

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

**VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
STADT LÖFFINGEN - GEMEINDE FRIEDENWEILER**

LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

BEGRÜNDUNG ZUR 12. PUNKTUELLEN ÄNDERUNG

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (12.08. - 12.09.2024)

*Änderungen gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (17.06. - 18.07.2024)
sind kursiv gedruckt*

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

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	2
1 Verfahren zur 12. punktuellen Änderung.....	3
2 Zielsetzung, Allgemeines	3
3 Standort.....	4
4 Regionalplan.....	8
5 Schutzgebiete	9
6 Überschwemmungsgebiet, Starkregenrisiko	11
7 Flächennutzungsplan, Bestand und Planung	12
8 Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz	14
9 Flächenbilanz Sondergebiet „Altenpflegeheim mit Ärztehaus“	14
4 ANHANG	15

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) | 12.08. - 12.09.2024 |
| 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“ sowie *einen privaten Parkplatz* auszuweisen, wo bisher eine öffentliche Grünfläche dargestellt war.

Die Änderung ist erforderlich, um die dringend notwendige Erweiterung des Altenpflegeheims (derzeit 50 Pflegeplätze, 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 für das geplante Sondergebiet „Altenpflegeheim mit Ärztehaus“ hat eine Größe von 0,36 ha liegt im Ortsteil Löffingen der Stadt Löffingen in einer Entfernung von ca. 150 m Entfernung zum historischen Ortskern. Mit geändert wird eine Fläche von 0,05 ha für den dazugehörigen Parkplatz.

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

Für den Neubau gab es grundsätzlich die Möglichkeiten, in unmittelbarer Nähe zum Bestand zu bauen oder auf einen anderen Standort auszuweichen. Für diesen waren folgende Kriterien ausschlaggebend:

1. Der Standort sollte Innenstadt-nah liegen, um den Bewohnern des Altenpflegeheims mit Rücksicht auf ihre ggf. eingeschränkte Mobilität die Möglichkeit einzuräumen, Einkäufe für den täglichen Bedarf in der Innenstadt tätigen zu können. Der zentrale Versorgungsbereich hierfür liegt im Bereich der Kirchstraße/ Untere Hauptstraße/Rathausplatz.
2. Der Radius (Luftlinie) um dieses Zentrum wurde mit 300 m angenommen.
3. Die erforderliche Grundstücksgröße sollte bei 3.000 - 4.000 qm liegen (Gebäude, Parken, Freiflächen, Verkehrsflächen)
4. Der Standort sollte im Bereich von Grünflächen liegen, die sich in direkter Sichtweite befinden und der Naherholung der Heimbewohner dienen können.
5. Naturschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen, landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen sollen geschont werden.

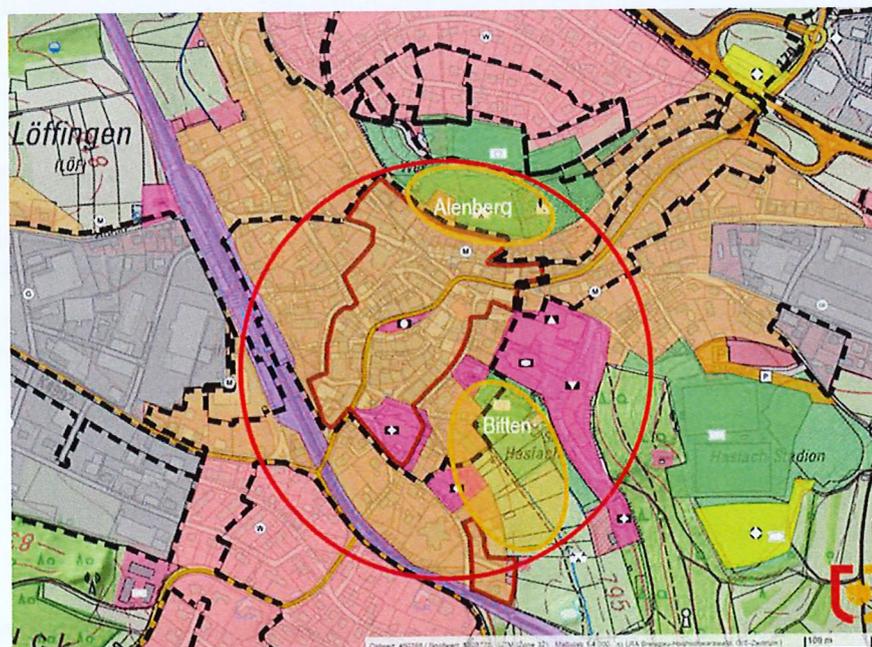
Die möglichen Standorte (gelb markiert) sind in den nachfolgenden zwei Karten angegeben.

