

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Flächennutzungsplan.....	3
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	3
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
3.1	Höhe baulicher Anlagen	6
3.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
3.3	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
3.4	Private Grünfläche	7
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	7
4.1	Dächer	8
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	8
4.3	Einfriedungen und Mauern	8
4.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	9
5	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	9
6	UMWELTBETRAG	9
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	10

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Schliengen verzeichnet in den vergangenen Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs und eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, hat die Gemeinde mehrere Neubaugebiete entwickelt (Gärtnerei, Haldengäble-Ried, Wasengärtle I, Ochsenmatt I usw.). Im nun vorliegenden Fall möchte ein Grundstückseigentümer am Ortsrand neuen Wohnraum im kleinen Umfang schaffen, um den eigenen Bedarf zu decken. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche im Kreuzungsbereich Untere Biefangstraße / Mühleweg / Hohlebach mit einer Größe von ca. 1.000 m². Die vorliegende Plangebietsfläche wird im bestehenden Bebauungsplan „Biefang III“ vom 22.04.1999 größtenteils als Fläche für den Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Aktuelle Hochwassergefahrenkarten zeigen jedoch, dass nur Randbereiche des Flurstücks vom Hochwasser (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) betroffen sind, so dass die Schaffung von Baurecht an dieser Stelle aus diesem Gesichtspunkt unbedenklich ist. Der bestehende Bebauungsplan soll im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Daher kann auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Innenentwicklung zur Bereitstellung von Wohnbauland
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Schutz wertvoller Strukturen (Gehölzstrukturen am Gewässer)

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Kernortes Schliengen im Kreuzungsbereich Untere Biefangstraße / Mühleweg / Hohlebach und wird derzeit als Grün-/Gartenfläche genutzt.

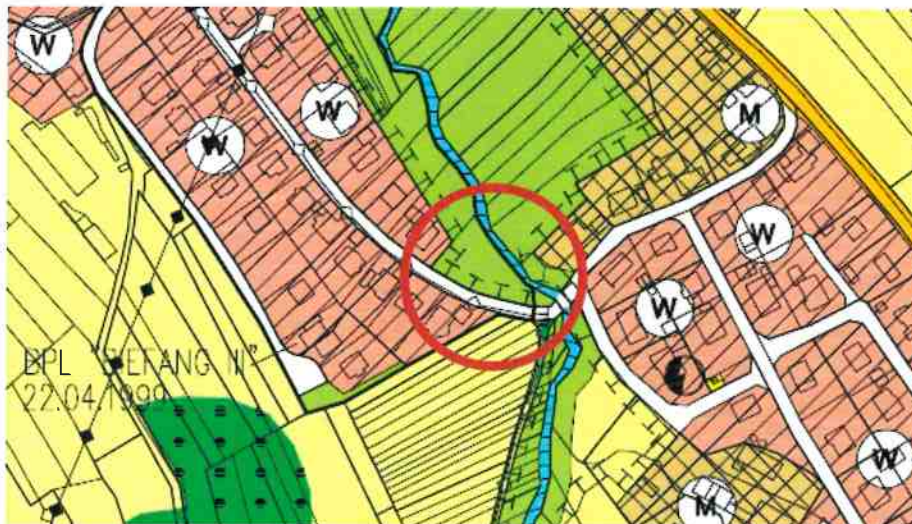


Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Amtliche Geobasisdaten © LGL (www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19) und © BKG (www.bkg.bund.de)

1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen in der Fassung seiner vierten Änderung vom 04.11.2021 ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Somit kann die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist demnach im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt, da es sich lediglich um die Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur handelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Schliengen - Bad Bellingen i. d. F. der 4. Änderung

