

STADT LÖFFINGEN
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

**KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGS-
SATZUNG “LINDENSTRASSE“,
ORTSTEIL UNADINGEN**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 30.04.2020

INHALT

Satzung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
Begründung
Lageplan

Erstellt im Auftrag der Stadt Löffingen :

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL

STÄDTEBAU □ BAULEITPLANUNG □ STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 □ 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 □ FAX 07681/24500 □ info@ruppel-plan.de

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN

**KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG
„LINDENSTRASSE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 30.04.2020

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am 30.04.2020 in öffentlicher Sitzung die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Lindenstraße“ gemäß § 10 Baugesetzbuch 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 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017,
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.05.2019 (GBl. S. 161) m.W.v. 01.01.2020.

§ 1 Gegenstand

Gegenstand der Satzung ist die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche sowie Festlegung der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Stadt Löffingen im Ortsteil Unadingen nach § 2 dieser Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch.

§ 2 Ergänzungsfläche, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst nördliche Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 393, 395/1, 397, 398 und 400 sowie die Grundstücke Flurstück Nr. 397/1 und 397/2 an der Lindenstraße im Ortsteil Unadingen der Stadt Löffingen. Die bisher unbebauten Grundstücksteile im Westen des Geltungsbereiches werden bis zu der im Lageplan eingetragenen Satzungsgrenze in den im Zusammenhang bebauten Bereich der Stadt Löffingen, Ortsteil Unadingen, einbezogen.

Der Lageplan vom 30.04.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die bauliche Nutzung werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Als Ausgleich für die Versiegelung sind für jede angefangenen 200 qm neu versiegelte Fläche mindestens 2 hochstämmige und standortheimische Laub- oder Obstbäume auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 4 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 5 Inkrafttreten

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Lindenstraße" wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

HINWEISE

1. Emissionen aus der Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche, Staub usw.) aus landwirtschaftlich genutzten Grundstücken als ortsüblich hinzunehmen sind.

2. Bodenfunde

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 (Landesamt für Denkmalpflege), Berliner Str. 12, 73728 Esslingen a.N., zu benachrichtigen.

Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

3. Bodenschutz

3.1 Allgemeine Bestimmungen

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

2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

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

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

5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

3.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

1. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wieder verwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4. Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird darauf hingewiesen, dass Gehölzarbeiten nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden dürfen.

Sofern Gehölze außerhalb der gesetzlichen Schonzeit entfernt werden sollen, ist rechtzeitig vorab eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Beim Abriss von Gebäuden ist der gesetzliche Artenschutz zu beachten. Brutstätten von Mehlschwalben, Mauerseglern, Haussperlingen u.a. Gebäudebrütern sowie Sommerquartiere von Fledermäusen dürfen erst nach der jeweiligen Fortpflanzungs- bzw. Quartierzeit unbenutzbar gemacht und beseitigt werden.

Für verloren gehende Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am neuen Gebäude Ersatzquartiere geschaffen werden. Informationen und Konstruktionsbeispiele finden sich auch auf der Internetplattform www.artenschutz-am-haus.de

Hinweis: Die Gemeinde kann gemäß § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den in § 3 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen zu bepflanzen.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH

Da es sich um einzelne Gebäudekomplexe handelt ist der Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903.

Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren.

6. Bodenaufbau

Das Regierungspräsidium Freiburg, LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) weist auf folgendes hin:

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen des Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 lehmerfüllter 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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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://www.lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

Löffingen, den 30.04.2020
(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....
(Tobias Link, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung "Lindenstraße" unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu gefassten Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmt.

**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG "LINDENSTRASSE"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 30.04.2020

Seite - 7/7 -

- 4. MAI 2020

Löffingen, den



.....
(Tobias Link, Bürgermeister)



.....
(Dienstsiegel)

15. MAI 2020

Rechtswirksam durch Bekanntmachung vom

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN

**BEGRÜNDUNG ZUR KLARSTELLUNGS- UND
EINBEZIEHUNGSSATZUNG "LINDENSTRASSE"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 30.04.2020

1 Anlass und Zweck der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

Das Satzungsgebiet liegt an der Lindenstraße am Südwestrand des Ortsteiles Unadingen der Stadt Löffingen.

Anlass zur Aufstellung dieser Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung ist der geplante Neubau eines Wohngebäudes auf den Flurstücken Nr. 398 und 400.

Da die Freifläche ab der westlichen Kante des Gebäudes auf Flurstück Nr. 397/2 dem Außenbereich zuzuordnen ist, ist eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB erforderlich, um die westlich angrenzende Grundstücksfläche noch einer Bebauung zuführen zu können. Durch den einbezogenen Bereich soll der Westrand der zulässigen Bebauung bis zur Satzungsgrenze gemäß Eintragung im Lageplan verschoben werden.

