

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	5
2.1	Städtebauliche Konzeption.....	5
2.2	Geotechnische Untersuchung	5
2.3	Erschließung	6
2.3.1	Verkehrliche Erschließung	6
2.3.2	Technische Erschließung	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Bauweise	10
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
3.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	11
3.6	Verkehrsflächen	11
3.7	Grünflächen	11
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
3.9	Anpflanzungen	12
3.10	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
3.11	Landwirtschaftliche Belange.....	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
4.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	14
4.2	Werbeanlagen.....	14
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	14
4.4	Einfriedungen und Mauern	15
4.5	Freileitungen	15
4.6	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	15
5	UMWELTBERICHT.....	15
6	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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 wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltprüfung aufgestellt.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

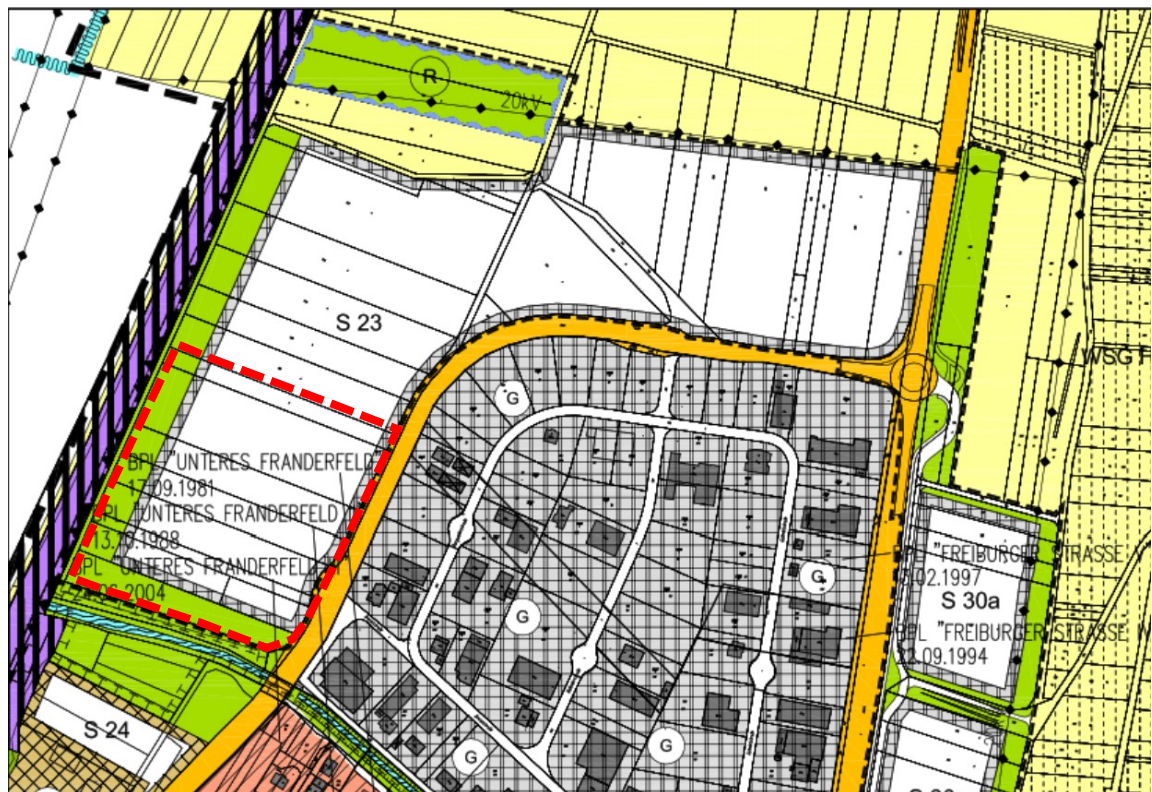
Das Plangebiet (ca. 3,67 ha) befindet sich im Westen der Gemeinde Schliengen unmittelbar östlich der Rheintalbahn (Bahnlinie Freiburg – Basel) und nördlich des Hohlebachs. Mit der westlich des Plangebiets anschließenden Ortsumfahrungsstraße ist ein guter Verkehrsanschluss gewährleistet. Nördlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Das Plangebiet wird derzeit vollständig landwirtschaftlich als Ackerland und Obstplantage genutzt.



Lage des Plangebiets im Luftbild (rote Umrandung) (Quelle: LUBW)

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen aus dem Jahr 2005 in der Fassung der 4. Änderung (09/2021) stellt für die betroffenen Flächen geplante Gewerbeflächen sowie Grünflächen dar. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet, eine Grünfläche im Süden und öffentliche Verkehrsflächen fest und kann daher aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als entwickelt betrachtet werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan de VVG Schliengen – Bad Bellingen (ohne Maßstab)

1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Umweltprüfung sowie eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes wurde vom Büro proECO Umweltplanung, Consulting & Services GmbH aus Wehr erarbeitet. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein sog. Scoping durchgeführt.

