

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	4
1.3	Regionalplan	4
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.5	Angrenzender Bebauungsplan / Bestehende Rechte	6
1.6	Verfahren	6
1.6.1	Allgemeines	6
1.6.2	Verfahrensablauf Bebauungsplan	7
1.6.3	Verfahrensablauf Flächennutzungsplanänderung	7
2	KONZEPTION DER PLANUNG	8
2.1	Städtebau	8
2.2	Ver- und Entsorgung	9
2.3	Starkregengefahr	11
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN & ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
3.1	Art der baulichen Nutzung	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3	Höhe baulicher Anlagen	13
3.4	Bauweise	13
3.5	Überbaubare Grundstücksfläche	13
3.6	Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze	14
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
3.8	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
3.9	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
4.1	Dächer	16
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	16
4.3	Müllbehälterstandorte	16
4.4	Einfriedungen und Mauern	16
4.5	Außenantennen	16
4.6	Freileitungen	17
4.7	Werbeanlagen	17
4.8	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser	17
5	UMWELTBERICHT	17
6	BODENORDNUNG	18
7	KOSTEN	18

8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	18
---	----------------------------------	----

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schliengen hat sich in den letzten Jahren 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 in den letzten Jahren bereits mehrere Wohngebiete (z.B. Gärtnerei, Haldengäßle-Ried, Wasengärtle I, Ochsenmatt I) und Gewerbegebiete (z.B. Neumattacker, Am Sonnenstück II) erschlossen.

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

Das Areal mit einer Größe von ca. 0,75 ha grenzt im Norden direkt an den bestehenden Lebensmittelmarkt bzw. das Plangebiet „Sonnenstück III“ an und ist über die im Westen angrenzende Erschließungsstraße „Am Sonnenstück“ in idealer Weise an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Schliengen angebunden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schliengen begrüßt insgesamt das vorliegende Konzept, welches nun durch die Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden soll.

Hierbei werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Randbedingungen
- Entwicklung einer kompakten Bebauung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Schaffung von zusätzlichen Wohn- und Gewerbeflächen
- Ökonomische Erschließung über die vorhandene Straße „Am Sonnenstück“
- Berücksichtigung ökologischer, grünordnerischer und landwirtschaftlicher Belange sowie des Lärmschutzes

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird es notwendig diesen für den maßgebenden Bereich punktuell zu ändern. Die Bebauungsplanaufstellung und die Flächennutzungsplanänderung werden im zweistufigen Regelverfahren jeweils mit Umweltprüfung im Parallelverfahren durchgeführt. Siehe hierzu Ziffern 1.4 und 1.6 dieser Begründung.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

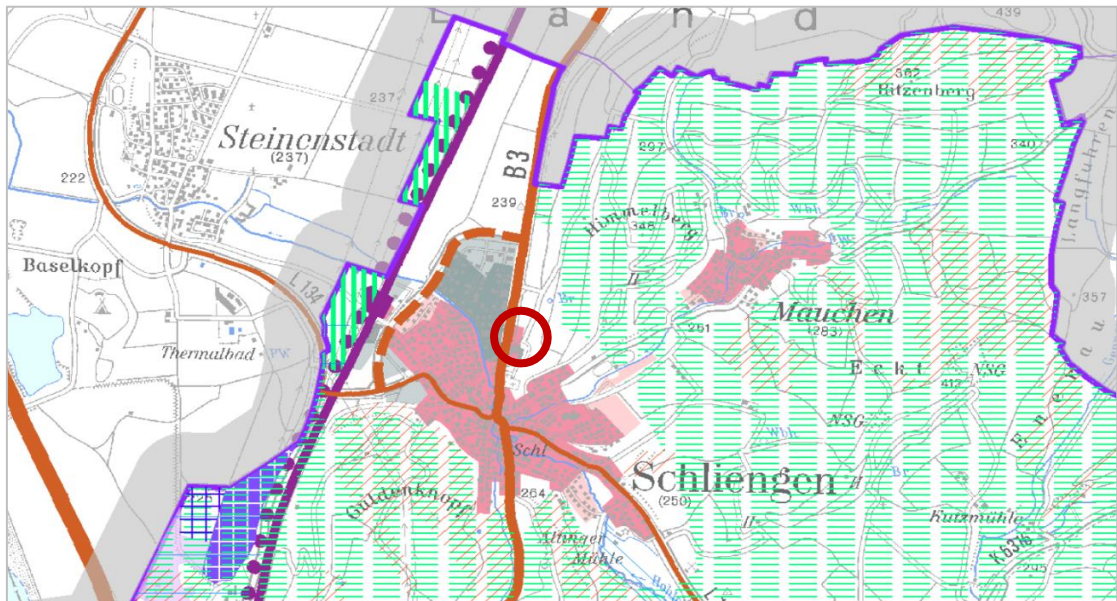
Das ca. 0,75 ha große Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Schliengen zwischen dem bestehenden Lebensmittelmarkt (REWE) im Norden und der weiter im Süden gelegenen Winzergenossenschaft. Westlich grenzt unmittelbar die Straße „Am Sonnenstück“ und östlich der Weinberg „Am Sonnenstück“ an das Plangebiet an. Im Süden befindet sich zwischen Winzergenossenschaft und dem Plangebiet noch eine Grünfläche. Das Plangebiet selbst wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.



Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs ohne Maßstab (Quelle: LUBW)

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).

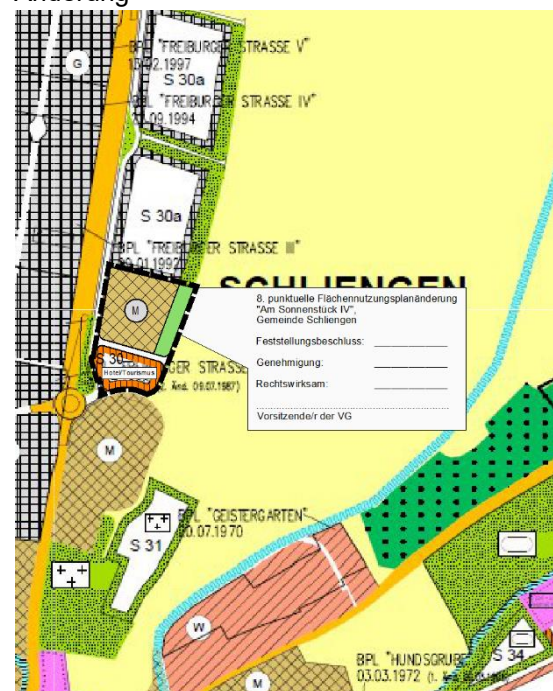
1.4 Flächennutzungsplan

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



Ohne Maßstab; rot gestrichelte Linie
ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs

Flächennutzungsplan
VG Schliengen-Bad Bellingen
Darstellung nach der 8. punktuellen
Änderung



Ohne Maßstab

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Schliengen-Bad Bellingen von 2005 mit den Gemeinden Schliengen, Bad Bellingen und Liel ist der maßgebende Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel/Tourismus“

dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan „Am Sonnenstück IV“, welcher als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) festsetzt, nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Daher wird es erforderlich, den Flächennutzungsplan für den maßgebenden Bereich im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum 8. Mal punktuell zu ändern. Durch diese Änderung werden die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Schliengen gewahrt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

1.5 Angrenzender Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Im Norden und Westen angrenzend an das Plangebiet gilt der bestehende Bebauungsplan „Am Sonnenstück II“, welcher am 14.01.2010 in Kraft getreten ist.



Ausschnitt des angrenzenden Bebauungsplans „Am Sonnenstück II“ von 2010 (ohne Maßstab)

1.6 Verfahren

1.6.1 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.

1.6.2 Verfahrensablauf Bebauungsplan

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.

1.6.3 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 bis 23.05.2025	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Schreiben vom
16.04.2025 mit Frist
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

_____._____._____
bis _____._____._____

Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
(Bürgerbeteiligung)

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

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Geplant ist eine maximal 4-geschossige, kompakte Bebauung, welche das Areal umschließt und einen begrünten Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen lässt. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage und entlang der Erschließungsstraße nachgewiesen werden.



