bedeutet konkret:

die Sicherung oder Wiederherstellung der Böden bzw. Lenkung von Boden verbrauchenden Planungen, möglichst nicht auf schutzwürdige und empfindliche Böden.

Bei unvermeidlichen Eingriffen in den Boden soll sparsam, schonend und häuslicher mit der Ressource Boden umgegangen werden.

Konkrete Inhalte des Bodenschutzkonzeptes können unter anderem sein:

Bodenbezogene Datenerfassung und Bewertung

Abgrenzung und Festlegung schützenswerter Böden

Erarbeitung eines verbindlichen Maßnahmenplans für die Bau- und Rekultivierungsphase, z. B. Grenzen der Befahrbarkeit, Maschineneinsatz, Abtrag, Lagerung, Mietenhöhe, Anlegen befestigter Baustraßen, etc.

Maßnahmen für die Rekultivierung und gegebenenfalls Maßnahmen für die Zwischenbewirtschaftung

Vorgaben für Dokumentation und Vermittlung von Information

Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Dachbegrünung)

Es wird empfohlen, in Ergänzung zum gegebenenfalls erforderlich werdenden Bodenschutzkonzept eine fach- und sachkundige bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen.

Das Bodenschutzkonzept ist sechs Wochen vor Beginn der Ausführungen des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Ebenso ist der Bodenschutz- und Altlastenbehörde rechtzeitig vorab mitzuteilen, welcher sach- und fachkundige Gutachter die bodenkundliche Baubegleitung durchführen wird.

Weitergehende Informationen erteilt die Untere Bodenschutzbehörde (Fachbereich Wasser und Boden) beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.

***Stellungnahme:*** Ziffer 2.8.8 wird wie angegeben ersetzt.

### 3.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

(Fachlicher Ansprechpartner: Herr Dr. Lindenlaub, 0761/2187-4423 oder Martin.Lindenlaub@lkbh.de)

Der Standort liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets oder im Zustrom einer sonstigen sensiblen Grundwassernutzung. Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Bestimmungen der Verordnung des Umweltministeriums über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAWS) vom 11. Februar 1994 in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

***Stellungnahme:*** Wird in Ziff. 1.5.6 der Vorschriften übernommen.

### 3.3 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbehandlung

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

Die Angaben im BBP (z. B. unter Punkt 6 der örtlichen Bauvorschriften) können nachvollzogen werden. Es ist derzeit unklar, in wieweit die Bebauung eine

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

dezentrale Versickerung ermöglicht. Hierzu müssten unter anderem Flächen für die Versickerung festgesetzt oder alternativ 10 % der bebauten Flächen freigehalten werden. Für den Überflutungsschutz nach DIN 1986-100 sind die dezentralen Versickerungsanlagen nur bedingt geeignet. Wir empfehlen, ein ausreichendes Rückhaltevolumen auf der gesamten Grundstückfläche zu schaffen. Teichanlagen stellen keine Behandlung dar und sind somit nicht ausreichend für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung.

Der BBP wurde darüber hinaus auch mit den Angaben des noch nicht geprüften Generalentwässerungsplans (GEP) abgeglichen. Dabei wurde bemerkt, dass die Entwässerung des Gewerbegebiets über eine Abwasserweiche erfolgt. Hierzu ist anzumerken, dass die Abwasserweiche in Baden-Württemberg kein gleichwertiger Ersatz für die Behandlungsanlagen darstellt. Somit ist für die gesamte Erweiterung (außer LKW-Parkplätze) eine ausreichende Regenwasserbehandlung vorzusehen. Eine zusätzliche Einleitung des Niederschlagswassers der geplanten Erweiterungsflächen in die bestehende Regenwasserkanalisation kann nicht zugestimmt werden, da dies zu einer unzulässigen Belastung der Kläranlage Dittishausen führen könnte. Derzeit gibt es lediglich für die LKW-Parkplätze eine abgestimmte Regenwasserbehandlung über Substratfilterrinnen. Für die anderen Erweiterungsflächen ist aus abwassertechnischer Sicht die Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung noch völlig unklar. Daher sehen wir die Beseitigung als nicht gesichert an. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das aktuelle Urteil des bayrischen Verwaltungsgerichtshofs (VGH) vom 13.04.2018 (Aktenzeichen: 9 NE 17.1222). Demnach muss einer Planung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen.

Daher empfehlen wir aus Gründen der Rechtssicherheit, das Entwässerungskonzept bereits auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens detailliert mit den Fachbereichen 440 (Wasser und Boden) sowie 430 (Umweltrecht) abzustimmen und im Bebauungsplan darzustellen. Probleme wie z. B. Nachweis der Sicherheit vor Schäden durch Überflutung nach EN 752 könnten so gemeinsam gelöst werden.

***Stellungnahme:***

*Die Entwässerung des Gewerbegebiets soll in Zukunft über ein Regenklärbecken ohne Dauerstaueinrichtung erfolgen, das den Vorgaben des DWA-A 102-2 entspricht. Die nicht mehr zulässige Abwasserweiche wird im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebiets durch das o.g. Regenklärbecken ersetzt.*

*Ziffer 6 der örtlichen Bauvorschriften wird wie folgt neu gefasst:*

***6. Regenwasserbeseitigung:***

*Unverschmutztes Regenwasser von Dach-, Grün- oder Verkehrsflächen ist auf dem Grundstück zurückzuhalten.*

*Die Rückhaltung bzw. Versickerung ist so zu gestalten, dass diese für das Grundstück und seine Umgebung gefahrlos erfolgt.*

*Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers im Bebauungsgebiet erforderlich.*

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

*Im Hinblick auf das nicht abschätzbare Schadstoffpotenzial durch Gewerbebetriebe, hinsichtlich dem anfallenden Niederschlagswasser auf den befestigten Flächen, ist es aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich, dass die Art und Weise der Versickerung immer im Rahmen von einem Wasserrechtsverfahren geprüft wird.*