Verfahrensablauf

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 als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebauliche Konzeption

Das Gewerbegebiet „Neumattäcker“ wird durch eine innere Erschließungsstraße erschlossen, die im Osten an das bestehende Straßennetz (Ortsumfahrungsstraße Schliengen) anknüpft. Die Erschließung verläuft von der Ortsumgehung kommend zunächst in Ost-West-Richtung, um dann ca. in der Mitte nach Norden abzubiegen. Danach verläuft die Straße bis zum Plangebietsrand nach Norden und endet dort in einem Wendepunkt, der für LKW's ausgebildet wird. Diese Konzeption bietet die Möglichkeit, die Straße und damit auch das Gewerbegebiet zu einem späteren Zeitpunkt nach Norden zu erweitern, so wie es der Flächennutzungsplan bereits vorsieht. Um eine kleinteiligere Erschließung der Grundstücke im Süden zu ermöglichen, wird an der Stelle, an der die Haupterschließungsstraße nach Norden abknickt, eine untergeordnete Stichstraße ohne Wendemöglichkeit in Richtung Bahntrasse nach Westen fortgeführt.

Um der Nachfrage örtlicher Gewerbetreibenden nachzukommen zu können, sieht das Plangebiet eine flexible Mischung von kleineren bis zu größeren Parzellierungen vor. Nachgefragt sind derzeit Grundstücksgrößen zwischen 0,4 ha und 0,6 ha.

Zum Schutz des in der Nähe befindlichen Wohngebiets wird im südöstlichen Teil ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. In diesem sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zum Schutz des Hohlenbaches mit seinen Ufergehölzen ist im Süden eine 10,0 m breite private Grünfläche vorgesehen, die zugleich zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation und zum Artenschutz beiträgt.

2.2 Geotechnische Untersuchung

Durch das Geotechnische Institut aus Weil am Rhein wurde eine geotechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Das Projektareal liegt am Ostrand der Rheinebene und wird geologisch durch Rheinschotter sowie Auelehm- und Hohlebachschotterschichten geprägt. Die Baugrunderkundung umfasste eine Rammkernbohrung bis 3,0 m Tiefe, fünf Baggerschürfe bis 4,7 m Tiefe sowie vier Rammsondierungen bis maximal 5,0 m Tiefe. Zudem wurden Versickerungsversuche zur Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit des Bodens durchgeführt.

Die Baugrundsichten setzen sich aus einer humosen Mutterbodenschicht (ca. 0,2 m Mächtigkeit), darüber liegenden Auffüllungen im Bereich vorhandener Fahrbahnen sowie darunter liegendem Auelehm und Hohlebachschotter zusammen. Der Auelehm weist eine steife Konsistenz auf, während die Hohlebachschotter als tragfähiger Baugrund gelten.

Für eine frostsichere Gründung wird eine Mindestgründungstiefe von 0,8 m empfohlen. Bereiche mit lockeren oder aufgeweichten Bodenschichten sind vollständig zu entfernen und durch tragfähige Materialien wie Magerbeton oder Kies-Sand-Gemische zu ersetzen. Die geotechnischen Randbedingungen für Baugruben und Gräben richten sich nach DIN 4124.

Die durchgeführten chemischen Analysen ergaben keine erhöhten Schadstoffgehalte im Mutterboden und Hohlebachschotter. Lediglich der Auelehm weist einen erhöhten Glühverlust auf, was eine Einstufung in die Deponieklasse DK II gemäß DepV erforderlich macht. Aufgrund der Decklage (Auelehm), welche bis zu einer Tiefe von ca. 3,5 m auftritt, ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser nur in den darunterliegenden Hohlebachschottern möglich.

Das Projektareal liegt in der Erdbebenzone 2 nach DIN 4149, sodass die statische Bemessung für den Lastfall Erdbeben entsprechende Berücksichtigung finden muss. Bei der Straßen- und Kanalplanung sind zudem spezielle geotechnische Vorgaben einzuhalten.

Die Untersuchungsergebnisse bestätigen die grundsätzliche Eignung des Standortes für die geplante Bebauung, erfordern jedoch eine geotechnische Baubegleitung während der Erschließungsmaßnahmen.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Ortsumfahrungsstraße im Südosten über eine Stichstraße erschlossen. Am Ende der geplanten Stichstraße ist eine Wendemöglichkeit für LKW erforderlich. Diese dient der weiteren Erschließung des geplanten Gewerbegebietes in Richtung Norden.

