

STADT LÖFFINGEN

LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

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

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 27.03.2014
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Inhalt:

Satzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“ und
zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“
mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Deckblattplan

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL		
STÄDTEBAU	BAULEITPLANUNG	STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7	79183 WALDKIRCH	
TELEFON 07681/9494	FAX 07681/24500	E-Mail: info@ruppel-plan.de

SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN ZUR

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„GEWERBEGEBIET AN DER B 31“

UND ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 27.03.2014

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am 27.03.2014 in öffentlicher Sitzung

a) die 3. 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), insbesondere § 13 a, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. 2010, S. 357 und S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) m.W.v. 01.01.2014,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 Teil I Nr. 39, S. 1509),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55) m.W.v. 20.04.2013

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften ist aus dem Deckblatt zur 3. Änderung vom 27.03.2014 zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“ ersichtlich.

§ 2 Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Gegenstand der 3. Änderung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“ mit Bauvorschriften und „bauordnungsrechtlichen Festsetzungen“ (Satzungsbeschluss vom 27.04.1995 mit 1. und 2. Änderung).

§ 3 Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes

1) Die Bebauungsvorschriften vom 27.04.1995 gelten für den Bereich der 3. Änderung nach § 1 weiter, jedoch mit folgenden Änderungen nach Abs. 2 -4:

2) Ziffer 1.2 der Bebauungsvorschriften wird wie folgt neu gefasst:

„Bauweise

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.“

3) Ziffer 1.3.3. der Bebauungsvorschriften wird wie folgt neu gefasst:

„Leitungsrechte und Bauhöhenbeschränkungen im Schutzbereich der 110-KV-Leitung

Im Zeichnerischen Teil ist die 110-KV-Leitung Zollhaus-Neustadt der Energiedienst Netze GmbH, Rheinfelden, eingetragen. Beiderseits der Leitungssachse besteht ein Schutzstreifen von 19,5 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 (F lachdächer) 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). Diese Anlage 1 verliert mit dem Tag an Gültigkeit, an dem die geplante Erhöhung der Masten Nr. 62 und 63 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.“

4) Ziffer 1.3.6 der Bebauungsvorschriften wird wie folgt neu gefasst:

„Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

- 5) Die Ziffern 2.8 bis 2.10 der „Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen“ werden gestrichen. Die Bebauungsvorschriften werden durch Ziffer 1.5 wie folgt ergänzt:

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

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.“

§ 4 Örtliche Bauvorschriften zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“

- 1) Für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“ werden zugehörige örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO erlassen.

Diese sind identisch mit den „Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen“ nach Ziff. 2.1 bis 2.7 der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der B 31“ vom 27.04.1995 jedoch mit den folgenden Änderungen nach Abs. 2 – 5:

- 2) Die Überschrift in Ziffer 2 „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ wird wie folgt geändert: „Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO“

- 3) Ziffer 2.1, Satz 2 wird wie folgt umformuliert:

„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.“

- 4) Ziffer 2.3.1 wird wie folgt neu gefasst:

„Dachformen

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“

- 5) Ziffer 2.3.2 wird wie folgt neu gefasst:

„Dachneigungen

Die zulässigen Dachneigungen betragen:

bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden 0° - 32°

bei Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung 30° - 45°“

§ 5 Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Die 3. 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.

HINWEISE

Deutsche Telekom Technik GmbH, Donaueschingen

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mit Schreiben vom 07.02.2014 mitgeteilt, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Adolf-Kolping-Str. 2-4, 78166 Donaueschingen, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Brandschutz

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 bereit gestellt werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserrestmenge ist daher entsprechend o.g. Arbeitsblatt in Abhängigkeit von der Nutzung durch den jeweiligen Bauherren, 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.

SATZUNGEN ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET AN DER B 31“ UND ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 27.03.2014

Seite - 5/5 -

Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Abt. 4, Referat 46/Verkehr

Das Gewerbegebiet an der B 31 Löffingen befindet sich etwa 3,9 km nördlich des Segelfluggeländes Reisingen 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.

Löffingen, den 27.03.2014



(Tobias Link, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 3. 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 28.03.2014



(Tobias Link, Bürgermeister)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

vom 01.04.2014

Löffingen, den 02.04.2014



(Tobias Link, Bürgermeister)

BEGRÜNDUNG

ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET AN DER B 31" MIT ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 27.03.2014

1 Zielsetzungen

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

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes an der B 31 durch mehrere Maßnahmen, die der besseren Bebaubarkeit und einer höheren Ausnutzung der Grundstücke dienen.

