

**VEREINBARTE
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SCHLIENGEN/BAD BELLINGEN
GEMARKUNG BAD BELLINGEN**

VORENTWURF

**7. PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM
BEREICH **KAPELLENGRÜN III****

GEOplan Büro für Stadtplanung
Dipl.-Geograph/Freier Stadtplaner Till O. Fleischer

Am Bühlacker 7 Telefon: 0 77 63 / 91 300
79730 Murg Fax: 0 77 63 / 91 301
E-Mail: geoplan.murg@t-online.de



7. PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „KAPELLENGRÜN III“

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SCHLIENGEN - BAD BELLINGEN

BEGRÜNDUNG VOM **07.10.2024**

VORENTWURF

1 Gründe für die Änderung

Das im Gewerbegebiet Kapellengrün ansässige Unternehmen Würzburger Raumeinheiten GmbH beabsichtigt eine Erweiterung des Betriebes und hat hierzu entsprechende Pläne vorgelegt.

Das Vorhaben dient dem Ziel, für das wachsende Unternehmen die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Geplant ist der Neubau von zwei Gewerbehallen. Da das bestehende Betriebsgrundstück keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten mehr zulässt, muss man auf eine neue Fläche ausweichen.

Das Bauvorhaben soll deshalb auf dem brachliegenden Grundstück Flst.Nr. 1926 am westlichen Rand des Gewerbegebietes realisiert werden. Der Standort ist eine ehemalige Kiesgrube, die beim Bau der benachbarten Autobahn A 5 entstanden ist und nachfolgend als Deponie verfüllt wurde. Für dieses Grundstück besteht seit 1997 der Bebauungsplan „Sportplatz“, eine Nutzung in diesem Sinne findet aber seit langem nicht mehr statt. Das Grundstück befindet sich in der Nähe des Betriebsgrundstücks und ist bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

Das Vorhaben ist in besonderem Maße standortgebunden, weil es nur etwa 170 Meter entfernt über die Rheinauenstraße mit dem bestehenden Standort verbunden ist. Bei einer Erweiterung an anderer Stelle wäre der betriebliche Standortzusammenhang nicht mehr gegeben. Davon abgesehen kann die Gemeinde derzeit keine freie Gewerbefläche in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet mehr anbieten. Insofern sind keine Standortalternativen vorhanden.

Der Vorhabenträger hat bereits im April 2024 Pläne für die Bebauung des Grundstückes vorgelegt. Die Planung wurde mit der Gemeinde Bad Bellingen abgestimmt. Da das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportplatz“ liegt und als Sportgrünfläche ausgewiesen ist, ist eine Genehmigung ohne vorherige Bauleitplanung durch die Gemeinde nicht möglich.

Die Neuordnung des Grundstückes Flst.Nr. 1926 und Ausweisung als Gewerbegebiet ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar, weil das Gewerbegebiet nach Westen arrondiert wird und die vorhandene Infrastruktur (Straße, leitungsgebundene Ver- und Entsorgung) genutzt werden kann. Um die Flächen nun einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Der Bedarf ist durch das konkret vorliegende Bauvorhaben eines ortsansässigen Betriebes bereits nachgewiesen.

Die Gemeinde erkennt ein öffentliches Interesse daran, das Erweiterungsvorhaben eines örtlichen Betriebes zu unterstützen und somit den Wirtschaftsstandort und nicht zuletzt die damit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern. Zur Gewährleistung der erforderlichen Betriebserweiterung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Kapellengrün III“ erforderlich, was aufgrund des Standortzusammenhangs naheliegend ist und das bestehende Gewerbegebiet maßvoll arrondiert.



7. PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „KAPELLENGRÜN III“

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SCHLIENGEN - BAD BELLINGEN

BEGRÜNDUNG VOM **07.10.2024**

Die Gebietsausweisung entspricht nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan, so dass eine Entwicklung im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB nicht möglich ist. Der Bebauungsplan kann deshalb nur im Parallelverfahren mit einer partiellen Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist eine Sportgrünfläche dargestellt.