Die zukünftigen Gewerbegrundstücke werden über eine ausreichend breite Haupteerschließungsstraße mit einseitig angeordnetem Parkstreifen und Gehweg sowie zwei Stichstraßen erschlossen. Bei einer Fahrbahnbreite von 6,65 m (Haupteerschließung) und 5,3 m (Stichstraßen) ist die Erreichbarkeit sämtlicher Grundstücke insbesondere für LKW's in idealer Weise gewährleistet.

Zwischen Plangebiet und Bahntrasse verläuft ein Wirtschaftsweg entlang der Rheintalbahn, der zur Pflege des Bahndamms weiterhin benötigt und daher erhalten wird. Dieser Weg befindet sich jedoch außerhalb des Bebauungsplangebiets. Dagegen hat der bestehende Wirtschaftsweg entlang der Ortsumfahrungsstraße auf der Ostseite des Plangebiets zukünftig keine Funktion mehr und wird daher in das Plangebiet einbezogen und als Gewerbegebiet GE festgesetzt.

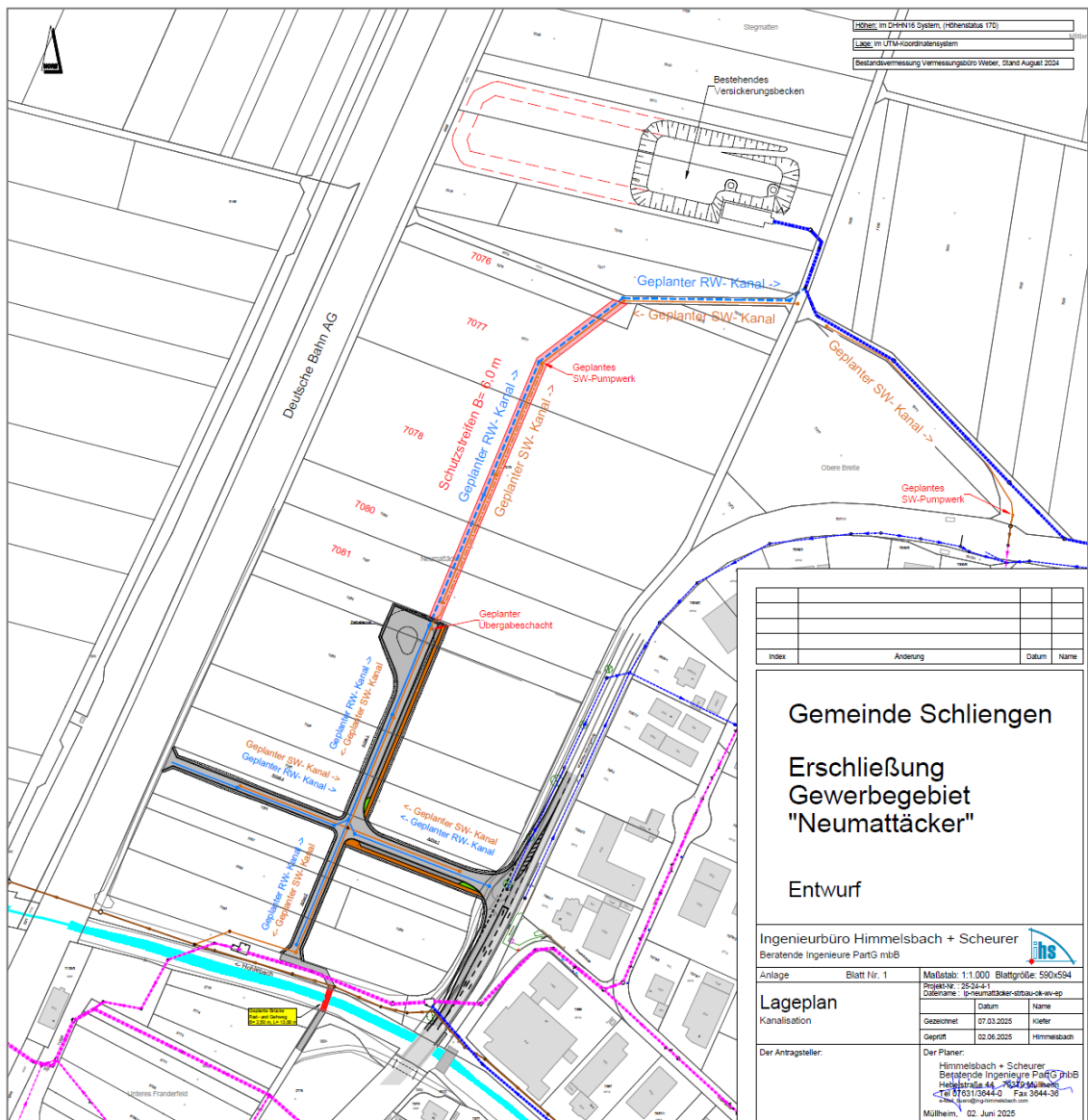
2.3.2 Technische Erschließung

Die zukünftige Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung des Plangebiets erfolgen über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Schliengen.

