

INHALT

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | ALLGEMEINES | 2 |
| 1.1 | Planungsanlass und Ziel | 2 |
| 1.2 | Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes | 2 |
| 1.3 | Flächennutzungsplan | 3 |
| 1.4 | Verfahren nach § 13b BauGB | 4 |
| 1.5 | Verfahrensablauf | 5 |
| 1.6 | Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, alternative Standorte | 5 |
| 2 | Konzeption der Planung | 6 |
| 2.1 | Plankonzept, Erschließung | 6 |
| 2.2 | Baugrund, Ver- und Entsorgung | 7 |
| 2.3 | Belange des Immissionsschutzes | 7 |
| 2.4 | Wasser | 9 |
| 3 | Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen | 9 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 3.3 | Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen | 9 |
| 3.4 | Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen | 10 |
| 3.5 | Sichtdreiecke, Verkehrsflächen, Zufahrtsverbote | 11 |
| 3.6 | Leitungsrecht | 11 |
| 3.7 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 11 |
| 4 | Erlaß Örtlicher Bauvorschriften | 12 |
| 4.1 | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen – Dächer | 12 |
| 4.2 | Sichtbare Wandhöhe | 13 |
| 4.3 | Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen | 13 |
| 4.4 | Einfriedungen | 13 |
| 4.5 | Antennen | 14 |
| 4.6 | Stellplatzverpflichtung | 14 |
| 4.7 | Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser | 14 |
| 5 | Belange von Natur und Umwelt | 15 |
| 6 | Städtebauliche Daten | 15 |
| 7 | Bodenordnende Massnahmen | 15 |

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Gemeinde Schliengen mit ihren Ortsteilen, Liel, Mauchen, Niedereggenen und Obereggenen liegt in günstiger Lage im Markgräfler Land an der nördlichen Grenze des Landkreises Lörrach. Aufgrund der Lage innerhalb einer „ausgeformten Entwicklungsachse“ mit einer guten sozialen und technischen Infrastruktur hat sich die Gemeinde zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt.

Zur Stärkung des Standorts Schliengen sowie zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes der örtlichen Bevölkerung strebt die Gemeinde Schliengen die Entwicklung neuer Baugebiete an. Mit der dritten punktuellen Flächennutzungsplanänderung mit Feststellungsbeschluss vom 25.03.2019 wurde dies bereits vorbereitet, indem diverse zur Verfügung stehende Grundstücke im Rahmen eines Flächentauschs als Wohnbauflächen ausgewiesen wurden. Das vorliegende Plangebiet wurde auch im Rahmen dieser Änderung aus landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt.

Im Plangebiet sollen Baumöglichkeiten vorwiegend für den Eigenbedarf des Ortsteils angeboten werden. Aufgrund der reizvollen Lage des historischen Mauchens mit seinem dörflichen Charakter mitten in Obstbäumen und Reben, sowie der Nähe zum Hauptort Schliengen ist das Plangebiet besonders attraktiv. Entstehen sollen vorwiegend Einfamilienhäuser, wobei jedoch auch Doppelhäuser ermöglicht werden sollen.

Grundlegende Ziele des Bebauungsplans sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

