

Verwaltungsgemeinschaft
Schliengen – Bad Bellingen

6. punktuelle
Flächennutzungsplanänderung
für den Bereich Steingarten

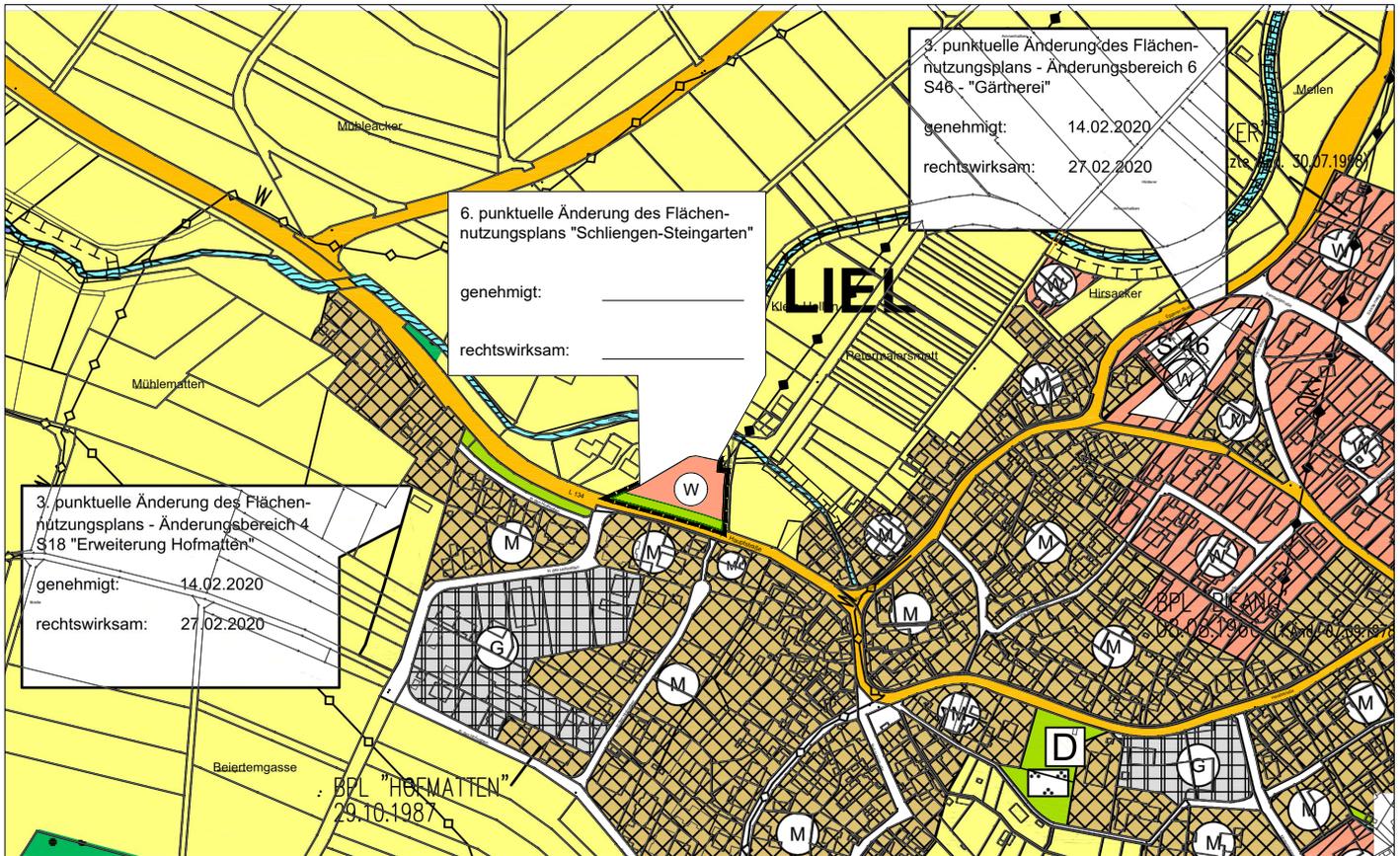
Gemeinde Schliengen
Gemarkung Liel

Deckblatt
Begründung
Umweltbericht

Stand: 16.05.2024

fsp.stadtplanung

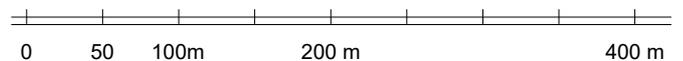
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de