Anstoß zur Planung ist die dringend notwendige Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes, von dessen Bestandserweiterung die Beibehaltung des Standortes in Löffingen und die damit verbundene kurz- und mittelfristige Herstellung von ca. 200 neuen Arbeitsplätzen abhängig ist. Die Maßnahme liegt daher im vitalen öffentlichen Interesse der Stadt Löffingen.

Die wesentlichsten Teile der Änderung sind:

- Korrektur der Verkehrserschließung (Achsenbegradigung der Gerwigstraße, Wegfall der Maybachstraße und der östlichsten Querspange)
- Anpassung der Baugrenzen an die korrigierten Verkehrsflächen
- Flächengleiche Verlagerung von Pflanzflächen
- Änderung textlicher Vorschriften (Bauweise, örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO).

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Die 3. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt.

Die Erfüllung der Voraussetzungen und die Gründe zur Anwendung des § 13a BauGB werden in folgenden Punkten gesehen:

- Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung des Bebauungsplangebietes im östlichen Teilbereich. Der seit 1995 rechtskräftige Bebauungsplan sorgt für eine klare Siedlungsabrenzung nach Norden und Osten und verhindert in seiner Gesamtwirkung eine weitere Zersiedlung und ist insofern ein Bebauungsplan der Innenentwicklung;
- die Maßnahme dient u.a. der Bestandssicherung und -erweiterung eines ortsansässigen Betriebes, dessen Weiterentwicklung nur in östlicher Richtung möglich ist;

- die Maßnahme erfolgt unter enormem Zeitdruck und dient in erhöhtem Maß dem öffentlichen Interesse, da von der Verwirklichung der Planung die Herstellung von bis zu 200 neuen Arbeitsplätzen abhängt;
- die eigentliche inhaltliche Änderung erfolgt räumlich auf der Fläche, die an ihren Ecken bereits bebaut ist (im Nordenwesten bestehende Parkplätze, bestehendes Gebäude der Fa. WST, im Südwesten bestehende Betriebsgebäude, im Südosten bestehendes Tankstellenareal an der B 31 mit Parkplätzen;
- die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 70.000 qm:
Die im Geltungsbereich der Änderung liegenden bebaubaren Grundstücksflächen haben eine Größe von 73.754 qm. Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,8 resultiert daraus eine zulässige Grundfläche von 59.003 qm. Dieser Wert liegt deutlich unter dem o.g. Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2. BauGB; Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt;
- die Bebauungsplanänderung hat keine erheblichen (bzw. keine) Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (s.u.), da es sich bei der Änderung in der Bilanz nur um Verschiebungen der Verkehrsflächen und Flächen mit Pflanzgeboten handelt, wobei die Verkehrsflächen sogar reduziert werden;
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht (FFH-Gebiet Nr. 8115-342 und Nr. 8017-441);
- die entsprechenden Behörden wurden nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB an der Vorprüfung beteiligt, Einwände wurden nicht erhoben;
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- insgesamt wird durch die Deckblattänderung der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der B 31“ nicht verändert.

2.2 Ergebnisse der Einzelfall-Vorprüfung

(§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Gemäß Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB sind bei der Vorprüfung es Einzelfalles bestimmte Kriterien anzuwenden.

Eine Zusammenfassung ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBE GEBIET AN DER B 31“ MIT ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 27.03.2014

Seite - 3/16 -

Tabelle zu Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Anwendung nachstehender Kriterien		Auswirkungen der Bebauungsplanänderung
1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Keine Änderung der Art der zulässigen Nutzungen
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	andere Pläne/Programme werden nicht tangiert
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	keine Änderung der zulässigen Nutzungsarten, unerhebliche Änderung des Umfangs zulässiger Nutzungen
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	keine Veränderungen
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	nicht betroffen
2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	keine Veränderungen
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	keine Kumulationswirkung, nicht grenzüberschreitend
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Das Risikopotential wird nicht erhöht
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Keine Erweiterung des Geltungsbereiches, unerhebliche Änderung des Umfangs
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Die Änderung bewirkt keine Verschlechterung gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen, eher eine Verbesserung

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET AN DER B 31“ MIT ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 27.03.2014