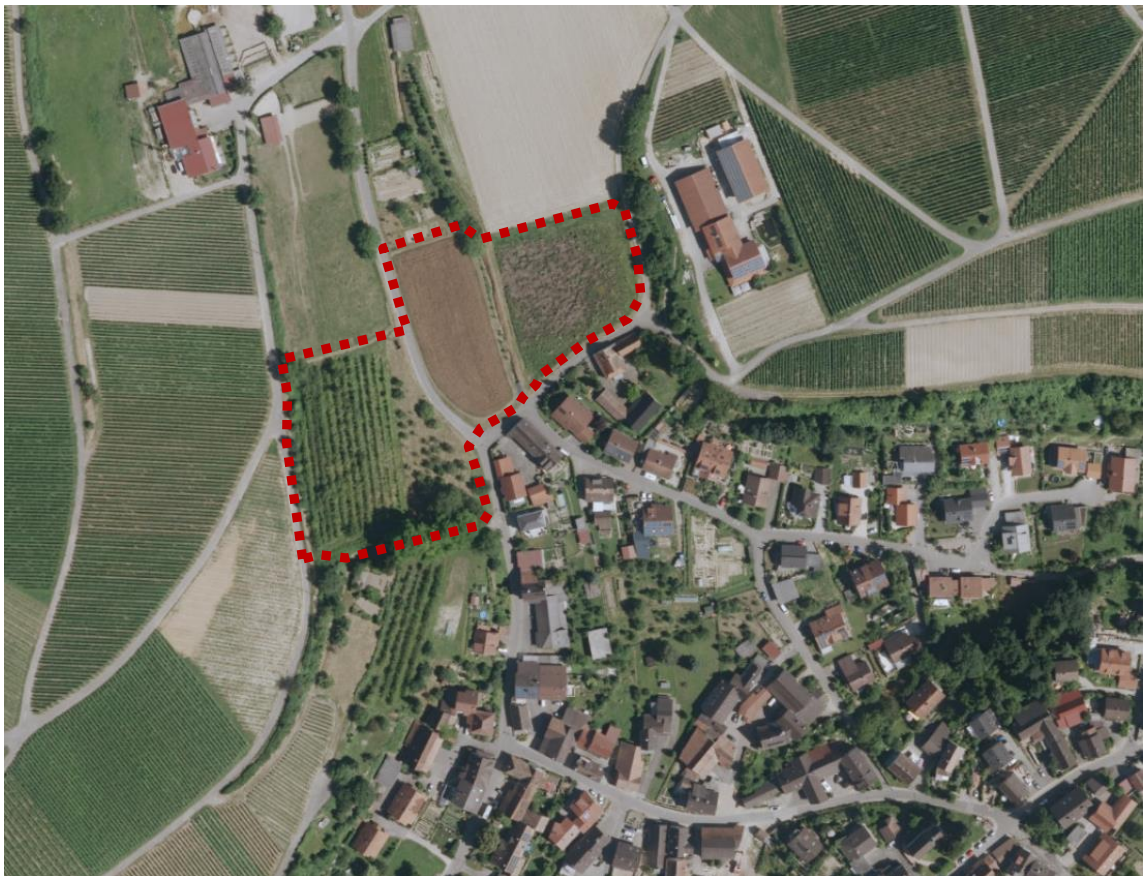
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Haldengäßle-Ried“ werden dabei folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Stärkung des Ortsteils Mauchen als attraktiver Wohnstandort
- Befriedigung der erhöhten Baulandnachfrage nach Wohnbauflächen
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Siedlungsstruktur
- Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnquartiers unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung im Plangebiet
- Sinnvolle Grundstücksneuordnung zwecks Gewährleistung einer entsprechenden Bodennutzung durch die Ausweisung optimal bebaubarer Parzellen
- Sicherung wertvoller ökologischer Strukturen (Hohlweg, Riedbächle)

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

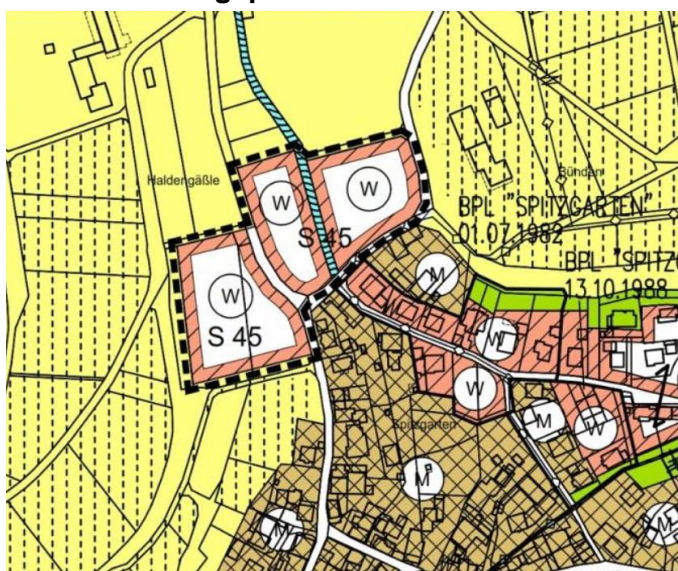
Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mauchen. Im Südosten grenzt vorhandene Wohnbebauung an, während nördlich, westlich und südwestlich die freie Landschaft in Form von landwirtschaftlich genutzten Flächen, teilweise für den Rebenanbau genutzt, anschließt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,58 ha und umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 4065, 4066, 4067, 4068, 4148, 4149 sowie Teile der Grundstücke Flst. Nrn. 48, 3908 und 4133. Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt.



Ungefähre Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

1.3 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Schliengen - Bad Bellingen i. d. F. der 3. Änderung

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen war das Plangebiet ursprünglich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Laufe der dritten punktuellen Flächennutzungsplanänderung mit Feststellungsbeschluss vom 25.03.2019 wurde die Fläche jedoch als Wohnbaufläche

che ausgewiesen. Daher kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

1.4 Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall ergibt sich bei einer Größe des Allgemeinen Wohngebiets von ca. 12.195 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 eine zulässige Grundfläche von ca. 4.878 m². Damit wird der vorgegebene Schwellenwert deutlich unterschritten.

