

## **INHALT**

|          |                                                               |          |
|----------|---------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>ALLGEMEINES .....</b>                                      | <b>2</b> |
| 1.1      | Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....                      | 2        |
| 1.2      | Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....              | 2        |
| 1.3      | Regionalplan .....                                            | 3        |
| 1.4      | Verfahren .....                                               | 3        |
| 1.4.1    | Allgemeines .....                                             | 3        |
| 1.4.2    | Verfahrensablauf Flächennutzungsplanänderung .....            | 3        |
| 1.4.3    | Verfahrensablauf Bebauungsplan (im Parallelverfahren).....    | 4        |
| <b>2</b> | <b>STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG.....</b>                        | <b>5</b> |
| 2.1      | Wasserbezogene Rahmenbedingungen der Flächenentwicklung ..... | 5        |
| 2.2      | Wasserschutzgebiet.....                                       | 5        |
| 2.3      | Starkregengefahr .....                                        | 5        |
| <b>3</b> | <b>INHALT DER ÄNDERUNG .....</b>                              | <b>7</b> |
| <b>4</b> | <b>FLÄCHENBILANZ.....</b>                                     | <b>8</b> |
| <b>5</b> | <b>FLÄCHENBEDARF / FLÄCHENTAUSCH.....</b>                     | <b>8</b> |
| <b>6</b> | <b>UMWELTBERICHT.....</b>                                     | <b>9</b> |

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Schliengen hat sich zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort im südlichen Markgräflerland entwickelt und verzeichnet nach wie vor eine stetige Nachfrage an Wohn- und Gewerbeflächen. Um diesem Bedarf zu begegnen, wurden bereits mehrere Wohngebiete (z.B. Gärtnerei, Haldengäble-Ried, Wasengärtle I, Ochsenmatt I) und Gewerbegebiete (z.B. Neumattäcker, Am Sonnenstück II) erschlossen.

Aktuell liegt der Gemeinde eine Anfrage eines privaten Grundstückseigentümers vor, der im Bereich „Sonnenstück“ am nordöstlichen Ortsrand von Schliengen ein gemischtes Quartier mit Schwerpunkt Wohnen entwickeln möchte.

Das für das Bauvorhaben benötigte Areal mit einer Größe von ca. 0,74 ha grenzt im Norden direkt an den bestehenden Lebensmittelmarkt bzw. das Baugebiet „Sonnenstück III“ an und ist über die im Westen angrenzende Erschließungsstraße „Am Sonnenstück“ in idealer Weise an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Schliengen angebunden.

Als Genehmigungsgrundlage soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um das notwendige Planungsrecht für das gemischte Quartier zu schaffen. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss der Flächennutzungsplan punktuell geändert werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schliengen ist der ca. 1,01 ha große Umgriff der Flächennutzungsplanänderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel/Tourismus“ dargestellt. Zukünftig soll der nördliche Abschnitt des Sondergebiets als gemischte Baufläche (M) dargestellt werden. Im Süden bleibt ein kleiner Teil Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel/Tourismus“ bestehen. Aus zeichentechnischen Gründen wird dieser jedoch in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen.

Um den Flächenbedarf für den Wohnbauanteil der geplanten gemischte Baufläche nachzuweisen, müssen im FNP vorhandene Wohnbauflächen im Sinne eines Flächentauschs wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Hierfür hat die Gemeinde alle in den Ortsteilen noch verfügbaren Wohnbauflächen überprüft und eine Wohnbauentwicklungsfläche im Süden von Schliengen als Kompensationsflächen ausgewählt.

Vorgesehen ist die 1,7 ha große Wohnbauentwicklungsfläche S37 (Hertinger Weg) im Gewann Vorderer Hofacker, deren Entwicklung derzeit nicht weiterverfolgt wird. Ein Teilbereich mit rund 0,28 ha soll zugunsten der Wohnentwicklung am Sonnenstück aufgegeben werden. Durch den Flächentausch kann auf eine Bedarfsbegründung verzichtet werden. Der Flächentausch erfolgt im Rahmen der vorliegenden 8. Änderung.