Lageplan des Architektenbüros Lentz Frings Partner (Stand: 20.09.2022).



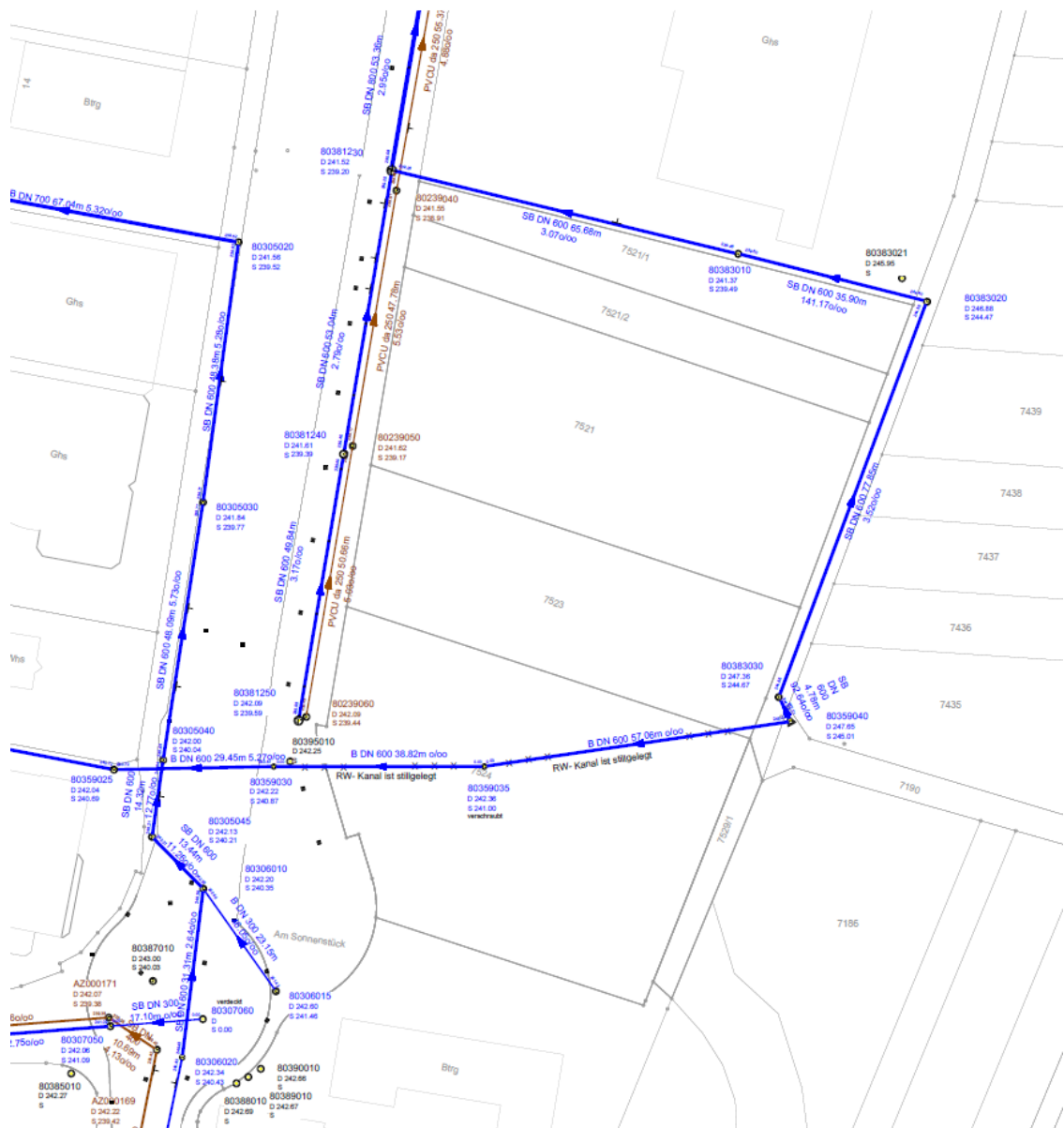
Perspektive des Architektenbüros Lentz Frings Partner (Stand: 20.09.2022).