Bei der Flächenberechnung sind neben dem Bebauungsplan „Haldengäßle-Ried“ auch Bebauungspläne zu berücksichtigen, die kumulativ in engem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen. Da keine weiteren Bebauungspläne diese Kriterien erfüllen, steht die „Kumulationsregel“ der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht entgegen.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu, da das Plangebiet Allgemeine Wohngebiete festsetzt und unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbestand anschließt.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht begründet. Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Natura 2000 Flächen (Vogelschutzgebiet/FFH-Gebiet) werden durch das Plangebiet nicht tangiert.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet ausschließlich Nutzungen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten.

Das Bebauungsplanverfahren kann daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Weiterhin wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Anstelle eines formellen Umweltberichts wird der Begründung ein Umweltbeitrag beigelegt. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

1.5 Verfahrensablauf

| | |
|---|--|
| 15.08.2019 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Haldengäßle-Ried“ im Ortsteil Mauchen |
| | Der Gemeinrat billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. |
| _____ – _____ | Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben vom _____ mit Frist bis _____ | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| _____ | Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Haldengäßle-Ried“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

1.6 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, alternative Standorte

Durch die Inanspruchnahme für eine bauliche Nutzung gehen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Böden für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll dabei begründet werden.

Im Rahmen der 3. punktuellen Flächennutzungsplanänderung der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen wurden die für die Fortschreibung vorgesehenen neuen Entwicklungsflächen ausführlich untersucht und aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht bewertet. Für das gesamte Plangebiet wurden diese in übersichtlicher Form aufgezeigt, so dass eine Bewertung und Beurteilung der Flächen in ihrem funktionellen Kontext möglich war.

Für die Gemeinde Schliengen wurden nach Abwägung aller relevanten Belange weitere Wohnbauflächen sowohl im Kernort Schliengen als auch in den Ortsteilen ausgewiesen. Aufgrund der guten Anbindung an den Ortskern sowie weiterer Infrastruktureinrichtungen wurde u.a. das Wohngebiet S45 als zu entwickelnde Wohnbaufläche aufgenommen. Durch die Aufnahme in den Flächennutzungsplan wurden daher bereits die Belange der Landwirtschaft in die Abwägung eingestellt und geprüft, ob andere Wohngebietsentwicklungen möglich wären, die geringere Flächenverluste für die Landwirtschaft zur Folge hätten. Solche Flächen wurden jedoch nicht gefunden, u.a. auch, da der bestehende Siedlungsbereich von Schliengen nachhaltig erweitert werden sollte und auch andere Flächen für die Landwirtschaft von großer Bedeutung sind. Insgesamt handelt es sich bei den vorliegenden Flächen um eine sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur. Zudem gibt es für die Gemeinde Schliengen derzeit keine anderen zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen dieser Größenordnung mehr, bei denen die Beeinträchtigung der Landwirtschaft geringer ausfallen würde.

Die Gemeinde Schliengen möchte mit Aufstellung des Bebauungsplans „Haldengäßle-Ried“ dringend benötigten Wohnraum entwickeln, um der Bevölkerung langfristig Wohnflächen zur Verfügung stellen zu können. Da die Gemeinde demnächst Eigentümer der Grundstücke des vorliegenden Bebauungsplans sein wird, kann die Vermark-

tung durch die Gemeinde selbst durchgeführt werden. Mit dem Verkauf der Grundstücke verpflichtet die Gemeinde darüber hinaus die Käufer, ihre Grundstücke innerhalb einer angemessenen Frist zu bebauen. So soll verhindert werden, dass neue Baulücken entstehen.

Den Belangen der Landwirtschaft steht somit die dringende Nachfrage nach Wohnflächen in Schliengen und hier insbesondere im Ortsteil Mauchen gegenüber. Das vorliegende Plangebiet ist für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet, da die bestehende Infrastruktur (Auggener Straße, Im Spitzgarten) in Anspruch genommen werden kann. Die Bodenfunktion als Standort für naturnahe Vegetation erreicht im vorliegenden Fall keine hohe oder sehr hohe Bewertungsklasse. Die Gemeinde Schliengen sieht mit vorliegendem Bebauungsplan die Chance, den Belangen der Ortsentwicklung und der Sicherung von dringend benötigten Wohnbauflächen für die Deckung des Wohnungsbedarfs Rechnung zu tragen. Flächenneuanspruchnahmen im Plangebiet werden durch eine flächeneffiziente und ressourcenschonende Ausnutzung der Baugrundstücke unter Beachtung der Ortsrandlage auf das notwendige Maß begrenzt.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Einklang mit den im Flächennutzungsplan formulierten städtebaulichen Zielen daher befürwortet. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Plankonzept, Erschließung

Das Plangebiet soll sich westlich und östlich von der bestehenden Auggener Straße entwickeln und dabei an den nördlichen Ortsrand Mauchens anschließen. Wegen der topographischen Situation soll die Erschließung im westlichen Teil über einen Stich mit Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge von Norden erfolgen. Somit können 10 Bauplätze erschlossen werden. Im Norden des Plangebiets soll über einen Fuß- und Radweg auch die Verbindung nach Westen in die Landschaft hergestellt werden. In der Anordnung der Gebäude sind die Hanglage, die Böschung zur Auggener Straße sowie die Ausrichtung der Gärten möglichst nach Westen oder Süden berücksichtigt worden. Am südlichen Rand des Plangebiets bleibt der Hohlweg, welcher als Biotop geschützt ist, mit dem bestehenden Gehölz unberührt.

