

1 ALLGEMEINES

Nachdem die Gemeinde Schliengen in den vergangenen Jahren den Focus mehr auf die Entwicklung von Wohnbauflächen im Kernort und in den Ortsteilen gelegt hatte, soll nun aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen auch ein Gewerbegebiet realisiert werden. Konkreter Anlass waren die Anfrage von bereits ortsansässigen Betrieben die dringend Erweiterungsmöglichkeiten suchen, die Gemeinde will aber auch die Gelegenheit nutzen, um für den Landkreis Lörrach im vorgesehen Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften zu schaffen. Das Plangebiet liegt nördlich des Hohlebachs zwischen Rheintalbahn und der Ortsumfahrungsstraße und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen sind die Flächen bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Als Genehmigungsgrundlage für die Erweiterung des Gewerbegebiets soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dabei sollen an Stelle der landwirtschaftlich genutzten Flächen geeignete Bauplätze für eine zeitgemäße gewerbliche Bebauung ausgewiesen und eine ökonomische Erschließung sichergestellt werden.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Stärkung der Gemeinde Schliengen als attraktiver und nachhaltiger Gewerbebestandort
- Ansiedlung/Schaffung von Arbeitsplätzen
- Sicherung einer ökonomischen bzw. flächensparenden Erschließung
- Schaffung einer Planungsgrundlage für die Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften.
- Beachtung naturschutzrechtlicher Belange

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Neumattäcker“ sind mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach § 10a (1) BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 VERFAHREN

16.05.2024	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Neumattäcker“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
24.06.2024 bis 26.07.2024	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 20.06.2024 bis 26.07.2024	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

15.05.2025	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Neumattäcker“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
16.06.2025 bis 21.07.2025	Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 11.06.2025 mit Frist bis 21.07.2025	Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
28.07.2025 bis 05.09.2025	Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB (Wiederholung)
Anschreiben vom 24.07.2025 mit Frist bis 05.09.2025 23.04.2026	Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB (Wiederholung)
	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage im Rahmen der Gesamtabwägung und beschließt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neumattäcker“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

3 UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde durch das proECO Umweltplanung, Consulting & Services GmbH eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial.

Im Umweltbericht werden folgende Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben:

- Mensch

Die Wohnqualität wird in den nahegelegenen Wohngebieten temporär in der Bauphase beeinträchtigt. Der Hohlenbach mit seinem gewässerbegleitenden Feldgehölz schirmt das südlich gelegene Misch- und Wohngebiet gegenüber Emissionen aus dem Gewerbegebiet ab und muss in seiner Höhengestaltung erhalten werden. Insgesamt sind die Auswirkungen durch das geplante Gewerbegebiet für die Wohnqualität im Umfeld als gering zu bewerten.

▪ Tiere, Pflanzen und Biotope, Schutzgebiete

Das geplante Gewerbegebiet „Neumattäcker“ beansprucht ca. 3,7 ha derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen mit Äckern und einer Obstplantage.

Hierdurch kommt es zu einem Ausgleichsbedarf von 67.286 Ökopunkten.

Der Ausgleich innerhalb des BPlanbereichs wird im Wesentlichen bereits durch folgende Maßnahmen erreicht:

F1 durch die Verbreiterung des Grünstreifens entlang des Hohlebachs sowie F2 im Zuge der Anlage von Eidechsen-Habitatstreifen im Westen und Norden des BPlanbereichs (vgl. BPlan und obige Tabelle).

Darüber hinaus erfolgt ein ergänzender Ausgleich auf externen Flächen im Gemeindewald Schliengen. Durch die Entwicklung von Waldrefugien (W1 bis W15: 67.286 Ökopunkte) werden die Eingriffe weiter kompensiert.

Insgesamt wird der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere damit vollständig ausgeglichen.

▪ Boden

Durch das Gewerbegebiet werden ca. 2,7 ha hochwertige Böden versiegelt, was insgesamt sehr hohe Konflikte und einen Ausgleichsbedarf von 399.699 Ökopunkten verursacht. Die Konflikte werden im Gemeindewald Schliengen durch Entwicklung von Waldrefugien vollständig ausgeglichen.

▪ Wasser

Der BPlanbereich liegt im Wasserschutzgebiet, weshalb insbesondere auf die Vermeidung von Grundwasserverunreinigungen und -verlusten geachtet werden muss. Dazu wurden nach Auswertung des hydrogeologischen Gutachtens verschiedene Konfliktvermeidungs- und -verminderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, welche zu beachten sind.

Bei Einhaltung der Konfliktvermeidungs- und verminderungsmaßnahmen sowie der Vorschriften des Wasserschutzgebietes werden keine Konflikte im Grundwasserschutzgebiet verursacht. Eine Kompensation von Eingriffen ist daher nicht erforderlich.