*Alternativ oder in Kombination sind auf den Grundstücken bewirtschaftbare Zisternen zulässig. Überlauf der Zisternen an den Regenwasserkanal mit einer gedrosselten Abflussmenge ist wie nachfolgend festgesetzt zulässig.*

*Das Speichervolumen für die Regenrückhaltung muss je 100 m<sup>2</sup> vollversiegelter Fläche mindestens 2 cbm betragen.*

*Zulässig ist ein gedrosselter Abfluss von maximal 0,5 Liter/sec je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche.*

*Im Baugesuch ist die ausreichende Regenwasserrückhaltung nachzuweisen.*

Ergänzender Hinweis:

Das Thema Löschwasserrückhaltung wird leider nicht berücksichtigt. Erfahrungen aus anderen Gewerbegebieten (z.B. dem „Gewerbegebiet Rütte“ in Eisenbach) zeigen, dass dieses Thema im Nachgang zu größeren Problemen führen kann. Die Löschwasserrückhaltung sollte daher unbedingt vorab mit dem Fachbereich 450 abgestimmt werden.

***Stellungnahme:***

*Die Löschwasserrückhaltung soll im Rahmen der einzelnen Bauantragsverfahren geregelt werden, um den individuellen Gegebenheiten der einzelnen neu zu errichteten Betriebe gerecht zu werden.*

- 13. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald**  
(Schreiben vom 02.05.2022, Zchn 410.2.11 – 621.31.01.08 )  
**Fachbereich 450 - Gewerbeaufsicht**  
Bearbeiter: 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: Keine

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

3.1 In Bezug auf die 110 kV-Leitung sind, wie in „3.2.2. Leitungsrechte im Schutzbereich der 110 kV-Leitung“ in der Begründung der textlichen Bebauungsvorschriften beschrieben, die 26. BImSchV und die TA Lärm zu berücksichtigen.

***Stellungnahme: Zustimmung***

3.2 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

***Stellungnahme: Kenntnisnahme, Zustimmung***

3.3 Im Umweltbericht bzw. der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B31“ wurden als Immissionsquellen der allgemeine Straßenlärm (B31) sowie der Betriebslärm in Form von dortigem Verkehr und der Tankstelle richtig erkannt.

Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sind einzuhalten. Es wird bereits im Rahmen der Bauleitplanung festgeschrieben, dass der Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren verlangt werden kann.

***Stellungnahme: Kenntnisnahme, Zustimmung***



**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

3.4 Wir weisen darauf hin, dass für den Verkehrslärm die Stadt Löffingen selbst kompetent ist.

**Stellungnahme:** *Kenntnisnahme, Zustimmung*

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

**Stellungnahme:**

*Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes. An Wohnbebauung wird nicht herangerückt. Eine veränderte Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist nicht zu erwarten. Randflächen werden durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen bepflanzt und reduzieren landwirtschaftliche Immissionen im Baugebiet. Probleme mit landwirtschaftlichen Immissionen sind bisher nicht aufgetreten und sind nicht zu erwarten. Dies gilt analog auch für die Lärmimmissionen durch die B 31. Auf Immissionsprognosen soll daher verzichtet werden.*

**14. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald**  
(Schreiben vom 02.05.2022, Zchn 410.2.11 – 621.31.01.08 )  
**Fachbereich 470 Vermessung & Geoinformation**  
Bearbeiter: Reinhold Hug Tel: - 4850

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

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: Keine

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

3.1 Nach § 1 Abs. 2 der Planzeichenverordnung sollen sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster ergeben.

Erstes Ordnungsmerkmal des Liegenschaftskatasters ist die Gemarkung. In der Gemeinde Löffingen existieren 7 Gemarkungen. Der Bebauungsplan bezieht sich auf die Gemarkung Löffingen. Deshalb sollte im zeichnerischen Teil neben dem Gemeindennamen Löffingen auch der Gemarkungsname Löffingen aufgeführt werden.

**Stellungnahme:** *Zustimmung*

3.2 Die im zeichnerischen Teil dargestellten Flurstücke 2676 und 2665 entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand des Liegenschaftskatasters. Die in einer Fortführungsvermessung entstandenen Flurstücke 2665/7 und 2665/8 fehlen im zeichnerischen Teil.

**Stellungnahme:** Die Flurstücke werden aktualisiert

15. **Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald**  
(Schreiben vom 02.05.2022, Zchn 410.2.11 – 621.31.01.08 )  
**Fachbereich 510 - Forst**  
Bearbeiter: Lukas Fischer Tel: - 5140

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 Von den geplanten Änderungen des BPL „Gewerbegebiet an der B31“ ist Wald gem. § 2 Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG) in Form von Ausgleichsmaßnahmen im Wald betroffen.

Der Umweltbericht zum BPL verweist unter Punkt 7.1 Ersatzmaßnahmen für die Ökologische Ausgleichsfläche für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der B31“ auf zwei Ausgleichsmaßnahmen welche im Wald durchgeführt werden sollen. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden im Anhang des Umweltberichts auf den Seiten 19 ff präzisiert.

Daher gehen wir folgend getrennt auf die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ein und bitten darum, unsere Hinweise in die weiteren Planungen miteinzubeziehen.

**Stellungnahme:** Kenntnisnahme

3.2 Aufwertung eines Auwalds (Flst,-Nr. 746 Gem. Dittishausen):

Aus forstfachlicher Sicht kann die geplante Maßnahme von Seiten der uFB unterstützt werden. Wir weisen dennoch vorsorglich darauf hin, dass aufgrund der vorhandenen Biberaktivität die zu pflanzenden (Weich-)Laubhölzer zu schützen sind. Werden die gepflanzten Baumarten nicht geschützt, ist von einem starken Verbiss durch den Biber auszugehen. Dies kann im schlimmsten Falle zum Verlust des Waldklimas und im Zuge dessen zum Verlust der Waldeigenschaft führen.

**Stellungnahme:** Kenntnisnahme

3.3 Aufwertung eines naturfernen Fichtenbestandes (FlstNr. 963 Gem. Bachheim):

Auch diese Maßnahme kann aus forstfachlicher Sicht von Seiten der uFB unterstützt werden.