Der östliche Teil des Plangebietes wird von dem Riedbächle in zwei Teilen unterteilt. Die westliche Hausreihe kann von der Auggener Straße erschlossen werden. Die Häuser sollen dabei in ihrer Anordnung den Verlauf der Straße berücksichtigen, die Gärten sollen sich aber nach Westen entwickeln können. Auf der anderen Seite des Baches können 6 Bauplätze über einen kleineren Stich mit Wendemöglichkeit für Pkw erschlossen werden. Für diese Hausgruppe wurde an der Straße Im Spitzgarten eine Fläche für das Abstellen von Mülltonnen vorgesehen. Für die Erschließung zwei weiterer Bauplätze am östlichen Rand soll der Friedhofweg ausgebaut werden.



Gestaltungsvorschlag Plangebiet „Haldengäßle-Ried“ im Ortsteil Mauchen, FSP Stadtplanung, Stand April 2018

2.2 Baugrund, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Markgräfler Hügelland mit den dort tiefgründigen Löss-Lehmböden. Diese Löss-Lehmböden liegen außerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereiches nach Arbeitsblatt DWA-A 138. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist deshalb nicht möglich. Zur Kappung von Abflussspitzen sind auf den privaten Grundstücken daher Retentionsspeicherzisternen durch die Eigentümer zu errichten.

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze in der Auggener Straße und Im Spitzgarten sichergestellt. Für die Trink- und Löschwasserversorgung wird das Plangebiet entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik an die bestehende öffentliche Wasserversorgung (Ortsnetz) angeschlossen.

2.3 Belange des Immissionsschutzes

2.3.1 Spritzmittel / Weinbau, landwirtschaftliche Flächen

Westlich vom Plangebiet oberhalb der bestehenden Böschung liegen größere Rebflächen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist mit dem Einsatz von Spritzmitteln zu rechnen. Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten.

Basierend auf Bewertungsmodellen, die in einem Leitliniendokument der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) veröffentlicht wurden, hat das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) in der Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 27.04.2016 dargelegt, welcher Mindestabstand einzuhalten ist. Demnach darf bei der Spritz- und Sprühanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand von 2 m und in Raumkulturen (Obst, Wein, Hopfen) ein Abstand von 5 m nicht unterschritten werden. Darüber hinaus gehende

Abstände sind lediglich „Empfehlungen zur Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten“. Hier werden Mindestabstände von 10 m bei Ackerkulturen und 20 m bei Raunkulturen empfohlen. Eine Bepflanzung in Form einer vor abdriftenden Spritzmitteln schützenden Hecke erlaubt jedoch deutlich geringere Abstände.

Das Plangebiet hat zur westlichen Rebfläche einen Abstand von ca. 8 m. Innerhalb dieser 8 m liegen ein landwirtschaftlicher Weg sowie eine Böschung. Angrenzend wurden im Plangebiet auf 3 m Breite zusätzlich Festsetzungen getroffen, um durch eine Heckenpflanzung einen angemessenen Schutz der Wohnbebauung und des Plangebietes zu sichern.

2.3.2 Schallschutz

Für das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass schon im Bestand aufgrund der geringen Verkehrsmengen keine übermäßigen Lärmbelastungen bestehen. Auch mit Ausweisung des Plangebiets als Wohngebiet und einer Zunahme von ca. 23 Gebäuden werden zukünftig keine wesentlichen Erhöhungen der Verkehre und damit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm erwartet. Weitere Lärmquellen wie z. B. Gewerbe oder Sportanlagen sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Es wurde daher keine schalltechnische Untersuchung vorgenommen.

2.3.3 Benachbarte Höfe

Es ist Ziel der Gemeinde Schliengen ein Wohngebiet zu entwickeln, das potentielle Nutzungskonflikte vermeidet bzw. minimiert und die Bedürfnisse der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist daher bereits ein Hinweis enthalten, der auf die in der Nähe des Plangebietes vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen ausdrücklich hinweist. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Flächen gelegentlich entstehende Immissionen (z. B. durch Maschinenarbeiten, landwirtschaftlichen Verkehr oder Aufbringung von Gülle) zu erwarten und als ortsüblich zu tolerieren sind.