1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

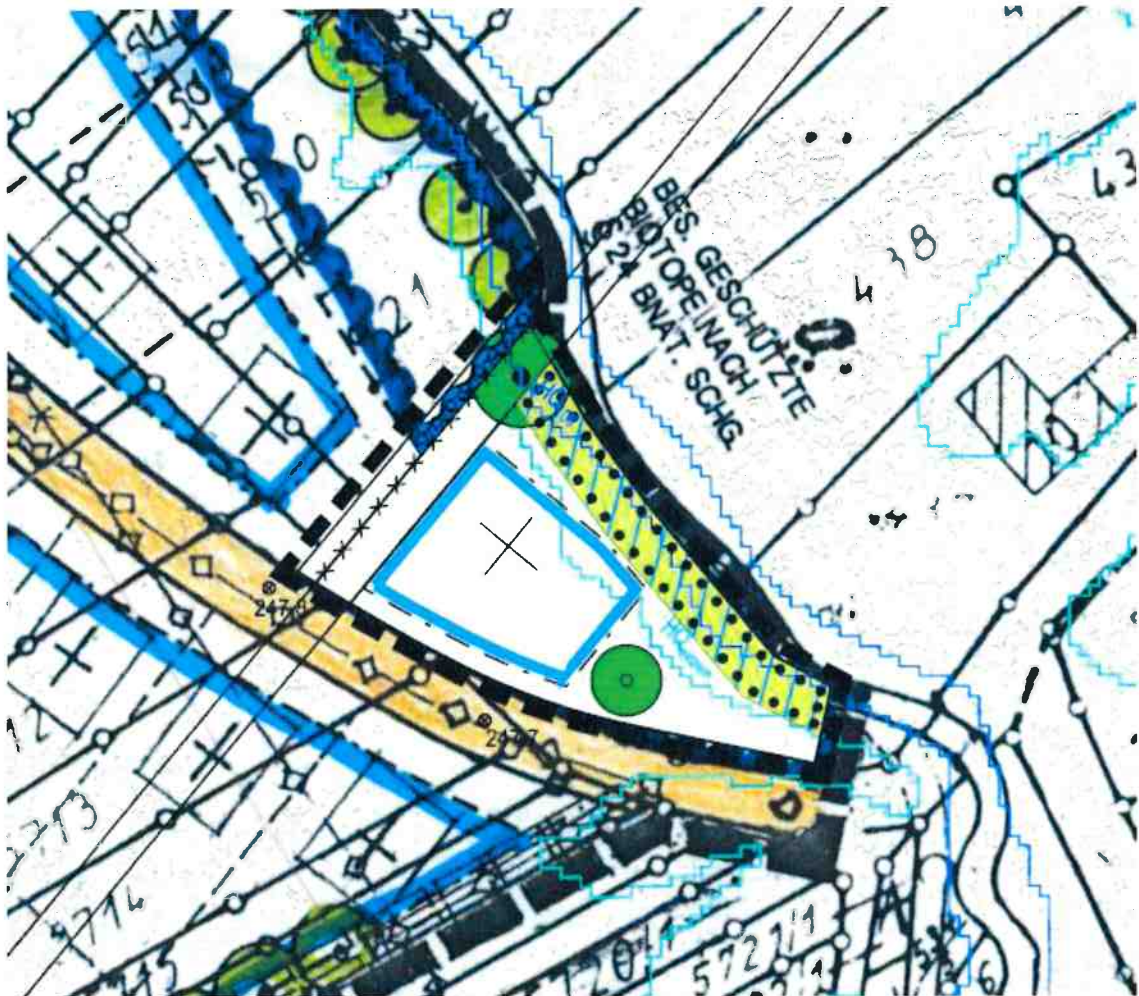


Gegenüberstellung bestehender Bebauungsplan „Biefang III“ vom 22.04.1999 und Überlagerung durch das Deckblatt der 1. Änderung (ohne Maßstab)

Für den überlagerten Bereich galt bislang der Bebauungsplan „Biefang III“ vom 22.04.1999. Dieser sieht eine Bebauung entlang der Straße und großräumige Freiflächen im hinteren Bereich entlang des Hohlebachs vor. Diese Freiflächen sind mit einer Fläche für den Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiet, mit einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (sogenannte T-Fläche) sowie mit einem Anpflanzgebot belegt. Die Umgrenzungen dieser Flächen reichen im Kreuzungsbereich bis zur Straßenfläche. Für diesen Bereich soll die vorliegende Änderung durchgeführt werden.