Die Karte „Flächennutzung“ entspricht den Bauflächen gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan der VG Löffingen-Friedenweiler, die Karte „Luftbild“ enthält die angrenzenden Biotop sowie den geschützten Wald im Osten des Suchraumes.

Gemäß dieser Voruntersuchung sind nur zwei Bereiche grundsätzlich geeignet: „Alenberg“ und „Bitten“:

Karte: Flächennutzung

(Kartengrundlage: Flächennutzung, Bürger-GIS Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)
Suchraum (300m-Radius) rot, Standorte „Alenberg“ und „Bitten“ gelb

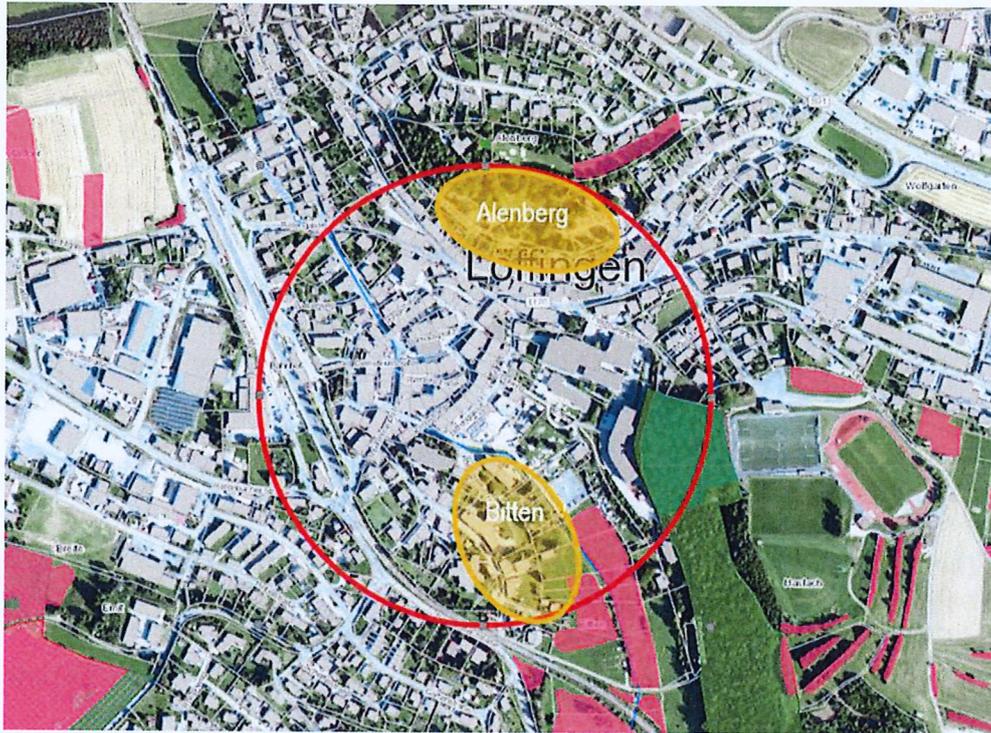


Karte: Luftbild mit Kataster und naturschutzrechtlich relevanten Schutzgebieten

(Kartengrundlage: LUBW)

Biotope (rot) Landschaftsschutzgebiet (hellgrün) Waldbiotop (dunkelgrün).

Suchraum (300m-Radius) rot, Standorte „Alenberg“ und „Bitten“ gelb



Bei der Standortsuche schieden Flächen der Gemeinde Friedenweiler grundsätzlich aus, da hier eigene Überlegungen für den Neubau eines Altenpflegeheims bestehen. Ebenso wurden die übrigen Ortsteile von Löffingen nicht einbezogen, da die ärztliche Versorgung (Ärztelhaus) im Kernort konzentriert werden soll.

Wertung der Flächen:

Der Bereich „Alenberg“ zeichnet sich durch seine reizvolle, ruhige Lage aus. Allerdings ist die leichte fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt aufgrund der Topografie (Steigung, Entfernung) für gehbehinderte Menschen nicht gegeben. Die Parkanlage mit Friedhof ist im Übrigen nicht für (Wohn-)bebauung vorgesehen.

