

## **Gesetzliche Grundlagen**

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am 25.11.2010 in öffentlicher Sitzung die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schachen“ gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. 2006 S. 3316), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) vom 08. 08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. 809) m. W. v. 24.12.2009,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.1993, (BGBl. 1993 Teil I S. 466),
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2010 (GBl. S. 555).

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Im Schachen" ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) zur 3. Änderung vom 25.11.2010.

## **§ 2 Inhalt und Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes**

Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch ein Deckblatt zur 3. Änderung vom 25.11.2010 geändert, das den Geltungsbereich erweitert. Die textlichen Festsetzungen (Bebauungsvorschriften vom 24.02.1994) bleiben unverändert. Für den Bereich der 3. Änderung werden zusätzlich folgende Festsetzungen getroffen:

### Festsetzungen zur Abstellfläche:

Im Bereich der 3. Änderung wird eine Fläche zum Abstellen von LKW-Anhängern und landwirtschaftlichen Geräten festgesetzt. Die Abstellfläche ist mit wassergebundener Decke zu befestigen. Der anfallende Oberboden ist vollständig bei der Kiesgrube Reiselfingen (Fa. J. Wintermantel Verwaltungs GmbH & Co. KG) für Rekultivierungszwecke abzuliefern (Maßnahmen zum Schutz des Bodens nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

## SATZUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM SCHACHEN"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 25.11.2010

Seite - 2/3 -

Hinweis: Sollte aufgrund des Schadstoffpotentials ein schadloses Versickern des Oberflächenwassers nicht möglich sein, ist zu prüfen, ob ein Wasserrechtsverfahren zur Entwässerung erforderlich ist.

### Festsetzungen zur privaten Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

Hinweis: Gemäß § 178 Baugesetzbuch kann die Gemeinde den Grundstückseigentümer verpflichten, sein Grundstück gemäß den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zu bepflanzen.

Die Abstellfläche ist gemäß Planeintrag an der östlichen und südlichen Seite auf einem Streifen von 5,0 m einzugrünen und wie folgt zu bepflanzen:

#### a) Bäume

An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Pflanzgebote) und gemäß Anlage 1 zum Umweltbericht insgesamt 5 hochstämmige Bäume im Abstand von 25 m zu pflanzen (Qualität, mind.: Hochstamm, 3xv m. B., 12-14 cm).

Zu verwendende Baumarten:

*Acer campestre* (Feld-Ahorn)

*Prunus avium* (Vogel-Kirsche)

Hinweis: Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

#### b) Hecke

Zwischen den Baumstandorten sind heimische Sträucher aus der nachfolgenden Liste in zwei versetzten Reihen zu pflanzen, so dass jeweils eine geschlossene Hecke entsteht. Pflanzabstände: 1 m zwischen den Reihen, 2 m innerhalb der Reihe.

*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)

*Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)

*Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster)

*Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)

*Prunus spinosa* (Schlehe)

*Rosa canina* (Hunds-Rose)

*Sambucus racemosa* (Trauben-Holunder)

*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

#### c) Artenreiche Saumgesellschaft

Die verbleibenden, nicht bepflanzten Flächen sind nach Herstellung eines feinkrümeligen Saatbeetes mit einer artenreichen Saatgutmischung, z.B. RSM 8.1, Variante 4, einzusäen. Entwicklungsziel ist eine artenreiche Saumgesellschaft. Eine Mahd erfolgt lediglich alle 2 Jahre im Herbst zwischen Mitte September und Mitte Oktober. Das abgetrocknete Mähgut ist abzuräumen.



# SATZUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM SCHACHEN"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 25.11.2010

Seite - 3/3 -

## § 3 Bestandteile der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Bestandteile der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind:

- a) ein Deckblatt zum zeichnerischer Teil vom 25.11.2010
  - b) Festsetzungen nach § 2 dieser Satzung
- Beigefügt ist  
die Begründung zur 3. Änderung vom 25.11.2010  
der Umweltbericht vom 25.11.2010

## § 4 Inkrafttreten der 3. Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Schachen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Löffingen, den 25.11.2010



  
(Brugger, Bürgermeister)

### Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmen.

