



# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Neumattäcker“

Satzungen  
Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung  
Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung

Stand: 16.05.2024  
Fassung: Frühzeitige Beteiligung  
gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB



**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)



## Zeichenerklärung

- GE Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO)
  - TH** maximal zulässige Traufhöhe in m
  - GH** maximal zulässige Gebäudehöhe in m
  - 0,8 Grundflächenzahl
  - (2,4) Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Private Grünfläche
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - F1-F2 Grünordnerische Maßnahmen (siehe Bauvorschriften)
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB)
  - Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> (Quelle: LUBW, Stand 18.10.2023)
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)
  - bestehende Hauptgebäude
  - bestehende Nebengebäude
  - bestehende Flurstücksgrenzen mit zugehörigen Flurstücksnummern
  - vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
  - Sichtdreieck

### Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	
maximal zulässige Traufhöhe (TH)	maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachform/Dachneigung (Örtliche Bauvorschriften §74 LBO)	Bauweise

# Gemeinde Schliengen

## Gemarkung Schliengen



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Neumattäcker"

### Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss \_\_\_\_\_

Frühzeitige Beteiligung \_\_\_\_\_

Offenlage \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss \_\_\_\_\_

**Ausfertigungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schliengen übereinstimmen.

Schliengen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister/in

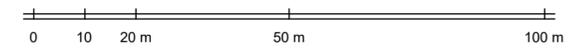
**Bekanntmachungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.

Die Planunterlage nach dem Stand vom 25.03.2022 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 vom 14.06.2021  
Verwendetes Koordinatensystem: ETRS89/UTM

### Plandaten

M. 1 / 1000  
Im Planformat: 765 x 297

Planstand: 16.05.2024  
Projekt-Nr: S-24-066  
Bearbeiter: Sam / Wa  
24-05-16 Plan Neumattäcker (24-04-26).dwg



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

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)**

1.1.1.1 Die in § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

1.1.1.2 Die in § 8 (3) Nr. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme (Vergnügungsstätten) ist nicht zulässig.

1.1.1.3 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

1.1.1.4 Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (sog. Handwerkerprivileg). Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 100 m<sup>2</sup> beträgt.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- der Höhe der baulichen Anlagen (GH, TH).

### **1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

- 1.3.1 Im Plangebiet ist eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 14,0 m zulässig.
- 1.3.2 Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.
- 1.3.3 Im Plangebiet ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 10,0 m zulässig.
- 1.3.4 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
- 1.3.5 Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite. Bei Baugrundstücken, die an zwei Seiten an die Erschließungsstraße anschließen, ist die Seite maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.
- 1.3.6 Die realisierte Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1,0 m überschritten werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
- 1.1.1 Bei Pultdächern gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).
- 1.1.2 Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von 0°-5° gilt die maximal zulässige Traufhöhe gleichzeitig als maximal zulässige Gebäudehöhe.
- 1.3.7 Nebenanlagen (NA) dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 4,5 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

### **1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

### **1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

### **1.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

- 1.6.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Dies gilt auch für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 1.6.2 Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche, senkrecht vor der Einfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
- 1.6.3 Offene Stellplätze, Fahrrad-Stellplätze und Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sind im gesamten Baugebiet mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

#### **Hinweis:**

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

### **1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 1.7.1 Wege-, Hof und Pkw-Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen

Fugen, Schotterrasen, wassergebundenen Decke) auszubilden und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.

- 1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.7.3 Einfriedigungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm aufweisen oder bodennah durchlässig für Kleintiere sein.
- 1.7.4 Im Plangebiet sind alle Nebengebäude und Garagen mit Dachneigungen von 0° - 10° mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.

## **1.8 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

- 1.8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche F1 ist als Magerwiese auszugestalten. Hierfür sind Pflanzen gemäß der beigefügten Pflanzenliste, Kategorie Glatthaferwiese zu verwenden.
- 1.8.2 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche F2 sind in einem Abstand von 20 m hochstämmige Einzelbäume oder Baumgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.8.3 Auf den privaten Grundstücksflächen ist pro angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer und hochstämmiger Laubbaum (1. bis 2. Ordnung) und zweistandortheimische Sträucher oder zweimal 10 m<sup>2</sup> Fassadenbegrünung gemäß der beigefügten Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten zu pflegen.
- 1.8.4 PKW-Stellplätze sind mit Bäumen gemäß Pflanzenliste im Anhang zu überstellen. Dabei ist je 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist ein Baumquartier von mindestens 3 m x 2 m und 12 m<sup>3</sup> frei durchwurzelbarem Raum vorzusehen.
- 1.8.5 Für alle Pflanzfestsetzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung von Bäumen oder Sträuchern als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen ist.

### **Hinweis:**

Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

## ANHANG 1 PFLANZLISTE ZUM

### UMWELTBERICHT für den BEBAUUNGSPLAN „Neumattäcker“ in Schliengen

**Bäume: „Stellplatzbäume“:** Zulässig sind nur standortgerechte und landschaftstypische Baumarten mit einem Stammumfang von 18-20 cm, z.B.:

Acer campestre `Elsrijk`	Feld-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides `Cleveland`	Spitz-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides `Columnare`	Spitz-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides `Crimson Sentry`	Spitz-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides `Deborah`	Spitz-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides `Globosum`	Kugel-Ahorn (Sorte)
Carpinus betulus `Fastigiata`	Pyramiden-Hainbuche (Sorte)
Carpinus betulus `Frans Fontaine`	Säulen-Hainbuche (Sorte)
Quercus robur `Fastigiata`	Säulen-Eiche (Sorte)
Tilia cordata `Rancho`	Stadt-Linde (Sorte)

### Obstbäume:

Apfelbäume auf stark wachsenden Unterlagen (Alte Sorten)  
Birnbäume auf stark wachsenden Unterlagen (Alte Sorten)  
Kirschbäume auf stark wachsenden Unterlagen (Alte Sorten)  
Walnussbäume

**Heckenpflanzen:** Zulässig sind nur standortgerechte und landschaftstypische Laubgehölze (Ausnahme: Eibe)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis in Arten und Sorten	Hecken-Berberitze
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus in Arten und Sorten	Weißdorn
Fagus silvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare in Sorten	Liguster
Lonicera in Arten und Sorten	Heckenkirsche
Taxus baccata	Eibe

### Sträucher z.B.:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana in Sorten	Haselnuss
Crataegus in Arten	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe, heimisch
Rosa ssp.	Wildrosenarten
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung) z.B:**

Hedera helix	Efeu, heimisch
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblattarten
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein

**Dachbegrünung:**

Alle Flachdächer sind extensiv mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von 20 bis 25 cm zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Für die Begrünung ist eine Mischung zu verwenden, in der überwiegend folgende standortgerechte Arten vorhanden sind:

Kräuter

Achillea millefolium	Schafgarbe
Achillea tomentosa	Teppichschafgarbe
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Centaurea scabiosa	Scabiosen-Flockenblume
Chrysanthemum leucanthemum	Wiesenmargerite
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hieracium x rubrum	Rotes Habichtskraut
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Prunelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria ocymoides	Kleines Seifenkraut
Sedum album `Coral Carpet`	Rotmoos-Teppichsedum
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium in Sorten	Fetthenne
Thymus montanus	Berg-Thymian
Thymus serpyllum	Wilder Thymian
Verbascum phoeniceum	Phönizische Königskerze
Veronica teucrium	Büschel-Veronica

Gräser

Carex flacca	Blaugrüne Segge
Carex humilis	Erd-Segge
Festuca amethystina	Amethyst-Schwingel
Festuca ovina	Schafschwingel
Poa compressa	Platthalmripse

**Dachbegrünung in Kombination mit Sonnenkollektoren /  
Photovoltaikanlagen:**

Für die Begrünung von Flachdächern (Substratschicht 10 cm) in Kombination mit Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen ist eine Mischung zu verwenden, in der überwiegend folgende standortgerechte Arten vorhanden sind:

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Schneepolster-Sedum
Sedum album `Coral Carpet`	Rotmoost Teppich-Sedum
Sedum album `Murale`	Bronzeschleier-Sedum
Sedum caucolicum	September-Sedum
Sedum cyaneum	Rosenteppich-Sedum
Sedum ewersii	Flachpolster-Sedum
Sedum floriferum `Weihenstephaner`	Gold` Gold-Sedum
Sedum Hybridum `Immergrünchen`	Mongolen-Sedum
Sedum kamtschatikum	Kamtschatka-Sedum
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum rupestre	Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium `Album Superbum`	Schneeteppich-Sedum
Sedum spurium `Fuldaglut`	Rotblättriges Teppichsedum
Sedum spurium `Roseum Superbum`	Schneeteppich-Sedum
Sedum spurium `Tricolor`	Buntlaubiges Sedum
Sedum telephium	Hohes Herbst-Sedum
Sempervivum arachnoideum	Dachwurz
Sempervivum montanum	Bergdachwurz
Jovibarba spec.	Steinwurz

**ARTENLISTE GLATTHAFERWIESE**

Artnamen	Deutscher Name	Gew- %
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel	0,9
Carum carvi	Wiesen-Kümmel	2,5
Centaurea cyanus	Kornblume	2
Centaurea jacea s.str.	Wiesen-Flockenblume	1,5
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	0,8
Daucus carota	Wilde Möhre	2
Galium album	Weißes Labkraut	1,8
Galium wirtgenii	Wirtgens-Labkraut	0,6
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	0,5
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	0,8
Leucanthemum ircutianum	Wiesen-Margerite	2,5
Lotus corniculatus	Hornschotenklee	1,5
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke	0,8
Malva moschata	Moschus-Malve	0,5
Papaver rhoeas	Klatschmohn	1,5
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,6
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	0,5

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	0,6
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	1,5
Scorzonerooides autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,7
Silaum silaus	Wiesensilge	0,3
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	1
Tragopogon pratensis s.str.	Wiesen-Bocksbart	1,1
Trifolium pratense	Rotklee	0,5
Gräser 70,0 %		
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	2
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	3
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	3
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	2
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	8
Dactylis glomerata s.str.	Gewöhnliches Knauelgras	2
Festuca pratensis	Wiesenschwingel	10
Festuca rubra agg.	Horst-Rotschwingel	19
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras	4
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	14
Trisetum flavescens	Goldhafer	3

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die zulässige Dachneigung beträgt 0°- 30°.
- 2.1.2 Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig.
- 2.1.3 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Materialien zulässig. Außerdem sind Dachbegrünungen zulässig (siehe Ziffer 1.7.4).
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

### **2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

- 2.2.1 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugebiete zulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb der Traufe bis zu einer Ansichtsfläche von 10,0 m<sup>2</sup> je Fassadenseite zulässig.
- 2.2.3 Freistehende Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Höhe von 6,0 m, bis zu einer Breite von 3,0 m und einer Ansichtsfläche bis zu 10,0 m<sup>2</sup> sein. Zulässig sind auch Fahnenmasten.
- 2.2.4 Werbeanlagen mit Leuchtfarben (z. B. Neonfarben, fluoreszierende Farben, UV-Farben oder Schwarzlicht) sind ausgeschlossen.
- 2.2.5 Selbstleuchtende Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen.