2.2 Ver- und Entsorgung

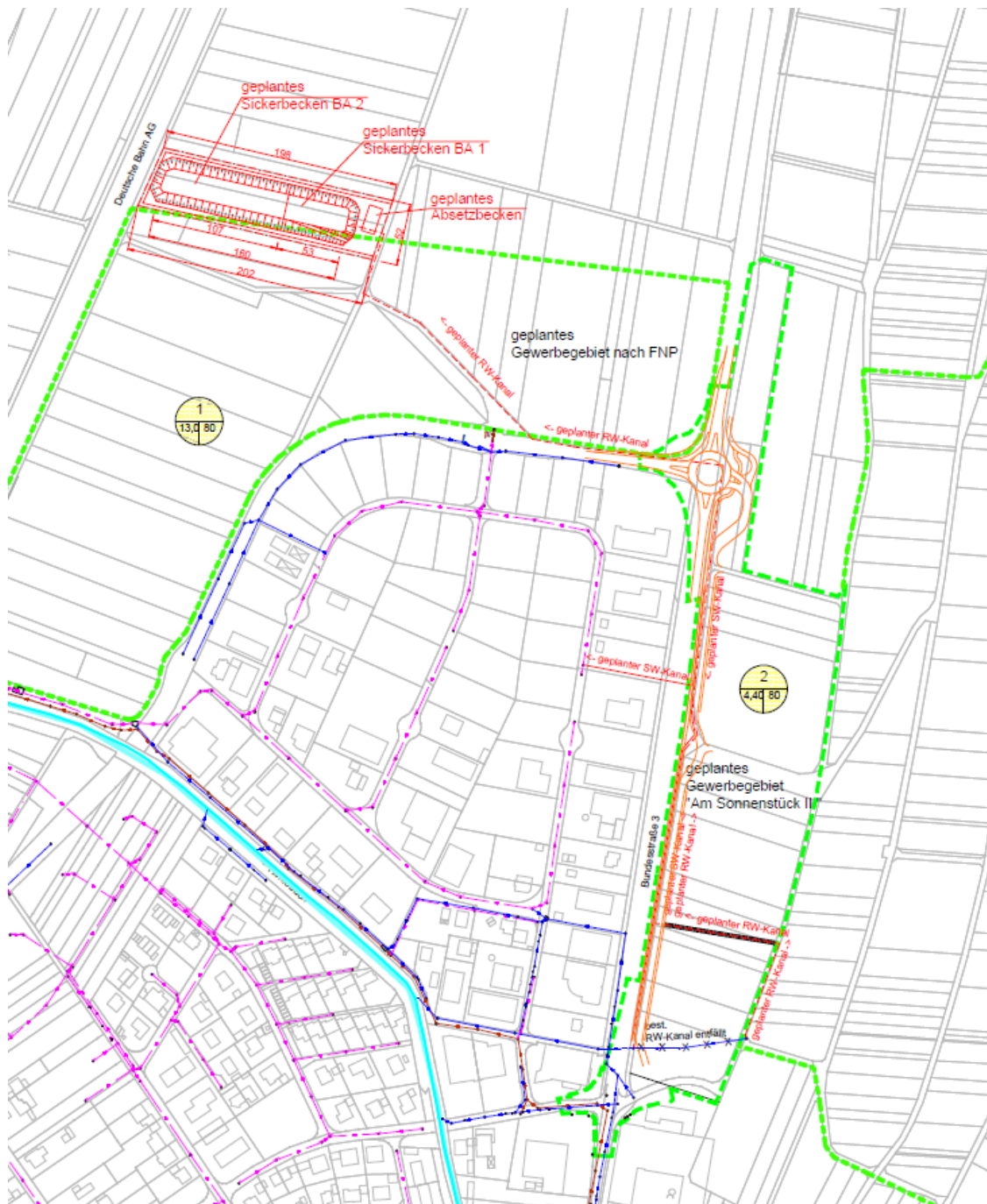
Für das Plangebiet „Am Sonnenstück IV“ ist die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers über die bereits vorhandene Kanalisation vorgesehen. Diese wurde im Zuge der Erschließung des Bebauungsplans „Am Sonnenstück II“ (am 05.11.2009 in Kraft getreten) mit ausreichender Kapazität auch für zukünftige Erweiterungen ausgelegt.

Da das Plangebiet nicht im Gesamtentwässerungsplan der Gemeinde enthalten war, wurde die grundsätzliche Machbarkeit der Schmutz- und Regenwasserableitung bereits im Rahmen der Planung des angrenzenden Bereichs „Am Sonnenstück II“ durch das Ingenieurbüro Himmelsbach & Reichert untersucht und nachgewiesen. Aufgrund der räumlichen Nähe und vergleichbaren Verhältnisse können diese Erkenntnisse auch für das vorliegende Gebiet herangezogen werden.

Das geplante Baugebiet liegt im Bereich des Markgräfler Hügellandes mit seinen mächtigen bis zu 30 m starken Lößlehmschichten. Geologische Untersuchungen im Bereich „Am Sonnenstück II“ haben ergeben, dass dort keine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens besteht. Aus diesem Grund wurde eine Entwässerungskonzeption entwickelt, nach der das Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal DN 800 - DN 1200, Länge ca. 970 m, in das mittlerweile realisierte Sickerbecken im Gewann Stegmatten geleitet wird. Diese Lösung wird auch für das Plangebiet „Am Sonnenstück IV“ übernommen. Dort erfolgt die schadlose Versickerung.



Vorhandene Kanalisation im Plangebiet (Stand: November 2024, ohne Maßstab), Quelle: Ing. Büro Himmelsbach+Scheurer



Anschluss an das Sickerbecken zwischen Bahnlinie und B3 im Gewann Stegmatten (Planungsstand: 2009, ohne Maßstab), Quelle: Ing. Büro Himmelsbach+Scheurer

2.3 Starkregengefahr

Für Schliengen wurden im Rahmen des Leuchtturmprojekts Erol (Erosionsereignisse durch Starkregen im MarkgräflerLand) erstmals Gefahrenkarten im Zusammenhang mit Starkregen erstellt (Starkregenereigniskarten). Die Starkregengefahrenkarten zeigen, dass Niederschlagswasser aufgrund der Topografie teilweise aus den höher gelegenen Weinbergen über landwirtschaftliche Wege hangabwärts in Richtung Westen abfließt.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die eine verbesserte Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet unterstützen. Hierzu zählen insbesondere Dachbegrünungen sowie die Ausweisung von Grünflächen. Die Anlagen zur

Der Ausschluss sportlicher Anlagen aus dem geplanten urbanen Gebiet trägt dazu bei, das angestrebte Ziel einer städtebaulichen Entwicklung mit einer angemessenen Dichte zu verwirklichen. Die ausreichend vorhandenen und gut erreichbaren Sporteinrichtungen gewährleisten weiterhin eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Angeboten für sportliche Aktivitäten.

Vergnügungsstätten stehen den Zielen der qualitativen Aufwertung entgegen. Mit dem Ausschluss sollen Beeinträchtigungen durch Vergnügungsstätten (Trading-Down-Effekt) und Konflikte mit der gewünschten Wohnnutzung und schutzbedürftigen Anlagen (z.B. Kindergarten) verhindert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (III) und die Höhe baulicher Anlagen (GH max) bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 entsprechen jeweils dem oberen Orientierungswert nach BauNVO für urbane Gebiete (MU).

Geplant ist eine maximal viergeschossige Bebauung, wobei das oberste Geschoss als nicht-Vollgeschoss mit entsprechenden Rücksprüngen ausgebildet werden muss. Vor diesem Hintergrund werden maximal drei (III) Vollgeschosse festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Grund- und Geschossflächenzahl wird damit im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine effiziente Grundstücksnutzung erreicht, welche dem Standort gerecht wird.

