

STADT LÖFFINGEN

LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET AN DER B 31“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

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

*Anderungen gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (04.04.-06.05.2022)
sind kursiv gedruckt*

Inhalt:

- **Satzungen** zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“ und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften
- **Bebauungsvorschriften** zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“
- **Begründung** zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“
- **Örtliche Bauvorschriften** zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 31“ mit **Begründung**
- **Deckblattplan**
- **Umweltbericht**

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

SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN ZUR

4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET AN DER B 31“ UND DEN ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

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

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN
SATZUNGEN ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGBIET
AN DER B 31“ UND DEN ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

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

Seite - 1/3 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am in öffentlicher Sitzung

a) die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“

b) die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

gemäß § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023,
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der zeichnerischen Festsetzungen ist aus den zwei Deckblättern zur 4. Änderung vom zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“ ersichtlich.

Der Geltungsbereich für die textlichen Änderungen sowie der örtlichen Bauvorschriften ist der gesamte Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 31“.

§ 2 Bestandteile der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 4. Bebauungsplanänderung bestehen aus

1. den Deckblättern zur 4. Änderung vom
2. den Bauvorschriften vom
3. Anlage 1: Profilplan zur 110-kV-Freileitung vom

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN
SATZUNGEN ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET
AN DER B 31“ UND DEN ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

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

Seite - 2/3 -

Beigefügt sind

1. die Begründung zur 4. Änderung vom
2. der Umweltbericht zur 4. Änderung vom

§ 3 Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Die textlichen Bebauungsvorschriften vom 27.04.1995, die zuletzt mit Satzungsbeschluss vom 27.03.2014 zum 3. Mal geändert wurden, werden durch die Fassung vom ersetzt.

Der zeichnerische Teil wird im Geltungsbereich der 4. Änderung durch die Deckblätter vom ersetzt.

Der Bebauungsplan wird in dem im östlichen Deckblatt zur 4. Änderung entsprechend markierten Bereich aufgehoben (Teilaufhebung).

§ 4 Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 31“

Die örtlichen Bauvorschriften, die zuletzt mit Satzungsbeschluss vom 27.03.2014 im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung geändert wurden, werden durch die örtlichen Bauvorschriften *im Rahmen* der 4. Änderung für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“ durch die Fassung vom ersetzt.

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 31“ bestehen aus

1. dem Textteil (örtliche Bauvorschriften) vom
 2. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“, zuletzt geändert durch 4. Änderung vom
- Beigefügt ist eine Begründung vom*

§ 5 Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Teilaufhebung und der örtlichen Bauvorschriften

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“ und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Bereich der Teilaufhebung nach § 3 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB außer Kraft.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN
SATZUNGEN ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET
AN DER B 31“ UND DEN ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

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

Seite - 3/3 -

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

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmt.

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

Rechtswirksam durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB
vom

STADT LÖFFINGEN

BEBAUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET AN DER B 31“

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

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil das „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind neben den nachfolgend genannten Nutzungen (GE 1 bis GE 5) im gesamten Baugebiet Einzelhandelsbetriebe nur, wenn nicht-zentrenrelevante Sortimente aus folgender Liste angeboten werden.

Liste nicht-zentrenrelevanter Sortimente:

- Möbel, Büromöbel, Küchen (inkl. Einbaugeräte),
- Büromaschinen,
- Sanitär-, Badeinrichtung,
- Teppichböden, Bodenbeläge, Tapeten, Malereibedarf,
- Rollläden, Markisen,
- Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen,
- Werkzeuge, Maschinen,
- Beschläge, Eisenwaren,
- Pflanzen, Pflanzensubstrate, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengefäße,
- Gartenhäuser und -geräte, Gartenmöbel,
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse,
- Installationsmaterial, Heizung, Klimageräte, Öfen,
- großteilige Camping- und Sportgeräte (z. B. Boote, Tauchsportgeräte),
- motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör, Fahrräder und Fahrradzubehör.

Hinweis: Bestehende Einzelhandelsbetriebe im Baugebiet haben Bestandsschutz.

Entsprechend den Abgrenzungen im zeichnerischen Teil werden für Teile des Baugebietes („GE 1“ – „GE 5“) neben den genannten Einzelhandelsbetrieben nur bestimmte weitere Betriebe und Nutzungen wie folgt zugelassen:

Bereich „GE 1“

Zulässig sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.

Weiterhin sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziff. 2-4 BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„GEWERBE GEBIET AN DER B 31“**

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

Seite - 3/22 -

Ausnahmsweise können die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1-3 BauNVO zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Vergnügungsstätten. (*Hinweis: geändert durch 1. Änderung vom 05.11.1998*)

Bereich „GE 2“:

Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziff. 1-4 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1-3 BauNVO zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Bereich „GE 3“ (Bereich der 110 KV-Freileitung):

Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziff. 1-4 BauNVO:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Für Wohnungen wird ein Mindestabstand von 70 m von der Achse der 110-KV-Freileitung empfohlen.

2. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Auf die Bauhöhenbeschränkungen im Schutzstreifen der 110-KV-Leitung nach Nr. 1.3.3 und auf Nr. 1 der örtlichen Bauvorschriften wird hingewiesen.

Bereich „GE 4“ (Randbereich der 110 KV-Freileitung):

Zulässig sind die gleichen Nutzungen wie in „GE 3“, wobei die Gebäudehöhe auf 12 m beschränkt ist (s. Planeintrag).

Auf die Bauhöhenbeschränkungen im Schutzstreifen der 110-KV-Leitung nach Nr. 1.3.3 und auf Nr.1 der örtlichen Bauvorschriften wird hingewiesen.

Bereich „GE 5“:

Zulässig sind die gleichen Nutzungen wie in GE 2“, wobei die Gebäudehöhe auf 12m beschränkt ist (s. Planeintrag).

1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig und können allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.

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

Für das Maß der baulichen Nutzung werden für das gesamte Baugebiet folgende Orientierungswerte (*geändert durch 4. Änderung*) festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) **0,8**

Geschossflächenzahl (GFZ) **1,4**

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird mit **II** festgesetzt.

1.1.4 Höhenbegrenzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

1.1.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EGFH) darf nicht höher als 1,50 m über der Straßenoberkante liegen, gemessen in Höhe der Gebäudemitte.

1.1.4.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe, gemessen von der Oberkante EGFH bis zum Schnittpunkt Außenmauerwerk/Oberkante Dachhaut, darf bei Wohngebäuden oder Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, höchstens 6,00 m, bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden höchstens 12,00 m betragen.

1.1.4.3 Gebäudehöhe

Die Gebäude gemessen von der Oberkante EGFH bis zur obersten Dachbegrenzungskante (i. d. R. der First) dürfen die im zeichnerischen Teil angegebene Gebäudehöhe nicht überschreiten. In den im zeichnerischen Teil eingezeichneten Bereichen GE 1 - 3 dürfen ausnahmsweise einzelne untergeordnete betrieblich notwendige Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) eine Höhe von 18 m nicht überschreiten, wenn es mit den öffentlichen Belangen und dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar ist.

Zusätzlich sind die Bauhöhenbeschränkungen nach 1.3.3 im Schutzbereich der 110-kV-Leitung bindend.

1.1.4.4 Höhe der Garagen

Die Höhe der Garagen für PKW (OK Fußboden bis OK First) darf höchstens 5,00 m betragen.

1.1.4.5 Ausnahmen

Ausnahmen von den Festsetzungen nach 1.1.4.1 bis 1.1.4.4 sind zulässig, wenn die Überschreitung städtebaulich vertretbar, mit dem Orts- und Landschaftsbild vereinbar und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die abweichende („b“ = besondere) Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, jedoch ohne Längenbeschränkung.“ (*Hinweis: geändert durch 3. Änderung vom 27.03.2014*)

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

1.3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3.2 Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen können unter Beachtung der Regelungen nach Ziff. 1.1.4.4 und 1.3.3 sowie Ziff. 4 der örtlichen Bauvorschriften und der Abstandsflächen nach § 7 LBO auch auf den nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.

1.3.3 Leitungsrechte und Bauhöhenbeschränkungen im Schutzbereich der 110-KV-Leitung (Hinweis: geändert durch 3. Änderung vom 27.03.2014 und 4. Änderung vom ...)

Im Zeichnerischen Teil ist die 110-KV-Leitung Zollhaus-Neustadt der Energiedienst Netze GmbH, Rheinfelden, eingetragen. Beiderseits der Leitungsachse besteht ein Schutzstreifen von 22,0 m. In diesem Schutzbereich besteht eine gesetzliche und vertragliche Regelung, welche nur eine eingeschränkte bauliche Nutzung und Bepflanzung unter Einhaltung der Mindestabstände nach DIN-VDE 0210 zulässt.

Folgende Sicherheitsabstände zwischen baulichen Anlagen mit feuerhemmender Dacheindeckung nach DIN 4102 und den Leiterseilen sind gemäß Ausgabe 12.85 vorgeschrieben:

- bei Dächern bis einschließlich 15° Dachneigung (Flachdächer) 5,0 m
- bei Dächern über 15° Dachneigung 3,0 m

Die tatsächliche maximale Bauhöhe muss von Fall zu Fall entsprechend dem höhenmäßigen Leitungs- und Geländeverlauf festgelegt werden. Dieser geht aus den Leitungsprofilen hervor (s. Anlage 1 der Bebauungsvorschriften: Vorabzug ED Netze, 110-kV Hochspannungsfreileitung Zollhaus-Neustadt, Ausgabe vom 19.08.2021). Die Anlage 1 (alt) zur Fassung der Bebauungsvorschriften vom 27.04.1995 verliert mit dem Tag an Gültigkeit, an dem die geplante Erhöhung der Masten Nr. 61A bis 64A erfolgt ist. Bei Bauvorhaben sind ab diesem Tag die neuen Höhen unter Beachtung der o.g. Sicherheitsabstände zu beachten.