In den aktuellen Hochwassergefahrenkarten ist ersichtlich, dass nur die Randbereiche des Plangebiets von Hochwasser (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) betroffen sind, so dass im

vorderen Bereich zur Straße eine Bebauung in Frage kommt. Auch die grünordnerischen Belange werden untersucht und in die Abwägung eingestellt. Wertvolle Strukturen sind in direkter Nachbarschaft zum Hohlebach vorzufinden. Diese sollen auch weiterhin durch entsprechende Festsetzungen erhalten bleiben und geschützt werden. Des Weiteren wird auf den beiliegenden Umweltbeitrag vom Büro proECO Umweltplanung consulting & services GmbH verwiesen. Folglich sollen die genannten Flächen (Schutz Überschwemmungsgebiet, T-Fläche, Anpflanzgebot) verkleinert werden, um eine Bebauung an der Straße zu ermöglichen.



Überlagerung des Bebauungsplans „Biefang III“ durch die 1. Änderung

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Biefang III“ wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a BauGB Absatz 1 Satz 1 kann dieses Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die nun vorliegende Bebauungsplanänderung liegt zwischen Straße und Hohlebach und schließt nach Nordwesten und Südwesten an die bestehende Bebauung an. Da sich das Plangebiet in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt, handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung.

Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Abgrenzung der Bebauungsplanänderung weist eine Fläche von insgesamt etwa 1.080 m² aus, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt. Sonstige Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es darüber hinaus keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 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.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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. Dies wird im vorliegenden Fall in Anspruch genommen. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Verfahrensablauf

19.05.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Biefang III“ und den Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage.
20.06.2022 – 25.07.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 08.06.2022 mit Frist bis 25.07.2022	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
10.11.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Biefang III“ und den Erlass der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Durch die vorliegende Änderung wird ein Baufenster festgesetzt, um als Fortsetzung der bestehenden Hausreihe in der Unteren Biefangstraße die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes als Einzel- oder Doppelhaus zu ermöglichen. Die Erschließung ist von Süden über die bestehende Straße gesichert. An den sonstigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans „Biefang III“, die die Art und das Maß der baulichen Nutzung betreffen, wird festgehalten. Die schutzwürdigen Gehölzstrukturen entlang des Gewässers werden berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Der Wegfall der bestehenden Flurstücksgrenze zu den Flurstücken Nrn. 7923 und 7920 wird auf dem Deckblatt auch gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um eine Vergrößerung des Grundstücks und der dazugehörigen Gartenfläche Untere Biefangstraße Nr. 57.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Da es sich um die Ergänzung des bestehenden Wohngebiets handelt, ist der Großteil der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Biefang III“ auch für das vorliegende Plangebiet gültig. Es soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Dichte wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 für zwei Vollgeschosse begrenzt.

Die im bestehenden Bebauungsplan ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die Fläche mit Anpflanzgebot werden neu abgegrenzt und verkleinert. An ihrer Stelle werden eine Grünfläche sowie Erhaltungsgebote entlang der Hohlebachs festgesetzt. Die nicht mehr zeitgemäßen grünordnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Biefang III“ werden für den Deckblattbereich gestrichen und durch andere, den aktuell geltenden Vorschriften angepasste Festsetzungen ersetzt.

3.1 Höhe baulicher Anlagen

Regelungen, die die Höhen baulicher Anlagen betreffen, sind im Bebauungsplan „Biefang III“ sowohl unter den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer I) als auch unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer II) vorzufinden. Da die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer II) aufgrund der aktuellen Vorschriften gestrichen und durch den Erlass örtlicher Bauvorschriften ersetzt werden (siehe hierzu auch Ziffer 4), sind die Höhenfestsetzungen für den Änderungsbereich neu zu fassen.