Die Fläche „Bitten“ erfüllt die eingangs aufgestellten Kriterien, stellt aber insgesamt eine große Fläche dar, in welcher sich mehrere Einzelstandorte anbieten. Daher wurden folgende Flächen im Einzelnen näher untersucht:

Fläche 1: Ehemaliges Bauhofareal mit Kinderspielplatz

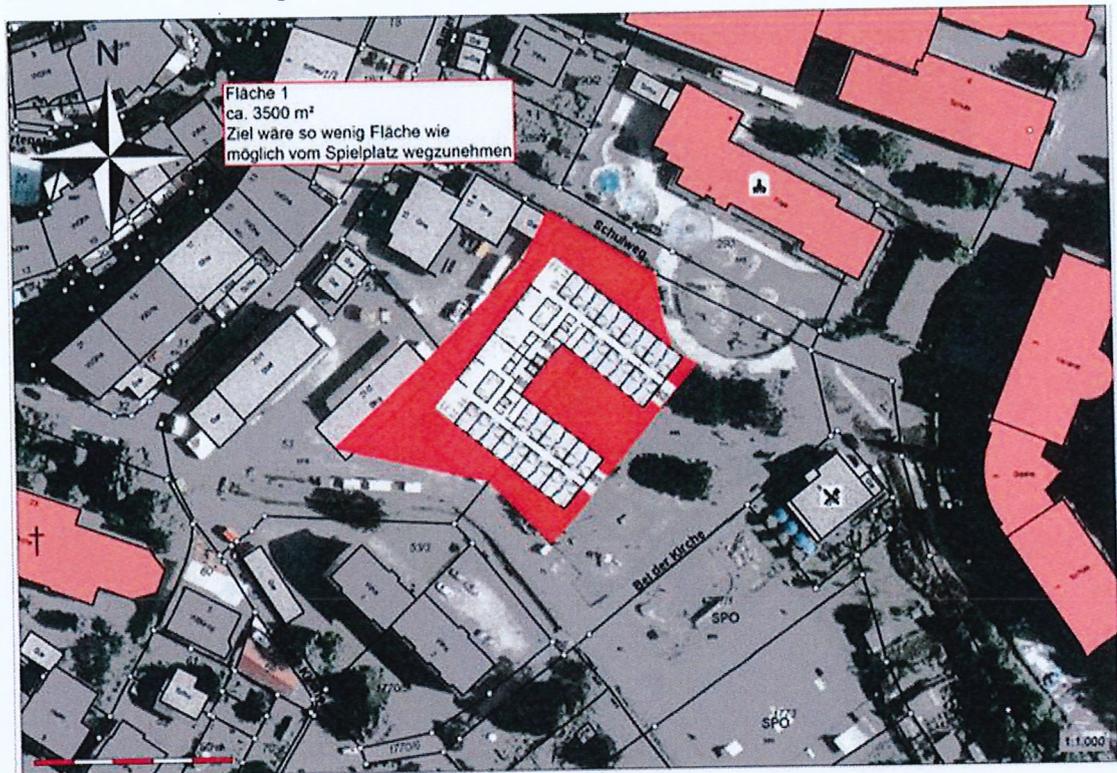
Fläche 2: Eisweiher/Scateranlage

Fläche 3: Erweiterung Altenpflegeheim

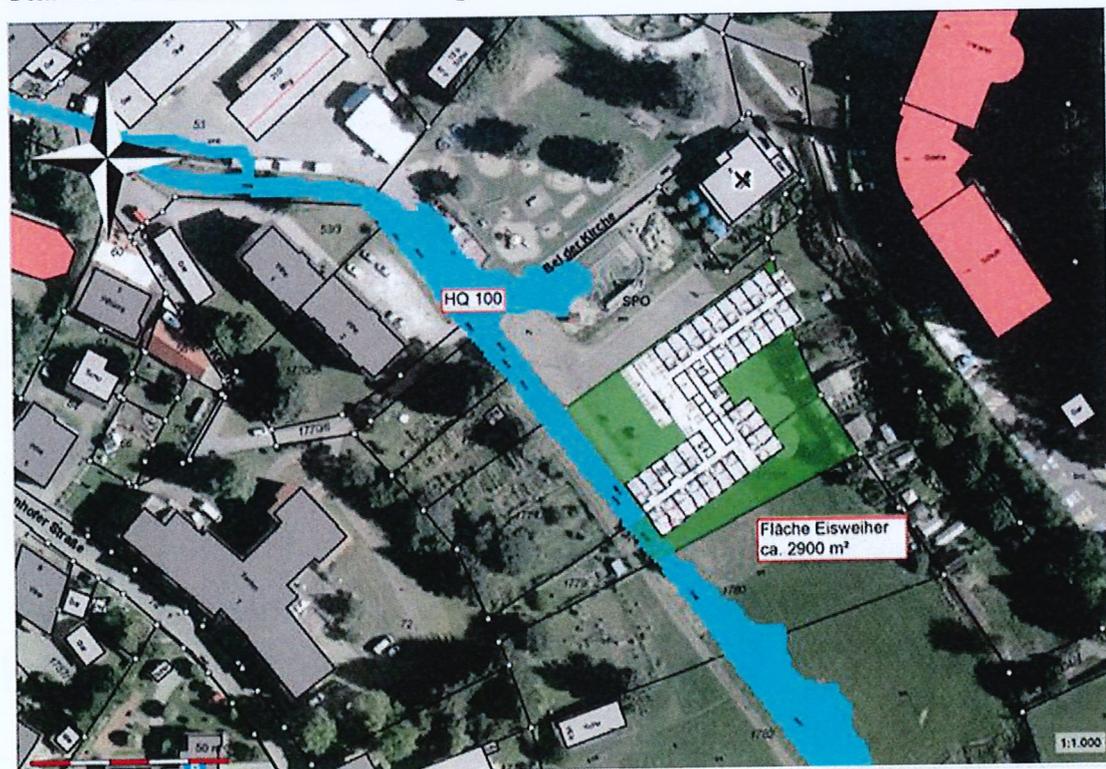
Fläche 4: Anschlussfläche Altenpflegeheim