Die Bauhöhenbeschränkungen gem. 1.1.4 und gem. Eintragung im zeichnerischen Teil dürfen auch im Schutzbereich nicht überschritten werden.

Im zeichnerischen Teil sind auf bestehenden bzw. ehemaligen Wirtschaftswegen (Flurst. Nr. 2558 und 2395) Leitungsrechte eingetragen. Begünstigte sind die Energiedienst Netze GmbH, Rheinfelden, und die Stadt Löffingen.

1.3.4 Sichtflächen

Im Bereich der Sichtflächen an der Kreuzung der K 4994 (Sichtdreiecke 10x70 m) sind alle Nutzungen über 0,8 m oberhalb der Straßenoberkante (OK Randstein) nicht zulässig. Ausgenommen sind Bäume in einem Mindestabstand von 8,0 m.

1.3.5 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

Auf der im zeichnerischen Teil umgrenzten Fläche parallel zur bestehenden B 31 sind bauliche Anlagen und Anlagen der Außenwerbung nach § 2 Abs. 1 und 9 LBO nicht zulässig.

Zulässig sind jedoch

- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze
- Stellplätze.

1.3.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

(Hinweis: geändert durch 3. Änderung vom 27.03.2014)

Gemäß Eintragung im Zeichnerischen Teil sind an den gekennzeichneten Strecken oder Grundstücksgrenzen Grundstückszufahrten nicht zulässig.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Hinweis: Gemäß § 178 BauGB kann die Stadt Löffingen den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu bepflanzen.

*Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass Bäume und Sträucher im Schutzstreifen der 110-KV-Freileitung (siehe Ziffer 1.3.3) stets einen **Mindestabstand von 5 m** zu den Leiterseilen haben müssen, um eine wiederkehrende Ausüstung oder Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden. Dies ist bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.*

1.4.1 Bäume und Sträucher

1. Entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgeboten für **Einzelbäume** ist je ein hochstämmiger, mittel- oder großkroniger Laubbaum (Arten gemäß Pflanzliste 1, s.u.) zu pflanzen.

2. Bei offenen, ebenerdigen **Pkw-Stellplätzen** sind je angefangene 4 Stellplätze (einzeilige Anordnung) bzw. je angefangene 8 Stellplätze (doppelreihige Anordnung) ein hochstämmiger, mittel- oder großkroniger Laubbaum (Arten gemäß Pflanzliste 1, s.u.) zu pflanzen.

3. Auf den **Baugrundstücken** sind pro angefangener 600 m² Grundstücksfläche je ein hochstämmiger, mittel- oder großkroniger Laubbaum (Arten gemäß Pflanzliste 1, s.u.) und drei Sträucher (Arten gemäß Pflanzliste 2, s.u.) zu pflanzen. Die gemäß Abs. 1 und 2 sowie die gemäß Ziffer 1.4.4.1 zum Erhalt festgesetzten Bäume sind hierbei anzurechnen.

4. Für alle festgesetzten Anpflanzungen gilt, dass sie dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu ersetzen sind. Der Stammumfang der anzupflanzenden Bäume muss mind. 18 - 20 cm betragen. Pro Baum ist ein Baumquartier von mind. 3 x 2 m und 12 m³ frei durchwurzelbarem Raum vorzusehen.

5. Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) Abweichungen von den eingetragenen Standorten von bis zu 10 Metern zulässig sind, wobei Mindestabstände zwischen Baumpflanzungen von 6 Metern einzuhalten sind.

Hinweis: Informationen bzgl. der Eignung von Baumarten zur Begrünung von Verkehrsflächen finden sich u. a. in der aktuellen Straßenbaumliste der Deutsche

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„GEWERBEGEBIET AN DER B 31“**

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

Seite - 8/22 -

Gartenamtsleiterkonferenz e.V. (GALK) und der Zukunftsbaumliste Düsseldorf.“

Pflanzliste 1 , Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Kastanie	Aesculus hypocostanea
Linde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
WIKLAPFEL	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraister
Wildkirsche	Prunus avium

Bei dem im Rechtsplan festgesetzten Pflanzgeboten dürfen aus Gründen der Klimaanpassung auch stadtklimafeste, nicht heimische Laubbaumarten verwendet werden.

Pflanzliste 2, Hecken

Schlehe	Prunus	spinosa
Hundsrose	Rosa	canina
Hartriegel	Cornus	sanguinea
Zweigr. Weißdorn	Crataegus	laevigata
Eingr. Weißdorn	Crataegus	monogyna
Hasel	Corylus	avellana
Holunder	Sambucus	nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum	loutana
Liguster	Ligustrum	vulgare
Heckenkirsche	Lonicera	xylosteum
Berberitze	Berberis	vulgaris
Kreuzdorn	Rharnnus catharticus	

1.4.2 Gebäudebegrünung

1. Flach geneigte Dächer (0° – 15°) von Gebäuden und Nebenanlagen im Plangebiet sind zu einem Anteil von mindestens 60 % der Dachfläche extensiv zu begrünen.
2. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.
3. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module mit der Vegetation abzustimmen. Benötigter Raum für technische Gebäudeausrüstung kann von der Begrünung ausgespart werden.
4. Fensterlose Fassadenteile von Gebäuden und Nebenanlagen mit Rankgewächsen sind so zu begrünen, dass mindestens 30 % der Fassadenfläche berankt werden

(Pflanzdichte: mindestens 1 Pflanze/ 1 lfm. Fassadenlänge).

1.4.3 Pflanzflächen, Hecken

1. Fläche 1a

Auf der im zeichnerischen Teil mit „F1a“ gekennzeichneten Fläche ist die bestehende Feldhecke (geschütztes Biotop Nr. 181163150158) zu erhalten. Nach Süden ist die bestehende Feldhecke durch Strauchpflanzungen (mit Straucharten aus den Pflanzliste 1 in Ziffer 1.4.1) zu ergänzen. Nach Osten ist die Feldhecke durch Pflanzungen gebietsheimischer Sträucher und Bäume (gem. den Pflanzlisten 1 und 2 in Ziffer 1.4.1) zu verlängern.

Fläche 1b

Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „F1b“ gekennzeichneten Fläche ist durch Ein-saat einer kräuterreichen, autochthonen Magerwiesen-Saatgutmischung eine Mager-wiese mittlerer Standorte zu entwickeln. Alternativ kann Mähgut von mageren Flach-land-Mähwiesen oder Magerrasen aus der Umgebung aufgebracht werden. Die Wie-senvegetation ist auf magerem Oberboden zu entwickeln. Eine Düngung ist unzuläs-sig.

Die Fläche ist dauerhaft zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist in der ersten Junihälfte, die zweite Mahd, ca. ab Mitte Oktober eines jeden Jahres durchzuführen. Bei den Mahdzeitpunkten sollte die jeweilige Witterung berücksichtigt werden. Das Mahd-gut ist spätestens eine Woche nach dem Schnitt abzutransportieren.

2. Fläche F2

*2. Auf der privaten Grünfläche F2 ist eine **Feldhecke** mittlerer Standorte aus gebiets-heimischen Sträuchern und Bäumen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhal-ten. Abstände zwischen und innerhalb der Pflanzreihen 1,5 m. (Pflanzenarten gemäß Pflanzlisten 1 und 2 in Ziffer 1.4.1).*

3. Fläche F3

*3. Auf der Grünfläche **F3** ist auf der neu entstehenden Böschung durch geeignete Pfl-e-gemaßnahmen (Nutzung eines sehr mageren, steinigen, basischen Substrats; Soden-übertragung und Einsaat mit Saatgut regionaler Herkunft) ein **Magerrasen** zu entwi-ckeln und dauerhaft zu erhalten. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.*

4. Fläche F4

*4. Auf der Grünfläche **F4** ist eine **Feldhecke** mittlerer Standorte in einem Streifen von 3,0 m Tiefe und Abständen zwischen und innerhalb der Pflanzreihen von 1,5 m. aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzlisten 1 und 2 in Ziffer 1.4.1).*

1.4.4 Erhaltungsgebote

1.4.4.1 Baumbestand

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste zu ersetzen.

Hinweis: Die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume sind bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen.

Insbesondere ist zu beachten: Bei Eingriffen in den Wurzelraum ist die fachgerechte Erstellung eines Wurzelvorhangs in Handarbeit erforderlich. Der Abstand zum Stammfuß des Baums muss mindestens 2,5 m betragen. Bei einem Eingriff in den Wurzelraum ist ein fachgerechter Kronenrückschnitt vorzunehmen. Die Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

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

(Hinweis: ergänzt durch 3. Änderung vom 27.03.2014)

1.5.1 Flächen für Wertstoffcontainer

Grundstückseigentümer haben für die bei ihnen anfallenden Wertstoffe (Reststoffe zur Wiederverwertung) die erforderlichen Flächen zur Aufstellung von Depotcontainern bereitzustellen.

