Gemeinde Hilzingen
Landkreis Konstanz

HILZINGEN IM HEGAU

Sitzungsvorlage

Gemeinderat

zu TOP 7 öffentlich (Presse: ja)	**Amt** Stabstelle Gemeindeentwicklung
zu TOP nichtöffentlich	**Aktenzeichen:** 621.41 - DB
Sitzung am: 10.11.2020	**Datum:** 30.10.2020
Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung", Gemarkung Hilzingen - Satzungsbeschluss und Abwägung	

Der Gemeinderat hat am 10.03.2020 in seiner öffentlichen Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung", Gemarkung Hilzingen nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren gefasst. In der Sitzung des Technischen und Umweltausschusses am 23.06.2020 wurde beschlossen, diesen nach § 3 Abs 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.
Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand im Zeitraum vom 13.08.2020 bis einschließlich 16.09.2020 statt.

Mit Schreiben vom 06.08.2020 wurden nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme gebeten:

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	gehört		Stellungnahme eingegangen am:	Bemerkungen
		per Mail	per Post		
1	Abwasserzweckverband Hegau-Süd	X			
2	BUND Möggingen BW e.V.	X			
3	Deutsche Post Bauen	X			
4	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	X			
5	Handelsverband Südbaden e.V.	X		01.09.2020	**s.Anlage/Tabelle**
6	Elektrizitätswerk des Kantons Schaffhausen	X			
7	Energiedienst Netze GmbH, Rheinfelden	X			
8	Energiedienst Netze GmbH, Donaueschingen	X			
9	Handwerkskammer Konstanz	X			
10	Industrie- und Handelskammer	X			
11	Unitymedia BW GmbH/ Vodafone	X			
12	Landesnaturschutzverband BW e.V.	X			
13	Müllabfuhr-Zweckverband	X			
14	Polizeipräsidium Konstanz	X		07.08.2020	**s.Anlage/Tabelle**
15	Regionalverband Hochrhein-Bodensee	X			
16	Stadtverwaltung Singen	X		31.08.2020	**s.Anlage/Tabelle**

17	Stadtverwaltung Tengen	X			
18	Stadtverwaltung Engen	X		21.09.2020	**s.Anlage/Tabelle**
19	Bürgermeisteramt Gottmadingen	X			
20	Bürgermeisteramt Mühlhausen-Ehingen	X		06.08.2020	**s.Anlage/Tabelle**
21	Bürgermeisteramt Rielasingen-Worblingen	X		06.08.2020	**s.Anlage/Tabelle**
22	Gemeindeverwaltung Thayngen	X			
23	Landratsamt Konstanz	X		24.08.2020	**s.Anlage/Tabelle**
24	Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2	X		18.08. 2020	**s.Anlage/Tabelle**
25	Thüga Energienetze GmbH	X		12.08.2020	**s.Anlage/Tabelle**

Zusätzlich wurden Anregungen von einem Bürger im Schreiben vom 20.08.2020 an die Gemeinde übersandt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange brachten keine wesentlichen Anregungen bezüglich der Planung oder der Umweltbelange vor.

Nach Abwägung der Belange werden die zum Entwurf abgegebenen Stellungnahmen entsprechend berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

a) Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes „Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung", Gemarkung Hilzingen abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Vorlage der Verwaltung (s. Anlage/Tabelle) beschlossen.

b) Der Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung", Gemarkung Hilzingen in der Fassung vom 25.02.2020 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Hilzingen, 30.10.2020

Birgit Dennert
Stabstellenleitung

Holger Mayer
Bürgermeister

Anlagen:
- Abwägungstabelle vom 23.10.2020
- Entwurf Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung", Gemarkung Hilzingen, vom 25.02.2020 (Satzung, Rechtsplan, planungsrechtliche Festsetzungen, Begründung und Plan Geltungsbereich)
- Nachtrag zum Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung", Gemarkung Hilzingen

HILZINGEN
IM HEGAU

Gemeinde Hilzingen

Bebauungsplan

„Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung“

Grundstücke Flst. Nrn.15 854, 15 855, 15 856 und 15 857
Gemarkung Hilzingen

Satzungsbeschluss

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH) Seestraße 41 78315 Radolfzell tel 07732 9882550 mobil 0173 7535331 mail@planungfuchs. de www.planungfuchs.de

Satzung
über den Bebauungsplan
„Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung"
Grundstücke Flst. Nrn. 15 854, 15 855, 15 856 und 15 857
Gemarkung Hilzingen

Änderung des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle" vom 30.07.2015
§13 BauGB Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren

Satzungsbeschluss

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

3. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

4. Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Flurstücke Nrn. 15 855, 15 856 und 15 857 Gemarkung Hilzingen gemäß beigefügtem Lageplan.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

Bebauungsplan

1.	zeichnerischer Teil - Geltungsbereich	vom 25.02.2020
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 25.02.2020

Beigefügt sind:

3.	Begründung zum Bebauungsplan	vom 25.02.2020

§ 3

Änderung des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle"

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle" (rk. 30.07.2015) werden durch den Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung" geändert. Die nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle" (rk. 30.07.2015) gelten weiterhin.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