Allerdings weisen wir darauf hin, dass zum Erhalt der Waldeigenschaft ein Überschirmungsgrad von mind. 40 % gegeben sein muss. Kleinere Teilbereiche, wie beispielsweise der Felskopf, können auch lichter gehalten werden, wenn sie in Bezug auf den Gesamtbestand von untergeordneter Größe sind. In diesem Fall können sie unter dem Begriff des Waldes im weiteren Sinne gem. § 2 Abs. 2 LWaldG subsummiert werden.

**Stellungnahme:** Kenntnisnahme

3.4 Darüber hinaus erfolgt im Umweltbericht unter Punkt 7.2 der Hinweis, dass externe Maßnahmen zum Ausgleich des vorhabenbedingten Ökopunktedefizits zur Offenlage benannt werden.

Sollten daher im weiteren Planungsverlauf zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen bzw. sonstige Maßnahmen und Vorhaben im Wald geplant und umgesetzt werden, ist die uFB Breisgau-Hochschwarzwald gem. § 8 LWaldG, frühzeitig zu beteiligen.

***Stellungnahme: Kenntnisnahme***

- 16. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald**  
(Schreiben vom 02.05.2022, Zchn 410.2.11 – 621.31.01.08 )  
**Fachbereich 530 - Wirtschaft & Klima**  
Bearbeiterin: Sabine Barden Tel: - -5314

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

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen).

Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

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

3.3 Große Dachflächen bringen nicht nur einen höheren Versiegelungsgrad und damit eine Temperaturerhöhung mit sich, sondern führen auch dazu, dass große Mengen Regenwasser in das Kanalnetz abgeführt werden müssen, was insbesondere bei - in Zahl und Intensität zunehmenden - Starkregenereignissen das Kanalnetz überlastet und in Folge zu Überflutungen führen kann. Im Sinne einer Starkregenvorsorge regen wir daher dringend an, auf den Dächern eine 100%ige Dachbegrünung festzusetzen. Ein Gründach reduziert den Dachabfluss stark und gibt das Regenwasser erst mit deutlicher zeitlicher Verzögerung wieder ab (Schwammprinzip). Ein Gründach mit Retentionsvolumen (bis ca. 5% Dachneigung möglich) erhöht diese Wirkung. Die Versickerung von Regenwasser vor Ort bzw. die Nutzung von Regenwasserzisternen für die Bewässerung von Grünflächen führt zu Kosteneinsparungen bei der Abwassergebühr. Zugleich hat ein Gründach einen kühlenden Effekt und mindert daher die Kosten für die nachträgliche Kühlung des Gebäudes.

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

Gleichzeitig fördert ein Gründach als Lebensraum die Biodiversität. Weiterhin kann ein Teil des Gründaches als attraktiver „Pausenraum“ für Mitarbeitende gestaltet werden und so zur Fachkräftebindung beitragen.

3.4 Bei neu angelegten Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen ist die Fläche mit Photovoltaik-Modulen zu überdachen. Möglichkeiten zur Erhöhung der Eigenverbrauchsquote und verschiedene Betreibermodelle werden in dem Leitfaden „Photovoltaik in Gewerbe und Industrie“ des Photovoltaik-Netzwerkes Baden-Württemberg gut verständlich beschrieben:

[https://www.photovoltaik-bw.de/fileadmin/Bilder-Dateien\\_Koordinierung/Informationsblaetter\\_aus\\_den\\_Regionen/2021\\_12\\_Solar\\_Cluster\\_BW\\_PV-Netzwerk\\_Leitfaden\\_Photovoltaik\\_in\\_Gewerbe\\_und\\_Industrie.pdf](https://www.photovoltaik-bw.de/fileadmin/Bilder-Dateien_Koordinierung/Informationsblaetter_aus_den_Regionen/2021_12_Solar_Cluster_BW_PV-Netzwerk_Leitfaden_Photovoltaik_in_Gewerbe_und_Industrie.pdf)

3.5 Wir weisen darauf hin, dass laut Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 25.03.2021 beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel zu versehen ist. Außerdem ist ein Ladepunkt einzuplanen. Bei der Planung von Neubaugebieten ist es ratsam, eine ausreichende Dimensionierung der Netzinfrastruktur für die nachhaltige Installation von Ladeinfrastruktur zu berücksichtigen. Das bedeutet beispielsweise die Verlegung von Leerrohren und ausreichend dimensionierten Stromleitungen für später ergänzte Ladeinfrastruktur, z.B. für elektrische Nutzfahrzeuge des Unternehmens (Elektro-Gabelstapler u.a.).

***Stellungnahme:***

*Die Hinweise werden übernommen (Ziffer. 2.16 der Hinweise zur 4. Änderung)*

- 17. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald**  
(Schreiben vom 02.05.2022, Zchn 410.2.11 – 621.31.01.08 )  
**Fachbereich 540 - Flurneuordnung**  
Bearbeiterin: Kerstin Deißinger Tel: - 5401

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

2.0 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: Keine

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

***Stellungnahme: Kenntnisnahme***

- 18. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald**  
(Schreiben vom 02.05.2022, Zchn 410.2.11 – 621.31.01.08 )  
**Fachbereich 580 - Landwirtschaft**  
Bearbeiterin: Daniela Walber Tel: - 5812  
Bearbeiter: 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

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

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

3.1 Für die Gewerbegebietserweiterung werden ca. 9,96 ha Fläche neugeordnet, die in den Plangrenzen aus 1995 liegen und größtenteils als ökologische Ausgleichsflächen vorgesehen waren. Mit Verschiebung der östlichsten Querstraße (Ringschluss) muss das landwirtschaftliche Wegenetz angepasst werden. Die östlichen Planflächen mit den Flurstücken 2626 und 2631 verbleiben in einer landwirtschaftlichen Ackerbewirtschaftung, was aus agrarstruktureller Sicht begrüßt wird.