M 1 : 5.000

Verwaltungsgemeinschaft Schliengen - Bad Bellingen

Deckblatt zur 6. punktuellen Änderung des
Flächennutzungsplans
(Gemeinde Schliengen)



Planstand: 16.05.2024

M. 1 : 5000

Projekt-Nr: S-24-033

Bearbeiter: Sam

24-05-16 Plan FNPÄ (24-05-02).dwg

fsp.stadtplanung

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



INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Verfahren	3
1.3	Verfahrensdaten.....	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
3	INHALTE DER ÄNDERUNG	5
4	UMWELTBERICHT.....	6

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Eine Privatperson im Ortsteil Liel der Gemeinde Schliengen, hat gegenüber der Gemeinde den Wunsch geäußert auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2462 ein Wohnhaus zu errichten. Die Gemeinde Schliengen hat diesen Wunsch im Hinblick auf ihre ortsbaulichen Ziele geprüft und entschieden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen, um den dringenden Bedarf an Wohnraum nachzukommen. Die südlich bestehende Bebauung an der Hauptstraße ist nur durch die Straße von dem betreffenden Grundstück getrennt, unmittelbar westlich grenzt bestehende Bebauung an. Nach einem nicht bebauten Grundstück beginnt auch auf der Ostseite die geschlossene Ortsbebauung. Die Abklärung mit der Straßenbehörde hat ergeben, dass sich das Grundstück innerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teil der Ortsdurchfahrt befindet. Diese Tatsachen, zusammen mit der Darstellung der im FNP befindlichen gemischten Baufläche unmittelbar südlich des Grundstücks, sowie die geringe Flächengröße der Maßnahme von nur ca. 1.500 m² haben zu der Einschätzung geführt, dass der angestrebte Bebauungsplan noch als aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt angesehen werden kann. In ihren Stellungnahmen zur Frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahren haben die übergeordneten Behörden jedoch klargestellt, dass Sie diese Auffassung nicht teilen und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans fordern.

Es ist daher notwendig nun auch ein FNP-Änderungsverfahren durchzuführen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die bauliche und andere Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Zur Stärkung des Standorts Schliengen sowie zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes der örtlichen Bevölkerung hat die Gemeinde Schliengen in den letzten Jahren mehrere Neubaugebiete wie z.B. Gärtnerei im Ortsteil Liel, Haldengäßle-Ried im Ortsteil Mauchen, Wasengärtle I in Kernort Schliengen oder Ochsenmatt I im Ortsteil Obereggenen usw.) entwickelt. Die zügige Aufsiedlung dieser Baugebiete, belegt den hohen Bedarf an Bauplätzen und trägt dazu bei, die Eigenentwicklung der Ortsteile zu gewährleisten und die in den Ortsteilen vorhandene Infrastruktur aufrechterhalten zu können. Gerade in den Ortsteilen von Schliengen gibt es eine starke Nachfrage nach Wohnbauland. Die Gemeinde will daher auch Einzelbauvorhaben von privater Seite, die den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde entsprechen, unterstützen.

Im nun vorliegenden Fall möchte ein Grundstückseigentümer am Ortsrand des Ortsteils Liel neuen Wohnraum im kleinen Umfang schaffen, um den eigenen Bedarf zu decken. Die Gemeinde Schliengen hat daher bereits die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen und strebt nun, zusätzlich eine Änderung des Flächennutzungsplans im sog. Parallelverfahren an, um das betreffende Grundstück als Wohnbauflächen auszuweisen. Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

1.2 Verfahren

Für das Gebiet der Gemeinden Schliengen und Bad Bellingen wurde im Rahmen der Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 20.01.2005 vom Landratsamt Lörrach genehmigt.