Seite - 4/16 -

2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	FFH-Gebiet „Löffinger Muschelkalkhochland“ und Vogelschutzgebiet "Baar" > 200 m nördlich, sind von der Planänderung nicht betroffen.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht betroffen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Heckenzeilen „Gritt West“, (Nr. 181163150158) werden nicht verändert oder beeinträchtigt
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	nicht betroffen
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	nicht betroffen
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	nicht tangiert
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht betroffen

2.3 Natur- und Artenschutz

2.3.1 Bewertung der Schutzgüter

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

FNP-Darstellung:	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 3. ÄNDERUNG:

Mensch Keine Auswirkungen durch die nur leicht geänderte bauliche Ausnutzung der Grundstücke,
Immissionen: allgemeiner Straßen- und Betriebslärm (gebietsverträglich), wie bereits vor der Änderung

Tiere und Pflanzen Die Auswirkungen werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert

Boden Durch die Änderung entfällt 1.789 qm Straßenfläche, die in Baugrundstücke umgewandelt wird. Wird diese Fläche mit einer GRZ von 0,8 bebaut, entspricht dies einer bis zu ca. 356 qm weniger versiegelten Fläche (s. auch Tabelle nächste Seite)

Wasser Grundwasser: keine Beeinträchtigung der Grundwasserströme.
Oberflächengewässer: keines betroffen.

Klima und Luft Keine Auswirkungen.

Landschaftsbild Keine Auswirkungen, da die Siedlungsfläche nicht ausgedehnt wird. Das Gebiet ist an drei Ecken/Seiten von Bebauung umgeben.
Die geplanten Grünflächen im Norden und Osten binden das Baugebiet optisch in die Landschaft ein. Diese Konzeption wird nach Norden durch Vergrößerung des Grünstreifens verbessert.

Kultur- und Sachgüter: nicht betroffen

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

2.3.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird der rechtskräftige Bebauungsplan von 1995 zu Grunde gelegt. Die nach diesem Bebauungsplan zulässige Bebauung wird als Bestand angenommen und es wird von der Kompensation der hierdurch verursachten Eingriffe durch die festgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ausgegangen.

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der B 31" umfasst folgende Punkte:

1. Wegfall der östlichsten von vier Querstraßen. Durch die entfallende Querstraße wird ein größeres zusammenhängendes Baufenster ermöglicht, für das eine GRZ von 0,8 festgesetzt ist.
2. Verkürzung bzw. Wegfall der Maybachstraße (Verbindung Studerstraße - Gerwigstraße). Das Baufenster nördlich der Gerwigstraße wird an den neuen Straßenverlauf angepasst und verschiebt sich nach Süden.
3. Wegfall von 2 Flächen mit Pflanzgeboten im Inneren des Gewerbegebietes. Die entfallenden Pflanzflächen im Umfang von ca. 1.800 m² werden am Nordrand des Gewerbegebietes im Bereich der vergrößerten Grünfläche (s.o.) in gleichem Umfang neu ausgewiesen. Der Wegfall einer weiteren Pflanzfläche an der B 31 (417 m² östlich der Tankstelle) wird flächengleich an der Nordostecke des Änderungsbereichs ausgeglichen.

Flächenbilanz alt/neu

	Flächenart	alter Plan	3. Änderung
1	Geltungsbereich der 3. Änderung	84.875 qm	84.875 qm
2	Verkehrsflächen	6.477 qm	4.688 qm
3	Biotop (Hecke)	349 qm	349 qm
4	Grünflächen mit Pflanzgebot	6.087 qm	6.084 qm
5	Nettobaufflächen	71.962 qm	73.754 qm
6	davon überbaubar (80%)	57.570 qm	59.003 qm
7	versiegelte Flächen (Zeilen 2+6)	64.047 qm	63.691 qm

Eingriffe in Bodenfunktionen

Entsprechend obiger Flächenbilanz ist festzuhalten, dass die durch die 3. Änderung zulässige Neuversiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um 356 m² reduziert wird, so dass keine neuen Eingriffe in das Schutzgut Boden zu verzeichnen sind

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET AN DER B 31“ MIT ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Biotoptypenbilanz

Flächennutzung	Biotoptyp	Umfang (m ² ; Stck.)	Wert- faktor	Gesamtwert
1 - Bestand (ggf. Auf-/Abwertungsfaktor)				
Verkehrsflächen	60.21	6.477	1	6.477
überbaubare Fläche (68.655 Nettobauland x GRZ 0,8)	60.10	57.570	1	57.570
Private Grünflächen/nicht überbaubare Fläche	60.50/60	13.731	4	54.924
Private Grünflächen mit Pflanzgebot (innere Durchgrünung)	41.20	6.087	10	60.870
Hecke (§ 32-Biotop)	41.22	349	19	6.631
Fläche* / Punkte Bestand		84.214		186.472