***Stellungnahme: Kenntnisnahme***

3.2 Mit Bebauungsplanänderung bzw. – umsetzung müssen externe Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Zum einen 669.998 Ökopunkte für den Wegfall der ökologische Ausgleichsflächen inklusive Negativverzinsung (a) zum anderen 191.642 Ökopunkte für die vorliegende Änderungsplanung (b) der Kommune und des Bundes.

3.3 Zu (a)

Zum Ausgleich der Ökologische Ausgleichsflächen sind folgende Maßnahmen in Zusammenarbeit mit dem LEV vorgesehen, diese Einzelmaßnahmen wurden 2019 mit der unteren Landwirtschaftsbehörde abgestimmt:

1. M1 Herstellung einer Magerwiese und Feldhecke auf den Ackerflächen der Flste. 962/3, 962/4 und 962/5 auf der Gemarkung Bachheim über ca. 1,7166 ha. Die Flächen wurden vom Eigentümer und langjährigen Bewirtschafter vorgeschlagen.
2. M2 Herstellung einer Magerwiese auf dem Ackerflst.1042 auf der Gemarkung Göschweiler mit 1,7946 ha, welches gemäß der digitalen Flurbilanz von Baden-Württemberg u.a. aufgrund der Hangneigung als Untergrenzfläche eingestuft wird, damit handelt es sich um landbauproblematische Böden, die sich i.d.R. für eine landwirtschaftliche rentable Nutzung nicht eignen.
3. M3 Gegen die Aufwertung einer Fettwiese bei der Kläranlage Dittishausen Flste. 747, 748/1 und 746 über 0,7555 ha bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Für die betroffenen Flurstücke konnten nur teilweise landwirtschaftliche Bewirtschafter ausfindig gemacht werden, größtenteils liegen die Flächen brach.
4. M4 Durch die Waldumbaumaßnahme auf Flst. 963 Gemarkung Bachheim im Tränkebachtal sind keine landwirtschaftlichen Belange berührt.

***Stellungnahme: Kenntnisnahme***

Zu (b)

Ausgleich der vorliegenden Änderungsplanung: Da konkrete Maßnahmen erst zur Offenlage benannt werden, verweisen wir insbesondere auf nachfolgenden Hinweis Nr.5:

3.4 Hinweise, die weiteren Verlauf zu beachten sind:

1. Grundsätzlich sollte bei Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen das Ziel sein, die Flächen auch weiterhin landwirtschaftlich nutzen zu können.

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

2. Dabei ist im Hinblick auf die Vermeidung von Doppelförderung zu beachten, dass
  - auf Kompensationsflächen grundsätzlich keine Fördergelder aus Agrarumweltprogrammen (FAKT, LPR) beantragt werden dürfen
  - für den Anspruch auf die sogenannten "Direktzahlungen" (Basis- und Greeningprämie) die Verfügungsgewalt über die Fläche gegeben sein muss, z.B. über einen Pachtvertrag.
3. Da letztlich der Antragsteller/Landwirt für seine im Rahmen des Gemeinsamen Antrages beantragten Fördermaßnahmen verantwortlich ist, müssen Landwirte, die bereit sind, Kompensationsmaßnahmen zu erbringen, über mögliche Ausschlusskriterien im Vorfeld auch von kommunaler Seite informiert werden, um einer Rückforderung von Fördermitteln zu entgehen. Gilt auch für alle künftigen Bewirtschafter.
4. Bei der Vertragsgestaltung ist sicherzustellen, dass die Umsetzung der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen auf Landwirtschaftsflächen nicht zu einer Doppelförderung führt.
5. Sollten sich im weiteren Planungsverlauf Änderungen und Ergänzungen bzgl. der festzulegenden naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ergeben, gelten §15(3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und §15(6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen).

***Stellungnahme:***

*Die Hinweise werden bei der Vertragsgestaltung beachtet.*

- 19. Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald**  
(Schreiben vom 02.05.2022, Zchn 410.2.11 – 621.31.01.08 )  
**Fachbereich 650/660 - Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger**  
Bearbeiterin: Kerstin Schneider Tel: - 6621

- 1.0 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:
  - 1.1 Hochstämmige Bäume müssen einen Abstand von mindestens 7,50 m zum Fahrbahnrand der B 31 einhalten.
- 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

***Stellungnahme: Kenntnisnahme***

- 20. Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, Villingen-Schwenningen**  
*Keine Stellungnahme*
- 21. LNV (Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V., Arbeitskreis Hochschwarzwald)**

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

(Schreiben vom 05.05.2022)

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

8. punktuelle FNP-Änderung:

Im Flächennutzungsplan, Teilplan Löffingen, ist der Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ökologische Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet an der B 31“ dargestellt. Die 8. Änderung sieht im Westen die Umwidmung in gewerbliche Baufläche und im Osten die Umwidmung in landwirtschaftliche Fläche vor. Die gesamte Änderungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Dies bedeutet, dass auf der ökologischen Ausgleichsfläche, auf der die Ausgleichsmaßnahmen nie vollzogen wurden, extern ausgeglichen werden soll. So ergibt sich ein Ausgleich für den nicht vollzogenen Ausgleich.

Da die Ausgleichsmaßnahme nie umgesetzt wurde, wurde durch die Untere Naturschutzbehörde eine Negativverzinsung von 87.384 Ökopunkten festgelegt. Insgesamt ergibt sich somit ein Gesamtdefizit von 669.942 Ökopunkten für das Wegfallen der ökologischen Ausgleichsfläche.

Im Änderungsbereich und dessen Umfeld wurden in 2021 Vorkommen von Brutvögeln kartiert. Es handelt sich dabei um die Feldlerche und die Goldammer. Am südlichen Rand des Änderungsbereichs besteht ein Streifen mit Magerrasenvegetation an einer Böschung an der B31. Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs liegt eine auf den Stock gesetzte Feldhecke vor.

Genaue Angaben zu Revieren und Brutvorkommen von Feldlerche und Goldammer und inwiefern die Fläche als Nahrungshabitat für Greifvögel dient, konnten wir dem Umweltbericht nicht entnehmen.