3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird im urbanen Gebiet MU durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) geregelt. Diese darf maximal 14 m betragen und wird gemessen zwischen Straßenoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße „Am Sonnenstück“ und der oberen Dachbegrenzungskante.

Um notwendige technische Anlagen wie Lüftung, Kühlung, Aufzugüberfahrten zuzulassen wird festgesetzt, dass diese die zulässige Gebäudehöhe bis zu 2,0 m überschreiten dürfen. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen hingegen die zulässige Gebäudehöhe ohne Einschränkung nur bis zu 1,5 m überschreiten.

3.4 Bauweise

Als abweichende Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50 m mit entsprechenden Grenzabständen nach LBO Baden-Württemberg zulässig sind. Hintergrund dieser Regelung ist, dass in Abhängigkeit von der Gebäudekonzeption auch größere Gebäudelängen möglich sein sollen.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze in Form von Baufenstern bestimmt (siehe Planzeichnung). Das großzügig bemessene Baufenster umfasst mit angemessenen Abständen zur Erschließungsstraße, zu den Grundstücksgrenzen und zur geplanten Grünfläche das gesamte urbane Gebiet, so dass bei der Realisierung ein möglichst großer Spielraum bei der Anordnung der einzelnen Gebäude erreicht wird.

3.6 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze

Im urbanen Gebiet MU sollen Garagen und Carports nicht zulässig sein. Stattdessen sollen die erforderlichen KFZ-Stellplätze in einer zentralen Tiefgarage und in Form von Stellplatzanlagen mit direkter Zufahrt von den öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen werden. Durch diese Regelung können hochwertige Freiflächen gesichert werden, welche den zukünftigen Bewohnern als Spiel- und Aufenthaltsbereich dienen.

Fahrradstellplätze sind aufgrund des geringen städtebaulichen Störfaktors und dem Ziel in der Gemeinde eine nachhaltige Mobilität zu fördern, mit Ausnahme der privaten Grünfläche im gesamten Plangebiet zulässig. Dadurch können die erforderlichen Fahrradstellplätze bei der Realisierung der Planung flexibel angeboten werden. Eine gesonderte Festsetzung ist daher nicht erforderlich.

Nebenanlagen die keinen Nebengebäude sind ebenfalls und aufgrund des geringen städtebaulichen Störfaktors im gesamten Baugebiet zulässig. Nebengebäude mit einer Größe von über 40 m³ sind nur innerhalb der überbaubaren Grundflächen (Baufenster) zulässig, um die Konzeption einer grünen Gliederung und Freiflächengestaltung zu den benachbarten Nutzungen zu ermöglichen.

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

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

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.

Weiterhin werden zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Zur Eingrünung des urbanen Gebiets und dem Schutz vor Spritzmittelabdrift wird zwischen geplanter Bebauung bzw. dem urbanen Gebiet MU und den angrenzenden Weinbergen als Puffer eine private Grünfläche „F1“ mit Ausgleichsfunktion festgesetzt. Diese soll als Magerwiese ausgestaltet werden, auf der Einzelbäume oder Baumgruppen gepflanzt werden.

3.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Anpflanzung tragen zu einer angemessenen Ein- und Durchgrünung mit gestalterischer Qualität im Plangebiet bei und dienen zusätzlich der Verbesserung des Mikroklimas.

Die Anpflanzungen haben entsprechend der beigefügten Pflanzlisten zu erfolgen, damit sichergestellt werden kann, dass sich standortgerechte Bäume und Sträucher im Plangebiet entwickeln.

3.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Thema Lärmschutz wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens zum ursprünglichen städtebaulichen Konzept eine schalltechnische Voruntersuchung durch das Büros Heine + Jud aus Stuttgart durchgeführt. Hierbei wurden die Immissionen, hervorgerufen

durch den Straßenverkehr und gewerbliche Immissionen, hervorgerufen von dem benachbarten Lebensmittelmarkt untersucht und bewertet.

Straßenverkehrslärm

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet durch den Straßenverkehr die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete (MU) tags (bis 6 db) und nachts (bis 5 db) überschritten werden. Dementsprechend werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese können als aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen erfolgen.

Ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Zum vollständigen Schutz aller Geschosse müsste durch einen aktiven Schallschutz in Form von Wänden oder Wällen zumindest die Sichtverbindung zwischen dem jeweiligen betroffenen Gebäude und der Schallquelle unterbrochen werden.

Sind Lärmschutzwände aus städtebaulichen und erschließungstechnischen Gründen nicht umsetzbar, ist ein passiver Schallschutz an den Gebäuden vorzusehen.

Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen und eine optimierte Grundrissgestaltung erforderlich. Weniger schutzbedürftige Räume wie Abstellräume, Küchen und Bäder sollten an den lärmbelasteten Seiten liegen, während Schlaf- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden. Wo dies nicht möglich ist und die Schwellenwerte der Gesundheitsgefahr überschritten werden, sind zusätzliche Schutzmaßnahmen wie Festverglasungen, Prallscheiben, verglaste Laubengänge oder vorgehängte Glasfassaden erforderlich.

Gewerbelärm

Die Untersuchungsergebnisse stellen ebenso dar, dass im Plangebiet durch das angrenzende Gewerbe die Immissionsorte der TA Lärm tags (bis 9 dB) und nachts (bis 26 dB) überschritten werden. Die maßgeblichen Teilpegel nachts werden durch die Verladegeräusche, LKW-Rangieren, das Kühlaggregat und die Abluftöffnung des Einkaufsmarktes hervorgerufen. Daher werden auch hier Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aus rechtlichen Gründen ist gegenüber Gewerbelärm ein passiver Schutz nicht zulässig (z.B. Schallschutzfenster), es können jedoch bauliche Maßnahmen („architektonische Selbsthilfe“) vorgesehen werden.

Es kann durch eine geeignete Grundrissgestaltung (nicht-schutzbedürftige Räume zur lärmzugewandten Seite) die Einhaltung der Immissionsrichtwerte (durch Vermeidung von Immissionsorten) sichergestellt werden. Werden an den Fassaden mit Überschreitungen schutzbedürftige Räume vorgesehen, sind diese durch bauliche Maßnahmen so auszuführen, dass hier definitionsgemäß keine Immissionsorte (Festverglasung, Prallscheiben, verglaste Laubengänge etc.) vorliegen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung diskutiert und fließen in den Offenlageentwurf entsprechend ein.

Im Einzelnen wird auf die schalltechnische Voruntersuchung durch das Büros Heine + Jud aus Stuttgart verwiesen, welche als Anlage den Bebauungsplanunterlagen zur Frühzeitigen Beteiligung beigelegt wird.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer

Im urbanen Gebiet MU sind Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis 15° nur mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Die Dachbegrünung muss auf einer Fläche von mindestens 70% -bezogen auf die Gesamtdachfläche- erfolgen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

Für Nebengebäude werden Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° festgesetzt. Diese sind – mit Ausnahme von Müllbehälterboxen – ebenfalls mindestens zu 70% der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen. Die geforderte Substrathöhe von mindestens 8 cm stellt sicher, dass eine dauerhafte, pflegearme Vegetation entwickelt werden kann.

Neben kleinklimatischen Vorteilen, welche das Gründach bietet, kann auch das anfallende Niederschlagswasser wirkungsvoll zurückgehalten werden. Darüber hinaus entsteht ein zusätzlicher Lebensraum für speziell angepasste Pflanzen und Tiere, was ökologische Vorteile bietet.

Nicht zuletzt ermöglichen begrünte Dächer auch gestalterisch eine verbesserte Einbindung der geplanten Bebauung in die Umgebung.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung, dass unbebaute Flächen als Grünflächen zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des Freiraums der Baugebiete, unterstreicht den Wohngebietscharakter und stellt den harmonischen Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen dar. Schottergärten sind zur Sicherung eines ansprechenden Orts- und Landschaftsbildes sowie aus ökologischen Gründen ausgeschlossen.