Der maßstabbildende bebaute Bereich ist bereits durch Wohngebäude geprägt.

2 Verfahrensübersicht, Flächennutzungsplan, Umweltschutz

Verfahren nach § 13 BauGB

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung mit örtlichen Bauvorschriften, Beschluss zur Offenlage | 24.10.2019 |
| 2. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) | 02.01. - 03.02.2020 |
| 3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) | 02.01. - 03.02.2020 |
| 4. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) | 30.04.2020 |

Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB:

Die Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aus folgenden Gründen vereinbar:

Das Satzungsgebiet entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (vgl. FNP-Ausschnitt S. 3/5) oder kann als aus diesem entwickelt angesehen werden. Hierbei wird die Grenze der Mischgebietsfläche geringfügig nach Westen verschoben. Nördlich der Lindenstraße befindet sich gemäß Darstellung im FNP ebenfalls eine gemischte Baufläche.

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (s. Karte unten) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Störfallbetriebe befinden

STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN BEGRÜNDUNG ZUR KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG "LINDENSTRASSE"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 30.04.2020

Seite - 2/5 -

sich nicht in der näheren Umgebung es Satzungsgebietes.

Karte: Schutzgebiete (Quelle: LUBW, 10.10.2019)

rot: Biotop, Offenlandbiotopkartierung



Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Nutzungskonflikte

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Satzungsgebietes weitestgehend als gemischte Baufläche dargestellt, bis auf einen kleinen Streifen landwirtschaftlicher Fläche. Diese Fläche wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen (siehe FNP-Ausschnitt nächste Seite).

Nutzungskonflikte hinsichtlich des westlich gelegenen Friedhofes (50-75 m Entfernung) bestehen in beide Richtungen keine Nutzungskonflikte. Die Friedhofsruhe wird durch den ausreichend großen Abstand zu dem neuen Wohngebäude gewahrt und das Wohnen wird aufgrund der äußerst geringen Frequentierung des Parkplatzes nicht gestört.

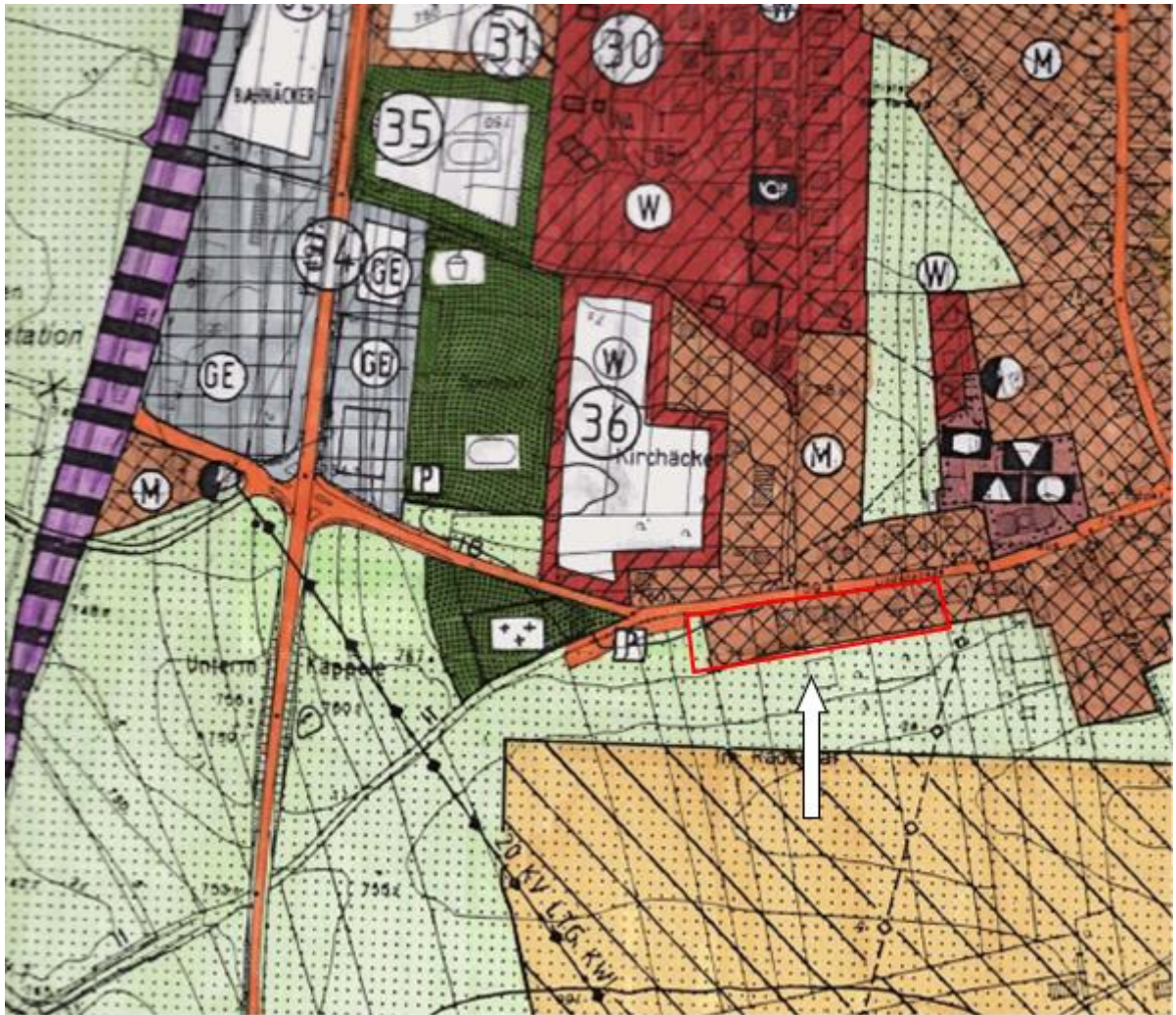
**STADT LÖFFINGEN, ORTSTEIL UNADINGEN
BEGRÜNDUNG ZUR KLARSTELLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG "LINDENSTRASSE"**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 30.04.2020