Flächennutzung	Biotoptyp	Umfang (m ² ; Stck.)	Wertfak	Gesamtwert
2 - Planung				
Verkehrsfläche	60.20	4.688	1	4.688
überbaubare Fläche (70.477 m ² Nettobauland, GRZ 0,8)	60.10	59.003	1	59.003
Private Grünflächen/nicht überbaubare Fläche	60.50/60	14.089	4	56.356
Private Grünflächen mit Pflanzgebot (Randlage zum Biotop)	41.20	6.084	10	60.840
Hecke (§ 32-Biotop)	41.22	349	19	6.631
Fläche* / Punkte Planung		84.213		187.518
		Differenz 2-1		1.046

Es ist festzuhalten, dass die geringfügige Verschiebung der Flächenanteile von den Verkehrsflächen zum Nettobauland zu einer ebenfalls geringfügigen Erhöhung des Biotopwertes führt, da die Bauflächen nur zu maximal 80 % bebaut werden. Zudem können die Grünflächen mit Pflanzgeboten in der Randlage zur offenen Landschaft und zum nördlich angrenzenden Heckenbiotop voraussichtlich einen höheren Biotopwert entwickeln als im Inneren des Gewerbegebietes.

3.3.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

(Verfasser: Michael Glaser, Büro Dipl.-Ing. H.-R. Dietrich, Freiburg)

Die Eingriffssituation ändert sich durch die geplanten Änderungen gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht. Der Anteil der Verkehrsflächen reduziert sich zu Gunsten größerer Baufenster, wodurch keine neuen Eingriffe hervorgerufen werden, die im Rahmen der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB) zu berücksichtigen wären (s.o.).

Da der rechtskräftige Bebauungsplan jedoch bereits am 27.04.1995 als Satzung beschlossen wurde, also vor der kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes 2007, fehlt bislang eine artenschutzrechtliche Prüfung des Bauleitplanes. Diese muss nicht den rechtskräftigen Plan, sondern den heute anzutreffenden Bestand an

Flächennutzungen/Biotoptypen zu Grunde legen. Im vorliegenden Fall wird zunächst eine Relevanzprüfung vorgenommen, um die mögliche Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten abzuklären. Auf dieser Grundlage ist zu entscheiden, ob eine vertiefte Untersuchung bestimmter Tier- oder Pflanzenarten und ggf. die Festsetzung von Vermeidungs- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich ist.

Aktuelle Flächennutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 8,15 ha befinden sich aktuell:

- | | |
|--|--------------------|
| a) bereits bebaute Gewerbeflächen und Verkehrsflächen, | ca. 2,04 ha = 24 % |
| b) Ackerflächen | ca. 2,28 ha = 27 % |
| c) Wirtschaftsgrünland | ca. 4,16 ha = 49 % |

Im Norden überlagert der Geltungsbereich auf ca. 350 m² eine Hecke, die unter der Biotopnr. 1-8116-315-0158 mit der Bezeichnung "Heckenzeilen 'Gritt West'" als geschützter Biotop kartiert ist. Die am südöstlichen Gebietsrand kartierten Biotope (Biotopkartierung 1996!) nördlich entlang der B 31 sind auf Grund des Baus der Tankstelle mit Ein- und Ausfahrt nicht mehr vorhanden.

Vorbelastungen

- Gewerbliche Bebauung im westlichen Teil, einschließlich Quell- und Zielverkehr (Anlieferung, Mitarbeiterparkplätze), Beleuchtung, Lärmemissionen.
- Tankstelle am südöstlichen Rand, einschließlich Verkehrsemissionen und nächtlicher Beleuchtung
- Bundesstraße 31 mit hohem Verkehrsaufkommen und entsprechenden Lärm- und Abgasemissionen, sowie Gefährdungspotential für Tiere. In Verbindung mit der südlich der B 31 errichteten Lärmschutzwand stellt die Straße hier ein weitgehend unüberwindbares Hindernis für bodengebundene Tierarten dar.
- intensive landwirtschaftliche Flächennutzung (Acker / Wirtschaftsgrünland ohne besonderes Artenspektrum)
- Eine 110 KV-Leitung überquert das Gebiet.