In Anlehnung an den Bebauungsplan „Biefang III“ wird eine Traufhöhe von maximal 6,75 m festgesetzt. Dabei ist der untere Bezugspunkt die Oberkante des EG-Fußbodens. Anders als im Bebauungsplan „Biefang III“, in dem die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugshöhe auf die Baugenehmigungsebene verlagert war, wird jetzt in Anlehnung an „Biefang III“ festgesetzt, dass die Sockelhöhe (Oberkante EG-Fußboden) maximal 1,00 m über die jeweilige Bordsteinkante der bestehenden Erschließungsstraße, in der Gebäudemitte bemessen, betragen darf. Eine derartige Festsetzung ist möglich, weil die Untere Biefangstraße bereits gebaut ist. Änderungen oder Umbaumaßnahmen der Straßenfläche sind nicht geplant. Dadurch ist eine ausreichende Bestimmtheit der Höhenfestsetzung gegeben. In der Planzeichnung werden zudem zur besseren Einschätzung die bestehenden Kanaldeckelhöhen eingetragen.

Da bereits bisher keine Gebäudehöhen festgesetzt waren soll aus Gründen der Gleichbehandlung auch in der vorliegenden Änderung darauf verzichtet werden. Die Gebäudehöhen sind durch die zulässigen Dachneigungen begrenzt.

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

Zur Reduzierung der Versiegelung wird festgesetzt, dass Wege-, Hof- und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind. Unbeschichtete oder unbehandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Materialien sind ausgeschlossen, da diese durch die Auswaschung von Metallionen den Boden kontaminieren können. Einfriedungen müssen einen Abstand zum Boden von mindestens 20 cm aufweisen, damit die Durchgängigkeit für Kleintiere erhalten bleibt.

Nebengebäude mit Dachneigungen von 0° bis 10° sind zur landschaftlichen Einbindung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts, sofern die Dachflächen nicht als Terrassenflächen genutzt werden, zu begrünen. Dabei ist eine Mindestsubstratschicht von 10 cm vorgesehen. Durch die Begrünung kann das anfallende Niederschlagswasser auf den Dachflächen gesammelt, zurückgehalten und zum Teil verdunstet werden. Zudem bietet diese Dachbegrünung vielen Tieren und Pflanzen einen Lebensraum. Eine Kombination mit Solaranlagen ist erwünscht und deswegen zulässig.

3.3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Gewässerrandstreifens wird eine Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt, mit dem Ziel einen artenreichen, jungen, stabilen und strukturreichen Gehölzsaum zu erhalten. Dies dient dem Schutz der bereits bestehenden wertvollen Strukturen. Diese Festsetzung betrifft nur das neu gebildete Flurstück Nr. 7924. Das Grundstück bzw. die Gartenfläche des Anwesens Untere Biefangstraße Nr. 57 ist davon nicht betroffen. Für diesen Bereich werden die Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen, so zum Beispiel der mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichnete Baum.

Um eine Durchgrünung des Grundstücks auch in der Fläche zu sichern, wird ein Anpflanzgebot für das Flurstück Nr. 7924 festgesetzt. Eine Verschiebung des angegebenen Standorts ist zulässig, wodurch dem Grundstückseigentümer gewisse Freiheiten in der Grundstücksorganisation eingeräumt werden.