Vögel, Schlingnatter und Zauneidechse als zu untersuchende Tiergruppen sind schon aufgeführt. In Folge des vorhandenen Magerrasens sollte auch das Heuschreckenvorkommen untersucht werden. Nachdem diese Untersuchungen noch ausstehen, können unsererseits noch keine endgültigen Aussagen zu diesem Teil der 8. FNP-Änderung getätigt werden. Dies betrifft auch die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“.

**Stellungnahme:**

*Angaben zu den oben genannten Brutvogelarten werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gemacht.*

*Alle rechtlich gesehen planungsrelevanten und vorhabenbedingt potentiell vorhandenen Arten wurden im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Unter den Heuschrecken liegen keine rechtlich gesehen planungsrelevante Arten vor, so dass deren Untersuchung nicht dem Prinzip der Verhältnismäßigkeit entsprechen würde. Im Fall der Heuschrecken werden diese vom Biotoptyp repräsentiert. Da der Biotoptyp Magerrasen auf größerer Fläche als im Bestand hergestellt wird, ist davon auszugehen, dass die Population von Heuschrecken dort langfristig erhalten bleibt.*

**22. Naturschutzbund Deutschland LV BW**

*siehe Ziff. 21*

**23. Naturpark Südschwarzwald, 79868 Feldberg**

*Keine Stellungnahme*

**23a Netze BW GmbH, Stuttgart**

E-Mail vom 02.06.2022)

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 31“ ist die Netze BW nicht betroffen (Vorgangs-Nr.: 2022 0625)

**Stellungnahme:** *Kenntnisnahme*

**24. Regierungspräsidium Freiburg Abt. 2, Ref. 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz**

(E-Mail vom 04.05.2022) Bearbeiterin: Eva Hammerschmid

Hinsichtlich des fehlenden, noch zu erbringenden Gewerbeflächenbedarfsnachweises verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 04.05.2022 im parallelen FNP-Änderungsverfahren.

*Diese lautet:*

Die Begründung ist um konkrete und nachvollziehbare Ausführungen zum Gewerbeflächenbedarf zu ergänzen.

Wir weisen darauf hin, dass der Gewerbeflächenbedarf entsprechend den Vorgaben des Regionalplans zu ermitteln und darzulegen ist. Dabei ist insbesondere auch auf Plansatz 2.4.2.2 des Regionalplans Südlicher Oberrhein einzugehen, wonach Löffingen als Siedlungsbereich Gewerbe, Kategorie C, festgelegt ist und dementsprechend ein Orientierungswert von „bis 10 ha“ für 15 Jahre zur Bestimmung des Flächenbedarfs anzulegen ist. Der konkrete Bedarf ist stets nachzuweisen.

Bspw. in Kapitel 2 der Begründung bitten wir, darzulegen, ob die wegfallenden und künftig andernorts erforderlichen Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen ebenfalls einer FNP-Änderung bedürfen, oder sich aus dem wirksamen FNP entwickeln lassen.

**Stellungnahme:**

*Der Bedarf wird erläutert und die Begründung entsprechend erläutert.*

Die Belange der Raumordnung sind auch hinsichtlich des großflächigen Einzelhandels betroffen. Gemäß der vorliegenden textlichen Festsetzungen wird Einzelhandel als Nutzung weder ausgeschlossen noch begrenzt. Damit können sich in den Gewerbegebieten mehrere nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe ansiedeln. Wenn diese aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs eine Agglomeration gem. PS 2.4.4.8 (Z) des Regionalplans Südlicher Oberrhein darstellen, sind diese wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Vor dem Hintergrund der verkehrsgünstigen Lage und der bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe im Bereich der B 31 ist davon auszugehen, dass das vorliegende Gewerbegebiet aus Betreibersicht grundsätzlich attraktiv erscheint.

Eine Einzelhandelsagglomeration wäre an diesem nicht-integrierten Standort im Kleinzentrum Löffingen aus raumordnerischer Sicht jedoch nicht vertretbar (Verstoß gegen das Integrationsgebot und voraussichtlich gegen das Konzentrationsgebot).

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Daher ist aus Sicht der Höheren Raumordnungsbehörde die über den Bestand hinausgehende Einzelhandelsnutzung – zumindest für zentrenrelevante Sortimente – im vorliegenden Bebauungsplan auszuschließen. Als Grundlage für eine zielgerichtete räumliche Steuerung des Einzelhandels regen wir die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes an.



**Stellungnahme:**

*Der Stellungnahme wird gefolgt und Einzelhandel für zentrenrelevante Sortimente im Änderungsbereich ausgeschlossen, um eine Einzelhandelsagglomeration an dem nicht-integrierten Standort und so einen Verstoß gegen das Integrationsgebot zu vermeiden.*

**25. Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 21. Stuttgart, Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz**

(Schreiben vom 02.05.2022, AZ PF-StEWK-4503-18/31/2, Anika Nußbaumer)

Wir bedanken uns für die Beteiligung. Zu den Belangen des Klimaschutzes im Zusammenhang mit der Planung wird wie folgt Stellung genommen:

(1) Nach § 1 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne insbesondere dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Absatz 5 BauGB soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

(2) Unter Berücksichtigung der internationalen, europäischen und nationalen Klimaschutzziele und -maßnahmen sollen die Treibhausgasemissionen in Baden-Württemberg gemäß § 4 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 Prozent gegenüber dem Stand von 1990 reduziert werden. Bis zum Jahr 2040 wird die Netto - Treibhausgasneutralität angestrebt.