Zu erwartendes Arteninventar

Auf Grund der oben beschriebenen Flächennutzung und Vorbelastung kommt lediglich die Hecke am Nordrand des Geltungsbereiches als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geschützter Arten in Betracht, insbesondere für heckenbrütende Vogelarten wie z. B. Neuntöter, Mönchsgrasmücke, Grünfink oder Amsel. Die südlich angrenzende, überplante Ackerfläche dürfte für den Nahrungserwerb dieser Arten aber nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Laut Erhebungsbogen der Biotopkartierung verlaufen im Inneren der Hecken teilweise alte Lesesteinriegel, die als Lebensraum für Reptilien, z. B. die Zauneidechse, in Betracht kommen. Im Falle der an den B-Plan unmittelbar angrenzenden Hecke fehlen aber südlich vorgelagerte Nahrungs- und

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET AN DER B 31“ MIT ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 27.03.2014

Seite - 9/16 -

Fortpflanzungshabitate weitgehend. Da die Hecke zudem erhalten bleibt und der südlich vorgelagerte Acker im Bebauungsplan als Grünfläche mit Pflanzgeboten ausgewiesen wird, ist keine Beeinträchtigung von potentiellen Reptilienvorkommen zu befürchten.

Brutvorkommen von Bodenbrütern wie Kiebitz (früher im Raum Löffingen häufig) oder Feldlerche (Charakterart der Offenlandflächen auf der Baar) können auf Grund der permanenten Störungen durch Gewerbe und Verkehr und die vorhandene 110-kV-Leitung (= Ansitzwarte für Greifvögel) ausgeschlossen werden.

Als gelegentliche Nahrungsgäste sind, z. T. auch angelockt durch die Bundesstraße, Greifvögel wie z. B. Mäusebussard, Rotmilan oder Turmfalke zu erwarten. Angesichts der großen Angebotes guter Nahrungshabitate in nördlichen Richtungen (kleinteilige, durch zahlreiche Hecken gegliederte Landschaft mit Wechsel aus Acker und Grünland) ist aber davon auszugehen, dass der Flächenverlust für diese Tiere nicht erheblich ist.

Vorkommen geschützter Schmetterlings- oder Heuschreckenarten sind auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Düngung, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und häufiger Mahd ebenfalls nicht zu erwarten.

Ergebnis

Eine erhebliche Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzarten kann ausgeschlossen werden.

Auch für die beiden ca. 220 m nördlich beginnenden Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet Nr. 8115-342 "Löffinger Muschelkalkhochland" und Vogelschutzgebiet Nr. 8017-441 "Baar") sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der im Rahmen der Eingriffsregelung auszugleichende Verlust der vorhandenen Lebensräume geringer ökologischer Wertigkeit wird laut Bebauungsplan auf einer 4,3 ha großen ökologischen Ausgleichsfläche östlich des GE kompensiert. Von den dort geplanten Maßnahmen (Pflanzung von Hecken, extensive Grünlandbewirtschaftung) werden auch zahlreiche geschützte Tier- und Pflanzenarten profitieren.

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET AN DER B 31“ MIT ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 27.03.2014

