FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
STADT LÖFFINGEN - GEMEINDE FRIEDENWEILER

LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

BEGRÜNDUNG ZUR 12. PUNKTUELLEN ÄNDERUNG

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs: 1 und § 4 Abs. 1 BauGB),
17.06. – 18.07.2024

ÄNDERUNG IN DER STADT LÖFFINGEN, STADTTEIL LÖFFINGEN:
SONDERGEBIET „ALTENPFLEGEHEIM MIT ÄRZTEHAUS“

Verfasser im Auftrag der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen - Friedenweiler:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL

STÄDTEBAU BAULEITPLANUNG STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 79183 WALDKIRCH
Tel. 07681/9494 Fax 07681/24500 E-Mail: info@ruppel-plan.de

Inhalt

Verfahrensvermerke 3
1 Verfahren zur 12. punktuellen Änderung 4
2 Zielsetzung, Allgemeines 4
3 Standort 5
4 Regionalplan 7
5 Schutzgebiete 8
6 Überschwemmungsgebiet, Starkregenrisiko 9
7 Flächennutzungsplan, Bestand und Planung 10
8 Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz 11
9 Flächenbilanz Sondergebiet „Altenpflegeheim mit Ärztehaus“ 11
4 ANHANG 12

Karten:

Bestand/Planung (Deckblatt im M. 1:5.000)
Sondergebiet „Altenpflegeheim mit Ärztehaus“

Steckbrief (Umweltbericht) zur 12. FNP-Änderung

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss	(§ 2 Abs. 1 BauGB)	02.05.2024
2. Beteiligung der Öffentlichkeit	(§ 3 Abs. 1 BauGB)	17.06. - 18.07.2024
3. Behördenbeteiligung mit Scoping	(§ 4 Abs. 1 BauGB)	17.06. - 18.07.2024
4. Öffentliche Auslegung	(§ 3 Abs. 2 BauGB)	
5. Feststellungsbeschluss		

Beschlossen durch den gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Löffingen - Gemeinde Friedenweiler:

Löffingen, den …….. …… ……
(Tobias Link, Vorsitzender) (Siegel)

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Planänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verwaltungsgemeinschaft Stadt Löffingen-Gemeinde Friedenweiler übereinstimmt.

Löffingen, den ……. …… ……
(Tobias Link, Vorsitzender) (Siegel)

Genehmigungsvermerk (§ 6 Abs.1 BauGB)

Genehmigt mit Verfügung des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald

Wirksamkeit (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Durch Bekanntmachung der Genehmigung in Löffingen am ……

und in Friedenweiler am ……

ist die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes seit dem …… wirksam.

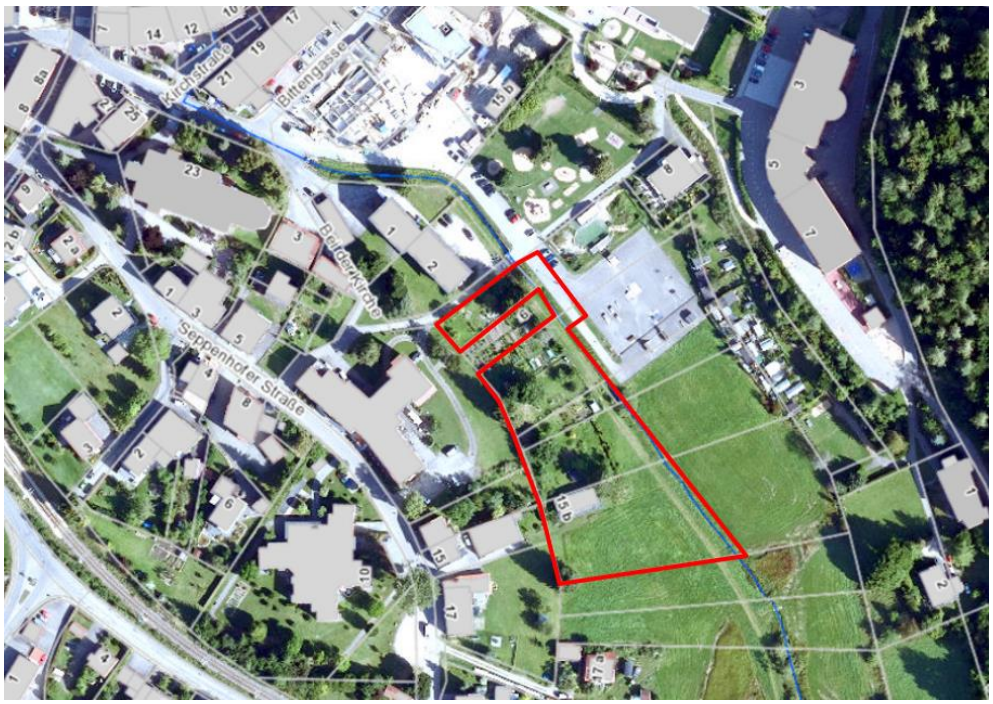
1 Verfahren zur 12. punktuellen Änderung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Stadt Löffingen – Gemeinde Friedenweiler (Zieljahr 2005, rechtswirksam seit dem 01.05.1998) wurde bisher 11mal punktuell geändert bzw. wurden Änderungen eingeleitet. Der Flächennutzungsplan wird punktuell zum 12. Mal geändert, um in der Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim mit Ärztehaus“ auszuweisen, das bisher als öffentliche Grünfläche dargestellt war.