Es wurde jeweils ein vorläufiger Grundriss des Altenpflegeheims entsprechend der verfügbaren Fläche entwickelt.

Standort 1: Ehemaliges Bauhofareal mit Kinderspielplatz



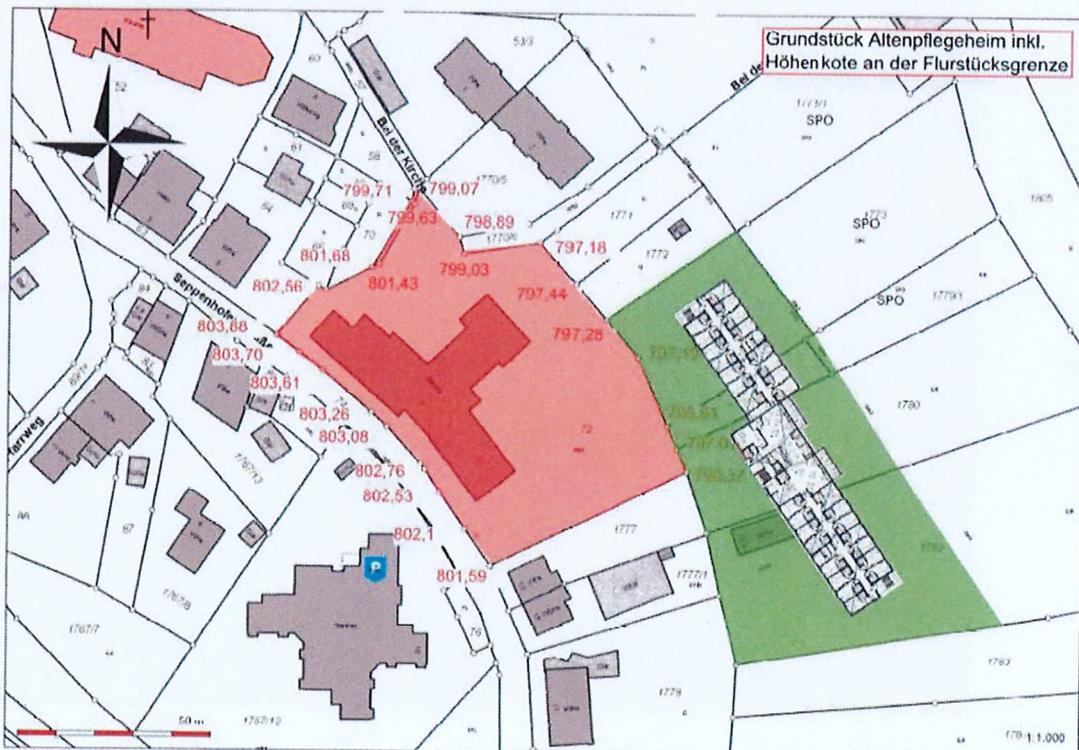
Standort 2: Eisweiher/Scateranlage



Standort 3: Erweiterung Altenpflegeheim



Standort 4: Anschlussfläche Altenpflegeheim



Die Bewertung der 4 Flächen ergab folgendes Ergebnis:

	Fläche 1 Ehem. Bauhof, Kinderspielplatz	Fläche 2 Eisweiher/Scateranlage	Fläche 3 Bestandsgrundstück	Fläche 4 Anschlussfläche
FNPDarstellung	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	keine	keine
Verfügbarkeit	teilweise	ja	ja	ja
Gesamtbewertung	weit vom Bestand, <i>bedingt geeignet</i>	Fläche zu klein, <i>eher ungeeignet</i>	Fläche zu klein, <i>ungeeignet</i>	geeignet

Während die Flächen 2 und 3 insgesamt eine zu kleine überbaubare Fläche bieten, ist die Fläche 1 weit vom Bestand entfernt, um Synergieeffekte nutzen zu können. *Diese können sich ergeben, wenn das bisherige Altenpflegeheim einer gleichen oder verwandten Nutzung entweder durch Modernisierung oder durch Abriss/Neubau zugeführt wird*

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 wirtschaftlich bebaut werden. Die naturschutzrechtlichen Belange können bewältigt werden.