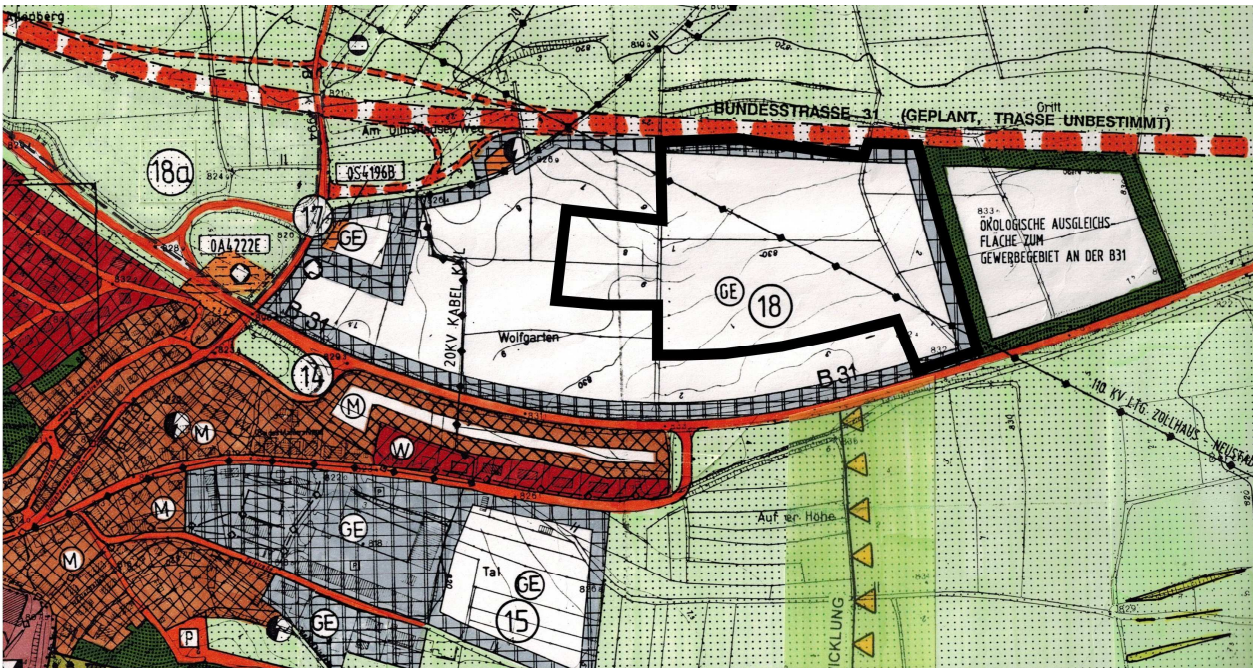
Seite - 10/16 -

2.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Flächennutzungsplan-Ausschnitt der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Löffingen - Gemeinde Friedenweiler, Teilplan Löffingen

(Geltungsbereich der 3. Änderung: schwarze Begrenzungslinie)



2.5 Verfahrensübersicht:

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden nach § 4 (1) BauGB, sowie und einen Umweltbericht nach § 2a BauGB kann aufgrund des § 13 a BauGB verzichtet werden.

Änderungsbeschluss	23.01.2014
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 13a BauGB	10.02. – 11. 03.2014
erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB	14. – 25.03.2014
Satzungsbeschluss	27.03.2014

Die erneute beschränkte Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB war erforderlich, da ein Teil des gemeindeeigenen Grundstücks Nr. 2721 noch in den Änderungsbereich einbezogen werden sollte, damit auch hier die geänderten örtlichen Bauvorschriften gelten (Minstdachneigung 0° statt 10° bei gewerblichen Gebäuden, keine Dachüberstände). Die Grundzüge der Planung wurden dadurch in keiner Weise berührt.

Da die 3. Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, ist eine Genehmigung der Änderung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald nicht erforderlich

2.6 Erschließung

Bereits hergestellt ist die Gerwigstraße am Nordrand bis Haus Nr. 9. (Flurst.-Nr. 3100) Hier zweigt die ebenfalls hergestellte Maybachstraße nach Süden ab und mündet in die Studerstraße (im Süden parallel zu B 31).

Die bisher geplanten Straßenbreiten werden beibehalten.

In der Maybachstraße liegen bereits Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese können jedoch überbaut werden und sollen später im Zuge des weiteren Ausbaus der Gerwigstraße in Richtung Osten mit Schließung des Ringes nach Süden bis zur Studerstraße still gelegt werden, da alle Leitungen und Kanäle dann in der Gerwigstraße untergebracht werden können.

3 Begründung der inhaltlichen Änderungen

3.1 Begründung der Änderungen im zeichnerischen Teil

3.1.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1995 wurde 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. Entsprechend dem Bedarf 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 hatte sich dieses Konzept bewährt.

Was bei der Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch nicht vorhergesehen werden konnte, war, dass ein einziger Betrieb durch ein enormes Wachstum nun kurzfristig sehr viel größere Flächen benötigt. Die Fa. WST Präzisionstechnik GmbH benötigt nun eine größere 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 begünstigt.

Aus diesem Grund soll die bestehende Gerwigstraße (an der Nordseite des Gebietes und parallel zur B 31) nicht mit einem großen Radius sondern geradlinig nach Osten weiter geführt werden. Dies führt an der Ostseite zu einer nicht unerheblichen Abweichung von der bisher geplanten Straßenachse.