Löffingen, den 29.11.2010



  
(Brugger, Bürgermeister)

**Rechtskräftig** durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

vom 1.12.2010

Löffingen, den 21.12.2010



  
(Brugger, Bürgermeister)

## **1 Ziele**

Der Bebauungsplan „Im Schachen“ wurde im Jahr 1994 aufgestellt und zur Rechtskraft gebracht, um die Ansiedlung von verschiedenen Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Der Bebauungsplan wurde bereits zweimal geändert, um den Betrieben mehr Erweiterungsfläche zu geben.

Die 3. Änderung dient der Erweiterung der Fa. Ketterer, die dringend einen Abstellplatz für LKW-Anhänger und landwirtschaftliche Geräte benötigt. Hierfür soll eine Fläche in der Größe von ca. 0,2 ha östlich des Schachenweges vorgesehen werden. Die vorhandenen Flächen des Betriebes werden vollständig als Lagerplatz, Abstellplatz für LKW und Verkehrsfläche genutzt. Daher ist eine Erweiterung nur östlich des Schachenweges möglich. Gebäude sind nicht geplant.

Die Fläche soll durch Büsche und Bäume eingegrünt werden.

## **2 Verfahren, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Änderung erfolgt durch ein Deckblatt zum zeichnerischen Teil.

Es wird das zweistufige Verfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden nach §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte durch Auslegung der Planung vom 10.08. – 01.09.2010 im Rathaus.

Mit der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wurde ein Scoping durchgeführt. Grundsätzliche Einwände gegen die Planung und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden nicht vorgebracht.

Die Untere Naturschutzbehörde hatte bereits bei Einhaltung der vorgesehenen Maßnahmen ihre Zustimmung zur Planung signalisiert.

Der Begründung ist ein Umweltbericht nach § 2a BauGB beigelegt, der für die Fassung zur Offenlage hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen (Oberboden ist bei der Kiesgrube Reisingen abzuliefern) geringfügig korrigiert wurde.

Die Bebauungsvorschriften bleiben unverändert. Notwendige Vorschriften zur Bepflanzung sind in § 2 der Satzung zur 3. Änderung enthalten.

Die Nutzung der Abstellfläche LKW-Anhänger und landwirtschaftliche Geräte wird durch Einschrieb im Deckblatt zum zeichnerischen Teil definiert.

Gebäude sind nicht zulässig. Daher werden im Änderungsbereich keine Baugrenzen ausgewiesen.

Die örtlichen Bauvorschriften werden nicht verändert.



## BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "IM SCHACHEN"

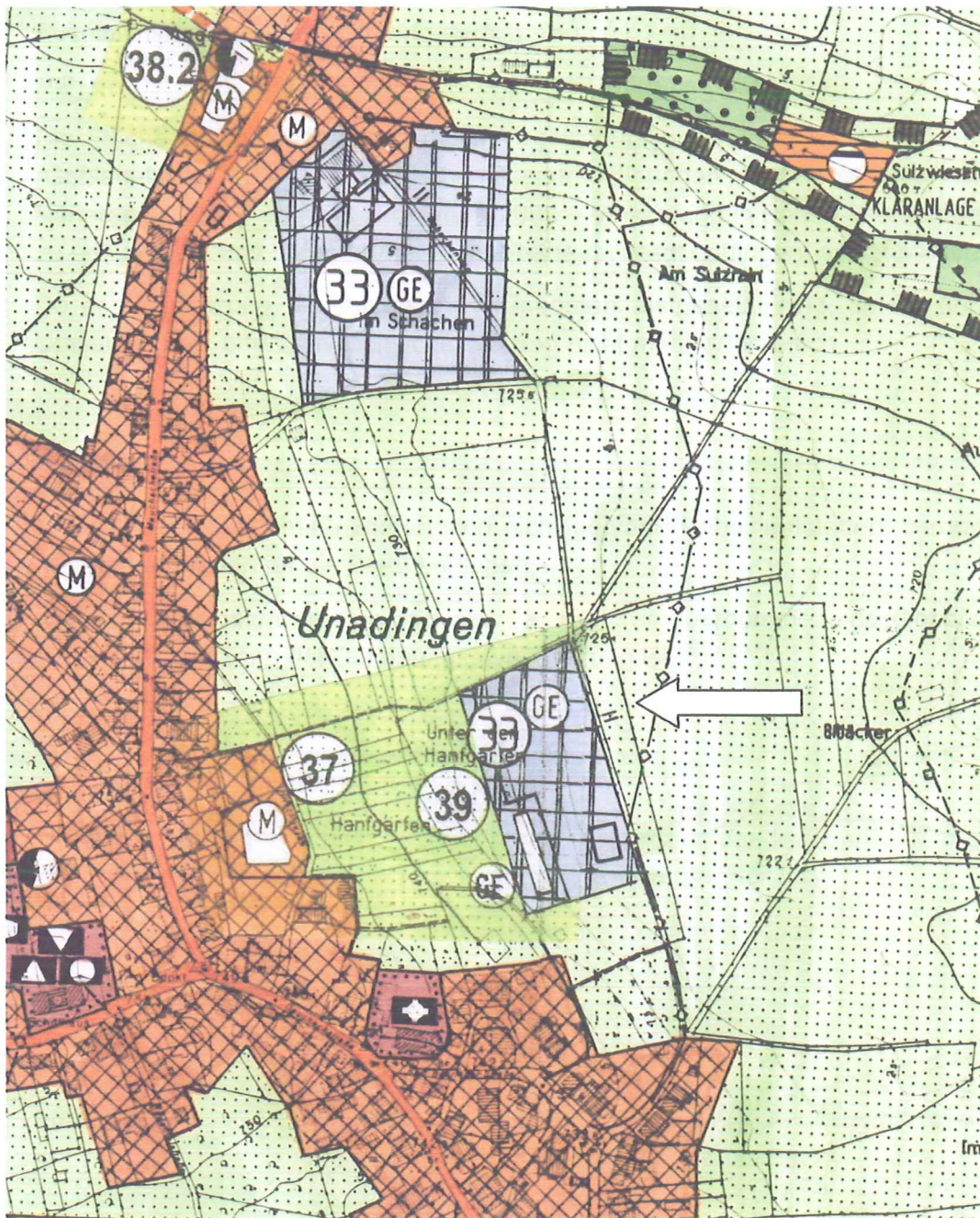
Fassung des Satzungsbeschlusses vom 25.11.2010

Seite - 2/3 -

Die Änderungsfläche ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (s.u.).

Wegen der geringen Größe kann die Änderung des Bebauungsplanes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Genehmigung der Bebauungsplanänderung durch die höhere Verwaltungsbehörde nach § 10 (2) Satz 1 BauGB ist daher nicht erforderlich.

**Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Löffingen-Friedenweiler“:**





**3 Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen, Umweltbericht, Natura 2000-Gebiet**

Für die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Erweiterung des Geltungsbereiches östlich des Schachenweges erforderlich. Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt.

Ausgleichsmaßnahmen für die durch die Bebauungsplanänderung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Geltungsbereich der 3. Änderung durch einen 5-m breiten Pflanzstreifen festgesetzt, so dass weitere, externe Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Näheres ist dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Die Fläche der 3. Änderung liegt im Vogelschutzgebiet „Wutach und Baaralb“ (Gebiets-Nr. 8116-441). Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar. Näheres ist dem Formblatt zur Natura 2000 – Vorprüfung in Baden-Württemberg zu entnehmen, das beim Stadtbauamt, Rathaus, Stadt Löffingen, einsehbar ist.

Da in der Satzung die Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, ist für deren Umsetzung ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nicht mehr erforderlich.

**4 Kosten**

Neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant. Daher entstehen hierdurch auch keine Kosten für die Stadt Löffingen.

Die Planungskosten werden von der Fa. Ketterer übernommen, da diese die einzige Nutznießerin der Bebauungsplanänderung ist.

Löffingen, den 25.11.2010



  
.....  
(Brugger, Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Löffingen, den 29.11.2010



  
.....  
(Brugger, Bürgermeister)