Die Erweiterung der Gewerbeflächen erfolgt in unmittelbarer Anbindung an die vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen können zur Erschließung genutzt werden.

Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schliengen - Bad Bellingen hat in seiner Sitzung am 07.10.2024 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kapellengrün III“ punktuell zu ändern.

2 Städtebauliche Entwicklung und Einordnung

Das Gewerbegebiet „Kapellengrün“ im Ortsteil Rheinweiler mit insgesamt rund 11,5 ha gewerblicher Baufläche ist zuletzt mit dem Bebauungsplan von 1997 und der Erweiterung von 2011 in zwei Stufen entwickelt worden und zwischenzeitlich vollständig bebaut. Als Erweiterungsmöglichkeiten auf Bad Bellingener Gemarkung steht nur noch der Bereich des ehemaligen Trainingsplatzes der Spielvereinigung Bamlach/Rheinweiler zur Verfügung, der seit Jahren ungenutzt ist.

Die geplante maßvolle Erweiterung des Gebietes „Kapellengrün III“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erweiterung eines bereits dort ansässigen Betriebes ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Maßnahme führt zu einer Arrondierung des Gewerbeschwerpunktes der Gemeinde im Bereich Kapellengrün. Zwar wird eine bisher unbebaute Fläche in Anspruch genommen, die Lage der Fläche ermöglicht es aber, den betrieblichen Standortzusammenhang auch mit der Betriebserweiterung zu wahren. Mit der Maßnahme kann eine brach liegende Fläche aktiviert und der gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die Ausweisung einer Gewerbebaufläche erfolgt insofern angelehnt an den seit vielen Jahren entwickelten Gewerbeschwerpunkt der Gemeinde, der im Flächennutzungsplan auch entsprechend dargestellt ist.

Städtebaulich wird die Erweiterung der Gewerbebaufläche „Kapellengrün III“ zur Erweiterung des Firma Würzburger GmbH als vertretbar eingestuft, da der Betrieb am Standort über viele Jahre gewachsen ist und nur die geplante Erweiterungsfläche eine Beibehaltung des betrieblichen Standortzusammenhangs auch nach der Erweiterung gewährleistet. Mit dem Bebauungsplan „Kapellengrün III“ erfährt das Gebiet im Westen zur Autobahn A 5 hin somit seinen baulichen Abschluss.



7. PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „KAPELLENGRÜN III“

3. Inhalt der Änderung

Nordwestlich der Rheinauenstraße und angrenzend an den Bebauungsplan „Kapellengrün“ wird eine Gewerbebauentwicklungsfläche (G) sowie eine randliche Grünfläche auf einer Fläche von ca. 1,46 ha dargestellt. Die Abgrenzung des Gewerbegebietes entspricht der Ausweisung des parallel aufzustellenden Bebauungsplans „Kapellengrün III“.

Standortalternativen kommen nicht in Betracht und sind insoweit auch nicht näher geprüft worden, weil die vorhandene und geplante betriebliche Nutzung aus den unter der Ziff. 1 bereits erläuterten Gründen der Standorthistorie und der besonderen betrieblichen Erfordernisse an den gewachsenen Standort im Gebiet Kapellengrün gebunden ist.

Die Erforderlichkeit der beabsichtigten Planungen wird wie folgt begründet:

Das Unternehmen Würzburger GmbH ist seit Jahren am Standort Rheinauenstraße 3 ansässig. Die dort vorhandenen Betriebsgrundstücke sind vollständig bebaut und in Nutzung, Entwicklungsmöglichkeiten sind dort nicht mehr vorhanden. Umliegend innerhalb des bestehenden Baugebietes sind keine freien Flächen mehr verfügbar.

