

SATZUNGEN DER GEMEINDE SCHLIENGEN

über

- a) den Bebauungsplan „Wasengärtle I“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wasengärtle I“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Schliengen hat am 14. Juni 2018

- a) den Bebauungsplan „Wasengärtle I“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wasengärtle I“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Wasengärtle I“
 - b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wasengärtle I“
- ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile

1. Der Bebauungsplan besteht aus:
 - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 vom 14.06.2018
 - b) textlichem Teil – planungsrechtliche Festsetzungen – vom 14.06.2018

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan vom 14.06.2018
 - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) vom 14.06.2018

3. Beigefügt sind:
 - a) Begründung vom 14.06.2018
 - b) Umweltbericht vom 14.06.2018
 - c) Schallprognose vom 28.04.2017
 - d) Geotechnische Untersuchung vom 16.03.2017

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Schliengen, den 14. Juni 2018

Werner Bundschuh, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schliengen übereinstimmen.

Schliengen, den 05.11.2018

Werner Bundschuh, Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

15.11.2018



1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Schliengen beabsichtigt, den im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich „Wasengärtle I“ als Wohngebiet zu entwickeln. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,7 ha. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Schliengen, zeichnet sich jedoch durch eine sehr günstige Lage aus, da sowohl der Ortskern als auch der Bahnhof von Schliengen gut und schnell zu erreichen sind. Im westlichen Teil sollen mehrheitlich Einfamilien- oder Doppelhäuser, entstehen, im östlichen Teil auch Geschosswohnungsbauten. Das Plangebiet wird von Norden über einen Anschluss an den Gärtnerweg / L134 erschlossen.

Im östlichen Teil werden teilweise größere private Grünflächen der bestehenden Gebäude der Eisenbahnstraße in den Bebauungsplan aufgenommen und erhalten. Im westlichen Bereich wurde das Plankonzept aufgrund der Lage der westlich gelegenen 110-kV-Leitung und der zugehörigen Schutzstreifen nach der frühzeitigen Beteiligung überarbeitet. Zum Schutz der zukünftigen Bewohner sollen Wohngebäude nur außerhalb des Schutzstreifens möglich sein.

Aufgrund der durch ein Bodengutachten ermittelten geringen Durchlässigkeit der Böden erfolgt die Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers über einen Transportkanal in nördliche Richtung zu einem zentralen Versickerungsbecken in Nähe des Bahnhofs. Das auf den privaten Grundstücken im Plangebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist mittels Speicherzisternen zu sammeln und gedrosselt in die im Straßenraum bereitgestellte Regenwasserkanalisation abzuleiten. Die geplante Regenabwasserleitung und –versickerung übernimmt auch das anfallende Oberflächenwasser bei einem Starkregenereignis aus dem Einzugsgebiet südlich des Baugebietes. Dazu wird auch der bestehende Graben südlich des Plangebiets entlang der Bellinger Straße erhalten.

Das geforderte Anbauverbot zur L134 in einer Breite von 20 m konnte in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg und dem Landratsamt Lörrach auf 10 m reduziert werden. Westlich der geplanten neuen Zufahrtsstraße zum Plangebiet sind keine Zufahrten zur Landesstraße möglich. Um zu vermeiden, dass Nebenanlagen oder sonstige bauliche Anlagen innerhalb des 10 m-Abstandes gebaut werden, wird in diesem Bereich eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, in der bauliche Anlagen – ausgenommen Einfriedungen – unzulässig sind.