Durch das Ing. Büro Himmelsbach+Scheurer PartG mbB wurde eine Konzeption sowohl zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser als auch des Schmutzwassers erstellt. Siehe hierzu die geotechnische Untersuchung im Anhang.

Grundsätzlich ist im Plangebiet aufgrund der tiefgründigen Decklage (Auelehm) bis in 3,5 m Tiefe eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser nicht möglich. Daher ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser sowohl von den öffentlichen Verkehrsflächen als auch der privaten Grundstücke in das Versickerungsbecken nördlich des Plangebiets abzuleiten. Da es sich um eine Teilerschließung des Ba II handelt, ist keine Erweiterung der bestehenden Versickerungsanlage erforderlich.

Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet wird in Abstimmung mit dem Abwasserverband Hohlebachtal in den bestehenden Schmutzwasserkanal im Süden abgeleitet. Dieser Kanal befindet sich außerhalb des Plangebiets.



Lageplan mit geplanter Entwässerung ohne Maßstab; Quelle: Ing. Büro Himmelsbach+Scheurer PartG mbB

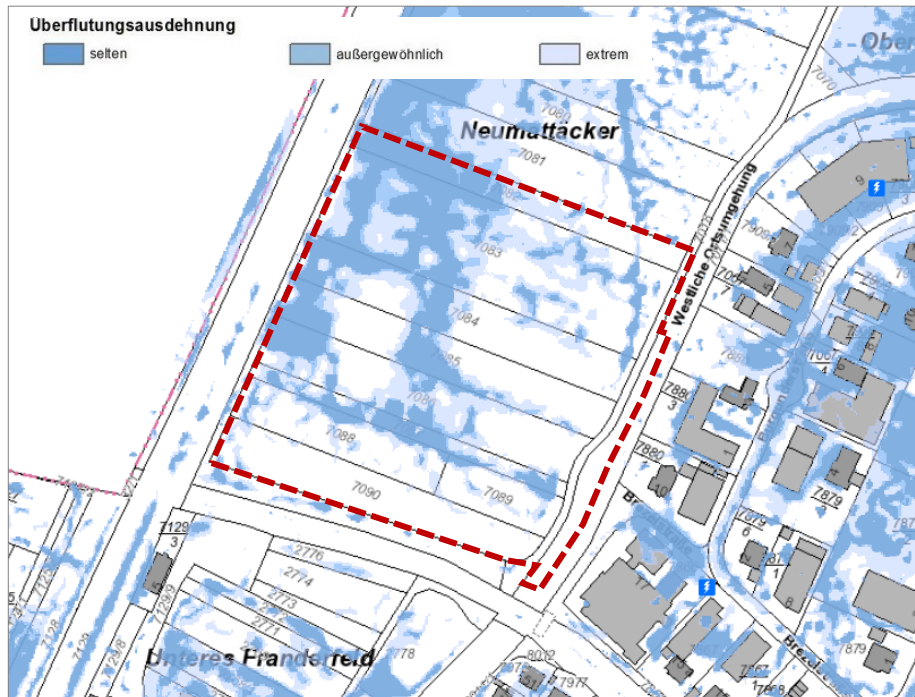
2.4 Starkregengefahr

Eine Hochwasser- bzw. Überflutungsgefahr wird normalerweise nur mit der Lage in direkter Nähe zu Oberflächengewässern in Verbindung gebracht. Klassische Hochwasserschäden werden hierbei durch die Ausuferung der Gewässer verursacht. Das aufgrund des Klimawandels immer stärker in den Fokus tretende Thema Starkregen kann hingegen als standortunabhängiges Phänomen bezeichnet werden, welches fast alle Kommunen betrifft und nach Angaben der Versicherungswirtschaft einen vergleichbaren Anteil der versicherten Überflutungsschäden verursacht wie Hochwasserschäden durch ausufernde Gewässer. Im Gegensatz zu Hochwassergefahren können alle Regionen gleichermaßen durch Starkregen betroffen sein. Gleichzeitig ist eine Warnung meist nur sehr kurzfristig möglich.

