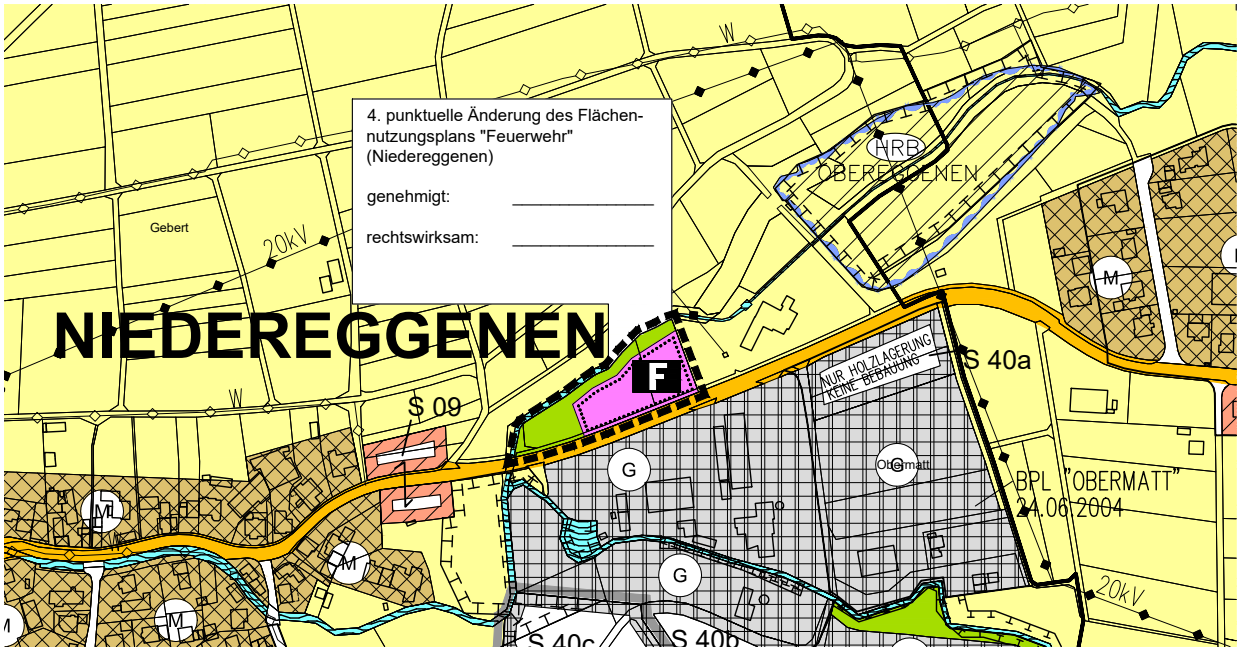
Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen

4. punktuelle Flächennutzungsplanänderung für den Bereich Feuerwehrgerätehaus Nieder-/Obereggenen

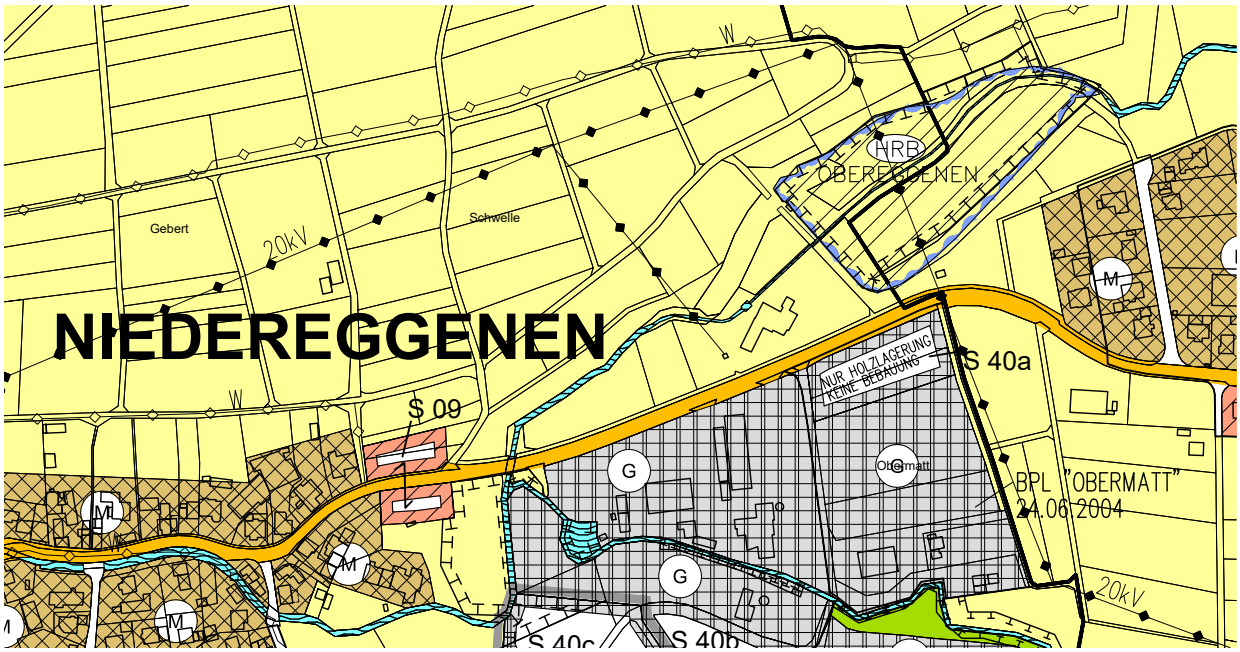
Gemeinde Schliengen

Gemarkung Niedereggenen

Stand: 15.07.2021



4. FNP-Änderung Deckblatt M. 1:5000



FNP-Bestand M. 1:5000

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Schliengen - Bad Bellingen

Deckblatt zur 4. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Schliengen, Gemarkung Niedereggenen

Änderungsbereich

Planstand: 15.07.2021
Projekt-Nr: S-21-041
Bearbeiter: Sam / Wa

21-07-15 FNP-Aend 4 (21-07-01).dwg

M. 1 / 5000
Im A4-Format

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

1 Allgemeines zum Flächennutzungsplan 2

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2

3 Verfahren 3

3.1 Allgemeines 3

3.2 Verfahrensablauf 3

4 Bestehende Feuerwehrgerätehäuser 3

5 Änderungsbereich 4

5.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs 4

5.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan 5

5.3 Ziele der Raumordnung 5

5.4 Inhalt der Änderung 6

5.5 Lärm 7

5.6 Standortauswahl 7

5.7 Erschließung 9

5.8 Hohlebach. Hochwasser und Starkregen 9

5.9 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen 10

5.10 Flächenbilanz 11

6 Belange des Umweltschutzes 11

1 Allgemeines zum Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Vereinbarten 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.

Für das Gebiet der Gemeinden Schliengen und Bad Bellingen wurde im Rahmen der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt, der am 20.01.2005 vom Landratsamt Lörrach genehmigt und damit wirksam geworden ist. Die letzte, umfangreiche Änderung (3. Änderung) des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schliengen - Bad Bellingen, bei der es um mehrere Flächentausche von Wohnbauflächen in den Ortsteilen der Gemeinde Schliengen ging. wurde am 14.02.2020 genehmigt und mit öffentlicher Bekanntmachung am 27.02.2020 wirksam.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Wie sich bereits aus dem Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Schliengen aus dem Jahr 2016 ergibt, entsprechen die beiden bestehenden Feuerwehrgerätehäuser in den Ortsteilen Niedereggenen und Obereggenen in der Gemeinde Schliengen baulich und technisch nicht mehr den heutigen Anforderungen an diese Nutzung. Im Bedarfsplan wird nachgewiesen, dass in den beiden Feuerwehrgerätehäusern die gültigen DIN-Normen und Unfallverhütungsvorschriften für Feuerwehrgerätehäuser nicht eingehalten werden können. Die Ertüchtigung der bestehenden Feuerwehrhäuser ist aufgrund der zum Teil sehr beengten Situationen und der baulichen Ausgangsvoraussetzungen nicht bzw. nur mit erheblichen baulichen Aufwendungen möglich. Der Bedarfsplan hat daher den Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses für die Abteilungen Nieder- und Obereggenen im Bereich zwischen den beiden Ortsteilen mit hoher Priorität empfohlen, da dies die wirtschaftlichste Lösung zur Verbesserung der Situation darstellt. Die Gemeinde Schliengen hat sich daher nun dazu entschieden, dieser Empfehlung nachzukommen und für die Abteilungen Niedereggenen und Obereggenenen ein neues Feuerwehrgerätehaus zu errichten.

Der gewählte Standort für das neue Feuerwehrgerätehaus zwischen den Ortsteilen Nieder- und Obereggenen ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der VVG Schliengen - Bad Bellingen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die planungsrechtliche Überprüfung hat ergeben, dass es sich eindeutig um Grundstücke im Außenbereich handelt, so dass für die Realisierung des Neubauvorhabens sowohl die Aufstellung eines Bebauungsplans, wie auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich sind. Da das Neubauvorhaben zeitnah realisiert werden soll, werden die Aufstellung des notwendigen Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im sog. Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt. Die hier vorliegende Flächennutzungsplanänderung hat zum Inhalt den genannten Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ darzustellen.

3 Verfahren

3.1 Allgemeines

Zur Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Zur Ermittlung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind, wurde vom Büro proECO Umweltplanung GmbH ein Scopingpapier erarbeitet, dass im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung der Flächennutzungsplanänderung den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt wird.

Wie oben bereits dargelegt, werden die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im sog. Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt.

3.2 Verfahrensablauf

Schreiben vom 27.05.2021 mit Frist bis 05.07.2021	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).
04.06.2021 – 05.07.2021	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB.
15.07.2021	Der gemeinsame Ausschuss der VVG Schliengen - Bad Bellingen fasst gemäß § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans, billigt den vorgelegten Planentwurf, behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage.
_____ – _____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
Schreiben vom _____ mit Frist bis _____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
_____	Der gemeinsame Ausschuss der VVG Schliengen - Bad Bellingen behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen und fasst den Wirksamkeitsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans.

4 Bestehende Feuerwehrgerätehäuser

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus der Abteilung Niedereggenen befindet sich in der Feuerbacher Straße, das der Abteilung Obereggenen in der Bürgler Straße. Im 2016 vom Büro Forplan (Forschungs- und Planungsgesellschaft für Rettungswesen, Brand- und Katastrophenschutz mbH) erstellente Feuerwehrbedarfsplan für die

Gemeinde Schliengen wurden die beiden Feuerwehrgerätehäuser genauer untersucht und festgestellt, das in beiden Gebäuden, die gültigen DIN-Normen und Unfallverhütungsvorschriften für Feuerwehrgerätehäuser nicht eingehalten werden können. Es bestehen erhebliche Mängel, die einerseits Unfallschwerpunkte und Gesundheitsgefährdungen für die Einsatzkräfte darstellen, und andererseits den Einsatzablauf negativ beeinflussen.

Als Hauptmängel wurden festgestellt:

- Nicht ausreichende Parkmöglichkeiten
- Unterdimensionierte Fahrzeugstellplätze mit fehlenden Abstandsflächen
- Fehlende Stellplatzheizung
- Unterdimensionierte Hallentore
- Fehlende Absauganlagen
- Keine Sicherstellung der schwarz-weiß-Trennung
- Unzureichende Toilettensituation

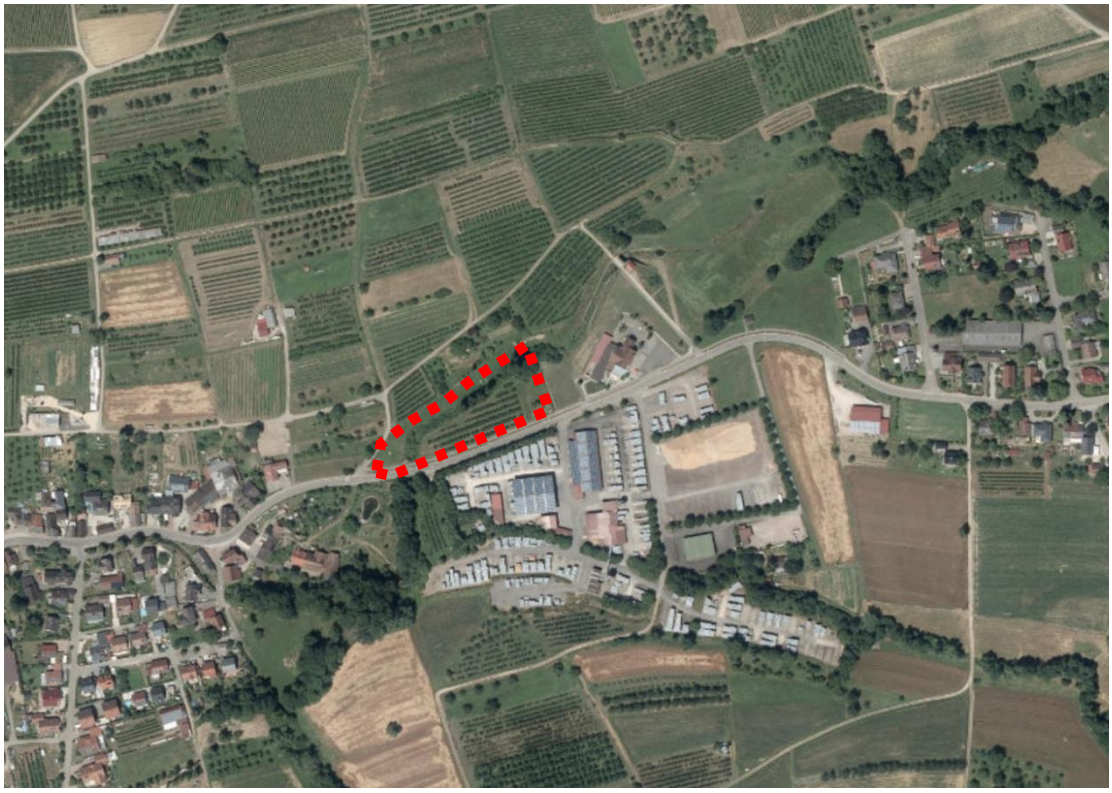
Bei beiden Feuerwehrgerätehäusern müssten zur Behebung der Mängel umfangreiche Umbaumaßnahmen erfolgen. Doch trotz des erheblichen Aufwands wäre die Ertüchtigung der bestehenden Feuerwehrhäuser aufgrund der zum Teil sehr beengten Situationen und der baulichen Ausgangsvoraussetzungen langfristig nicht zukunftssicher. Der Bedarfsplan hat daher den Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses für die Abteilungen Nieder- und Obereggenen im Bereich zwischen den beiden Ortsteilen an der Holebachstraße mit hoher Priorität empfohlen. Die im November 2016 ebenfalls vom Büro Forplan durchgeführte Standortanalyse hat die Tragfähigkeit dieses Konzepts bestätigt und festgestellt, dass dies die wirtschaftlichste Lösung zur Verbesserung der Situation darstellt, ohne die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr zu beeinträchtigen.

5 Änderungsbereich

5.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt direkt nördlich der Hohlebachstraße zwischen den beiden Ortsteilen Niedereggenen und Obereggenen. Nördlich und westlich des Plangebiets verläuft der Hohlebach, südlich wird das Plangebiet durch die Hohlebachstraße (Kreisstraße 6316) begrenzt. Östlich schließt sich das Gelände des Landgasthofs Mattenmühle an.

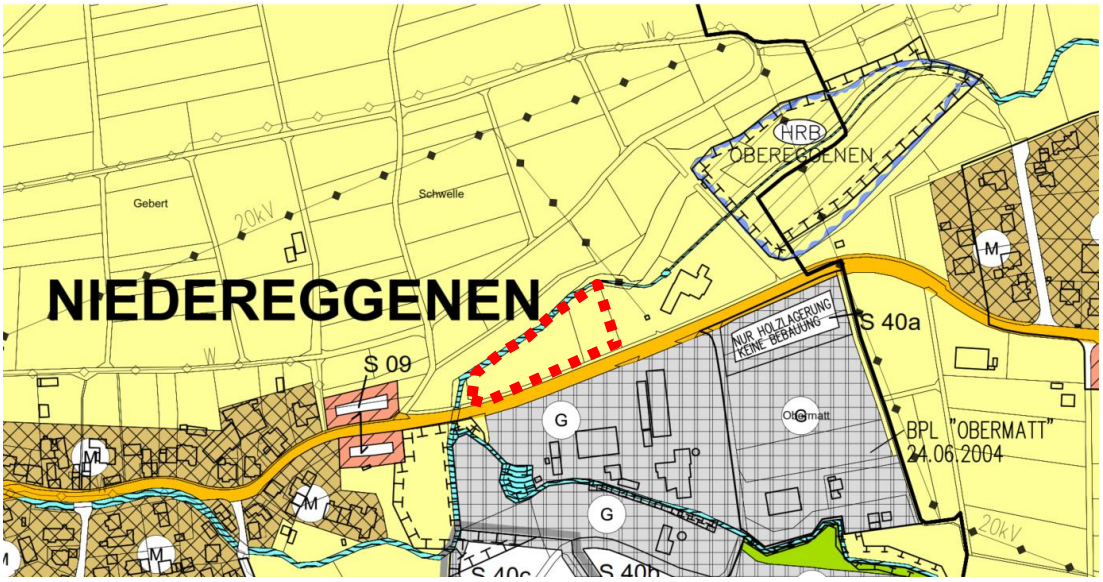
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,44 ha und ist über die Hohlebachstraße an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Schliengen angebunden.



Luftbild mit Änderungsbereich (ohne Maßstab), Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

5.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der VVG Schliengen-Bad Bellingen wird der Änderungsbereich vollständig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

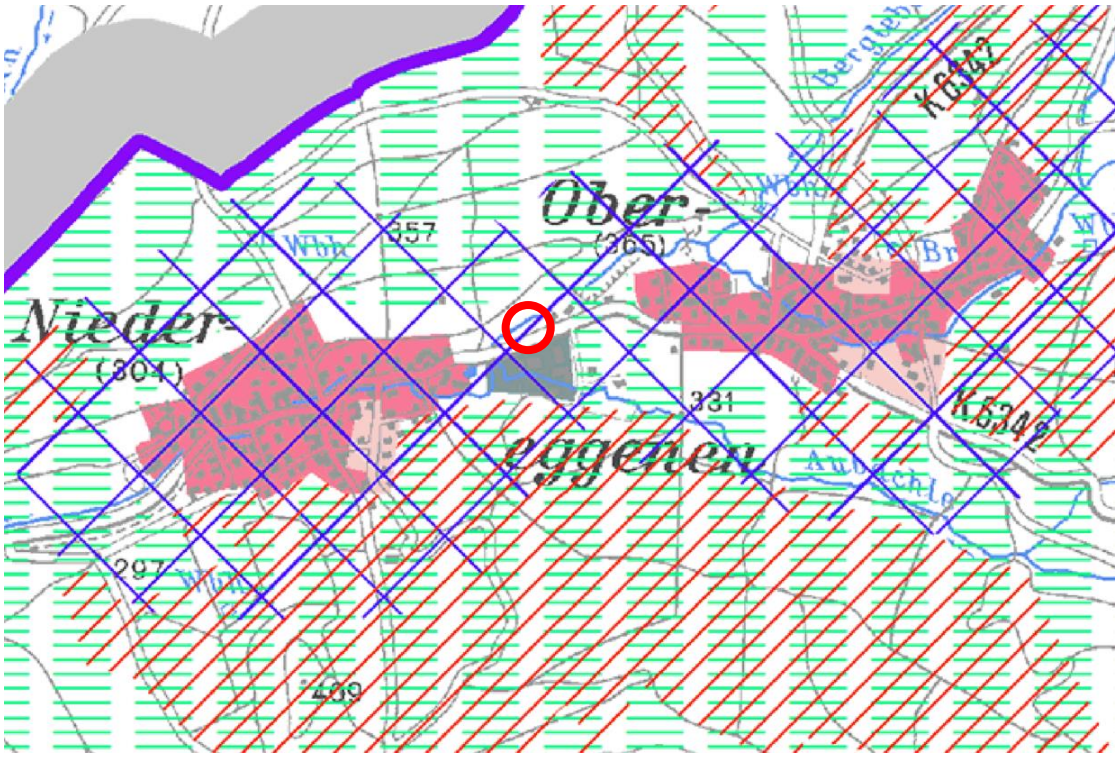


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)

5.3 Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schliengen ist im Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee die siedlungsstrukturelle Funktion eines Kleinzentrums zugeordnet. Für den vorliegenden Änderungsbereich sind keine räumlich konkretisierten Planungs-

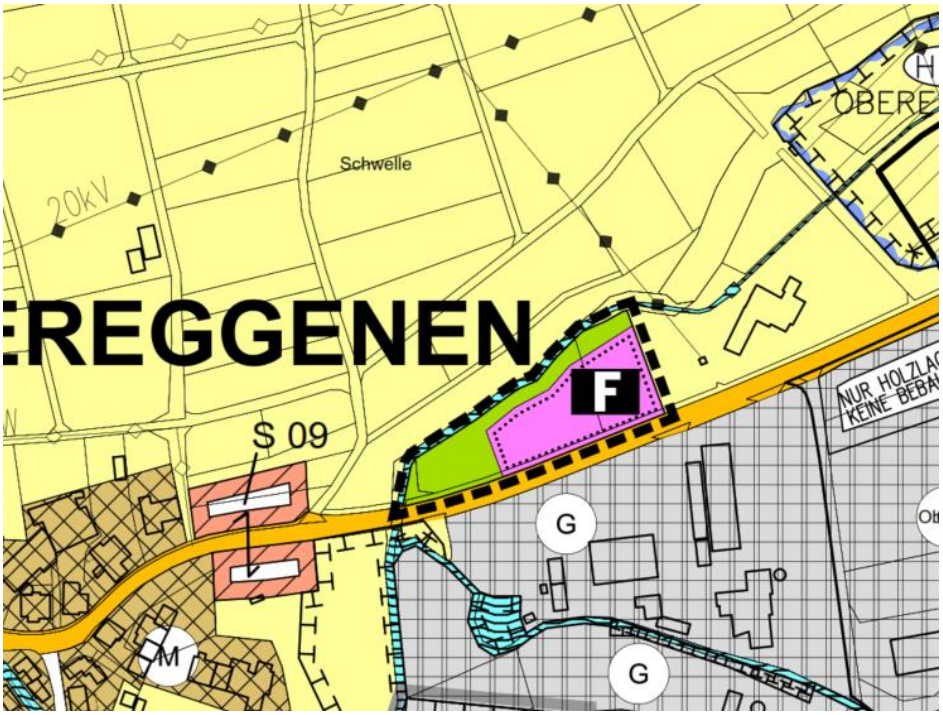
ziele ausgewiesen. Etwas abgesetzt vom Plangebiet erstreckt sich nördlich ein größerer regionaler Grünzug bis zur Gemarkungsgrenze, der aber durch die Planung weder tangiert noch beeinträchtigt wird.



Ausschnitt des aktuellen Regionalplans Hochrhein-Bodensee 2000 mit Kennzeichnung des Planstandorts (roter Kreis)

5.4 Inhalt der Änderung

Der Änderungsbereich betrifft eine Fläche von ca. 0,44 ha. Der größere Teil der Fläche (ca. 0,27 ha)soll als Gemeinbedarfsfläche für „Feuerwehr“ dargestellt werden. Ein kleinerer Teil im östlichen Plangebiet (ca. 0,17 ha) soll als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.



Geplanter Änderungsbereich (ohne Maßstab)

5.5 Lärm

Durch die Ortsrandlage befinden sich im vorliegenden Fall zum größten Teil landwirtschaftliche Flächen in der Umgebung des Plangebietes, nur im Osten grenzt das Gebiet unmittelbar an den Mattenhof an. Durch die neuen Nutzungen ist keine beträchtliche Erhöhung der verkehrlichen Belastung auf der Hohlebachstraße/Kreisstraße (K6316) zu erwarten. Die Einwirkungen des Verkehrslärms auf die geplanten Nutzungen sind aus Sicht der Gemeinde hinnehmbar. Im Bebauungsplanverfahren wurden außerdem die Lärmauswirkungen, die von der Feuerwehrnutzung (Einsätze, Übungen, Feste) ausgehen, vom Büro HEINE + JUD untersucht. Im Ergebnis stellt sich die Situation als verträglich dar.

5.6 Standortauswahl

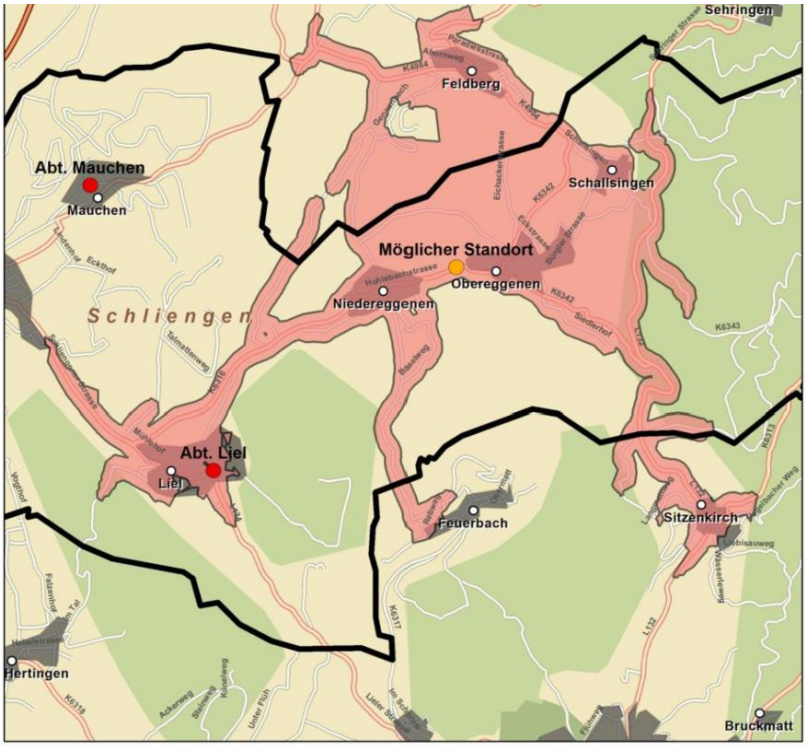
Wie bereits oben erwähnt hat bereits der Feuerwehrbedarfsplan den Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses für die Abteilungen Nieder- und Obereggenen im Bereich zwischen den beiden Ortsteilen mit hoher Priorität empfohlen, da dies die wirtschaftlichste Lösung zur Verbesserung der Situation darstellen würde.

Aus Gründen der Einsatzbereitschaft und der Flächenabdeckung innerhalb der gesetzlichen Hilfsfrist muss der Standort für das neue Feuerwehrgerätehaus zwingend zwischen den beiden Ortsteilen Nieder- und Obereggenen liegen.

In einer vertiefenden Standortanalyse durch das Büro Forplan wurde untersucht, ob eine ausreichende Abdeckung des östlichen Gemeindegebietes auch durch Zusammenlegung der beiden Abteilungen an einem zentralen Standort möglich ist. Im Fokus standen dabei die kurzfristige Verfügbarkeit der Einsatzkräfte an diesem neuen Standort und die Erreichbarkeit des Gemeindegebiets innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten.

Auf Basis dieser Einflussfaktoren wurde festgestellt, dass der optimale Standort zwischen den Ortsteilen an der Ortsverbindungsstraße (Hohlebachstraße) liegen sollte.

In folgender Abbildung ist die Abdeckung durch den gemeinsamen Standort dargestellt.



©FORPLAN

5-Minuten-Fahrzeit-Isochrone bei Anfahrt mit Signal aus einem möglichen neuen Feuerwehrhaus

Die Auswertung der zu erwartenden Einsatzkräfteverfügbarkeit am gemeinsamen Standort hat gezeigt, dass die Einsatzkräfteverfügbarkeit an diesem Standort keine Einschränkungen in der Einsatzkräfteverfügbarkeit mit sich bringt.

Durch einen gemeinsamen Standort im Bereich zwischen Nieder- und Obereggenen wird sowohl eine gleichwertige Einsatzkräfteverfügbarkeit als auch eine vergleichbare Abdeckung des Gemeindegebiets mit Leistungen der Feuerwehr sichergestellt, sodass eine Zusammenlegung der Abteilungen Niedereggenen und Obereggenen an einem gemeinsamen modernen Standort empfohlen wurde.

Die Suche nach einem geeigneten Grundstück für den Feuerwehrneubau gestaltete sich schwierig. Wie bereits aus dem Flächennutzungsplan erkennbar ist, ist der Bereich zwischen den Ortsteilen Nieder- und Obereggenen bereits stark genutzt. Neben dem Sägewerk Rother und den zugehörigen Holzlagerplätzen südlich der Straße befindet sich nördlich der Straße der Landgasthof Mattenhof sowie in Richtung Obereggenen auch eine landwirtschaftliche Scheune. In Richtung Niedereggenen ist auf der Nordseite der Straße im Flächennutzungsplan eine kleine Ergänzung durch Wohnungsbau vorgesehen. Darüber hinaus befindet sich zwischen dem Mattenhof und dem Ortsteil Obereggenen ein größeres Regenrückhaltebecken. In dem so eingeschränkten Suchraum war es schwierig hinsichtlich Größe und Topografie überhaupt geeignete Grundstücke für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses zu finden. Städtebaulich wäre es sinnvoll gewesen, einen Teil des bereits als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich des Sägewerks zu bekommen, da diese bereits zumindest als Holzlagerplatz genutzt wurde und damit keine völlig neue Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen bedeutet hätte. Diesbezüglich hatte die Gemeinde jedoch keinen Erfolg. Da das Vorhaben, das wie gesagt seit dem Feuerwehrbedarfsplan von 2016 mit hoher Priorität verfolgt wird, nun endlich umgesetzt werden soll, war die Gemeinde froh, dass es ihr schließlich gelungen ist, die beiden Grund-

stücke Flst.-Nrn. 2871 und 2872 zu erwerben. Folgerichtig sollen für diesen Standort nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Alternative Standorte, die auch tatsächlich realisiert werden können, stehen im Bereich zwischen den beiden Ortsteilen Nieder- und Obereggenen nicht zur Verfügung.

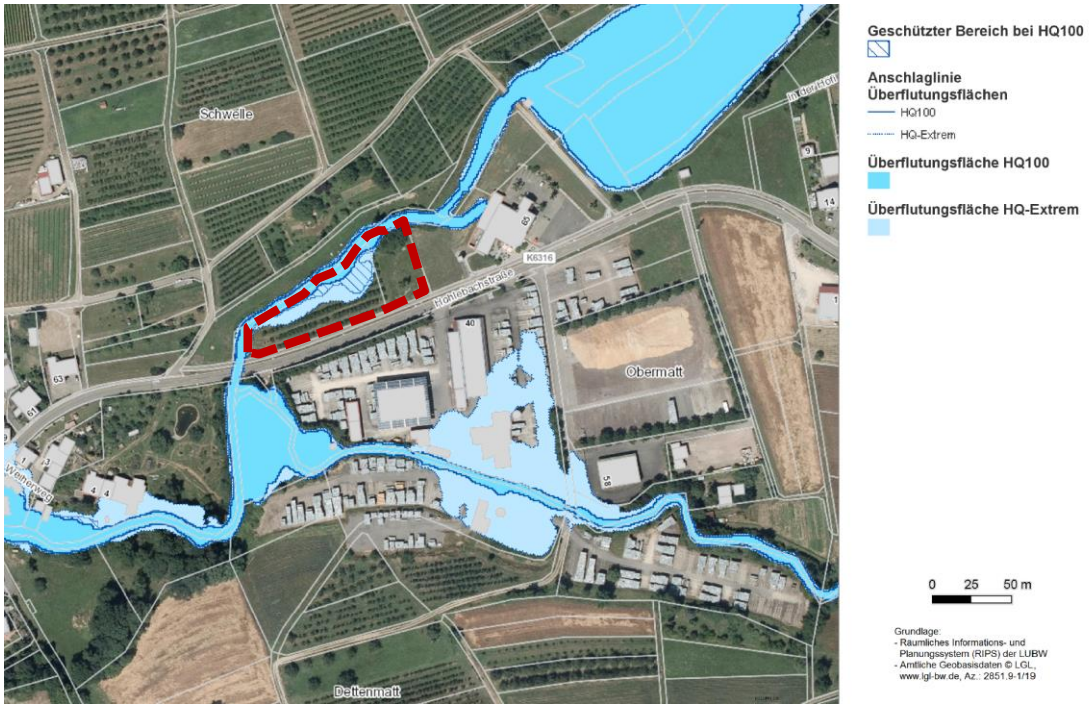
5.7 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die bereits bestehende Hohlebachstraße (K6136), die Ober- und Niedereggenen bei Liel an die L 134 und damit an den Kernort Schliengen anschließt. Gleichzeitig ist vom Standort in Richtung Osten über die Kreisstraße auch Schallsingen und Schloß Bürgeln schnell erreichbar.

Die notwendigen Parkplätze für die Einsatzkräfte können auf dem Grundstück untergebracht werden. Die technische Erschließung soll ebenfalls über die Hohlebachstraße erfolgen. Notwendige Arbeiten an den Versorgungsanlagen sind im Einzelnen mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen.

5.8 Hohlebach. Hochwasser und Starkregen

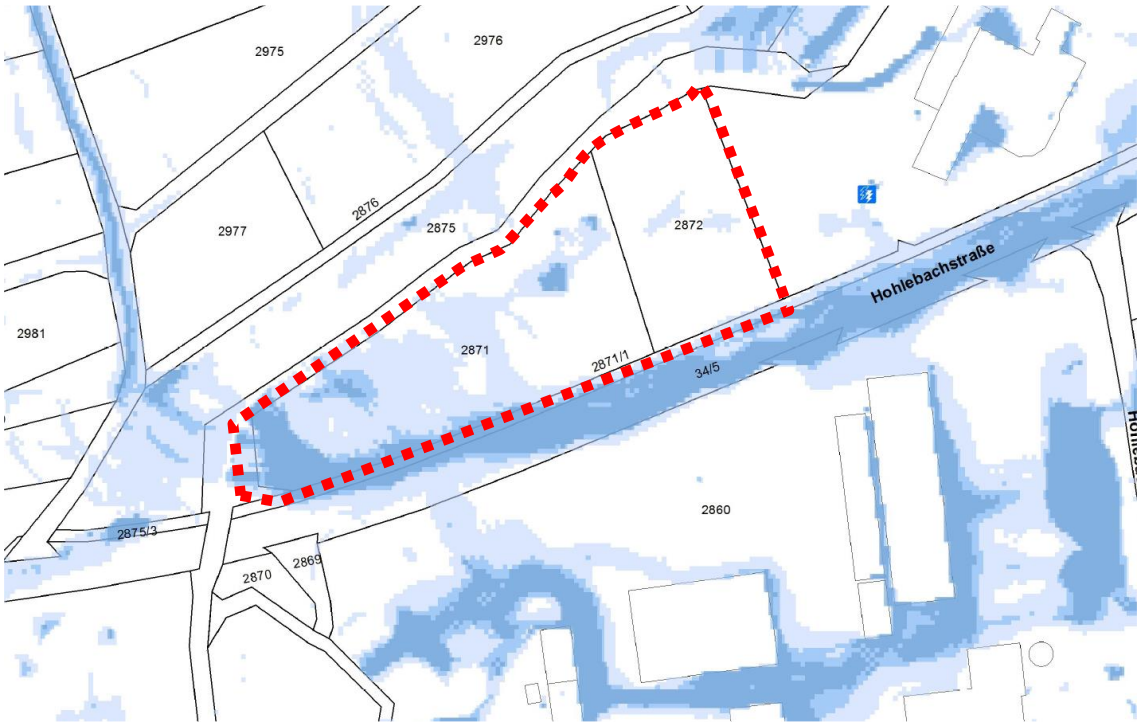
Angrenzend an das Plangebiet verläuft auf einer Länge von ca. 120 m der Hohlebach (Gewässer II. Ordnung). Das Gewässer wird von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt, sondern durch die Ausweisung der Grünfläche auch weiterhin geschützt. Die Überflutungsflächen bei HQ_{extrem} und bei HQ_{100} stellen sich gemäß der nachfolgenden Karte dar. Im Bebauungsplan sollen diese als nachrichtliche Übernahme aufgenommen werden.



Darstellung der Überschwemmungsgebiete HQ_{100} (blau) und HQ_{extrem} (hellblau) mit ungefährer Abgrenzung des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung) – ohne Maßstab, Quelle: Amtliche Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, Stand 01/2021

Anhand der Starkregengefahrenkarten wird ersichtlich, dass große Wassermengen im Straßenraum abfließen, um dann in den Hohlebach eingeleitet zu werden. Von Starkregenereignissen ist hauptsächlich der westliche Bereich des Plangebiets betroffen, in dem bereits eine

öffentliche Grünfläche ausgewiesen wurde. Durch die für die Umsetzung des Vorhabens notwendige Geländemodellierung kann es in den Einfahrtsbereichen vorkommen, dass Wassermengen auf das Grundstück der Feuerwehr fließen. In der Gestaltung der Park- und Freiflächen können jedoch geeignete Schutzmaßnahmen (Rückhaltung) getroffen werden. Benachbarte Grundstücke werden dabei nicht beeinträchtigt.



Starkregengefahrenkarte – Überflutungsausdehnung kombiniert, ohne Maßstab, Quelle: Bürger-GeoPortal Landkreis Lörrach © LK Lörrach, Stand: 12.05.2021

5.9 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll dabei begründet werden.

In der Standortalternativenprüfung wurde ersichtlich, dass es keinen anderen Standort gibt, der sich für die Unterbringung eines neuen Feuerwehrgerätehauses eignet. Den Belangen der Landwirtschaft steht also der dringende Bedarf für die Unterbringung eines Feuerwehrgerätehauses gegenüber. Der vorliegende Standort ist bereits gut erschlossen und befindet sich in einer günstigen Lage zwischen Niedereggenen und Obereggenen. Flächenneuinanspruchnahmen im Plangebiet sollen durch die Ausweisung und Aufwertung der Randflächen als Grünflächen ausgeglichen werden.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen – auch nach Durchführung einer Standortalternativenprüfung (siehe hierzu auch Ziffer 5.6) – befürwortet.

5.10 Flächenbilanz

Das bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Plangebiet umfasst ca. 4.400 m² und soll größtenteils, nämlich mit einer Fläche von ca. 2.700 m² in eine Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ umgewandelt werden. Entlang des Hohlebachs und im westlichen Bereich des Plangebiets soll eine Grünfläche dargestellt werden, die einerseits den Gewässerrandstreifen darstellt und ansonsten für die Unterbringung von Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden kann.

6 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung anhand von Scopingunterlagen Stellung zu nehmen.

Zudem ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und geeignete Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen inner- und – bei verbleibendem Defizit – außerhalb des Plangebiets zu ermitteln und zu sichern.

Der Umweltbericht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird durch das Büro proECO Umweltplanung GmbH, erbracht. Hinsichtlich einer detaillierteren Begründung und Beschreibung der ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der als Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung beigefügt wird.

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