Damit soll eine durchgehend überbaubare Fläche, die nach den betrieblichen Notwendigkeiten aufgeteilt werden kann, entstehen. Dazu ist es erforderlich, Unterbrechungen zu vermeiden, wie sie in Form der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Querspangen im Erschließungsnetz derzeit bestehen. Die bereits

hergestellte Maybachstraße soll daher zum größten Teil als Verkehrsfläche entwidmet und in Bauland umgewandelt werden. Lediglich ein Erschließungsstich im Süden an der Ecke Maybachstraße/Studerstraße soll bestehen bleiben, um die vorhandenen Betriebe seitlich erschließen zu können. Eine Wendepalte ist hier jedoch nicht erforderlich. Die weiter östlich gelegene 4. und letzte Querspange soll vollständig entfallen. Auf diese Weise entsteht eine zusammenhängende und besser nutzbare Fläche für die Betriebe.

Gleichzeitig entsteht nördlich der Gerwigstraße ebenfalls ein durchgehende Baufläche mit einer einheitlichen Grundstückstiefe.

Die landwirtschaftlichen Wege im Osten werden an die neue Straßenführung angepasst.

3.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster)

Das Konzept der Baufenstervermaßung wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Dies bedeutet, dass einheitlich ein 5m-Abstand von der Straße bzw. dem Gehweg, sowie ein 5 bis 10m-Abstand zu den Grünflächen einzuhalten ist.

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

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen („Knotenlinie“) wird unverändert aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. 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 70m-Abstand zur 110-KV-Leitung empfohlen wird und die Unterbauhöhen im Leitungsbereich zu beachten sind.

3.1.4 Grünflächen

Im bestehenden Bebauungsplan sind Pflanzflächen für Bäume und Sträucher festgesetzt (schräg schraffiert), die einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen darstellen. Diese Flächen fallen im Bereich zwischen Gerwig- und Studerstraße weg, um eine durchgehende Bebauung zu ermöglichen. Dafür wird eine gleich große Ersatzfläche am Nordrand des Gebietes (Größe 1.800 qm) in einem langgezogenen Dreieck neu festgesetzt.

Neben dem ohne Flächenverlust standfindenen Tausch hat dies den Vorteil, dass das Gebiet nach Norden hin besser abgeschirmt wird und das dort befindliche Biotop besser geschützt wird.

3.2 Begründung der textlichen Änderungen (Bebauungsvorschriften)

3.2.1 Bauweise

Bisher war die abweichende Bauweise zulässig, wonach Gebäude in offener Bauweise, jedoch bis maximal 70 m Länge, errichtet werden durften. Diese Längenbeschränkung soll nun entfallen, da produktionsbedingt längere Gebäudekörper erforderlich sind.

Dies ist städtebaulich insoweit vertretbar, als sich das Gewerbegebiet im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu einem eigenen Siedlungsbereich entwickelt hat, der sich deutlich vom bebauten Ortskern der Stadtteils Löffingen absetzt. Zuletzt wurde diese Trennung durch die langgezogenen und hohen Lärmschutzwände, die im Zuge des Ausbaus der B 31 errichtet wurden, baulich und optisch unterstrichen.

3.2.2 Leitungsrechte im Schutzbereich der 110-KV-Leitung

Als Netzbetreiber fungiert die Energiedienst Netze GmbH, Rheinfeldern, (früher: Kraftwerk Laufenburg). Die Bezeichnung wird in den betreffenden Stellen im Text und im Plan korrigiert.

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, ist beabsichtigt, durch Erhöhung der beiden Masten, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, die Unterbaumöglichkeiten erheblich zu verbessern.

Solange diese Masterhöhungen nicht durchgeführt sind, gelten die als Anlage zum rechtskräftigen Bebauungsplan beigefügten Pläne (Leitungsprofile) weiter und stellen einen Teil der Bebauungsvorschriften i.S.d. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dar. Sobald die Masterhöhung erfolgt ist, 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 (Bundesimmissionschutzverordnung) und die TA-Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) eine maßgebende Vorschrift, 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 elektromagnetische 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 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bisher war am Nordrand des Gebietes im Hinblick auf eine mögliche abgerückte Trasse der B 31 vorsorglich ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt eingetragen.

Nachdem diese Trassenvariante nunmehr entfällt hat sich dieses Verbot hier erübrigt.

3.3 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

3.3.1 Überschrift

Die örtlichen Bauvorschriften sind im Textteil unter „Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen“ enthalten.

Die Umformulierung der Überschrift soll zweifelsfrei klarstellen, dass es sich um örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO handelt.