Im Nordwesten befindet sich in etwa 90 m Entfernung der Haldenhof mit Pferdehaltung und einer Schreinerei. Nach einem Dokument des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ kann aufgrund langjähriger Erfahrungen davon ausgegangen werden, dass fachgerecht errichtete und betriebene Pferdestelle insbesondere bei kleinen Bestandsgrößen unter 50 GV (Großvieheinheiten) Pferde im Regelfall nicht zu erheblichen Geruchsbelästigungen führen. Nur im Nahbereich, d.h. in einem Abstand unterhalb von 25 m gegenüber Wohngebieten, sind erhebliche Geruchsbelästigungen zu vermuten. Im Vergleich mit anderen Tierhaltungsbetrieben zählen Pferde zu den emissionsärmsten Tieren, so dass bei einem Abstand von ca. 90 m zwischen dem Betrieb und der geplanten Wohnbebauung und unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass die Winde in Mauchen überwiegend aus südlicher und westlicher Richtung kommen, so dass Lärm und Gerüche gar nicht in das Baugebiet getragen werden, von einer Verträglichkeit der Nutzungen ausgegangen werden kann. Aufgrund der Entfernung und dem Umfang der Nutzungen sind daher keine Beeinträchtigungen durch Schall- oder Geruchsmissionen zu erwarten.

Der Bernerhof östlich vom Plangebiet liegt zwar deutlich näher, es handelt sich jedoch nicht um einen Tierhaltungs- sondern um einen Winzerbetrieb von dem daher keine außergewöhnlichen Geruchsemissionen, sondern lediglich Immissionen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu erwarten sind. Zwischen dem bestehenden Hof und dem geplanten Wohngebiet befindet sich eine mit Bäumen und Hecken stark begrünte Böschung, die einen guten Sichtschutz darstellt

2.4 Wasser

Durch das Plangebiet verläuft auf einer Länge von etwa 80 m das Riedbächle (Gewässer II. Ordnung). Das Gewässer wird von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt, sondern durch die Festsetzung von beidseitigem Gewässerrandstreifen auch weiterhin geschützt.

3 PLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Gemäß Baunutzungsverordnung BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Um den überwiegend ruhigen Charakter eines Wohngebietes in Ortsrandlage zu unterstreichen, werden Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Gerade Anlagen für sportliche Zwecke benötigen in der Regel größeren Platzbedarf. Das Plangebiet soll jedoch der Bevölkerung hauptsächlich für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass die Bebauung vorwiegend dem Wohnen dienen wird. Dies entspricht auch den Urteilen die bisher zum § 13b BauGB ergangen sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen bestimmt.

Im Plangebiet wird die in § 17 BauNVO dargestellte Obergrenze für die Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Planungsziel einer angemessenen Bebauung und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, gleichzeitig ist eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit qualitätvollen Freiräumen möglich.

Die Geschossflächenzahl in Verbindung mit einer maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen ermöglicht flächensparende und kompakte Gebäudestrukturen. Die Anzahl von maximal 2 Vollgeschossen wird für den Ortsteil Mauchen als städtebaulich angemessen gesehen und in Anlehnung an den städtebaulichen Maßstab der bestehenden umliegenden Bebauung festgesetzt.

Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen werden so getroffen, dass eine gute Ausnutzung möglich ist, die Gebäude jedoch nicht zu hoch in Erscheinung treten können. Bei der Festsetzung der Traufhöhen hat man in Bezug auf den natürlichen Geländeverlauf in der Mitte des Baufensters mit 6,5 m Höhe für Gebäude mit Sattel- oder Walmdach und 7 m Höhe für flacher geneigte Dächer (PD, vPD, ZD) gerechnet. Die Gebäudehöhe ist für die maximalen Dachneigungen bei einer Hausbreite von 12 m gemessen und aufgerundet worden. Dadurch wird sichergestellt, dass die Bebauung in ihrer Staffelung auf den natürlichen Geländeverlauf angemessen reagiert. Gleichzeitig wird aber auch den Grundstückseigentümern ausreichend Spielraum in der Ausgestaltung ihrer Häuser und Grundstücke eingeräumt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nicht höher als 4 m gebaut werden, um nicht zu dominant in Erscheinung zu treten.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Um die beabsichtigten städtebaulichen Strukturen abzubilden wird für die geplanten Gebäude die offene Bauweise festgesetzt, die in Form von Einzel- oder Doppelhäusern

umgesetzt werden kann. Dies unterstützt die umgebende aufgelockerte Gebäudestruktur und soll gleichzeitig dazu beitragen, eine zu große Verdichtung (z. B. in Form von Reihenhäusern) und den damit verbundenen hohen Stellplatzbedarf im Gebiet zu verhindern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen - sog. Baufenstern - bestimmt. Hierdurch werden im wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Mit den überbaubaren Grundstücksflächen soll die geplante städtebauliche Konzeption verdeutlicht werden. Die Baufenster haben dabei einen gewissen Spielraum, um den zukünftigen Bauherren individuelle Lösungen zu ermöglichen.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten wie z. B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten zulässig, wenn sie nicht breiter als jeweils 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen. Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachüberstände, Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis zu 1,50 m zulässig.