Die Änderung ist erforderlich, um die dringend notwendige Erweiterung des Altenpflegeheims (derzeit 50 Pflegplätze, geplant 75 Pflegeplätze) durch einen Neubau zu ermöglichen.

In Parallelverfahren wird der **Bebauungsplan „Altenpflegeheim“** aufgestellt.

Luftbild (Quelle: LUBW), Grenze Bebauungsplan rot t



2 Zielsetzung, Allgemeines

Der Änderungsbereich des geplanten Sondergebietes „Altenpflegeheim“ liegt im Ortsteil Löffingen der Stadt Löffingen in einer Entfernung von ca. 150 m Entfernung zum historischen Ortskern. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,7 ha.

Neben der punktuellen FNP-Änderung soll im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Altenpflegeheim“ aufgestellt werden, Der Änderungsbereich befindet sich derzeit im Außenbereich, so dass die geplante Bebauung planungsrechtlich nicht zulässig wäre.

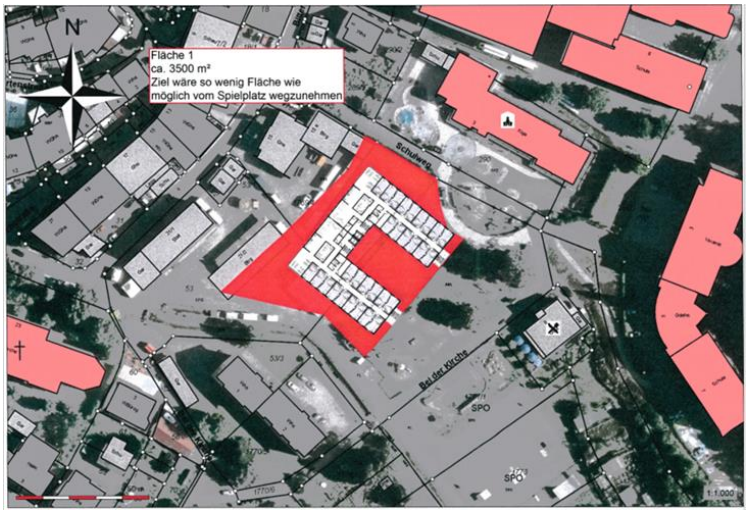
3 Standort

Bei der Standortwahl für das Altenpflegeheim waren folgende Kriterien maßgebend:

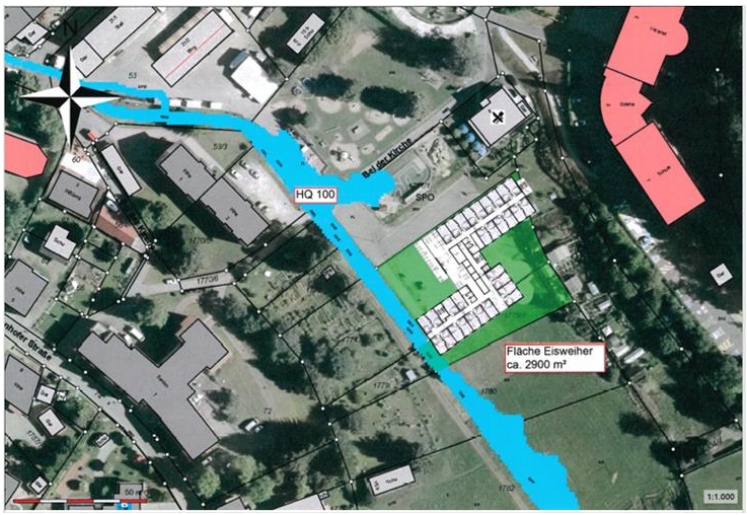
1. Unmittelbare Nähe zum vorhandenen Altenpflegeheim
2. Gute fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt
3. Ausreichende Größe des Grundstücks
4. Wirtschaftlichkeit
5. Keine unüberwindbaren naturschutzrechtlichen Restriktionen

Es wurden die folgende Standorte untersucht

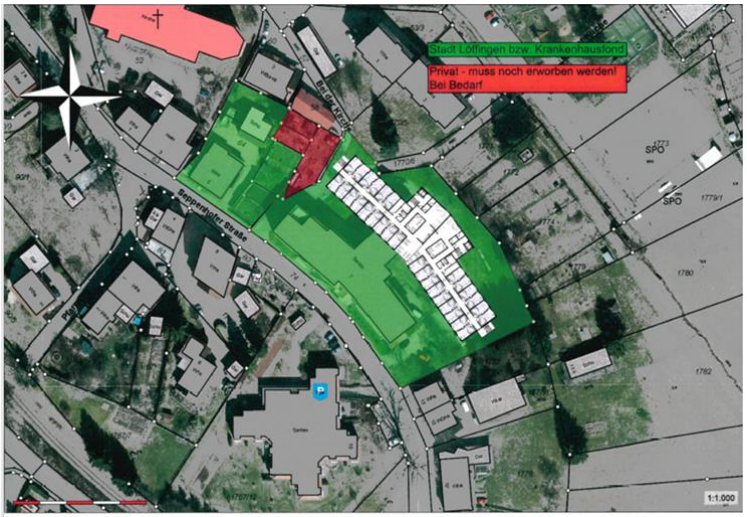
Standort 1: Ehemaliges Bauhofareal mit Kinderspielplatz



Standort 2: Eisweiher/Scateranlage



Standort 3: Erweiterung Altenpflegeheim



Standort 4: Anschlussfläche Altenpflegeheim

Die Berwertung der 4 Flächen ergab folgendes Ergebnis:

	Fläche 1 Ehem. Bauhof, Kinderspielplatz	Fläche 2 Eisweher/Scateranlage	Fläche 3 Bestandsgrundstück	Fläche 4 Anschlussfläche
FNP-Darstellung	Mischbaufläche, öffentl. Grünfläche	Öffentliche Grünfläche	Gemeinbedarfsfläche	Öffentliche Grünfläche
Baugebiet	Innenbereich, Außenbereich	Außenbereich	Innenbereich	Außenbereich
Bebaubare Fläche	3.500 qm	2.900 qm	2.300 qm	3.650 qm
Lage	Zentrumsnah, entfernt vom vorh. APH	Isolierte Alleinlage	An Bestand angrenzend	Am Bestand
Schutzgebiet	Keine	Biotop angrenzend	keinen	Keine
Verfügbarkeit	teilweise	ja	Ja	Ja
Gesamtbewertung	Zu weit vom Bestand entfernt	Fläche zu klein	Fläche zu klein	geeignet

Während die Flächen 2 und 3 insgesamt eine zu kleine überbaubare Fläche bieten, ist die Fläche 1 zu weit vom Bestand entfernt, um Synergieeffekte nutzen zu können. Die Fläche 1 eignet sich darüber hinaus mehr für verdichtetes Wohnen. Die Fläche 2 wird intensiv als öffentliche Grünfläche genutzt, eine Bebauung an dieser Stelle würde den Talbereich zerschneiden und stellt eine Alleinlage dar.