Für Schliengen wurden im Rahmen des Leuchtturmprojekts EroL (Erosionsereignisse durch Starkregen im MarkgräflerLand) erstmals Gefahrenkarten im Zusammenhang mit Starkregen erstellt (Starkregenereigniskarten). Dadurch können Flächen identifiziert werden, die durch ihre Lage (z.B. im unteren Bereich eines Hangs) als Risikogebiete bezeichnet werden können. Die Ergebnisse zeigen, dass viele Gebiete großflächig durch solche Ereignisse betroffen sein können. Es wird dabei unterschieden zwischen drei verschiedenen Starkregenereignissen: Seltene Abflussereignisse (statistisches Niederschlagsereignis von 1 Stunde, das ca. alle 10 - 50 Jahre eintritt mit einer Niederschlagsmenge von ca. 30 mm), außergewöhnliche Abflussereignisse (statistisches Niederschlagsereignis von 1 Stunde, das ca. alle 50 - 200 Jahre eintritt mit einer Niederschlagsmenge von ca. 60 mm) und extreme Abflussereignisse (statistisches Niederschlagsereignis mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von größer 200 Jahren mit Niederschlagsmengen von ca. 128 mm).

Auch das vorliegende Plangebiet kann durch die Regenereignisse betroffen sein. Die kombinierte Starkregengefahrenkarte, welche alle drei Ereignisse berücksichtigt, zeigt dass das Regenwasser sich vor allem im nordwestlichen Bereich aufstaut. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen formuliert, die eine verbesserte Rückhaltung von Wasser im Plangebiet ermöglichen (Dachbegrünung, öffentliche Grünflächen).

Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Objektplanung können weitere Maßnahmen zum Schutz gegen Starkregen ergriffen werden. Dies obliegt der Bauherrschaft. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Bebauungsplan auf die mögliche Gefahr hingewiesen.



Starkregen Gefahrenkarte (SRGK) im Bereich des Bebauungsplangebiets (Quelle: Geoportal Landkreis Lörrach 2025)

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) / Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Die geplanten Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden als Gewerbegebiet und als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, um die aufgrund der anhaltenden und dringenden Nachfrage an Gewerbegrundstücken erforderlichen Flächen bereitstellen zu können. Die Gewerbeflächen wurden dabei als Gewerbegebiet (GE) und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) differenziert festgesetzt, um Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe und Wohnen vorzubeugen und einen immissionschutzrechtlich verträglichen Übergang von Wohnen zu Gewerbe sicherzustellen. Drei der insgesamt vier Baufelder werden als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Baufläche im Südosten wird hingegen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Einschränkungen bei den Nutzungen im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet gibt es hinsichtlich der Vergnügungsstätten, des Einzelhandels, der Sportstätten sowie der Einrichtungen kultureller, kirchlicher, sozialer oder gesundheitlicher Zwecke.

Im Gewerbegebiet werden abweichend von § 8 BauNVO Tankstellen, sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Damit soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Gebiet vermieden werden. Außerdem sollen die knapp gewordenen Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgehalten werden. Nichtsdestotrotz will die Gemeinde Schliengen auch die Gelegenheit nutzen, Flächen für Gemeinschaftsunterkünfte zur Verfügung zu stellen, welche in eingeschränkten Gewerbegebieten als Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind. Von den in der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden daher nur Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da Nutzungen wie z.B. Spielcasinos von der Gemeinde nicht gewünscht sind und zudem zu Konflikten mit der benachbarten Wohnbebauung im Süden führen würden.

Um einen lebendigen Ortskern zu erhalten und zu schützen, werden im Gewerbegebiet sowie eingeschränkten Gewerbegebiet selbstständige Einzelhandelsbetriebe wie Lebensmittelmärkte ausgeschlossen. Unselbstständige Verkaufsstätten in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe bzw. Handwerksbetrieben sind hingegen als Ausnahme zugelassen, sofern die Waren auf dem Grundstück des jeweiligen Betriebs hergestellt oder weiterverarbeitet worden sind und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche eindeutig untergeordnet ist (Handwerkerprivileg). Hierdurch sollen die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Schliengen geschützt, aber gleichzeitig z.B. einem produzierenden Betrieb die Möglichkeiten eröffnet werden, die vor Ort hergestellten Produkte auf dem Firmengelände zum Verkauf anzubieten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen im Plangebiet als ausnahmsweise zulässige Nutzung ermöglicht werden. Diese müssen jedoch dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Hierbei sind Wohnungen auch als besondere Gebäudekörper (Wohnhaus) möglich.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe, Traufhöhe) definiert.

Als Grundflächenzahl wird der Wert von 0,8 festgelegt, um im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine ökonomische Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Gleichzeitig wird dafür gesorgt, dass ein Mindestanteil von Bebauung freigehalten wird.

Die Geschossflächenzahl wird in allen Gebietsteilen mit einem Wert von 2,4 festgesetzt, sodass z.B. durch eine dreigeschossige Bebauung eine effiziente bauliche Nutzung der Bauflächen ermöglicht wird.

Grundsätzlich sind für das Gesamtgebiet geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 6° bis 30° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Bei der Höhenfestsetzung wird zwischen dem östlichen Gebietsbereich (GE2 und GEe) und dem westlichen Gebietsbereich (GE1) entlang der Bahn unterschieden. Die Höhe baulicher Anlagen wird im GE1 durch die Firsthöhe (FH) von max. 22 m, sowie die Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern von max. 18 m bestimmt. Die Höhe baulicher Anlagen wird im GE2 und GEe durch die Firsthöhe (FH) von max. 20 m, sowie die Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern von max. 16 m bestimmt. Diese Höhenfestsetzungen berücksichtigen im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine angemessene Verdichtung an diesem Standort in der Nähe zur Bahn. Nebenanlagen als Nebengebäude werden ebenfalls in ihrer Höhe auf max. 4,5 m beschränkt. Damit sind diese dem Hauptgebäude in ihrer Kubatur deutlich untergeordnet.

Bei Gewerbebauten sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten und Bauteile, wie z. B. Aufzüge, Türme, Schornsteine und Lüftungsschächte etc. bis maximal 1,0 m zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf Gebäuden dürfen die tatsächlich realisierte Bauhöhe bis zu 1,5 m überschreiten.

3.3 Bauweise

Als abweichende Bauweise (a) wird die offene Bauweise festgesetzt, die jedoch auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge unter Berücksichtigung der erforderlichen

Abstandsflächen nach LBO zulässt. Damit wird den insbesondere den Anforderungen von größeren Gewerbebetrieben entsprechend Rechnung getragen.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen definiert. Diese sind so festgesetzt, dass eine größtmögliche ökonomische Ausnutzung des einzelnen Grundstückes möglich ist und den Bauherren adäquate Spielräume in der Detailplanung offenlässt.

3.5 Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen in Form von Nebengebäuden zielen darauf ab, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) errichtet werden dürfen. Damit sollen die hochbaulichen Anlagen am Hauptgebäude gebündelt und insbesondere ein Heranrücken an die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an den Gebietsrand vermieden werden. PV-Überdachungen über Stellplätzen werden als Nebenanlagen zugelassen, sofern sie an mindestens drei Seiten offen sind. Dadurch wird der Ausbau erneuerbarer Energien unterstützt, ohne das Erscheinungsbild oder die Belichtungssituation im Quartier wesentlich zu beeinträchtigen.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind aus praktischen Gründen im gesamten Plangebiet zugelassen.

3.6 Grundstückszufahrten

Vor dem Hintergrund, dass ausreichend öffentliche Parkplätze entlang der einzelnen Erschließungsstraßen zur Verfügung stehen sollen und um eine geordnete Erschließung der einzelnen Grundstücke zu erreichen, sind je Baugrundstück nur maximal zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von maximal 15,0 m zulässig. D.h., dass diese in der Summe eine Gesamtbreite von 15,0 m nicht überschreiten dürfen (z.B. zwei Zufahrten mit einer jeweiligen Breite von 7,5 m).

3.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über „Westliche Ortsumgehung“ durch Stichstraßen, welche die einzelnen Baufelder erschließen. Maßgebend für die Höhe dieser Straßen ist der Eintrag in der Planzeichnung. Um im Rahmen der Erschließungsplanung einen erforderlichen Spielraum offen zu halten, ist eine Abweichung dieser Straßenhöhen um 0,10 m nach oben bzw. nach unten möglich. D.h., dass die in der Planzeichnung eingetragenen Straßenhöhen von den tatsächlichen Straßenhöhen abweichen können.

3.8 Grünflächen

Zum Schutz des Hohlebaches mit seinem dichten, ufernahen Baum- und Strauchbewuchs und zur Verbesserung des Kleinklimas wird im Süden ein privater Grünstreifen mit einer Breite von 10,0 m festgesetzt. Diese Grünfläche dient zugleich der Eingrünung des Plangebiets im Süden.

3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Festsetzungen bezüglich Wasserdurchlässigkeit und Material von Oberflächenbefestigungen sowie der Zuleitung des anfallenden Wassers in die öffentliche Regenwasserkanalisation, dienen dem Schutz des Grundwassers. Eine Gefährdung muss aufgrund

der Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B der Tiefbrunnen I und II des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Hohlebach-Kandertal ausgeschlossen werden. Das heißt, dass Sämtliche LKW - und PKW befahrenen Flächen zu asphaltieren bzw. mittels pressverlegtem Betonpflaster zu befestigen und der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuleiten sind. Alternativ ist das Niederschlagswasser von PKW befahrenen Flächen oder PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück zu versickern, wenn dies breitflächig über 30 cm belebten, begrünten Oberboden oder über Versickerungsmulden mit 30 cm belebtem, begrünten Oberboden als oberste Bodenschicht erfolgt. Alternativ wären auch Filtereinrichtungen / Flächenbeläge mit DiBt Zulassung zulässig.

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern.

Für den Erhalt der Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere wie Igel muss bei der Anlage von Zäunen ein Abstand zwischen Zaununterkante und dem anstehenden Gelände (nach Herstellung der Baumaßnahme) von mindestens 20 cm eingehalten werden.