3.4 Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen und Carports getroffen.

Senkrecht zur Erschließungsstraße angefährene Garagen müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5 m, Carports einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Dies geschieht, um die Erschließungsstraßen von wartenden Fahrzeugen freizuhalten und diese nicht weiter einzuengen. Zusätzlich erhalten die zukünftigen Bauherren die Möglichkeit, vor ihrer Garage einen Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt einzurichten.

Garagen und Carports, die parallel zur Straße erstellt werden, müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 1 m einhalten, um zu verhindern, dass diese die Straßenflucht dominieren und zusätzlich einengen. Durch den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche werden Gefährdungssituationen gerade beim Ausfahren von Garagen auf die öffentliche Verkehrsfläche minimiert, da hier die notwendigen Sichtfelder nicht durch große geschlossene Wandflächen der angrenzenden Nachbargaragen eingeschränkt werden sollen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem privaten Bauvorhaben dienen und über 25 m³ Bruttorauminhalt aufweisen, sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Dies ist durch die großzügige Ausbildung der Baufenster problemlos möglich. Kleine Nebenanlagen bis 25 m³ Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, da sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. So werden beispielsweise kleine Geräteschuppen ermöglicht. Gleiches gilt für ebenerdige Nebenanlagen wie z. B. Terrassen, die nicht überdeckt sind und nur flächenhaft in Erscheinung treten.

Um zu verhindern, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, wie z. B. Müllbehältereinhausungen oder Fahrradunterstände, den Straßenraum dominieren und zusätzlich einengen, müssen diese einen Abstand von mind. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dadurch soll verhindert werden, dass diese direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen oder sogar z. B. mit Dachüberständen in diese hineinragen. Mit diesen Festsetzungen sollen insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen freigehalten und ein ansprechendes Straßenbild gewährleistet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Plan-gebiets dienen, sind ohne Einschränkung zulässig.

3.5 Sichtdreiecke, Verkehrsflächen, Zufahrtsverbote

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder in den Einmündungsbereichen der neuen Erschließungsstraßen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art freizuhalten. Die Sichtfelder wurden für die hier geltende maximale Geschwindigkeit von 30 km/h berechnet.

Die im Plangebiet ausgewiesenen neuen öffentlichen Erschließungsstraßen wurden durch das Ingenieurbüro Himmelsbach + Scheurer PartG mbB aus Müllheim überprüft. Der längere Stich im westlichen Teil des Plangebiets soll mit einer Wendemöglichkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge gebaut werden. Der kürzere Stich im östlichen Teil des Plangebiets soll aufgrund des zu erwarteten geringen Verkehrsaufkommens nur mit einer Wendemöglichkeit für Pkw ausgestattet werden. In diesem Fall wird eine Fläche für die Müllabholung an der Straße Im Spitzgarten bereitgestellt.

Mit Zufahrtsverboten wird sichergestellt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA1 keine Zufahrt über die steile Böschung entlang der Auggener Straße erfolgen kann.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird ein Zufahrtsverbot entlang der Straße Im Spitzgarten festgelegt um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen. Die Erschließung im WA2 kann somit geordnet von den drei im Bebauungsplan dargestellten Straßen erfolgen.

3.6 Leitungsrecht

Die mit „LR“ bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten um den Anschluss und Betrieb der Leitungen im Gebiet zu sichern.

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist der Einsatz von diesen Metallen im Dach- und/oder Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Außerdem wurde am östlichen Rand des Bebauungsplangebiets eine Fledermaus-Flugstraße festgestellt. Durch die geplante Bebauung, die an die Flugstraße grenzt, ist eine erhöhte Lichtemission zu erwarten, welche die Qualität der Flugstraße senkt und zur Aufgabe der Flugstraße führen kann. Die Flugstraße darf deshalb nur mit fledermausverträglichen Laternen beleuchtet werden, damit das Licht aus dem Bebauungsgebiet die Flugstraße nicht zu stark erhellt.

Um die Versickerung bzw. das Verdunsten von Niederschlagswasser wenigstens in einem gewissen Umfang zu unterstützen, müssen darüber hinaus Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports begrünt werden, sofern diese nicht als Terrassen oder Wegeflächen genutzt werden. Dies könnte beispielsweise der Fall sein, wenn Garagen an das Hauptgebäude angebaut werden oder wenn die Dachfläche als Balkon dient.