Für das Plangebiet wurden Emissionen der Bahnlinie im Westen und dem Verkehr der L134 durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht. Aufgrund der verkehrlichen Emissionen der L134 wurden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten geprüft und Maßnahmen getroffen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Durch die geplante Überbauung kommt es zu zahlreichen Gehölzrodungen und den Verlust von Lebensräumen mit mittlerer bis hoher Bedeutung (z.B. Streuobstwiesen, Wiesen), die insbesondere von Vögeln, Fledermäusen und der Zauneidechse genutzt werden. Im Bebauungsplan werden daher für Fledermäuse, Zauneidechse, Vögel Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Die im Plangebiet entstanden Eingriffe können durch interne Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets finden auf Gemarkung Schliengen, Liel, Obereggenen und Niedereggenen statt und umfassen eine Fläche von insgesamt 1,06 ha. Die Flächen sind überwiegend im Eigentum der Gemeinde Schliengen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich zwischen Gemeinde und Unterer Naturschutzbehörde bzw. Gemeinde und Grundstückseigentümer gesichert.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wasengärtle I“ sind mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Gem. § 10a (1) BauGB besteht die Verpflichtung eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

2 VERFAHREN

28.09.2016	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wasengärtle I“. Der Gemeinrat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
17.10.2016 – 17.11.2016 –	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 12.10.2016 mit Frist bis 17.11.2016	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
22.03.2018	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage
09.04.2018 – 09.05.2018	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
14.06.2018	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Wasengärtle I“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 UMWELTBELANGE

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung
Mensch
Zum Schutz vor Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit werden in Teilen des Plangebiets passive Schallschutzmaßnahmen zur Verminderung einer Lärmbelastung festgesetzt.
Arten und Biotope, Schutzgebiete
Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen der Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets. Dennoch ist im Plangebiet insgesamt ein Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen zu erwarten. Es ergibt sich sowohl ein artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf für Zauneidechse, Vögel und Fledermäuse als auch ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Biotope im Sinne der Eingriffsregelung, sodass Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets festgelegt wurden (Schaffung eines Eidechsenhabitats, Sicherung von Habitatbäumen, Installation von Vogelnistkästen und Fledermauskästen, Entwicklung von extensivem Grünland, Anlage und Aufwertung von Streuobstbeständen, Sanierung einer Trockenmauer). Die Prüfung der Betroffenheit von Schutzgebieten durch das Planvorhaben kommt zu dem Ergebnis, dass vom Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der angrenzenden Natura 2000-Gebiete ausgeht. Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
Boden
Die geplante Bebauung führt zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Versiegelung hochwertiger Böden in einem Umfang von ca. 1,9 ha. Zur Kompensation der Beeinträchtigung wurden schutzgutübergreifende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets festgelegt (Entwicklung von extensivem Grünland, Anlage und Aufwertung von Streuobstbeständen, Sanierung einer Trockenmauer).
Wasser
Der am südlichen Rand des Bebauungsplangebiets verlaufende Graben wird durch die Errichtung eines Bauzauns während der Bauphase und durch die Festsetzung einer Grünfläche vor weiteren Eingriffen geschützt. Das anfallende Niederschlagswasser wird zunächst in Zisternen zurückgehalten, bevor es gedrosselt an die Regenwasserableitung abgegeben werden soll. Der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Sediments nicht zu erwarten.
Klima und Luft
Die neu entstehenden Versiegelungen führen zu einer erhöhten Wärmeproduktion im Plangebiet. Negative Effekte werden durch die festgesetzten großflächigen Grünflächen und die aufgelockerte Bauweise reduziert und die Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Frischluft ermöglicht.
Landschaftsbild und Erholung
Festsetzungen zur Erhaltung und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen der Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets und verringern die Einsehbarkeit der neu entstehenden Baukörper. Auch für Gebäudehöhe, Dachgestaltung und Einfriedungen wurden Vorschriften erlassen, die die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes min-

<p>dem. Zur Berücksichtigung der Erholungsfunktion wurden öffentliche Grünflächen festgesetzt und Spielmöglichkeiten im Plangebiet vorgesehen, zusätzlich werden bestehende Wegeverbindungen zu angrenzenden Naherholungsgebieten erhalten.</p>
<p>Kultur und sonstige Sachgüter</p>
<p>Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.</p>