(3) Gemäß dem Klimaschutzgrundsatz in § 5 Satz 1 KSG BW kommt bei der Verwirklichung der Klimaschutzziele der Energieeinsparung, der effizienten Bereitstellung, Umwandlung, Nutzung und Speicherung von Energie sowie dem Ausbau erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu. Dies gilt gemäß § 5 Satz 2 KSG BW auch, wenn es sich im Einzelfall um geringe Beiträge zur Treibhausgasminde rung handelt. Dass es für das Erreichen der Klimaschutzziele besonders auf die in § 5 Satz 1 KSG BW genannten Maßnahmen ankommt, ergibt sich aus dem Umstand, dass ca. 90 Prozent der Treibhausgasemissionen energiebedingt sind. § 5 Satz 2 KSG BW trägt der Tatsache Rechnung, dass der Beitrag einzelner Maßnahmen zum Klimaschutzziel verhältnismäßig klein sein kann. Die Klimaschutzziele können nur erreicht werden, wenn der Klimaschutz auf allen Ebenen engagiert vorangetrieben und konkrete Maßnahmen umgesetzt werden. Das KSG BW richtet sich daher mit einer allgemeinen Verpflichtung zum Klimaschutz an alle Bürgerinnen und Bürger sowie mit besonderen Regelungen an das Land, die Kommunen und die Wirtschaft.

(4) Gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 4 BNatSchG kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien auch im Rahmen der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts eine besondere Bedeutung zu. Die Nutzung erneuerbarer Energien beinhaltet also einen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit Naturgütern. Diese positive Wirkung des Klimaschutzes für den Naturschutz ist im Rahmen einer gegebenenfalls notwendigen Abwägung zwischen beiden Belangen ebenfalls zu berücksichtigen.

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

(5) Um die Klimaschutzziele nach § 4 KSG BW zu erreichen, kommt es wesentlich darauf an, dass ein erheblicher Anteil des Endenergieverbrauchs eingespart wird. Weiterhin ist es entscheidend, den Anteil der erneuerbaren Energien am Endenergieverbrauch maßgeblich zu erhöhen.

(6) Bei der Stromerzeugung durch erneuerbare Energien bedarf es einer deutlichen Steigerung. Bezogen auf die Potenziale in Baden-Württemberg kommt dabei dem Ausbau der Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen neben dem Ausbau der Windkraft eine Schlüsselrolle zu. Im Jahr 2020 betrug die Strombereitstellung aus Photovoltaik in Baden-Württemberg 6.365 GWh.

(Erneuerbare Energien in Baden – Württemberg 2020, Stand Oktober 2021: [https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/2\\_Presse\\_und\\_Service/Publikationen/Energie/Erneuerbare-Energien-2020-barrierefrei.pdf](https://um.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-um/intern/Dateien/Dokumente/2_Presse_und_Service/Publikationen/Energie/Erneuerbare-Energien-2020-barrierefrei.pdf).)

(7) Bis 2040 ist weiterhin ein erheblicher Zubau erforderlich. Der Großteil soll dabei durch Photovoltaikanlagen an Gebäuden erzeugt werden. Freiflächenanlagen spielen jedoch eine wichtige ergänzende Rolle.

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sieht als Standorte für Solarparks im Wesentlichen Konversionsflächen und Seitenrandstreifen entlang von Autobahnen und Schienenwegen vor. Mit der Freiflächenöffnungsverordnung (FFÖ-VO) hat Baden-Württemberg von der Länderöffnungsklausel auf Grundlage des Erneuerbare-Energien-Gesetz Gebrauch gemacht und Flächen für jährlich maximal 100 MW PV-Freiflächenanlagen auf Acker- und Grünland in benachteiligten landwirtschaftlichen Gebieten geöffnet.

Aktuell läuft das Verfahren zur Änderung der FFÖ-VO. Auf Grundlage des Koalitionsvertrags der Landesregierung Baden-Württemberg soll die bestehende Ausbaugrenze bedarfsgerecht von 100 MW auf 500 MW angehoben werden.

Somit sollen unter Ausnutzung der sehr guten solaren Einstrahlungswerte in Baden-Württemberg große Freiflächenanlagen im innerdeutschen Wettbewerb wettbewerbsfähig gemacht werden und damit zum Erreichen der Klimaschutzziele beitragen. Gleichzeitig soll eine übermäßige Beanspruchung von landwirtschaftlich oder naturschutzfachlich wertvollen Flächen verhindert werden.

(8) Die photovoltaische Stromerzeugung erfolgt sehr emissionsarm. Unter Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus (Errichtung, Betrieb, Abbau) führt die Photovoltaiknutzung zu einer Treibhausgasminderung in einer Größenordnung von rund 627 g CO<sub>2</sub>-Äquivalent je erzeugter Kilowattstunde Strom.

(9) Die Lücke zwischen der voraussichtlich in Zukunft benötigten Strommenge und der mit der heute installierten Leistung von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien erzielbaren Strommenge ist so groß, dass jede neue Anlage benötigt wird, um diese Lücke zu verkleinern. Dies gilt gerade auch mit Blick auf die Zubauentwicklung der vergangenen Jahre. Zusätzlich kommt es zum Erreichen der Klimaschutzziele auf internationaler und nationaler Ebene sowie auf Landesebene außerdem auch darauf an, die Treibhausgasemissionen so früh wie möglich zu vermindern, da die kumulierte Menge der klimawirksamen Emissionen entscheidend für die Erderwärmung ist.

(10) Die vorliegende 8. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans sieht u.a. die Ausweisung eines Sondergebietes „Solarpark Agri-Photovoltaik“ vor. Die Größe der für die Solarenergienutzung vorgesehenen Sonderbaufläche soll ca. 11,6 ha

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

betragen. Gemeinsam mit den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Solarpark Agri-Photovoltaik“ der Stadt Löffingen wird damit die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung und den Betrieb einer Agri-Photovoltaikanlage gesetzt. Geplant ist eine freistehende Agri-Photovoltaikanlage mit einer geplanten Leistung von insgesamt ca. 4,4 MW. Der Jahresenergieertrag soll insgesamt ca. 5.000 MW betragen, was dem jährlichen rechnerischen Strombedarf von ca. 1.500 Haushalten entspricht.