3.4 Private Grünfläche

Entlang des Gewässers wird eine 5 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Diese Fläche betrifft nur das neu gebildete Flurstück Nr. 7924. Zum Schutz des Gewässers, der hier vorzufindenden Arten und der bestehenden Gehölzstrukturen muss diese Fläche naturnah gestaltet werden. Rasenflächen, Gemüse- oder Blumenbeete, gepflasterte oder kiesige Sitzflächen, Spielplatzflächen o. Ä. sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig. Zudem gelten in diesem Bereich auch die gesetzlichen Bestimmungen für einen Gewässerrandstreifen (gemäß WG und WHG). Auch darauf wird in den Bauvorschriften hingewiesen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Seit der Änderung der Landesbauordnung von 1995 können örtliche Bauvorschriften nicht mehr als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie können zwar zusammen, d. h. zeitgleich mit einem Bebauungsplan und in verfahrenstechnischem Gleichlauf mit dem Bebauungsplan erlassen werden sowie – rein äußerlich – in einem Planwerk zusammengefasst werden. Rechtlich gesehen handelt es sich jedoch um eigenständige Satzungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Biefang III“ wurden die Gestaltungsregelungen zusammen mit den übrigen Bauvorschriften als Festsetzungen erlassen. Da dies aktuell nicht mehr zulässig ist, werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Ziffer II) für den Änderungsbereich der nun vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt und insgesamt neue örtliche Bauvorschriften für den Änderungsbereich erlassen. Dabei wurden die **Gestaltungsfestsetzungen** überprüft, vereinfacht und an die heutigen stadtplanerischen Zielsetzungen angepasst.

4.1 Dächer

Die örtlichen Bauvorschriften, die die Dachformen, die Dachneigungen und die Dachgestaltung betreffen, sind in Anlehnung an den Regelungen des Bebauungsplans „Biefang III“ neu gefasst worden. Diese Vorgehensweise dient dazu, dass das Ortsbild bewahrt bleibt und sich die zukünftige Bebauung gut in die Umgebung einfügt.

Als Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude werden Satteldächer mit 25° bis 38° Neigung festgesetzt. Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind entweder in das Hauptgebäude einzubeziehen, mit derselben Dachneigung wie das Hauptgebäude zu versehen oder als flaches/flach geneigtes Dach (0° bis 10°) auszuführen.

Zur weiteren Sicherung des Ortsbildes wurden Bauvorschriften für Dachaufbauten erlassen. Dabei sollen auf der einen Seite den Eigentümern Spielräume zur Nutzung der Dachgeschosse eingeräumt werden, andererseits sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen, damit das Dach als Einheit wahrnehmbar bleibt. Zur Wahrung des Erscheinungsbildes der Dachlandschaft wurden zusätzlich auch Maße für die Abstände zwischen Giebel/First und Dachaufbauten definiert. Zudem wird auch die Zulässigkeit von Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, klargestellt.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes werden die Farben der Dacheindeckung auf rote bis braune sowie schwarze bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine beschränkt. Hiervon ausgenommen sind Dachbegrünungen. Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen und Dachpappe beeinträchtigen die Gestaltqualität der baulichen Anlagen und werden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Die Reflexion von großen, spiegelnden Flächen führt häufig zu Beeinträchtigungen und Konflikten mit der nachbarschaftlichen Bebauung oder mit dem Verkehr und beeinträchtigt das Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Deshalb werden auch glänzende und reflektierende Materialien bei der Gebäudegestaltung ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Um eine Blendwirkung zu vermeiden, sind diese reflektionsarm auszubilden.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind dabei ausgeschlossen. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen. Zum Schutz des Ortsbildes sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

4.3 Einfriedungen und Mauern

Die Vorschriften zu den Einfriedungen und Mauern werden aus dem bestehenden Bebauungsplan „Biefang III“ übernommen. Dadurch kann ein einheitliches Gesamtbild des Wohngebiets erzielt werden. Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die zulässigen Höhen der Einfriedungen sowie die dafür zulässigen Materialien.