Die Festsetzungen zu Baum- oder Strauchpflanzungen sowie die weiteren grünordnerischen Maßnahmen dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets sowie dem Erhalt der Bodenfunktionen und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere. Neben dem allgemeinen Pflanzgebot sind weitere Flächen mit unterschiedlichen Maßnahmen in der Planzeichnung aufgenommen worden. Mit der Fläche F1 soll sichergestellt werden, dass die Wohnbebauung durch Hecken von den Rebflächen getrennt und gegen Spritzmittelabdrift geschützt wird. Zusammen mit den Flächen F2 soll die Fläche F1 auch zu der Ausbildung einer Ortsrandeingrünung beitragen. Somit wird ein sanfter Übergang in die Landschaft sichergestellt.

Die Maßnahmen auf der Fläche F3 dienen zum Schutz des bestehenden Biotops der sich entlang des Hohlwegs entwickelt hat. Die Maßnahmen auf den Flächen F4 dienen dem Schutz des Riedbächles in Form von Gewässerrandstreifen. Somit sollen ökologische Strukturen im Plangebiet auch weiterhin geschützt werden. Der Walnussbaum auf der westlichen Seite des Baches wurde als wertvoll eingestuft und deswegen zum Erhalt festgesetzt. Um der Belange des Artenschutzes Rechnung zu tragen, sollen in den bestehenden Gehölzen innerhalb des Biotops und im Walnussbaum Fledermauskästen und Höhlenkästen für Vögel angebracht werden. Weitere sogenannte CEF-Maßnahmen (artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) sind außerhalb des Gebietes vorgesehen.

4 ERLASS ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

Gerade das äußere Erscheinungsbild von Gebäuden ist für eine ortstypischen Bebauung von großer Bedeutung. Die örtlichen Bauvorschriften werden daher aufgestellt, um insbesondere das typische Orts- und Landschaftsbild zu erhalten, zu stärken und zu fördern.

4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen – Dächer

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sollen in Anlehnung an der Bestandsbebauung in der Umgebung auch stark geneigte Dächer in Form von Sattel- und Walmdächer möglich sein, weshalb hier eine Dachneigung von 25° bis maximal 45° zulässig sein soll.

Das Allgemeine Wohngebiet WA1 befindet sich etwas abseits und ist durch die Augener Straße und die topographisch erhöhte Lage von der bestehenden Bebauung getrennt. Deswegen können hier mehr Spielräume in der Gestaltung der Dächer zugelassen werden: Es sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 38° zulässig, sowie Pultdächer oder Zeltdächer mit Dachneigungen von 8° bis 15° zulässig. Gerade Pultdächer sind kostengünstige und energieeffiziente Dachformen, die derzeit stark nachgefragt werden. Aus städtebaulicher Sicht fügen sich die Gebäude im Zusammenhang mit den festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen gut in die ländliche Ortsstruktur von Mauchen ein.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° bis 8° zulässig und extensiv zu begrünen. Dies unterstützt unter anderem das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort, entlastet das vorhandene Abwassersystem und dient der Artenvielfalt von Kleinlebewesen.

Um sich in die Bestandsbebauung einzufügen und das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wurden rote bis rotbraune bzw. schwarze bis anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zugelassen. Dies gilt nicht für Dachbegrünungen, die z. B. auf Pultdächern prinzipiell realisiert werden können bzw. auf Garagen, Carports und Nebenanlagen realisiert werden müssen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind ortsuntypisch und sollen deswegen nicht verwendet werden. Anlagen der solaren Energiegewinnung

sind auf allen Dächern zulässig.

Die Festsetzungen bzgl. Dachaufbauten gewährleisten, dass die Proportionen zwischen Gebäudekörper und Dach eingehalten werden und das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird. Gerade die Dachlandschaften leisten einen wichtigen Beitrag zu einem harmonischen Ortsbild.

4.2 Sichtbare Wandhöhe

Wegen des Geländeverlaufs im Plangebiet soll das Erscheinungsbild der Gebäude zur Wahrung des dörflichen Ortsbildes auch durch die sichtbare Wandhöhe gesteuert werden. Durch die Begrenzung der sichtbaren Wandhöhe soll verhindert werden, dass z. B. durch Abgrabungen weitere Geschosse freigestellt werden und große Fassadenflächen dominant in Erscheinung treten. Grundsätzlich soll die Geländemodellierung am natürlichen Geländeverlauf ausgerichtet werden. Die sichtbaren Wandhöhen orientieren sich an der Definition der Traufhöhen, so dass z. B. Giebelflächen bei Gebäuden mit Satteldach und die Fläche zwischen Traufhöhe und Pultfirst bei Gebäuden mit Pultdach nicht mitgerechnet werden.

4.3 Gestaltung und Nutzung un bebauter Flächen

Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds. Um die derzeit in Mode gekommenen sog. Schottergärten zu verhindern, die weder einem typischen Ortsbild entsprechen noch ökologischen oder klimatischen Beitrag leisten, wurde zusätzlich präzisiert, dass mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen nicht zulässig sind.