Aufgrund der dynamischen Entwicklung benötigt der Betrieb dringend Erweiterungsflächen zur Errichtung von zwei Gewerbehallen. Nordwestlich der Rheinauenstraße steht dem Betrieb das Grundstück Flst.Nr. 1926 zur Verfügung.

Diese Fläche ist geeignet, um die geplanten Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen. Die Fläche ist erschlossen und liegt direkt angrenzend an die Straße, so dass der Standortzusammenhang mit dem Bestandsgrundstück gewahrt bleibt.

4. Verfahren

Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes in Bad Bellingen, Ortsteil Rheinweiler, im Bereich des Gewerbegebietes Kapellengrün erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapellengrün III“.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Bellingen hat am 16.10.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gefasst. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte in der Zeit vom 13.11.2023 bis zum 15.12.2023. Im Rahmen der Offenlage hat das Landratsamt Lörrach festgestellt, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und daher eine Fortführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB nicht möglich ist. Das Planverfahren ist daher auf das zweistufige Regelverfahren umzustellen. Damit wird (u.a.) zusätzlich die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.



7. PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „KAPELLENGRÜN III“

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SCHLIENGEN - BAD BELLINGEN

BEGRÜNDUNG VOM **07.10.2024**

Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schliengen-Bad Bellingen hat am 07.10.2024 den Beschluss zur 7. punktuellen Änderung im Bereich Kapellengrün III gefasst und den Vorentwurf der Änderung gebilligt. Auf dieser Grundlage wurde eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom bis durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs fand in der Zeit vom bis statt. Der Wirksamkeitsbeschluss zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Kapellengrün III in der Gemeinde Bad Bellingen, OT Rheinweiler, wurde am gefasst.

5. Berücksichtigung umweltrelevanter Aspekte

Zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kapellengrün III“ wurden die umweltrelevanten Sachverhalte im Rahmen eines Umweltbelange-Berichts und einer artenschutzrechtlichen Prüfung umfangreich ermittelt und Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen festgelegt, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Im Sinne der Abschichtung wird auf die vorliegenden Untersuchungen verwiesen:

- Umweltbelange-Bericht vom 16.10.2023
- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 16.10.2023

Die wesentlichen Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

Anmerkung: Aufgrund der Umstellung auf ein zweistufiges Regelverfahren wird derzeit ein ausführlicher Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Ergebnisse des Umweltberichts werden zur Offenlage der Flächennutzungsplan-Änderung nachgereicht.

Anlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kapellengrün III“ in der Gemeinde Bad Bellingen (Gemarkung Rheinweiler) ist die Erweiterungsabsicht eines im Gebiet bereits ortsansässigen Betriebes. Das bereits bestehende Gewerbegebiet Kapellengrün ist zwischenzeitlich vollständig bebaut und soll nun erweitert werden.

Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen das Flurstück Nr. 1926 der Gemarkung Rheinweiler und weist eine Größe von 1,46 ha auf.

Eingriffe

Zusätzliche Beeinträchtigungen im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen:



7. PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „KAPELLENGRÜN III“

VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SCHLIENGEN - BAD BELLINGEN

BEGRÜNDUNG VOM **07.10.2024**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kapellengrün III“ erhöht sich die maximal zulässige Flächenversiegelung im Vergleich zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen um 483 m².

Zusätzliche Beeinträchtigungen im Vergleich zum tatsächlichen Bestand:

Derzeit sind im tatsächlichen Bestand im Gelände bereits viele versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen vorhanden. Dennoch ergibt sich bei Umsetzung des Bauvorhabens noch einmal eine Erhöhung der versiegelten Flächen um 555 m². Es gehen Flächen mit Ruderalvegetation sowie die Teilbereiche der Feldhecke im Osten und im Süden dauerhaft verloren. Ein Großteil der Feldhecke kann allerdings durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche erhalten werden und dient zukünftig als Lärmschutzwall.