Zur landschaftlichen Einbindung, zur Verbesserung des Wasserhaushalts und Kleinklimas sowie zur Förderung des Artenschutzes sind alle Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sowie alle Nebengebäude und Garagen mit Dachneigungen von 0° - 10° sind auf mindestens 70 % der Dachfläche zu begrünen und mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu versehen. Eine Kombination mit Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen (Solar und Fotovoltaik) ist zulässig und ausdrücklich erwünscht.

Nicht zuletzt werden in den Bebauungsvorschriften Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Rodungen oder Gebäudeabbrüche außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Es wird auch auf die geltenden Vorschriften zur Beleuchtung hingewiesen, die einer Beeinträchtigung wild lebender Arten durch die Beleuchtung vorbeugen.

3.10 Anpflanzungen

Um eine ansprechende Durch- und Eingrünung des Plangebiets zu gewährleisten, sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. So ist auf der privaten Grünfläche (F1) eine Magerwiese anzulegen. Darüber hinaus sind pro angefangener Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer und hochstämmiger Laubbaum (1. bis 2. Ordnung) und zweistandortheimische Sträucher zu pflanzen, alternativ die Fassaden zu begrünen (2 x 10 m²) und je angefangener 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Neben der Ein- und Durchgrünung dienen diese Maßnahmen auch der Verbesserung des Kleinklimas, der Erhöhung der Retentionsleistung des Bodens und nicht zuletzt dem Artenschutz.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten kann, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist zu bepflanzen.

3.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud aus Stuttgart wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Zur Beurteilung der Situation durch den Schienen- und Straßenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 180051 für Gewerbegebiete herangezogen.

Die Beurteilungspegel aufgrund des Straßenverkehrs betragen bis 60 dB(A) tags und bis 52 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete werden tags und nachts eingehalten.

Im Plangebiet betragen die Beurteilungspegel durch Schienenverkehr bis 75 dB(A) tags und bis 76 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis 10 dB und nachts bis 21 dB überschritten. Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zum Schutz vor den Immissionen des Schienenverkehrs werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergibt sich nach DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Die Bebauung im Plangebiet liegt maximal im Lärmpegelbereich VII nach DIN 4109-12 (2018). Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.

Zur Beurteilung der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts herangezogen.

Es wurde die Abstrahlung des geplanten Gewerbegebiets pauschal mit 60 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts angesetzt. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wurden pauschal mit 55 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts veranschlagt.

Bei freier Schallausbreitung der pauschal angesetzten Flächenschallquellen treten Beurteilungspegel bis 50 dB(A) tags und bis 38 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete werden tags und nachts eingehalten.

Die Verkehrslärmauswirkungen durch den Quell- und Zielverkehr sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten.

Die Verlagerung des Backwarenherstellers führt zu keiner Veränderung der verkehrlichen Situation. Zum jetzigen Stand ist von keiner abwägungsrelevanten Verkehrszunahme bzw. Pegelerhöhung an der bestehenden Wohnbebauung auszugehen.

Im Einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt wird.

3.12 Landwirtschaftliche Belange

Der Gemeinde Schliengen ist bewusst, dass es sich bei betroffenen Flächen im Plangebiet um hochwertige landwirtschaftliche Flächen (Vorrang Flur 1) handelt. Ziel der Gemeinde ist, dringend benötigte Gewerbefläche für heimische Betriebe zur Verfügung zu stellen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche dargestellt und stellt somit eine potenzielle Entwicklungsfläche für Gewerbe dar. Eine Abwägung hierüber ist bereits in der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die gestalterischen Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen orientieren sich im Wesentlichen an den geplanten Gebäudenutzungen im Zusammenhang mit einem Gewerbegebiet. So soll durch diese Regelungen insgesamt ein störendes Erscheinungsbild vermieden werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielräume für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

Um bei den Dachformen eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen bzw. dem einzelnen Bauherren einen großzügigen Gestaltungsspielraum einzuräumen, ist sowohl für Hauptgebäude als auch für Nebengebäude und Garagen eine Dachneigung von 0° bis 30° zulässig. Somit können sowohl Flachdächer, flach geneigte Dächer, Pultdächer, Sattel- und Walmdächer entstehen.

Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Materialien zulässig. Außerdem sind bei allen Dachneigungen extensive Dachbegrünungen grundsätzlich zulässig. Diese ist für Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 0° bis 5° und bei Nebengebäuden sowie Garagen mit einer Dachneigung von 0° bis 10° verpflichtend.