Seite - 3/5 -

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, Zieljahr 2005, Teilplan Unadingen

Der Pfeil weist auf Satzungsbereich (rot umrandet)



Die Satzung ergänzt den bebauten Bereich nach § 34 BauGB, der weitestgehend aus Wohngebäuden an der Lindenstraße besteht.

Die Satzung bedarf keiner Genehmigung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald.

Bewertung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

FNP-Darstellung:	gemischte Baufläche, landwirtschaftliche Fläche
Nutzung:	bebaute Grundstücke (Wohngebäude, Garagen), Zufahrten und private Verkehrsflächen, Nutzgartenflächen, Grünland am Westrand
Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:	
Regionalplan:	keine Vorgaben
Landschaftsplan:	keine Vorgaben
Schutzgebiete	Grenzen eines Landschaftsschutzgebietes, FFH-Gebietes, von Biotopen oder anderen Schutzflächen werden nicht berührt.

<u>Schutzgut:</u>	<u>Bewertung/Auswirkungen/Maßnahmen zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung:</u>
Mensch	Immissionen: ortsüblicher Straßenlärm. Die Wohnruhe bleibt auf dem vorhandenen Niveau.
Tiere und Pflanzen	Betroffene Arten: weit verbreitete Arten, Kulturfolger, v.a. Vögel, Insekten und Kleinsäugetiere. Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen streng geschützter Arten. Ggf. vorhandene Brutstätten von Gebäudebrütern sowie Sommerquartiere von Fledermäusen dürfen erst nach der jeweiligen Fortpflanzungs- bzw. Quartierzeit unbenutzbar gemacht und beseitigt werden. Für verloren gehende Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am neuen Gebäude Ersatzquartiere geschaffen werden. Gehölzarbeiten sind nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Pflanzgebote gemäß § 3 Satzung.
Boden	Natürliche Bodenfruchtbarkeit: keine bis geringe Auswirkungen. Ausgleichskörper i. Wasserkreislauf: keine bis geringe Bedeutung. Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Filter u. Puffer für Schadstoffe: keine bis geringe Auswirkungen. Standort f. d. natürliche Vegetation: keine bis geringe Auswirkungen.
Wasser	Es sind keine Oberflächengewässer betroffen.
Klima und Luft	keine Auswirkungen.
Landschaftsbild	keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da es sich lediglich um ein neues Wohngebäude, das sich in die Bebauung an der Lindenstraße anfügt, handelt.
Kultur- und Sachgüter:	keine betroffen.
Wechselwirkungen	Aus möglichen Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

3 Erschließung, technische Infrastruktur

Das Gebiet ist verkehrstechnisch sowie infrastrukturell voll erschlossen.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind gegenwärtig nicht geplant und werden durch die Satzung auch nicht ausgelöst.


4 Begründung der Festsetzungen nach § 4 (§ 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB)
Pflanzgebote

Als Ausgleich für die Versiegelung und den Verlust an Vegetationsfläche sind für jede angefangene Versiegelung von 200 qm Fläche mindestens 2 hochstämmige und standortheimische Laub- oder Obstbäume auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzgebote stellen eine Ausgleichsmaßnahme dar, zu der Bauherren verpflichtet sind, sofern ein Neubau erfolgt. Die Wahl des Standortes für die Baumpflanzungen bleibt den Bauherren überlassen.

5 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird darauf hingewiesen, dass Gehölzarbeiten nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden dürfen. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zulässig (s. auch Ziff. 4 der Hinweise).

Löffingen, den 30.04.2020
(Datum des Satzungsbeschlusses)


.....
(Tobias Link, Bürgermeister)