Maßnahmen

Um die Auswirkungen der Eingriffe so weit wie möglich abzuschwächen bzw. teilweise zu kompensieren, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß.
- Die entlang der West- und Nordgrenze des Plangebietes vorhandenen Lärmschutzwälle werden als öffentliche Grünflächen gesichert. Die hier vorhandenen Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzgehölze gemäß der Pflanzliste 1 im Anhang zu pflanzen.
- Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege etc.) genutzten Grundstücksteile sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Bei Neuinstallation sind zur Außenbeleuchtung im Plangebiet ausschließlich insektenfreundliche und fledermausfreundliche Lampen (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60 °C nicht überschreiten.
- Pro 8 Pkw-Stellplätze ist ein Laubbaum (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 cm) gemäß der Pflanzliste 2 im Anhang zu pflanzen. Die Pflanzbeete hierfür müssen vor Überfahren geschützt sein. Die zu pflanzenden Einzelbäume sind mit einem Baumschutz (Dreibock) zu versehen. Zudem sind eine ausreichende Bewässerung und ein Monitoring der umgesetzten Pflanzungsmaßnahmen in den ersten Jahren der Entwicklung (5 Jahre) zu gewährleisten. Bei Bedarf sind Entwicklungspflegearbeiten durchzuführen. Zugunsten hochbaulicher PV-Anlagen kann auf die Baumpflanzungen verzichtet werden, wenn je 8 Stellplätze zu mindestens 80 % mit PV-Anlagen überdeckt werden.
- Flachdächer mit 0° - 5° Dachneigung sind gemäß der Pflanzliste 3 extensiv zu begrünen. Die Substratschicht beträgt mindestens 10 cm. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder Energieeinsparung ist zulässig.



7. PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „KAPELLENGRÜN III“

VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SCHLIENGEN - BAD BELLINGEN

BEGRÜNDUNG VOM **07.10.2024**

- Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend den Regeln der Technik abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.
- Notwendige Auffüllungen sind soweit möglich mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
- Während der Baumaßnahmen sind Störungen des Bodenprofils, Verdichtung und Verschmutzung des Bodens, insbesondere auf künftigen Vegetationsflächen, zu vermeiden.
- Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen. Die eingesetzten Maschinen und Geräte dürfen kein Öl oder Treibstoff verlieren. Eine ausreichende Menge an Ölbindemitteln ist vorzuhalten. Mit Öl verunreinigtes Erdreich ist sofort abzutragen und als Abfall zu entsorgen.
- Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens ist dauerhaft auszuschließen.
- Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen. Die eingesetzten Maschinen und Geräte dürfen kein Öl oder Treibstoff verlieren. Eine ausreichende Menge an Ölbindemitteln ist vorzuhalten. Mit Öl verunreinigtes Erdreich ist sofort abzutragen und als Abfall zu entsorgen. Wassergefährdende Stoffe müssen in Auffangbehältern gelagert werden, die den Inhalt aller Lagebehälter zurückhalten können. Die ungesicherte Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nicht gestattet.
- Es sind ausschließlich Baugeräte mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen einzusetzen.
- Die Regenwasserversickerung von unbeschichteten Metaldächern aus den Materialien Kupferblech, verzinktes Blech oder Titanzinkblech ist wegen der damit verbundenen Schwermetallanreicherung nicht zulässig.
- Mit dem Bauantrag ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept vorzulegen.
- Bei der Planung des Baugebiets ist daher darauf zu achten, dass die Infrastruktur so ausgelegt wird, dass evtl. Überflutungen möglichst schadlos abgeführt werden.

Allgemeine Bestimmungen zum Boden:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.



7. PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „KAPELLENGRÜN III“

- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung (< 4 N/cm) befahren werden.
- Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.
- Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z. B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.
- Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten.
- Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt - Amt für Wasser- und Bodenschutz - mitzuteilen.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.



7. PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „KAPELLENGRÜN III“

VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SCHLIENGEN - BAD BELLINGEN

BEGRÜNDUNG VOM **07.10.2024**

- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Im Hinblick auf den Artenschutz ist zudem folgendes zwingend zu beachten:

Schmetterlinge und Heuschrecken

- Einschränkung baulicher Tätigkeiten und Flächenbeanspruchungen auf den Bereich der Hartplatzfläche und der bestehenden Zufahrt.
- Keine Beeinträchtigung der Böschungs- und Randbereiche.

Amphibien

- Vor der Baufeldfreiräumung der baulich beanspruchten Bereiche auf der ehemaligen Hartplatzfläche, ist eine erneute Kurzbegehung der eventuell in diesen Bereichen zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Kleingewässer durchzuführen.

Reptilien

- Einschränkung baulicher Tätigkeiten und Flächenbeanspruchungen ausschließlich auf den Bereich der Hartplatzfläche und der bestehenden Zufahrt.
- Soweit möglich keine Beeinträchtigung der Böschungs- und Randbereiche.
- Ausweisung dieser Bereiche zu Bautabuzonen.
- Schutz dieser Bereiche mittels eines Schutzzaunes.
- Keine Eingriffe in Bereiche, die als potentielle Überwinterungsorte gelten während der Winterzeiten.
- Aus diesen Bereichen müssen die Eidechsen fristgerecht gemäß den zulässigen Zeitfenstern vergrämt werden.
- Anschließend sind diese Bereiche mittels Schutzzaun gegen eine Rückwanderung zu sichern.
- Für die vergrämen Tiere müssen vorgezogene Ersatzhabitate angelegt werden.
- Die Maßnahmen sind bauökologisch zu begleiten.
- Im Randbereich der bestehenden Wälle sowie im Bereich der westlichen Maßnahmenfläche sind extensiven Saumgesellschaften trockenwarmer Standorte, ergänzt durch weitere Strukturhabitate für Mauereidechsen anzulegen. Dabei handelt es sich um kleinere Steinschüttungen (Lesesteinhaufen, Steinriegel), Trockenmauerelemente, Ziersteinelemente, Totholzhaufen, Wurzelstubben etc. Die Ausgleichshabitate und Vegetationsstrukturen sind vorgezogen anzulegen und müssen eine Vorlaufzeit von 1-1,5 Jahre haben.



7. PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „KAPELLENGRÜN III“

VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SCHLIENGEN - BAD BELLINGEN

BEGRÜNDUNG VOM **07.10.2024**

Vögel

- Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden sowie das Abhängen von Nistkästen müssen außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume und Gebäude vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.
- Einschränkung baulicher Tätigkeiten und Flächenbeanspruchungen ausschließlich auf den Bereich der ehemaligen Hartplatzfläche (mit Ausnahme der öffentlichen und privaten Grünflächen und der westlichen Maßnahmenflächen gemäß Bebauungsplan).
- Keine Beeinträchtigung der Böschungs- und Randbereiche und damit der ungenutzten Randstreifen und trockenen Säume in den öffentlichen und privaten Grünflächen (mit Ausnahme der unumgänglichen Arbeiten im Ost- und Nordostbereich).
- Gestalterische Auflagen zur Minimierung der Blend- und Kulissenwirkungen (z.B. Lage des Gebäudes, Gebäudehöhe, Fassadenstrukturen etc.)
- Ergänzende Ersatzpflanzungen mit besonderer Eignung für die Zaunammer (z.B. Gruppen mit schlanken, hochgewachsenen Bäumen und Gebüschern ggf. auch mit Sichtschutzwirkung gegen Kulisseneffekte (siehe aber letzter Punkt zur Vermeidung von Vogelschlag).
- Verzicht auf vollständige Bodenversiegelung und stattdessen Erhalt zeitweise brachliegender Rohbodenzone, vor allem im Bereich der westlichen Maßnahmenfläche hin.
- Ergänzende Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Planbereichs (siehe Ausgleichsmaßnahmen)

Maßnahmen zur Vermeidung von „Vogelschlag“ an Fabrikfenstern:

- Verzicht auf Glasbalkone, Fassaden etc. Für den Vogelschutz unbedenklich sind halbtransparente Balkonbrüstungen.
- Es wird empfohlen, reflexionsarmes Glas (Außenreflexionsgrad max. 15 %) zu verwenden.
- Aufbringung von „Bird-Tapes“ (halbtransparente, senkrechte Klebestreifen) auf Fenstern. Die Streifen sollten >0 5 mm breit sein, der Abstand der Streifen sollte >= 10 cm betragen.
- Aufbringen von auffälligen Mustern (z. B. Punkt- oder Linienraster) auf mind. 25 % der Fensterfläche. Es gibt geprüfte Vogelschutzmuster.
- Anbringen von Gardinen, Jalousien, Rollos, Lamellenvorhängen etc. innen an den Fenstern oder eines Insektenschutzgitters außen.
- Maßnahme für den Planer: Keine Pflanzgebote (Bäume, Büsche) vor großen Glasflächen vorgeben, da sich diese im Glas spiegeln und einen Lebensraum vortäuschen.



7. PUNKTUELLE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM BEREICH „KAPELLENGRÜN III“

VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SCHLIENGEN - BAD BELLINGEN

BEGRÜNDUNG VOM **07.10.2024**

Die spätere Gestaltung der Freiflächen und Außenbereiche sollte folgenden Kriterien folgen:

- Erhaltung bzw. Ergänzung von Strukturen aus einzelstehenden, schlanken, hochgewachsenen Bäumen und Gebüsch
- Erhaltung bzw. Ergänzung von ungenutzten Randstreifen und trockenen Säumen.
- Erhaltung von kleineren, zeitweise brachliegenden Flächen
- Erhaltung von reich strukturierten Mosaikstrukturen bevorzugt in sonnenexponierter Hanglage (siehe Ausgleichsflächen Mauereidechse)
- Pflanzung von einzelstehenden, schlanken, hoch gewachsenen Bäumen und Gebüsch

Ergebnis

Um den Verlust von einzelnen Gehölzen im Plangebiet aufzufangen, wurden im Verhältnis zur Größe des Plangebiets umfangreiche Maßnahmen (Ausweisung von Grünflächen, Pflanzgebote, Dachbegrünung) festgelegt.

Die vollständige Kompensation der für die Schutzgüter entstehenden Eingriffe wird derzeit noch ermittelt und zur Offenlage nachgereicht.

Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens fanden in den Jahren 2017, 2019 und 2021 Artenschutzkartierungen statt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergibt sich eine potenzielle Betroffenheit von Schmetterlingen, Heuschrecken, Amphibien, Reptilien und Vögeln. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern, sind daher spezielle Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen einzuhalten bzw. umzusetzen.

Detaillierte Informationen sind dem entsprechenden Artenschutz-Endbericht von galaplan kunz vom 16.10.2023 zu entnehmen.