### **2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.3.1 Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.
- 2.3.2 Die nicht bebauten Flächen bebaubarer Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, sind naturnah oder gärtnerisch anzulegen.

### **2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.4.1 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,8 m (ab Straßenoberkante) als Zäune und/oder Hecken zulässig.
- 2.4.2 Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind ausschließlich mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.4.3 Einfriedungen mit Stacheldraht sind nicht zulässig.
- 2.4.4 Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind zulässig als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m.

## **2.5 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Freileitungen (z.B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

## **2.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

2.6.1 Das unverschmutzte Niederschlagswasser der unbelasteten Hof- und Dachflächen ist breitflächig auf dem jeweiligen Grundstück über eine bewachsene, mindestens 30,0 cm mächtige Bodenschicht zu versickern (Versickerungsmulde), sofern dies die Bodenverhältnisse zulassen. Der herzustellende Notüberlauf der Versickerungsanlagen wird über die öffentliche Regenwasserkanalisation an die Versickerungsbecken angeschlossen.

2.6.2 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachzuweisen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das auf den Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser in ausreichend dimensionierten Zisternen oder sonstigen Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und über die öffentliche Regenwasserkanalisation an die nächstgelegene Versickerungsanlage anzuschließen.

2.6.3 Belastetes Niederschlagswasser (LKW-Abstellflächen etc.) ist an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.

## **3 HINWEISE**

### **3.1 Artenschutz**

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, dürfen alle planmäßig zu entfernenden Gehölze sowie bestehende Gebäude und Gebäudeteile, ausschließlich in den Wintermonaten, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), entfernt werden.

Sollten Gehölzrodungen/Gebäudeabrissarbeiten zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelnester untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.

Nächtliche Bauarbeiten sollten nicht in den Monaten Mai bis September (01.05. – 30.09.) erfolgen. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung angebracht werden.

### **3.2 Beleuchtung**

Gemäß § 41a (1) des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streu-lichtarm). Durch örtliche und zeitliche Reduzierung der Beleuchtung sowie das

Anbringen von Verdunklungsmöglichkeiten an Fenstern sollen Lichtabstrahlungen an oder aus Gebäuden in die freie Landschaft vermieden werden.

### **3.3 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen; ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **3.4 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.5 Bodenschutz**

#### Allgemeines

Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

#### Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz

- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Aufträgen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach §6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermieden.
- Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der Ersatzbaustoffverordnung für die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden.
- Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.
- Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzuzäunen.
- Ober- und Unterboden sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im

Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.

- Ausgebauter Boden (z. B. Mutter- bzw. Oberboden) ist fachgerecht entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.
- Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zu vermeiden.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden, z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).
- Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinenteknik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden; der zulässige maximale Kontaktflächendruck bzw. die zulässige maximale Bodenpressung von maximal 0,4 kg/cm<sup>2</sup> ist einzuhalten. Darüber hinaus sind die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19713) jeweils zu beachten und einzuhalten.
- Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.
- Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialien sind rückstandslos zu

entfernen.

- Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten - wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc.- der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrücke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.
- Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.
- Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.
- Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.
- Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik zu beseitigen, z.B. mit einem Stechhublocker. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschieben (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Art und Weise der erforderlichen weitergehenden Sachverhaltsermittlung ist mit der Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

### **3.6 Erdmassenausgleich**

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gern. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

### **3.7 Photovoltaikpflicht**

Auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung bei Neubauten oder grundlegender Dachsanierung gemäß § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) und auf die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) wird hingewiesen.

### **3.8 Landwirtschaftliche Emissionen**

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

### **3.9 Sichtfelder an Grundstückszufahrten**

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Die Sichtfelder der Zufahrten sind in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten.

Schliengen, den \_\_\_\_\_

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Dr. Christian Renkert  
Bürgermeister

Planverfasser

#### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schliengen übereinstimmen.

#### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

\_\_\_\_\_.

Schliengen, den \_\_\_\_\_

Dr. Christian Renkert  
Bürgermeister

Dr. Christian Renkert  
Bürgermeister

## **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	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	4
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	5
2.1	Städtebauliche Konzeption.....	5
2.2	Erschließung .....	5
2.2.1	Verkehrliche Erschließung .....	5
2.2.2	Technische Erschließung .....	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
3.1.1	Gewerbegebiet (GE) .....	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.3	Bauweise .....	7
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	7
3.6	Grünflächen .....	7
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
3.8	Anpflanzungen .....	8
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
4.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	8
4.2	Werbeanlagen.....	9
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	9
4.4	Einfriedungen und Mauern .....	9
4.5	Freileitungen .....	9
4.6	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	9
5	UMWELTBERICHT.....	10
6	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	10

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Nachdem die Gemeinde Schliengen in den vergangenen Jahren den Focus mehr auf die Entwicklung von Wohnbauflächen im Kernort und in den Ortsteilen gelegt hatte, soll nun aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Gewerbeflächen auch ein Gewerbegebiet realisiert werden. Konkreter Anlass waren die Anfrage von bereits ortsansässigen Betrieben die dringend Erweiterungsmöglichkeiten suchen, die Gemeinde will aber auch die Gelegenheit nutzen, um für den Landkreis Lörrach im vorgesehen Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften zu schaffen. Das Plangebiet liegt nördlich des Hohlebachs zwischen Rheintalbahn und der Ortsumfahrungsstraße und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen sind die Flächen bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Als Genehmigungsgrundlage für die Erweiterung des Gewerbegebiets soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dabei sollen an Stelle der landwirtschaftlich genutzten Flächen geeignete Bauplätze für eine zeitgemäße gewerbliche Bebauung ausgewiesen und eine ökonomische Erschließung sichergestellt werden.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Stärkung der Gemeinde Schliengen als attraktiver Gewerbestandort
- Ansiedlung von neuen sowie Erhalt von bestehenden Arbeitsplätzen
- Sicherung einer flächensparenden Erschließung
- Schaffung einer Planungsgrundlage für die Errichtung von Gemeinschaftsunterkünften.

### **1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich**

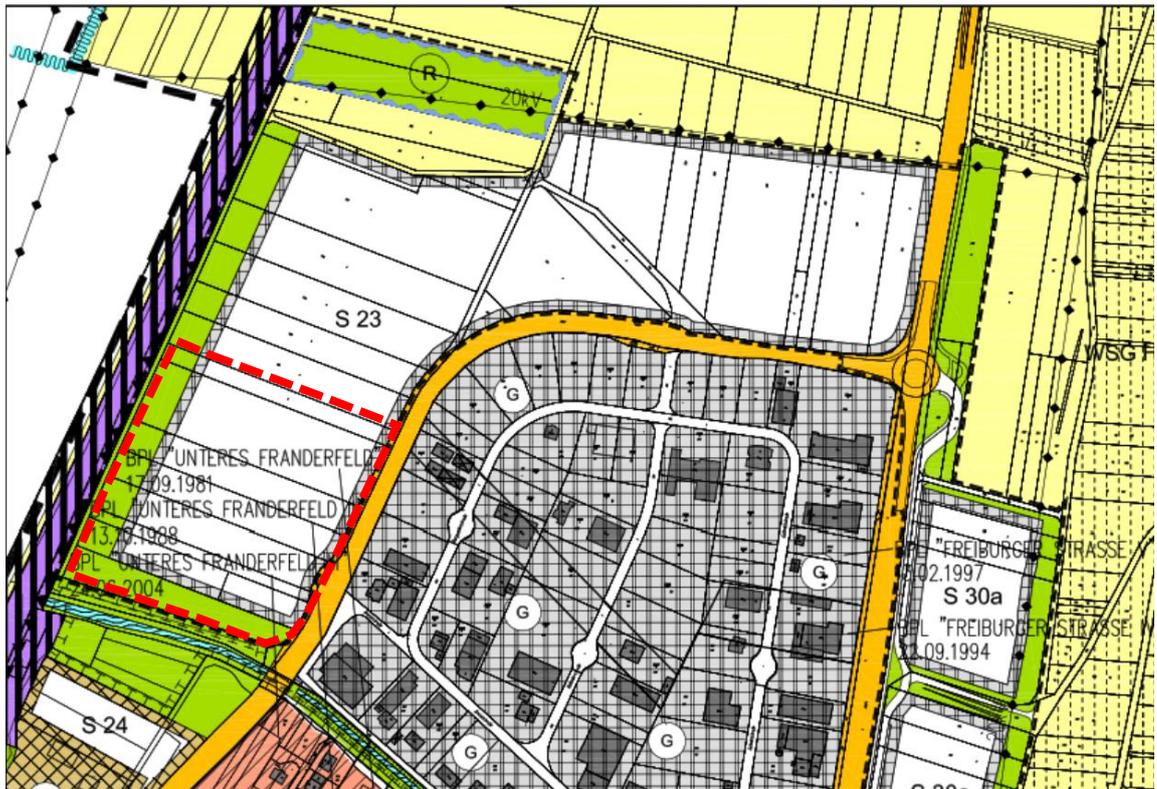
Das Plangebiet (ca. 3,6 ha) befindet sich im Westen der Gemeinde Schliengen unmittelbar östlich der Rheintalbahn (Bahnlinie Freiburg – Basel) und nördlich des Hohlebachs. Mit der westlich des Plangebiets anschließenden Ortsumfahrungsstraße ist ein guter Verkehrsanschluss gewährleistet. Nördlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Das Plangebiet wird derzeit vollständig landwirtschaftlich als Ackerland und Obstplantage genutzt.