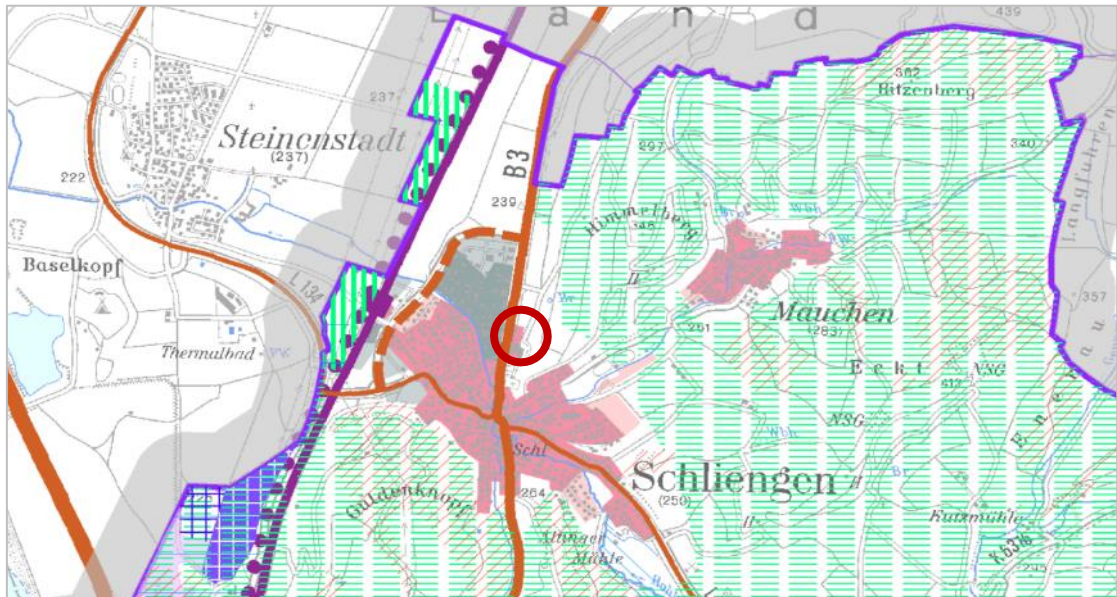
Die punktuelle 8. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

Das ca. 1,01 ha große Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Schliengen zwischen dem bestehenden Lebensmittelmarkt (REWE) im Norden und der weiter im Süden gelegenen Winzergenossenschaft. Westlich grenzt unmittelbar die Straße „Am Sonnenstück“ und östlich der Weinberg „Am Sonnenstück“ an das Plangebiet an. Im Süden befindet sich zwischen Winzergenossenschaft und dem Plangebiet noch eine Grünfläche. Das Plangebiet selbst wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

### 1.3 Regionalplan

Für die Gemeinde Schliengen sind die Ziele des Regionalplans Hochrhein-Bodensee maßgebend. Für das Plangebiet ist eine Siedlungsfläche dargestellt. Somit ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee (2000) mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung).

### 1.4 Verfahren

#### 1.4.1 Allgemeines

Vorliegend wird ein zweistufiges Verfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB mit Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt.

#### 1.4.2 Verfahrensablauf Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird als zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

##### Verfahrensablauf

|                                                             |                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14.11.2023                                                  | Aufstellungsbeschluss und Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB |
| 22.04.2025<br>bis 23.05.2025                                | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB                                                                   |
| Schreiben vom<br>16.04.2025 mit Frist<br>bis zum 23.05.2025 | Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB                                        |
| _____.____.____                                             | Beschluss zur Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB                                                                                            |
| _____.____.____<br>bis _____.____.____                      | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB<br>(Bürgerbeteiligung)                                                                              |

**BEGRÜNDUNG**

Seite 4 von 9

Schreiben vom  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ mit Frist  
bis zum \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB  
(Behördenbeteiligung)

\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und  
Feststellungsbeschluss

**1.4.3 Verfahrensablauf Bebauungsplan (im Parallelverfahren)**

19.10.2023

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Am Sonnenstück IV“ gem. § 2 (1) BauGB.