Der wirksame Flächennutzungsplan wurde für verschiedene Flächen in Schliengen und Bad Bellingen bisher vier Mal geändert. Die fünfte Änderung (Bad Bellingen, Ortsteil Hertingen, Bereich Ettenbühl) befindet sich derzeit bereits im Verfahren. Bei der hier vorliegenden Änderung handelt es sich um die 6. Flächennutzungsplanänderung, mit der eine geplante Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll.

Aufgrund des geplanten privaten Vorhabens mit kurzzeitigem Realisierungshorizont hat der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft beschlossen, das 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderungsverfahren einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Steingärten“ in Schliengen-Liel zu schaffen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung kann in diesem Fall jedoch verzichtet werden, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind“ (§ 3 (1) Nr. 2 BauGB). Dies ist der Fall, da die frühzeitige Beteiligung zu dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Steingärten“ bereits stattgefunden hat. Inhalt des Bebauungsplanverfahrens ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets, Inhalt der FNP-Änderung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche. Insofern wären aus einer Frühzeitigen Beteiligung im FNP-Verfahren keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten gewesen.

1.3 Verfahrensdaten

___.__.2024	Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Schliengen - Bad Bellingen: Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans. Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
___.__.2024 bis ___.__.2024	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit
Anschreiben vom ___.__.2024 mit Frist bis ___.__.2024	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
___.__.2024	Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Schliengen - Bad Bellingen: Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage und Feststellungsbeschluss

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen.

Die Gemeinde Schliengen ist im Landesentwicklungsplan als „ländlicher Raum im engeren Sinne“ angesprochen. Sie liegt auf der Entwicklungsachse Freiburg – Müllheim – Lörrach/Weil am Rhein – Basel und durch den Regionalplan wird sie als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe beschrieben. Die Gemeinde soll verstärkt zur Sicherung und Verbesserung des dezentralen regionalen Arbeitsplatzangebots und zur Weiterentwicklung und strukturellen Anpassung der Wirtschaft beitragen.



Auszug aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee für den Bereich Schliengen Ortsteil Liel mit schematischer Kennzeichnung des Änderungsbereichs, ohne Maßstab

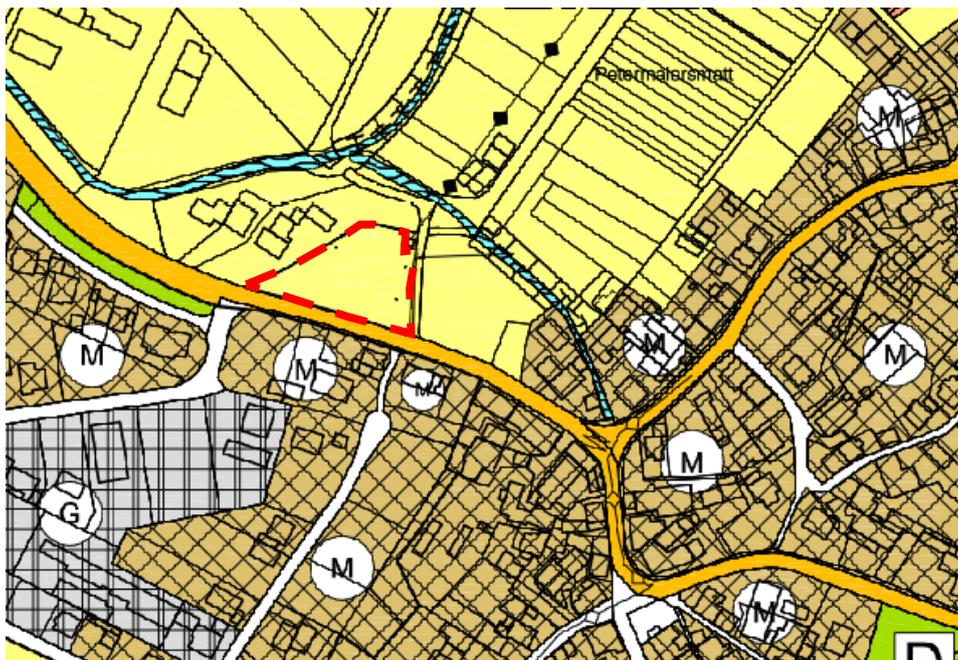
Die Gemeinde Schliengen ist im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen, dementsprechend ist die Gemeinde so auszubauen, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf des Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken kann.