3.3.2 Dachformen

Die bisherige Festsetzung zu Dachüberständen bei gewerblichen Bauten soll entfallen, um die gestalterische Freiheit zu erhöhen und um Herstellungskosten reduzieren zu können.

Nur bei Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung sollen Dachüberstände weiterhin vorgesehen werden, wie dies auch bei Wohngebäuden im Ortskern üblich ist.

3.3.3 Dachneigungen

Die bisherige Festsetzung zu Dachneigungen sah bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden eine Dachneigung von 10°– 32° vor. Dies kann im Hinblick auf die vergrößerten Baufenster und der Wegfall der Gebäudelängenbeschränkung zu überhöhten Gebäudekörpern führen. Um dies zu vermeiden soll die Dachneigung auf bis zu 0° reduziert werden können, was in gestalterischer Hinsicht im Gewerbegebiet vertretbar ist.

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET AN DER B 31“ MIT ZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 27.03.2014

Seite - 16/16 -

4 Kosten und Finanzierung

Durch die Änderungen werden keine zusätzlichen Erschließungskosten verursacht. Die Erschließungskosten werden jedoch durch den Wegfall von 1.763 qm öffentlicher Straßenverkehrsflächen deutlich verringert.

Die vorläufigen überschlägig ermittelten Erschließungskosten im Geltungsbereich der Änderung belaufen sich nach Berechnungen der Stadt Löffingen, Rechnungsamt vom 19.12.2013, auf rund 1.585.000 EUR, wie aus folgender Tabelle entnommen werden kann.

Erschließung 2. BA Gewerbegebiet B 31

Kostenschätzung für Kanalisations- Wasserversorgungs-, Straßenbau- und Strom 1 kV Kabelarbeiten

Gewerk	Massen	Einheit	EUR/Einheit aktuell	Kosten	Nebenkosten 12,00%	Kosten Netto	MwSt. 19%	Kosten Gesamt €
Kanalisation (ohne Berücksichtigung Trennsystem)	700	m	380,00 €	266.000,00 €	31.920,00 €	297.920,00 €	56.604,80 €	354.524,80 €
Entwässerung Hausanschlüsse ca. 12	12	Stück	2.500,00 €	30.000,00 €	3.600,00 €	33.600,00 €	6.384,00 €	39.984,00 €
Wasserversorgung	700	m	180,00 €	126.000,00 €	15.120,00 €	141.120,00 €	0,00 €	141.120,00 €
Wasserversorgung Hausanschlüsse ca. 12	12	Stück	1.000,00 €	12.000,00 €	1.440,00 €	13.440,00 €	2.553,60 €	15.993,60 €
Stromversorgung	700	m	95,00 €	66.500,00 €	7.980,00 €	74.480,00 €	0,00 €	74.480,00 €
Stromversorgung Hausanschlüsse ca. 12	12	Stück	800,00 €	9.600,00 €	1.152,00 €	10.752,00 €	2.042,88 €	12.794,88 €
Straßenbau incl. Randeinfassungen Straßenbeleuchtung	5000	m ²	130,00 €	650.000,00 €	78.000,00 €	728.000,00 €	138.320,00 €	866.320,00 €
Summe				1.160.100,00 €	139.212,00 €	1.299.312,00 €	205.905,28 €	1.585.217,28 €

Die vorgenannten Kosten werden aus dem Verkauf der Grundstücke wie folgt finanziert:
Die Kosten der Straßenerschließung einschließlich Straßenbeleuchtung über den Straßenerschließungsbeitrag,
die Kosten der Entwässerung über die einmaligen Entwässerungsbeiträge sowie über die laufenden Entwässerungsgebühren,
die Kosten der Wasserversorgung über die einmaligen Wasserversorgungsbeiträge sowie über die laufenden Wassergebühren.

Die Planungskosten zur 3. Änderung des Bebauungsplanes werden vom Eigentümer bzw. Planverursacher getragen, so dass die Stadt Löffingen hierbei keine Kosten zu tragen hat.

Die Kosten für die geplanten zwei Masterhöhungen der 110-KV-Leitung belaufen sich auf netto 370.000 EUR (von der Energiedienst Netze GmbH als Obergrenze bis Ende 2020 bestätigte Summe) und werden von dem begünstigten Grundstückseigentümer übernommen

Löffingen, den 27.03.2014



(Tobias Link, Bürgermeister)