▪ Klima und Luft

Der BPlanbereich liegt in der Kaltluftsenke nordwestlich von Schliengen. Zukünftig wird durch die Versiegelung und die vorhandenen Randstrukturen (Lärmschutzwand, bestehendes Gewerbegebiet) der Bereich stärker als heute aufgeheizt. Negative Auswirkungen auf Schliengen oder Steinengrund sind wegen der abgeschirmten Randlage nicht zu erwarten. Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes werden keine durchlüftungsrelevanten Kaltluftströmungen zerschnitten.

Die mit dem BPlan ermöglichte Bebauung hat geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luftqualität.

▪ Landschaftsbild und Erholung

Das geplante Gewerbegebiet liegt abgeschirmt zwischen Bahntrasse und bestehenden Gewerbeflächen am nördlichen Ortsrand von Schliengen. Vom südlich gelegenen Wohngebiet aus ist das Gewerbegebiet aufgrund des Hohlebach-Galeriewaldes nicht einsehbar.

Das geplante Gewerbegebiet wird derzeit nicht als Naherholungsraum genutzt. Es verlaufen keine Rad- und Wanderwege durch den BPlanbereich. Außer dem Hohlebach-Galeriewald gibt es keine erholungsrelevanten Strukturelemente.

Das Landschafts- und Ortsbild sowie die Erholungseignung werden durch den BPlan „Neumattäcker“ nicht beeinträchtigt.

▪ Fläche

Der BPlanbereich liegt zwischen der Bahnlinie im Westen, der Ortsumgehungsstraße und einer vorhandenen Gewerbefläche im Osten. Im Süden wird der Bereich durch den Auenwald des Hohlebachs begrenzt. Lediglich nach Norden grenzt er an die offene Ackerlandschaft an.

Die mit dem BPlan ermöglichte Bebauung hat mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche, da der Grad der Neuversiegelung relativ hoch ist, aber die strukturelle Nutzung in den Raum nördlich von Schliengen passt.

▪ Kultur- und sonstige Sachgüter

Bodendenkmale und andere Kulturgüter sind nicht bekannt. Das Flurstück wird derzeit als Acker und Obstplantage bewirtschaftet. Der Landwirtschaft werden durch die Realisierung des BPlans ca. 3,7 ha Flächen entzogen. Der Gemeinderat hat sich trotz der Verluste an landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere wegen der Notwendigkeiten eines angrenzenden wichtigen Betriebs für das Gewerbegebiet entschieden. Die vom Landwirtschaftsamt vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen können derzeit nicht vorgenommen werden. Sie werden jedoch für künftige Baugebiete geplant und möglichst umgesetzt.

▪ Biologische Vielfalt

Zur Aufrechterhaltung der biologischen Vielfalt sind insbesondere die Randbereiche in Richtung Süden zu erhalten und negative Auswirkungen durch Licht und naher Bebauung im Hohlebach-Auenwald zu unterbinden. Der im Laufe der Vorplanungen um 10 m verbreiterte Grünstreifen am Hohlebach ermöglicht auch den Erhalt von alten, großen Bäumen am Hohlebach. Diese ermöglichen wiederum den Erhalt wertvoller Habitate für Vögel, Fledermäuse etc. und damit der biologischen Vielfalt.

▪ Wechselwirkungen

Die im Planungsbereich befindlichen Äcker und die Obstplantage haben nur geringe positive Wirkungen auf die Umgebung. Die Versiegelung von ca. 2,85 ha hat lokal schwerwiegende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie die Pflanzen und Tiere. Daher muss möglichst viel Dachbegrünung diese Konflikte abmildern.

Der BPlan muss klare Vorgaben zum Schutz des Grundwassers formulieren damit hier keine erheblichen negativen Wechselwirkungen verursacht werden.

Die übrigen Schutzgüter Klima und Luft, Mensch und Landschaftsbild werden in ihren Wechselbeziehungen nicht beeinträchtigt.

▪ Emissionen und Energienutzung

Im BPlan-Bereich entstehen durch die Bebauung zusätzliche Emissionen. Diese sind jedoch bei Einhaltung der Vorschriften und wegen der Abschirmung durch den Hohlebach-Galeriewald, die Bahntrasse mit den Lärmschutzwänden sowie das benachbarte Gewerbegebiet, von sehr geringer Wirkung.

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) ist durch Anschluss an vorhandene Leitungen in der „Westlichen Ortsumgehung“ vorgehen.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind vorgeschrieben, müssen aber auch zusätzlich begrünt werden.

Durch das Bauvorhaben sind keine negativen Auswirkungen durch Emissionen zu erwarten.

4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

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

- Immissionen
Schallbedingte Konflikte aus Gewerbe- und Verkehrslärm sind nach derzeitigem Kenntnisstand bewältigbar; die Einhaltung der TA-Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, ggf. sind betriebliche Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Zum Schutz der Wohnbebauung wird im Südosten ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt; die Verkehrslärmprognose erfolgt als konservative Maximalfallbetrachtung.