Die Fläche 3 betrifft die unbebaute Restfläche des Grundstücks mit dem bestehenden Altenpflegeheim. Die Größe reicht jedoch für den Platzbedarf des Neubaus nicht aus, insbesondere da auch Flächen für Nebenanlagen (Parkplatz) fehlen.

Die Fläche 4 schließt unmittelbar an den Bestand an, hat eine ausreichende Größe und ist verfügbar (Gemeindeeigentum) und kann wirtschafltich bebaut werden. Die naturschutzrechtlichen Belange können bewältigt werden.

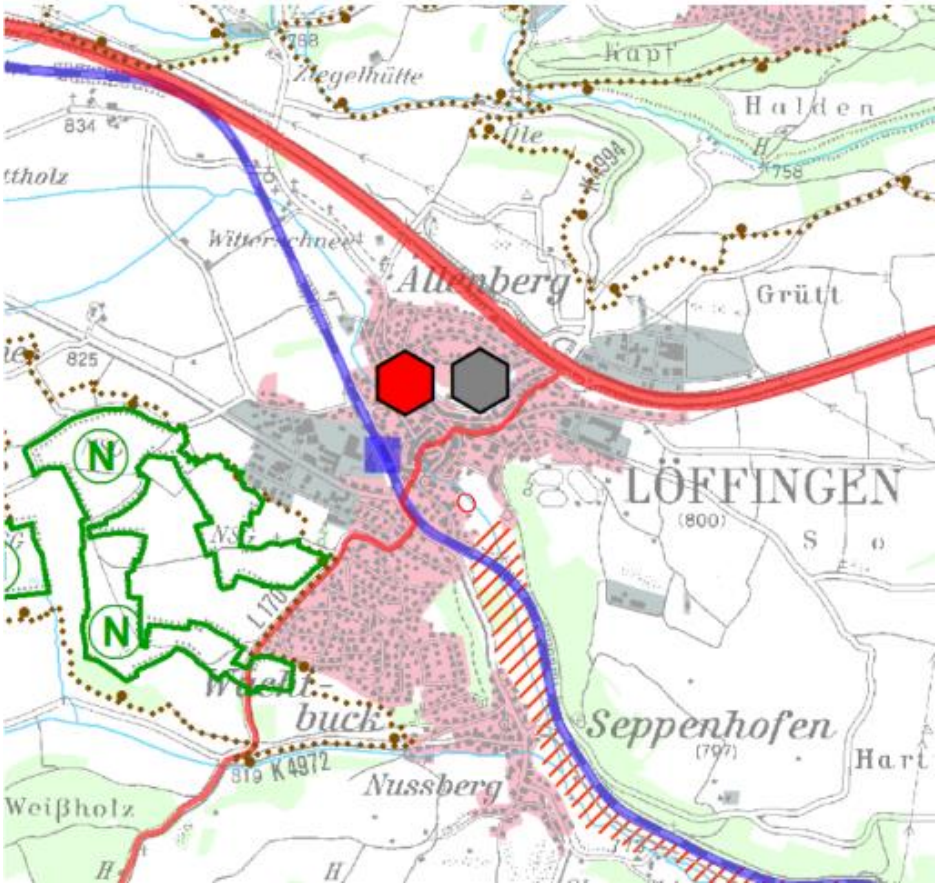
4 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte (Blatt Süd) des Regionalplanes Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) sind keine entgegenstehenden flächenhaften Nutzungen vorgesehen.

Der Änderungsbereich grenzt an seiner Nord- und Westseite an den Ortsrand an.

Regionalverband Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte, Ausschnitt

(Standort des Bebauungsplanes rot umrandet)



5 Schutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt in keinem faktischen oder explizit naturschutzrechtlich geschützten Gebiet.