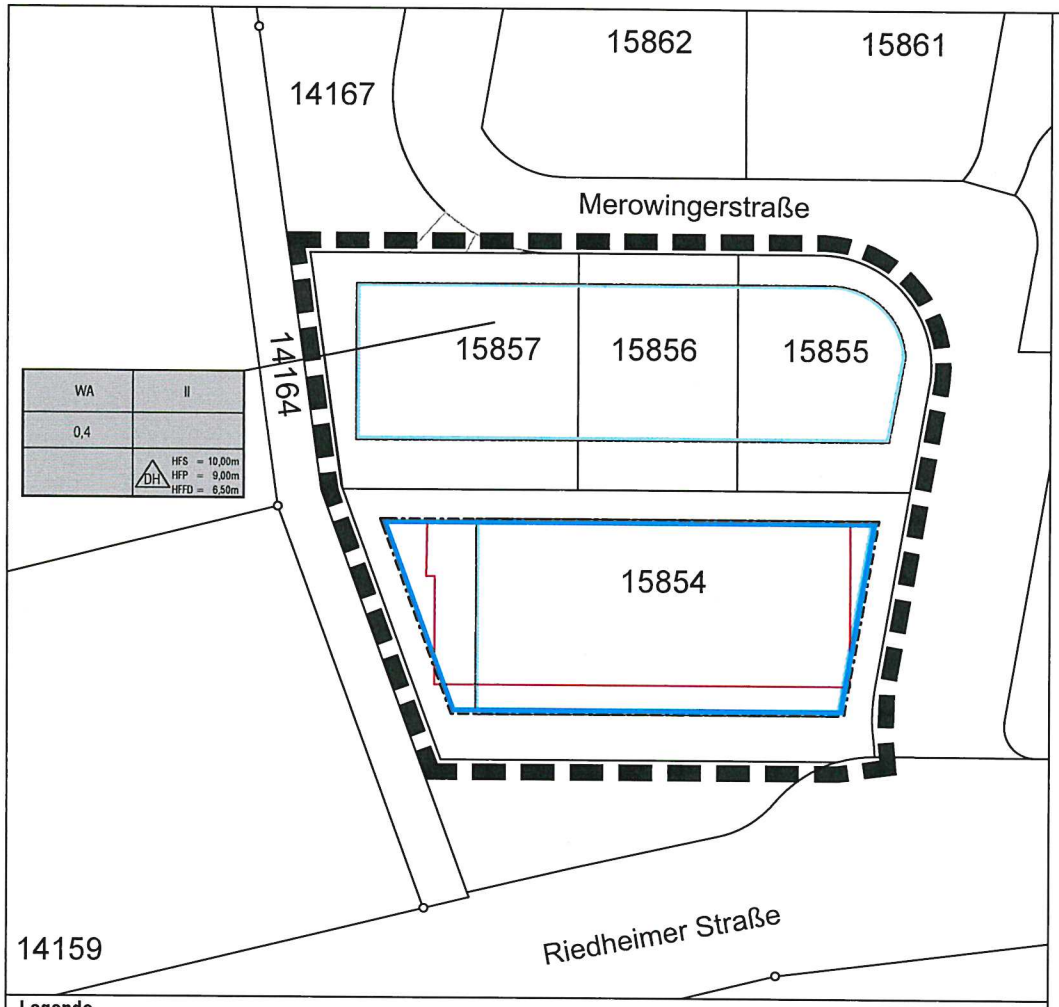
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hilzingen, den

_____

Bürgermeister / in

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Legende

Bestand

- Gebäude
- Grundstücksgrenzen
- Baugrenzen Bebauungsplan "Beim Steppachwiesle"

Bestehende Nutzungsschablonen

WA1	II + TG
GRZ 0,40	HFS = 12.50 HFP = 11.50 HFFD = 9.50
o	

geänderte Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

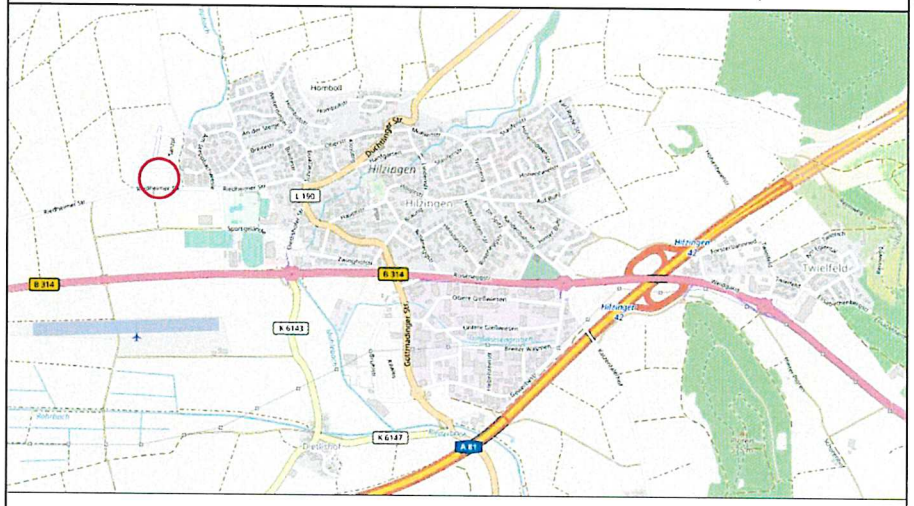
- DH: offene Bauweise - nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenzen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
max. GRZ	
	Bauweise mit Gebäudehöhen



Bebauungsplan

"Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung"

M 1:500 Gemarkung Hilzingen

Planfertigung

Radolfzell, den 25.02.2020

Katasterauszug LRA Konstanz Vermessung
Gemeinde Hilzingen vom 12.12.2019

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Seestraße 41 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

Bebauungsplan gem. § 13 BauGB

Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss	am	10.03.2020	öffentliche Bekanntmachung am	06.08.2020
Öffentliche Auslegung	Beschluss am	07.07.2020	öffentliche Bekanntmachung am	06.08.2020
	durchgeführt vom	13.08.2020	bis einschließlich	16.09.2020
	Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am	06.08.2020		
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am	10.11.2020	Satzungsbeschluss am	10.11.2020

Ausfertigung der Satzung

Hilzingen, den

....., Bürgermeister / in (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am

Gemeinde Hilzingen
Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung"
Gemarkung Hilzingen

Satzungsbeschluss

I. Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 BauGB

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle" vom 30.07.2015 werden durch die folgenden Festsetzungen geändert. Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Steppbachwiesle" 30.07.2015.

1. Bauweise — § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, § 22 Abs. 2 BauNVO

Es ist die offene Bauweise – nur Doppelhäuser und Hausgruppen - festgesetzt

Hilzingen, den 25.02.2020

HILZINGEN IM HEGAU

Begründung
zum Bebauungsplan
„Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung“
Gemarkung Hilzingen
§13 BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung
Satzungsbeschluss

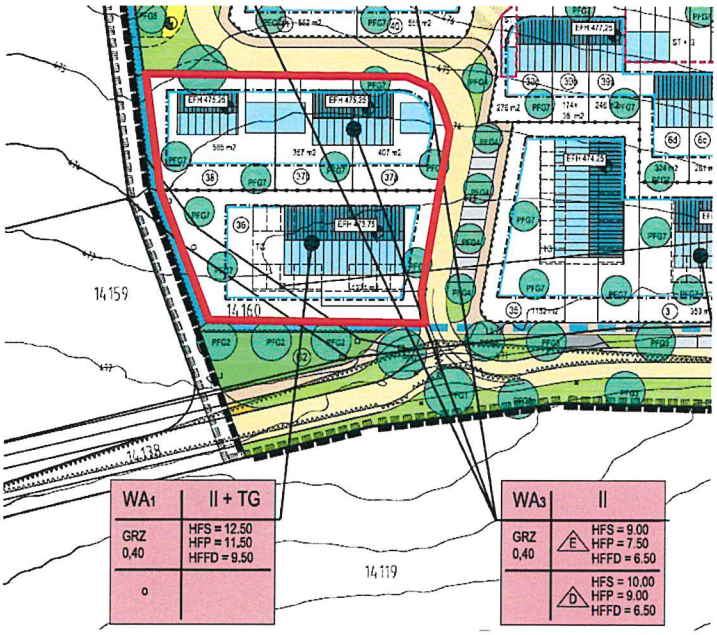
---

1. Anlass und Ziel der Aufstellung der Bebauungsplanänderung

Für das Gebiet „Beim Steppbachwiesle“ im Nordwesten der Gemeinde Hilzingen wurde 2015 ein Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufgestellt. Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der bestehenden Wohngebiete nördlich der Riedheimer Straße in Richtung Nordwesten.

Mit dem Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle“ sollten vorwiegend Grundstücke für klassischen Einfamilienhausbau geschaffen werden. Im südlichen Bereich des Plans sind Teilbereiche für Geschosswohnungsbau; Doppel- und Reihenhausbebauung ausgewiesen.
In diesem Teil des Plangebiets entsteht auf einem Grundstück, das ursprünglich für Geschosswohnungsbau vorgesehen war, eine Kinderbetreuungseinrichtung. Nördlich daran angrenzend ist ein Baufenster für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Das nordöstliche Grundstück wird derzeit ebenfalls für die Kinderbetreuungseinrichtung benötigt.

Ausschnitt Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle“



Die Grundstücke Flst. Nrn 15 856 und 15 857 wurden von einem Investor erworben, auf den beiden Grundstücke eine durchgehenden Reihenhausbebauung verwirklichen will. Da in Hilzingen großer Bedarf insbesondere im Segment preisgünstiger Wohnungsbau für junge Familien besteht, soll durch die Änderung des Bebauungsplans die Voraussetzung für die beabsichtigte Bauweise geschaffen werden.

Da das bestehende Baufenster auch auf dem Grundstück Nr. 15 855 überbaubare Fläche ausweist, ist dieser in den Geltungsbereich einbezogen. Die Bebauungsplanänderung ermöglicht so langfristig die bauliche Nutzung des Grundstücks, das derzeit noch für die Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden soll.

Auf dem Grundstück Nr. 15 854 war ursprünglich ein Baufenster mit einer Nutzungsschablone für eine Wohnbebauung in offener Bauweise vorgesehen. Da nun ein Kinderbetreuungseinrichtung gebaut wird, ist das Baufenster in seiner Länge nicht ausreichend. Es soll deshalb auf die geplante Bebauung angepasst werden. Die Art der Nutzung – Allgemeines Wohngebiet – WA - muss nicht verändert werden, da Kinderbetreuungseinrichtung in einem WA grundsätzlich zulässig sind.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Beim Steppbachwiesle“ sollen unverändert weiter gelten.

2. Lage, Beschreibung und Größe der Bebauungsplanänderung

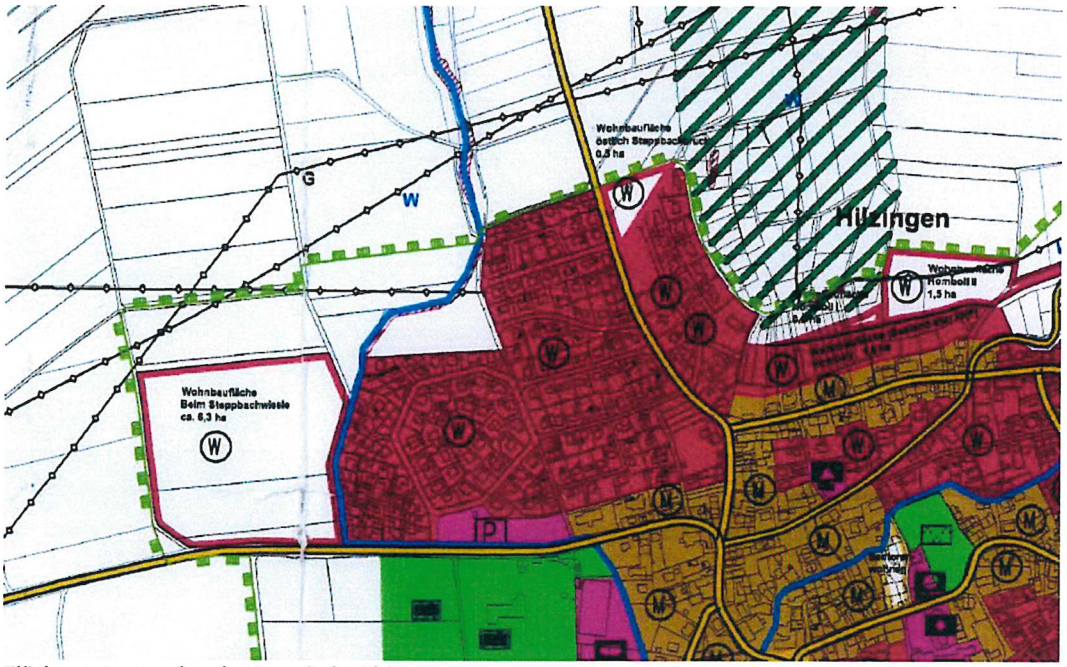
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 15 854, 15 855, 15 856 und 15 857 mit insgesamt einer Fläche von ca. 2.577 qm. Sie sind im Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle“ als WA 1 und WA 3 ausgewiesen.

Die Grundstücke liegen an der Merowingerstraße.

Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilzingen, 2006 in Kraft getreten, ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.



Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilzingen

4. Verfahren nach § 13 BauGB

Das geplante Vorhaben kann aus folgenden Gründen im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden:

- die Grundzüge der Planung werden nicht berührt
- der Bebauungsplan und die Änderung begründen nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist.

5.1 Inhalt der Bebauungsplanänderung Bebauungsplan Beim Steppbachwiesle

Bauweise

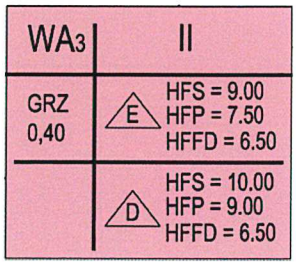
Für die Grundstücke Nrn. 15 857 und 15 856 gilt die Nutzungsschablone WA $_3$ mit folgenden Festsetzungen:

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO
II Vollgeschosse 2
Grundflächenzahl GRZ 0,40

nur **Einzelhäuser** zulässig mit
HFS Maximale Firsthöhe Satteldach 9,00m
HFP maximale Firsthöhe Pultdach 7,50m
HHFD maximale Firsthöhe Flchdach 6,50m

nur **Doppelhäuser** zulässig mit
HFS Maximale Firsthöhe Satteldach 10,00m
HFP maximale Firsthöhe Pultdach 9,00m
HHFD maximale Firsthöhe Flachdach 6,50m

Nutzungsschablone überholt



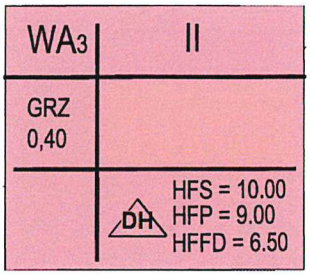
Bebauungsplan Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung
geänderte planungsrechtliche Festsetzungen
Bauweise

Die Bebauungsplanänderung sieht die Änderung Bauweise von Einzel- oder Doppelhausbebauung in die Bauweise „Doppelhäuser und Hausgruppen“ vor, um die Bebauung mit Reihenhäusern zu ermöglichen.

WA - Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO
II Vollgeschosse 2
Grundflächenzahl GRZ 0,

nur **Doppelhäuser und Hausgruppen** zulässig mit
HFS Maximale Firsthöhe Satteldach 10,00m
HFP maximale Firsthöhe Pultdach 9,00m
HHFD maximale Firsthöhe Flachdach 6,50m

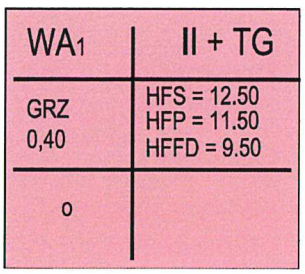
Nutzungsschablone neu



Baugrenzen

Auf dem Grundstück Nr. 15 854 wird das Baufenster auf das geplante Bauvorhaben mit einer Kinderbetreuungseinrichtung angepasst. Die Baugrenze wird auf den Mindestgrenzabstand von 2,50m nach Osten und Westen verlängert. Die Tiefe des Baufenster mit 18,85 m muss nicht verändert werden.

Die Nutzungsschablone mit den Nutzungsdaten muss ebenfalls nicht verändert werden, da sich die geplante Kindertagesstätte in Art der Nutzung, Bauweise, maximalen Höhen und Geschossigkeit innerhalb des Rahmens bewegt.



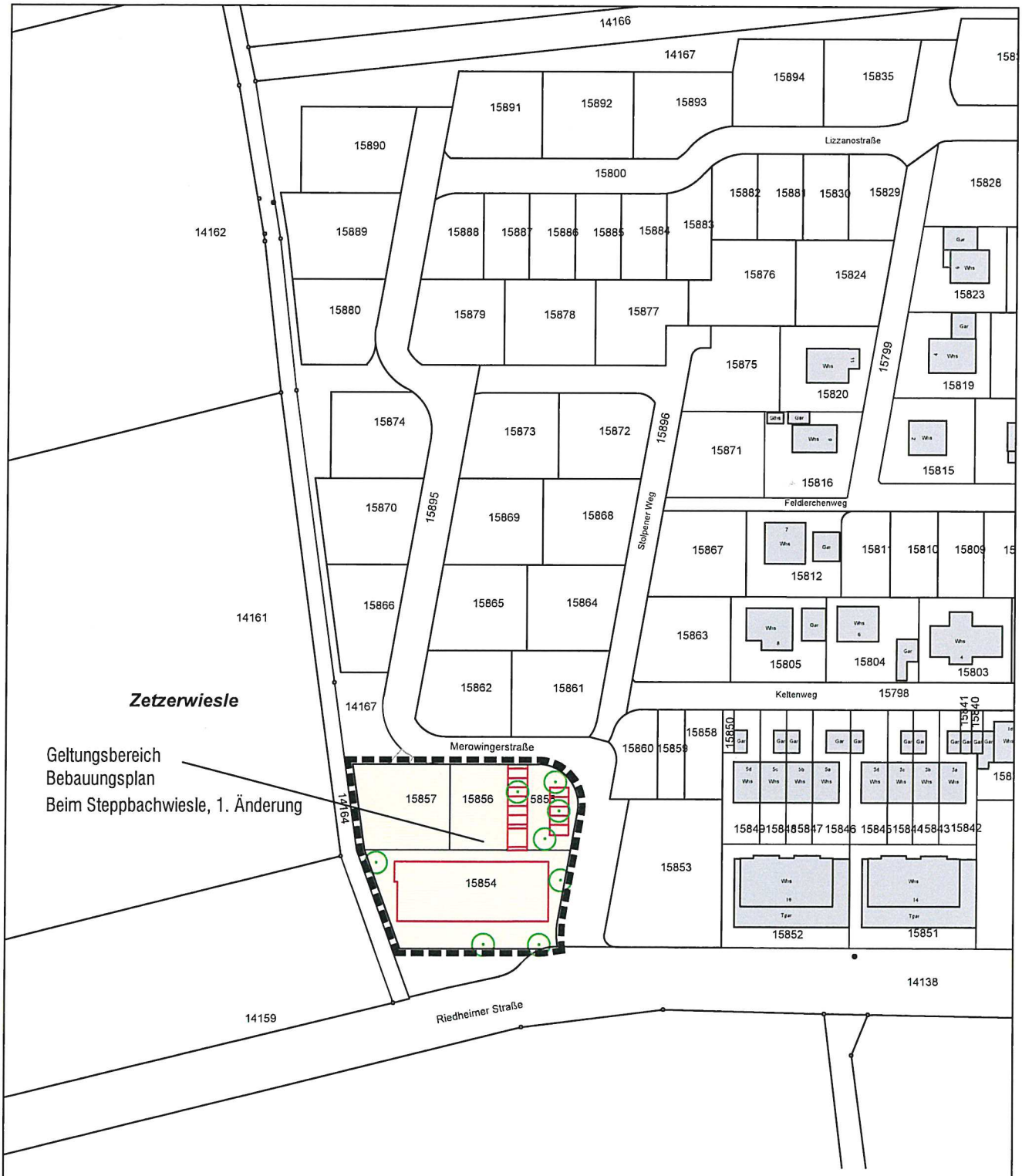
Die GRZ wird auf dem Grundstück Nr. 15 854 überschritten. Da Nebenanlagen und Stellplätze für die Kindertagesstätte auf dem Grundstück Nr. 15 855 angelegt werden, ist die GRZ für beide Grundstücke unter 0,4.

Alle anderen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

Da der östliche Teil des Grundstücks an der Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 14 164 (Weg + Retentionsfläche) nicht gänzlich von der Verkehrsfläche „Merowinger Straße" anfahrbar ist, muss ggf. ein Überfahrtsrecht über das Grundstück Nr. 14 167 (außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung) eingetragen werden. Das Pflanzgebot PFG2 darf nicht entfallen und muss deshalb in der Lage verändert werden.

Hilzingen, den 25.02.2020

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Seestraße 41 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de



Geltungsbereich
"Beim Steppbachwiesle, 1. Änderung"

M 1:1.500 Gemarkung Hilzingen

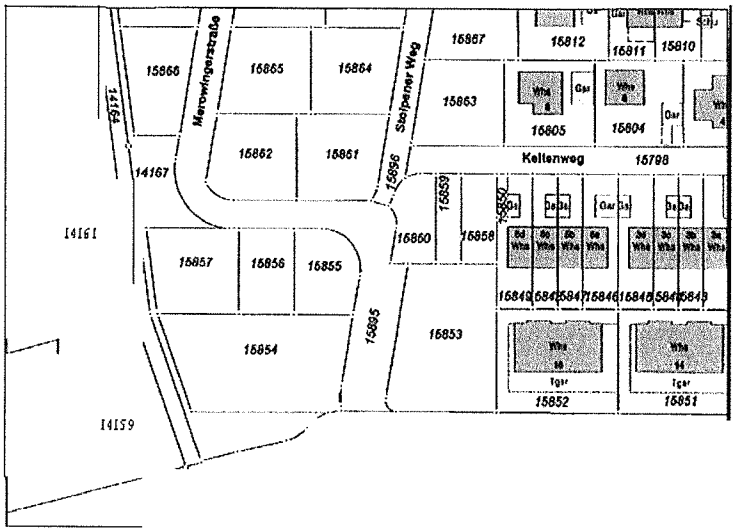
Planfertigung

Radolfzell, den 25.02.2020

Katasterauszug Gemeinde Hilzingen vom 12.12.2019

planungfuchs
Waltraut Fuchs Dipl.Ing. (FH)
Seestraße 41 78315 Radolfzell
tel 07732 988 2550 mobil 01737535331
mail@planungfuchs.de www.planungfuchs.de

	Behörden	Stellungnahmen	*Stellungnahme Planer* *Beschlussvorschläge*
1.	Landratsamt Konstanz vom 24.08.2020		
1.1	Bauplanungs- und Bauordnungs-recht	Gegen den Bebauungsplan „Steppbachwiesle 1. Änderung" aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bestehen aus bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Es wurde mit E-Mail vom 07.08.2020 bereits darauf hingewiesen, dass auf dem Deckblatt „Aufstellungsbeschluss- und Entwurfsbeschluss, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden" das Grundstück Fist. Nr. 15856 zwei-mal aufgeführt, das Grundstück Fist. Nr. 15857 jedoch nicht aufgeführt wurde. Das Deckblatt wurde entsprechend von der Gemeinde Hilzingen bereits angepasst.	***Kenntnisnahme*** *Das Deckblatt wird entsprechend angepasst.* ***Beschlussvorschlag:*** ***Die Anregungen werden berücksichtigt***
1.2	Kreisarchäologie	Gegen den Bebauungsplanentwurf „Beim Steppbachwiesle - 1. Änderung" bestehen keine Bedenken	***Kenntnisnahme***
1.3	Naturschutz	Durch den Bebauungsplanentwurf „Beim Steppbachwiesle - 1. Änderung" der Gemeinde Hilzingen werden die planungsrechtlichen Festsetzungen für den südwestlichen Bereich des Bebauungsplans „Beim Steppbach-wiesle" geändert. Die Änderung erfolgt mit dem Ziel, das Baufenster, für den bereits genehmigten Bau einer Kinderbetreuungsstätte auf dem Flur-stück Nr. 15855 anzupassen. Nördlich davon sollen auf drei Grundstücken Doppelhäuser bzw. Häusergruppen gebaut werden. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine naturschutzfachlichen und -rechtlichen Belange betroffen.	***Kenntnisnahme***
1.4	Wasserwirtschaft und Boden-schutz	Aus Sicht des Landratsamts Konstanz, Untere Wasserbehörde, bestehen gegen die Planänderung keine Einwände. Altlasten / Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.	***Kenntnisnahme***

	Behörden	Stellungnahmen	*Stellungnahme Planer* *Beschlussvorschläge*
1.5	Vermessung	Beim Titel des zeichnerischen Teils steht unter Planfertigung: „Katasterauszug Gemeinde Hilzingen vom 12.12.2019". Im Bereich der Gemeinde Hilzingen werden allerdings Katasterauszüge entweder vom Landratsamt Konstanz, Vermessungsamt, oder vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Stuttgart, gefertigt. Im zeichnerischen Teil fehlt bei der Legende die Erläuterung der im Flurstück mit der Nr. 15854 verwendeten „roten" Linie.  	*Der Kopf der Planzeichnung wird entsprechend ergänzt:* *Katasterplan: LRA Konstanz Vermessung* *Gemeinde Hilzingen* Die rote Linie ist kein Planzeichen nach Planzeichenverordnung, sondern eine Information über Größe und Lage der geplanten Kindertagestätte. ***Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.***
2.	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen vom 18.08.2020	Keine Anregungen und Bedenken	***Kenntnisnahme***

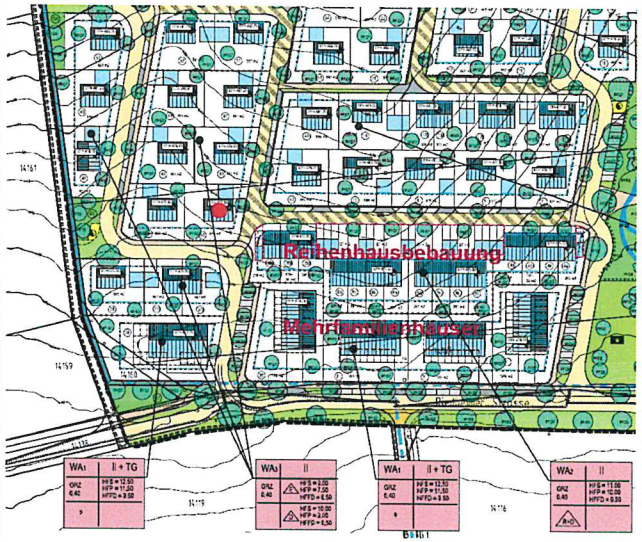
	Behörden	Stellungnahmen	*Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge*
3.	Polizeipräsidium Konstanz - Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr vom 07.08.2020	aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans keine Einwände.	***Kenntnisnahme***
4.	Stadtverwaltung Singen, Fachbereich Bauen vom 31.08.2020	die Stadt Singen hat keine Anregungen zu dem oben genannten Bauleitplanverfahren.	***Kenntnisnahme***
5.	Stadtverwaltung Engen vom	der Technische- und Umweltausschuss der Stadt Engen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.09.20 folgendes beschlossen: Gegen den Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle, 1.Änderung" der Gemeinde Hilzingen hat die Stadt Engen keine Anregungen. Die Belange der Stadt Engen und der WG Engen werden nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.	***Kenntnisnahme***
6.	Thüga Energienetze GmbH vom 12.08.2020	Gerne teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände gegen den Bebauungsplan "Beim Steppbachwiesle/ 1. Änderung" haben	***Kenntnisnahme***
7.	Landesnaturschutzverband BW vom 06.08.2020	vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen und der damit verbundenen Möglichkeit, uns an dem Verfahren zu beteiligen. Wir haben die Unterlagen an unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort weitergeschickt. Sollte keine LNV-Stellungnahme abgegeben werden, so bitten wir, dies nicht als Zustimmungen zu der Planung zu werten. Unsere ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort sind leider auf Grund der hohen Inanspruchnahme zeitlich nicht immer in der Lage, eine Stellungnahme zu erarbeiten. Ihre Frist ist komplett in den Sommerferien gesetzt, so dass eine Bearbeitung zu dieser Zeit oft nur schwer möglich ist.	***Kenntnisnahme***

	Behörden	Stellungnahmen	*Stellungnahme Planer Beschlussvorschläge*
8.	Gemeindeverwaltung Rielasingen -Worblingen vom 06.08.2020	die Belange der Gemeinde Rielasingen-Worblingen werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Es werden keine Anregungen vorgebracht.	***Kenntnisnahme***
9.	Gemeindeverwaltung Mühlhausen-Ehingen vom 06.08.2020	vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Die Gemeinde Mühlhausen-Ehingen hat keine Bedenken und Anregungen.	***Kenntnisnahme***
10.	Handelsverband Südbaden e. V. vom 01.02.2020	auf der Grundlage des uns von Ihnen überstellten - oben bezeichneten - Bebauungsplanentwürfe möchte der Handelsverband zu jenen Belangen Stellung nehmen, die von ihm zu vertreten sind. Nach Durchsicht der Bebauungspläne kommt der Handelsverband zur Auffassung, dass keine von hier aus zu vertretenden Belange tangiert sind. Sie können von einer weiteren Beteiligung absehen.	***Kenntnisnahme***
11	Gemeinde Gottmadingen	*keine Bedenken*	***Kenntnisnahme***

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen ein.

1.	Bürger 1 vom 20.08.2020	gegen die am 13.08.2020 öffentlich aufgelegte Bebauungsplanänderung „Beim Steppbachwiesle 1. Änderung" Hilzingen möchte ich meine Einwände vorbringen. Als direkter Anwohner bin ich unmittelbar von dieser geplanten Bebauungsplanänderung betroffen und widerspreche dieser mit folgender Begründung (Gilt dem Grunde nach nur für die geplante Reihenhausbebauung. Gegen die Kindergarteneinrichtung habe ich keine Einwände): **Gebietserhaltungsanspruch WA 3** Gemäss der textlichen Festsetzung „BEIM STEPPBACHWIESLE" ist die Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, wie folgt fixiert:	

		Es gilt die offene Bauweise nach§ 22, Abs. 2 BauNVO, mit der Einschränkung: Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 nur Doppel- und Reihenhäuser vorzusehen Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 nur Einzel- und Doppelhäuser vorzusehen Auf Grundlage eines Gebietserhaltungsanspruchs fordere ich von der geplanten Reihenhausbebauung in einer WA 3 Zone abzusehen und die 1. Bebauungsplanänderung „Beim Steppachwiesle" auf die Vorgabe entsprechend anzupassen. Der vorhandene Bebauungsplan mit textlicher Festsetzung, welcher ein Wohngebiet WA3, mit Einzel- und Doppelhäusern vorsieht, soll nicht durch diese Bebauungsplanänderung für weitere Reihenhausbebauungen, dem Grunde nach, außer Kraft gesetzt werden.	Der Gebietserhaltungsanspruch schützt den Bewohner eines Baugebietes vor Nutzungen, die der festgesetzten Art der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets widersprechen, also gebietsfremde Nutzungen. Die Änderung der Bauweise von „Einzel- und Doppelhäusern" auf „Doppelhäuser und Hausgruppen" – beides Festsetzungen innerhalb der Festsetzungen „Offene Bauweise" ist keine grundsätzliche Änderung der Art der Nutzung. Die abwehrfähige Rechtsposition, die durch den Gebietserhaltungsanspruch vermittelt wird, erfasst nur den Nutzungs-rahmen, den das Baugebiet typischerweise abbildet. Eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs ist demgegenüber ausgeschlossen, wenn die Nutzung dem Gebietscharakter entspricht. Dies gilt auch, wenn eine Änderung eines Bebauungsplan –wie hier- die At der baulichen Nutzung (Wohnen allgemein) unangetastet lässt. Der bestehende Bauungsplan „Beim Steppbachwiesle" wird lediglich in einem kleinen Teilbereich geändert und nicht außer Kraft gesetzt. Alle anderen Festsetzungen in den anderen Bereichen gelten weiterhin unverändert. Der vorliegend geltend gemachte Anspruch auf Beibehaltung einer bestimmten baulichen Situation (Einzel-und Doppelhäuser anstatt auch Reihenhäusern in der offenen Bauweise) muss im Interesse einer besseren baulichen Ausnutzung im Hinblick zur Schaffung bezahlbare Wohnraums im allgemeinen Wohngebiet zurücktreten.

		Sichtfenster Das mir verkaufte Grundstück (Flurstück 15862) grenzt in unmittelbarer Nähe an die Bebauungsplanänderung an. Unser geplantes EFH mit Südausrichtung wird durch die geplante Reihenhausbebauung erheblich beeinträchtigt Im Bebauungsplan war auf Flurstück Nr. 15857 eine Einzelhausbebauung geplant und auf dem Flurstück Nr. 15856 + 15855 eine Doppelhausbebauung vorgesehen (Nutzungsschablone WA3). Unser freies Sichtfeld zwischen den Häuser wird durch die neu geplante Reihenhausbebauung komplett beeinträchtigt.	 ***Beschlussvorschlag:*** ***Die Anregungen werden nicht berücksichtigt*** *Für den geltend gemachten Anspruch auf Beibehaltung eines freien Sichtfeldes gilt dasselbe. Außerdem ist neben der Topographie (Hängigkeit nach Süden) zu berücksichtigen, dass bei der offenen Bauweise die seitlichen Grenzabstände einzuhalten sind. Zu einer kompletten Beeinträchtigung des Sichtfeldes wird es deshalb nicht kommen. kann es deshalb nicht kommen.* *Es gibt keinen Anspruch auf Erhaltung der Aussicht, da die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Bauweise gem. § 22 BauNVO und die überbaubare Fläche gem. § 23 BauNVO nicht dem Nachbarschutz dienen,*

			sondern aufgrund allgemeiner ortsplanerischer Überlegungen erlassen werden. *Im Bereich der Änderung liegen zwei Baufenster, die von Ost nach West durchgehen. Diese Baugrenzen sind die verbindliche Festsetzung des Bebauungsplans. Die darin eingetragenen Gebäude und Grundstücksgrenzen sind lediglich Vorschläge und haben keinen Rechtscharakter. Das nördliche Baufenster wurde nicht verändert, das südliche lediglich nach Westen erweitert und auf die neu entstehende Kindertagesstätte angepasst.* *Der Mindestgrenzabstand eines Gebäudes zur Grenze, der durch die Landesbauordung geregelt wird, beträgt mindestens 2,5 m, bei beidseitiger Bebauung 5 m. Die dadurch entstehende Freifläche ist in ihrer Lage jedoch nicht fixiert.* *Durch den Bau der Kindertagesstätte mit der Länge von ca. 41 m wären die Abstandflächen, die ggf. eine Durchsicht nach Süden ermöglicht hätten, nicht mehr gegeben* ***Beschlussvorschlag:*** ***Die Anregungen werden nicht berücksichtigt***
		Grundstücksfläche/ Parksituation 10 PKW-Stellflächen/ fehlende Freiflächen Eine auf dem Flurstück 15857 (ca. 565 m') + 15856 (ca. 357m 2 zu erstellende Reihenhausbebauung mit 5 Wohneinheiten und den insgesamt 10 Stück Stellflächen entsprechen nicht mehr den Grundzügen des eigentlichen Bebauungsplans WA3. Das heisst, auf der «relativ» kleinen Grundfläche von insgesamt 922 m' werden 5 Wohneinheiten erstellt und mit den zu integrierenden Parkflächen, dann deutlich massiver bebaut als die Planungsbasis einer Reihenhausbebauung im WA2 Bereich.	*Für die Genehmigung der Bauvorhaben sind die gesetzlichen Regelungen zugrunde zu legen:* *Gemäß § 37 der Landesbauordnung Baden- Württemberg; Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Garagen; ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). ... Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind herzustellen auf dem*

		Im Bereich WA2 sind max. 4 Wohneinheiten auf ca. 1197 m 2 mit zusätzlich ausgelagerten Parkflächen und entsprechender Begrünung vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass auf den Flurstücken (15857 & 15856) die erforderlichen Stellflächen nicht mit dem dazugehörenden Stauraum erstellt werden können (sinngemäss der Reihenhausbebauung WA2). Ein Stellplatzausbau zu Lasten der Stauräume entspricht nicht dem eigentlichen Bebauungsplan.	*Baugrundstück, auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung oder mit Zustimmung der Gemeinde auf einem Grundstück in der Gemeinde.*
		Beim ursprünglichen Bebauungsplan ist eine Auflockerung durch Freiflächen eindeutig erkennbar. Sollten die gesamten Stellplätze nur zur Strasse ausgerichtet werden {ohne Stauraum) entstehen hier optische Einbussen für die darüberliegenden Parzelle {geschlossene Parkfläche zur Strasse/ fehlende Grünfläche). Des Weiteren wird die Sichtfläche in den Strassenraum, durch die nebenstehenden PKW's, erheblich eingeschränkt.	*Abweichungen von den gesetzlichen Regelungen sind nicht vorgesehen. Da der Gesetzgeber selbst den Nachweis von Stellplätzen vorsieht sind „optische Einbußen" durch das Vorhandensein von Stellplätzen , wenn man von solchen tatsächlich ausgehen wollte, gesetzlich in kaufgenommen worden und von Nachbarn hinzunehmen, solange sie keine Beeinträchtigung im Sinne von § 39 Abs. 9 LBO mit sich bringen, von was vorliegend nicht auszugehen ist und was i.ü. auch nicht gerügt wird.* *Die Anordnung von Stellplätzen ist nicht Inhalt der Bebauungsplanänderung und war auch nicht im bestehenden Bebauungsplan festgesetzt. Die im Bebauungsplan „Beim Steppbachwiesle" festgesetzten Mindestabstände für Stellplätze zu Verkehrsflächen und den sich daraus ergebenden Sichtflächen sind nicht Inhalt der Änderung und gelten deshalb unverändert weiter.*
		Wir sehen mit der Bebauungsplanänderung diese Grundzüge der Planung nicht umgesetzt und fordern deshalb eine entsprechende Reduzierung auf die im alten Bebauungsplan vorgesehenen Wohneinheiten max. 3 Stück für die Flurstücke (15857 + 15856).	*Da beschlossen wurde das Grundstück Nr. 15855 nicht als Baugrundstück zu nutzen, ist es nicht mehr möglich, die ursprüngliche Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser zu verwirklichen, das heißt, es wäre nur noch eine Bebauung mit zwei Gebäuden möglich gewesen. Dies würde eine*

			beträchtliche wirtschaftliche Belastung der Gemeinde mit sich bringen und entspricht nicht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. *Die Änderung der Bauweise betrifft die Grundzüge der Planung, deshalb wird das erste Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Beim Steppachwiesle" durchgeführt.* ***Beschlussvorschlag:*** ***Die Anregungen werden nicht berücksichtigt***
		Höheres Verkehrsaufkommen/ Zone 30 Durch die geplante Reihenhausbebauung (5 WE) ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen auf die Parzellen 15857, 15856 zu rechnen bzw. mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zum Flurstück 15855, das ja derzeit noch für die Kindergarteneinrichtung genutzt werden soll. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen führt zu einer Mehrbelastung in den Einlenkerbereichen. Da die Merowingerstrasse dann zusätzlich auch durch den Kindergarten massiver angefahren wird, fordern wir für den Personenschutz/ Lärmschutz ein entsprechendes Tempolimit (Zone 30).	*Die Anordnung von verkehrsrechtlichen Maßnahmen sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.* ***Beschlussvorschlag:*** ***Die Anregungen werden nicht berücksichtigt***
		Flurstück Nr. 15855 Ich hoffe nicht, dass mit der Bebauungsplanänderung zusätzlich der Weg geschaffen wird, die Riegelbebauung über alle 3 Parzellen zu erweitern. (Auszug, «das derzeit noch für die Kinderbetreuungseinrichtung genutzt werden soll»). Auch eine solche „nachträglich" in Betracht gezogene Erweiterung wäre für mein Grundstück eine weitere Verschlechterung und nachteilig zu	*Für die Grundstücke Nrn. 15855, 15856 und 15857 gilt eine Nutzungsschablone innerhalb des Baufensters, das nicht verändert wird (nur die Bauweise)* *Der Gemeinderat hat beschlossen, das Grundstück Nr. 15855 nicht mit Gebäuden zu bebauen, sondern gemeinsam mit der neu entstehenden Kindertagesstätte. Eine andere Nutzung bedarf eines erneuten*

		bewerten und verletzt auch erneut die Grundzüge der vorhandenen Bebauungsplanung. Des Weiteren gehe ich davon aus, dass eine Übertragung der Nutzung GRZ von Flurstück Nr. 15855 auf das Flurstück 15854 (Kindergarten) in den Nutzungsschablonen (WA3/ WA1) entsprechend vermerkt wird und mit einer Baulast, keine weiterführende Reihenhausbebauung, auf dem Flurstück 15855 ermöglicht wird. **Flurstück Nr. 14167** Da der östliche Teil des Grundstückes an der Grenze zum Grundstück Flurstück Nr. 14164 (Weg+ Retentionsfläche) nicht gänzlich von der Verkehrsfläche „Merowingerstrasse" anfahrbar ist, erhält die Reihenhausbebauung ggf. das Überfahrtsrecht über das Grundstück Nr. 14167. Diese geplante Änderung, Wegbefestigung 20m² Einschnitt in die Grünfläche PFG2 und die Aufhebung der Überfahrbarkeit (Linie Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) wirken sich negativ aus. Zu erwarten sind hier gestalterische und bauliche Nachteile beim Ausbau der Grünanlage zumal das Pflanzgebot PFG2 dichter angeordnet werden muss oder an dieser Stelle dann doch gänzlich entfällt. Das Pflanzgebot PFG2, Strassenbaum erster Ordnung, an der geplanten Stelle „jetzt ausserhalb einer späteren Strassenkreuzung für die spätere Erweiterug nach Westen" gehört zu den ersichtlichen Grundzügen der Planung. Der Strassenbaum bricht zusätzlich die zu erstellende Gebäudefassade und ist eine	*Gemeinderatsbeschlusses und ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens.* *Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Beim Steppachwiesle" beschränkt sich auf die Bauweise und eine Erweiterung des südlichen Baufensters. Für das südliche Baufenster gilt die bestehende Nutzungschablone weiter, eine Übertragung von Nutzungziffern sieht weder das Baugesetzbuch noch die Baunutzungsverordnung vor. Auch die Eintragung von Baulasten oder Grunddienstbarkeiten sind nicht Inhalt eines Bauleitplanverfahrens.* ***Beschlussvorschlag:*** ***Die Anregungen werden nicht berücksichtigt*** *Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auf dem Grundstück Nr. 14167 ist nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung und wird deshalb nicht aufgehoben.* *Die Auswirkungen der Verschiebung des Pflanzgebotes wurden von Beate Schirmer, Freiraumplanung , die den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Beim Steppachwiesle" erarbeitet hat, geprüft. Die Prüfung ergab:* *„Durch die Änderung sind weder artenschutzrechtliche noch grünordnerische belange betroffen, die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bleibt unberührt."*

		optische Aufwertung. Ein Entfall von diesem Pflanzgebot ist negativ auf das Sichtfenster innerhalb vom Straßenzug zu bewerten. Ich fordere Sie hiermit auf, die Entscheidung noch einmal in allen Bereichen zu überprüfen und keine nachteiligen Änderungen am Bebauungsplan „Beim Steppachwiesle" vorzunehmen. Das mit einem Investor dann nachweislich günstiger Wohnraum entsteht ist für mich nicht nachvollziehbar. Abschließend stellt sich daher für mich die Frage, wozu hier aufwendige Bauplatzvergaberichtlinien instrumentalisiert wurden, wenn im Nachgang die Bauplatzvergabe freihändig an einen Investor erfolgt.	***Beschlussvorschlag:*** ***Die Anregungen werden nicht berücksichtigt*** *Die Entscheidung der Vergabe von Baugrundstücken ist nicht Inhalt eines Bauleitplanverfahrens und kann deshalb hier nicht beantwortet werden.*

Radolfzell, den 23.10. 2020