Lage des Plangebiets im Luftbild (rote Umrandung) (Quelle: LUBW)

### 1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen aus dem Jahr 2005 in der Fassung der 4. Änderung (09/2021) stellt für die betroffenen Flächen geplante Gewerbeflächen sowie Grünflächen dar. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Gewerbegebiete sowie Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen fest und kann ist daher aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan de VVG Schliengen – Bad Bellingen (ohne Maßstab)

#### 1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Regelverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Die Umweltprüfung sowie eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes wird vom Büro proeco Umweltplanung, Consulting & Services GmbH aus Wehr erarbeitet. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ein sog. Scoping durchgeführt. Als Beurteilungsgrundlage wird zur frühzeitigen Beteiligung ein Vorentwurf des Umweltberichts beigefügt.

##### Verfahrensablauf

16.05.2024	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Neumattäcker“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
_____ bis _____	Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
_____	Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Neumattäcker“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

____.____.____ bis	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
____.____.____ Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____ ____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neumattäcker“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

### **2.1 Städtebauliche Konzeption**

Das Gewerbegebiet „Neumattäcker“ wird durch eine innere Erschließungsstraße erschlossen, die im Osten an das bestehende Straßennetz (Ortsumfahrungsstraße Schliengen) anknüpft. Die Erschließung verläuft von der Ortsumgehung kommend zunächst in Ost-West-Richtung, um dann ca. in der Mitte nach Norden abzubiegen. Danach verläuft die Straße bis zum Plangebietsrand nach Norden und endet dort in einem Wendeplatz. Dies bietet die Möglichkeit die Straße und damit auch das Gewerbegebiet zu einem späteren Zeitpunkt nach Norden zu erweitern, so wie es der Flächennutzungsplan bereits vorsieht. Um eine kleinteiligere Erschließung der Grundstücke zu ermöglichen, wurde an der Stelle, an der die Haupteerschließungsstraße nach Norden abknickt, ein kleiner Stichweg in Richtung Bahntrasse fortgeführt.

Um der Nachfrage örtlicher Gewerbetreibenden nachzukommen zu können, sieht das Plangebiet eine Mischung aus Flächen für kleinteiligere Gewerbestrukturen bis hin zu größeren Parzellierungen vor. Nachgefragt sind derzeit Grundstücksgrößen zwischen 4.000 und 6.000 m<sup>2</sup>.

Zur Eingrünung des Plangebiets werden im Süden zum Hohlenbach, und im Norden zur Abgrenzung der landwirtschaftlich genutzten Flächen, Grünflächen vorgesehen, die zum einen zur Einfügung in das Landschaftsbild und auch zur Verbesserung der klimatischen Situation beitragen sollen.

### **2.2 Erschließung**

#### **2.2.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet soll von Osten her, von der Ortsumfahrungsstraße erschlossen werden. Da im geplanten Gewerbegebiet mit LKW-Verkehr zu rechnen ist, wurde bei der Stichstraße eine großflächige Wendemöglichkeit erforderlich.

Die neuen Grundstücke werden über eine neue innere Erschließung angedient. Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 10 m vorgesehen, sodass die Erreichbarkeit der Grundstücke mit LKWs gewährleistet ist, und auch noch Platz für parkende Kfz und einen Gehweg zur Verfügung steht.

Zwischen Plangebiet und Bahntrasse verläuft ein Wirtschaftsweg entlang der Rheintalbahn, der zur Pflege des Bahndamms auch weiterhin benötigt und daher erhalten wird. Der Wirtschaftsweg entlang der Ortsumfahrungsstraße auf der Ostseite des Plangebiets hätte zukünftig jedoch keine Funktion mehr und wurde daher in das Plangebiet als Gewerbegebietsfläche einbezogen.

### **2.2.2 Technische Erschließung**

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Abwasserentsorgung erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Schliengen. Das anfallende Regenwasser soll möglichst zur Versickerung gebracht werden. Ist eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich, erfolgt eine gedrosselte Ableitung. Die Entwässerungskonzeption wird bis zur Offenlage des Bebauungsplans weiter ausgearbeitet.

## **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen sollen vollständig als Gewerbegebiet gemäß § 8 der BauNVO festgesetzt werden.

#### **3.1.1 Gewerbegebiet (GE)**

Im Gewerbegebiet werden abweichend von § 8 BauNVO Tankstellen, sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Damit soll ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Gebiet vermieden werden. Außerdem sollen die knapp gewordenen Flächen für die Gewerbeentwicklung für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgehalten werden. Nichtsdestotrotz will die Gemeinde Schliengen auch die Gelegenheit nutzen, im Gewerbegebiet Flächen für Gemeinschaftsunterkünfte zur Verfügung zu stellen, welche in Gewerbegebieten als Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind. Von den in der BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden daher nur Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da Nutzungen wie z.B. Spielcasinos von der Gemeinde nicht gewollt sind.

Um einen lebendigen Ortskern zu erhalten, werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Unselbstständige Verkaufsstätten in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe bzw. Handwerksbetrieben können hingegen als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Waren auf dem Grundstück des jeweiligen Betriebs hergestellt oder weiterverarbeitet worden sind und die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist (Handwerkerprivileg). Hierdurch sollen die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Schliengen geschützt, aber gleichzeitig einem produzierenden Betrieb die Möglichkeiten eröffnet werden, die vor Ort hergestellten Produkte auf dem Firmengelände zum Verkauf anzubieten.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe, Traufhöhe) definiert.

Als Grundflächenzahl wird der Wert von 0,8 festgelegt, um im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine ökonomische Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Gleichzeitig wird dafür gesorgt, dass ein Mindestanteil von Bebauung freigehalten wird.

Die Geschossflächenzahl wird mit einem Wert von 2,4 festgesetzt, sodass durch eine dreigeschossige Bebauung eine effiziente bauliche Nutzung der Bauflächen ermöglicht wird.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Gebäudehöhe (GH) und die Traufhöhe (TH) bestimmt. Dabei orientieren sich die Höhenfestsetzungen an den Gebäudehöhen in anderen Gewerbegebieten der Gemeinde berücksichtigen aber auch die Tatsache, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, und daher auch in Gewerbegebieten die Möglichkeit zu einer gewissen Verdichtung gegeben werden soll. Zudem werden die baulichen Anlagen durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bzw.

Traufhöhe auf das notwendige Maß beschränkt, sodass eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Ortsbilds am Siedlungsrand ausgeschlossen werden kann. Nebenanlagen werden ebenfalls in ihrer Höhe eingeschränkt, sodass diese dem Hauptgebäude in ihrer Kubatur deutlich untergeordnet sind.

Bei Gewerbebauten sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten und Bauteile, wie z. B. Aufzüge, Türme, Schornsteine und Lüftungsschächte etc. bis maximal 1,0 m zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen auf Gebäuden dürfen die tatsächlich realisierte Bauhöhe bis zu 1,5 m überschreiten.

### **3.3 Bauweise**

Als abweichende Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, die jedoch auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässt. Damit wird den insbesondere den Anforderungen von größeren Gewerbebetrieben Rechnung getragen.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen definiert. Diese werden so festgesetzt, dass eine ökonomische Ausnutzung der Baugebiete möglich ist, die den Bauherren aber noch Spielräume in der Detailplanung offenlässt.

### **3.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen zielen darauf ab, dass Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten, nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Damit sollen die hochbaulichen Anlagen am Hauptgebäude gebündelt und insbesondere ein Heranrücken an die öffentlichen Verkehrsflächen und an den Ortsrand vermieden werden.

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind aus praktischen Gründen im gesamten Plangebiet zugelassen.

### **3.6 Grünflächen**

Zur landschaftlichen Einbindung und zur Verbesserung des Kleinklimas wurden im Süden in Richtung Hohlebach und im Norden als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen Grünstreifen vorgesehen. Die privaten Grünflächen dienen der Eingrünung des Plangebiets und tragen der Lage am Ortsrand Rechnung.

### **3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, und einen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu leisten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern.

Für den Erhalt der Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere müssen bei der Anlage von Zäunen ein Bodenabstand zwischen Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von mindestens 20 cm eingehalten werden.

Alle Nebengebäude und Garagen mit Dachneigungen von 0° - 10° sind auf mindestens 80 % der Dachfläche zur landschaftlichen Einbindung und zur Verbesserung des Wasserhaushalts zu begrünen und mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu versehen. 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 zulässig und erwünscht.

Außerdem werden in den Bauvorschriften Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Rodungen oder Gebäudeabbrüche außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Es wird auch auf die geltenden Vorschriften zur Beleuchtung hingewiesen, die einer Beeinträchtigung wild lebender Arten durch die Beleuchtung vorbeugen.

### **3.8 Anpflanzungen**

Um eine ansprechende Begrünung und Eingrünung des Plangebiets zu gewährleisten, wurden die Vorschläge des Landschaftsplaners zur Begrünung der in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen F1 und F2, zur Begründung der privaten Gewerbegebietsgrundstücke sowie zur Überstellung von PKW-Stellplatzflächen zur Erhöhung der Retentionsleistung des Bodens, sowie zur Verbesserung des Kleinklimas als Festsetzungen in den Bauvorschriften aufgenommen und für alle Pflanzmaßnahmen entsprechende Pflanzvorschläge aufgeführt.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die gestalterischen Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen orientieren sich im Wesentlichen an den geplanten Gebäudenutzungen. So soll durch diese Regelungen insgesamt ein störendes Erscheinungsbild verhindert, gleichzeitig noch ausreichend Spielräume für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

Um bei den Dachformen eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, werden Dachneigungen von 0° bis 30° zugelassen. Somit können sowohl Flachdächer, flach geneigte Dächer, Pultdächer, Sattel- und Walmdächer entstehen und den Bauherren wird ein großzügiger Gestaltungsspielraum eingeräumt.

Bei der Oberflächen- und Dachgestaltung sowie der Dacheindeckung geht es darum, die Reflexion zu verringern und vor allem die farbige Gestaltung zu regeln, so dass ein angemessenes Erscheinungsbild der Bebauung gesichert ist. Gerade die Reflexion von großen, spiegelnden Flächen führt häufig zu Beeinträchtigungen und Konflikten mit der nachbarschaftlichen Bebauung oder mit dem naheliegenden Verkehr. Um diese Konflikte zu minimieren, werden spiegelnde und reflektierende Materialien ausgeschlossen. Das gilt auch für Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, die aus blendfreiem Material herzustellen sind. Dachbegrünungen sind explizit erwünscht und daher unabhängig von der sonstigen Dacheindeckung zulässig.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wurden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckungsmaterial ausgeschlossen.

#### **4.2 Werbeanlagen**

Aufgrund der von der Ortsumfahrung gut einsehbaren Lage ist eine Einschränkung der Werbeanlagen notwendig, um einen übermäßigen Wildwuchs zu verhindern. Überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden, weshalb die zulässige Ansichtsfläche von Werbeanlagen auf 10 m<sup>2</sup> begrenzt wird und Werbeanlagen am Gebäude nur bis zur Traufhöhe zugelassen werden. Freistehende Werbeanlagen werden darüber hinaus in ihrer Höhe und Breite begrenzt, damit sie keine dominierende Wirkung entfalten. Werbeanlagen mit Leuchtfarben sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind zum Schutz des Ortsbilds und darüber hinaus auch aus Artenschutzgründen ausgeschlossen.

#### **4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die Festsetzungen zu den Nebenflächen wie Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätzen dienen der positiven Wahrnehmung des Gebietes und sorgen zudem für eine Minimierung des Konfliktpotenzials durch Geruchsimmissionen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen. Die Festsetzung von Vegetationsflächen soll die Anlage von „Schotter-“ und „Steingärten“ vermeiden.

#### **4.4 Einfriedungen und Mauern**

Die Festsetzungen zu Einfriedungen und Mauern leisten einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung des Straßenraumes und damit zum Gesamterscheinungsbild des Gewerbegebietes. Die Höhenbegrenzung von Einfriedungen soll sicherstellen, dass gerade die Verkehrsflächen nicht weiter eingeengt werden und der Straßenraum „tunnelartig“ in Erscheinung tritt. Aus gleichem Grund sind nur Zäune und/oder Heckenpflanzungen zulässig. Die Verwendung von Maschendraht sowie Drahtzäune sind aus gestalterischen Gründen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Es sind die Pflanzlisten im Anhang der Bauvorschriften zu beachten. Die Verwendung von Stacheldraht ist zur Minimierung der Verletzungsgefahr nicht zulässig.

Geschlossene Einfriedungen sind nur als Beton- oder Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. Damit soll eine zu massive Wirkung der Einfriedungen im Plangebiet vermieden werden.

#### **4.5 Freileitungen**

Zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Niederspannungsfreileitungen nicht zugelassen.

#### **4.6 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken zurückzuhalten, nach dem Stand der Technik zu behandeln bzw. über die belebte Bodenschicht schadlos zu versickern. Hierzu gelten die Grundlagen für den Umgang mit dem Niederschlagswasser gemäß Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in der jeweiligen aktuellen Ausgabe.

Die Bemessung der Rückhaltung ist gemäß DWA Arbeitsblatt A138 mindestens für ein 5-jähriges Niederschlagsereignis auszulegen. Die Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben bzw. den gültigen Verordnungen nachzuweisen.

Das Niederschlagswasser muss mindestens über eine belebte Bodenschicht mit 30 cm Stärke oder gleichwertige Maßnahmen versickert werden. Sofern die Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht nachgewiesen werden kann, müssen alternative Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung und Rückhaltung ergriffen werden. Die hierzu erforderlichen Rückhalteräume sind gemäß den Richtlinien zu bemessen.

## 5 UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro proeco Umweltplanung, Consulting & Services GmbH aus Wehr FLA eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial.

Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Diese sind im weiteren Verfahren zu klären. Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wird ein Vorentwurf des Umweltberichts beigefügt und im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ein sogenanntes „Scoping“ durchgeführt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen umweltrelevanten Maßnahmen wurden in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

## 6 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	30.159 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	2.726 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	2.771 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>35.656 m<sup>2</sup></b>

Gemeinde Schliengen, den

Dr. Christian Renkert  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schliengen übereinstimmen.

Schliengen, den

Dr. Christian Renkert  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

\_\_\_\_\_.

Dr. Christian Renkert  
Bürgermeister

# Gemeinde Schliengen

Wasserschloss Entenstein

79418 Schliengen

---

## Bebauungsplan – „Neumattäcker“

Vorentwurf Umweltbericht

---

(Stand 16.05.2024)



Umweltplanung, Consulting & Services GmbH

Heinrich-Heine-Straße 3A 79664 WEHR Tel.: 07761-913729 [info@proeco-umweltplanung.de](mailto:info@proeco-umweltplanung.de)

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung .....	3
2. Kurzbeschreibung und -bewertung der Schutzgüter .....	3
2.1 Schutzgebiete.....	3
2.2 Artenschutz .....	4
2.3 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	5
2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	6
2.5 Schutzgut Boden .....	7
2.6 Schutzgut Wasser .....	9
2.7 Schutzgut Klima und Luft.....	11
2.8 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung .....	11
2.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.....	11
2.10 Biologische Vielfalt .....	11
2.11 Wechselwirkungen .....	12
2.12 Emissionen und Energienutzung .....	13
3. Vorschläge zu Grünplanerischen Festsetzungen und dringende Planungsempfehlungen .....	13
3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die über (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) festgesetzt werden sollten: .....	13
3.2 Gestaltungsempfehlungen zu unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) die beschlossen werden sollten.....	13
3.3 Dringende Planungsempfehlungen zum Schutz der Umwelt.....	14

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schutzgebiete von Natur und Landschaft im Umfeld BPlanbereich (rotes Polygon) .....	3
Abbildung 2: „ungepflegte“, südexponierte Zaunstrukturen zwischen Acker und Obstplantage.....	5
Abbildung 3: FNP aus dem Geoportal BW; Der BPlanbereich liegt innerhalb einer geplanten Gewerbefläche (rotes Polygon) .....	6
Abbildung 4: BPlanbereich (rote Linie) mit Acker, Obstplantage und Saumstrukturen sowie im Süden Brombeergestrüpe und sich entwickelnde Feldhecken .....	7
Abbildung 5: Der BPlanbereich (rotes Polygon) beansprucht hoch bedeutende Böden.....	8
Abbildung 6: Lage BPlanbereich (rotes Polygon) im Wasserschutzgebiet.....	9
Abbildung 7: blau schraffierte Flächen sind durch die Regenwasserrückhaltebecken bis zum HQ 100 geschützte Bereiche. Bei einem extremen Hochwasser könnten entlang der Bahntrasse Flächen auch im BPlanbereich (rotes Polygon) überschwemmt werden.....	10
Abbildung 10: Der BPlanbereich (roter Pfeil) liegt außerhalb des Biotopverbunds trockener (gelbe bis braune Flächen), mittlerer (grün) Standorte. Der Biotopverbund feuchter (blau) Standorte (Hohlebach) wird nicht unterbrochen.....	12



Zu beachten ist, dass südlich des BPlans das geschützte Offenlandbiotop „Feldgehölz am Halebach NW Schliengen“ liegt. Um einen möglichst großen Abstand vom Gehölz zu erreichen ist neben der Einhaltung des 10m breiten Gewässerrandstreifens hier ein Grünstreifen von 5 m und ein zusätzlicher Gebäudeabstand von 3 m geplant. Dadurch können Bäume am Halebach gut 20 m hoch werden ohne die zukünftigen Gebäude zu gefährden. Damit ist es auch möglich Habitatbäume am Halebach zu belassen und zu entwickeln.

## 2.2 Artenschutz

Rechtliche Grundlagen des besonderen Artenschutzes sind §§ 44 ff BNatSchG. In den gesetzlichen Grundlagen ist ein umfassender Katalog an Verbotstatbeständen aufgeführt. So ist es beispielsweise untersagt, wildlebende Tiere besonders geschützter Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenso dürfen ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Tierarten (FFH Anhang IV) und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Der Eingriffsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Acker und Obstplantage genutzt. Die Flächen stellen nur ein untergeordnetes, temporäres Nahrungshabitat für weit verbreitete **Vogelarten** dar. Ein Vorkommen von **Reptilien** (Eidechsen) ist sehr wahrscheinlich, da die westlich angrenzende Bahntrasse und die bahnbegleitenden Strukturen als Migrationsachse dienen. Die „ungepflegten“, südexponierten Bereiche entlang des Zaunes um die Obstplantage stellen einen Lebensraum für Zauneidechsen dar. Durch den BPlan gehen diese Strukturen verloren und es müssen im Vorfeld Vergrämungs- sowie Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) ergriffen werden. Für **Fledermäuse** ist der BPlanbereich durch die Leitstrukturen am Halebach ein temporäres Nahrungshabitat. Zu Blütezeiten oder bei Insektenkalamitäten sind hier jagende Fledermäuse anzutreffen. Insbesondere für Quartiere der Fledermäuse ist ein alter Baumbestand entlang des Halebachs von hoher Bedeutung, weshalb mit den Gebäuden ein ausreichender Sicherheitsabstand eingehalten werden muss.



Abbildung 2: „ungepflegte“, südexponierte Zaunstrukturen zwischen Acker und Obstplantage

### 2.3 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Im Schutzgut Mensch sind insbesondere die Wohnqualität und die Belange der Gesundheit zu berücksichtigen. Das geplante Gewerbegebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Schliengen und grenzt an bereits bestehende Gewerbeflächen im Osten an. Der BPlanbereich wird durch den Hohlebach und das gewässerbegleitende Feldgehölz optisch vom nächstgelegenen Wohngebiet südlich des Hohlebachs hin abgegrenzt.

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit entstehen in der Regel durch Lärm- und Schadstoffimmissionen. Durch das Projekt treten während der Bauphase beeinträchtigende Emissionen auf. Diese sind zeitlich befristet und daher als insgesamt unerheblich bis gering für die Nachbarschaft einzustufen. Betriebsbedingte Emissionen hängen vom zukünftig ansiedelnden Gewerbe ab. Der Hohlebach mit seinem gewässerbegleitenden Feldgehölz hat auf das nahegelegene Wohngebiet eine abmildernde Wirkung bezüglich der Emissionen aus dem Gewerbegebiet und muss deshalb in seiner Höhenausprägung erhalten bleiben. Der Baustellenverkehr wird über die „westliche Ortsumgehung“ erfolgen und hat keine negativen Auswirkungen auf Wohngebiete und die Wohnqualität. Die Auswirkungen des erhöhten Verkehrsaufkommens während der Bau- und der Betriebsphase ist auf Gewerbegebietsflächen begrenzt.

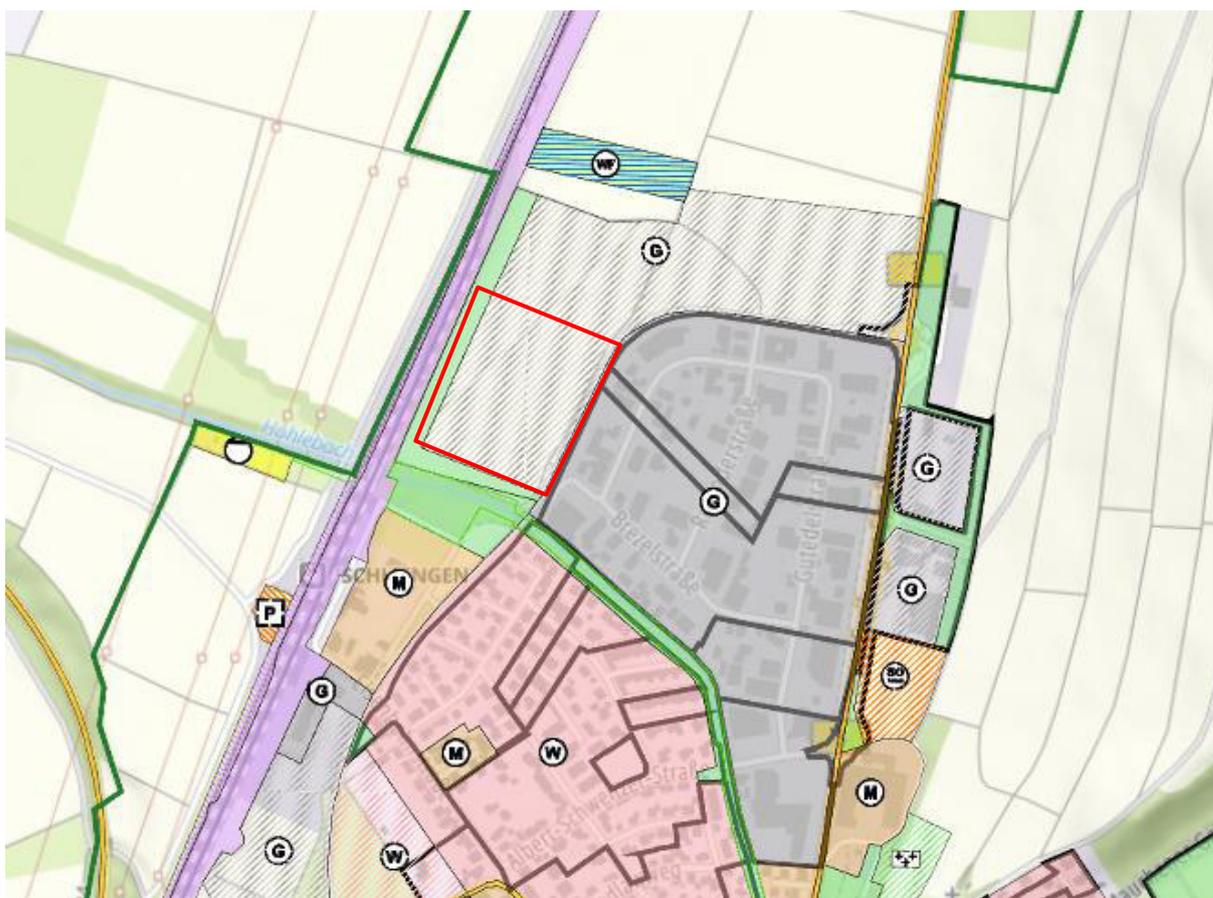


Abbildung 3: FNP aus dem Geoportal BW; Der BPlanbereich liegt innerhalb einer geplanten Gewerbefläche (rotes Polygon)

**Fazit:** Die Wohnqualität wird in den nahegelegenen Wohngebieten temporär in der Bau-phase beeinträchtigt. Der Hohlebach mit seinem gewässerbegleitenden Feldgehölz schirmt das südlich gelegene Wohngebiet gegenüber Emissionen aus dem Gewerbegebiet ab und muss in seiner Höhenausprägung erhalten werden. Insgesamt sind die Auswirkungen durch das geplante Gewerbegebiet für die Wohnqualität im Umfeld als gering zu bewerten.

## 2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im BPlanbereich sind ca. 2,1 ha Ackerflächen (4 ÖP/m<sup>2</sup>), 1,3 ha Obstplantage (4 ÖP/m<sup>2</sup>) und 0,1 ha sonstige Biotoptypen (11 ÖP/m<sup>2</sup>) am Südrand mit Brombeergestrüpp, Sträuchern und kleinen Bäumen sowie am Ost- und Westrand mit Saumvegetation vorhanden.

Der BPlan ermöglicht bei einer GRZ von 0,8 eine Bebauung von 2,5 ha und sieht eine Verkehrserschließung auf 0,3 ha vor. Hierfür werden Äcker und die Obstplantage beansprucht wodurch ein Ökopunktedefizit von 84.000 ÖP im Schutzgut entsteht.



Abbildung 4: BPlanbereich (rote Linie) mit Acker, Obstplantage und Saumstrukturen sowie im Süden Brombeergestrüppe und sich entwickelnde Feldhecken

**Fazit:** Das geplante Gewerbegebiet beansprucht ca. 3,5 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Äckern und einer Obstplantage. Hierdurch kommt es zu einem **Ausgleichsbedarf von 84.000 Ökopunkten**. Der Ausgleich muss im Wesentlichen auf externen Flächen erfolgen.

## 2.5 Schutzgut Boden

Die Bestandserfassung und Bewertung erfolgt i.d.R. in Anlehnung an das Bodenschutzgesetz auf der Grundlage der Methodik von Heft 23 zur Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit.

Das BPlan-Gebiet liegt auf der Bodeneinheit Z98 „Brauner Auenboden, meist kalkhaltig und z. T. pseudovergleyt, aus Auensedimenten, engverzahnt mit Parabraunerden aus Hochflutlehm oder aus älterem Auenlehm“.

Insgesamt handelt es sich bei dem Auenboden im BPlan-Bereich um einen hochwertigen Bodentyp, der mit 12,0 Ökopunkten pro m<sup>2</sup> Versiegelung ausgeglichen werden muss.

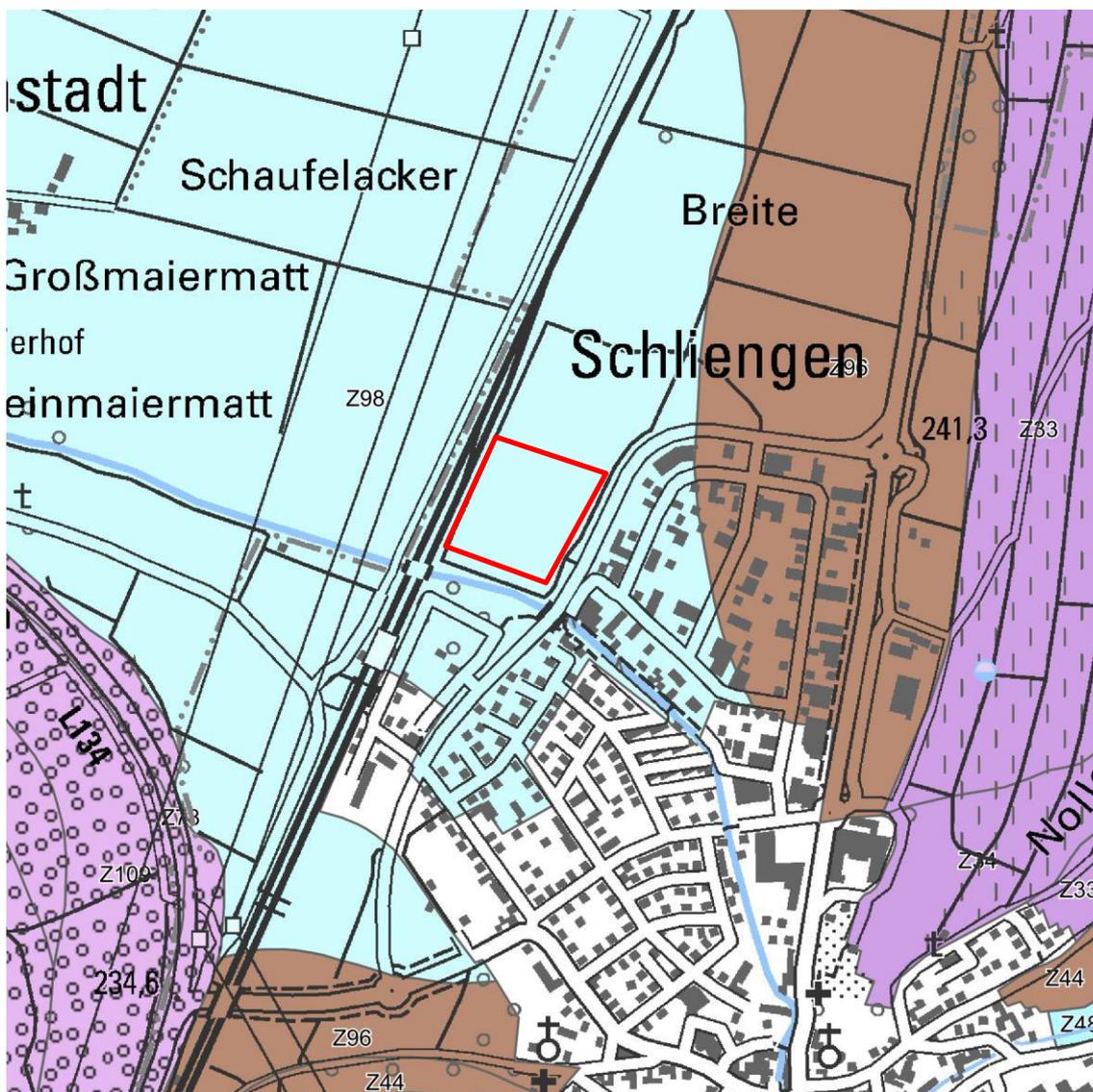


Abbildung 5: Der BPlanbereich (rotes Polygon) beansprucht hoch bedeutende Böden

Planintern können den Versiegelungsflächen, außer den vorzusehenden Dachbegrünungen, keine Ausgleichsmaßnahmen entgegengestellt werden, weshalb der Hauptanteil der Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen liegen muss.

**Fazit:** Durch das Gewerbegebiet werden ca. 3,3 ha hochwertige Böden umgestaltet oder versiegelt, was insgesamt sehr hohe Konflikte und einen **Ausgleichsbedarf von ca. 396.000 Ökopunkten** verursacht.

## 2.6 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nördlich des Hohllebachs und in der Zone III des Wasserschutzgebiets „Zweckverband GrpWV Hohllebach-Kandertal; TB1 und TB2“.

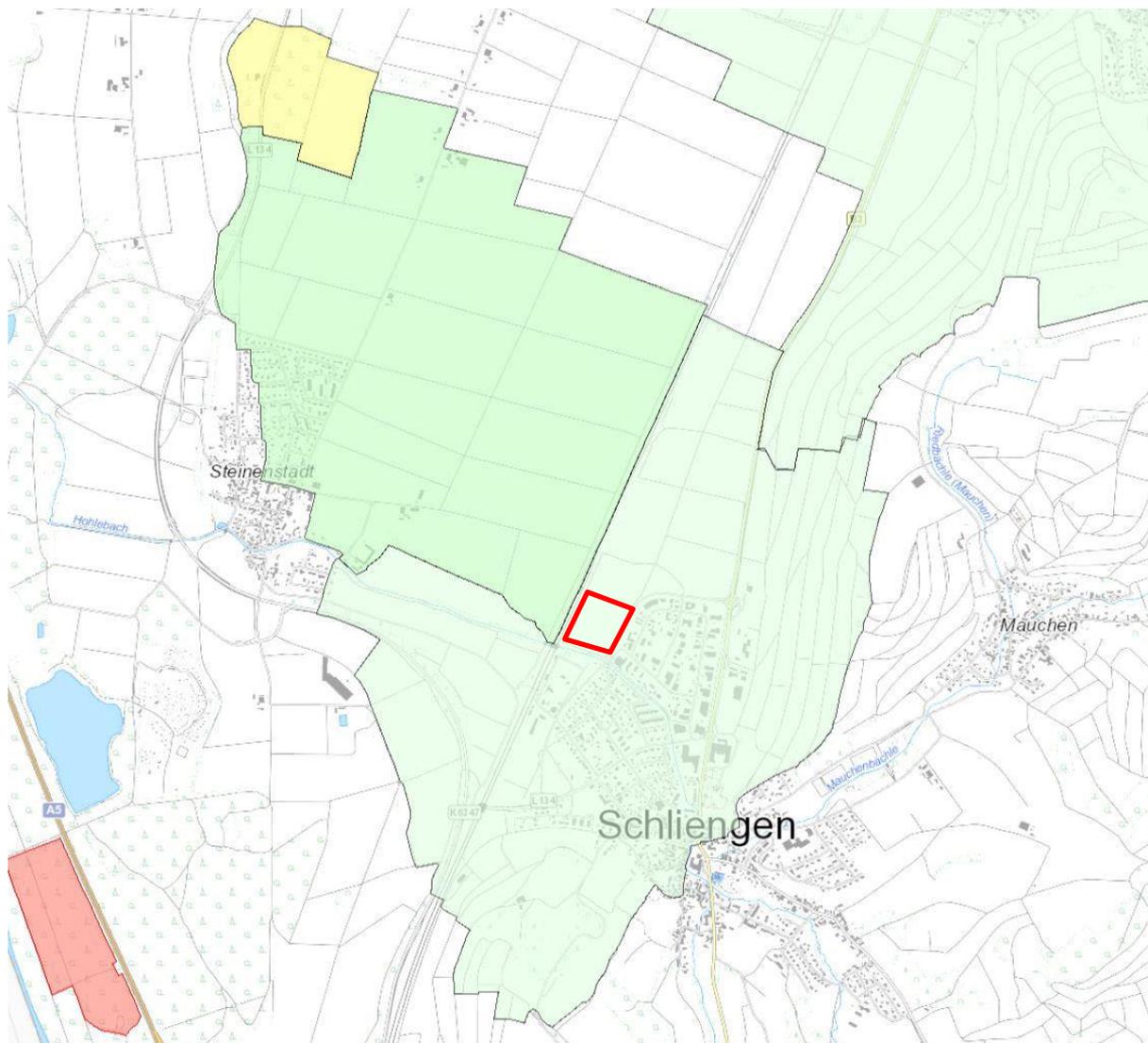


Abbildung 6: Lage BPlanbereich (rotes Polygon) im Wasserschutzgebiet

Der BPlanbereich kann bei einem extremen Hochwasser entlang der Bahntrasse überschwemmt werden (siehe Abbildung 7).

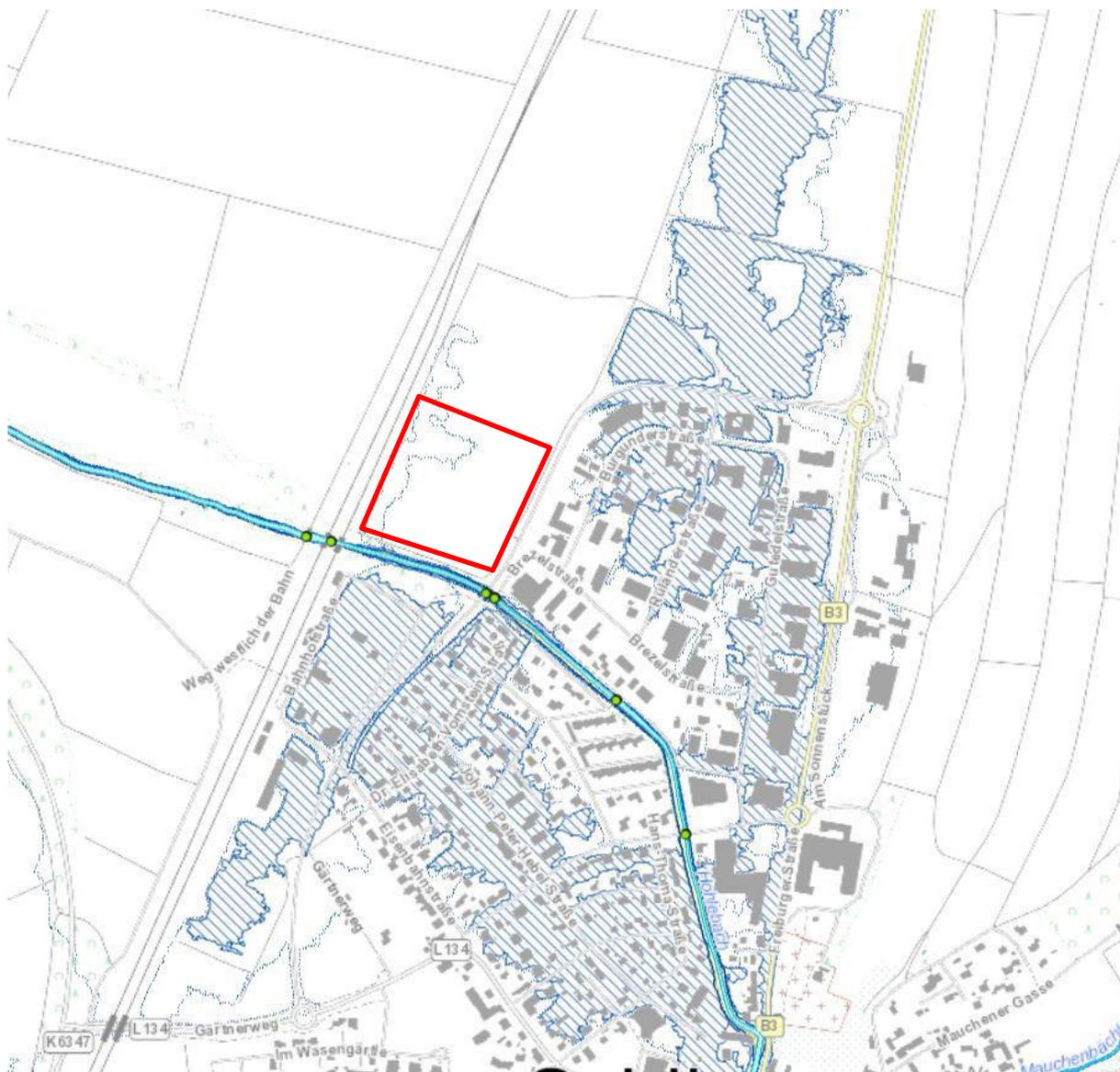


Abbildung 7: blau schraffierte Flächen sind durch die Regenwasserrückhaltebecken bis zum HQ 100 geschützte Bereiche. Bei einem extremen Hochwasser könnten entlang der Bahntrasse Flächen auch im BPlanbereich (rotes Polygon) überschwemmt werden.

Die quartären/pliozänen Sande und Kiese im BPlanbereich gehören zum Grundwasserleiter des Oberrheingraben, weshalb auf eine Versickerung der Niederschläge zur Grundwasseranreicherung zu achten ist. Drainagen dürfen zur Vermeidung von Grundwasserverlusten nicht an die öffentliche Regen- oder Abwasserkanalisation angeschlossen werden.

Im BPlanbereich sind hydrogeologische Untersuchungen zur Vermeidung von Grundwasserunreinigungen vorzunehmen.

**Fazit:** Der BPlanbereich liegt im Wasserschutzgebiet, weshalb insbesondere auf die Vermeidung von Grundwasserunreinigungen und -verlusten geachtet werden muss. Dazu sind nach Auswertung des hydrogeologischen Gutachtens entsprechende Vorgaben festzusetzen.

## 2.7 Schutzgut Klima und Luft

Der BPlanbereich liegt in der Kaltluftsenke nordwestlich von Schliengen. Zukünftig wird durch die Versiegelung und die vorhandenen Randstrukturen (Lärmschutzwand, bestehendes Gewerbegebiet) der Bereich stärker als heute aufgeheizt. Negative Auswirkungen auf Schliengen oder Steinenstadt sind wegen der abgeschirmten Randlage nicht zu erwarten. Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes werden keine durchlüftungsrelevanten Kaltluftströmungen zerschnitten.

**Fazit:** Die mit dem BPlan ermöglichte Bebauung hat geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Mikroklima und die Luftqualität.

## 2.8 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

Das geplante Gewerbegebiet liegt abgeschirmt zwischen Bahntrasse und bestehenden Gewerbeflächen am nördlichen Ortsrand von Schliengen. Vom südlich gelegenen Wohngebiet aus ist das Gewerbegebiet aufgrund des Hohlebach-Galeriewaldes nicht einsehbar.

Zur Einbindung des Gewerbegebietes nach Norden ist ein 5 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der mit hochstämmigen Bäumen bepflanzt werden soll.

Das geplante Gewerbegebiet wird derzeit nicht als Naherholungsraum genutzt. Es verlaufen keine Rad- und Wanderwege durch den BPlanbereich. Außer dem Hohlebach-Galeriewald gibt es keine erholungsrelevanten Strukturelemente.

**Fazit:** Das Landschafts- und Ortsbild sowie die Erholungseignung werden durch den BPlan „Neumattäcker“ nicht beeinträchtigt.

## 2.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Der BPlanbereich liegt am Hohlebach und am Rande des alten Siedlungsgebietes von Schliengen. Daher muss bei Bodenarbeiten auf Kulturgüter geachtet werden.

Das Flurstück wird derzeit als Acker und Obstplantage bewirtschaftet. Der Landwirtschaft werden durch die Realisierung des BPlans ca. 3,5 ha Flächen entzogen.

## 2.10 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt wird durch den Biotopverbund nachhaltig gefördert und erhalten. Daher ist es erforderlich zu prüfen, inwieweit ein Projekt diesen Verbund der Lebensräume und der Arten beeinträchtigt. Der BPlanbereich hat keine Biotopverbundfunktionen. Die Entwicklung dieses Gewerbegebiets auf intensiv bewirtschafteten Äckern und Obstplantagen beeinträchtigt die biologische Vielfalt nicht.

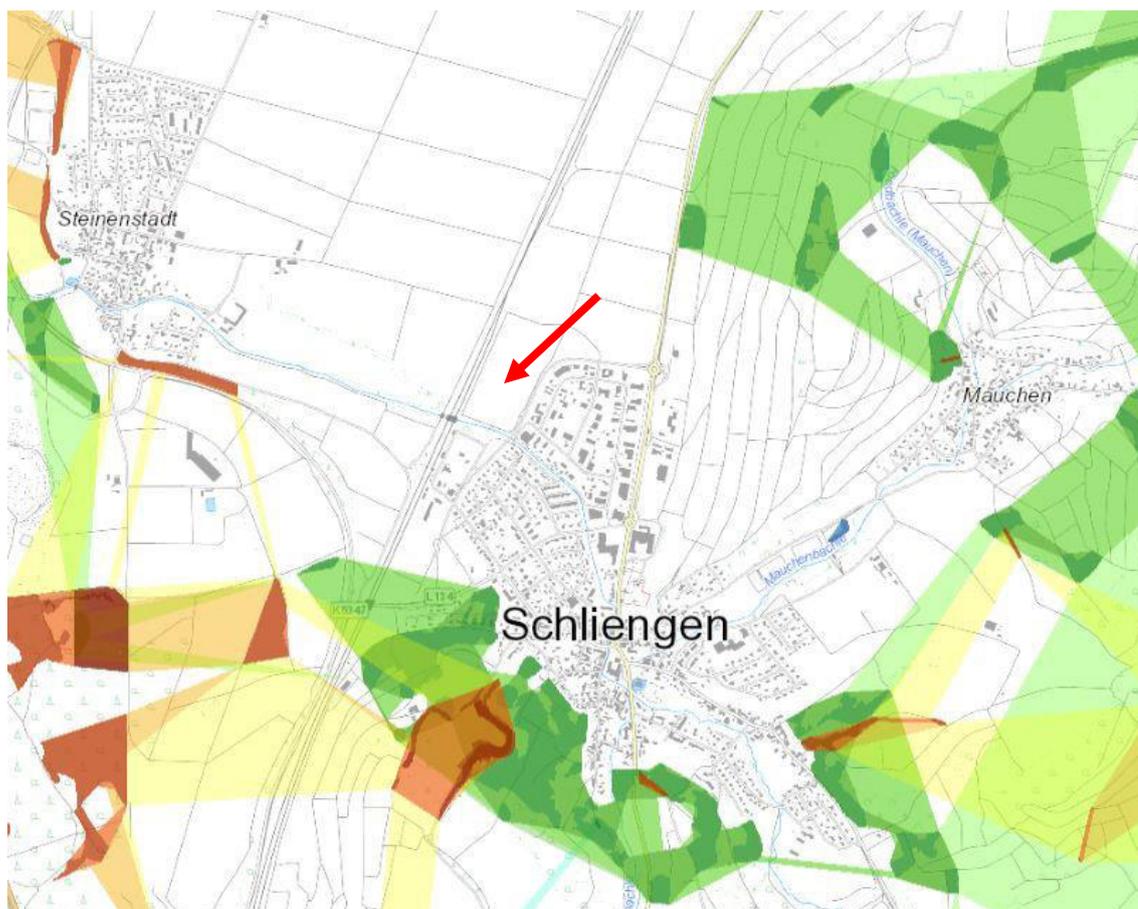


Abbildung 8: Der BPlanbereich (roter Pfeil) liegt außerhalb des Biotopverbunds trockener (gelbe bis braune Flächen), mittlerer (grün) Standorte. Der Biotopverbund feuchter (blau) Standorte (Hohlebach) wird nicht unterbrochen.

## 2.11 Wechselwirkungen

Es bestehen grundsätzlich zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen.

Die im Planungsbereich befindlichen Äcker und die Obstplantage haben nur geringe positive Wirkungen auf die Umgebung. Die Versiegelung von ca. 2,8 ha hat lokal schwerwiegende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und die Pflanzen und Tiere. Daher muss möglichst viel Dachbegrünung diese Konflikte abmildern.

Der BPlan muss klare Vorgaben zum Schutz des Grundwassers formulieren damit hier keine erheblichen negativen Wechselwirkungen verursacht werden.

Die übrigen Schutzgüter Klima und Luft, Mensch und Landschaftsbild werden in ihren Wechselbeziehungen nicht beeinträchtigt.

## 2.12 Emissionen und Energienutzung

Im BPlan-Bereich entstehen durch die Bebauung zusätzliche Emissionen. Diese sind jedoch bei Einhaltung der Vorschriften und wegen der Abschirmung durch den Hohlebach-Galeriewald, die Bahntrasse mit den Lärmschutzwänden sowie das benachbarte Gewerbegebiet, von sehr geringer Wirkung.

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) ist durch Anschluss an vorhandene Leitungen in der „Westlichen Ortsumgehung“ vorgesehen.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind vorgeschrieben, müssen aber auch zusätzlich begrünt werden.

**Fazit:** Durch das Bauvorhaben sind keine negativen Auswirkungen durch Emissionen zu erwarten.

## 3. Vorschläge zu Grünplanerischen Festsetzungen und dringende Planungsempfehlungen

### 3.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die über (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) festgesetzt werden sollten:

- 3.1.1. Wege-, Hof-, und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.
- 3.1.2. Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens ist dauerhaft auszuschließen.
- 3.1.3. Allgemeine Bestimmungen zum Bodenschutz und zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden werden in den Hinweisen zu den Bauvorschriften vorgegeben
- 3.1.4. Für eine Beleuchtung der Zuwegung und im Garten sind fledermausfreundliche Leuchtmittel zu wählen.
- 3.1.5. Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm aufweisen oder bodennah durchlässig für Kleintiere sein.
- 3.1.6. Im Plangebiet sind alle Nebengebäude und Garagen mit Dachneigungen von 0° bis 10° mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig.

### 3.2 Gestaltungsempfehlungen zu unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO) die beschlossen werden sollten

- 3.2.1. Die unbebauten Flächen (20 % der Grundstücksfläche) sind gärtnerisch als Vegetationsfläche zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur gärtnerischen Gestaltung

der unbebauten Flächen (z. B. Schottergärten) sind gemäß § 9 Abs. 1 LBO und § 21a S. 2 LNatSchG nicht zulässig

- 3.2.2. Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- 3.2.3. Die festgesetzte Grünfläche F1 ist (gemäß Pflanzliste im Anhang „Glatthaferwiese“) als Magerwiese auszugestalten.
- 3.2.4. Auf der festgesetzten privaten Grünfläche F2 sind im Abstand von 10 m hochstämmige Einzelbäume oder Baumgruppen zu pflanzen.
- 3.2.5. Im Gewerbegebiet sind pro angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer und hochstämmiger Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) und zwei standortheimische Sträucher oder zweimal 10 m<sup>2</sup> Fassadenbegrünung, gemäß Pflanzliste im Anhang, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 3.2.6. Pkw-Stellplätze sind mit Bäumen (gemäß Pflanzliste im Anhang) zu überstellen, mindestens 1 Baum je 10 Stellplätze. Pro Baum ist ein Baumquartier von mindestens 3 x 2 m und 12 m<sup>3</sup> frei durchwurzelbarem Raum vorzusehen.

### **3.3 Dringende Planungsempfehlungen zum Schutz der Umwelt**

- 3.3.1. Kollisionsschutz für Vögel bei Glasflächen
  - Zu Vogelkollisionen an Glasflächen kommt es aufgrund der Transparenz, der Spiegelung oder der nächtlichen Beleuchtung. Auf die Empfehlungen folgender Broschüre wird hingewiesen: H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach
- 3.3.2. Zur Vermeidung von Konflikten müssen Bäume und sonstige Gehölze außerhalb der Vegetationszeit (Oktober bis Februar) gefällt werden.
- 3.3.3. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen
- 3.3.4. Gemäß § 41a Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Im konkreten Fall heißt das vor allem:
  - a. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).
  - b. Oberflächentemperatur unter 60 °C

- 3.3.5. Um Konflikte mit nachtaktiven Arten (Fledermäuse etc.) während der Bau-phase zu vermeiden dürfen keine Nacharbeiten durchgeführt werden.
- 3.3.6. Die folgenden Maßnahmen zum Bodenschutz sind einzuhalten:

#### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abge-schoben 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 (dun-kelt 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 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 wer-den.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlos-sen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### 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 wie-derverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwi-schenzulagern.
- 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.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanla-gen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

**WEHR**, DEN 16.05.2024

**CHR. SCHMIDT & CA. REBELL**  
**PROECO UMWELTPLANUNG GMBH**  
HEINRICH-HEINE-STR. 3A  
79664 WEHR

## ANHANG 1 PFLANZLISTE ZUM

### UMWELTBERICHT für den BEBAUUNGSPLAN „Neumattacker“ in Schliengen

**Bäume: „Stellplatzbäume“:** Zulässig sind nur standortgerechte und landschaftstypische Baumarten mit einem Stammumfang von 18-20 cm, z.B.:

Acer campestre `Elsrijk´	Feld-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides `Cleveland´	Spitz-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides `Columnare´	Spitz-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides `Crimson Sentry´	Spitz-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides `Deborah´	Spitz-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides `Globosum´	Kugel-Ahorn (Sorte)
Carpinus betulus `Fastigiata´	Pyramiden-Hainbuche (Sorte)
Carpinus betulus `Frans Fontaine´	Säulen-Hainbuche (Sorte)
Quercus robur `Fastigiata´	Säulen-Eiche (Sorte)
Tilia cordata `Rancho´	Stadt-Linde (Sorte)

#### Obstbäume:

Apfelbäume auf stark wachsenden Unterlagen (Alte Sorten)  
 Birnbäume auf stark wachsenden Unterlagen (Alte Sorten)  
 Kirschbäume auf stark wachsenden Unterlagen (Alte Sorten)  
 Walnussbäume

**Heckenpflanzen:** Zulässig sind nur standortgerechte und landschaftstypische Laubgehölze (Ausnahme: Eibe)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis in Arten und Sorten	Hecken-Berberitze
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus in Arten und Sorten	Weißdorn
Fagus silvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare in Sorten	Liguster
Lonicera in Arten und Sorten	Heckenkirsche
Taxus baccata	Eibe

#### Sträucher z.B.:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana in Sorten	Haselnuss
Crataegus in Arten	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe, heimisch
Rosa ssp.	Wildrosenarten
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### **Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung) z.B:**

Hedera helix	Efeu, heimisch
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblattarten
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein

### **Dachbegrünung:**

Alle Flachdächer sind extensiv mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von 20 bis 25 cm zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Für die Begrünung ist eine Mischung zu verwenden, in der überwiegend folgende standortgerechte Arten vorhanden sind:

#### Kräuter

Achillea millefolium	Schafgarbe
Achillea tomentosa	Teppichschafgarbe
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Centaurea scabiosa	Scabiosen-Flockenblume
Chrysanthemum leucanthemum	Wiesenmargerite
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hieracium x rubrum	Rotes Habichtskraut
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Prunelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria ocymoides	Kleines Seifenkraut
Sedum album `Coral Carpet`	Rotmoos-Teppichsedum
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium in Sorten	Fetthenne
Thymus montanus	Berg-Thymian
Thymus serpyllum	Wilder Thymian
Verbascum phoeniceum	Phönizische Königskerze
Veronica teucrium	Büschel-Veronica

#### Gräser

Carex flacca	Blaugrüne Segge
Carex humilis	Erd-Segge
Festuca amethystina	Amethyst-Schwengel
Festuca ovina	Schafschwengel
Poa compressa	Platthalmripse

### **Dachbegrünung in Kombination mit Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen:**

Für die Begrünung von Flachdächern (Substratschicht 10 cm) in Kombination mit Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen ist eine Mischung zu verwenden, in der überwiegend folgende standortgerechte Arten vorhanden sind:

Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Schneepolster-Sedum
Sedum album `Coral Carpet`	Rotmoost Teppich-Sedum
Sedum album `Murale`	Bronzeschleier-Sedum
Sedum caucolicum	September-Sedum
Sedum cyaneum	Rosenteppich-Sedum
Sedum ewersii	Flachpolster-Sedum
Sedum floriferum `Weihenstephaner`	Gold` Gold-Sedum
Sedum Hybridum `Immergrünchen`	Mongolen-Sedum
Sedum kamtschatikum	Kamtschatka-Sedum
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum rupestre	Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium `Album Superbum`	Schneeteppich-Sedum
Sedum spurium `Fuldaglut`	Rotblättriges Teppichsedum
Sedum spurium `Roseum Superbum`	Schneeteppich-Sedum
Sedum spurium `Tricolor`	Buntlaubiges Sedum
Sedum telephium	Hohes Herbst-Sedum
Sempervivum arachnoideum	Dachwurz
Sempervivum montanum	Bergdachwurz
Jovibarba spec.	Steinwurz

## ARTENLISTE GLATTHAFERWIESE

Artname	Deutscher Name	Gew- %
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe	1
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel	0,9
Carum carvi	Wiesen-Kümmel	2,5
Centaurea cyanus	Kornblume	2
Centaurea jacea s.str.	Wiesen-Flockenblume	1,5
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	0,8
Daucus carota	Wilde Möhre	2
Galium album	Weißes Labkraut	1,8
Galium wirtgenii	Wirtgens-Labkraut	0,6
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	0,5
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume	0,8
Leucanthemum ircutianum	Wiesen-Margerite	2,5
Lotus corniculatus	Hornschotenklee	1,5
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke	0,8
Malva moschata	Moschus-Malve	0,5
Papaver rhoeas	Klatschmohn	1,5
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	2,6
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle	0,5

Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer	0,6
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	1,5
Scorzoneroides autumnalis	Herbst-Löwenzahn	0,7
Silaum silaus	Wiesensilge	0,3
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut	1
Tragopogon pratensis s.str.	Wiesen-Bocksbart	1,1
Trifolium pratense	Rotklee	0,5
Gräser 70,0 %		
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	2
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz	3
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras	3
Arrhenatherum elatius	Glatthafer	2
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras	8
Dactylis glomerata s.str.	Gewöhnliches Knauelgras	2
Festuca pratensis	Wiesenschwingel	10
Festuca rubra agg.	Horst-Rotschwingel	19
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras	4
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras	14
Trisetum flavescens	Goldhafer	3