Primäres Ziel bei der Oberflächen- und Dachgestaltung sowie der Dacheindeckung ist, die Reflexion zu verringern und vor allem die Farbe zu regeln, so dass ein angemessenes Erscheinungsbild der Bebauung gesichert ist. Gerade die Reflexion von großen, spiegelnden Flächen führt häufig zu Beeinträchtigungen und Konflikten mit der nachbarschaftlichen Bebauung oder mit dem naheliegenden Verkehr. Um diese Konflikte zu minimieren, werden spiegelnde und reflektierende Materialien ausgeschlossen. Das gilt auch für Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, die aus blendfreiem Material herzustellen sind.

Aus ortsgestalterischen und ökologischen Gründen werden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckungsmaterial ausgeschlossen. Zudem sind diese Materialien in Schliengen nicht üblich und daher nicht gewünscht.

4.2 Werbeanlagen

Aufgrund der von der Ortsumfahrung gut einsehbaren Lage ist eine Einschränkung von Werbeanlagen erforderlich, um einen übermäßigen Wildwuchs zu verhindern. Überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden, weshalb die zulässige Ansichtsfläche von Werbeanlagen auf 10 m² begrenzt wird und Werbeanlagen am Gebäude nur bis zur Traufhöhe zugelassen werden. Freistehende Werbeanlagen werden darüber hinaus in ihrer Höhe und Breite begrenzt, damit sie keine dominierende Wirkung entfalten. Werbeanlagen mit Leuchtfarben sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind zum Schutz des Ortsbilds und darüber hinaus auch aus Artenschutzgründen ausgeschlossen.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die verpflichtende Abschirmung von Nebenflächen wie Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätzen mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Begrünung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes und sorgen zudem für eine Minimierung des Konfliktpotenzials durch Geruchsimmissionen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch als Grünfläche anzulegen. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen. Die Festsetzung von

Vegetationsflächen soll zudem die Anlage von Schotter- und Steingärten vermeiden, welche in Baden-Württemberg seit dem 31. Juli 2020 grundsätzlich verboten sind.

4.4 Einfriedungen und Mauern

Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Mauern leisten einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung des Straßenraumes und damit zum Gesamterscheinungsbild des Gewerbegebietes. Die Höhenbegrenzung von Einfriedungen auf maximal 1,80 m soll sicherstellen, dass gerade die Verkehrsflächen nicht weiter eingeengt werden und der Straßenraum „tunnelartig“ in Erscheinung tritt. Aus gleichem Grund sind nur Zäune (Maschendrahtzaun, Metallzaun, Holzzaun ...) und/oder Heckenpflanzungen zulässig. Die Verwendung von Maschendraht sowie Drahtzäune sind aus gestalterischen Gründen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Hierzu sind die entsprechende Pflanzempfehlungen im Anhang der Bebauungsvorschriften zu beachten. Die Verwendung von Stacheldraht ist insbesondere zur Minimierung der Verletzungsgefahr ausgeschlossen.

Geschlossene Einfriedungen sind nur als Beton- oder Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. Damit soll eine zu massive Wirkung der Einfriedungen im Plangebiet vermieden werden.

4.5 Freileitungen

Zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes, werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

4.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Aufgrund der vorhandenen Deckschicht (Auelehm) ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich. Deshalb wird dieses in das nördlich gelegene Versickerungsbecken abgeleitet. Siehe hierzu die geotechnische Untersuchung im Anhang und Ziffer 2.3.2 dieser Begründung.

4.7 Erneuerbare Energien

Die Novellierung der Landesbauordnung (LBO), in Kraft seit dem 28. Juni 2025, fördert den Ausbau erneuerbarer Energien wie Fotovoltaik und Solar. Zentrale Neuerung ist u.a. die Beseitigung von Höhenbeschränkungen sowie das Verbot, Solarenergie durch lokale Satzungen (örtliche Bauvorschriften) zu verhindern. D.h., dass diese Regelungen unwirksam werden können. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 (1) Nr. 1 und Nr. 3 LBO nicht für die Nutzung erneuerbarer Energien gelten.

5 UMWELTBERICHT/ARTENSCHUTZ

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.

Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplanes sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wird die Umweltprüfung durch eine artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil

der Begründung. Die darin vorgeschlagenen umweltrelevanten Maßnahmen wurden in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplanes integriert und sind zu berücksichtigen.

Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt wird.

6 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	28.408 m ²	(2,84 ha)
Private Grünflächen	1.660 m ²	(0,16 ha)
Öffentliche Grünflächen	2.138 m ²	(0,21 ha)
Öffentliche Verkehrsflächen	4.520 m ²	(0,45 ha)
Summe / Geltungsbereich	36.726 m²	(3,67 ha)

Gemeinde Schliengen, den *13.05.2026*


Dr. Christian Renkert
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

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


Planverfasser

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 *13.05.2026*


Dr. Christian Renkert
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

13.05.2026


Dr. Christian Renkert
Bürgermeister