Dabei spricht für den Standort insbesondere die Lage an der B31 sowie die Lage innerhalb eines im Energieatlas Baden- Württemberg ausgewiesenen sog. benachteiligten landwirtschaftlichen Gebietes und damit innerhalb des Geltungsbereichs der FFÖ-VO bzw. innerhalb der EEG-Gebietskulisse mit Berücksichtigung von Vorbelastungen der entsprechenden Flächen. Folglich weist der Energieatlas Baden-Württemberg den ausgewählten Standort als geeignetes bzw. teils bedingt geeignetes Gebiet für die Photovoltaiknutzung aus (Ermitteltes PV-Freiflächenpotenzial - Energieatlas (energieatlas-bw.de)).

Somit trägt die Planung zum notwendigen Ausbau der Erneuerbaren Energien bei und ist **unter Klimaschutz Gesichtspunkten zu befürworten**

Es wird gebeten, die Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (per Mail an: StEWK@rpf.bwl.de) über das Ergebnis des Verfahrens zeitnah zu informieren.

**Stellungnahme:**

*Den Ausführungen wird zugestimmt. Das Verfahren zum Bebauungsplan „Solarpark Agri-Photovoltaik“ wurde bereits abgeschlossen.*

**26      Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 4, Ref. 44-47, Straßen,Verkehr**  
(E-Mail vom 04.06.2022)

Die Abteilung 4 (ausgenommen Ref. 46) – Mobilität, Verkehr, Straßen - des Regierungspräsidiums Freiburg als Straßenbaubehörde für Bundes- und Landesstraßen nimmt zur o. g. Benachrichtigung nur Stellung im Hinblick auf Planungs- und Ausbauabsichten sowie zu Belangen der Straßenbaugestaltung im Zuge dieser Verkehrswege.

4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“:

Wir weisen darauf hin, dass das Bauvorhaben an die Bundesstraße B 31 grenzt. Unsere Belange sind durch den Vorgang daher berührt. Da der Bund die Zufahrt sowie die LKW-Stellplätze plant entfällt in diesem Fall § 22 StrG. Dies bezieht sich jedoch nur auf die vom Bund geplanten Flächen. Für die anderen Bereiche gilt weiterhin § 22 StrG. Wird der Abstand eingehalten, bestehen gegen das Bauvorhaben „Gewerbegebiet an der B 31“ i.d.F. von 10.12.2021 von unserer Seite keine Einwendungen.

**Stellungnahme:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

*§ 22 StrG (20m-Abstand von Hochbauten gemessen ab Fahrbahnrand der B 31) wird außerhalb der Fläche, die durch den Bund geplant wird, wie gefordert eingehalten.*

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

*Keine Stellungnahme*

**28. Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 8, Forstdirektion (LFV)**

(Schreiben vom 22.04.2022, AZ 83-2511.1/315-070, Tilmann König)

Die höhere Forstbehörde nimmt zu den o.g. Planungen wie folgt Stellung:  
Mit der punktuellen Änderung des FNP sowie den im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplänen „GE an der B31, 4. Änderung“ und „Solarpark Agri-PV“ sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Solarparks auf der Gemarkung Löffingen geschaffen werden.

Von den Planungen sind im Bereich des Bebauungsplans „GE an der B 31“ keine Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG betroffen. Von daher bestehen in diesem Bereich keine forstfachlichen bzw. forstrechtlichen Einwendungen gegen die Planungen.

***Stellungnahme:***

*Die Stellungnahme bezieht sich auf die 8. FNP-Änderung. Richtigstellung: es handelt sich nur um einen Solarpark (bzw. den zweiten Solarpark an der B 31).*

*Dieses Verfahren wurde bereits abgeschlossen.*

*(Die weitere Stellungnahme zur Waldfläche im Solarpark Agri-PV wird nicht mehr wiedergegeben, da das Verfahren bereits abgeschlossen wurde.)*

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

(Schreiben vom 01.02.2021)

B Stellungnahme

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, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes: 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 daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen des oberen Muschelkalks. Diese werden lokal von Verwitterungs-/ Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

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/tonigschluffigen 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### Boden

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

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

Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer [http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb\\_geola\\_hyd](http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geola_hyd)) und LGRBwissen (<https://lgrbwissen.lgrb-bw.de/hydrogeologie>) sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie“ (ISONG, <http://isong.lgrb-bw.de/>) entnommen werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

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

#### Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

#### Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

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.

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:***

*Die Angaben werden zur Kenntnis genommen und soweit relevant, in die Hinweise zur Bebauungsplanänderung aufgenommen (Ziffer 2.17).*

**30. Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 Luftverkehr und  
Luftsicherheit, Außenstelle Freiburg**

(E-Mail vom 26.04.2022)

Die Plangebiete befinden sich außerhalb von Bau- und Anlagenschutzbereichen und außerhalb des direkten Einflusses eines Fluggeländes.

Aus luftrechtlicher Sicht bestehen gegen die o.g. Planungen keine Einwendungen, luftrechtliche Belange werden hier nicht tangiert.

**31. Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8, Denkmalpflege**

*Keine Stellungnahmen*

**32. Regionalverband Südlicher Oberrhein**

(E-Mail vom 11.04.2022)

Bearbeiter: Ingo Jehle Tel

die Bebauungsplanänderung und Gewerbegebietserweiterung umfasst einen Geltungsbereich von ca. 10 ha.

Die 8. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Bebauungsplanänderung.

Die Stellungnahme zu dieser Bebauungsplanänderung gilt vorbehaltlich der korrekten Berücksichtigung des Gewerbeflächenbedarfs nach Plansatz 2.4.2.2 Regionalplan im Rahmen der 8. FNP-Änderung.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung auch in Gewerbegebieten anzustreben.

Nur über eine komprimierte Flächennutzung mit entsprechenden Baudichten kann dem landesweit großen Freiflächenverbrauch entgegengewirkt werden.

Neben den gewerblichen Hauptnutzungen sind auch Stellplätze und Lagerflächen flächeneffizient zu planen und zu betreiben (siehe Plansatz 4.1.2 Abs. 4 (G) Regionalplan). Folglich sollten Mitarbeiter- und Kundenparkplätze weniger in die Fläche, sondern mehr vertikal in Tiefgaragen und/oder Parkdecks angeordnet werden.