aufgestellt:
Bad Bellingen den

Murg, den 07.10.2024

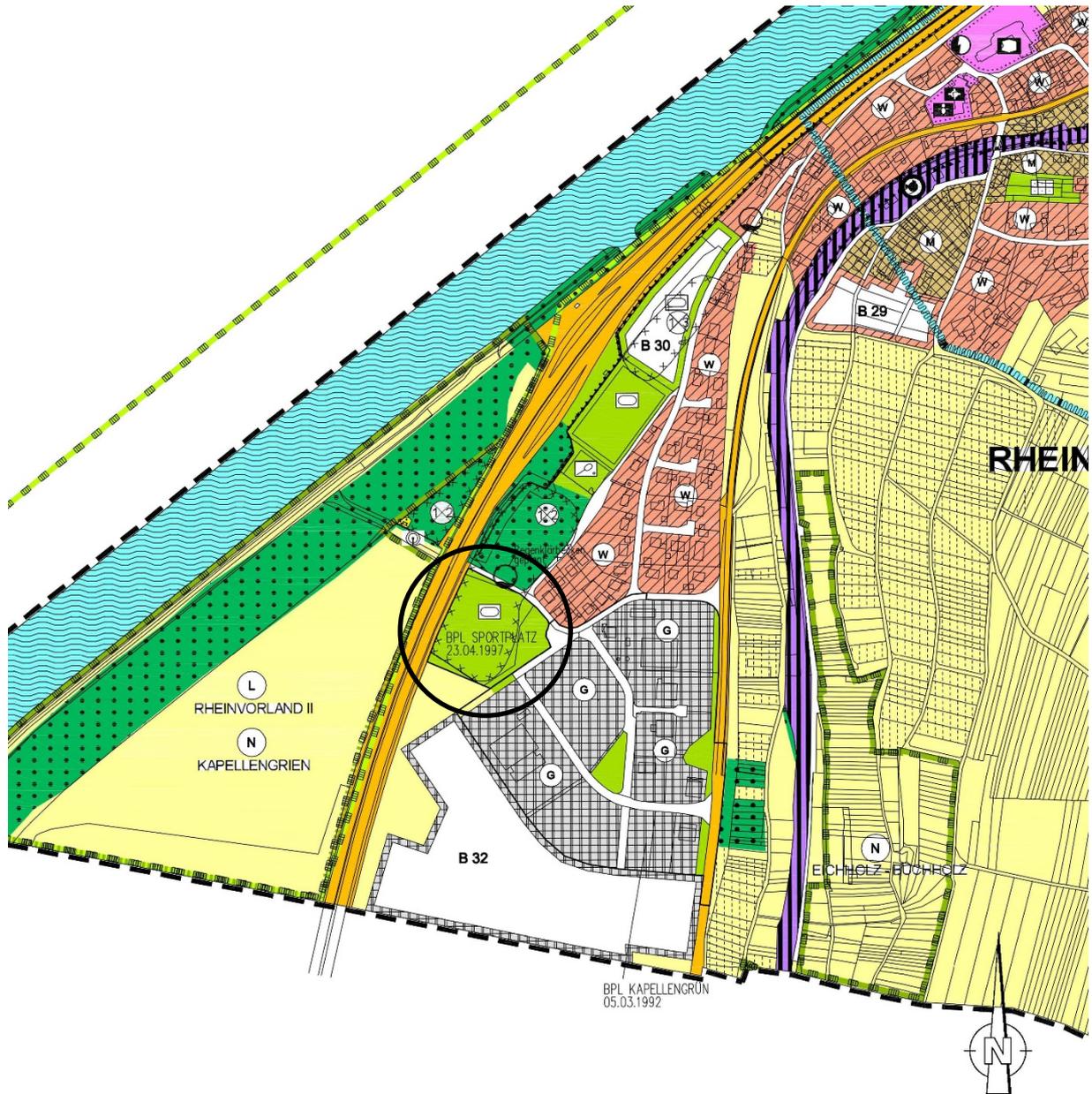


Dr. Christian Renkert
Vorsitzender der VVG
Schliengen-Bad Bellingen

Till O. Fleischer
Dipl.-Geogr./Freier Stadtplaner

Fachliche Bearbeitung Ziff. 4:
B.Ing. Manuel Decker/galaplan decker
Garten- und Landschaftsplanung
79674 Todtnauberg