4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

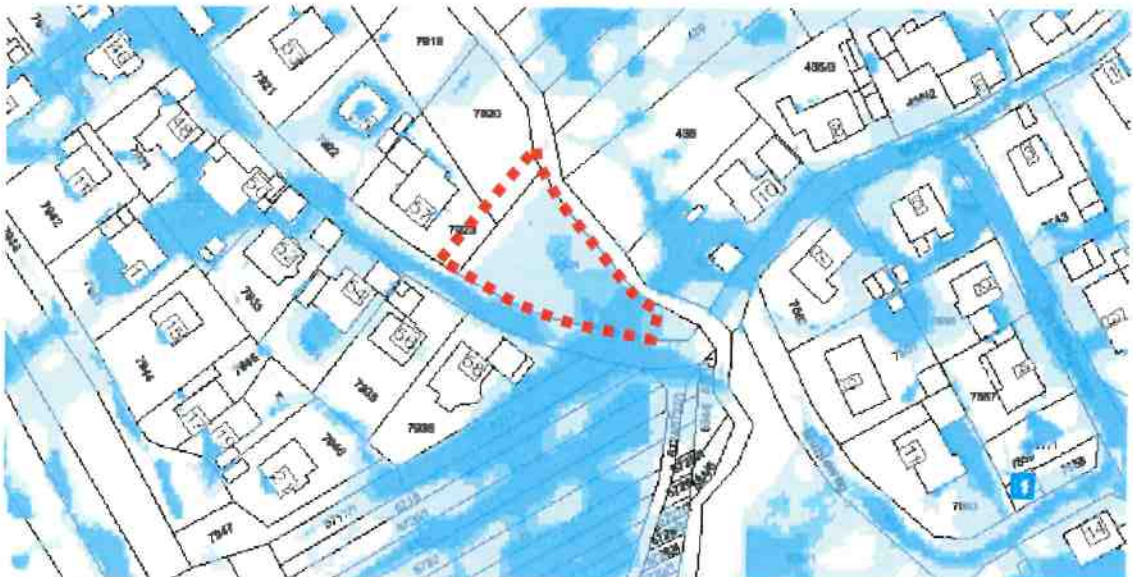
In Anlehnung an den Bebauungsplan „Biefang III“ werden Regelungen zu Auffüllungen und Abgrabungen formuliert, die dem harmonischen und rücksichtsvollen Übergang zwischen und innerhalb der Grundstücke dienen.

5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bisher einige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen enthalten. Diese werden aktualisiert und den aktuellen Rahmenbedingungen entsprechend angepasst. Darüber hinaus werden weitere nachrichtliche Übernahmen und Hinweise aufgenommen, beispielsweise zum Gewässerrandstreifen oder zum Hochwasser bzw. zu Baumfällungen oder zur Beleuchtung.

6 HOCHWASSER UND STARKREGEN

Angrenzend an das Plangebiet verläuft der Hohlebach (Gewässer II. Ordnung). Das Gewässer wird von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt, sondern durch die nachrichtliche Übernahme des Gewässerrandstreifens und durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Erhaltungsgebot auch weiterhin geschützt. Die Abgrenzungen der Überflutungsflächen für HQ_{100} und HQ_{extrem} sind dem Deckblatt zu entnehmen. Die HQ_{100} -Überflutungsflächen liegen vollständig innerhalb der festgesetzten Grünfläche. Außerdem werden Teilflächen des Plangebiets entlang des Gewässers auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet. Die Überflutungsflächen bei HQ_{extrem} werden in den Bauvorschriften unter Ziffer III.b. als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.



Starkregengefahrenkarte – Überflutungsausdehnung kombiniert, ohne Maßstab, Quelle: Bürger-GeoPortal Landkreis Lörrach © LK Lörrach, Stand: 12.08.2022

Von Starkregenereignissen ist hauptsächlich der östliche Bereich des Plangebiets betroffen, in dem kein Baufenster ausgewiesen wurde. Geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz gegen Starkregenereignissen (z. B. Geländemodellierung, hochwasserangepasste Bauweise) sind im Rahmen der Hochbauplanung näher zu definieren und umzusetzen. Benachbarte Grundstücke dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

7 UMWELTBEITRAG

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gemäß § 13a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen auch in diesem Fall zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Umweltbelange sind vom Büro proECO Umweltplanung consulting & services GmbH ausführlich behandelt worden. Dazu ist der Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung der Begründung beigefügt worden.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	850 m ²
Private Grünfläche	ca.	224 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	1.074 m²

Gemeinde Schliengen, den 01. Dez. 2022


Dr. Christian Renkert
Bürgermeister

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