1.5.2 Bodenaushub

Der Bodenaushub ist auf den Grundstücken zu verteilen. Ausnahmsweise kann überschüssiges Aushubmaterial, das nicht vor Ort verteilt werden kann, für die Rekultivierung der Kiesgrube Reisingen verwendet werden.

Ergänzungen durch 4. Änderung:

1.5.3 Schutz von Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen durch metallgedeckte Dächer

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

1.5.4 Oberflächenbefestigung

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird sowie LKW-Parkplätze sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen.

Oberirdische Stellplätze, Fußwege und Erschließungswege, sowie Feuerwehrzufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,5$) herzustellen, z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrasen.

1.5.5 Außenbeleuchtung

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„GEWERBEGEBIET AN DER B 31“**

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

Seite - 11/22 -

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden.

Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur nach unten auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.

1.5.6 Grundwasserschutz

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..

2 HINWEISE UND NACHRICHTUCHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Hinweise zum Artenschutz

Bei Geländeerfassungen im Plangebiet wurden die Arten Feldlerche, Goldammer und Feldsperling als potenziell vom Vorhaben betroffen identifiziert. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wurden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung die folgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erarbeitet.

V1: Rodungszeitbeschränkung auf die Zeit zwischen 1.10. und 28.02.

V2: Zeitliche Beschränkung von Baufeldräumung und Baubeginn im gesamten Plangebiet nur zwischen Mitte August und Mitte März und somit außerhalb der Brutzeit der Feldlerche.

CEF1: Aufwertung auf ca. 5 ha landwirtschaftlicher Fläche zum Ersatz von 5 wegfallenden Feldlerchen-Revieren durch Anlage von Lerchenfenstern, Schwarz- und Buntbrachen.

CEF2: Temporärer Ausgleich für ein Goldammer-Brutgehölz und Nahrungshabitat durch Auslichtung eines bestehenden Gehölzes und Anlage eines Hochstaudensaums.

2.2 Einfriedigungen und Anlage von Grünflächen mit niedrigem Bewuchs

Empfohlen werden Grundstückseinfriedigungen mit Heckenanpflanzung.

Für geplante Grünflächen mit niedrigem Bewuchs wird aus Gründen des Insekten-schutzes empfohlen, anstelle von artenarmen Vielschnittrasen die Flächen mit einer möglichst autochthonen Gräser/Kräuter-Mischung anzulegen, nicht zu düngen und zweischürig zu mähen.

2.3 Dachformen

Empfohlen werden bei gewerblichen Gebäuden Satteldächer oder Pultdächer, bei Wohngebäuden Sattel- oder Walmdächer.

2.4 Baugrund

Der Baugrund im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bildet oberer Muschelkalk. Dieser kann örtlich verkarstet sein. Beim Antreffen von verkarstungsbedingten Fehlstellen beim Baugrubenaushub (z. B. Karsthohlräume oder mächtiger Kalkverwitterungslehm in Hohlräumen neben harten Kalksteinbänken) ist eine ingenieur-geologische Beratung zu veranlassen.

2.5 Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Sollten bei der Durchführung von Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG *das Bauamt des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald* als untere Denkmalschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.)

oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die untere Denkmalschutzbehörde oder die höhere Denkmalschutzbehörde im Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Baubeginnsanzeigen sind rechtzeitig an das *Bauamt des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald* zu übermitteln.

§ 20 DSchG, Zufällige Funde:

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

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

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

2.6 Bestimmungen zur Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

(Zur Oberflächenwasserbeseitigung siehe Ziff. 6 der örtlichen Bauvorschriften.)

2.6.1 Abwasserbeseitigung

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

2.6.2 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt oder ihre Beauftragten abgenommen werden.

Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Kopie des Abnahmescheins ist bei der Stadtverwaltung aufzubewahren.

2.6.3 Reinigungsschächte

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

2.6.4 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

2.6.5 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. 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 wie nachfolgend festgesetzt sind zulässig.

Das Speichervolumen für die Regenrückhaltung muss je 100 m² vollversiegelte Fläche mindestens 2 cbm betragen.

Zulässig ist ein gedrosselter Abfluss von maximal 0,5 Liter/sec je 100 m² versiegelter Fläche.

Im Baugesuch ist die ausreichende Regenwasserrückhaltung nachzuweisen.

2.7 Lärmemissionen durch die Bundesstraße 31

Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet im Lärmeinwirkungsbereich der Bundesstraße 31 liegt. Um störende Lärmeinwirkungen auf das Gebäudeinnere bei lärmempfindlichen Nutzungen (z. B. Aufenthaltsräumen in Wohnungen oder Büroräumen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen u.ä.) auszuschließen, sind ist durch geeignete Maßnahmen (Dimensionierung der Außenbauteile der Gebäude, Orientierung der Räume mit lärmempfindlicher Nutzung zur der Lärmquelle abgekehrter Seite oder durch die Wahl eines weniger stark durch Lärm beeinträchtigten Grundstücks) sicherzustellen, dass die erforderliche Luftschalldämmung erreicht wird. Eventuell erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen sind einzuplanen. Der Nachweis eines ausreichenden Immissionsschutzes kann im Baugenehmigungsverfahren verlangt werden.

2.8 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen sind das Bundesbodenschutzgesetz und § 1 a BauGB.

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

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 Er-

schließungsstraßen), 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.*

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten z.B. durch 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.

2.8.1 Oberboden

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

2.8.2 Bodenarbeiten, Bodenabtrag

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

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

2.8.3 Geländeaufschüttungen

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

2.8.4 Bauschutt

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

2.8.5 Bodenbelastungen

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

2.8.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenthöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (stadteigenen) Flächen zwischenzulagern.

2.8.7 Lagerung des Oberbodens, Unterbodenverdichtungen

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

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

2.8.8 Bodenschutzkonzept

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.

Dies bedeutet konkret:

- *die Sicherung oder Wiederherstellung der Böden bzw. Lenkung von Bodenverbrauchenden Planungen, möglichst nicht auf schutzwürdige und empfindliche Böden.*
- *Bei unvermeidlichen Eingriffen in den Boden soll sparsam, schonend und hausälterisch 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.

2.8.9 Oberbodenauftrag

Auf ca. 3,8 ha Fläche im Plangebiet, welche überbaut wird, wird der bestehende Oberboden abgeschoben und auf nah gelegene Ackerflächen aufgebracht. Hierbei handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut Boden. Die Maßnahme sollte möglichst früh im Planungsprozess und von Fachpersonen (z.B. Fachbüros für Bodenschutz) geplant und begleitet werden.

2.9 Duldung landwirtschaftlicher Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen in Form von Staub, Spritzmitteln, Lärm oder Gerüchen, die auch bei Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nach TA Luft und TA Lärm) bereits nicht ausgeschlossen

werden können, sind zu dulden. Schadenersatzforderungen an Landwirte können nicht geltend gemacht werden, sofern es sich nicht um vorsätzlich oder fahrlässig herbeigeführte Verschmutzungen handelt.

2.10 Regenwassernutzungsanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 3. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist, neugefasst durch Bek. v. 10.3.2016 I 459; zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 17.7.2017 I 2615) der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

2.11 Hinweis zur wasserechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser

(Dieser Hinweis wurde ergänzt durch die 2. Änderung vom 11.12.2008)

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 430/440, weist darauf hin, dass gemäß der im Jahr 1999 in Kraft getretenen Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Versickern von Niederschlagswasser u. a. dann nicht erforderlich ist, wenn dies in bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen ist. Da der Bebauungsplan vor Inkrafttreten der Niederschlagswasserverordnung rechtskräftig wurde, ist trotz der Regelungen unter Ziff. 6 der örtlichen Bauvorschriften (*vorher Ziff. 2.6 Beb.-Vorschriften*) zur Versickerung in jedem Fall eine **wasserrechtliche Erlaubnis** für die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers im Bebauungsgebiet erforderlich. Im Hinblick auf das nicht abschätzbare Schadstoffpotential durch Gewerbebetriebe ist es aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich, dass die Art und Weise der Versickerungen generell im Rahmen von einem Wasserrechtsverfahren geprüft werden.

2.12 Brandschutz

(Dieser Hinweis wurde ergänzt durch die 3. Änderung vom 27.03.2014)

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG §3, LBOAVO § 2 Abs.5) für jedes Bauvorhaben sicherzustellen.

Das Gewerbegebiet wird durch die Ringleitung DN 200/150 aus dem Hochbehälter Rosshag mit Trinkwasser versorgt. Das Verteilnetz im Gewerbegebiet ist durchgehend mit Leitungen DN 150 ausgestattet. Am Hydranten DN 100 in der Gerwigstr. 9 ergibt sich rechnerisch eine mögliche Löschwasserentnahme von etwa 71 cbm/h. Die erforderliche Löschwasserbereitstellung von beispielsweise 192 cbm/h kann über das öffentliche Trinkwassernetz nicht bereitgestellt werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserrestmenge ist daher entsprechend o.g. Arbeitsblatt in Abhängigkeit von der Nutzung durch die/den Bauherrin/Bauherrn, beispielsweise durch Löschwassertanks, sicherzustellen.

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV –

Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) sicher zu stellen.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten zu schaffen.