5 BEHÖRDENBETEILIGUNG

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

- Kommunale Abwasserbeseitigung
Da es sich um eine Teilerschließung des Ba II handelt, wird die Ableitung in das bestehende Versickerungsbecken im Norden hergestellt. Derzeit ist keine Erweiterung der bestehenden Versickerungsanlage erforderlich. Für das Baugebiet wird zu gegebener Zeit ein Teilkanalisationsplan zur Genehmigung vorgelegt. Anpassungen der Festsetzungen zur Versickerung und Hinweis zur Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bzgl. Ableitung in den Hohlebach.
- Wasserschutzgebietszone
Das Plangebiet liegt nördlich des Hohlebachs in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets „Zweckverband GrpWV Hohlebach-Kandertal; TB1 und TB2“. Es gelten die für das Wasserschutzgebiet aufgestellten Schutzbestimmungen der entsprechenden Rechtsverordnungen. Keller und Tiefgaragen sind mittels geeigneter Maßnahmen gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und Schichtwasser zu schützen.
- Hochwasserschutz
Im westlichen Teilbereich können gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte der LUBW Überflutungen bei einem HQ extrem auftreten. Hierzu wurde entsprechend hingewiesen.
- Trinkwasserversorgung
Die Gemeinde Schliengen wird im Hinblick auf die Trinkwasserversorgung zu gegebener Zeit entsprechend Kontakt mit dem Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hohlebach-Kandertal aufnehmen.
- Bodenschutzkonzept
Das Bodenschutzkonzept wird als Teil der Antragsunterlagen dem jeweiligen Bauantrag vorgelegt. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bauvorschriften aufgenommen.
- Starkregen und Erosionsgefahrenkarten

Das Plangebiet ist von seltenen Überflutungsausdehnungen (alle 10-50 Jahre) betroffen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

▪ Immissionsschutz

Durch das Büro Heine und Jud in Stuttgart wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zum Schutz der südlich gelegenen Wohngebiets wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

▪ wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung

Die Wasserdurchlässigkeit wurde durch das Geotechnische Institut in Weil a. Rhein untersucht. Eine dezentrale Versickerung ist aufgrund der anstehenden Aulehm-Deckschicht nur eingeschränkt möglich; das anfallende Niederschlagswasser wird daher dem nördlich gelegenen Versickerungsbecken zugeleitet.

▪ Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Mit der Planung des Gewerbegebiets werden landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur I in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schliengen-Bad Bellingen überwiegend als potenzielle gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt, sodass die grundsätzliche Abwägung bereits auf dieser Planungsebene erfolgt ist.

▪ Durchfahrtshöhe, Einfahrten, Wendeanlagen, Abfallbehälterbereitstellung

Die Planung wurde so angepasst, dass die Vorgaben umgesetzt werden können. Entsprechende Hinweise wurden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

▪ Artenschutz Sichtfelder

Sichtdreiecke wurden in der Planzeichnung berücksichtigt. Im Rahmen der Ausführungsplanung müssen entsprechende Anträge zur Beschilderung bei der Straßenverkehrsbehörde gestellt werden.

▪ Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Zur Geologie, Rohstoffen und Bergbau wurden entsprechende Hinweise in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

▪ Eisenbahnverkehr

Entsprechende Hinweise wurden in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, die zu berücksichtigen sind.

▪ Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderliche externe Ausgleichsmaßnahme wird in Form eines städtebaulichen Vertrages zwischen der UNB und der Gemeinde Schliengen geregelt.

▪ Verzicht auf nächtliche Beleuchtung

Eine Maßnahme zum Verzicht auf nächtliche Beleuchtung wurde ergänzt.

▪ Pflanzen und Tiere

Dem Umweltbericht wurde eine Karte mit den im Plangebiet erfassten Biotoptypen beigefügt. Die Biotoptypen wurden einzeln detailliert beschrieben. Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann über das Ökokonto („Alt- und Totholzkonzept“) schutzübergreifend vollständig ausgeglichen werden.

▪ Boden

Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann über das Ökokonto („Alt- und Totholzkonzept“) schutzübergreifend vollständig ausgeglichen werden.

- Artenschutz

Im Jahr 2024 wurden im Plangebiet mehrfach Zauneidechsen nachgewiesen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten insgesamt sieben Ersatzhabitate (CEF-Maßnahmen) an der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze auf privaten und öffentlichen Grünflächen angelegt und planungsrechtlich gesichert. Die Anlage der Ersatzhabitate sowie die Vergrämung der Tiere erfolgen im April 2026. Zur Überprüfung der Wirksamkeit ist ein begleitendes Monitoring vorgesehen, das bis zur Sicherung der Population durchgeführt und der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wird.

6 PLANUNGSAALTERNATIVEN

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Eignung des Standortes für eine gewerbliche Entwicklung wurde bereits im Rahmen der letzten Flächennutzungsplanfortschreibung in die Abwägung eingestellt.

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de