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Geplant ist eine Reihenhausbebauung mit 5 Einheiten.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. Am Ortsrand von Schliengen sollen Einzel- oder Doppelhäuser möglich sein. Mit den getroffenen Festsetzungen sind ausreichend Baumöglichkeiten gegeben.</p>
<p>In der Bellinger Straße muss sichergestellt werden, dass nicht geparkt wird.</p>	<p>Die verkehrlich Erschließung erfolgt von der L134, zur Bellinger Straße sind lediglich zwei Anschlüsse mit Fuß- und Radwegen vorgesehen. Da die Bellinger Straße durch geringe Straßenbreite, Böschung und Graben eingeschränkt ist, werden die Befürchtungen nicht geteilt. Die Situation soll jedoch zukünftig beobachtet werden, um ggf. verkehrspolizeiliche Maßnahmen umzusetzen.</p>
<p>Zukünftige Geschosswohnungsgebäude sollen Gemeinschaftsräume und attraktive Außenbereiche erhalten.</p>	<p>Es wurden große Spielräume gewährt, um für zukünftige Planungen größere Möglichkeiten zu erhalten. Nutzungen innerhalb der Gebäude können jedoch im BPL nicht festgesetzt werden. Die Gemeinde Schliengen wird sich jedoch im Rahmen der Veräußerung der Grundstücke um die Entstehung ansprechender Gebäude und Außenflächen bemühen.</p>
<p>Im BPL sollen Klimaschutzziele in besonderem Maße berücksichtigt werden. Die Vernetzung von Wärmeenergieanlagen von mehreren Wohneinheiten wird begrüßt.</p>	<p>Im Bebauungsplan wurden verschiedene Maßnahmen festgesetzt, die dem Klimaschutz dienen (z.B. Dachbegrünungen, Festsetzungen zur Begrünung, Erhaltung von Grünflächen, Entwässerungskonzept). Die Vernetzung von Wärmeenergieanlagen von mehreren Wohneinheiten kann durch private Bauherren umgesetzt werden.</p>
<p>Neue Grundstückseigentümer sollen einen Gutschein zur Energieberatung im Rathaus Schliengen erhalten.</p>	<p>Die Gemeinde begrüßt ausdrücklich den Einsatz regenerativer Energien. Eigene Beratungen kann die Verwaltung nicht durchführen, Anfragen für Beratungstage entsprechender Energieversorger wird die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen.</p>

5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Eingriffe in den Boden, in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Untersuchungen zum Artenschutz sind im Umweltbericht darzustellen.	Wurde berücksichtigt. Im Rahmen des Umweltberichts wurden eine Umweltprüfung und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Eingriffe in das Plangebiet wurden bewertet und durch interne und externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Im Laufe des Verfahrens wurden kleinere Korrekturen bzw. Präzisierungen eingearbeitet.
Durch ein schalltechnisches Gutachten sind die Auswirkungen von Emissionen auf das Plangebiet zu prüfen. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden empfohlen.	Zur Planung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Aufgrund des Verkehrs der L134 wurden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden aufgrund städtebaulicher Belange nicht berücksichtigt.
Das Entwässerungskonzept ist mit dem LRA abzustimmen.	Wurde berücksichtigt.
Die 110-kV-Leitung westlich des Plangebiets ist zu berücksichtigen.	Wurde berücksichtigt. Die Lage der Leitung und der Schutzbereich wurden im BPL aufgenommen. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine Wohngebäude zulässig.

6 PLANUNGSALTERNATIVEN

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Gemeinde Schliengen hat bei der Erstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2005 mehrere Alternativen geprüft und nach einem intensiven Abwägungsprozess die am besten geeigneten Flächen ausgewählt. Nachdem die letzten Baugebiete (Franderfeld, Schwarzwaldblick) im Hauptort Schliengen inzwischen vollständig aufgefüllt sind, soll die Fläche „Wasengärtle I“ entwickelt werden, da die Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Schliengen nach wie vor sehr groß ist.