20.03.2025

Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

22.04.2025  
bis 23.05.2025

Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Schreiben vom  
16.04.2025 mit  
Frist bis zum  
23.05.2025

Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ -  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben  
vom \_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_  
mit Frist bis

Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

Der Gemeinderat behandelt die in den Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Gesamtabwägung und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Am Sonnenstück IV“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG**

Die geplante Fläche eignet sich aus mehreren Gründen gut für die Ausweisung eines urbanen Gebiets. Ein zentraler Vorteil ist die Schließung einer bestehenden Lücke im Siedlungsgefüge zwischen dem bestehenden REWE-Markt im Norden und dem Gelände der Winzergenossenschaft im Süden, wodurch eine städtebaulich harmonische Entwicklung gefördert und eine Zersiedelung im Außenbereich vermieden wird. Die geplante Nutzung fügt sich außerdem nahtlos in die Umgebung ein, da in der Nachbarschaft bereits gewerbliche und gemischte Bauflächen vorhanden sind. Dies ermöglicht eine funktionale und städtebauliche Integration, die das Ortsbild stärkt und die Nutzungsvielfalt erhöht.

Für die Wohnnutzung bietet sich der Vorteil, dass an diesem Standort mit den umliegenden Einzelhandels- und Fachmärkten aber auch mit den Arztpraxen und sonstigen Dienstleistungen der gesamte tägliche Bedarf in fußläufiger Erreichbarkeit gedeckt werden kann. Auch der südlich gelegene Ortskern ist nur ca. 500 m entfernt.

Weiterhin ist die Erschließung der Fläche, durch bestehende Straßen und Versorgungsleitungen bereits vorhanden. Dies reduziert den Aufwand und die Kosten für die Umsetzung des Vorhabens erheblich. Auch die mehrgeschossige Ausgestaltung des Gebiets, die sowohl Wohn-, Gewerbe- als auch soziale Nutzungen umfassen soll, entspricht modernen Anforderungen an urbane Räume und bietet eine hohe Flexibilität für verschiedene Zielgruppen.

Insgesamt wird durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans eine nachhaltige und ressourcenschonende Flächennutzung erreicht, die die Potenziale des Standorts optimal ausschöpft und zur langfristigen Entwicklung der Gemeinde beiträgt.

### **2.1 Wasserbezogene Rahmenbedingungen der Flächenentwicklung**

#### **2.2 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebiets „Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hohlebach-Kandertal; Tiefbrunnen TB 1 und TB 2“. Für diesen Bereich gelten die Schutzbestimmungen der jeweils gültigen Wasserschutzgebietsverordnung.

Die Schutzzone III B dient dem langfristigen Schutz des Grundwassers vor nachteiligen Einwirkungen aus der Fläche. In dieser Zone sind Nutzungen grundsätzlich zulässig, sofern sie keine Gefährdung der öffentlichen Trinkwasserversorgung erwarten lassen. Eine generelle Unvereinbarkeit der vorgesehenen Darstellung im Flächennutzungsplan mit den Zielen des Wasserschutzes besteht daher nicht.

