

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	2
1.4	Verfahren	3
1.4.1	Allgemeines	3
1.4.2	Verfahrensablauf Flächennutzungsplanänderung	3
1.4.3	Verfahrensablauf Bebauungsplan	4
2	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG.....	5
3	INHALT DER ÄNDERUNG	6
4	UMWELTBERICHT.....	6
5	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	7

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 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 gemischtes Quartier 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 Baugebiet „Sonnenstück III“ an und ist über die im Westen angrenzende Erschließungsstraße „Am Sonnenstück“ in idealer Weise an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Schliengen angebunden.

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

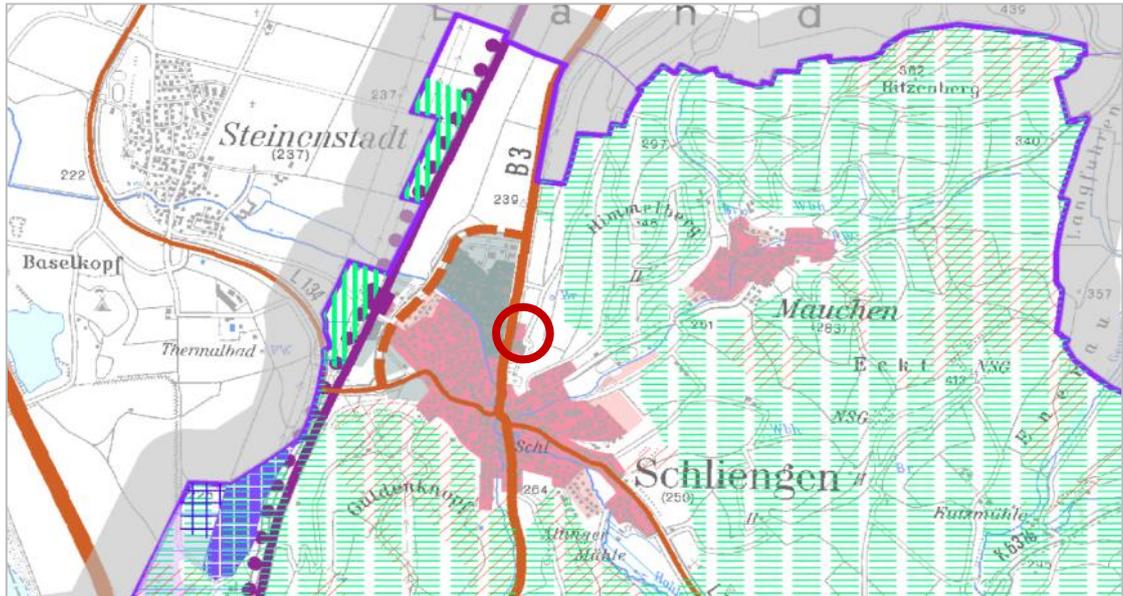
Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schliengen ist der ca. 0,75 ha große Umgriff der Flächennutzungsplanänderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel/Tourismus“ dargestellt. Zukünftig soll der nördliche Abschnitt des Sondergebiets als gemischte Baufläche (M) dargestellt werden. Im Süden bleibt ein kleiner Teil Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel/Tourismus“ bestehen. Die punktuelle 8. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

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.

1.3 Regionalplan

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



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

1.4 Verfahren

1.4.1 Allgemeines

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

1.4.2 Verfahrensablauf Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 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

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

Schreiben vom
_____._____._____ mit Frist
bis zum _____._____._____ 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)

BEGRÜNDUNG

Schreiben vom
___. ___. ____ mit Frist
bis zum ___. ___. ____

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

___. ___. ____

Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Feststellungsbeschluss

1.4.3 Verfahrensablauf Bebauungsplan

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

___. ___. ____ -
___. ___. ____

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

Anschreiben
vom ___. ___. ____
mit Frist bis
___. ___. ____

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

___. ___. ____

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

___. ___. ____ -
___. ___. ____

Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Anschreiben
vom ___. ___. ____
mit Frist bis
___. ___. ____

Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

___. ___. ____

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

2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

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

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

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

3 INHALT DER ÄNDERUNG

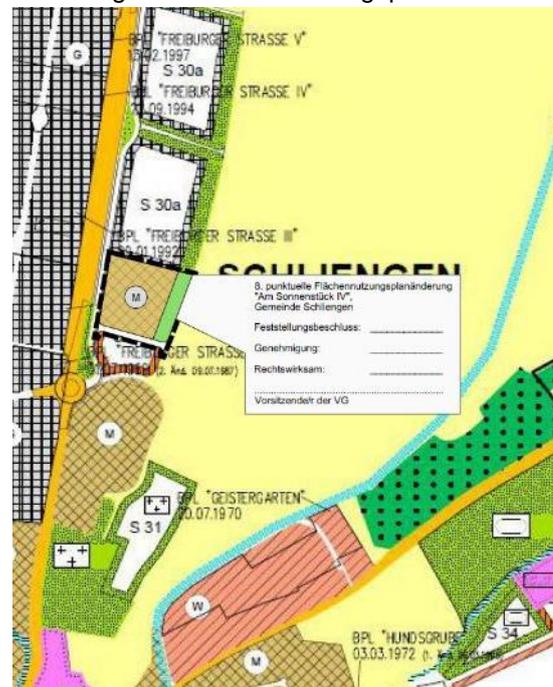
Die potenziellen Änderungsbereiche sind bisher im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel/Tourismus“ ausgewiesen. Die betroffenen Flächen sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als gemischte Baufläche (M) (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO) dargestellt werden. Dies schafft die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

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



Ohne Maßstab; rot gestrichelte Linie
ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs

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



Ohne Maßstab

4 UMWELTBERICHT

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

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

5 STÄDTEBAULICHE DATEN

Gemischte Baufläche (M)	5.587 m ²
Verkehrsfläche	538 m ²
Grünfläche	1.298 m ²
Summe / Geltungsbereich	7.422 m²

Schliengen, den

fsp.stadtplanung

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

Vorsitzender der VG
Dr. Christian Renkert

Planverfasser