Die der Änderungsfläche am nächsten gelegenen Schutzgebiete sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Karte: Angrenzende Schutzgebiete (Grundlage: Liegenschaftskataster)

(Quelle: LUBW, Ausdruck vom 21.09.2024 Änderungsbereich rot umrandet)

An den Geltungsbereich der Änderungsfläche grenzt im Südosten der Biotopkomplex Nr. 181163150057 „Bitten“ (in der Karte rot markiert) mit einer Fläche von1,5259 ha an. Das Biotop ist durch den Bittenbach und den Gewässerrandstreifen von der Bebauung getrennt und wird daher nicht beeinträchtigt.

In östlicher Richtung liegen in einem Abstand von 100 - 140 m das Landschafts-schutzgebiet „Hochschwarzwald“, Schutzgebiets-Nr. 3.^5.007 mit einer Fläche von 1.131,3603 ha (in der Karte hellgrün). Das Gebiet wird durch die Änderung nicht berührt.

Ebenfalls in östlicher Richtung und teilweise deckungsgleich liegt das Biotop „Bu-chenwald Haslach O Löffingen“, Biotop-Nr. 281163151605 mit einer Fläche von1,4385 ha

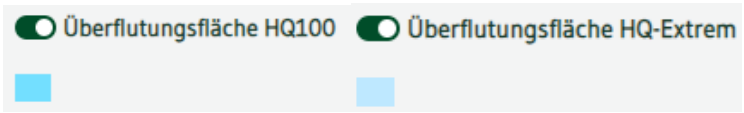
(in der Karte dunkelgrün). Das Biotop wird ebenfalls nicht durch die FNP-Änderung berührt.

Weiterhin liegt der Bebauungsplan im Naturpark „Südschwarzwald“ mit einer Größe von 93.372 ha. Dieser wird ebenfalls durch die FNP-Ändrung bzw. den Bebauungsplan nicht unzulässig beeinträchtigt. Zu näheren Angaben siehe die Ausführungen im Umweltbericht.

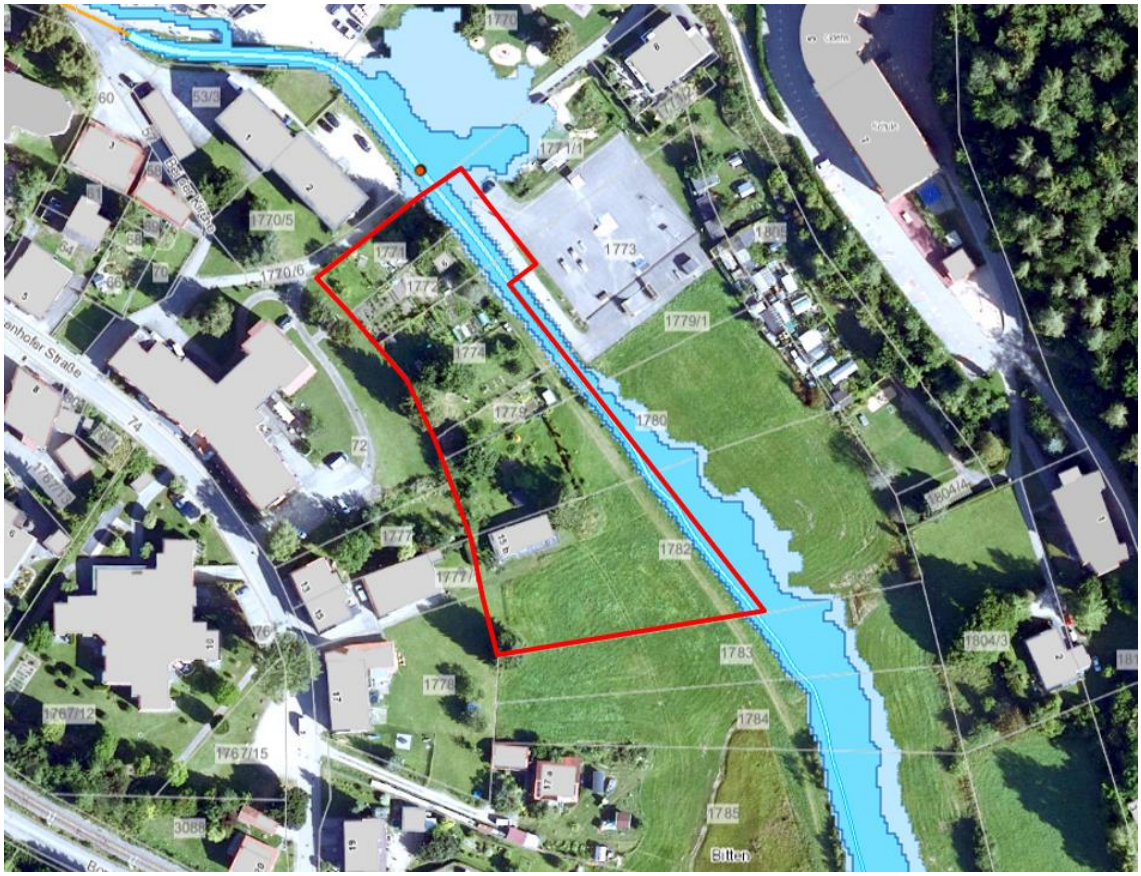
6 Überschwemmungsgebiet, Starkregenrisiko

Im Bereich der Änderung liegt eine Fläche im HQ_{100} und HQ_{extrem}, die jedoch gemäß Bebauungsplan nicht überbaut wird.

Karte: Hochwasserrisikomanagement (Quelle LUBW)



Geltungsbereich der 12. FNP-Änderung rot umrandet.



Die Baufläche wurde hinsichtlich des **Starkregenrisikos** untersucht („Detailsteckbrief zur Ermittlung der Überflutungsgefahr für den Neubau des Altenpflegeheims“ HPC AG, Freiburg, 14.03.2024).

Die Gutachter kommen zu dem Schluss „Bei der Gebäudeplanung sind mögliche Risiken im Extremen Starkregenfall mitzubetrachten. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Bebauung am geplanten Standort unter Einbeziehung der potentiellen Gefahren möglich. Hierzu sollten für den Fall eines Starkregenereignisses Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, um mögliche Risiken zu minimieren."

7 Flächennutzungsplan, Bestand und Planung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler (Zieljahr 2005) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche dargestellt

Die Fläche des Bebauungsplanes soll daher im Rahmen der 12. punktuellen FNP-Änderung im Parallelverfahren in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim mit Ärztehaus" umgewidmet werden.

Bestand: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP Löffingen – Friedenweiler,

Teileplan 1: Löffingen

(Geltungsbereich des Bebauungsplanes rot umrandet)

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altenpflegeheim“ und die von ihm eingeschlossene Teilfläche im Norden, die derzeit nicht verbindlich überplant wird. Sie soll jedoch bei späterem Bedarf für das Altenpflegeheim zur Verfügung stehen können.

Planung: 12. FNP-Änderung (Fläche Nr. 1.18, SO), ohne Maßstab:

8 Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese können durch Festsetzungen im Bebauungsplan „Altenpflegeheim“ intern als auch extern, ggf. über das Ökokonto der Stadt Löffingen, ausgeglichen, festgelegt und bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vertraglich gesichert werden.

Zu den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

9 Flächenbilanz Sondergebiet „Altenpflegeheim mit Ärztehaus“

Bestand, Darstellung im FNP	**Größe**
Öffentliche Grünfläche	0,7 ha
Planung, 12. punktuelle Änderung	
Sondergebiet „Altenpflegeheim mit Ärztehaus“	0,7 ha

10 ANHANG

Karten

Bestand/Planung (Deckblatt im M. 1:5.000)
Nr. 1.18 Sondergebiet „Altenpflegeheim mit Ärztehaus“

Bestand:

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, Teilplan Rötenbach

zur Sondergebiet „Altenpflegeheim mit Ärztehaus“

M. 1:5.000

(Änderungsbereich der 12. punktuellen Änderung rot umrandet)

<u>Planung:</u>
Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler, Teilplan Rötenbach

<u>Deckblatt</u> zur 12. punktuellen Änderung,
zur Sondergebiet „Altenpflegeheim mit Ärztehaus“ (Fläche Nr. 1.18)

M. 1: 5.000

signiert
Booz, Patrick
13.06.2024
14:55:48 +02
Bürgermeisteramt Friedenweiler