4 Regionalplan

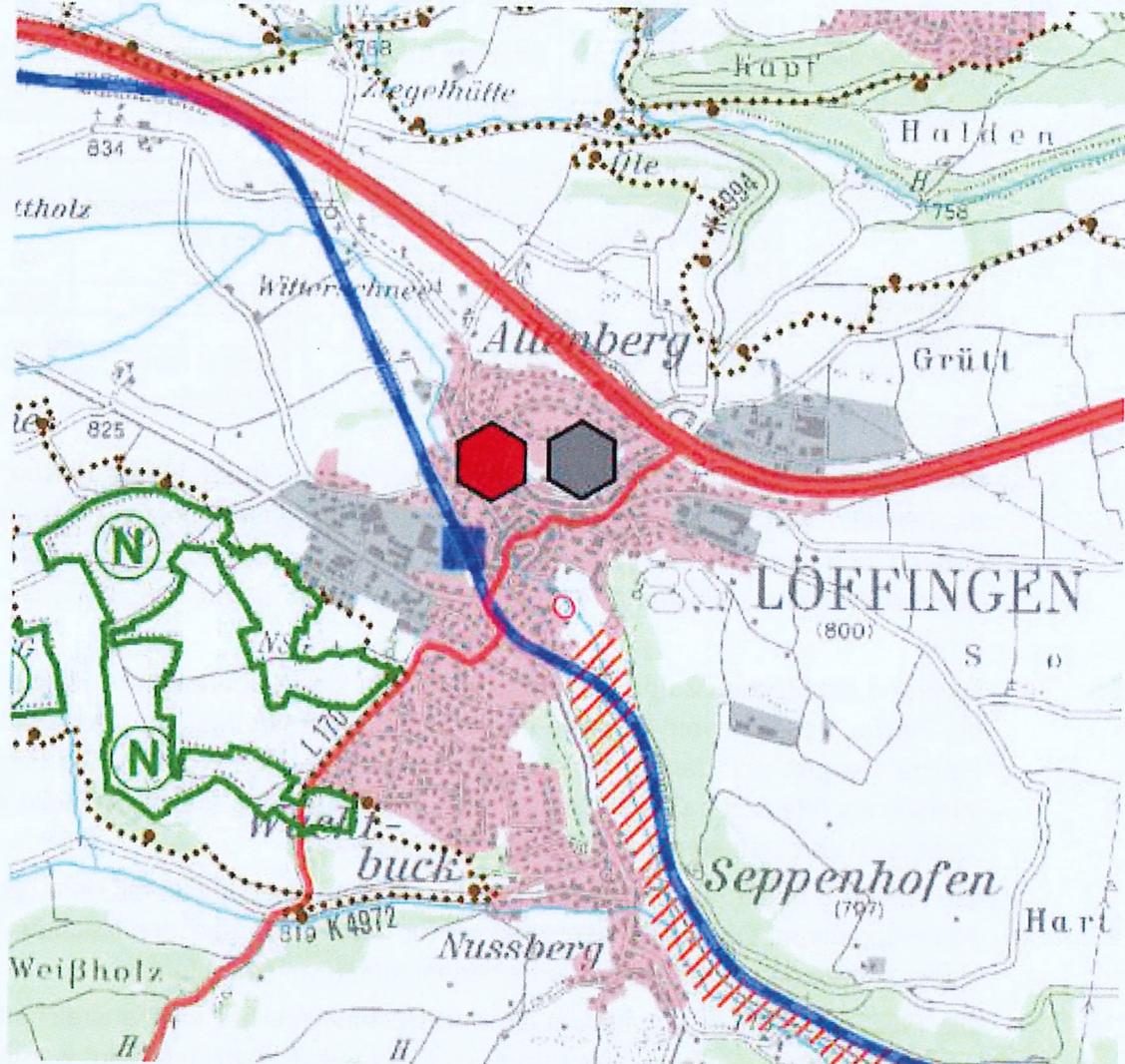
In der Raumnutzungskarte (Blatt Süd) des Regionalplanes Südlicher Oberrhein (Stand Juni 2019) sind keine entgegenstehenden flächenhaften Nutzungen vorgesehen.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat der Regionalverband keine Bedenken zur Planung geäußert.