Wegen der Hanglage soll sichergestellt werden, dass notwendige Stützmauern nicht zu hoch in Erscheinung treten. Aus gestalterischen Gründen und um sanfte Übergänge zwischen unterschiedlichen Höhen im Hang zu erzielen, sind Festsetzungen zu den zulässigen Höhen, zu den Abständen zwischen den Stützmauern und zur Begrünung der Flächen getroffen worden.

Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

4.4 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,80 m, bezogen auf die Gehweg- bzw. Straßenoberkante, aufgenommen. Einfriedungen werden im vorliegenden Bebauungsplan in ihrer Höhe lediglich zu den öffentlichen Verkehrsflächen geregelt, um größtmögliche Sichtbeziehungen und ein möglichst „offenes“ Erscheinungsbild entlang der Straßen zu ermöglichen. Unabhängig davon wird an dieser Stelle auf § 11 bis § 13 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen, wonach gegenüber weiterer Flächen bei Einfriedungen über 1,5 m Höhe (tote Einfriedungen) bzw. 1,8 m Höhe (Hecken, Spaliervorrichtungen) eventuell größere Grenzabstände einzuhalten sind.

Diese Höhenbeschränkungen gelten ausdrücklich nicht für die aufgrund der Topografie evtl. notwendig werdenden Stützmauern.

Im Bereich der Wendeanlage ist im Freihaltebereich mit einem Überhang größerer Fahrzeuge beim Rangieren zu rechnen. Einfriedungen sind daher im Freihaltebereich der Wendeanlagen nicht zulässig und müssen im Anschluss daran angebracht werden. Somit können Konflikte mit rangierenden bzw. wendenden Fahrzeugen vermieden werden.

Einfriedungen sind nur als Heckenstrukturen, Holzzäune und Maschendraht und Drahtzäune mit Heckenhinterpflanzung zugelassen, um sie gestalterisch ins Ortsbild einzupassen. Stacheldraht wurde als wohngebietsuntypisches Material aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

4.5 Antennen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, sind pro Gebäude maximal zwei sichtbare Antennen oder Satellitenantennen zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

4.6 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung nicht aus.

Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung in den allgemeinen Wohngebieten auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt, wobei auf die nächste volle Zahl aufzurunden ist. Bei einer Wohneinheit sind also zwei Stellplätze herzustellen.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist für dieses Plangebiet in Mauchen aus folgenden Gründen notwendig:

Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs Verbesserungen erreicht wurden, so ist der ÖPNV nach Ausbaustand und Leistungsfähigkeit gerade in eher ländlichen Gebieten wie in Mauchen nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen, so dass die Unterbringung der privaten Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl erforderlich ist.

Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere auch im Bereich der im Plangebiet vorgesehenen Wendeanlagen, soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Daher sollen im Besonderen die angrenzenden Straßen nicht „öffentliche Parkzone“ sein. Durch die Erhöhung soll auch vermieden werden, dass unerwünschte Parkierungen im Straßenraum das Ortsbild beeinträchtigen.

4.7 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser

Das Plangebiet liegt im Markgräfler Hügelland mit den dort tiefgründigen Lös-Lehmböden. Diese Lös- Lehmböden liegen außerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereiches nach Arbeitsblatt DWA-A 138. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist deshalb nicht möglich. Um die Abwasseranlagen zu entlasten werden daher Retentionsspeicherzisternen zur Sammlung und gedrosselten Einleitung von Niederschlagswasser festgesetzt. Die Größe der Speicherzisterne bemisst sich dabei an der anzuschließenden versiegelten Grundstücksfläche, wie z. B. Dachflächen, Hof- oder Terrassenflächen.

5 BELANGE VON NATUR UND UMWELT

Da die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB erfüllt sind (siehe Kapitel 1.4), wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Vom Büro faktorgruen aus Freiburg wurde eine Behandlung der Umweltbelange einschließlich einer artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen. Dieser sog. Umweltbeitrag wird als Bestandteil des Bebauungsplans beigefügt.

Im Rahmen der Bearbeitung der Umweltbelange wurde auch geprüft, ob die Planung verträglich mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes ist. Detaillierte Aussagen dazu sind den entsprechenden Stellungnahmen des Büros faktorgruen zu entnehmen.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

| | | |
|---|-----|-----------------------|
| Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | ca. | 15.871 m ² |
| davon | | |
| Allgemeine Wohngebiete | ca. | 12.195 m ² |
| Verkehrsflächen, Müllsammelstellen | ca. | 2.053 m ² |
| Private Grünflächen | ca. | 373 m ² |
| Öffentliche Grünflächen | ca. | 952 m ² |
| Wasserflächen | ca. | 298 m ² |

7 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Baugebiets und eine zweckentsprechende Grundstücksordnung sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

Gemeinde Schliengen, den _____

fsp.stadtplanung

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

Werner Bundschuh, Bürgermeister

Der Planverfasser