4.3 Müllbehälterstandorte

Für die Müllbehälterstandorte wird durch die örtlichen Bauvorschriften bestimmt, dass diese entsprechend zu gestalten, einzugrünen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen sind. Damit soll eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Nachbarn vermieden werden. Aufgrund der Anzahl an Wohneinheiten und Gewerbeflächen, die über eine Einfahrt an der Straße „Am Sonnenstück“ erschlossen werden, wird ein eigener Bereich für die Sammlung von Müllbehältern am Tag der Abholung im Plangebiet angrenzend an die Erschließungsstraße empfohlen, um den Straßenraum nicht negativ zu beeinträchtigen.

4.4 Einfriedungen und Mauern

Aus gestalterischen Gründen und um eine ausreichende Anfahrtssicht auf die Straße zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen. Um eine Einengung des Straßenraums zu vermeiden, dürfen geschlossene Einfriedungen und Mauern eine Höhe von maximal 0,5 m nicht überschreiten und bei Einfriedungen, Hecken, und Hinterpflanzungen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zu den Verkehrsflächen einzuhalten. Aus gestalterischen Gründen ist Stacheldraht nicht zulässig. Maschendraht- und Drahtzäune sind darüber hinaus nur mit einer Heckenhinterpflanzung zulässig.

4.5 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch zu viele Antennen bzw. Parabolanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur ein Standort für sichtbare Antennen bzw. Gemeinschaftsantennen zulässig.

4.6 Freileitungen

Im urbanes Gebiet MU sind Freileitungen unzulässig. Damit werden oberirdische Versorgungsanlagen und -leitungen im urbanes Gebiet MU ausgeschlossen. Diese Festsetzung erfolgt aus ästhetisch-gestalterischen Gründen hinsichtlich der Minimierung negativer Einflüsse auf das Ortsbild.

4.7 Werbeanlagen

Durch die gezielte Ansiedlung von Gewebetrieben ist die Anbringung von Werbeanlage, sowohl am Gebäude als auch freistehend oder als Fahnen prinzipiell erlaubt. Um eine Beeinträchtigung des Ortbildes und der Anwohnenden durch Werbeanlagen zu minimieren, wurden diesbezüglich Einschränkungen getroffen. Die größenordnenden Festsetzungen sollen, den Blick auf die Gebäude und den Charakter des Quartiers erhalten, sowie die Wohnnutzung vor Lichtimmissionen schützen. Wechselnde Motive, drehbare Werbeträger, bewegtes Licht, selbstleuchtende Schrift, Laserwerbung, Skybeamer oder ähnliche Werbeanlagen sind ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung der Anwohnenden zu vermeiden.

4.8 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

Aufgrund der zunehmenden Versiegelung von Flächen durch bauliche Entwicklungen entstehen erhöhte Abflussmengen, die bei Starkregenereignissen die Kanalisation und Kläranlagen belasten können. Dies kann zu Überflutungen, Rückstau oder einer erhöhten Einleitung von Mischwasser in Gewässer führen.

Um diesem Problem entgegenzuwirken, sind im Plangebiet verschiedene Maßnahmen wie die extensive Begrünung der Dächer zu berücksichtigen. Da eine dezentrale Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, wird das anfallende Regenwasser in die Regenwasserkanalisation eingeleitet und dem bestehenden Regenrückhaltebecken, welches nordwestlich des Plangebiets liegt, zugeführt. Dies wurde bereits im Gesamtentwässerungskonzept für diesen Bereich von Schliengen entsprechend berücksichtigt.

5 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro proECO 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 Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. 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. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweis-katalog des Bebauungsplans integriert. Neben dem Umweltbericht werden artenschutzrechtliche Belange untersucht und bewertet. Weiterhin wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

6 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7 KOSTEN

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens werden durch den Planungsbegünstigten getragen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Urbanes Gebiet	ca.	5.587 m ²
Private Grünfläche	ca.	1.298 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	538 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	7.422 m²

Schliengen, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister
Dr. Christian Renkert

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Schliengen, den

Bürgermeister
Dr. Christian Renkert

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 _____.

Schliengen, den

Bürgermeister
Dr. Christian Renkert