#### **2.3 Starkregengefahr**

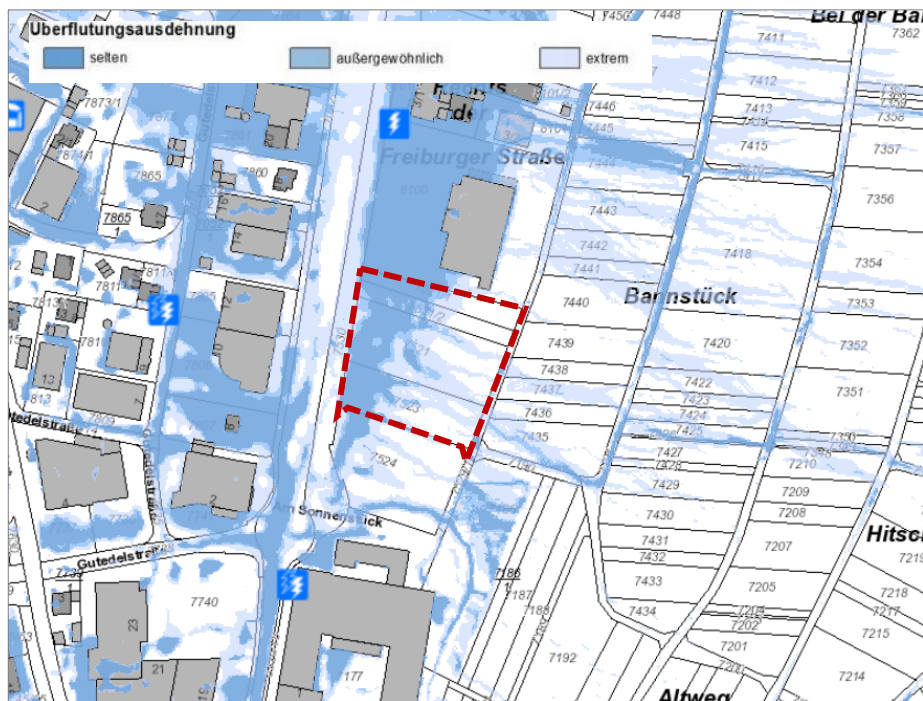
Eine Hochwasser- bzw. Überflutungsgefahr wird normalerweise nur mit der Lage in direkter Nähe zu Oberflächengewässern in Verbindung gebracht. Klassische Hochwasserschäden werden hierbei durch die Ausuferung der Gewässer verursacht. Das aufgrund des Klimawandels immer stärker in den Fokus tretende Thema Starkregen kann hingegen als standortunabhängiges Phänomen bezeichnet werden. Im Gegensatz zu Hochwassergefahren können alle Regionen gleichermaßen durch Starkregen betroffen sein.

Für den Landkreis Lörrach 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.

Auch das vorliegende Plangebiet kann durch die Regenereignisse betroffen sein. Die kombinierte Starkregengefahrenkarte, welche seltene, außergewöhnliche und extreme Ereignisse berücksichtigt, zeigt dass das Regenwasser aufgrund der Topografie von den Weinbergen teilweise über die landwirtschaftlichen Wege weiter hangabwärts, also nach Westen, fließt. Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren werden Festsetzungen formuliert, die eine verbesserte Rückhaltung von Wasser im Plangebiet ermöglichen (Dachbegrünung, Grünfläche). Die Dimensionierung der Regenwasserrückhaltungen ist außerdem so zu gestalten, dass auch Starkregenereignisse berücksichtigt werden.

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 Bebauungsplan auf die mögliche Gefahr hingewiesen.



### 3 INHALT DER ÄNDERUNG

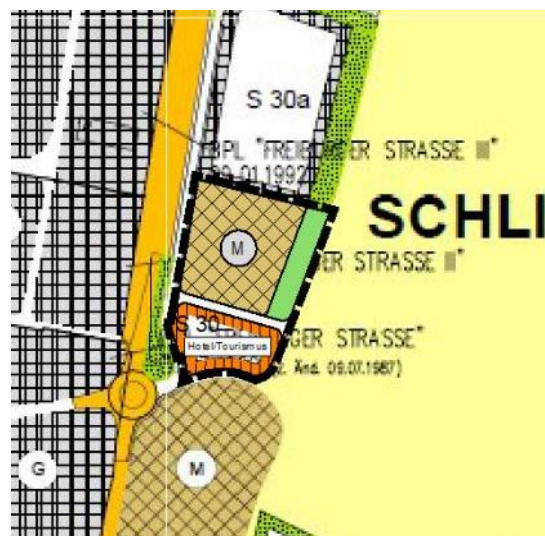
Die potenziellen Änderungsbereiche sind bisher im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel/Tourismus“ ausgewiesen. Die betroffenen Flächen sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als gemischte Baufläche (M) (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO) dargestellt werden. Dies schafft die Voraussetzung dafür, dass die Flächen anschließend im Bebauungsplan als Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Flächennutzungsplan  
VG Schliengen-Bad Bellingen  
in der Fassung der 7. Änderung