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 21.09.2023 Änderungsbereich rot umrandet)



An den Geltungsbereich der Änderungsfläche grenzt im Südosten der Biotopkomplex Nr. 181163150057 „Bitten“ (in der Karte rot markiert) mit einer Fläche von 1,5259 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 Landschaftsschutzgebiet „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 „Buchenwald Haslach O Löffingen“, Biotop-Nr. 281163151605 mit einer Fläche von 1,4385 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-Änderung bzw. den Bebauungsplan nicht unzulässig beeinträchtigt. Zu näheren Angaben siehe die Ausführungen im Umweltbericht.

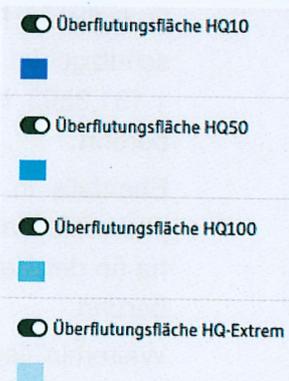
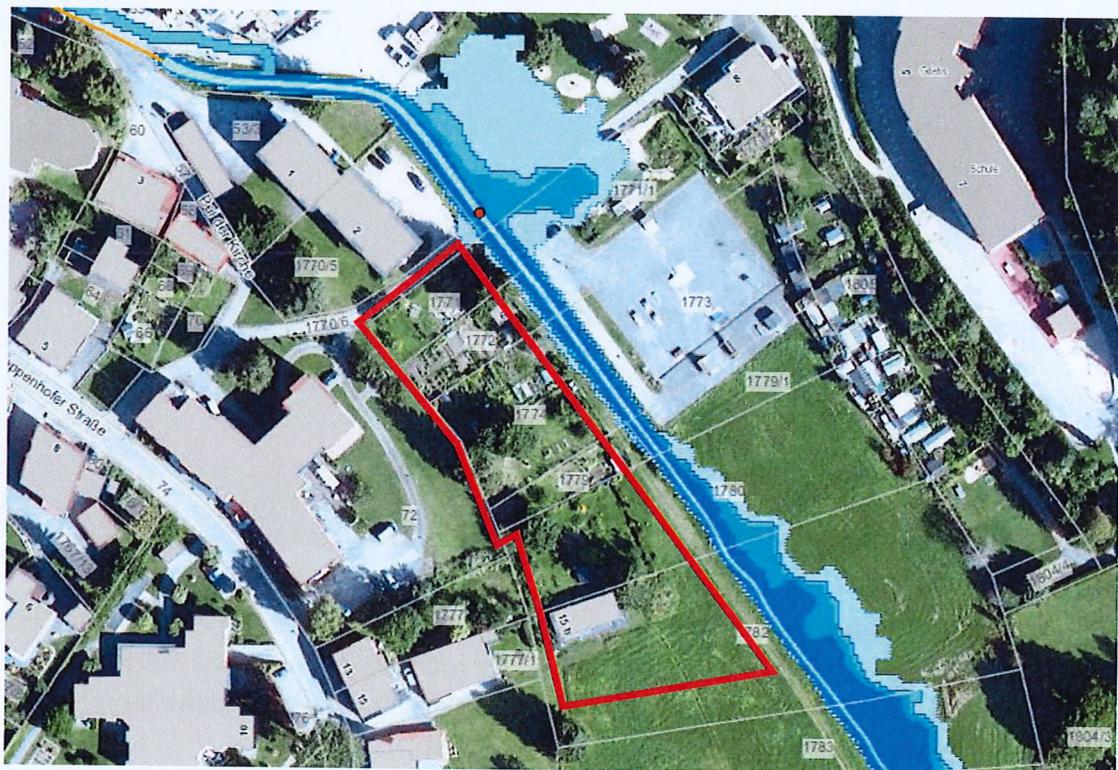
6 Überschwemmungsgebiet, Starkregenrisiko

Die Änderungsfläche (Sondergebiet und Parkplatz) liegen nicht in einem Überschwemmungsgebiet (Flächen im HQ₁₀ bis HQ_{extrem}) wie aus dem folgenden Kartenausschnitt hervorgeht.

Karte: Hochwasserrisikomanagement (Quelle LUBW)

(Ausdruck vom 18.07.2024)

Geltungsbereich der 12. FNP-Änderung rot umrandet.



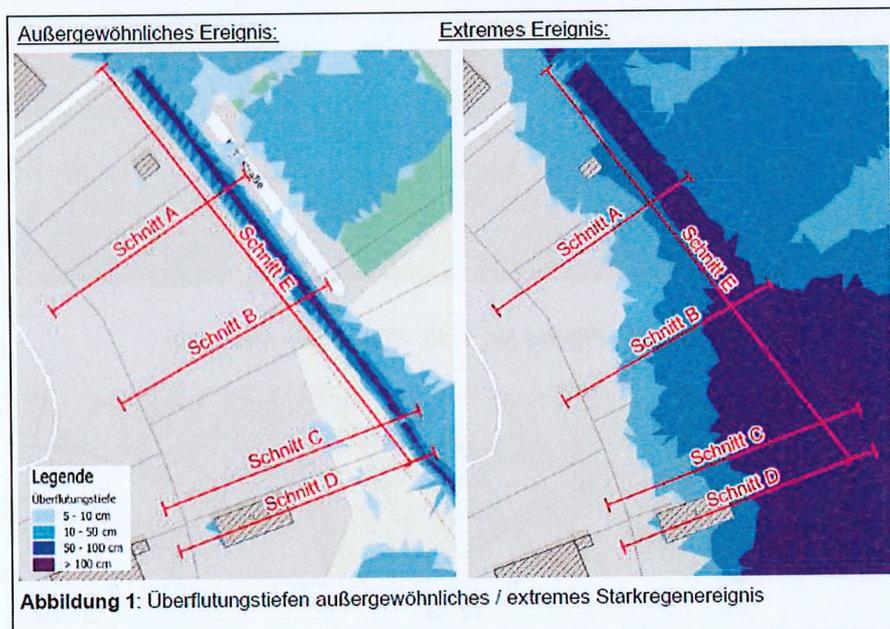
Die Baufläche wurde hinsichtlich des **Starkregenrisikos** untersucht („Detailsteckbrief zur Ermittlung der Überflutungsgefahr für den Neubau des Altenpflegeheims“ HPC AG, Freiburg, 14.03.2024).

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.“

Der Detailsteckbrief wird dem Bebauungsplan „Altenpflegeheim“ beigefügt. Darin sind u.a. im Rahmen der Risikoanalyse die Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten im Baugebiet dargestellt. Der Überflutungsgefahr kann durch entsprechende bauliche und organisatorische Vorsorgemaßnahmen im Rahmen der Gebäudeplanung in dem erforderlichen Maße begegnet werden. Im Einzelnen wird auf den Detailsteckbrief verwiesen.

Karte: Überflutungstiefen

(Quelle: Detailsteckbrief zur Ermittlung der Überflutungsgefahr für den Erweiterungsbau des Altenpflegeheims St. Martin, HPC AG, 14.03.3034)



7 Flächennutzungsplan, Bestand und Planung

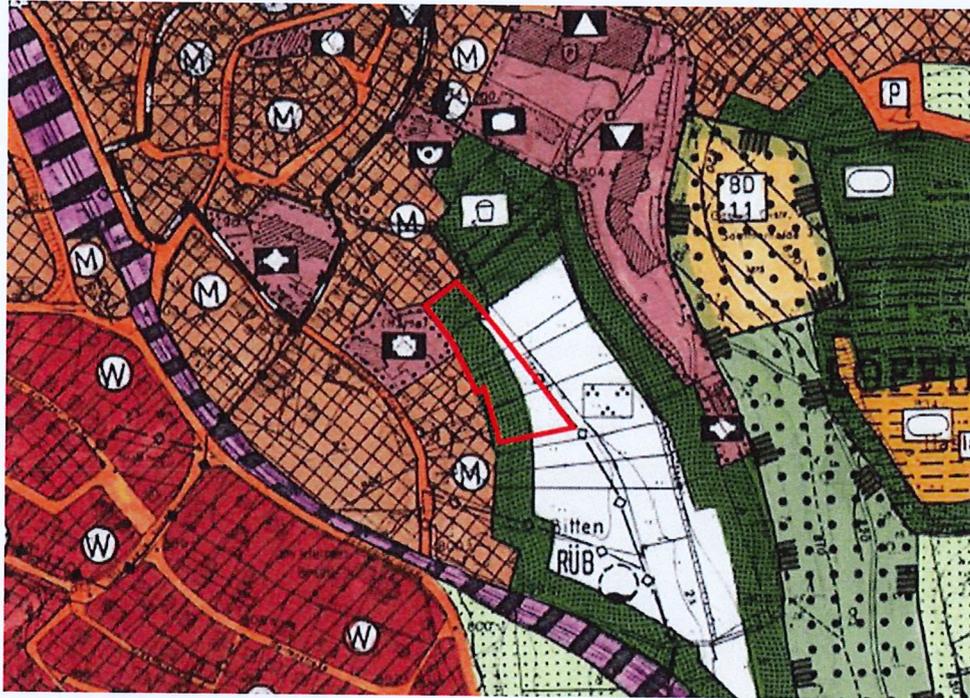
Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler (Zieljahr 2005) ist der Geltungsbereich der 12. FNP-Änderung als öffentliche Grünfläche dargestellt (s. Karte nächste Seite).

Um den Bebauungsplan „Altenpflegeheim“ aus dem FNP entwickeln zu können, soll hier das Sondergebiet „Altenpflegeheim mit Ärztehaus“ sowie der private Parkplatz dargestellt werden.

Die davon eingeschlossene Fläche (Grünfläche) bleibt von der Änderung unberührt und wird lediglich aus technischen Gründen mit dargestellt

Bestand: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP Löffingen – Friedenweiler, Teilplan Löffingen

(Geltungsbereich der FNP-Änderung rot umrandet)



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* (Maßnahmen „Löffingen Weiherhalde“ und „Waldgestaltung Gießental West“) und 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“ und Parkplatz

Die Flächenbilanz ergibt folgende Aufteilung

Bestand:

Öffentliche Grünfläche	0,47 ha
------------------------	---------

Planung:

Sondergebiet „Altenpflegeheim mit Ärztehaus“	0,36 ha
Parkplatz	0,05 ha
(bestehende Grünfläche, bleibt unverändert)	(0,06 ha)
Summe	0,47 ha

10 ANHANG

Karten

Bestand/Planung (Deckblatt im M. 1:5.000)

Nr. 1.18 Sondergebiet „Altenpflegeheim mit Ärztehaus“, *privater Parkplatz*

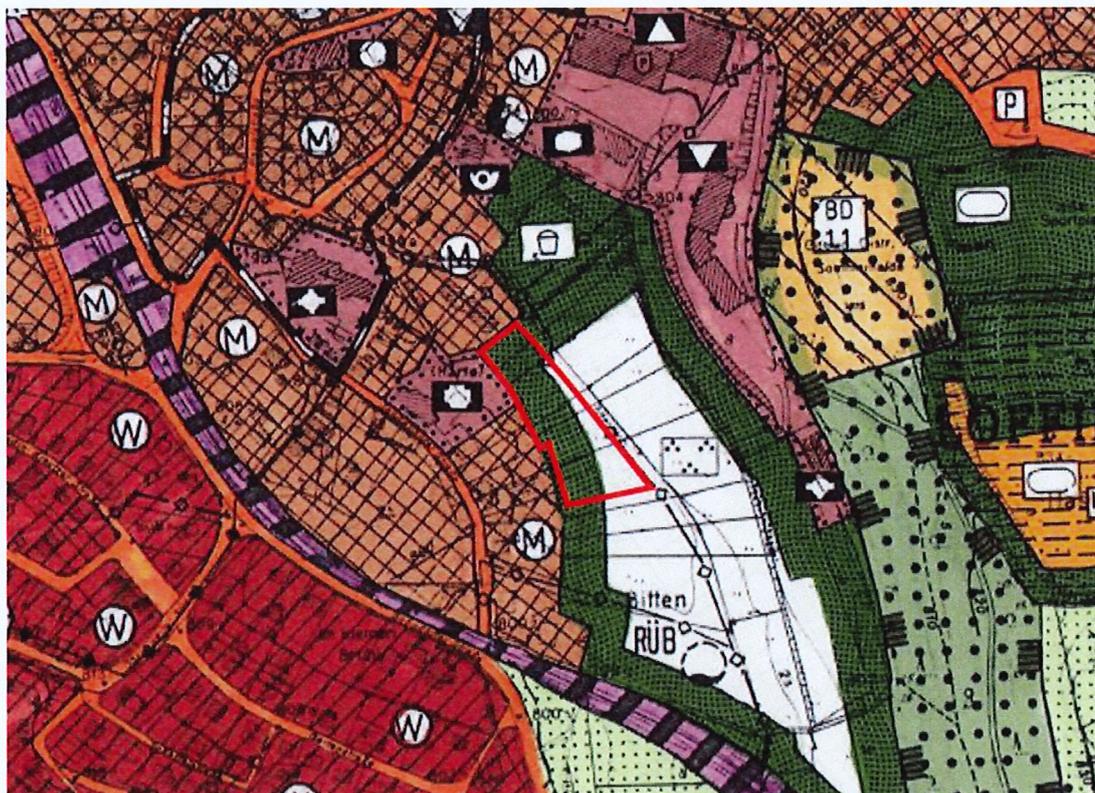
Bestand:

**Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler,
Teilplan Löffingen**

Änderungsfläche Sondergebiet „Altenpflegeheim mit Ärztehaus“ mit Parkplatz

M. 1:5.000

(Änderungsbereich der 12. punktuellen Änderung rot umrandet)



Planung:

**Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler,
Teilplan Löffingen**

**Deckblatt zur 12. punktuellen Änderung,
Sondergebiet „Altenpflegeheim mit Ärztehaus“ (Fläche Nr. 1.18) und Parkplatz**

M. 1: 5.000

(Änderungsbereich farbig)



signiert
Booz, Patrick
07.08.2024
12:01:23 +02
Bürgermeisteramt Friedenweiler