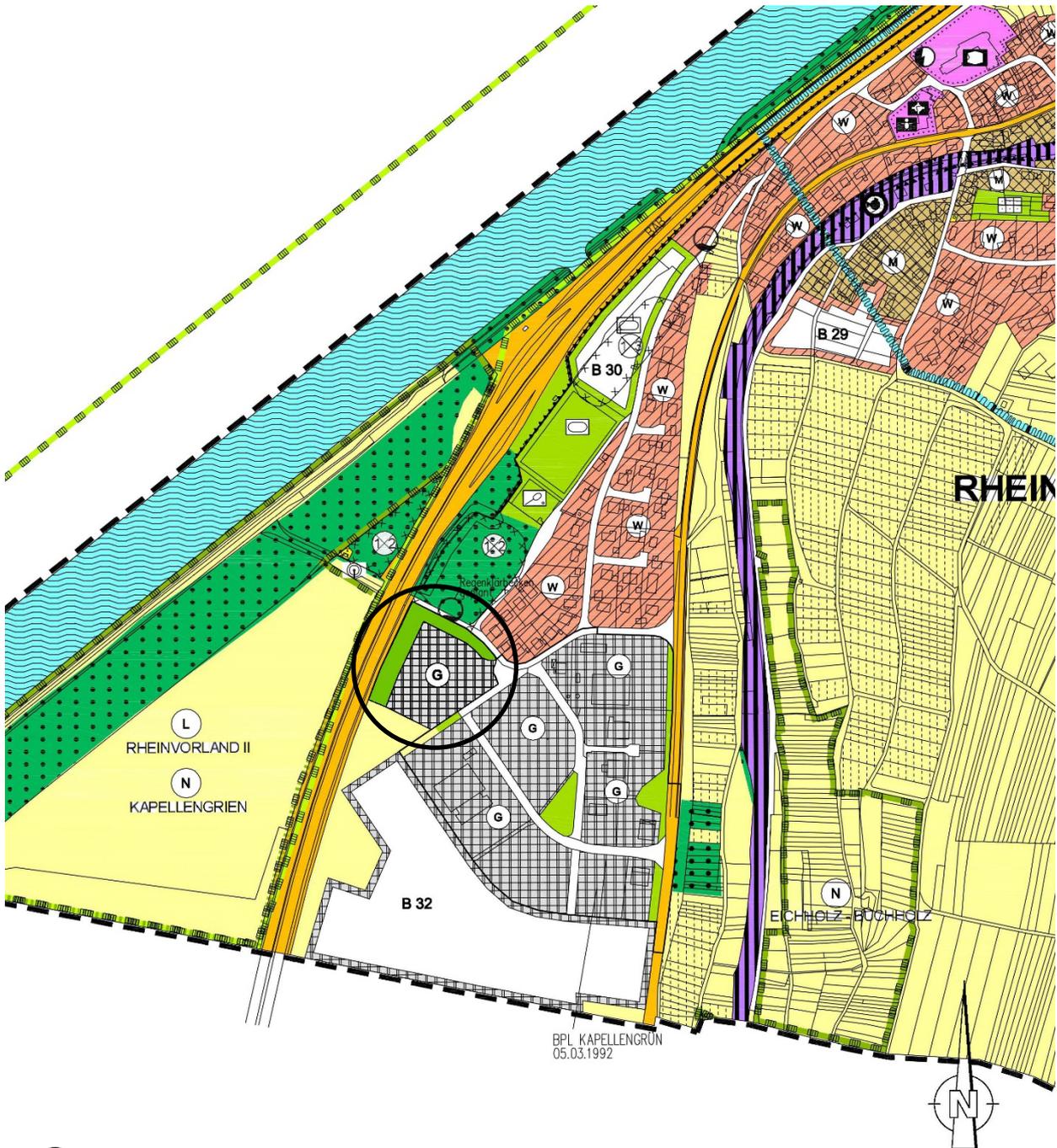
○ Lage des Änderungsbereiches

**VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
 SCHLIEGEN-BAD BELLINGEN
 ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
 WIRKSAME PLANFASSUNG 2004**

GEOplan

„KAPELLENGRÜN III“





○ Lage des Änderungsbereiches

**VEREINBARE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
SCHLIENGEN-BAD BELLINGEN**
ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
7. PUNKTUELLE ÄNDERUNG ENTWURF

„KAPELLENGRÜN III“
07.10.2024

GEOplan