Die Ortsteile von Schliengen sind jeweils von regionalen Grünzügen umgeben, teilweisen grenzen Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege an die bestehenden Siedlungsstrukturen an. Der vorgesehene Bereich für die FNP-Änderung, schließt direkt an den Siedlungsbereich an. Weder im noch gültigen Regionalplan Hochrhein-Bodensee noch im Anhörungsentwurf der Regionalplanfortschreibung vom Mai 2023 ist ersichtlich, dass der geplanten FNP-Änderungen regionalplanerischen Ausweisungen entgegenstehen.

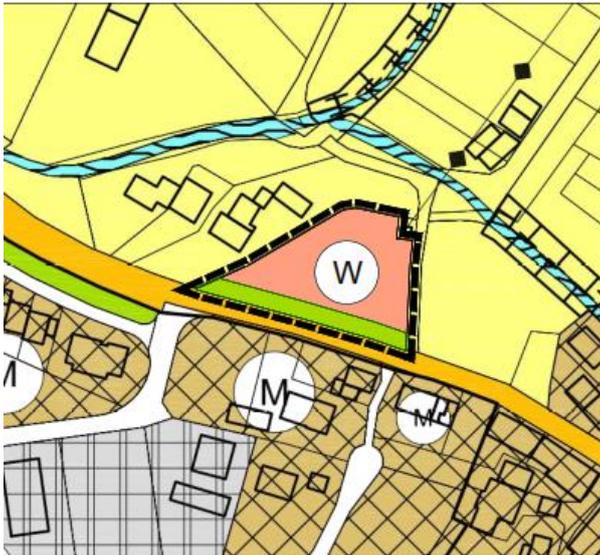
3 INHALTE DER ÄNDERUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen (bekannt gemacht am 20.01.2005) wurde für das Zieljahr 2015 aufgestellt. In diesem wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Plangebiet schließt jedoch an der bestehenden Siedlungsstruktur an und hat auch nur eine geringe Flächengröße von ca. 0,19 ha.

Mit dem vorliegenden geplanten Änderungsbereich soll 0,15 ha Wohnbaufläche für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Der Änderungsbereich soll im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt werden, enthält entlang der Straße aber auch eine private Grünfläche von 0,04 ha, die aus einer Forderung des Landschaftsplaners im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hervorgegangen ist. Parallel zur vorliegenden FNP-Änderung hat die Gemeinde Schliengen aktuell die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Steingärten“ in die Wege geleitet. Die frühzeitige Beteiligung wurde bereits durchgeführt und hat bestätigt, dass der Planung keine grundsätzlichen Bedenken entgegenstehen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2005) für das betreffende Grundstück, ohne Maßstab



Entwurf der 6. FNP-Änderung 2024, ohne Maßstab

4 UMWELTBERICHT

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan wurde durch das Büro proECO Umweltplanung consulting & services GmbH ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und wird dem Planvorentwurf beigelegt. Da der Umweltbericht für den Bebauungsplan bereits vorliegt und auf der Bebauungsplanebene detailliertere Untersuchungen durchzuführen sind als auf der Ebene der Flächennutzungsplanung, wird der Umweltbericht des Bebauungsplans auch im Rahmen der FNP-Änderung verwendet.

Um bei der Umsetzung der Planung das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) i. V. m. (5) BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) zu vermeiden, werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz aufgenommen.

Gemeinde Schliengen, den _____

fsp.stadtplanung

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

Der Vorsitzende der Verwaltungsgemeinschaft

Der Planverfasser