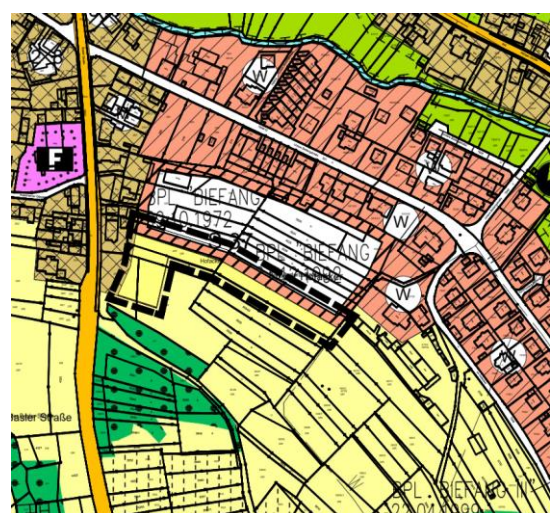
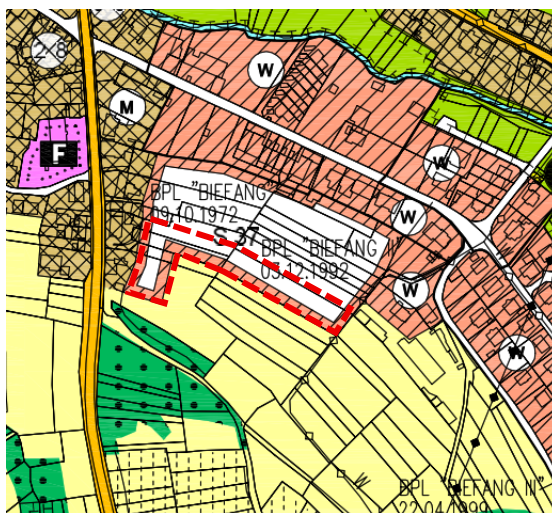
Ohne Maßstab; rot gestrichelte Linie  
ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs 1

Flächennutzungsplan  
VG Schliengen-Bad Bellingen  
nach der 8. Änderung



Ohne Maßstab

Der 0,28 ha große Teilbereich der Wohnbaufläche (S 37) wird im Sinne eines Flächentauschs aufgegeben und zukünftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Tauschfläche - Änderungsbereich 2 - im FNP 2005 (links) und Deckblatt (rechts)

#### 4 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz gibt die Veränderungen in der Darstellung des Flächennutzungsplans wieder. Bei der Interpretation der Flächenangaben ist zu beachten, dass der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus Gründen der Darstellungssystematik und Lesbarkeit manche Darstellungen, wie z.B. die Breite von Straßen nicht maßstäblich sind. Bei der nachfolgenden Flächenbilanzierung ist auch zu berücksichtigen, dass teilweise Flächen mit einbezogen werden, bei denen keine Nutzungsänderung stattfindet. So wird z.B. die südlich an die Mischbaufläche anschließende Fläche zwar in die zeichnerische Änderung (Deckblatt) Planung einbezogen, wird aber wie bisher auch als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel/Tourismus“ beibehalten. Dies hat rein zeichentechnische Gründe, da durch das Deckblatt der neu ausgewiesenen Mischbaufläche sowohl die Ordnungsziffer (S 30) als auch die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche verdeckt würde. Die Einbeziehung der südlich gelegenen Fläche dient also lediglich der Widersichtsbarmachung der Ordnungsziffer und der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche. Eine Nutzungsänderung erfolgt nicht. Ebenso erhält es sich bei der Kompensationsfläche. Dort wird ein Teil der beizubehaltenden Wohnbaufläche miteinbezogen um die Fläche zeichnerisch sauber abschließen zu können (Randsignatur).