***Stellungnahme:***

*Der Hinweis zu flächeneffizienter Bauweise von Stellplätzen und Lagerflächen wird aufgenommen (Ziffer . 2.18 der Hinweise zum Bebauungsplan)*

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

Nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan sind mehrere – auch an sich selbständige, nicht-großflächige – Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Eine Einzelhandelsagglomeration wäre an diesem nicht-integrierten Standort im Kleinzentrum Löffingen aus raumordnerischer Sicht nicht vertretbar (siehe Plansatz 2.4.4.5 (N) Regionalplan).

Da nach § 1 (4) BauGB Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind und auch die Stadt Löffingen hier keine weitere Einzelhandelsnutzung vorsieht, ist die über den Bestand hinausgehende Einzelhandelsnutzung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B31“ auszuschließen.

Dieser Sachverhalt ist nicht neu, da wir bereits im Jahr 2018 im Rahmen des Drogeriemarkt-Bauantrags und im Jahr 2020 im Rahmen des Aldi-Bauantrags auf die kritische Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet hinsichtlich der Nahversorgung im Kernort und für die Nachbargemeinden hingewiesen haben.

Wir bedauern, dass die Stadt Löffingen eine bewusste Einzelhandelssteuerung bisher vermissen lässt und regen die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes an.

Für weitere Abstimmungen hierzu stehen wir gerne zur Verfügung.

***Stellungnahme:***

*Der Stellungnahme wird gefolgt und Einzelhandel für zentrenrelevante Sortimente im Änderungsbereich ausgeschlossen, um eine Einzelhandelsagglomeration an dem nicht-integrierten Standort und so einen Verstoß gegen das Integrationsgebot zu vermeiden.*

Es wird angeregt, die Abgrenzungen der Änderungsbereiche im Begründungstext sowie in der Planzeichnung schwarz-gestrichelt vorzunehmen.

***Stellungnahme:*** *Der Anregung wird gefolgt.*

**33. Regionalverband Schwazwald-Baar-Heuberg, Villingen-Schwenningen**  
(E-Mail vom 06.05.2022)

VG Löffingen-Friedenweiler, 8. FNP-Änderung mit B-Plänen Löffingen "GE an der B 31", 4. Änderung. und "Solarpark Agri-PV", frühzeitige Beteiligung

Für die Beteiligung an den oben genannten Planverfahren bedanken wir uns. Die Belange des Regionalverbandes Schwarzwald-Baar-Heuberg werden dadurch nicht berührt.

***Stellungnahme:*** *Kenntnisnahme*

**34. Schwarzwaldverein e.V., Freiburg**  
*Keine Stellungnahme*

**35. TransnetBW GmbH, Stuttgart**  
(E-Mail vom 06.05.2022)

Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich der 8. FNP-Änderung mit B-Plänen "GE an der B 31" und 4. Änderung und "Solarpark Agri-PV" in Löffingen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

***Stellungnahme: Kenntnisnahme***

**36. Stadtverwaltung Bonndorf**

*Keine Stellungnahme*

**37. Stadtverwaltung Bräunlingen**

(Schreiben vom 13.04.2022 an den GVV Donaueschingen)

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 23.03.2022 zur 8. punktuellen Änderung des FNP Löffingen - Friedenweiler, zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B31“ und „Solarpark Agri-Photovoltaik“ für den Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen - Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB mit Scoping. Die Stadt Bräunlingen hat den Planungsentwurf geprüft. Es bestehen keine Bedenken gegenüber den Planungsabsichten der Stadt Löffingen sowie der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.

***Stellungnahme: Kenntnisnahme***

**38. Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen**

(E-Mail vom 16.04.2022)

Vielen Dank für die Information des Gemeindeverwaltungsverbands Donaueschingen (GVV) über die Planungsabsichten der Stadt Löffingen bzw. des Planungsverbands Löffingen-Friedenweiler im Rahmen der 8. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans Löffingen-Friedenweiler. Von Seiten des GVV bestehen keine Bedenken gegenüber den geplanten Vorhaben. Eigene Planungen des GVV werden von den Planungsabsichten nicht berührt. Frau Heidi Kuttler, Stadtplanung, erhält Nachricht von dieser E-Mail. Analog gilt dies auch für die Stadt Donaueschingen. Falls diesbezüglich eine eigene Stellungnahme erwünscht ist, bitten wir um Nachricht.

***Stellungnahme: Kenntnisnahme***

**39. Stadtverwaltung Hüfingen**

(E-Mail vom 08.04.2022)

Wir bedanken uns für die Beteiligung an den o.g. Planverfahren. Von Seiten der Stadt Hüfingen bestehen keine Bedenken gegenüber den Planungsabsichten.

***Stellungnahme: Kenntnisnahme***

**40. Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt-Eisenbach (Hochschw.)**

(E-Mail vom 08.04.2022)

*Keine Stellungnahme*

**41. Gemeindeverwaltung Wutach**

(E-Mail vom 08.04.2022)

Es wird mitgeteilt, dass die Gemeinde Wutach zu dem Parallelverfahren der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler zur 8. punktuellen FNP-



**Stadt Löffingen, 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“  
Abwägung der Behördenstellungen aus der frühzeitigen Beteiligung (04.04. - 06.05.2022)  
gemäß Beschluss vom 25.01.2024**

---

Änderung und der Stadt Löffingen zu den Bebauungsplänen "Gewerbegebiet an der B 31", 4. Änderung, und „Solarpark Agri-Photovoltaik“ keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen hat.

***Stellungnahme: Kenntnisnahme***

**Aufgestellt im Auftrag der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler**

Planungsbüro für Städtebau, Dipl.-Ing. Ulrich Ruppel,  
79183 Waldkirch, Tel. 07681/9494 info@ruppel-plan.de

faktorgruen, Dr. Thomas Hahn  
Merzhauser Straße 110, 79100 Freiburg, Tel. 0761/ 707 647-27 hahn@faktorgruen.de