2.13 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Abt. 4, Referat 46/Verkehr
(Dieser Hinweis wurde ergänzt durch die 3. Änderung vom 27.03.2014)

Das Gewerbegebiet an der B 31 Löffingen befindet sich etwa 3,9 km nördlich des Segelfluggeländes Reiselfingen außerhalb eines Bauschutzbereiches.

Sollten Gebäude oder technische Einrichtungen, auch Baukräne, mit einer Höhe von mehr als 45 m geplant werden, ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 46, Verkehr, Sachgebiet Luftverkehr als zivile Luftfahrtbehörde an der Planung zu beteiligen.

2.14 Hinweis der EDNetze, Rheinfelden

Im Plangebiet verlaufen bereits Kabel der EDNetze, Rheinfelden.

Details dazu sind auf der Internetseite <https://planservice.regiodata-service.de> zu finden.

Falls die Kabel gesichert werden müssen, ist dies mit dem Betriebsstützpunkt in Neustadt abzusprechen. Ansprechpartner ist Rico Maier (zu erreichen unter Tel. 07623 92-6170 oder per Mail an Betrieb.Neustadt@ednetze.de).

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

Desweiteren führt die 110-kV-Freileitung Zollhaus-Neustadt über die Fläche und somit in der Nähe des Bauvorhabens. Außerdem befinden sich die Masten Nummer 62 und 63 im Änderungsbereich des Bebauungsplanes. Diese Trasse wird weiterhin gebraucht. Dies ist bei der Bauplanung zu berücksichtigen und eventuelle Anpassungen und Provisorien rechtzeitig mit der EDNetze abzusprechen. Während des Baus ist auf die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zu achten, Insbesondere bei Kranarbeiten.

2.15 Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH

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

2.16 Hinweise des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald zu Klimaschutzmaßnahmen

1. Material und Farbe von Gebäuden 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.

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. 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 wird eine **Dachbegrünung** dringend empfohlen.

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. 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.

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

5 Es wird darauf hingewiesen, 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 Netzinfrastuktur für die nachträgliche 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.).

2.17 Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)

Geotechnik

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.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr 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.

Grundwasser

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) 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.

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

2.18 Hinweise des Reionalverbandes Südlicher Oberrhein

Flächeneinsparung

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung im Gewerbegebiet 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

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN
HINWEISE ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET AN
DER B 31“**

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

Seite - 22/22 -

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.

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

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmt.

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

Rechtswirksam durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

vom

BEGRÜNDUNG

ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET AN DER B 31"

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

1 Zielsetzungen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 31“ wurde im Jahr 1995 als Satzung beschlossen und seit dem dreimal geändert.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der B 31" umfasst eine am Ostrand gelegene Fläche von ca. 99.600 qm, die sich weitestgehend im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes befindet.

Es sind insbesondere folgende Änderungen vorgesehen:

1. Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten durch die Stadt Löffingen, um dem dringenden Bedarf an gewerblicher Baufläche zu entsprechen.
2. Umwidmung eines Teils der ökologischen Ausgleichsfläche für die Erweiterung des Gewerbegebietes, sowie Wegfall des übrigen östlichsten Teils der ökologischen Ausgleichsfläche durch Herausnahme aus dem Bebauungsplangebiet und gleichzeitiger Umwidmung im Flächennutzungsplan in landwirtschaftliche Fläche (östlich des landwirtschaftlichen Weges auf Flurstück 2635). Die ökologische Fläche wird anderweitig ausgeglichen.
3. Verschiebung der östlichsten Querstraße (Ringschluss) weiter nach Osten mit Änderung der landwirtschaftlichen Wege,
4. Änderung der Flächen mit Pflanzgeboten (Bäume und Sträucher) am Nord- und Ostrand des Gebietes,
5. Herstellung von LKW-Stellplätzen östlich der Tankstelle an der B 31 mit Ausfädelungsspur: für den Fernverkehr der B 31: Diese Maßnahme wird vom Bund durchgeführt und kostenmäßig getragen. Für die Planung der LKW-Stellplätze wurde die Machbarkeitsstudie des Regierungspräsidiums Freiburg in den Bebauungsplan übernommen. Die Maßnahme widerspricht den derzeitigen Vorgaben des Bebauungsplanes, weshalb dieser in dem entsprechenden Bereich geändert werden muss.
6. Änderung der überbaubaren Fläche im Bereich der Tankstelle durch Anpassung an den Bestand,
7. Verlegung der 110-KV-Freileitung mit zwei Maststandorten und Schutzstreifen,
8. Wegfall der öffentlichen Grünfläche im mittleren Bereich des Bebauungsplanes an der Studerstraße zugunsten einer überbaubaren Fläche.

2 Verfahren

Die Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes und der 8. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren durchgeführt.

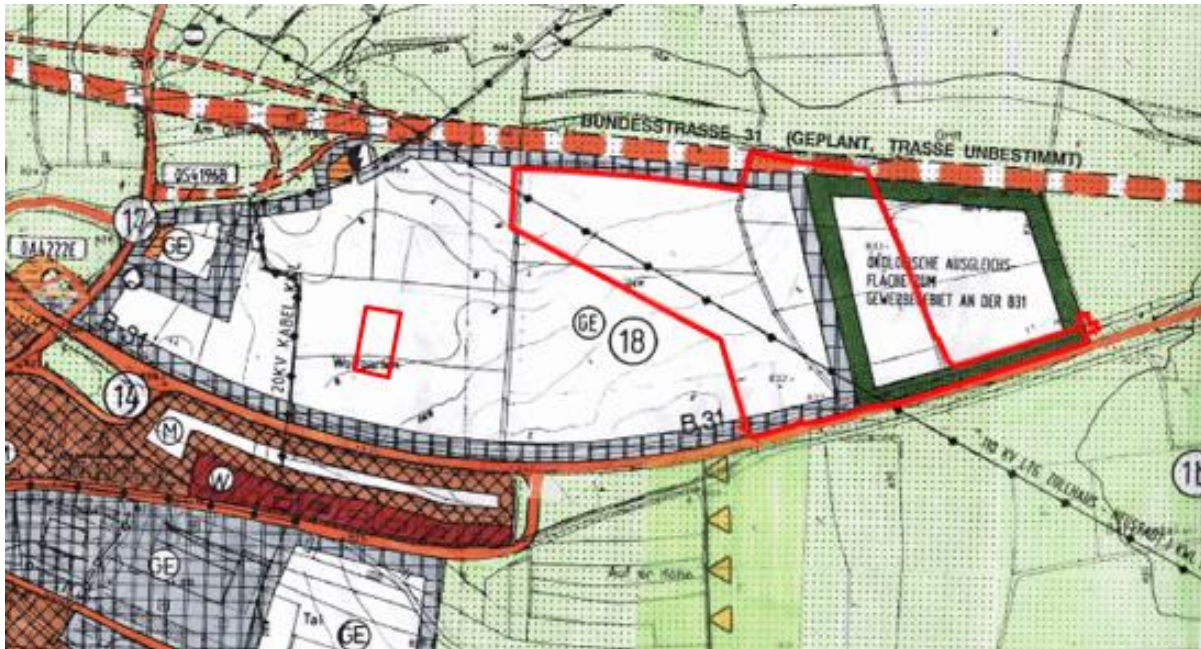
Verfahren: Bebauungsplan:

Änderungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB	10.12.2020
Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB	04.04. - 06.05.2022
Behördenbeteiligung mit Scoping	§ 4 Abs. 1 BauGB	04.04. - 06.05.2022
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 BauGB	02.04. - 03.05.2024
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	-----

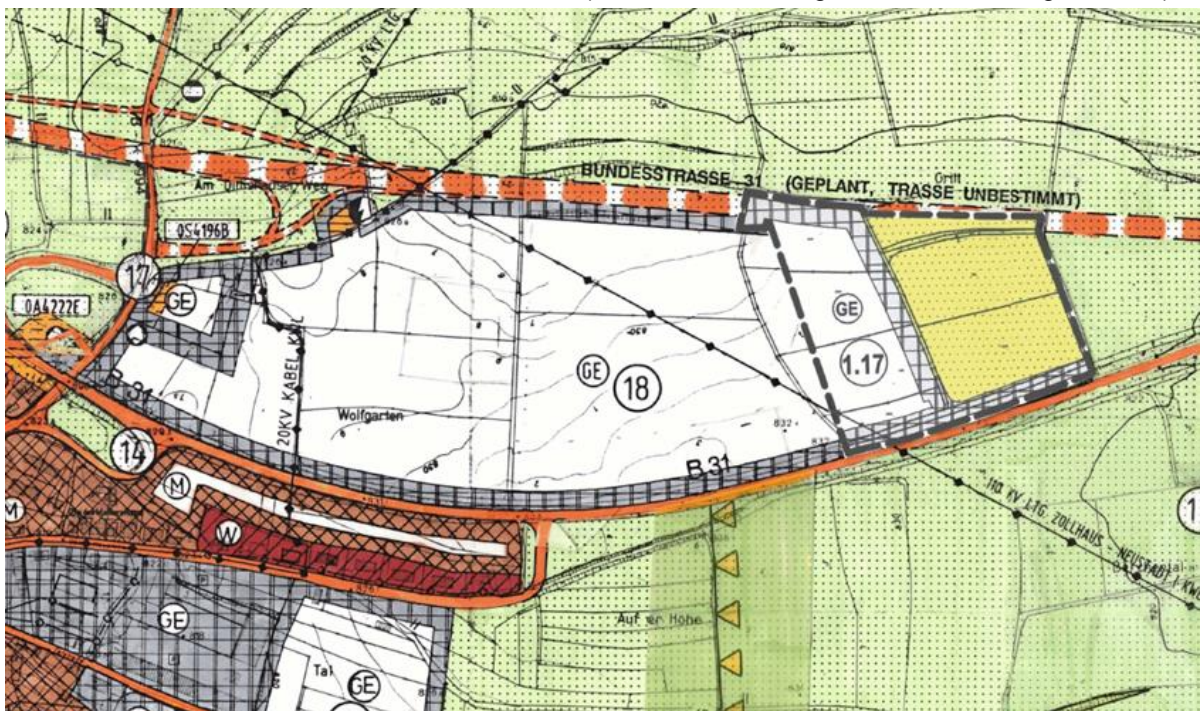
2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (Zieljahr 2005, s.u.) ist das Gebiet der 4. Änderung teils als gewerbliche Baufläche, teils als ökologische Ausgleichsfläche (Grünfläche) dargestellt

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der VG Löffingen-Friedenweiler, Ortsteil Löffingen, mit Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung (rote Linie, ohne wegfallenden Bereich) ohne M.



Planung 8. FNP-Änderung, Nr. 1.17: Umwidmung von ökologischer Ausgleichsfläche in gewerbliche und landwirtschaftliche Fläche, ohne M. (Deckblatt-Änderungsbereich schwarz gestrichelt)



Im unten stehenden Luftbild ist die derzeitige Nutzung im Änderungsbereich erkennbar:

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGBIET AN DER B 31“

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

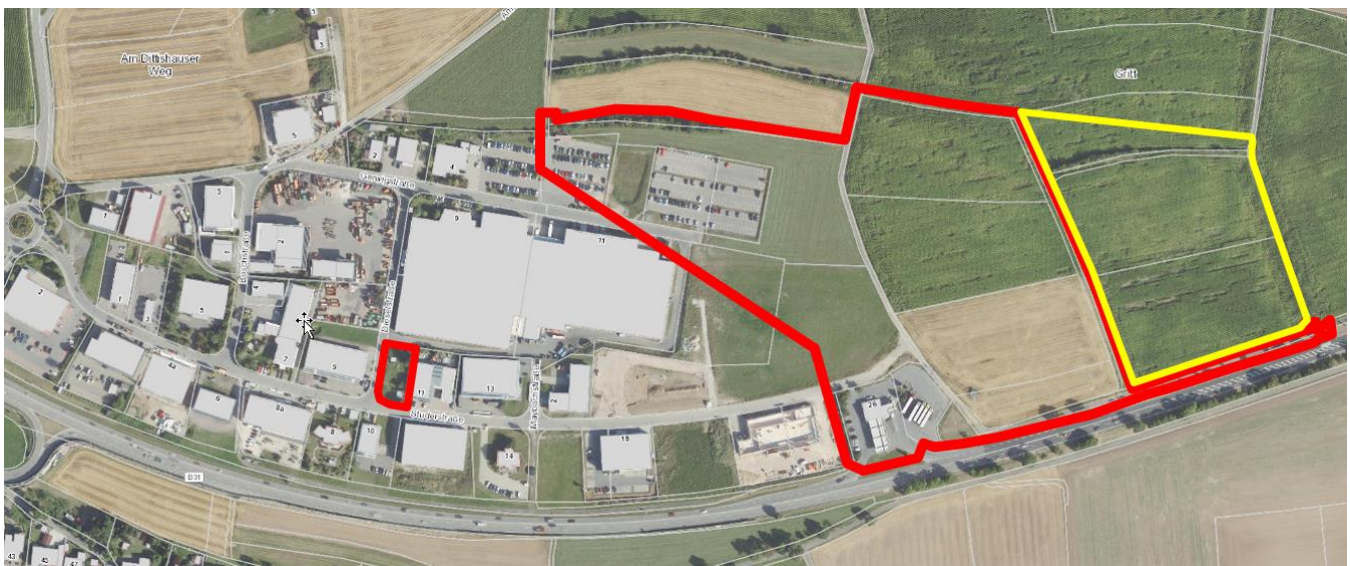
- 3/16 -

Bebauung (Parkplätze, Tankstelle) im Bereich des Bebauungsplangebietes, landwirtschaftliche Nutzung (Acker, Grünland) im Bereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes. Im FNP erfolgt hier die Umwidmung von ökologischer Ausgleichsfläche in landwirtschaftliche Fläche.

Luftbild (Quelle: LUBW)

Rote Umrandung: 4. Änderung Bebauungsplan (Gewerbegebiet, Grünflächen)

Gelbe Umrandung: Umwidmung in landwirtschaftliche Fläche durch 8. FNP-Änderung, Aufhebung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“



Die im FNP unverbindlich eingetragene abgerückte Variante der B 31 entfällt im Bereich der Änderung, bzw. würde im Rahmen einer FNP-Neuaufstellung vollkommen entfallen, da sie sich durch den erfolgten und teilweise noch ausstehenden 3-spurigen Ausbau der B 31 auf dem Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler erübrigt hat.

Bedarfsnachweis, Flächentausch

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 im Flächennutzungsplan. 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).

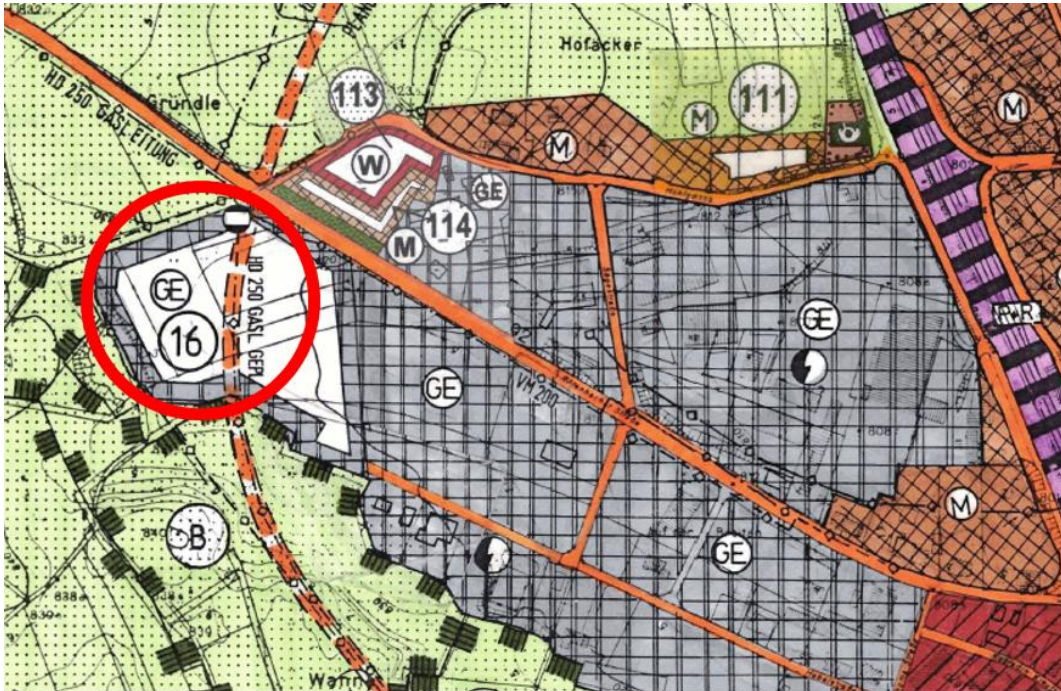
Das Gewerbegebiet an der B 31 kann ohne näheren Bedarfsnachweis somit in genau gleicher Größe nach Osten erweitert werden.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET AN
DER B 31“**

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

- 4/16 -

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



Geplant: 8. punktuelle FNP-Änderung zum Flächentausch, mit Umwidmung von gewerblicher Baufläche in landwirtschaftliche Fläche (Nr. 1.16) ohne Maßstab:



2.2 Natur- und Artenschutz

2.2.1 Bewertung der Schutzgüter

Eine kurze Abhandlung zu den bei der Abwägung in Frage kommenden Schutzgütern ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst

(Näheres siehe Umweltbericht).

FNPDarstellung:	Gewerbliche Baufläche, Grünflächen
Flächennutzung:	teils bebautes und versiegeltes Gebiet, Straßenflächen, Acker und Wirtschaftsgrünland
Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:	
Regionalplan:	keine Vorgaben
Landschaftsplan:	keine Vorgaben, da das Gebiet innerhalb der Siedlungsgrenzen liegt

SCHUTZGUT: **AUSWIRKUNGEN AUFGRUND DER 4. ÄNDERUNG:**

Mensch Keine Auswirkungen durch die teilweise geänderte bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

Immissionen: allgemeiner Straßenverkehrslärm (Bundesstraße 31)- und Betriebslärm (gebietsverträglich), wie bereits vor der Änderung.

Tiere und Pflanzen Die Auswirkungen werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten *internen und externen* Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. *Zum Artenschutz siehe Umweltbericht und 2.1 der Hinweise zum Bebauungsplan.*

Boden Durch die Änderung entfällt die östlich gelegene ökologische Ausgleichsfläche, die wiederum anderweitig ausgeglichen wird. Im Bereich der 4. Änderung wird die ökologische Ausgleichsfläche zum größten Teil in Gewerbegebiet umgewandelt, die Randbereiche werden am Nordostrand und Ostrand in Flächen mit Pflanzgeboten festgesetzt (5,0 bzw. 8,0 m-Streifen) bzw. im nordwestlichen Bereich beibehalten.

Die östlich des landwirtschaftlichen Weges am Ostrand der 4. Änderung gelegene ökologische Ausgleichsfläche wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen (bestehende Ackerfläche).

Im einzelnen wird auf die Flächenbilanz verwiesen.

Wasser Grundwasser: keine Beeinträchtigung der Grundwasserströme.

Oberflächengewässer: keines betroffen.

Klima und Luft Kaum Auswirkungen.

Landschaftsbild Geringe Auswirkungen, da die Siedlungsfläche durch geplante Pflanzflächen nach Norden und Osten umgeben wird. Nach Westen grenzt die bestehende Bebauung an, nach Süden die B 31 mit Lärmschutzwand.

Kultur- und Sachgüter: nicht betroffen

Wechselwirkungen Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

2.2.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

2.2.2.1 Ersatzmaßnahmen für die Auflösung der ökologischen Ausgleichsfläche

Die ökologische Ausgleichsfläche im Plangebiet des bestehenden Bebauungsplans (s. nächste Seite) wird aufgelöst. Durch die Ausgleichsfläche wären 582.558 Ökopunkte generiert worden. Die Ausgleichsmaßnahme wurde bisher nicht umgesetzt und daher eine Negativverzinsung von 87.384 Ökopunkten festgelegt. Insgesamt ergibt sich daraus ein Gesamtdefizit von 669.942 Ökopunkten. Dieses Defizit kann durch vier mit dem LEV entwickelten und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden:

1. Bachheim: Herstellung einer Magerwiese, Feldhecke und Steinriegel auf Ackerfläche
2. Göschweiler: Herstellung von Magerwiesen auf Ackerflächen
3. Dittishausen: Aufwertung verbrachter Fettwiese, Auwaldbereich mit Fichten und eutrophierter Hochstaudenflur
4. Tränkebachtal: Umwandlung eines naturfernen Waldbestandes in einen Sukzessionswald/Kiefernwald

Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

2.2.2.2 Ersatzmaßnahmen für die Gewerbegebietserweiterung:

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes um 1,61 ha werden folgende 3 Ausgleichsmaßnahmen (196.978 Ökopunkte) vorgesehen:

1. Oberbodenauftrag

Durch die sehr großflächige Bebauung des Plangebiets mit Gewerbeflächen und Verkehrsflächen wird auf mindestens 38.000 m² Oberboden verfügbar, der auf landwirtschaftliche Flächen in der näheren Umgebung aufgebracht (max. 20 cm Auftragsschichthöhe) werden soll. Hierfür stehen potenziell 11 Flurstücke zur Verfügung. Die Eigentümer bzw. Pächter der Flächen erklärten sich mit einem Oberbodenauftrag generell einverstanden. Die Summe dieser Flächen beträgt 191.230 m², also etwa das Fünffache der Fläche für die Oberbodengewinnung. Es ist somit davon auszugehen, dass sich genügend Flächen finden, um auf 38.000 m² Fläche Oberboden aufzutragen. Die Maßnahme wurde mit der Unteren Bodenbehörde abgestimmt. Durch den Auftrag von Oberboden werden gemäß Ökoverordnung 152.000 Ökopunkte generiert.

2. Magerwiesen auf Ackerfläche

Die Maßnahme auf Flurstück 1042 werden 16.996 Ökopunkte verwendet bzw. zugeordnet.

3. Waldumbaumaßnahme beim Tatzmania-Park/Löffingen

Im Rahmen der Maßnahme wird durch Waldumbau eine Fläche von ca. 9.158 m² u.a. durch Ersetzen von Fichten und Erhöhung der Strukturvielfalt aufgewertet. Von der Gesamtmaßnahme werden 27.982 Ökopunkte verwendet bzw. zugeordnet.

Näheres zu den Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEBEBIET AN DER B 31“**

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

- 7/16 -

2.3 Gegenüberstellung Bestand / Planung

Bestand: Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 31“

Rote Umrandung: Geltungsbereich der 4. Änderung:



Planung: Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 31“, Deckblätter zur 4. Änderung:



2.4 Erschließung

Wie aus der Gegenüberstellung hervorgeht, ist für die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten eine Verlängerung der Erschließungsstraßen (Gerwigstraße und Studerstraße) und ein Verschieben des Ringschlusses nach Osten erforderlich. Die bisher geplanten Straßenbreiten werden beibehalten. Die Anbindung des landwirtschaftlichen Weges am Oststrand erfolgt durch eine Verlängerung der Studerstraße, jedoch mit reduziertem Ausbaquerschnitt.

Die Anbindung der geplanten LKW-Stellplätze an die B 31 erfolgt durch eine neue Ausfädelungsspur. Die Ausfahrt der LKW-Stellplätze erfolgt über die private Verkehrsfläche im Bereich der Tankstelle. Die bestehende Zufahrt von der Tankstelle zur B 31 in Richtung Freiburg bleibt unverändert.

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser) des erweiterten Baugebietes erfolgt durch Anbindung bzw. Erweiterung der bestehenden Netze.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist im Bauantragsverfahren zu nachzuweisen.

2.5 Starkregenrisiko, Hochwasserrisiko

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und insbesondere der Änderungs- und Erweiterungsbereich der 4. Änderung zeichnet sich durch eine nur flach geneigte Kuppenlage aus. Zuflüsse von angrenzenden höher gelegenen Gebieten oder Hanglagen sind nicht möglich.

Bei Starkregenereignissen kann das Wasser in mehreren Richtungen abfließen, wobei die maximalen Abflussgeschwindigkeiten unter 2 m/s liegen.

Die maximale Überflutungsausdehnung (extrem) ist in nachfolgendem Kartenausschnitt dargestellt (Kommunales Starkregenrisikomanagement der Stadt Löffingen).

Das Baugebiet liegt weder im Überflutungsbereich eines HQ₁₀₀ noch eines HQ_{extrem}.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET AN
DER B 31“**

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

- 9/16 -

Karte: Kommunales Starkregenrisikomanagement der Stadt Löffingen, Ausschnitt im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“



Legende	
Max. Fließgeschwindigkeit Extremes Szenario	
	> 0,2 - 0,5 m/s
	> 0,5 - 2,0 m/s
	> 2,0 m/s
	Überflutungsausdehnung - Extrem
	Berechnungsgrenze

Projekt: Kommunales Starkregenrisikomanagement der Stadt Löffingen - Ortsteile Löffingen und Seppenhofen -	Anlage:	2.4.8	
	Maßstab:	1:5500	
Darstellung: Detaildarstellung der maximalen Fließgeschwindigkeit und der maximalen Überflutungsausdehnung: Extremes Szenario verschlammte	Projekt-Nr.:	2174174	
		Name:	Datum:
	Bearbeiter:	jo	22.05.19
	gezeichnet:	jo	22.05.19
	geprüft:		
Bauherr/Auftraggeber:	DIN-/Plan- größe m²: A 1		
Stadt Löffingen Rathausplatz 1 79843 Löffingen			
 HPC AG Ziegelhofstraße 210a, 79110 Freiburg i. Br. Tel. 0761 / 217520 - 0, Fax. 0761 / 217520 - 11			

3 Begründung der inhaltlichen Änderungen

3.1 Begründung der Änderungen im zeichnerischen Teil

3.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Wie schon im Rahmen der 3. Änderung dargelegt, wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1995 davon ausgegangen, dass sich eine Vielzahl von Betrieben im künftigen Gewerbegebiet ansiedeln würden, deren Flächenbedarf bei 2.500 qm bis maximal 10.000 qm (im Durchschnitt 5.000 qm) liegen sollte. Dementsprechend wurde die Verkehrserschließungsstruktur geplant, sodass entsprechende Grundstücksgrößen gebildet werden konnten. Bedarfsgerecht wurde das Gewerbegebiet von Westen nach Osten segmentweise erschlossen. Insgesamt folgte die Straßenführung parallel zur B 31, d.h. in einer leichten Rundung, die dem städtebaulichen Gesamtbild eine harmonische Note gibt. Bis heute hat sich dieses Konzept bewährt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes konnte nicht vorhergesehen werden, dass nur ein einziger Betrieb durch ein enormes Wachstum sehr viel größere Flächen benötigen würde. Die Fa. WST Präzisionstechnik GmbH benötigt nun eine größere über die 3. Änderung hinausgehende Erweiterungsfläche, die nur in östlicher Richtung erfolgen kann und möglichst geradlinig an das bestehende Areal anschließen soll, was den technischen Ablauf hinsichtlich Produktion und Andienung betrifft.

Weiterhin werden gewerbliche Bauflächen von Firmen benötigt, die nur noch im Osten des Gebietes untergebracht werden können. Das durch die 4. Änderung vorgesehene Flächenpotenzial wird bereits durch die angemeldete Nachfrage überzeichnet.

3.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)

Das Konzept der Baufenstervermaßung wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen, indem einheitlich ein 5,0 m-Abstand von der Straße bzw. dem Gehweg, einzuhalten ist. Zu den Pflanzflächen wird mit der Baugrenze ein Abstand von 3,0 m eingehalten, da die rückwärtigen Flächen in der Regel nur als Parkplätze oder Lagerflächen genutzt werden.

Das Baufenster im Bereich der Tankstelle an der B 31 wird dem Bestand angepasst, wobei der Abstand zur B 31 nicht verringert wird.

3.1.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Das Konzept zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche („Knotenlinie“) wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und weiterentwickelt. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und im Hinblick auf künftige Erweiterungs- oder Neubauten hat die Nutzungsabgrenzung im Änderungsbereich wenig Bedeutung. Betriebe im „GE 3“ wären ebenso im „GE 2“ zulässig, da im „GE 3“ lediglich bei der Wohnnutzung ein 70,0m-Abstand

zur 110-kV-Leitung empfohlen wird und die Unterbauhöhen im Leitungsbereich zu beachten sind.

3.1.4 Grünflächen, Pflanzgebote

Im bestehenden Bebauungsplan sind randliche Pflanzflächen für Bäume und Sträucher festgesetzt (schräg schraffiert), die einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen darstellen. Diese Flächen werden im Nordosten und am Ostrand neu geordnet. Da die ökologische Ausgleichsfläche im Osten entfällt, soll der 5,0 m-Streifen eine Einbindung des Gebietes nach Osten begünstigen. Nach Norden ist ein Pflanzstreifen von 8,0 m geplant.

Die grünordnerischen Maßnahmen werden zur Erfüllung zeitgemäßer städtebaulicher Anforderungen und fachlicher Standards - insbesondere zur Klimaanpassung - ergänzt.

3.2 Begründung der textlichen Bebauungsvorschriften

3.2.1 Allgemeines, Einzelhandel

Die textlichen Bebauungsvorschriften mit Stand der 3. Änderung werden im wesentlichen übernommen und redaktionell für den gesamten Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Änderungen für die bessere Lesbarkeit neu gefasst.

Aufgrund von Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden geäußert wurden, wird der Nutzungskatalog im Baugebiet dahingehend eingeschränkt, dass Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig sind, wenn nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Die Liste der zulässigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente wird dem Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019), Begründung zu Ziffer 2.4.4., entnommen, da sie für Löffingen zutreffend ist. Im Hinblick darauf, dass für den Erweiterungsbereich keine Interessenten für Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, dient die Vorschrift zur Beschränkung des Einzelhandels der Sicherstellung der zukünftigen Entwicklung der Nahversorgungslage im Stadtkern von Löffingen. Großflächiger Einzelhandel bleibt weiterhin im Baugebiet ausgeschlossen, da hierfür die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich wäre.

Da die inhaltlichen Änderungen dieser Bebauungsplanänderung im Übrigen praktisch nur den zeichnerischen Teil betreffen, kann hinsichtlich der Begründung der textlichen Vorschriften auf den bestehenden Bebauungsplan verwiesen werden. *Dort wurde eine Aufteilung in verschiedene Nutzungsbereiche (GE 1 bis GE 5) vorgenommen, um störende Lärmeinwirkungen auf bestehende Wohngebäude zu vermeiden und die Höhenentwicklung im Hinblick auf die 110 kV-Freileitung und die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Besonders schutzbedürftige Einrichtungen (gesundheitliche und soziale Einrichtungen) sollten nicht im Einwirkungsbereich der 110 kV-Freileitung (GE 3) liegen (Vermeidung möglicher „Elektromog“-Belastungen).*

3.2.2 Leitungsrechte im Schutzbereich der 110-KV-Leitung

Als Netzbetreiber fungiert die Energiedienst Netze GmbH, Rheinfeldern.

Bisher bestehen im Schutzbereich Bauhöhenbeschränkungen, die vom Leitungsverlauf, der Leitungshöhe und der Topografie des Geländes abhängig sind. Dadurch wird der Schutzbereich nur eingeschränkt baulich nutzbar. Um diesen Zustand zu verbessern, sollen durch Erhöhung der beiden Masten, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, die Unterbaumöglichkeiten erheblich verbessert werden (s. dazu Anlage 1, Profilplan 110 kV-Leitung, Ausgabe vom 19.08.2021).

Solange diese Masterhöhungen nicht durchgeführt sind, gelten noch die bisher als Anlage 1 zum rechtskräftigen Bebauungsplan beigefügten Pläne (Leistungsprofile) weiter und stellen einen Teil der Bebauungsvorschriften i.S.d. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dar. Sobald die Masterhöhung erfolgt ist (geplant in 2022), können die Gebäude höhenmäßig entsprechend angepasst werden, sofern der Bauantrag von der Energiedienst Netze GmbH geprüft und die entsprechenden Sicherheitsabstände eingehalten werden.

Die im Bereich „GE 3“ festgesetzte Gebäudehöhe von 15,0 m bleibt jedoch in jedem Fall als Obergrenze bestehen.

Grundstückseigentümer im Bereich der 110-KV-Leitungen werden auf die elektromagnetischen Felder, die von den Leitungen ausgehen und sich auf elektronische Geräte sowie auf das Wohlbefinden von Menschen auswirken können, ausdrücklich hingewiesen. Dazu werden noch folgende Hinweise gegeben:

Neben den VDE-Vorschriften für den Bau- Betrieb und Unterhaltung von Hoch- und Höchstspannungsleitungen ist auch die 26. BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) und die TA-Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz) zu *berücksichtigen*, die den gegenseitigen Sachverhalt (Leitungsführung und Bauvorhaben) regelt.

Die 26. BImSchV enthält Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektro-magnetische Felder.

Die TA- Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umweltwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Es sind deshalb die Immissionsrichtwerte, die für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden und je nach Gebietscharakter festgelegt wurden, in den Beurteilungszeiten einzuhalten. Die zulässigen Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und für die magnetische Flussdichte müssen ebenso eingehalten werden.

Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass Bäume und Sträucher stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben müssen, um eine wiederkehrende

Ausästung oder Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden. Dies ist bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

3.2.3 Maßnahme des Bundes, LKW-Stellplätze an der B 31

Um den dringenden Bedarf an LKW-Stellplätzen für den Fernverkehr auf der B 31 zu decken, plant der Bund, vertreten durch das Regierungspräsidium Freiburg, den Neubau von öffentlichen LKW-Stellplätzen. Hierfür ist eine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich. Da sich die benötigte Fläche zum großen Teil im Eigentum der Stadt befindet, ist ein Grunderwerb durch den Bund vorgesehen.

Im Deckblatt zur 4. Änderung ist die für die Baumaßnahme des Bundes vorgesehene Fläche abgegrenzt (Linie magenta) und basiert auf der vom Regierungspräsidium erstellten Planung. Sie enthält alle erforderlichen Teile (Ausfädelungsspur, Fahrbahn, LKW-Stellplätze, zu verlegender landwirtschaftlicher Wege, Gehweg, randliche Grünflächen).

Die vom Bund getragene Maßnahme endet im Westen am Grundstück der vorhandenen Tankstelle. Im Norden schließt sich die gewerbliche Baufläche der Stadt Löffingen an.

Der aus Richtung Donaueschingen kommende LKW-Verkehr wird über die als privat festgesetzte Verkehrsfläche im Tankstellenbereich und über die bestehende Einfädelungsspur in die B 31 in Richtung Freiburg weitergeleitet.

Weitere verkehrliche Regelungen werden über das Verkehrsrecht und nicht über den Bebauungsplan geregelt.

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET AN DER B 31“

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

- 14/16 -

4 Flächenbilanz

4.1 Flächen der Maßnahme Stadt Löffingen

In der nachfolgenden Flächenbilanz enthält die Gesamtfläche der Maßnahme sämtliche Flächen, für die planungsrechtliche Änderung erforderlich sind (bestehende, geplante und wegfallende Flächen).

Dabei werden sowohl die Gesamtflächen, als auch zum besseren Verständnis die Einzelflächen, aus welchen die jeweiligen Gesamtflächen zusammengesetzt sind, aufgeführt.

Flächenbilanz B-Plan "Gewerbegebiet an der B 31", 4. Änderung						
Flächen Maßnahmen Stadt Löffingen						
Flächen		Bestand qm Einzelfläche	Bestand qm Gesamtfläche	Planung Einzelfläche	Planung qm Gesamtfläche	Hinweise
1	Gewerbegebiet	37.519,98	37.519,98	53.630,44	53.630,44	
2	Verkehrsflächen davon		4.908,71		5.978,79	
2.1	Öffentliche Fahrverkehrsflächen	2.157,80	-	3.313,40	-	
2.2	Landwirtschaftliche Wege		-		-	
2.2.1	im Änderungsgebiet	389,25	-	751,50	-	
2.2.2	im wegfallenden Gebiet	1.674,95	-	1.674,95	1.674,95	Fläche entfällt
2.3	Öffentliche Gehwege	686,71	-	704,80	-	
2.4	Private Verkehrsfläche (Tankstelle)	-	-	1.209,09	-	
3	Grünflächen davon		44.983,75		5.583,83	
3.1	Grünflächen mit Pflanzgeboten	5.764,06	-	4.427,40	-	
3.2	Öffentliche Grünfläche	924,49	-	-	-	wird GE
3.3	Private Grünfläche (Tankstelle)	-	-	807,16	-	
3.4	Biotop	349,27	-	349,27	-	
3.4	Ökolog. Ausgleichsfläche außerhalb	23.523,33	-	23.523,33	23.523,33	Fläche entfällt
3.5	Ökolog. Ausgleichsfläche im Gebiet	14.422,60	-	-	-	wird GE
4	Maßnahme Bund (LKW-Stellplätze)	9.206,00	9.206,00	9.206,00	9.206,00	s. extra Tabelle
5	Landw. Flä, nicht im besteh. B-Pl.	2.978,90	2.978,90	-	-	im Nordosten
6	Gesamtfläche	99.597,34	99.597,34	99.597,34	99.597,34	

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBE GEBIET AN DER B 31“

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

- 15/16 -

Entsprechend obiger Tabelle wird im Wesentlichen durch Umwidmung von Grünflächen durch die Bebauungsplanänderung eine Fläche von **16.110,46 qm gewerblicher Baufläche (ca. 1,61 ha)** generiert. Der ökologische Ausgleich soll durch externe Maßnahmen, die im Umweltbericht dargestellt sind, erfolgen.

4.2 Flächen der Maßnahme Bund (LKW-Stellplätze)

Die Gesamtfläche der Maßnahme enthält sämtliche Teilflächen, für die planungsrechtliche Änderung erforderlich sind.

Flächenbilanz B-Plan "Gewerbegebiet an der B 31", 4. Änderung					
Flächen Maßnahme Bund (LKW-Stellplätze)					
Flächen		Bestand in qm		Planung in qm	
		Einzelflächen	Gesamtflächen	Einzelflächen	Gesamtflächen
1	Gewerbegebiet	3.098,55	3.098,55		-
2	Verkehrsflächen	-	1.807,78	-	5.671,60
	davon				
2.1	Öffentliche Fahrverkehrsflächen	-	-	2.642,60	-
2.2	Öffentliche LKW-Stellplätze	-	-	2.255,10	-
2.3	Landwirtschaftlicher Weg	1.807,78		620,10	-
2.4	Öffentlicher Gehweg	-	-	153,80	-
3	Grünflächen	-	2.486,67	2421,40	3.534,40
	davon				
3.1	ökol. Ausgl., Pflanzgeb. Bäume	1.566,10	-	-	-
3.2	ökol. Ausgl. Pflanzgeb. Hecke	867,86	-	-	-
3.3	ökol. Ausgl. extensives Grünld	52,71	-	-	-
3.4	Hecke neu an LKW-Stellplätzen			457,00	
3.5	Magerrasen neu, Böschung B 31			656,00	
	außerhalb bestehender B-Plan:				
4	Böschung an B 31	1.750,00	1.750,00	-	(wird überplant)
5	Landwirtschaftlicher Weg	63,00	63,00	-	(wird überplant)
6	Gesamtfläche	9.206,00	9.206,00	9.206,00	9.206,00

Die Maßnahme Bund befindet sich - wie der Tankstellenbereich - in der im bestehenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Fläche, wobei ein kleinerer Teil der Maßnahme im Osten im Rahmen der 8. punktuellen Änderung in die gewerbliche Baufläche einbezogen wird.

Der ökologische Ausgleich für die Maßnahme des Bundes wird separat ermittelt und zugeordnet.

5 Kosten

5.1 Kosten der Maßnahme Stadt Löffingen

Die für die Erweiterung des Gewerbegebietes der Stadt Löffingen erforderlichen Erschließungsmaßnahmen betragen voraussichtlich: *(wird ergänzt)*

Straßenbau, Straßenbeleuchtung	-----	EUR
Wasserversorgung	-----	EUR
Kanalisation	-----	EUR
Ökologische Ausgleichsmaßnahmen (Stadt)	-----	EUR
Ökologische Ausgleichsmaßnahmen (Bund)	-----	EUR
Vermessung, Planungs- und Nebenkosten	-----	EUR

Von der Stadt zu tragenden Erschließungskosten werden in den Haushaltsplan eingestellt.

Die Kosten für ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Flächen, die durch die Stadt Löffingen geplant werden (ohne Flächen für den Bund), werden den Grundstücken pauschal zugeordnet.

5.2 Kosten der Maßnahme Bund (LKW-Stellplätze)

Die für die Maßnahme des Bundes (LKW-Stellplätze) entstehenden Kosten werden durch das Regierungspräsidium Freiburg ermittelt und getragen.

Die für die Maßnahme des Bundes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden für den im zeichnerischen Teil festgesetzten Bereich (Linie magenta) gesondert ermittelt und zugeordnet.

Die vom Bund zu tragenden Kosten für die „Maßnahme Bund“ (Grunderwerb, Ausgleichsmaßnahmen, Planungs- und Nebenkosten) werden durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Löffingen und der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Regierungspräsidium Freiburg, spätestens bis zum Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung geregelt.

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

Ausfertigung siehe Satzung

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET AN DER B 31" (NEUFASSUNG)
MIT BEGRÜNDUNG**

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

1 Bauanträge

(Geändert durch 3. Änderung vom 27.03.2014)

Alle Anträge für

- Neubauvorhaben, die unmittelbar mit einer gewerblichen bzw. industriellen Nutzung in Zusammenhang stehen (Ausnahmen: reine Bürogebäude, Wohngebäude, Garagen u.ä.),
- Nutzungsänderungen, die gewerbliche bzw. industrielle Belange betreffen,
- Abbruch ehemaliger Gewerbe bzw. Industriebauten

sind dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zur Stellungnahme vorzulegen. Sofern eine Erlaubnis und/oder Genehmigung nach Wasserrecht und /oder Abfallrecht notwendig ist, kann die Baugenehmigung erst nach Abschluss der hierzu erforderlichen Verfahren erteilt werden.

Alle Bauanträge im Schutzbereich der 110-KV-Leitung („GE 3-4“) sind der Energiedienst Netze GmbH, Rheinfeldern, zur Stellungnahme (insbesondere zur Prüfung der Bauhöhen) vorzulegen.

2 Farbgebung der Gebäude

Unzulässig sind grelle und leuchtende Farben. Die nicht aus Holz (naturfarben) bestehenden Gebäudeteile sind in gedeckten bis dunklen Farbtönen zu halten. Rötliche Farbtöne sind nicht zulässig

3 Dachformen und Dachflächen

3.1 Dachformen

(Geändert durch 3. Änderung vom 27.03.2014)

Zulässig sind bei den Hauptgebäuden alle Dachformen im Rahmen der zulässigen Dachneigungen und bei Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung nur Dächer mit Dachüberständen von mindestens 0,7 m

3.2 Dachneigungen

(Geändert durch 3. Änderung vom 27.03.2014)

Die zulässigen Dachneigungen betragen:

- | | |
|-----------------------------------------------|------------|
| bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden | 0° - 32° |
| bei Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung | 30° - 45°. |

3.3 Dacheindeckung

Bei der Dacheindeckung sind braune bis schwarze Farbtöne zu verwenden. Materialien, die zur Energiegewinnung auf dem Dach angebracht werden, sind zulässig.

4 Garagen, Strauchbepflanzung

4.1 ~~Dachneigung~~

~~Freistehende Garagen dürfen nur errichtet werden, wenn sie mit einem Dach von mindestens 25° Neigung ausgestattet sind.~~

Freistehende Garagen sind durch Strauchbepflanzung oder Berankung einzugrünen.

5 Versiegelte Flächen

Grundstücke für Wohnbebauung dürfen jeweils nur bis zu 50 % ihrer Fläche mit wasserundurchlässigem Material versiegelt werden.

6 Begrünung nicht versiegelter, unbefestigter Flächen

Die nicht versiegelten, unbefestigten Flächen im Plangebiet sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

7 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur mit transparenten Materialien (Gitter, Maschendraht usw.) bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

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.

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. Der Überlauf der Zisternen an den Regenwasserkanal mit einer gedrosselten Abflussmenge ist wie nachfolgend festgesetzt zulässig.

Das Speichervolumen für die Regenrückhaltung muss je 100 m² vollversiegelte Fläche mindestens 2 cbm betragen.

Zulässig ist ein gedrosselter Abfluss von maximal 0,5 Liter/sec je 100 m² versiegelter Fläche.

Im **Baugesuch** ist die ausreichende Regenwasserrückhaltung nachzuweisen.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL LÖFFINGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„GEWERBEGEBIET AN DER B 31“ MIT BEGRÜNDUNG**

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

Seite - 3/3 -

7 Werbeanlagen und Beschilderungen

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur in **nicht selbstleuchtender** Ausführung zulässig. Oberhalb der Traufe angebrachte Beschriftungen und Werbetafeln dürfen die Höhe von **0,80 m** nicht überschreiten.

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben von der 4. Änderung des Bebauungsplanes *weitgehend* unberührt. Daher entfällt eine erneute Begründung.

Die Vorschrift, dass Garagen nur mit einer Mindestdachneigung von 25° errichtet werden dürfen, wird gestrichen, um die Installation von PV-Anlagen auf den Garagendächern zu erleichtern und da bereits mehrere Ausnahmegenehmigungen erteilt wurden.

Einfriedigungen sollen im Hinblick auf das Landschaftsbild nur in transparenter Ausführung zulässig sein. Es soll ausgeschlossen werden, dass durch Mauern die Sichtbeziehungen in und aus dem Gebiet unnötig eingeschränkt werden.

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

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmt.

Löffingen, den
(Tobias Link, Bürgermeister)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

vom