Im Folgenden werden die in der vorliegenden 8. FNP-Änderung geplanten Nutzungsänderungen im Überblick dargestellt:

| Änderungsbe-<br>reich                     | Flächennutzung                    | Fläche in ha               |                           |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|---------------------------|
|                                           |                                   | Bisherige Dar-<br>stellung | Zukünftige<br>Darstellung |
| Änderungsbe-<br>reich 1<br>Sonnenstück IV | Sonderbaufläche „Hotel/Tourismus“ | 1,01                       | 0,27                      |
|                                           | gemischte Baufläche (M)           | -                          | 0,56                      |
|                                           | Verkehrsfläche                    | -                          | 0,05                      |
|                                           | Grünfläche                        | -                          | 0,13                      |
| Summe Ände-<br>rungsbereich 1             |                                   | 1,01                       | 1,01                      |
| Änderungsbe-<br>reich 2<br>S39            | Wohnbaufläche                     | 0,46                       | 0,18                      |
|                                           | Landwirtschaftliche Fläche        |                            | 0,28                      |
| Summe Ände-<br>rungsbereich 2             |                                   | 0,46                       | 0,46                      |
| <b>Gesamt</b>                             |                                   | <b>1,47</b>                | <b>1,47</b>               |

#### 5 FLÄCHENBEDARF / FLÄCHENTAUSCH

Auf 0,56 ha der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel/Tourismus wird künftig eine gemischte Baufläche dargestellt. Darstellungen von gemischten Bauflächen im FNP werden üblicherweise hälftig auf die Nutzungen Gewerbe und Wohnen aufgeteilt. Der Bedarf für die gewerbliche Nutzung ist nach Auffassung der Gemeinde bereits durch die bisherige Darstellung als Sonderbaufläche abgedeckt. Da es sich bei den bisherigen zulässigen Nutzungen im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel/Tourismus“ letztlich auch um gewerbliche Nutzungen im Tourismusbereich gehandelt hat.

Für die Wohnnutzung ist daher nur der entsprechende, hälftige Teil von 0,28 ha der neuen gemischten Baufläche als zusätzliche Wohnbaufläche zu berücksichtigen. Die Gemeinde wird daher im Wege des Flächentauschs eine bisher im FNP dargestellte aber noch nicht in Anspruch genommenen Wohnbaufläche in einer Größe von 0,28 ha aufgegeben und wieder als landwirtschaftlich genutzte Fläche darstellen. Die Gemeinde hat sich entschieden die benötigte Tauschfläche von der Wohnbaufläche S 37 „Hertinger Weg“ zu entnehmen. Durch die Rücknahme der Sonderbaufläche und den Flächentausch für die Wohnbaufläche ist ein ausreichender Bedarfsnachweis erbracht.

## **6 UMWELTBERICHT**

Für die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans wird durch das Büro proECO ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser liefert mit der Darstellung der Untersuchungsergebnisse der Umweltprüfung eine Grundlage zur Standort-Bewertung und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein „Scoping“ durchgeführt. Das heißt, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, aufgefordert sind, sich in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Auf den Bebauungsplan „Am Sonnenstück IV“ und dessen Begründung mit dem gesonderten Umweltbericht wird hingewiesen. Im Sinne der Abschichtung der Planung wird der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung auf die großräumlichen Aspekte begrenzt.

Schliengen, den

Vorsitzender der VG  
Dr. Christian Renkert

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser