

GEMEINDE HILZINGEN

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

KIRCHHOFÄCKER – 1. ÄNDERUNG

GEMARKUNG SCHLATT AM RANDEN

BEGRÜNDUNG

INHALT

A.	ALLGEMEINES	2
B.	ABWÄGUNG	4
C.	VERFAHREN	19
D.	STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE	20
E.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	24
F.	STÄDTEBAULICHE DATEN	27

A. ALLGEMEINES

1. GELTUNGSBEREICH

§ 9, Abs. 7 BauGB

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schlatt am Randen am Ortseingang aus Richtung Büssligen. Es grenzt im Süden an das Plangebiet „Vor der Hohleich“ und im Osten an die Kreisstrasse K 4116. Im Norden bildet der Schutzstreifen zum Friedhof die Grenze des Plangebiets.

Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Rechtsplan) mit Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) festgelegt.

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst das Grundstücke Flst Nrn.: 282 Teil, 282/2 Teil

Die Fläche des Plangebiets beträgt 0,3811 ha.

2. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

§ 9, Abs. 7 BauGB

Im Rahmen der Ausweisung des Plangebiets „Kirchhofäcker“ rechtskräftig seit 02.07.2009 wurde eine Mischgebietsfläche zur Aussiedelung und Expansion von Handwerksbetrieben vorgesehen.

Trotz intensiver Bemühungen der Verwaltung und des Ortschaftsrats war es bisher nicht möglich Käufer für das Grundstück zu finden. Das von der Gemeinde erworbene, erschlossene und zur Wohnbebauung angebotene Plangebiet „Vor der Hohleich“ ist bereits vollständig bebaut und es besteht weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Bauplätzen für Wohngebäude. Die Fläche des Plangebiets würde sich zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets eignen. Die Gemeinde Hilzingen hat sich deshalb entschlossen im Rahmen der Innenentwicklung den Bereich des Mischgebiets zu überplanen und einer Wohnnutzung zuzuführen.

3. ENTWICKLUNGSBEDARF

Entsprechend der Einstufung der Gemeinde im Landesentwicklungsplan ist lediglich die Flächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung vorgesehen. Die Größenordnung richtet sich nach der ortsansässigen Bevölkerung und der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, des Fremdenverkehrs und der Landwirtschaft.

Auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden- Württemberg vom 23.05.2013 soll für Bebauungspläne der geplante Bedarf an Wohnbauflächen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB nachgewiesen werden.

Die Einwohnerentwicklung von Hilzingen weist zwischen dem 31.12.2000 und 31.12.2018 ein Zuwachs von 8011 auf 8754 Einwohnern und somit einer Zunahme von 9,27 % in 18 Jahren auf. Die durchschnittliche Entwicklung liegt somit bei 0,5%, und somit deutlich höher als die Annahme von 0,3% der Plausibilitätsprüfung.

Da es sich um ein verhältnismäßig kleines Plangebiet handelt, wird von einem Entwicklungszeitraum von 5 Jahren ausgegangen. Die Prognostizierte Einwohnerzahl steigt in diesem Zeitraum um 13 Personen. Auf Basis der Daten des Statistischen Landesamt beträgt der fiktive Einwohnerzuwachs für Hilzingen von 2020 bis 2050 insgesamt 98 Einwohner und somit 0,13%. Dies ergibt umgerechnet auf die 512 Einwohner der Ortsteils Schlatt a. Randen ein Zuwachs von 6 Personen. Hieraus ergibt sich eine Einwohnerentwicklung von 19 Personen und bei einem Flächenbedarfs von 50 EW/ha eine notwendige Plangebietsfläche von 0,3800 ha, dem ein Flächenpotential an Baulücken von 0,8867 ha gegenübersteht. Berücksichtigt man dabei jedoch eine Aktivierungsrate von Baulücken gemäß dem Forschungsprojekt PFIF mit ca. 1,5 % pro Jahr, so ergibt sich bis zum Jahr 2025 lediglich eine Fläche von 0,0665 ha und ein Bedarf zur Ausweisung von Neubaugebieten von 0,3135 ha.

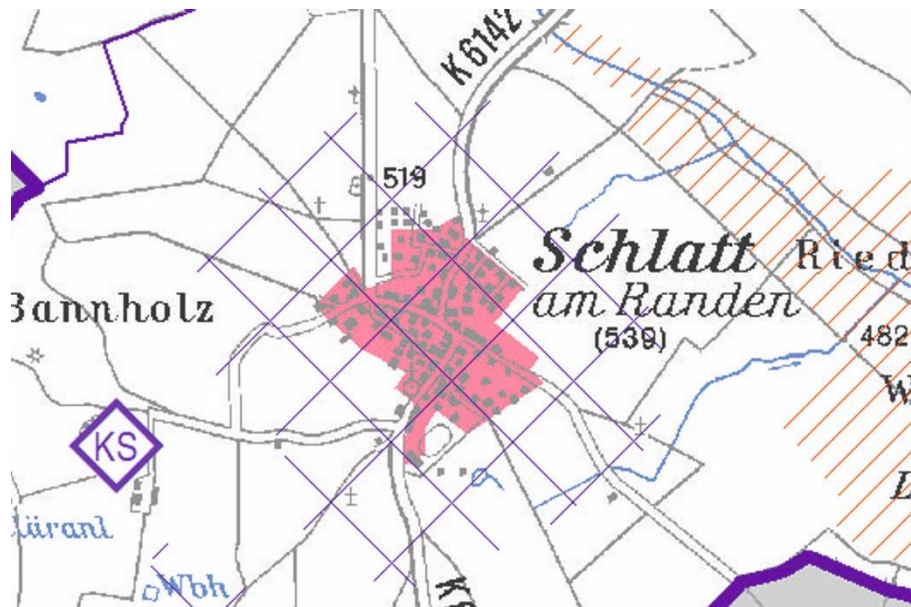
Durch die Nachverdichtung des Plangebiets könnten im maximalen Ausbau zusätzlich ca. 9 Wohneinheiten mit ca. 20 Einwohnern entstehen, so dass die Planung der Eigenentwicklung der Gemeinde bzw. des Ortsteils entspricht.

4. LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN

§ 1 Abs. 4 BauGB

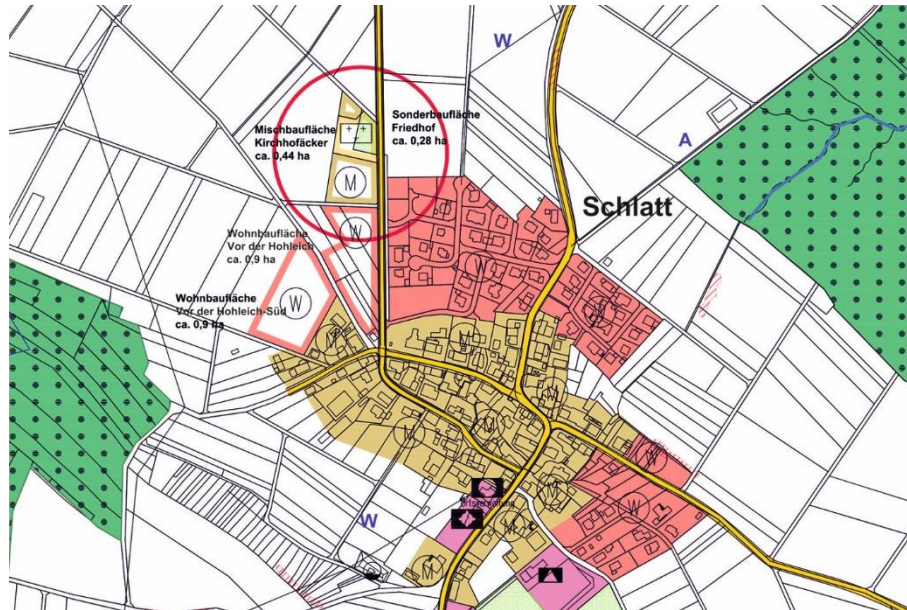
Die Gemeinde Hilzingen ist entsprechend dem Regionalplan als Kleinzentrum im Mittelbereich Singen auszubauen. Das Kleinzentrum stellt die unterste Ebene der zentralörtlichen Gliederung dar. Der Siedlungsbereich Hilzingen wird außerhalb der Entwicklungsachsen ausgewiesen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan 2000 Region Hochrhein Bodensee, verbindlich seit 10.04.1998 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Umfeld des Plangebiets sind keine weiteren Festsetzungen zur regionalen Freiraumstruktur und Infrastruktur getroffen.



5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

§ 8 Abs. 2 BauGB



Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit Rechtskraft vom 25.06.2009 wurde der Bereich des Plangebiets als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist durch die Entwicklung eines Wohngebiets statt eines Mischgebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

6. ABSTIMMUNGSGEBOT

§ 2 Abs 2 BauGB

Aus der Nachverdichtung des bereits überplanten Bereichs und da die Eigenentwicklung der Gemeinde nicht überschritten wird, sind keine planungsrechtlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden Tengen, Engen, Mühlhausen-Ehingen, Singen, Rielasingen-Worblingen und Gottmadingen erkennbar. Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

B. ABWÄGUNG

§ 1 Abs. 7 BauGB

Nachfolgend wird überprüft, ob der Bebauungsplan das Abwägungsgebot erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen geklärt. Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis.

Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die Gemeinde Hilzingen hat alle öffentlichen und privaten Belange

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und
- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden

ermittelt und zusammengestellt.

1. BODENORDNUNG

Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum der Gemeinde. Die nach der Rechtskraft des Bebauungsplans gebildeten Baugrundstücke werden von der Gemeinde verkauft.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE ENTWICKLUNG

§ 1 Abs. 5 BauGB

Das städtebauliche Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt durch die Ausweisung bedarfsgerechter bzw. nachfrageorientierter Bauflächen und Erweiterungsmöglichkeiten auf der Grundlage des bauleitplanerischen Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB durch Maßnahmen der Innenentwicklung– dies im Sinne des Erhalts sowie sinnvollen Weiterentwicklung der typischen Bau- und Siedlungsstruktur der Gemeinde Hilzingen. Ziel des Bebauungsplans ist es, eine Wiedernutzbarmachung der Fläche zu ermöglichen und attraktive Wohnverhältnisse zu schaffen, um das Wohnungsangebot auszuweiten und zu verbessern. Mit Verzicht auf die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen werden die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung fördern eine menschenwürdige Umwelt. Durch Maßnahmen, wie die Energieeinsparung durch Gebäudeanordnung unter Vermeidung gegenseitiger Verschattung oder die Schaffung von Grünflächen, Kaltluftabflussflächen und die Reduktion der Hitzebelastung durch Baumpflanzung und durch die Verschattung von Verkehrsflächen wird der Klimaschutz gefördert.

3. ALLGEMEINDE ANFORDERUNGEN

§ 1 Abs. 6 Nr. 1-6 BauGB

Mit der Wiedernutzbarmachung von ungenutzten Mischgebietsflächen werden die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern berücksichtigt. Mit der Möglichkeit privater Eigentumsbildung wird der Erhalt einer sozial stabilen Bewohnerstruktur gestärkt. Dabei wurde die Bevölkerungsentwicklung bei der Bedarfsermittlung entsprechend berücksichtigt.

Für Kleinkinder stehen auf den ausgewiesenen Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder werden die verkehrsberuhigten Straßenteile und die freie Landschaft zu diesem Zweck nutzen. Jugendliche treffen sich im Zentrum des Ortes und bei Angeboten der Vereine zur Beschäftigung in der Freizeit. Auf die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet wird aus den vorgenannten Gründen verzichtet.

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

In der Gemeinde Hilzingen sind für die Ausweisung weiterer Wohnflächen ausreichend Angebote des Bildungswesens wie Kindertagesstätten, Grund- und Gemeinschaftsschulen vorhanden. Sonstige weiterführende Schulen finden sich in der Kreisstadt Singen. Außerdem sind kulturelle und kirchliche Einrichtungen im Ort vorhanden. Ferner steht ein entsprechendes Angebot an Freizeit-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen zur Verfügung. Im Kernort sind Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel, Gastronomiebetriebe, Bankfilialen sowie eine Apotheke als auch Arztpraxen und sonstige Einrichtungen des Gesundheitswesens vorhanden. Weitergehende Versorgungseinrichtungen finden sich in der Kreisstadt Singen.

4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Der Umweltbeitrag vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, gibt Maßnahmen für ökologische Planungsziele vor, welche in die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Der Plan wird nach § 13a BauGB (als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) und den damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt. Der Gemeinderat hat mit Aufstellungsbeschluss auch den Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB beschlossen.

4.1. Auswirkungen auf Tiere

Die Artenschutzrechtliche Prüfung von Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer in Zusammenarbeit mit Dipl.-Ing. (FH) Landespflege Gudrun Winkler kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Empfehlungen nicht von Verstößen gegen das Artenschutzrecht auszugehen ist

Für die Gruppen der besonders oder streng geschützten Weichtiere, Insekten, Amphibien und Reptilien bietet weder die Wiese noch die angrenzenden Flächen geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Für Vogelarten der Umgebung bieten die Obstbäume mäßigen Schutz sowie Ansitzwarten für Insektenjäger. Als bedeutendes Nahrungshabitat für in der Umgebung lebende Vogelarten wie den Grünspecht (streng geschützt) ist die überschaubare Fläche zu klein. In der agrarisch geprägten Umgebung ist die Wiese für Kleinsäuger ein gutes Inselbiotop.

Im Rahmen der Begehung wurden folgenden Arten identifiziert: Amsel *Turdus merula*, Blaumeise *Parus caeruleus*, Buchfink *Fringilla coelebs*, Elster *Pica pica*, Feldsperling *Passer montanus* und Grünspecht *Picus viridi*, Haussperling *Passer domesticus*, Kohlmeise *Parus major*, Rabenkrähe *Corvus corone*, Turmfalke *Falco tinnunculus*. Auf der östlichen Nachbarfläche wurden ein Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros* und eine Wacholderdrossel *Turdus pilaris* gesichtet

Das Untersuchungsgebiet weist Brutrevieren heimischer Vogelarten mit besonderem Schutzstatus, streng geschützte Arten wurden im

Untersuchungsbereich nicht festgestellt. Zur Bebauung wird lediglich ein Streuobstbaum entfernt. Die Möglichkeit der Tötung besonders geschützter Arten ist gegeben, wenn während der Brutzeit Bäume gefällt und Nester zerstört werden. Deshalb werden genaue Zeitpunkte und Maßnahmen zur Vorgehensweise bei Rodungen festgesetzt.

Mit Fortpflanzungs- und Ruhestätte für besonders oder streng geschützte Säugetierarten ist nicht zu rechnen. Für Fledermausarten können die Bäume (inkl. Friedhofs-Baumbestand) als Leitstruktur dienen. Daher wurden bereits im Bebauungsplan „Kirchhofäcker“ entlang der Kreisstraße die Pflanzung eines linearen Baumbestands vorgesehen.

Entlang des östlichen Rands des Plangebiets wurde bereits im Bebauungsplan „Kirchhofäcker“ eine 5 m breite Grünfläche mit 6 Bäumen 1. Ordnung festgesetzt. Diese Maßnahme wird unverändert erhalten. Weitere geplante Minimierungsmaßnahmen wurden im Bereich des Schutzabstand zum Friedhof und als Randeingrünung zu den landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen. Diese wurde bisher nicht umgesetzt und sollen durch geeignete Ersatzmaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde ersetzt werden. Die geplante und noch nicht umgesetzte Randeingrünung entlang der westlichen Plangebietsgrenze soll auf einzelne Buschgruppen reduziert werden.

Maßnahme zum Artenschutz und zur Vermeidung von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wie z.B. der Fledermaus-Population, des Vogelschutzes und des Insektenschutzes werden in die Hinweise der Textlichen Festsetzungen aufgenommen, so dass der Teilverlust von Lebensräumen und der Eingriff in das Schutzgut Tiere nicht als erheblich eingestuft.

4.2. Auswirkungen auf Pflanzen

Bäume

Auf Flurstück 282/2 befinden sich drei ältere Apfel bzw. Birnenhochstämme. Der mittlere Baum weist eine Faulhöhle in ca. 1,60 m auf. Die beiden Streuobstbäume im Plangebiet haben ein hohes Alter und eine hohe Biotopqualität. Der Erhalt des Baums in der Plangebietsmitte ist aber aufgrund der Geländemodulation nicht möglich.

Grünland

Es handelt sich um eine Glatthaferwiese mittlerer Standorte mit geringem bis mäßigem Artenspektrum. Rotklee, Schafgarbe, Wiesenlabkraut und Glatthafer bilden Schwerpunkte. Ein am westlichen Rand gelegener, ca. fünf oder sechs Meter breiter Streifen weist deutlich mehr Rotklee und Schafgarbe auf als die Wiese unter den Bäumen, d.h. die Dominanz der Obergräser ist nicht ganz so hoch wie im Bereich unter den Bäumen.

Pflanzgebote

Bei der Verwendung von Bäumen und Gehölzen dürfen nur heimische standortgerechte Arten verwendet werden. Diese sollten u.a. für Bienen und andere Insekten eine Nahrungsquelle an Nektar und Pollen darstellen (siehe Bienenweidenkatalog des Landes Baden-Württemberg des Ministeriums für ländlichen Raum und Verbraucherschutz)

Aufgrund der vorgenannten Maßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen nicht als erheblich eingestuft.

Mit der Schaffung des § 13a BauGB hat sich der Gesetzgeber entschieden, u. a. die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich zu erleichtern. Obwohl auch hier ein Eingriff in das Schutzgut Pflanzen erfolgt, wird dieser nicht von der Eingriffsregelung tangiert.

4.3. Auswirkungen auf Boden

Der geologische Aufbau und das darauf entstandene Relief legen die naturräumliche Gliederung in das „Hegäu“ nahe. Der für die Oberflächengestaltung relevante Landschaftssockel des Gemeindegebiets besteht aus tertiären Molasseschichten. Das markante Oberflächen-bild wird durch die Vulkanruinen der Hegauberge geprägt. Die in der Würmeiszeit entstandenen Talwannen bilden zu dem tertiären Hegauvulkanismus ein gegensätzliches, sehr reizvolles Landschaftsbild. Das Gemeindegebiet war sowohl während der Riss- als auch der Würmeiszeit vollständig von Gletschern bedeckt. Besonders die Würmvereisung prägt das heutige Landschaftsbild. Die Jungmoränenlandschaft besteht aus Parabraunerden mit tiefgründigem Oberboden aus sandig-schluffig-tonigem Lehm.

Die Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit nach Heft 31 des Umweltministeriums Baden-Württemberg im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan „Kirchhofäcker“ brachte folgende Ergebnisse:

Die Gesamtbewertung der Böden als Standort hoher Bedeutung für den Bodenschutz, mit dem Klassenwert 4 und Teilbereiche mit Klassenwert 3 ein. Aufgrund seiner Leistungsfähigkeit als Standort für Kulturpflanzen und vor allem als Filter und Puffer für Schadstoffe. Weitere Funktionen, wie Bodendenkmäler sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets bis zu 2,0 m unterhalb der direkt angrenzenden Straßen ist aus städtebaulichen Gründen die gleichmäßige Auffüllung des Plangebiets auf Straßenniveau notwendig. Für die Auffüllungen mit angefahrenem Material, darf nur unbelastetes Erdmaterial, Kies- oder Recyclingmaterial verwendet werden. Dabei ist auf

Die bau- und anlagenbedingten Wirkungen sind im Schutzgut Boden sehr hoch und bleiben als unvermeidbare Belastung bestehen.

Mit der Schaffung des § 13a BauGB hat sich der Gesetzgeber entschieden, u. a. die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich zu erleichtern. Obwohl auch hier ein Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt, wird dieser nicht von der Eingriffsregelung tangiert. Durch eine Bebauung im Innenbereich werden wertvolle Ressourcen im Schutzgut Boden im Außenbereich geschont.

4.4. Auswirkungen auf Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone, noch liegt es im Grenzbereich.

Durch die geplanten Maßnahmen zur Regenwasserbehandlung, sind die natürlichen Wasserverhältnisse im Bebauungsplangebiet nicht beeinträchtigt. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird über Mulden-Rigolen-Systeme auf den einzelnen Baugrundstücken dezentral zur Versickerung gebracht.

Oberflächengewässer / Hochwasserschutz

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als Minimierungsmaßnahme um Hochwasserspitzen zu bremsen wird der Einbau eines Kleinspeichers mit verzögerter Ableitung festgesetzt. Des Weiteren wird die Begrünung von Flachdächern zwingend vorgeschrieben.

Allgemein

Die mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist als Umweltauswirkung im Schutzgut Wasser hoch und bleibt als unvermeidbare Belastung bestehen

4.5. Auswirkungen auf Luft und Klima

Aufgrund moderner Heizanlagen und der gültige Wärmedämmstandard sind aus dem Baugebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten,

Kleinklimatisch kann durch die Versiegelungen eine leichte Erwärmung für das Gebiet prognostiziert werden. Durch die Nähe zum offenen Freilandklima ist dies als nicht erheblich einzustufen. Kaltluft- und Frischluftproduktion des Plangebiets sind für Schlatt von geringer Bedeutung. Aus lufthygienischer Sicht gibt es keine Anhaltspunkte für besondere Belastungen.

Aufgrund der vorgenannten Maßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft nicht als erheblich eingestuft.

4.6. Auswirkungen auf Landschaft

Im geplanten Baugebiet ist die Qualität des Landschaftsbilds sehr hoch, zumal die Fläche eine dorftypische Struktur besitzt (Streuobstwiesen und Obstbaumalleen entlang der Kreisstraße) und auch die weit einsehbare Umgebung topografisch sehr reizvoll und abwechslungsreich ist.

Das Baugebiet liegt aufgrund der topografischen Lage exponiert. Die Eingrünung durch die Festsetzung der öffentlichen und privaten Grünflächen entlang der West- und Ostseite des Baugebiets und geeigneter Neupflanzungen können den Eingriff minimieren. Um die Riegelwirkung der Gebäude zu reduzieren, müssen Teilbereiche freigehalten und die Firsthöhen begrenzt werden. Zur horizontalen Strukturierung sollten Baumpflanzungen die Silhouette der Dachlandschaft strukturieren.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird als hoch eingestuft.

4.7. Wechselwirkung / Wirkungsgefüge

Die zu betrachtenden Auswirkungen beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Eine negative Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu erwarten.

4.8. Auswirkung auf Natura-2000-Gebiete

Das Netz Natura 2000 besteht aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG).

Im Umfeld des Teilorts Schlatt am Randen sind keine entsprechenden Flächen ausgewiesen.

4.9. Auswirkungen auf den Menschen

Die Auswirkungen auf das Wohnumfeld der im Plangebiet wohnenden Personen sind beeinflusst durch mögliche Immissionen:

- Gewerbelärm

Der Prüfbericht Nr. 18118-02/19 der Ingenieurgesellschaft für Thermische Bauphysik, Energieberatung, Akustik GSA Kröner GmbH vom 28.02.2019 für das Biomassen-Heizwerk im Baugebiet Kirchhofäcker Schlatt am Randen kommt zum Ergebnis, dass bei den derzeitigen Betriebsabläufen davon auszugehen ist, dass die Immissionsrichtwerte im Plangebiet gem. TA-Lärm für den Tag- wie auch den Nachtzeitraum für ein Allgemeines Wohngebiet deutlich unterschritten werden und eine Umwidmung des bisherigen Mischgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet aus Sicht des Schallimmissionsschutzes möglich ist.

Der Lärm durch Beerdigungen auf dem angrenzenden Friedhof kann nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 mit den Orientierungswerten von 55 dB(A) für Tag- und Nachtzeitraum angesetzt werden und entspricht hinsichtlich des Tagzeitraums einem Allgemeinen Wohngebiet. In den Jahren 2010 bis 2020 fanden nur 30 Beerdigungen statt, im Mittel etwa 3 Stück, so dass Beerdigungen als seltene Veranstaltungen bzw. Ereignisse einzustufen sind. Da grundsätzlich nachts keine Beerdigungen stattfinden, kann der Nachtzeitraum außer Beachtung bleiben.

Laubbläser mit Verbrennungsmotor verursachen auch auf Friedhöfen Lärm, der nach einem Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Saarlouis vom 26. Februar 2018 (Aktenzeichen 2 A 173/17) jedoch auch für Anwohner hinzunehmen ist.

Der zu erwartende Lärm durch die fünf im Friedhofsbereich angelegten Parkplätze für Besucher liegt im Rahmen der zulässigen Orientierungswerte und wird nicht detaillierter ermittelt.

- Verkehrslärm

Im Bereich der Ortseinfahrt (K4116) ist mit erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen. Da die Bebauung einen Abstand von ca. 10 m aufweist ist nicht mit Überschreitung der Orientierungswerte zu rechnen.

- Geruch, Staub, Schadstoffe
Bei den westlich angrenzenden Grundstücken handelt es sich vorwiegend um Ackerbau- und Grünflächen die landwirtschaftlich genutzt werden. Durch die Bewirtschaftung sind entsprechende Emissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert.
- Licht / Strahlung
Die entstehende Emission durch Straßenbeleuchtung entspricht den umliegenden Wohngebieten. Im Plangebiet ist eine insektenfreundliche Beleuchtung für die Straßenlampen vorzusehen.

Mobilfunkantennen und Mobilfunksendeanlagen sind nicht vorhanden und nicht zulässig.

- Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG
Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen sind nicht im wirksamen Umfeld des Plangebiets vorhanden.

4.10. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Gemeinde und bildet den Ortseingang. Im Zuge der Planung sollten deshalb auch die Belange der Baukultur und im weiteren Sinne der Übergang zum erhaltenswerten Teil des Ortsbilds berücksichtigt werden. Auf mögliche archäologische Funde wird hingewiesen.

4.11. Vermeidung von Emissionen, sowie der Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen

Es sind keine erheblichen Einflüsse, die durch das Plangebiet auf die Umgebungsbebauung einwirken, erkennbar. Moderne Heizanlagen und der gültige Wärmedämmstandard werden im Plangebiet zugrunde gelegt.

Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll), sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragten Firmen abgefahren.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das vorhandene öffentliche Kanalnetz innerhalb des Plangebiets. Die Abwässer werden über den Sammler der Verbandskläranlage Ramsen zugeführt.

4.12. Nutzung erneuerbaren Energien und effiziente Energienutzung

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Aufgrund der schnellen technischen Fortschreibung der Energieeinsparverordnung und der

technischen Lösungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden im Bebauungsplan keine expliziten Regelungen getroffen. Lediglich die Nutzung von Solaranlagen wird empfohlen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Südausrichtung der Dachflächen.

4.13. Landschaftspläne sowie sonstige Pläne, insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionschutz

Schutzgebiet	Auswirkungen durch geplante Bebauung	ja	nein
FFH-Gebiet	nein ☒	ja ☐	
Vogelschutzgebiet	nein ☒	ja ☐	
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	nein ☒	ja ☐	
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein ☒	ja ☐	
Vorrangbereich für wertvolle Biotop lt. Regionalplan	nein ☒	ja ☐	
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein ☒	ja ☐	
Naturschutzgebiet	nein ☒	ja ☐	
Landschaftsschutzgebiet	nein ☒	ja ☐	
Naturdenkmal	nein ☒	ja ☐	
Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG	nein ☒	ja ☐	
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein ☒	ja ☐	
Bannwald	nein ☒	ja ☐	
Schonwald	nein ☒	ja ☐	
Wasserschutzgebiet	nein ☒	ja ☐	
Überschwemmungsgebiet Hochwassergefährdetes Gebiet	nein ☒	ja ☐	

Naturschutzgebiet

Im Umfeld des Teilorts Schlatt am Randen sind keine entsprechenden Flächen ausgewiesen.

Fachplan Landesweiter Biotopverbund

Entsprechend der Kartierung des Biotopverbunds mittlerer Standorte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW liegt das Plangebiet im Nordwestlichen Bereich im 500 m Suchraum

Durch die Ausweisung einer Streuobstfläche im Bebauungsplan „Kirchhofäcker“ zwischen Plangebiet und Friedhof wird eine ausreichende Verbindung geschaffen.

Biotop nach Naturschutzgesetz und Landeswaldschutzgesetz

Im Plangebiet sind keine besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG oder

Waldbiotope gem. § 30a LWaldG vorhanden oder liegen im Bereich zu erwartender Auswirkungen durch das Plangebiets.

FFH-Mähwiesen

In Plangebiet sind keine FFH-Mähwiesen kartiert.

Generalwildwegeplan (GWP)

Im Bereich des Plangebiets sind keine Wildkorridore internationaler, nationaler oder landesweiter Bedeutung ausgewiesen.

Landschaftsschutzgebiet

Die Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes liegen nicht im Bereich oder Umfeld des Landschaftsschutzgebiet Hegau.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebiets.

Hochwassergefahrenkarten

Die Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg weisen das Plangebiet nicht als Überflutungsflächen aus.

Altlastenkataster

Im Bereich des Plangebiets sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.14. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die gesetzlich vorgegebenen Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerte nach 39. BImSchV (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind einzuhalten. Um die bestmögliche Luftqualität im Plangebiet zu erhalten und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden.

Durch die getroffenen Festsetzungen ist von einem dörflichen Innerorts-Klimatop mit gering beeinträchtigter Klima-Aktivität auszugehen.

4.15. Auswirkungen von Vorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im weiten Umfeld des Plangebiets sind keine Anlagen, bei denen eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, bekannt.

5. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

5.1. Vermeidungsmaßnahmen

- Reduzierung der geplanten Bebauung möglichst auf weniger empfindliche Bereiche,
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen mit geringerem zusätzlichem Ausbau

5.2. Minimierungsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter sind ausgearbeitet und in die Festsetzungen zu übernehmen.

Darüber hinaus bewirken folgende Minimierungsmaßnahmen im Bereich der Schutzgüter auch eine Verbesserung für den Menschen. Aufgrund der gewonnenen Ergebnisse sind folgende Strukturen zu sichern:

Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften:

- schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Ausweisung von Baufenstern möglichst mit nach Süden ausgerichteter Dachneigung zur Nutzung von Solaranlagen
- Reduzierung der versiegelten Flächen (Wege, Garagen, Stellplätze und Terrassen), durch Festsetzung einer GRZ
- Einbau von offenporigen wasserdurchlässigen Materialien, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen bei Belagsflächen
- Vermeidung von Grundwasserabsenkung jeglicher Art
- Versickerung von Niederschlagswasser, zentral über eine öffentliche Retentionsmulde am östlichen Rand des Plangebiets sowie alternativ der Einbau von Regenwasserspeicher auf den privaten Grundstücksflächen mit einem Speichervermögen von mind. 5 m³ und einem Puffervolumen von 1 m³ je angeschlossene Dachfläche und einer automatischen Entleerung.
- Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen
- Extensive oder intensive Begrünung aller Flachdächer
- Verzicht auf Hecken aus Nadelgehölzen, Zypressen, Kirschlorbeer, Stechpalme und Bambus, mit Ausnahme von Eibe
- Verzicht auf glänzende Metalloberflächen

Gesetzliche Verbote:

- Verbot von geschotterte Gartenflächen gem. LBO und NatSchG BW
- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in den privaten Grünflächen
- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2
- Verbot des Einbaus von Sickerschachtanlagen
- Baumfällungen/Rodungen außerhalb der Brutzeit, von Oktober bis Februar (§39 BNatSchG), unter Berücksichtigung von Ziff. 3.1
- Berücksichtigung des Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht der Vogelwarte CH-Sempach
- Verzicht bzw. Reduktion künstliche Beleuchtung im Außenbereich zur Reduktion der Auswirkungen auf die Insektenfauna und Fledermäuse.

Empfehlungen:

- Dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers über belebte Bodenschicht
- Durchgrünung mit heimischen standortgerechten Pflanzen – Naherholung, Insekten, Vögel
- Berücksichtigung von klimatischen Wirkungen durch Verwendung heller Baustoffe

- Reduzierung der versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen)
- Beschattung von Gebäuden durch Bepflanzung (Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung)
- Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens
- Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht“ von Bodenabtrag und Bodenauftrag
- Vorkehrungen zum Schutz von Bodenflächen außerhalb der Baugruben und der unbedingt notwendigen Zufahrtsbereiche während der Bauabwicklung
- Verzicht auf die Verwendung von nicht abbaubaren Kunststoffen und Kunststoff-Mix Produkten (Vermeidung von Plastikmüll, Verwendung wiederverwertbarer Materialien)
- Berücksichtigung des Reports 30 der CERICS Gebäudebegrünung und Klimawandel
- Broschüre Insekten schützen leicht gemacht! Anleitung für Kommunen und Wildnisliebhaber – BUND Berlin wird verwiesen
- Gestaltung der Retentionsmulde als extensive Wiese-Feuchtwiese-Sumpfbzone
- Einbau von Fledermausquartieren in der Gebäudefassade
- Anbringen von Nisthilfen / Nistkästen in den Bäumen für Vögel
- Durchführung von Pflegemaßnahmen der westlich gelegenen Nachbarbestände zum langfristigen Erhalt der hochstämmigen Streuobstwiesen

6. ERSATZMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

Aufgrund des Verfahrens nach § 13a gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die noch nicht erbrachten Maßnahmen zum Ausgleich des Bebauungsplans „Kirchhofäcker“ rechtskräftig seit 02.07.2009 wurden im Rahmen des Monitorings durch das Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer mit Stand vom 02. November 2020 überprüft und bewertet. Bisher wurden noch nicht alle Maßnahmen umgesetzt, bzw. befinden sich noch in der Umsetzung bis Ende 2020. Mit begründet ist dies u.a. durch die nicht umgesetzte Bebauung des ursprünglich geplanten Mischgebiets.

Da die Pflanzung der Bäume (PFG 2) am Ostrand des Plangebiets künftig auf einem gemeindeeigenen Grundstück erfolgen und diese die bisher auf das Flächenpflanzgebots angerechnet wurden, ergibt sich zusammen mit den beiden neuen Straßenbäumen innerhalb des Plangebiets zunächst ein Überschuss von neun Bäumen im Gesamtgebiet. Jedoch entfallen von den zur Minimierung vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der Retentionsmulde vier Bäume und entlang des westlichen Plangebietsrand in der Grünfläche G2 drei Bäume. Damit ist trotz veränderter Ausführung der Minimierungsmaßnahme der Eingriff im Rahmen des Bebauungsplans „Kirchhofäcker“ rechtskräftig seit 02.07.2009 ausgeglichen.

7. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

§ 1 Abs. 1 UVPG i.V. m. § 13a Abs. 1 BauGB

Um zu klären, ob der als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB durchgeführt werden kann, gilt es zu prüfen, ob eine UVP-Pflicht im Sinne Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) grundsätzlich zu prüfen, ob dieser zum Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gehört oder ob zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltverträglichkeit hat ergeben:

- Es handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG und es ist unter Ziffer 18.7 - Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen - einzuordnen.
- Aus Ziffer 18.7.2 Anlage 1 zum UVPG ergibt sich im Umkehrschluss ein Schwellenwert von 20.000 m² maximal zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls: nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG. Die Grundfläche ermittelt aus Nettobaulandfläche und Grundflächenzahl liegt unter diesem Schwellenwert.
- Es ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes keine Vorprüfung des Einzelfalles nötig.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

8. SONSTIGE BELANGE

§ 1 Abs 6 Nr. 8-13 BauGB)

8.1. Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

Da Arbeiten wie Homeoffice, Internetvertrieb, Nagelstudio, Versicherungsververtretungen usw. immer häufiger kombiniert mit der Wohnnutzung anzutreffen sind, soll den Nutzern ermöglicht werden, in vertretbarem Maße auch nicht störende Gewerbliche Nutzungen zu schaffen.

Die Errichtung von Hotelanlagen und größeren Einheiten des Beherbergungsgewerbes wird als gebietsunverträglich angesehen. Zum Erhalt und zur Verbesserung der touristischen Attraktivität soll jedoch die Errichtung einzelner Ferienwohnungen in Verbindung mit einer dauerhaften Wohnnutzung ermöglicht werden.

8.2. Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die westliche angrenzenden Außenbereichsflächen werden landwirtschaftlich zumindest als Grünland genutzt. Als Pufferzone wird deshalb entlang der westlichen

Plangebietsgrenze ein Pflanzgebot aus Bäumen und Feldhecke mit 2,5 m Breite vorgesehen.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind entsprechende Immissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert.

8.3. Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Trotz der Bemühungen der Gemeinde konnten keine gewerblichen Nutzungen zur Ansiedelung im Plangebiet gefunden werden. Aus diesem Grund besteht derzeit kein Bedarf zur Ausweisung entsprechender Flächen.

8.4. Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Belange des Post- und Telekommunikationswesens sind nicht betroffen.

8.5. Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Hilzingen und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Gemeindewasserversorgung entsprechen.

Strom, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist vorhanden und gesichert. Der Ausbau eines leistungsfähigen Breitbandnetzes erfolgt fortlaufend.

Nutzung regenerativer Energien

Privaten Maßnahmen zur Einsparung von Energie, zur Produktion und Speicherung sollen gebietsverträglich ermöglicht werden.

Nahwärmenetz

Die Anschlussmöglichkeiten an das Nahwärmenetz der solarcomplex AG wird im weiteren Verfahren geprüft.

8.6. Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen sind nicht betroffen.

8.7. Belange die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Die Bushaltestelle „Schlatt am Randen Bahnhofstraße“ des Verkehrsverbunds Hegau-Bodensee liegt in ca. 500 m Entfernung. Die Buslinie U300 (Büßlingen - Singen) wird derzeit werktags in Richtung Singen von ca. 6:40 bis bis 19:00 Uhr von Singen kommend bis 23:00 Uhr im 60 min. Takt angefahren.

8.8. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind nicht betroffen.

8.9. Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Für den Ortsteil Schlatt am Randen existieren keine städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder Planungen.

8.10. Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und der Hochwassergefahren.

Zur Reduktion der allgemeinen Hochwassergefahr muss die anfallenden Regenwassermenge des Plangebiets dezentral versickert oder zurückgehalten und zeitverzögert abgeleitet werden.

Drainagen sind auf dem Grundstück zu versickern und dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

8.11. Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung sind nicht betroffen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen hat in der Sitzung vom 06.10.2020 entschieden für Flüchtlinge und Asylbegehrende keine Bauplätze im Plangebiet „Kirchhofäcker 1. Änderung“ vorzusehen. Stattdessen wurde beschlossen im Bereich der Alpenblickhalle Schlatt an Randen und im Bereich des Friedhofs Riedheim Unterbringungen in „mobiler, flexibler und nicht fester Bauweise“ zu schaffen.

9. ABWÄGUNGSGEBOT

Die Gemeinde Hilzingen hat auf der Grundlage von § 1, Abs. 6 BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes,

die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

C. VERFAHREN

§ 13a BauGB

Die Gemeinde hat nachfolgend die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren geprüft. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und der damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt werden.

1. ÜBERPRÜFUNG DER VORAUSSETZUNG FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

§ 13a BauGB

Da im Ortsteil Schlatt am Randen derzeit kein Bedarf mehr für die Erweiterung und Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen mehr besteht, beabsichtigt der Gemeinderat aufgrund der neuen Voraussetzungen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. Diese Maßnahme der Innenentwicklung kann im Rahmen eines Bebauungsplans für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Bruttofläche des Plangebiets beträgt 0,3811 ha bei einem Nettobauland von ca. **0,3172 ha**. Bei einer geplanten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 ergibt sich eine zu erwartende Grundfläche von ca. 1.259 m² die unter dem Schwellenwert von 20'000 m² liegt.
- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und liegt im Innenbereich.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB) erkennbar.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

2. VERFAHRENERLEICHTERUNGEN

§ 13 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan kann entsprechend der voranstehenden Überprüfung im beschleunigten Verfahren § 13a BauGB und der damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren nachfolgende wesentliche Verfahrenserleichterungen, die der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss am __.__.2020 beschlossen hat:

- Verzicht auf frühzeitige Unterrichtung und Erörterung
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht
- Verzicht auf zusammenfassende Erklärung

3. VERFAHRENSVERMERKE

§ 24 Abs. 1, § 3., § 4, § 10 BauGB

Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung nachgetragen und ergänzt.

In der Sitzung vom 04.06.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Technische Ausschuss hat in der Sitzung vom 17.11.2020 den Entwurf beraten und beschlossen aufgrund des Wunsches nach größeren Grundstücken und Alternativen zur Retentionsmulde den Entwurf zunächst im Ortschaftsrat zu beraten. Dieser hat am 02.12.2020 den Empfehlungsbeschluss für den Alternativentwurf an den Technischen Ausschuss gefasst.

Der Technische Ausschuss hat in der Sitzung vom __.__.2021 die Änderung des Geltungsbereichs beschlossen und dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2021 im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.

In gleicher Sitzung hat der Technische Ausschuss die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2. BauGB und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Entsprechend § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) wurde beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit durch eine Veröffentlichung im Internet zu ersetzen. Gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG wird außerdem ein zusätzliches Informationsangebot durch Zusendung der Unterlagen nach Anforderung oder die Einsichtnahme der Unterlagen in der Gemeindeverwaltung nach vorheriger Terminabsprache geschaffen.

Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum __.__.2021 ihre Stellungnahme abzugeben. Die Offenlegung fand in der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom __.__.2021 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

D. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

Ein B-Plan konkretisiert die städtebauliche Planung zur baulichen und sonstigen Nutzung der erfassten Grundstücke in rechtsverbindlicher Form. Er bildet damit die Grundlage für

weitere, zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und ist damit das zentrale städtebauliche Rechtsinstrument.

Bei der Wahl der Festsetzungen hat die Gemeinde den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung zu beachten und nur die der jeweiligen Situation angemessenen Festsetzungen zu treffen. Insofern gilt das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht nur für den Anlass, sondern auch für den Inhalt des Bebauungsplans.

Eine Bauleitplanung, die nur darauf gerichtet wäre, einzelne Nutzungen zu verhindern, ohne dabei zugleich positive Zulässigkeitsvoraussetzungen zu nennen, wäre nicht „erforderlich“ i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB. Mit der Änderung des B-Plans „Kirchhofäcker- 1. Änderung“ sollen jedoch legitime, positive städtebauliche Ziele und Planungen formuliert und deren Umsetzungen gesichert werden.

1. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

Das Baugebiet soll in der Anlage als Wohngebiet mit offener und aufgelockerter Bauweise angelegt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von freistehenden Gebäuden. Dabei ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein wichtiger Punkt. Bereits im Landschaftsplan erwähnt, sollen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden flächensparende Bauformen gewählt werden, die insbesondere die Höhe ausnutzen, sowie eine dem Landschaftsbild angepasste Architektur. Die harmonische Integration in die Topographie stellen besondere Anforderungen an die Auffüllungen. Strukturierung und Kubatur der Bebauung.

Durch die Festlegung von Baufenstern, der Art und des Maßes der Nutzungen, der Bauweise, der Form und Stellung der Gebäude wird die Gemeinde auf die Gestaltung entsprechend des Ortsbildes einwirken. Mit der maßvollen Höhenentwicklung und der Einpassung der Baukörper in das aufgefüllte Gelände und dem natürlicher Übergang zur angrenzenden Landschaft soll der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert werden.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entsprechend dem Bedarf an Wohnhäusern wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweisen Nutzungen sollen nachfolgende Nutzung zugelassen werden:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Ferienwohnungen

Die Errichtung von Hotelanlagen und größeren Einheiten des Beherbergungsgewerbes wird als gebietsunverträglich angesehen. Zum Erhalt und zur Verbesserung der bestehenden Tourismusstruktur im Ort soll jedoch die Errichtung einzelner Ferienwohnungen ermöglicht werden. Auf Basis § 13 a BauNVO sind diese dem nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen. Aus vorgenannten Gründen müssen Ferienwohnungen immer in Verbindung mit einer dauerhaften Wohnnutzung im selben Gebäude bzw. auf demselben Grundstück stehen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Da Arbeiten / Dienstleitungen wie Homeoffice, Internetvertrieb, Nagelstudio, Versicherungsververtretungen usw. immer häufiger kombiniert mit der Wohnnutzung anzutreffen sind, soll auf den Grundstücken ermöglicht werden, in vertretbarem Maße auch nicht störende Gewerbliche Nutzungen zu schaffen. In der Abwägung des Störungsgrads ist dabei im Genehmigungsverfahren die Erschließungs-, Anlieferungs- und Parksituation ausreichend zu würdigen.

Nicht zulässige Nutzungen

Um den Charakter des geplanten Wohngebiets, sowie der bestehenden Baugebiete nicht zu beeinträchtigen und zur Vermeidung des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens ist darüber hinaus vorgesehen, die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen „Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen“ als unzulässig auszuschließen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9. Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entsprechend der gewünschten Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Höhe der baulichen Anlagen (HW, HF),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Zahl der Wohneinheiten.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus den allgemeinen Planungsfestsetzungen für Wohnbebauungen in der Gemeinde Hilzingen und den umliegend angrenzenden Bebauungen (u.a. „Vor der Hohlreich“), sowie der gewünschten städtebaulichen Situation für diesen Bereich. Hinsichtlich der Dichte der Wohnbebauung wird versucht, die Massstäblichkeit des Ortes zu wahren.

Grundflächenzahl

Im bisherigen Bebauungsplan „Kirchhofäcker“ rechtskräftig seit 02.07.2009 und im angrenzenden Gebiet „Vor der Hohlreich“ ist eine Grundflächenzahl vom 0,4 festgesetzt und soll für den Plangebiet ebenfalls übernommen werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im bisherigen Bebauungsplan „Kirchhofäcker“ rechtskräftig seit 02.07.2009 waren zwei Vollgeschoss zulässig. Dies soll auch künftig wieder zugelassen werden, da die Kubatur durch die Höhenfestsetzungen ausreichend begrenzt ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Vollgeschossmaßstab im Rahmen der Anschlussbeiträge nach den Vorschriften des kommunalen Abgabengesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeitrag und Wasserversorgungsbeitrag) benötigt.

Gemäß den Forderungen nach einem möglichst geringen Eingriff in das Schutzgut Boden sollen Abgrabungen möglichst reduziert werden. Aus diesem Grund sollen Kellergeschosse als Vollgeschoss nicht in Erscheinung treten und möglichst nicht freigegeben werden.

Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen

Für jedes Gebäude wird ein eigenes Baufenster ausgewiesen. Dies stellt sicher, dass keine größeren zusammenhängenden Riegel entstehen und Bereiche als Durchblick und Luftschneisen von größeren Gebäuden verlässlich freigehalten werden. Die Flächen der Baufensters wurden groß genug dimensioniert, damit die Grundflächenzahl für Hauptanlagen voll ausgenutzt werden kann.

Gebäudehöhe:

Die Gebäude sollen entweder als klassisches Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und Dachgeschoss unter einem „Steildach“ mit Kniestock errichtet werden. Das Dachgeschoss kann dabei ein Vollgeschoss werden. Alternativ kann das Gebäude zweigeschossig, dann aber ohne ausbaubares Dachgeschoss mit geringer Dachneigung errichtet werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll nachvollziehbar mit einer maximale Obergrenze für die First- und Traufhöhe mit klarem Bezugsmaß auf eine für jedes Grundstück individuell festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgelegt werden. Diese Festsetzung soll sich am bestehenden Gelände und den geplanten Straßen orientieren. So kann die Verlässlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzung sichergestellt werden.

4. NEBENANLAGEN

§ 9, Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Allgemein

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Im Bereich der Flächen mit Freihaltung, Leitungsrechten, Pflanzgeboten und Entwicklungsflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und Carports nicht zulässig. In den vorgenannten Bereichen sind jedoch Fußwege und Treppen im Rahmen der Gartenanlage zur Erschließung zulässig.

5. ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet wird durch eine Wohn- / Spielstraße erschlossen, die an die Straße „Kirchhofäcker“ Flst. Nr. 2300 angebunden wird und im Zentrum des Plangebiets einen Wendehammer für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug erhält.

Die Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich VZ 325 / Wohn- / Spielstraße ausgewiesen und gemäß den Vorgaben der StVO und VwV StVO zu VZ 325 ausgebaut.

Die fußläufige Anbindung zum Ortszentrum erfolgt über einen Geh- und Radweg auf Flst. Nr. 2300 und 89/4 entlang der Kreisstraße.

Die festgesetzten Abstände von Grenzbauten und Einfriedungen auf Baugrundstücken entlang der Straßenkanten sollen Beschädigungen durch z.B. Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte, sowie durch überstehende Teile und Ladungen von

Lastkraftwagen, landwirtschaftlichen Fahrzeugen usw. als auch Unfälle z.B. mit Radfahrern bei Begegnungsverkehr verhindern.

E. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortseingangs sowie des Ortskerns und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Kirchhofäcker – 1. Änderung“.

1. DACHFORMEN

Die Dachlandschaft in Schlatt am Randen ist vorwiegend geprägt von Satteldächern. Mit der Festsetzung dieser Dachform wird ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

Trotzdem soll dem Grundstückseigentümer im Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht werden auch Gebäude mit Pultdach zu erstellen. Um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargebäude zu gewährleisten, wird die Pultdachfirsthöhe auf ein Maß zwischen Trauf- und Firsthöhe des Satteldachs begrenzt.

Da der Bau von Flachdächern sich wieder wachsender Beliebtheit erfreut sollen auch diese zugelassen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA soll die Gebäudehöhe dabei auf zwei Vollgeschosse beschränkt werden.

Die Regelungen zu höhenversetzten gegenläufigen Pultdächern sollen die mehrgeschossigen Fassadenhöhen im Firstbereich auf ein verträgliches Maß begrenzen.

2. DACHNEIGUNG

Mit der Festsetzung bestimmter Dachneigungen wird ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

3. EINFRIEDUNGEN

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Mit Aussagen zur Materialverwendung soll ein zu massives „Abschotten“ der einzelnen Grundstücke vermieden und die Hausgärten als Bestandteil des Siedlungs- und Straßenbildes erlebbar gemacht werden. Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken mit Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche getroffen. Dies dient insbesondere auch der Sicherheit anderer Verkehrsteilnehmer beim Ausfahren aus Garagen und Stellplätzen.

Die Einfriedungen sind zudem kleintierfreundlich zu gestalten, um eine potentielle Barriere-Wirkung abzumildern.

4. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Das Gelände des Plangebiets ist auf die angrenzenden Straßen durch Aufschüttungen gleichmäßig bis auf Oberkante der Straßenbegrenzung anzupassen. Im Bereich der Grünfläche G2 ist das Gelände auf die Ebene der angrenzenden Ackerfläche anzugleichen. Im nördlichen Bereich an der Grenze zum Schutzstreifen des Friedhofs ist das Gelände ebenfalls auf die Ebene der angrenzenden Grünfläche anzugleichen.

Um am Plangebietsrand keine erheblichen Böschungen zu erhalten dürfen Aufschüttungen nur innerhalb der mit Planzeichen 11.1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) umgrenzten Fläche erfolgen. Begrenzt auf die Fläche von Terrassen dürfen innerhalb dieser Fläche Aufschüttungen bis maximal auf EFH-Höhe erfolgen.

Stützmauern sollen aus Gründen des Landschaftsbilds den Charakter von Weinbergmauern haben. Da diese Trockenmauern in der Höhe aus statischen Gründen begrenzt sind, werden alle Stützmauern ebenfalls auf eine maximale Höhe begrenzt.

5. REGENWASSERBEHANDLUNG

Der Niederschlagsabfluss in die öffentliche Kanalisation soll vermieden bzw. weitgehend minimiert werden. Durch eine dadurch geringe Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts sollen zum einen die Gefahren von Überschwemmungen verringert, die Grundwasserbildung verbessert, als auch die Funktionsfähigkeit der örtlichen Abwasserentsorgungsanlagen sichergestellt werden. Daher werden Festsetzungen zur Art und Versiegelungsgrad der Oberflächenbelags getroffen, als auch Vorschriften zur Versickerung von schwach verunreinigten Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) auf den Baugrundstücken Regelungen zur Rückhaltung und verzögertem Abfluss von Niederschlagswasser festgesetzt.

Am nordwestlichen Plangebietsrand wird im Bereich des ehemaligen Schutzabstand zum Friedhof eine Muldenrigole zur Reinigung des Niederschlagswassers errichtet. Sie wird aufgrund des geringen Abstands zum Friedhof mit einem nach Außen abgedichteten Kieskoffer ausgestattet, auf dessen Sohle eingelegte Drainagerohre das durch die belebte Bodenschicht gefilterte Regenwasser in den Regenwasserkanal auf Flst. Nr. 270 leiten.

6. RUHENDER VERKEHR, PARK- UND STELLPLÄTZE

Die Struktur der Gemeinde Hilzingen und die Entfernung des Ortsteils Schlatt am Randen zu den Versorgungszentren führen zu einem hohen Motorisierungsgrad. In der Wohnstraße ist wegen der Ausbaubreite und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Die aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen auf die der jeweiligen Funktion entsprechende, notwendige Breite dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität nicht durch den privaten Stellplatzbedarf eingeschränkt werden.

Entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung wird die erhöhte Ausweisung von Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verlangt.

Die Gestaltung der Anliegerstraßen mit Baumpflanzinseln ergibt Bereiche, in denen keine Zufahrt zulässig ist. Die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken muss sich deshalb an den möglichen Zufahrten orientieren. Im Bebauungsplan werden deshalb die möglichen Garagenstandorte vorgeschlagen.

7. BESCHRÄNKUNG VON AUSSENANTENNEN UND NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

Der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild soll möglichst gering gehalten werden. Sendemasten die über die Dimension von Rundfunk- und TV-Antennen hinausgehen sind aus diesem Grunde nicht erwünscht. Eine Zulassung kann in den Gewerbegebieten und an ausgewiesenen Standorten erfolgen. Im Bereich des starken Hangs des Baugebiets, in denen eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes am augenfälligsten in Erscheinung tritt wird festgesetzt, dass die Errichtung von Mobilfunkmasten und -Antennen nicht zulässig ist. Ausgenommen davon sind Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen.

Ebenso stören Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen das Landschaftsbild und treten im Bereich der Hanglage am augenfälligsten in Erscheinung. Aus diesem Grund wird festgelegt, dass Niederspannungsfreianlagen nicht zulässig sind.

F. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	0,3811 ha	100,00 %
Retentionsfläche	0,0218 ha	5,73 %
Feldweg	0,0086 ha	2,26 %
Brutto-Bauland	0,3596 ha	92,01 %
<hr/>		
Brutto-Bauland	0,3596 ha	100,00 %
Netto-Bauland	0,3172 ha	90,46 %
Straßen	0,0319 ha	9,10 %
Straßenbegleitende Grünflächen	0,0016 ha	0,44 %

2. ANZAHL DER WOHN EINHEITEN UND EINWOHNER

	<u>Anzahl</u>	<u>WE je Einheit</u>	<u>WE</u>	<u>Bewohner je WE</u>	<u>Bewohner</u>
Einfamilienhäuser	6	1,5	9	2,25	20

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 9 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 20 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 0,3596 ha sind dies ca. 56 Einwohner je Hektar.

Hilzingen, 11.01.2021

Bürgermeister:

Planer:
