Gemeinde Hilzingen
Landkreis Konstanz

HILZINGEN IM HEGAU

Sitzungsvorlage

Gemeinderat

zu TOP 7 öffentlich (Presse: ja)	**Amt** Stabstelle Gemeindeplanung
zu TOP nichtöffentlich	**Aktenzeichen:** 621.41 - BD
Sitzung am: 07.07.2020	**Datum:** 25.06.2020

Bebauungsplan „Kriechwies-Hinter Hofen/3. Änderung", Hilzingen (beschleunigtes Verfahren nach § 13 BauGB)

- **Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Kriechwies-Hinter Hofen", Hilzingen**
- **Vorstellung und Billigung des Planentwurfs vom 08.06.2020**
- **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Für das Gewerbegebiet „Kriechwies – Hinter Hofen" in Hilzingen besteht bereits seit dem 25.06.1969 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Das Gebiet und das Nutzungsverhalten haben sich anders entwickelt als im ursprünglichen Bebauungsplan festgehalten. Inzwischen besteht in diesem Gebiet eine erhöhte Nachfrage nach Wohnfläche teilweise unabhängig von einem Gewerbebetrieb. Dies wurde in der Gemeinderatssitzung 05.11.2019 näher erläutert. In dieser Sitzung wurde einstimmig der Beschluss gefasst, unter Einbeziehung der Grundstücke mit den Flst. Nrn. 8633/5 und 8633, die Gebietskategorie von Gewerbe- zu einem Mischgebiet zu ändern. Der genaue Bereich kann der beigefügten Anlage entnommen werden.

Bei der Verwaltung gingen mittlerweile Anfragen zu Erweiterungen bestehender Gebäude sowie zur Bebauung eines bislang unbebauten Grundstücks vor. Dies wurde im Planentwurf berücksichtigt. In der Sitzung wird die mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragte Architektin und Stadtplanerin Frau Fuchs diesen ersten Planentwurf vorstellen.

Zur Einleitung des Verfahrens soll in der Sitzung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kriechwies-Hinter Hofen/3. Änderung", Hilzingen gefasst werden.

Als nächster Schritt im Verfahren, nach dem Aufstellungsbeschluss, wird die Offenlage der Planunterlagen erfolgen. Mit der Veröffentlichung der Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit soll den Bürgern die Möglichkeit gegeben werden, sich aktiv in den Planungsprozess einbringen zu können. Ebenso wird in diesem Rahmen den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Anlagen

- Entwurf Bebauungsplan „Kriechwies-Hinter Hofen", Hilzingen vom 08.06.2020 (Satzung, Rechtsplan, planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Begründung, Anhang Pflanzlisten, Plan Geltungsbereich)
- Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung
- Sitzungsvorlage zur Gemeinderatssitzung vom 05.11.2019 inklusive Anlage
- Protokoll zur Sitzung vom 05.11.2019

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „Kriechwies-Hinter Hofen/3. Änderung", Hilzingen wird gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Kriechwies-Hinter Hofen/3. Änderung", Hilzingen in der Fassung vom 08.06.2020 wird gebilligt.

3. Die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

Hilzingen, 25.06.2020

Birgit Dennert
Stabstellenleitung

Holger Mayer
Bürgermeister

HILZINGEN IM HEGAU

Gemeinde Hilzingen

Bebauungsplan

„Kriechwies – Hinter Hofen, 3. Änderung“

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

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
„Kriechwies – Hinter Hofen, 3. Änderung"
Gemarkung Hilzingen

Aufhebung des Bebauungsplans „Kriechwies – Hinter Hofen " vom 25.06.1969 in einem Teilbereich
§13a BauGB Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

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. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S.313)

5. 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

Grundstücke Flurstücke Nrn. 8623, 8629, 8629/5, 8629/6, 8633, 8633/3, 8633/4, 8633/5, Gemarkung Hilzingen gemäß beigefügtem Lageplan.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

Bebauungsplan

1.	zeichnerischer Teil	vom 08.06.2020
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 08.06.2020
3.	örtliche Bauvorschriften	vom 08.06.2020

Beigefügt sind:

3.	Begründung zum Bebauungsplan	vom 08.06.2020

§ 3
Änderung des Bebauungsplans „Kriechwies – Hinter Hofen"

Der Bebauungsplan „Kriechwies – Hinter Hofen" (rk. 25.06.1969) wird durch den Bebauungsplan „Kriechwies - Hinterhofen, 3. Änderung" im bezeichneten Teilbereich aufgehoben.

§ 4
Inkrafttreten

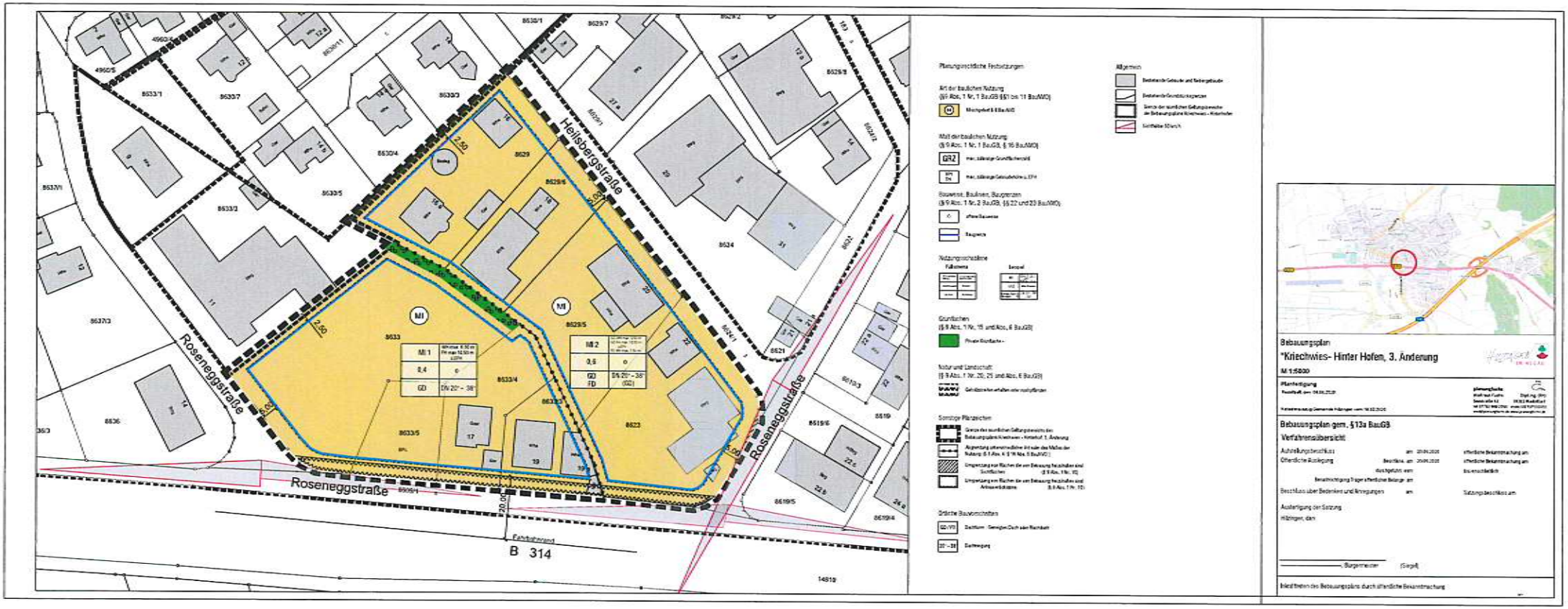
Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Hilzingen, den

_____
Holger Mayer, Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:


Heilsbergstraße
Roseneggstraße
Roseneggstraße
Roseneggstraße
B 314
Fahrbahnrand
MI
MI
MI 1
0,4
o
GD
DN 20° - 38°
MI 2
0,6
o
GD
FD
DN 20° - 38°
(SD)
8633
8633/4
8633/5
8629/5
8623
8621
8634
8636
8519/5
8519/6
8619
8619/3
8619/4
14619
2,50
2,50
5,00
20,00
Planungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)
Mischgebiet § 6 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GR2
max. zulässige Grundflächenzahl
max. zulässige Gebäudehöhe u. ETH
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o
offene Bauweise
Baugrenze
Nutzungsschablone
Füllschema
Beispiel
Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünfläche -
Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Gehölzstrukturen erhalten oder neu anpflanzen
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Kriechwies - Hinterhof, 1. Änderung
Abgrenzung unterschiedlicher Art oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)
Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)
Örtliche Bauvorschriften
GD / FD
Dachform - Gewogter Dach oder Flachdach
23° - 38°
Dachneigung
Allgemein
Bestehende Gebäude und Nebengebäude
Bestehende Grundstücksgrenzen
Grenze der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans Kriechwies - Hinterhof
Lichtleitung 20 kV
Bebauungsplan
"Kriechwies- Hinter Höfen, 3. Änderung
M 1:500
Planfertigung
Bebauungsplan gem. §13a BauGB
Verfahrensübersicht
Aufstellungsbeschluss am
Öffentliche Auslegung Beschluss. am
durchgeführt vom
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am
Beschluss über Bedenken und Anregungen am
Satzungsbeschluss am
Ausfertigung der Satzung
Hilzingen, den
Bürgermeister (Siegel)
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung

Gemeinde Hilzingen
Planungsrechtliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
„Kriechwies – Hinter Hofen, 3. Änderung"
Gemarkung Hilzingen

Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

I. Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 BauGB

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kriechwies – Hinter Hofen" vom 25.06.1969 werden durch die folgenden Festsetzungen ersetzt.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 BauGB

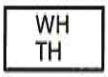
1.1 Mischgebiet -MI - — § 6 BauNVO

1.2. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung — §§ 16 – 20 BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze — § 19 BauNVO

Gebäudehöhen als maximale Wandhöhen und Firsthöhen über EFH — § 20 Abs. 1 BauNVO



Jeweils durch Einschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Als maximale Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Dachdeckung mit der aufgehenden Wand, als maximale Firsthöhe der oberste Punkt der Dachdeckung.
Bei Flachdächern gilt als Wandhöhe auch der oberste Punkt der Attika.
Die EFH (Erdgeschoßrohfußbodenhöhe) darf maximal +/- 50 cm im Mittel über der angrenzenden Geländehöhe liegen.
Technische Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine dürfen die maximale Gebäudehöhe auf max. 10% der Fläche übersteigen. Davon ausgenommen sind Anlagen für regenerative Energien.

3. Überbaubare Grundstücksfläche — § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt.

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile, Dachüberstände, Balkone und Terrassen maximal um 2,00 m überschritten werden.

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

o

Es ist die **offene Bauweise** festgesetzt.

5. Garagen, Carports und Stellplätze **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB**

Die Errichtung von oberirdischen Garagen, Carports und Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Der Mindestabstand zur Straßenkante bei Garagen und Carports, die quer zur Straße liegen, muss 5,50m betragen.

6. Nebenanlagen **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO**

Untergeordnete Nebenanlagen die der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind **§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB**

Entlang der B314 ist ein Streifen von 20 Metern zu jeder Zeit von jeglicher Bebauung und Benutzung freizuhalten.

Das freizuhaltende Sichtfeld ist zu jeder Zeit von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 60 cm über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten.

8. Private Grünfläche **§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**

Es ist eine private Grünfläche festgesetzt, die der Sicherung und Erhaltung eines Teils der vorhandenen Grünstruktur an der Grenze des Grundstücks Nr. 8633 dient.

9. Wasserretention **(§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Das gesamte Dachwasser ist über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht einzuleiten und zeitlich verzögert in Form von Mulden/Mulden – Rigolen zurückzuhalten, ggf. zu versickern. Die Lage der Mulden kann im Gelände frei gewählt werden. Ein Anschluss des Notüberlaufs an den Mischwasserkanal ist vorzusehen.

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

10.1 Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen ist außerhalb der Fledermaus-Sommerquartierszeit und Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen.

Vor Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen in der Zeit von 1. April bis 30. September ist die Anwesenheit geschützter Arten zu überprüfen

10.2 Schutz der Fledermauspopulation und Vögel

- Verzicht von Flutlichtstrahlern an Kränen während der Bauzeit
- Verwendung von Leuchten mit UV-reduzierter Abstrahlung
- Verwendung von Planflächenstrahlern ohne seitliche Abstrahlung
- keine Verwendung himmelwärts gerichteter Strahler
- Höhe des Leuchtkörpers so niedrig wie möglich (z.B. Pollerleuchten)
- Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß
- Wahl einer niedrigen Farbtemperatur (<3000 K)
- Verwendung von Bewegungsmeldern
- Abschirmen von Glasflächen durch schallreflektierende Vorsatzschale, z.B. aus vertikalen Holzstäben oder Holzrastern, Metallgittern, Lisenen etc.
- Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden durch Vogelschutzglas gemäß Hinweisen

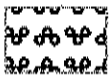
11. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 (1) Nr. 25 a BauG**

Dauerhafter Erhalt von Gehölzen
Die vorhandenen Gehölze auf den Grundstücken Nrn. 8633 und 8633/4 sowie der Walnussbaum auf Grundstück Nr. 8623 sind dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang der Gehölze ist umgehend eine Ersatzpflanzung aus Gehölzen der Pflanzenliste gemäß Anlage vorzunehmen.

12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 (1) Nr. 25 b BauG**

12.1 Baumpflanzungen auf privaten Flächen
Im Plangebiet ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Obsthochstamm/Hochstamm zweiter Ordnung gemäß Pflanzliste im Anhang anzupflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden. Angerechnet wird auf das Flächenpflanzgebot der Erhalt von bestehenden Bäumen.

12.2 Grünstruktur



Die im Bebauungsplan ausgewiesene private Grünfläche in einer Breite von 3,00 m ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen als Hecke zu bepflanzen. Nebenanlagen oder befestigte Flächen sind innerhalb der Grünfläche nicht zulässig.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. Bodenfunde

Archäologische Funde

Da in den bisher nicht überbauten Bereichen archäologische Funde nicht generell ausgeschlossen werden können, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731-61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9. 78343 Gaienhofen, Tel. 07735-93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Gemäß § 20 DSchG sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist ggfs. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sowie der Verordnung des Umweltministerium über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 dezentral zu beseitigen ist, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.
Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Sind geeignete Maßnahmen wie die dezentrale Retentionsmulden auf den Baugrundstücken nicht umsetzbar sind ausreichend dimensionierte Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie Pufferung der Niederschlagswässer zu installieren.
Grundwasserabsenkungen jeglicher Art ist zu vermeiden.

3. Vogelschutzglas

Transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen durch: Geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien – wichtig insbesondere bei Glasbrüstungen, Eckverglasungen, Glasverbindungsgängen, Windschutzwänden oder nicht transparente Bauteile wählen.
Reflexion vermindern durch: Geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegender Sonnenschutz.
Verweis zum Treffen von Vorkehrungen gegen Vogelschlag bei großen Fensterfronten:
(ISBN-Nr.: 978-3-9523864-0-8 „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht")

Hilzingen, den 08.06.2020

Gemeinde Hilzingen

Örtliche Bauvorschriften
zum Bebauungsplan „Kriechwies – Hinter Hofen, 3. Änderung"

Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

---

1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen **§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**

1.1 Dächer

GD / FD	20° - 38°

Geneigte Dächer (Satteldach, Zeltdach, Walmdach)
Dachneigung 20° bis 38°

Flachdächer
Mindestens extensiv begrünt gemäß Pflanzliste im Anhang.

Dachaufbauten oder -eindeckungen, welche der Gewinnung von regenerativen Energien dienen, sind zulässig.

2. Einfriedungen **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**

Als Einfriedungen sind zulässig:
- Holzzäune
- Drahtzäune mit Hinterpflanzung

Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen.
- Hecken gemäß Pflanzliste im Anhang

3. Grundstücksgestaltung **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**

3.1 Die Außenanlagen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Eine Umwandlung in monotone Schotter- oder Kiesflächen ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind ökologisch hochwertige Steingärten mit Trockenmauern und Strukturen für Reptilien, Amphibien und Insekten.

3.2 Verwendung offenporiger Beläge
Flächen für offene Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege sind so weit wie möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Geeignete Beläge sind: z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster.

Hilzingen, den 08.06.2020

II. HINWEISE

1. Dachbegrünung

Flachdächer von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteile mit max. 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm.

Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen.

Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

2. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sowie der Verordnung des Umweltministerium über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 dezentral zu beseitigen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

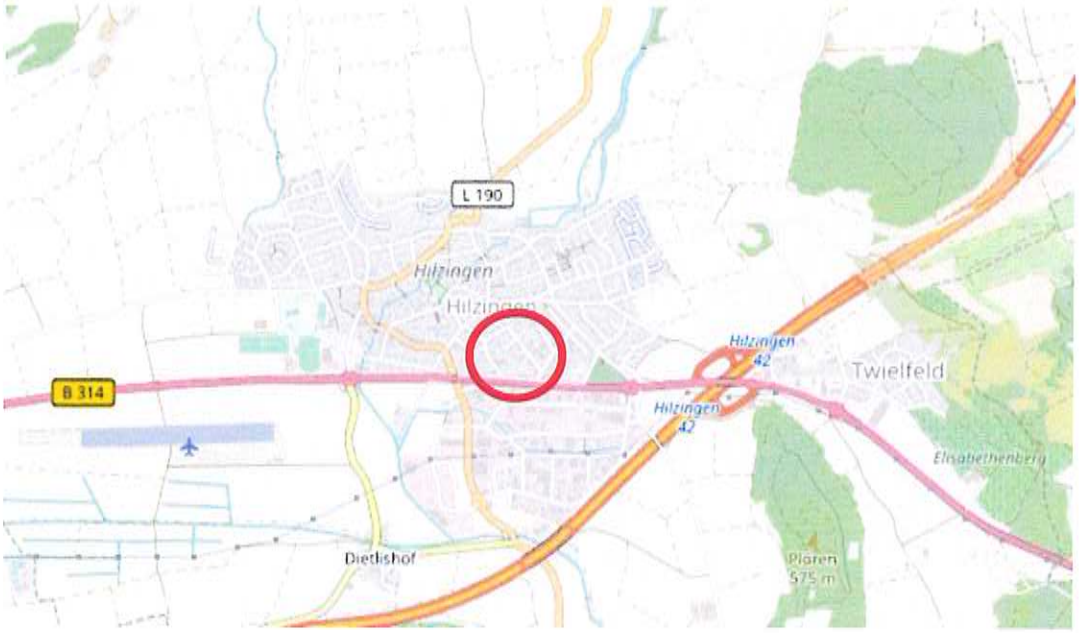
Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben der empfohlenen Dachbegrünung u. a. auch Zisternen zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung sowie dezentrale Retentionsmulden auf den Baugrundstücken.

HILZINGEN IM HEGAU

Begründung
zum Bebauungsplan
„Kriechwies – Hinter Hofen, 3. Änderung“
Gemarkung Hilzingen
§13 BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung
Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

1. Anlass und Ziel der Aufstellung der Bebauungsplanänderung

Das Gebiet Kriechwies – Hinter Hofen ist das älteste Gewerbegebiet Hilzingens. Es liegt im Kern von Hilzingen nahe der Bundesstraße B 314 zwischen Roseneggstraße, Gottmadinger Straße und Gebsensteinstraße. Der entsprechende Bebauungsplan dazu wurde 1969 aufgestellt.



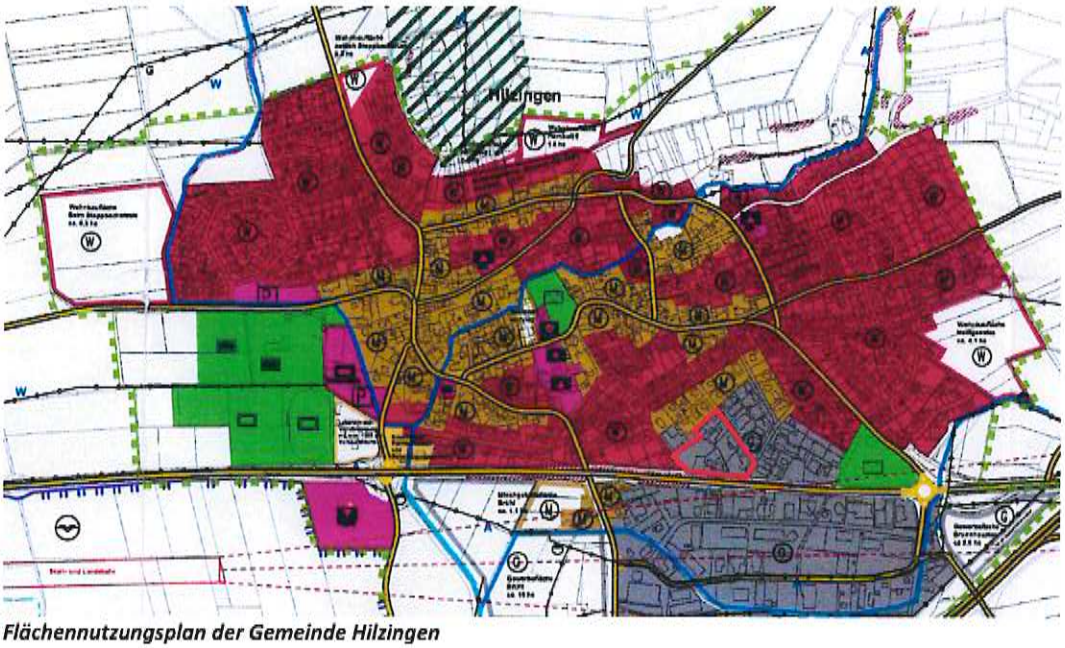
Mit dem Bebauungsplan wurden Gebietskategorien – Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet-, Baufluchten und Kubaturen festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde bis heute mehrfach geändert und ergänzt, um ihn in Teilbereichen an aktuelle Anforderungen von Vorhaben anzupassen.
An der Roseneggstraße im Süden des Plangebiets gibt es ein größeres unbebautes Grundstück, für das eine Planung für Wohnungsbau vorliegt. Weiterhin gibt es Anfragen zu Erweiterungen bestehender Gebäude, die durch die Festsetzungen des alten Bebauungsplans nicht möglich sind.
Mit der 3. Änderung Kriechwies-Hinter Hofen sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Vorhaben geschaffen und die Gebietskategorie angepasst werden.

2. Lage, Beschreibung und Größe der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 8629, 8629/6, 8629/5, 8633, 8633/4, 8633/3, 8633/5, 8623, mit insgesamt einer Fläche von ca. 13.036 qm. Sie liegen alle im Teilbereich „Gewerbegebiet" des Bebauungsplans „Kriechwies-Hinter Hofen". Die Grundstücke liegen an der Roseneggstraße und der Heilsbergstraße.
Die genaue Abgrenzung ist dem beigefügten Abgrenzungslageplan zu entnehmen.

3. Flächennutzungsplan

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



Flächennutzungsplan der Gemeinde Hilzingen

4. Verfahren nach § 13a BauGB

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.
Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.
Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² unterschritten wird.

Das geplante Vorhaben verursacht aus folgenden Gründen keine nachteiligen Umweltauswirkungen:
Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 20.000 m²
- Grundfläche Kriechwies-Hinter Hofen, 3. Änderung: ca. 6.670 qm
- Es erfolgt eine Umnutzung einer innerörtlichen Fläche, d.h. es wird eine zusätzliche Flächenversiegelung und – beanspruchung im Außenbereich vermieden;
- unmittelbarer Anschluss des Planungsgebiets an im Zusammenhang bebaute Ortsteile
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.

Für das Gebiet „Kriechwies Hinter-Hofen" treffen die Voraussetzungen zu, das Verfahren kann folglich nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.
Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

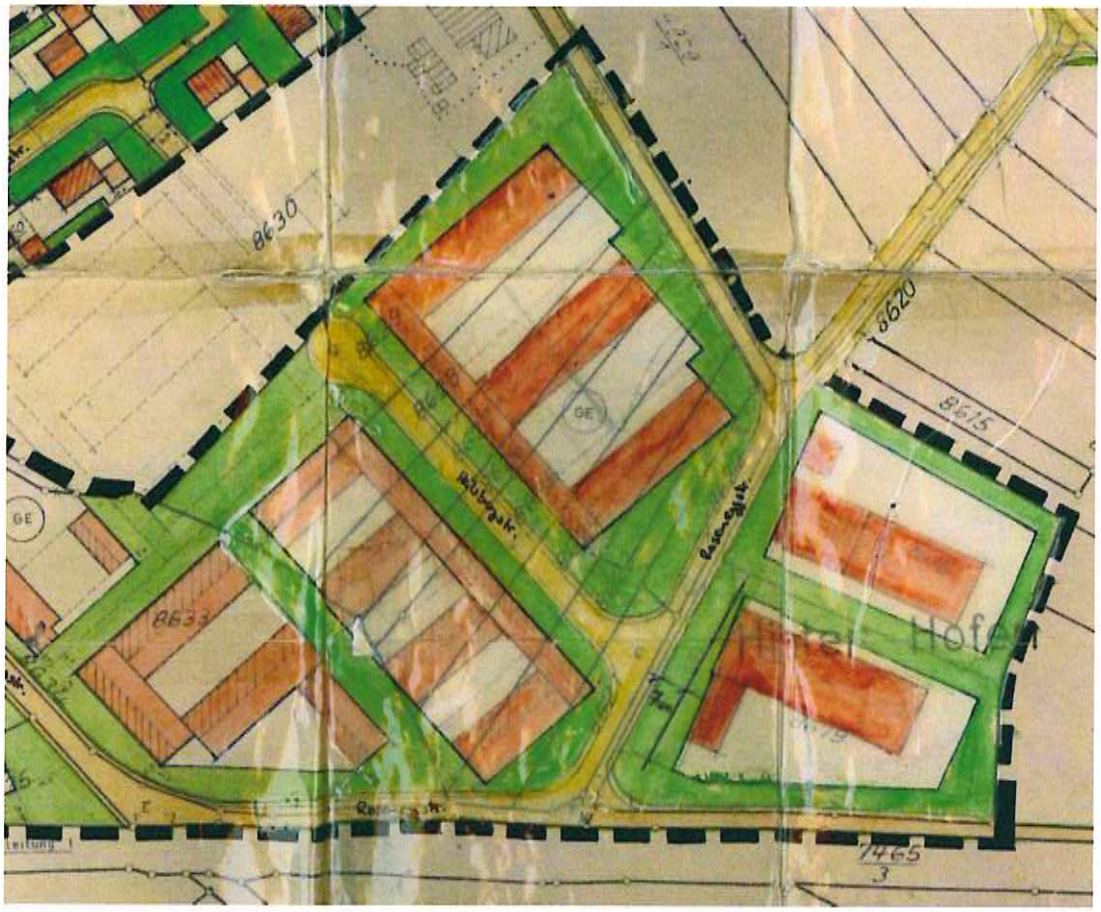
5. Bebauungsplan Kriechwies-Hinter Hofen

Der für den Bereich geltende Bebauungsplan Kriechwies-Hinter Hofen ist 1969 in Kraft getreten. Er wurde von der Gemeinde Hilzingen aufgestellt, um die bauliche Entwicklung in diesem Bereich als Gewerbegebiet, Mischgebiet und Wohngebiet zu regeln.
Die Festsetzungen des über 50 Jahre alten Bebauungsplans sind der damaligen Zeit geschuldet und stehen einer zeitgemäßen Bebauung in vielen Punkten entgegen. Sie weisen zum Teil Ermessensspielräume auf, die sehr unterschiedlich interpretiert werden könnten. Weiterhin basiert der Bebauungsplan auf der Rechtsgrundlage des damals geltenden Bundesbaugesetzes, das seit geraumer Zeit durch das Baugesetzbuch ersetzt wurde. Ebenso ist die Landesbauordnung mittlerweile mehrfach geändert worden, so dass die zitierten Festsetzungen nicht mehr angewendet werden können.
In einem Teil des Gewerbegebietes hat sich der Nutzungsschwerpunkt verschoben, es sind zu den rein gewerblichen Nutzungen auch Dienstleistungen, Gastronomie und Wohngebäude gekommen, so dass hier eher ein Mischgebiet gegeben ist.

Das Maß der baulichen Nutzung war durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, bzw. 0,6 für GE, eine Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 bestimmt und sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Gebäude möglich. Ergänzt wurden diese Festsetzungen durch weiter Bestimmungen, die nicht mehr zeitgemäßem Bauen entsprechen.

Es sind mit „mindestens 3,60m" Grenz- und Gebäudeabstände festgesetzt, die der aktuellen Gesetzgebung nicht mehr entsprechen und einer zeitgemäßen Bebauung entgegenstehen würden.

Auszug Bebauungsplan Kriechwies-Hinter Hofen von 1969 für den Bereich der Änderung



6 Inhalt des Bebauungsplans Kriechwies – Hinter Hofen, 3.Änderung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Der Bereich für den der Bebauungsplan „Kriechwies-Hinter Hofen, 3. Änderung“ aufgestellt wird ist im ursprünglichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Aktuell sind im Geltungsbereich die 8 Grundstücke folgendermaßen genutzt:

1 Handelsbetrieb
1 Handwerks – Werkstattbetrieb
1 produzierender Gewerbetrieb
1 Gastronomiebetrieb
3 Wohngebäude
1 unbebaut, geplante Wohnnutzung

Die adäquate Durchmischung aus Gewerbe und Wohnen für ein MI ist in Fläche, Kubatur und Nutzung gegeben. Stark emittierende Betriebe gibt es innerhalb des Plangebiets nicht. Jedoch sollen die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht möglich sein, da sie im Kern von Hilzingen untypisch sind, aufgrund der Größe des Plangebiets unverträglich wären und die benachbarten Wohngebiete beeinträchtigen würden.
(Siehe auch Bestandsaufnahme Plan Nr. 09, Beifügung).

6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und maximale Gebäudehöhen bestimmt.

Der Bereich der nördlich der Roseneggstraße angrenzenden Grundstücke im MI1 wird mit **Grundflächenzahl (GRZ)** 0,4 festgesetzt. Hier herrscht die Wohnnutzung vor und die Grundstücke werden nicht so flächig überbaut wie bei einer gewerblichen Bebauung. Der bestehende Bebauungsplan gab eine GRZ von 0,3 vor, dies entspricht jedoch nicht zeitgemäßen Anforderungen und dem Gebot des Flächensparens.
Im Bereich, der an die Heilsbergstraße angrenzt, liegen vorwiegend gewerblich genutzte Gebäude. Deshalb wird hier die GRZ mit 0,6 festgesetzt, da die Nutzung der Grundstücke hier intensiver ist und die Möglichkeit von Betriebserweiterungen eingeräumt werden soll.

Im gesamten Plangebiet wird die Kubatur über **maximale Gebäudehöhen** über Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Dies sind maximale Gebäudehöhen als Wandhöhen, die durch die Landesbauordnung Baden-Württemberg definiert ist als Schnittpunkt der aufgehenden Wand und der Dachhaut. Zusätzlich sind maximale Firsthöhen bei geneigten Dächern festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen entsprechen einer zweigeschossigen Bebauung und richten sich nach der Umgebungsbebauung. In Abhängigkeit von Platzierung des Gebäudes und Entwässerungstechnischen Vorgaben wurde eine Toleranz von +/- eines halben Meters eingeräumt.

Die überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen**, die sich in erster Linie am Bestand und vorliegenden Planungen orientieren, definiert. Es gibt entsprechend der Aufteilung in zwei Mischgebiete zwei Baufenster. Die Baugrenzen weisen zu den Verkehrsflächen einen Abstand von 5m auf, um einen ausreichenden Vorplatz zu den Gebäuden zu schaffen der ggf. für Stellplätze genutzt werden kann. An Grundstücksgrenzen wurde der gesetzliche Mindestgrenzabstand von 2,50 m gewählt, um eine zeitgemäße und optimale Ausnutzung des Grundstücks und Platzierung der Gebäude zu ermöglichen.

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Dachüberstände, Balkone und Terrassen überschritten werden, um moderate An- und Umbauten im Bestand zu ermöglichen.

Es wurde die **offene Bauweise** gewählt, in der Gebäude bis zu einer Länge von 50 m mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden können. Die offene Bauweise war im bestehenden Bebauungsplan schon festgesetzt und entspricht dem Bestand und muss deshalb nicht geändert werden.

6.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports aufgrund der Flexibilität für neue Vorhaben außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, ebenso offene Stellplätze.
Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen Garagen und Carports von der Straßenkante mindesten 5,50m zurückgesetzt werden, um ausreichende Aufstellfläche für rückwärts ausfahrende PKW zu gewährleisten. Bei offenen Stellplätzen ist dies nicht zwingend, da hier ausreichend Sicht gegeben ist.

Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Gartenhäuser und untergeordnete Gebäude für Technik sind ebenfalls außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die **Anbauverbotszone** entlang der B314 ist aus Verkehrssicherheitsgründen in einer Breite von 20 Metern zu jeder Zeit von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung und Einfriedung freizuhalten. Die Anbauverbotszone liegt weitgehend über der Roseneggstraße und nur in einer Tiefe von ca. 4 m in den Grundstücken. Die bestehenden Hauptgebäude sind nicht betroffen.
Der Einmündungsbereich der Heilsbergstraße in die Roseneggstraße wurden die **Sichtfelder** nach RASt eingetragen. Hieraus ergab sich eine Fläche, die aus Gründen der Verkehrssicherheit von sichtbehindernder Bebauung, Benutzung oder Einfriedigung freigehalten werden muss.

6.5 Wasserretention

Zur Verminderung der Gefahr von lokalen, regionalen und überregionalen Hochwasserereignissen, ist anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser in den Naturkreislauf einzuspeisen. Zum Ausgleich des Eingriffs in den Wasserhaushalt muss die Retention dezentral auf den einzelnen Privatgrundstücken in Form von Mulden/Mulden – Rigolen stattfinden.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen auf dem Grundstück Nr. 8633 werden zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen Schutzmaßnahmen festgesetzt, die Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz verhindern sollen. Dies ist die zeitliche Begrenzung von Rodung von Gehölzen und des Abbruchs von Gebäuden und der Erhalt bzw. eine Nachpflanzung einer Grünstruktur (Gehölzstreifen siehe auch 6.7 dieser Begründung).
Für neue Vorhaben sind zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln Regelungen für die Wahl von Beleuchtungskörpern sowie vor Vogelschlag an Glasfassadenaufgenommen.

6.7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um im Gebiet für eine Durchgrünung zu sorgen, zur Verbesserung des Siedlungsbilds beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten Lebensbereiche zu schaffen, wurden Pflanzfestsetzungen für Bäume in Abhängigkeit der Grundstücksgröße festgesetzt. Das soll insbesondere die Qualität des Wohnumfelds im Mischgebiet verbessern.

An der nordöstlichen Grenze des Grundstücks Nr. 8633 gibt es eine Reihe aus Rotfichten sowie einzelne Bäume Walnuss, Birke, Obstbäume und Esskastanie. Zur Sicherung einer Leitstruktur für die Avifauna wird eine Heckenpflanzung festgesetzt, die zudem als Abschirmung der Wohngebäude zwischen den vorwiegend gewerblich genutzten Gebäuden nordöstlich dient. Um die Leitstruktur für die Fledermäuse weiter zu sichern, werden die vorhandenen Gehölze, insbesondere der Walnussbaum auf Grundstück Nr. 8623 zum Erhalt festgesetzt.

Diese Festsetzungen werden durch eine Pflanzliste der zulässigen Gehölze im Anhang präzisiert.

7. Örtliche Bauvorschriften

Es wurden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude bezüglich der Dächer, zu den Einfriedungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen des Grundstücks aufgestellt.
Die Dachform und Dachneigung orientieren sich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans, am Bestand und an vorliegenden neuen Planungen. Es sind für das MI1, in dem Wohngebäude vorherrschen, ausschließlich geneigte Dächer als Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 38° zulässig. Im MI2 wurden zusätzlich Flachdächer in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, die im bestehenden Bebauungsplan nur im Gewerbegebiet zulässig waren, um auch hier eine moderne Bauweise zu ermöglichen.
Zur naturverträglichen Gestaltung der Freiflächen wurden Regelungen bezüglich Einfriedungen aufgenommen.
Nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung dürfen maximal 80 % eines Grundstücks überbaut werden. Dies gilt auch in Gewerbegebieten. Nach Landesbauordnung sind diese Grundstücksanteile zu begrünen, deshalb wurde die Regelung explizit in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Versiegelte Flächen sollen sich auf das absolute Minimum beschränken, deshalb sollen offene Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Roseneggstraße und der Heilsbergstraße. Diese sind an das örtliche Verkehrsnetz über die Gottmadinger Straße und die Randenbahnstraße angebunden.
Die Wasserversorgung und die Entwässerung, ebenso die technische Infrastruktur, können durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

Hilzingen, den 08.06.2020

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

Anhang Pflanzlisten

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:
a) großwüchsige Gehölze erster Ordnung

Hauptsortiment

Betula verrucosa	Hänge-Birke
Populus tremula	Zitter-Pappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide

weitere geeignete Arten

Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde U
Imus glabra	Berg-Ulme

b) kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung
Hauptsortiment

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix rubens	Fahl-Weide

weitere geeignete Arten

Alnus incana	Grau-Erle
Prunus padus subsp. Padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus torminalis	Elsbeere

Schmalkronige Straßenbäume

Acer platanoides 'Columnare'	Säulenspitzahorn 'Columnare'
Acer platanoides 'Olmstedt'	Schmalkroniger Spitzahorn 'Olmstedt'
Acer pseudoplatanus 'Bruchem'	Schmalkroniger Bergahorn 'Bruchem'
Acer pseudoplatanus 'Erectum'	Schmalkroniger Bergahorn 'Erectum'
Fraxinus excelsior 'Geessink'	Schmalkroniger Esche 'Geessink'
Fraxinus ornus 'Obelisk'	Schmalkroniger Blumenesche 'Obelisk'
Tilia cordata 'Erecta'	Schmalkronige Winterlinde 'Erecta'
Tilia cordata 'Greenspire'	Schmalkronige Winterlinde 'Greenspire'
Tilia cordata 'Rancho'	Schmalkronige Winterlinde 'Rancho'

Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm

Äpfel:
Jakob Fischer
Boskoop
Wiltshire
Brettacher
Sonnenwirtsapfel
Bohnapfel
James Grieve
Gravensteiner
Berlepsch
Glockenapfel
Ontario

Birnen:
Oberösterreichische Weinbirne
Sülibirne
Gelbmöstler
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Kirschen
Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Zwetschgen:
Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Mirabellen:
Nancy-Mirabelle

Reneklode:
Graf Althanns Reneclode
Große Grüne Reneclode
Schuler Reneclode
Ouillins Reneclode

Walnuss

Hecken und Feldgehölze

Hauptsortiment

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	(schwach giftig)
Corylus avellana	Haselnuss	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	(stark giftig)
Ligustrum vulgare	Liguster	(stark giftig)
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix purpurea	Purpur-Weide	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	(schwach giftig bis giftig)

weitere geeignete Arten

Cornus mas	Kornelkirsche	
Frangula alnus	Faulbaum	
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	(giftig)
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	(giftig)
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	
Salix cinerea	Grau-Weide	
Salix triandra	Mandel-Weide	
Salix viminalis	Korb-Weide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	(grüne Teile schwach giftig)
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	(grüne Teile schwach giftig)
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	(schwach giftig bis giftig)

Fassadenbegrünung

Selbstklimmer:

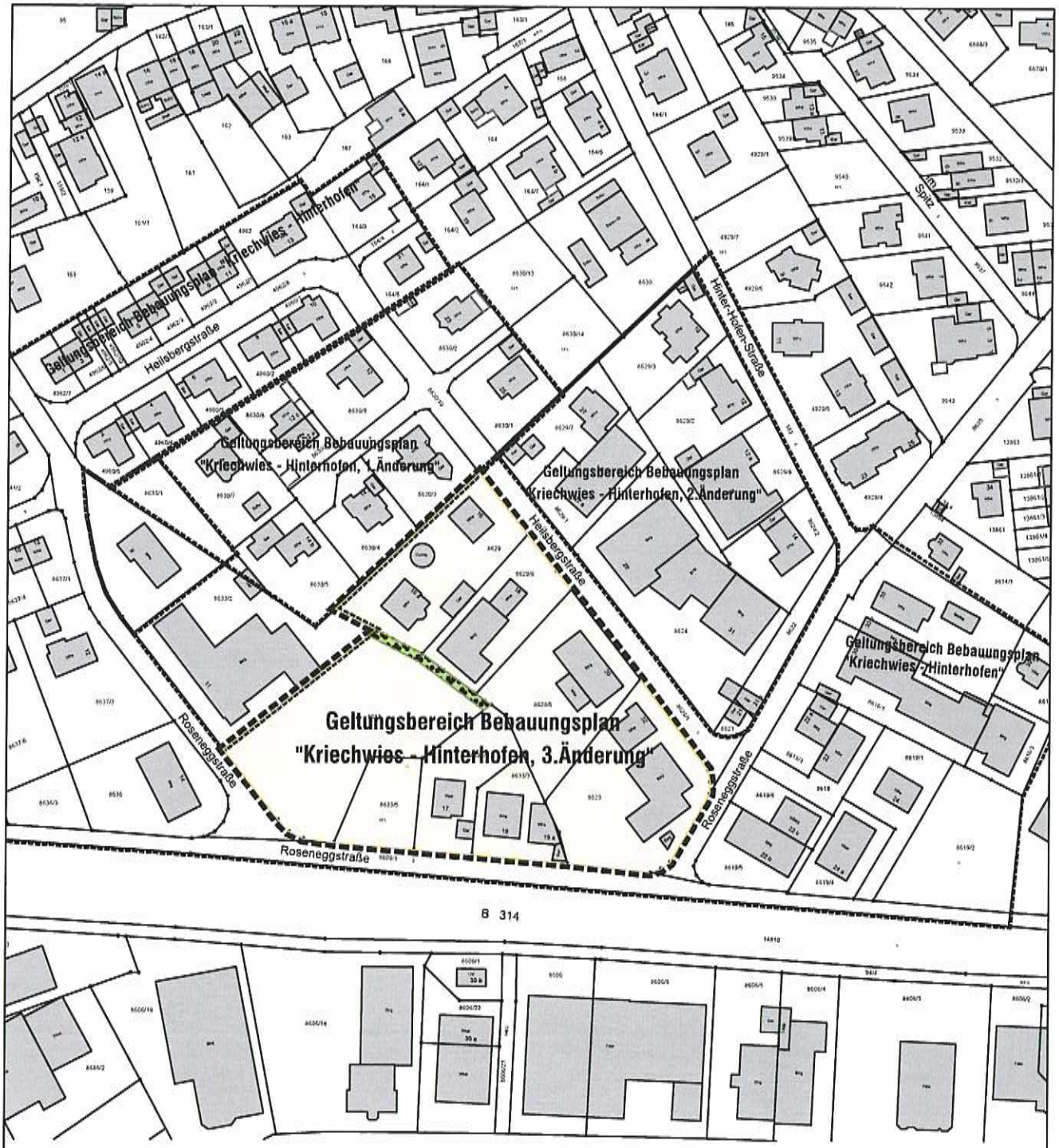
Hedera helix	Efeu (stark giftig)
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii"	Wilder Wein

benötigen Rankhilfe:

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber(giftig)
Rosa-Hybriden	Kletterrosen
Vitis-Hybriden	Echter Wein

Dachbegrünung

Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Festuca ovina	Schafschwingel
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Carex ornitopoda	Vogelfuß-Segge
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Thymus in Sorten	Thymian
Genista tinctoria	Färber-Ginster (giftig)
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthemum	Margerite
Alchemilla millefolium	Frauenmantel
Prunella vulgaris	Kleine Prunelle



Geltungsbereich

"Kriechwies - Hinter Hofen, 3. Änderung"

M 1:2.000 Gemarkung Hilzingen

Planfertigung

Radolfzell, den 08.06.2020

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

BEATE SCHIRMER FREIRAUMPLANUNG

UMWELTBEITRAG

Bebauungsplan
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und
13a BauGB
"Kriechwies – Hinterhofen 3. Änderung"
Hilzingen

Gemeinde Hilzingen

Hilzingen, 05. Juni 2020

Beate Schirmer
Freiraumplanung
Peter-Thumb-Str. 6
78247 Hilzingen

B.Schirmer@Freiraumplanung-Schirmer.de

HILZINGEN IM HEGAU

Träger der Bauleitplanung: **GEMEINDE HILZINGEN**

Hauptstraße 36
78247 Hilzingen

Auftraggeber: **GEMEINDE HILZINGEN**

Hauptstraße 36
78247 Hilzingen

Auftragnehmer: **Beate Schirmer, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)**

Peter-Thumb-Str. 6 **Telefon 0 7731 / 799930**
78247 Hilzingen **Telefax 0 7731 / 799937**

05.06.2020

Gliederung

1 Einleitung 4
1.1 Bestandsbeschreibung 5
1.2 Inhalt und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 6
1.3 Darstellung der für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes 8

2 Beschreibung Bewertung und Auswirkungen 9
2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen 9
2.2 Schutzgut Boden 12
2.3 Schutzgut Wasser 13
2.4 Schutzgut Klima und Luft 14
2.5 Schutzgut Landschaft 14
2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 15

3 Vermeidung, Minimierung und Anregungen 16
3.1 Vermeidungsmaßnahmen 16
3.2 Minimierungsmaßnahmen 16
3.3 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 18

4 Zusammenfassung 20

ABBILDUNGEN UND TABELLEN

Abb. 1 Auszug Raumnutzungskarte 4
Abb. 2 Bauleitplanung Hilzingen 5
Abb. 3 Luftbild 6
Abb. 4 Entwurf „Kriechwies – Hinterhofen 3: Änderung" 7
Tab. 5 Schutzgebiete 8
Abb. 6 Schutzgebiete 9
Abb. 7 Biotopverbundplanung 10

Fotodokumentation 10

Pflanzenlisten 21

Literaturauswahl und Quellenverzeichnis 25

FACHGUTACHTEN

Anlage 1 **Artenschutzrechtliche Prüfung**
Bearbeitung: Gudrun Winkler, Juni 2020

1. Einleitung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und umfasst die 3. Änderung des ursprünglich 1969 aufgestellten Bebauungsplans „Kriechwies – Hinterhofen".

Nicht erforderlich ist die Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts gemäß §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und §2a BauGB.

Für die Eingriffsregelung bedeutet dies, dass die zu erwartenden Eingriffe im Sinne von §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" anzusehen sind (§13b BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Ausgleichspflicht besteht nicht, da es sich bei der Eingriffsregelung um rein nationales Recht handelt, wohl aber sind die Belange der einzelnen Schutzgüter abzuwägen.

Als Ausschlusskriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB gelten

- Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVPG oder Landesrecht
- Anhaltspunkte für Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Natura 2000)

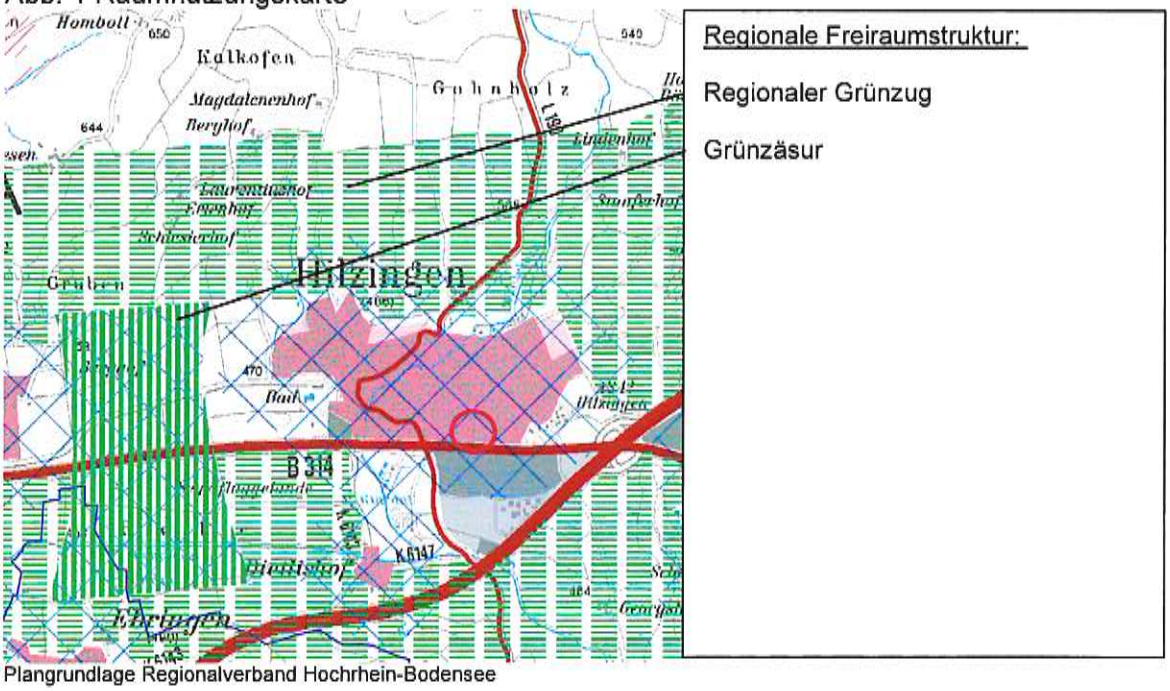
Mit einer Plangebietsgröße von 1,3036 ha wird, bei einer maximal möglichen Grundfläche von insgesamt ca. 6.670 m² im Mischgebiet, der Schwellenwert von 20.000 m² maximal zulässiger Grundfläche deutlich unterschritten.

Der Artenschutz bleibt von der bauleitplanerischen Abwägung unberührt und ist unabhängig von der Eingriffsregelung. Schutzobjekte des <u>besonderen Artenschutzes</u>:

Streng geschützte Arten:

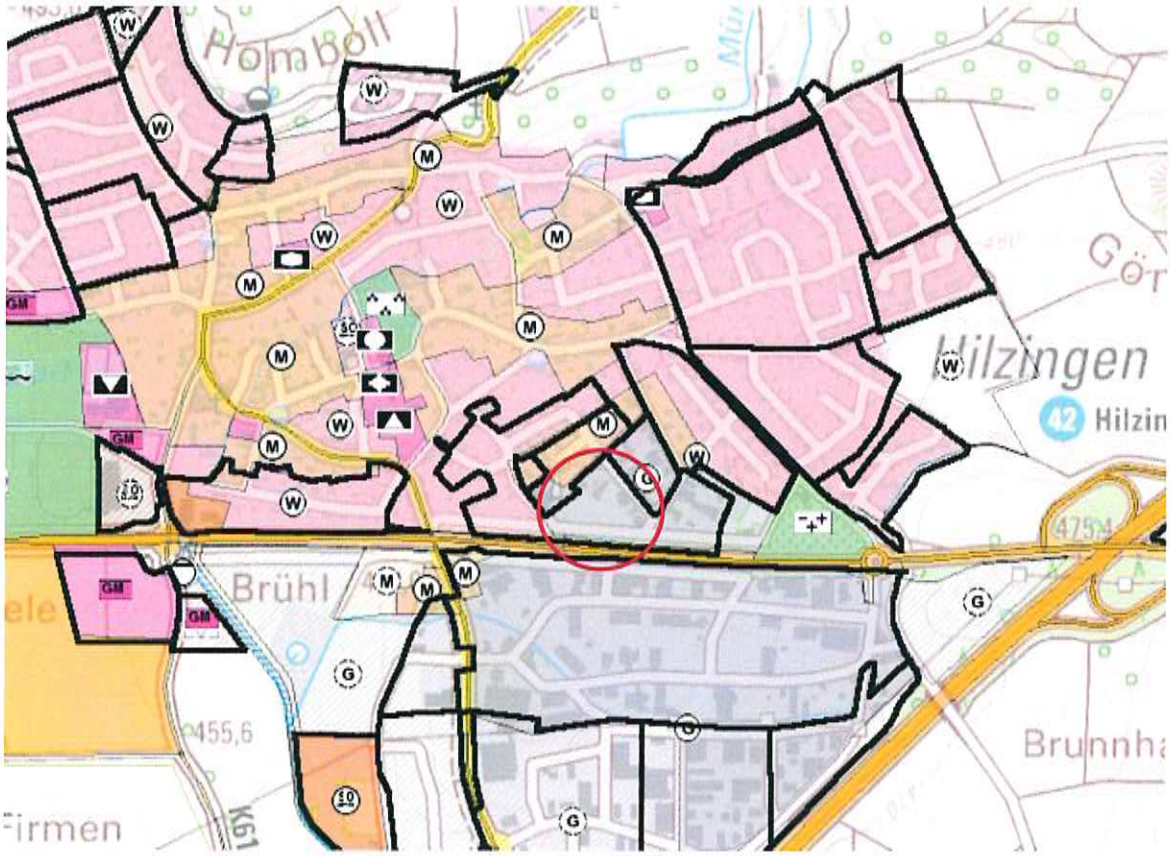
- Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A der Europäischen Artenschutz VO
- Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Tier- und Pflanzenarten, die in der BArtSchV unter strengen Schutz gestellt sind

Abb. 1 Raumnutzungskarte



Plangrundlage Regionalverband Hochrhein-Bodensee

Abb. 2 Bauleitplanung Hilzingen



Kartenauszug LUBW

1.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt inmitten der Gemeinde Hilzingen und wird im Süden und Westen durch die *Roseneggstraße* und im Osten durch die *Heilsbergstrasse* begrenzt. Nach Norden setzt sich die Bebauung in Form von Misch- und Gewerbenutzung fort. Topografisch neigt sich das Gelände leicht nach Süden und wird durch die höher gelegene Trasse der B 314 unterbrochen.

Grundstück Nr. 8633 ist das einzige bisher unbebaute Grundstück im Geltungsbereich. Mit einer Fläche von ca. 3.180 m² ist es einer deutlichen Sukzession unterworfen. Die an der nördlichen Grundstücksgrenze stehende Reihe aus Rotfichten vermittelt, zusammen mit einem randlichen Bewuchs aus Gehölzen, auf dem Grundstück einen abgeschiedenen Eindruck. Auf der Fläche selbst wurde in früheren Zeiten Material abgelagert, was die Entwicklung als Ruderalfläche und den Sukzessionsgrad erklärt. Die Pflege erfolgte über eine Beweidung mit Pferden.
Alle weiteren Grundstücke sind bereits bebaut und werden gärtnerisch gepflegt bzw. sind im Rahmen einer gewerblichen Nutzung versiegelt. Einzelbäume stehen verstreut auf kleinen Grünflächen.

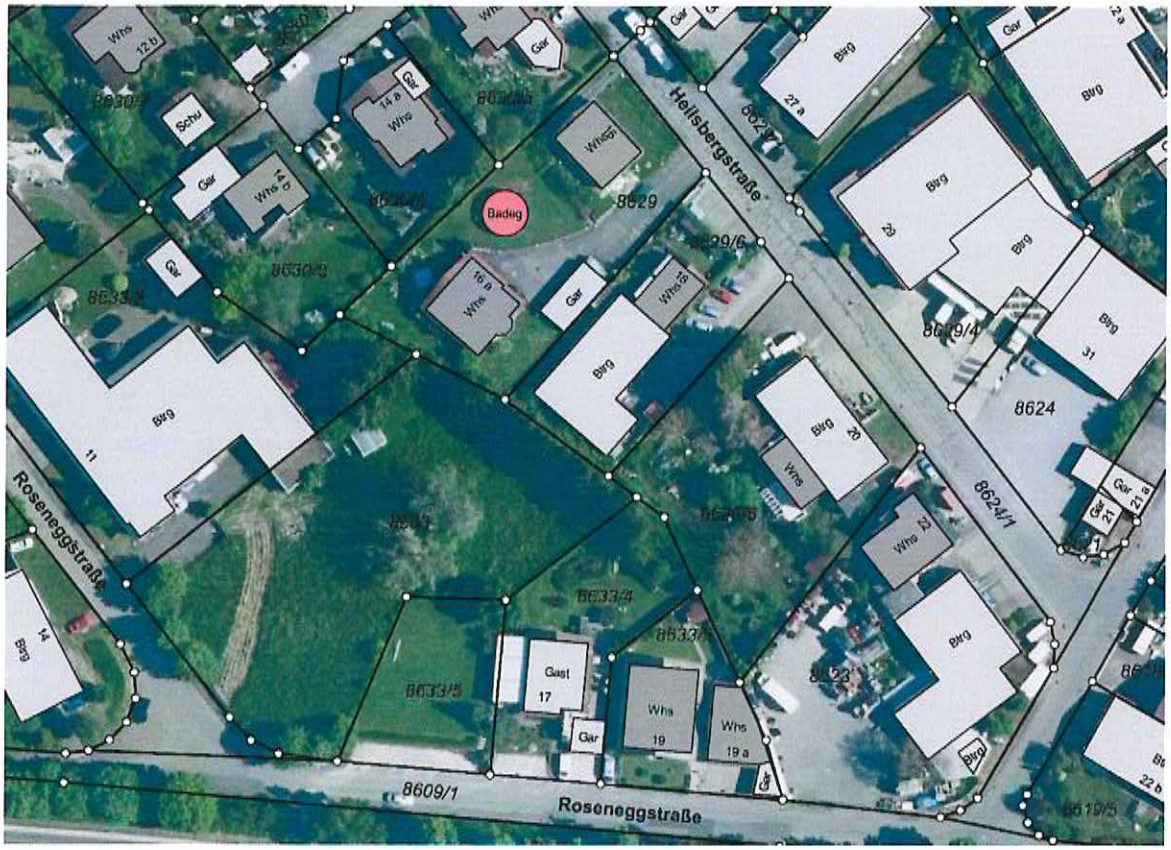
Ein Restaurant, ein Getränkemarkt, ein Handwerksbetrieb und ein produzierender Gewerbebetrieb sowie Wohnnutzung bilden die gewerbliche Nutzung im Gebiet.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende *Roseneggstraße*, die in Richtung Westen in die *Gottmadinger Straße* mündet bzw. in Richtung Norden in die *Randenbahnstraße*.

Mit Ausnahme von Grundstück Nr. 8633 sind die Umweltqualitäten gering, mit ebenfalls geringer ökologischer Ausgleichsfunktion als Teillebensraum im Sinne des Artenschutzes, vgl. hierzu artenschutzrechtliche Prüfung im Anhang.

Schutzgebiete oder Naturdenkmale liegen nicht im Plangebiet.

Abb. 3 Luftbild



Kartenauszug GIS Gemeinde Hilzingen

1.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kriechwies – Hinterhofen 3. Änderung" hat zum Ziel, die festgesetzte Nutzungsform Gewerbegebiet (GE) einer Mischnutzung (MI) zuzuführen.
Mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,6 für die Grundstücke entlang der *Heilsbergstraße* und 0,4 entlang der *Roseneggstraße* spiegelt sich der aktuelle Bedarf der städtebaulichen Nutzung wieder.

Der genauere räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope oder Schutzgebiete werden von der Entwicklung des Plangebietes nicht berührt.

Der Bebauungsplan regelt, über geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung, die Anforderungen an ökologische Ziele und Aspekte des Artenschutzes (z.B. Anpflanzung von Gehölzen).

Abb. 4 Planauszug Entwurf Bebauungsplan „Kriechwies – Hinterhofen 3. Änderung“

Auszug planungfuchs, Waltraut Fuchs, Radolfzell

1.3 Darstellung der für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Der Landschaftsplan trifft keine Aussagen zu den Gebieten, weitere Fachpläne sind nicht vorhanden.

Tab. 5: Schutzgebiete

Schutzgebiet	**Betroffenheit Baugebiet „Kriechwies - Hinterhofen – 3. Änderung"**	
FFH-Gebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:
Vogelschutzgebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	nein [X]	ja, [ ]
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein [X]	ja, [ ]
Vorrangbereich für wertvolle Biotope lt. Regionalplan	nein [X]	ja, [ ]
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein [X]	ja, [ ]
Naturschutzgebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:
Landschaftsschutzgebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:
Naturdenkmal	nein [X]	ja, [ ]
Besonders geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG	nein [X]	ja, [ ] Name:
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein [X]	ja, [ ]
Bannwald	nein [X]	ja, [ ]
Schonwald	nein [X]	ja, [ ]
Wasserschutzgebiet	nein [X]	ja [ ] Name
Überschwemmungsgebiet	nein [X]	ja, [ ] Name:

2 Beschreibung, Bewertung und Auswirkungen

2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei den Tieren und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt zusammen mit ihren Lebensräumen im Vordergrund. Grundlage hierfür ist das Bundesnaturschutzgesetz. So sind Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen (Biotopfunktion) und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten (Biotopvernetzungsfunktion) zu berücksichtigen.
Eine besondere Rolle kommt hier den FFH- und Vogelschutzgebieten zu.

Aktuelle Nutzung:
Das Plangebiet liegt im Siedlungszentrum von Hilzingen und ist, wie unter Ziff. 1.1 beschrieben, mit Ausnahme von Grundstück Nr. 8633 bereits mit Gebäuden vollständig bebaut.
Im Geltungsbereich befinden sich, mit Ausnahme einzelner Bäume (Walnuss, Birke, Obstbäume, Esskastanie und einer Reihe aus Rotfichten), keine Vegetationsstrukturen, die ein differenziertes Artenspektrum erwarten lassen. Zierrasen und kleine Ziersträucher dominieren das Bild.
Dem gegenüber weist das noch unbebaute Grundstück im Sukzessionsstadium eine höheren Strukturvielfalt auf.

Um die doppelte Wiedergabe des Sachverhalts zu vermeiden, wird auf das artenschutzrechtliche Gutachten im Anhang verwiesen.

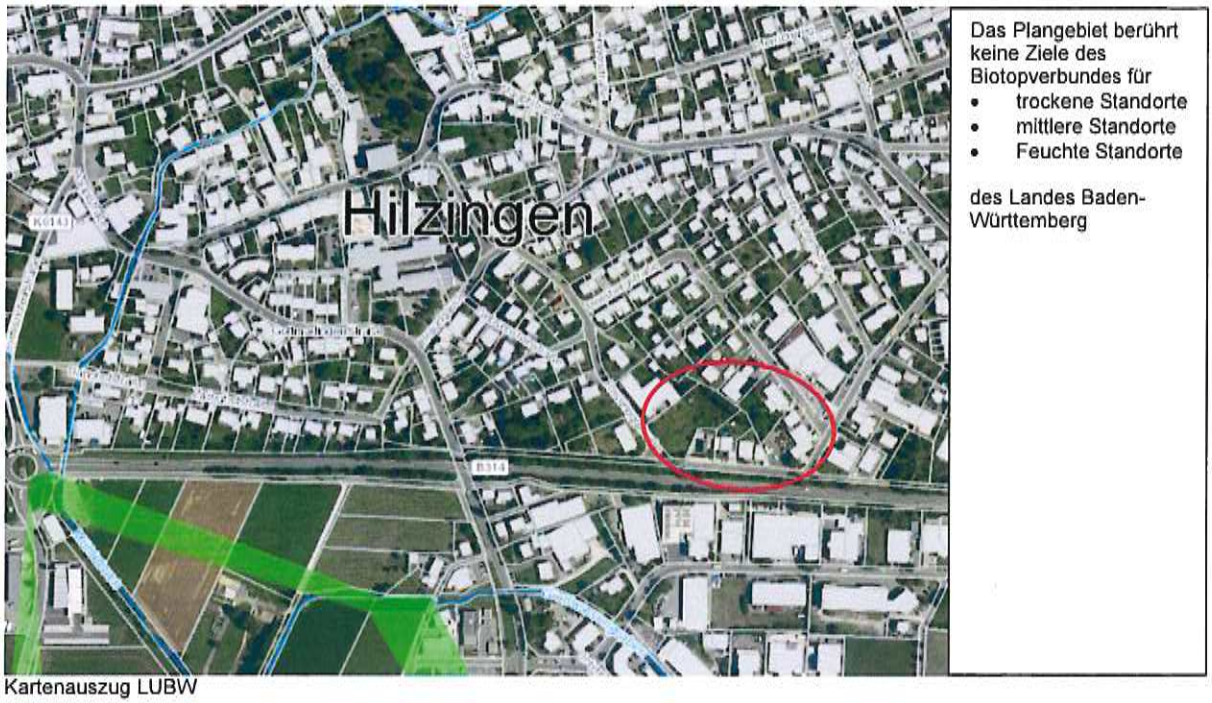
Abb. 6: Schutzgebiete

Kartenauszug LUBW

Mit Ausnahme von Straßenbegleitenden Gehölzen an der B314, die als Biotop geschützt sind, befinden sich weder besonders geschützte Gebiete, wie FFH- und Vogelschutz-Gebiete, geschützte Biotope oder Naturdenkmale im Gebiet noch in räumlicher Nähe.

Biotopverbundplanung BW

Abb. 7: Biotopverbundplanung



Kartenauszug LUBW

Die Biotopverbundplanung des Landes stellt über Suchräume eine Vernetzung zu Kernflächen und deren Kernräume dar. Bebaute Flächen werden hierbei ausgenommen. Hieraus ergibt sich die fehlende Darstellung im Ortskern von Hilzingen.

Bei den Tieren und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt zusammen mit ihren Lebensräumen im Vordergrund. Grundlage hierfür ist das Bundesnaturschutzgesetz. So sind Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen (Biotopfunktion) und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten (Biotopvernetzungsfunktion) zu berücksichtigen.

Fotodokumentation (05.06.20)

Grundstück Nr. 8633 mit randlichem Gehölzgürtel aus Walnuss, Feldahorn, Heckenrose, Liguster, süßem Hartriegel, Wildkirsche, Zwetschge und Weißdorn

Ruderalfläche als artenarme Fettwiese mittlerer Standorte mit Sukzession aus Weiden, Staudenknöterich (invasive Art) und Landschilf, letzteres weist auf lokal wechselfeuchte bis feuchte Standorte hin

Roseneggstraße, mit Gehölzen bestandener Böschung der B314 auf der südlichen und gewerblicher Nutzung und einem, das Siedlungsbild prägenden, Walnussbaum, auf der nördlichen Seite

Rosenegg- und Heilsbergstraße mit gewerblicher Nutzung auf überwiegend versiegelten Flächen

Anmerkung:
Die Fichten auf Grundstück Nr. 8629/5 nur geringe Vitalität und zeigen deutliche Spuren von Nadelfall und Schäden aufgrund von Trockenheit.

Artenschutzrechtliche Relevanz

An dieser Stelle wird auf die Artenschutzrechtliche Prüfung im Anhang verwiesen.

Auswirkungen:
Trotz eines Verlusts von Teillebensräumen der Bereiche artenarme Wiese, Zierrasen und Einzelbaum heimischer Arten, geht die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, vor dem Hintergrund, dass keine streng geschützten Arten in ihrem lokalen Bestand gefährdet sind und die genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung vollständig umgesetzt werden, von keinen voraussichtlich erheblichen negativen Umweltauswirkungen aus.

Bei der Verwendung von Baumarten sollte auf heimische standortgerechte Arten zurückgegriffen werden, die u. a. aufgrund ihrer Blüten für Bienen und anderen Insekten eine Nahrungsquelle an Nektar und Pollen darstellen (z. B. Feld-, Spitz- und Bergahorn, Holz-Apfel, Eberesche, Speierling, Linde, ungefüllte Rosen). An dieser Stelle sei auf den Bienenweidenkatalog des Landes Baden-Württemberg, Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz hingewiesen.

2.2 Schutzgut Boden

Gemäß BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Bodenschutzklausel verlangt die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der geologische Aufbau und das darauf entstandene Relief weist Hilzingen in der naturräumlichen Gliederung der Großlandschaft „Voralpines Hügel- und Moorland" (3) und dem Naturraum „Hegau" (30) zu.

Die nordöstliche Hälfte des Plangebiets wird aus der Kißlegg-Subformation gebildet.
Diamikte, Kiese, Sande und Feinsedimente alpiner und lokaler Provenienz aus dem Vorstoß des Rheingletschers zur Äußeren Jungendmoräne (qlLKe) und dem anschließenden Eiszerfall, z. T. als Kamesterrassen und Oser ausgebildet. *

Hauptgestein: *Diamikt und Kies*
Nebengestein: *Sand, Feinsediment*

Die südwestliche Hälfte setzt sich aus Holozänen Abschwemmmassen zusammen.
Mehr oder weniger humose Akkumulation von Material flächig abgetragener Böden (Kolluvium), selten deutliche Schichtungsmerkmale, bräunlich; Körnung potentiell sehr unterschiedlich.
Schluff, wechselnd tonig-sandig, mehr oder weniger humos, lokal schwach kalkhaltig, graubraun bis gelbbraun (Material umgelagerter Kulturböden), lokal mit grusigen/kiesigen Einschaltungen. *

Hauptgestein: *Schluff und Ton*
Nebengestein: *Ton, Sand, Grus und Kies*

Bewertung
Anthropogene Veränderungen durch Abgrabung, Bodenauftrag, Verdichtung, Versiegelung oder Bebauung sind annähernd auf gesamter Fläche vorhanden. Eine Bewertung der Bodenfunktionen ist nach Kartenstand nicht möglich.

* aus Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Weitere Funktionen, wie Bodendenkmäler sind aus dem Planungsbereich nicht bekannt.

Vermeidungsmaßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser sowie zur Begrenzung von Bodenversiegelung, Bodenabtrag und -auftrag und im Weiteren Minimierungsmaßnahmen, wie die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, wo dies nutzungsbedingt möglich ist, werden planungsrechtlich gesichert.

Auswirkungen:
Entgegen der baurechtlich bereits bestehenden Möglichkeiten zur Bodennutzung, werden sich aufgrund der 3. Änderung darüber hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.
Versiegelungen und Teilversiegelungen und eine weitere Veränderung der Bodenhorizonte bleiben als unvermeidbare Belastungen bestehen.

2.3 Schutzgut Wasser

Hier liegen die Schutzziele in der Sicherung der Qualität und der Quantität von Grundwasservorkommen sowie der Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer.
Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser:
Als Hydrogeologische Einheit stehen in der südwestlichen Hälfte quartäre Becken- und Moränensedimente an (Grundwassergeringleiter), der nordöstliche Bereich wird von Fluvioglazialen Kiesen und Sanden im Alpenvorland (Grundwasserleiter) gebildet. Der kf-Wert des Porengrundwasserleiters liegt bei $>1*10^{-5}$ m/s. Die Grundwasserfließrichtung erfolgt entlang der glazialen Schmelzwasserrinne, in Richtung Osten, ins „Singener Becken".

Die Gesamthärte des Grundwassers liegt bei über 18° dH. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist hoch.

Das Plangebiet ist im Entwurf der Hochwassergefahrenkarte für das HQ_{100} nicht enthalten.
Wasserschutzgebiete oder -zonen sind nicht ausgewiesen.

Bewertung
Im Plangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse bereits stark anthropogen überformt.
Die Bodenfunktionen können sich aufgrund der Nutzungsänderung, auf den bereits versiegelten und bebauten Flächen, kaum weiter verschlechtern.
Abwasser wird im Trennsystem dem Ortskanal zugeführt und in die Kläranlage *Ramsen* geleitet.

Die, weiterhin mit der Bebauung verbundenen, Oberflächenversiegelung, bewirkt eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung, die als Umweltauswirkung bestehen bleibt. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Hinblick auf den langfristigen Grundwasserschutz, im Hinblick auf eine dezentrale Versickerung von Dachwasser, in Form von Retentionsflächen, erforderlich.

Auswirkungen:

Als Minimierungsmaßnahme, wird die dezentrale Versickerung unverschmutzten oder gering verschmutzten Dach- und Oberflächenwassers, über eine belebte Bodenschicht, planerisch festgesetzt. Durch die Anlage von Retentionsmulden bzw. Mulden-Rigolen-Systemen wird anfallendes Dachwasser zusammen mit dem unverschmutzten Oberflächenwasser so

wieder in den Naturkreislauf eingespeist und das Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser durch die Filterung über eine belebte Bodenschicht weitgehend unterbunden. Wasserretention leistet einen aktiven Beitrag zur Hochwasservermeidung und Anreicherung des Grundwassers am Entstehungsort.

Negative Auswirkungen sind dort zu erwarten, wo es infolge von Ausschachtungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschicht verringert wird oder es zur Absenkung des Grundwasserspiegels kommt. Die Gefahr der Grundwasserverunreinigung bei Unfällen mit Wassergefährdenden Stoffen ist hoch.

Ebenfalls positive Eigenschaften auf die Rückhaltung von Niederschlagswasser hat die Begrünung von Flachdächern.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Hilzingen, in bioklimatisch empfindlicher Beckenlage (Naturraum Bodensee und Hegau). Im Süden, angrenzend an die *Roseneggstraße* verläuft die Trasse der B 314.
Nach Aussage des Landschaftsrahmenplans liegt die Siedlungsfläche in einem bioklimatisch und lufthygienisch belastetem Raum.
Das Gebiet liegt in keiner Luftaustauschbahn.

Bewertung
Für die klimatische Situation wirkt sich die geplante Bebauung negativ aus, da bereits belastete Räume hoch empfindlich gegenüber weiterer Belastung durch Luftschadstoffe und Wärme sind.
(Landschaftsrahmenplan Hochrhein-Bodensee Karte 4c, Schutzgut Klima und Luft).

Die geltende Wärmeschutzverordnung lässt ein geringes Maß an gas- und staubförmigen Immissionen auch im Winter erwarten.

Auswirkungen:
Die geplante Änderung der Bebauung führt zu keiner Erhöhung der versiegelten/ teilversiegelten Flächen und so zu einer Veränderung im Kleinklima.
Durch die Rodung der Gehölze gehen Filterfunktionen verloren, Temperaturschwankungen und Abstrahlung werden erhöht, die Luftfeuchtigkeit verringert.
Durch die Anpflanzung von Bäumen wird der Eingriff minimiert.
Der Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft wird als nicht erheblich eingestuft.

2.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet zählt zum Kerngebiet der Siedlungsfläche von Hilzingen und ist Teil des Südwesthegauer Berglands, mit Untergliederung in die Westhegauer Talwannenlandschaft.
Die eiszeitliche Talwanne ist im Weiteren geprägt von wenig strukturreichen, natürlichen und naturnahen Flurelementen (Äcker).
Auf den ausschließlich privaten Grundstücken ist der Wechsel der Jahreszeiten nur an einzelnen Laubbäumen ablesbar. Eine Ausprägung des Lokalklimas durch Sonnen- und Schattenlagen ist durch die Bäume gegeben.

Bewertung
Die Beeinträchtigungsintensität ist allgemein hoch, für die Naherholung ist das Plangebiet nicht von Bedeutung.

Auswirkungen:
Das Siedlungsbild wird sich durch die zusätzliche Bebauung nicht wesentlich verändern. Von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen.
Die geplante Anpflanzung mit Bäumen trägt zu einem gut strukturierten Siedlungsbild bei.

2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Archäologie
In Hilzingen sind sind alamannische Gräber aus der Merowingerzeit (7. Jahrhundert n.Ch.) bekannt.
Die kulturgeschichtlich wertvollen Grabstätten müssen vor Beginn jeglicher Bodenarbeiten (geologische Schürfe im Planungszeitraum sowie Erdarbeiten bei der Erschließung und Bebauung) durch den Kreisarchäologen gesichert werden können. Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Boden-verfärbungen) sind umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium zu melden und zur Dokumentation und fachgerechten Ausgrabung im Boden zu belassen.

Auswirkungen:
Unter Wahrung der genannten Auflagen, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

* aus Archäologische Schätze im Kreis Konstanz

3 Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dies muss ebenso in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erfolgen. Hierzu sind Aussagen zur Vermeidung und Minimierung zu entwickeln. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren.

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Vermeidung von weiteren bzw. geringfügig höhere Bodenversiegelungen der geplanten Bebauung im Vergleich zu baurechtlich zulässigen Bereichen, GRZ 0,6 und 0,4
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen (*Rosenegg-* und *Heilsbergstraße*) ohne zusätzlichen Ausbau
- Schutz der Fledermaus-Population durch
  - Verzicht von Flutlichtstrahlern an Kränen etc. während der Bauzeit
  - Verwendung von Leuchten mit UV-reduzierter Abstrahlung
  - Verwendung von Planflächenstrahlern ohne seitliche Abstrahlung
  - keine Verwendung himmelwärts gerichteter Strahler
  - Höhe des Leuchtkörpers so niedrig wie möglich, z. B. Pollerleuchten
  - Begrenzung der Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß
  - Wahl einer niedrigen Farbtemperatur - < 3000 Kelvin
  - die, der „Sicherheit" dienenden Beleuchtungskörper sind, soweit betriebstechnisch möglich und zulässig, durch Bewegungsmelder anzusteuern, um eine Dauerbeleuchtung zu vermeiden
  - Überprüfung auf Anwesenheit geschützter Arten vor Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen in der Zeit von April bis Ende September durch Sachverständigen
  - Abschirmen von Glasflächen durch schallreflektierende Vorsatzschale, z. B. aus vertikalen Holzstäben oder Holzrastern, Metallgittern, Lisenen etc. - Handflächenregel
  - Erhalt der Gehölzstruktur entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze auf den Grundstücken Nr. 8633 und 8633/4 sowie der Walnuss auf Grundstück Nr. 8623, als Leitstruktur für Fledermäuse. Bei einem Abgang der Gehölze oder aus Verkehrssicherheitsgründen ist umgehend eine Ersatzpflanzung aus Gehölzen vorzunehmen, damit die Funktionserfüllung gewährleistet bleibt.
- Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden durch Verwendung von *Vogelschutzglas*

3.2 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:

a) Textliche Festsetzungen:
- schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Ausweisung von Baufenstern mit nach Süden/Westen ausgerichteter Dachneigung zur Nutzung von Solaranlagen

- Reduzierung der versiegelten Flächen (Gebäude, Hallen, 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
- Dezentrale Versickerung des Niederschlagwassers über belebte Bodenschicht
- 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 der Nebenanlagen ≤15°
- Verzicht auf geschotterte Gartenflächen, mit Ausnahme von Traufstreifen und ökologisch hochwertigen Steingärten in Verbindung mit Trockenmauern
- Verzicht auf Hecken aus Nadelgehölzen, Zypressen, Kirschlorbeer, Stechpalme und Bambus, Verwendung standortgerechter heimischer Arten, vgl. Pflanzenliste in der Anlage

b) Gesetzliche Grundlagen:
- 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, vom 1. Oktober bis 28. Februar (§39 BNatSchG)

c) Empfehlungen:
- Durchgrünung mit heimischen standortgerechten Pflanzen – Naherholung, Insekten, Vögel
- Möglichst Rückschnitt vor Rodung von Gehölzen, ein Rückschnitt ist immer verträglicher als eine Rodung
- Einbau von Regenwasserspeicher mit einem Speichervermögen von mind. 5 m³ um die Brauch- und Gartenbewässerung zu unterstützen
- 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
- Einbau von Regenwasserspeicher mit einem zusätzlichen Puffervolumen und einer automatischen Entleerung
- 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)
- Auf den Report 30 der CERICS *Gebäudebegrünung und Klimawandel* und
- *Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht* der Vogelwarte CH-Sempach wird verwiesen

Folgende Gesichtspunkte sollten bei der Planung im Hinblick auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen einfließen:
- Gestaltung der dezentralen Retentionsmulden als extensive Wiese-Feuchtwiese-Sumpfzone

- Durchgrünung der verbleibenden Grünflächen mit standortgerechten heimischen Bäumen oder Obsthochstämmen

3.3 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

3.3.1 **Wasserretention** (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zur Verminderung der Gefahr von lokalen, regionalen und überregionalen Hochwasserereignissen, ist anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser in den Naturkreislauf einzuspeisen. Zum Ausgleich des Eingriffs in den Wasserhaushalt findet die Retention dezentral auf den einzelnen Privatgrundstücken in Form von Mulden/Mulden – Rigolen statt. Das gesamte Dachwasser ist über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht einzuleiten und zeitlich verzögert zurückzuhalten, ggf. zu versickern. Die Lage der Mulden kann im Gelände frei gewählt werden. Ein Anschluss des Notüberlaufs an den Mischwasserkanal ist vorzusehen.
Bindige Böden stellen ungünstige Bodenverhältnisse für eine Versickerung dar, die Rückhaltung und Verdunstung steht hier im Vordergrund.
Es ist darauf zu achten, dass keine Vernässung der Nachbargebäude stattfindet.

3.3.2 **Pflanzbindung** (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zum Erhalt der Funktion als Leitstruktur, im Sinne des Artenschutzes, wird auf den Grundstücken Nr. 8633 und 8633/4 die vorhandenen Gehölze sowie der Walnussbaum auf Grundstück Nr. 8623, zum Erhalt festgesetzt. Bei einem Abgang der Gehölze oder aus Verkehrssicherheits-gründen ist umgehend eine Ersatzpflanzung aus Gehölzen der Pflanzenliste, siehe Anlage, vorzunehmen.

3.3.3 **Pflanzgebote** (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Gliederung des Plangebietes sowie zur Verbesserung von Landschaftsbild, Siedlungsklima und ökologischer Situation, ist die Anpflanzung von Gehölzen vorzunehmen.

PFG 1 Baumzone
Im Plangebiet ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Obsthochstamm/Hochstamm zweiter Ordnung gemäß Planeintrag anzupflanzen. Der Standort kann frei gewählt werden. Angerechnet wird auf das Flächenpflanzgebot der Erhalt von bestehenden Bäumen.
Ziel ist, im Gebiet für eine Durchgrünung zu sorgen, zur Verbesserung des Siedlungsbilds beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten Lebensbereiche zu schaffen.

PFG 2 Flachdachbegrünung
Alle Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Eine geeignete Auswahl kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

PFG 3 private Grünfläche
Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche, in einer Breite von 3,00 m, ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen als Hecke zu bepflanzen. Nebenanlagen oder befestigte Flächen sind innerhalb der Grünfläche nicht zulässig.
Die Außenanlagen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Eine Umwandlung in monotone Schotter- oder Kiesflächen ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind ökologisch hochwertige Steingärten, mit Trockenmauern und Strukturen für Reptilien, Amphibien und Insekten.

3.3.4 Hinweise

Vermeidung/Reduzierung von Kunststoffen und Mikroplastik

Viele Produkte des täglichen Gebrauchs enthalten Mikroplastik, wie z. B.

- Autoreifen
  verursachen durch Reifenabrieb laut einer Studie der Weltnaturschutzunion (IUCN) über 25 % der gesamten Mikroplastikmenge.
- Synthetikgewebe (zweit größter Emittent an Mikroplastik)
  Auch durch Kleidung aus Kunstfaser wie Polyester, Polyacryl, Polyamid, Mikrofaser, Elasthan oder Nylon, werden bei jedem Waschgang kleinste Teilchen abgerieben, die über Kläranlagen in Flüsse und Seen gelangen. Als Nutzer sollte man sich darüber informieren, wie möglichst schonend mit solchen Materialien umzugehen ist (Reduzieren der Waschhäufigkeit, Vermeidung von Weichspülern, Entsorgung von Fusseln aus Flusensieb im Müll).
- Kosmetika und Pflegeprodukte (Seife, Duschgels, Shampoos, Peelings, Deodorants, Puder, Sonnencrems, Zahnpasta, Glitzer). Selbst in Baby Shampoos und Lotionen wurden entsprechende Kunststoffsubstanzen nachgewiesen. Schon ein Alternativprodukt kann diese Problematik beheben.
- Putz- und Spültücher
- Reinigungsmittel
- Verpackungen aus Plastik
  trotz Mülltrennung gelangt Plastikverpackung häufig in die Natur, wo sie, im Laufe der Zeit, zu Mikroplastik zerfällt. Die Verwendung von Beutel, Wasserflaschen und Getränkebecher auf Kunststoffen sollte kritisch betrachtet werden
- Farben und Lacke

Vermeidung von Kunststoffen im Gartenbereich

Von Rohren, Geotextilien, und Dichtungsbahnen über Gartenzäune, Beeteinfassungen und Terrassen, bis hin zu Gartenmöbeln, Sonnenschirmen und Markisen, der Einsatzort für Kunststoffe ist vielfältig.

Vermeidung von Düngemitteln und Torf

Zur Bodenverbesserung ist Kompost oder ein Guss aus angesetzter Pflanzenjauche besser geeignet, als der Einsatz chemischer Düngemittel.
Auf die Verwendung von Torf sollte gänzlich verzichtet werden, da die Hochmoore durch den Abbau stark gefährdet sind, viele vom Aussterben bedrohte Tier- und Pflanzenarten nur dort ihren Lebensraum finden und Kohlenstoff gebunden ist (Klimaerwärmung).

Anlegen von Gartenkomposthaufen, zum direkten Verwerten und zur Kompostgewinnung.

4 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Kriechwies – Hinterhofen 3. Änderung" im Kernort von Hilzingen wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entwickelt, um dem geänderten Nutzungsbedarf zu entsprechen (Erweiterungsabsichten) und das noch unbebaute Grundstück Nr. 8633 einer Bebauung zuzuführen. Durch eine Änderung in der Art der baulichen Nutzung, von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet, soll diesem Aspekt Raum gegeben werden.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,3036 ha und befindet sich im bereits vollständig überbauten Innenbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kriechwies – Hinterhofen".

Die Pflicht zur Durchführung einer UVP ist mit einer Grundfläche von ca. 6.670 m² nicht gegeben.

Die Erschließung erfolgt über die *Roseneggstraße* und im Weiteren die *Gottmadinger Straße* bzw. die *Randenbahnstraße*.
Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Osten durch Bebauung umgeben, im Süden verläuft die Trasse der B314 parallel zur *Roseneggstraße*.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine geschützten Biotopflächen. Auf der Böschungsfläche zur Bundesstraße wächst eine nach § 33 NatSchG geschützte Feldhecke.

Neben dem vorliegenden Gutachten trägt ein gesondertes Fachgutachten als Anhang 1, dazu bei, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.
Zudem werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der abwägungsrelevanten Umweltbelange im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Ziff. 3).

Die bereits intensive Bebauung und Nutzung der Flächen führt zu dem Ergebnis, dass, unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Belange des Artenschutzes nicht berührt werden und der Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG verhindert werden kann. Zudem werden Minimierungsmaßnahmen beschrieben, die ebenfalls Festsetzungscharakter haben.

Die Anpflanzung von insgesamt 22 Obsthochstämmen / heimischen Hochstämmen zweiter Ordnung im Rahmen des Flächenpflanzgebotes bzw. der Erhalt vorhandener Bäume sichert die Durchgrünung im Gebiet und schafft, nach Entwicklung der Gehölze, Lebensraum im Kronenbereich, der am Boden verloren gehen. Im Hinblick auf eine höhere Biodiversität und einen aktiven Beitrag zum Hochwasserschutz ist die Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer aller Gebäude und Nebenanlagen zu sehen.

Bei Berücksichtigung der, unter Ziff. 3, Vermeidung und Minimierung, genannten Maßnahmen, sind keine, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen noch werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt.

BEATE SCHIRMER
FREIRAUMPLANUNG
PETER-THUMB-STR. 6
78247 HILZINGEN

Schirmer

Anlage Pflanzenlisten

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:
a) großwüchsige Gehölze erster Ordnung

Hauptsortiment

Betula verrucosa	/ Hänge-Birke
Populus tremula	/ Zitter-Pappel
Quercus petraea	/ Traubeneiche
Quercus robur	/ Stieleiche
Salix alba	/ Silber-Weide

weitere geeignete Arten

Acer platanoides	/ Bergahorn
Acer pseudoplatanus	/ Spitzahorn
Tilia cordata	/ Winter-Linde
Tilia platyphyllos	/ Sommer-Linde
Ulmus glabra	/ Berg-Ulme

b) kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

Hauptsortiment

Acer campestre	/ Feldahorn
Carpinus betulus	/ Hainbuche
Prunus avium	/ Vogel-Kirsche
Salix rubens	/ Fahl-Weide

weitere geeignete Arten

Alnus incana	/ Grau-Erle
Prunus padus subsp. Padus	/ Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	/ Sal-Weide
Sorbus torminalis	/ Elsbeere

Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

Äpfel:
Jakob Fischer
Boskoop
Wiltshire
Brettacher
Sonnenwirtsapfel
Bohnapfel
James Grieve
Gravensteiner
Berlepsch
Glockenapfel
Ontario

Birnen:
Oberösterreichische Weinbirne
Sülibirne
Gelbmöstler
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Kirschen
Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Zwetschgen:
Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Mirabellen:
Nancy-Mirabelle

Reneklode:
Graf Althanns Reneclode
Große Grüne Reneclode
Schuler Reneclode
Ouillins Reneclode

Walnuss

Schmalkronige Straßenbäume

Acer platanoides 'Columnare'	/ Säulenspitzahorn 'Columnare'
Acer platanoides 'Olmstedt'	/ Schmalkroniger Spitzahorn 'Olmstedt'
Acer pseudoplatanus 'Bruchem'	/ Schmalkroniger Bergahorn 'Bruchem'
Acer pseudoplatanus 'Erectum'	/ Schmalkroniger Bergahorn 'Erectum'
Fraxinus excelsior 'Geessink'	/ Schmalkroniger Esche 'Geessink'
Fraxinus ornus 'Obelisk'	/ Schmalkroniger Blumenesche 'Obelisk'
Tilia cordata 'Erecta'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Erecta'
Tilia cordata 'Greenspire'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Greenspire'
Tilia cordata 'Rancho'	/ Schmalkronige Winterlinde 'Rancho'

Hecken und Feldgehölze

Hauptsortiment

Cornus sanguinea	/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
Corylus avellana	/ Haselnuss
Euonymus europaeus	/ Pfaffenhütchen (stark giftig)
Ligustrum vulgare	/ Liguster (stark giftig)
Prunus spinosa	/ Schlehe
Rosa canina	/ Hundsrose
Salix purpurea	/ Purpur-Weide
Viburnum lantana	/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)

weitere geeignete Arten

Cornus mas	/ Kornelkirsche
Frangula alnus	/ Faulbaum
Lonicera xylosteum	/ Rote Heckenkirsche (giftig)
Rhamnus cathartica	/ Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
Salix cinerea	/ Grau-Weide
Salix triandra	/ Mandel-Weide
Salix viminalis	/ Korb-Weide
Sambucus nigra	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Sambucus racemosa	/ Trauben-Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Viburnum opulus	/ Gewöhnlicher Schneeball(schwach giftig bis giftig)

Fassadenbegrünung

Selbstklimmer:

Hedera helix	/ Efeu (stark giftig)
Hydrangea petiolaris	/ Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii"	/ Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii"	/ Wilder Wein

benötigen Rankhilfe:

Clematis alpina	/ Alpen-Waldrebe
Clematis montana	/ Bergrebe
Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelieber(giftig)
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein

Dachbegrünung

Sedum album	/	Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre	/	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	/	Milder Mauerpfeffer
Festuca ovina	/	Schafschwingel
Allium schoenoprasum	/	Schnittlauch
Potentilla argentea	/	Silber-Fingerkraut
Carex ornitopoda	/	Vogelfuß-Segge
Carex flacca	/	Blaugrüne Segge
Hieracium pilosella	/	Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	/	Frühlings-Fingerkraut
Thymus in Sorten	/	Thymian
Genista tinctoria	/	Färber-Ginster (giftig)
Salix rosmarinifolia	/	Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	/	Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthemum	/	Margerite
Alchemilla millefolium	/	Frauenmantel
Prunella vulgaris	/	Kleine Prunelle

LITERATURAUSWAHL UND QUELLENVERZEICHNIS

GEMEINDE HILZINGEN / PLANFUCHS: Planentwurf Bebauungsplan "Kriechsies – Hinterhofen 3. Änderung" Hilzingen.

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG: Potentielle natürliche Vegetation und Naturräumliche Einheiten. Untersuchungen zur Landschaftsplanung; Band 21

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG - LUBW:
Arten, Biotope, Landschaft, Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, Dezember 2009 4. Auflage

LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Geologische Karte 1 : 25 000.

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG: Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren. Heft 23, Stand 2010.

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG: Das Schutzgut Böden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Arbeitshilfe. Juni 2006.

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG: Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen. Heft 10, Luft, Boden, Abfall. 5/91

REGIONALVERBAND HOCHRHEIN-BODENSEE:
Regionalplan 2000, Landkreis Konstanz, Gemeinde Hilzingen

LANDSCHAFTSRAHMENPLAN HOCHRHEIN-BODENSEE:
Regionalplan 2007, Landkreis Konstanz, Gemeinde Hilzingen

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG - LUBW: Biotopkartierung, Kulisse der Schutzgebiete

Artenschutzrechtliche Prüfung
zum Bebauungsplan ‚Kriechwies-Hinterhofen, 3. Änderung'
der Gemeinde Hilzingen

Juni 2020

Bauherr: Gemeinde Hilzingen
Hauptstraße 36
78247 Hilzingen

Auftraggeber: Beate Schirmer – Büro für Freiraumplanung
Peter-Thumb-Str. 6
78247 Hilzingen
Tel:07731-799930

Auftragnehmer: Gudrun Winkler
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Heilsbergweg 13
78244 Gottmadingen
Tel: 0163-3914440
E-Mail: gudrunwinkler.lpg@web.de

Bearbeitungsstand: Juni 2020

Inhaltsverzeichnis Seite 2

1. Anlass **3**

2. Rechtliche Grundlagen **3**

2.1 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote 3

2.2 Besonders und streng geschützte Arten 4

2.3 Prüfungsablauf 5

3. Lebensraumsstrukturen **5**

3.1 Lebensraumtypen 5

3.2 Habitatpotential 7

4. Vögel **8**

4.1 Erfassungstabelle Vögel 9

4.2 Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände – Vögel 10

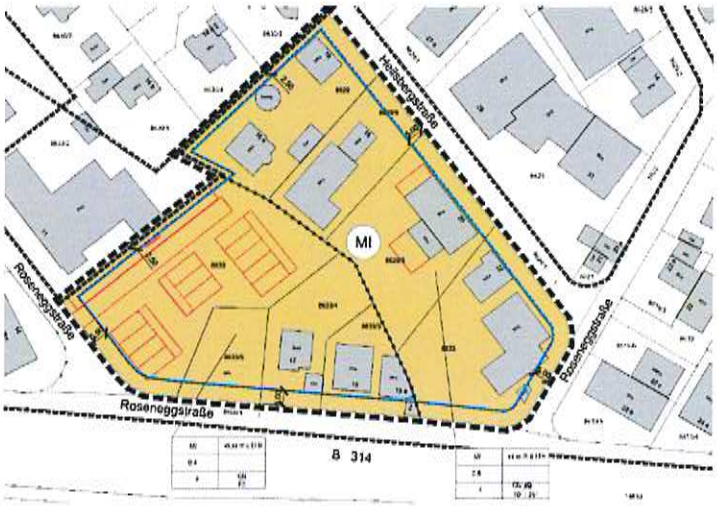
5. Fledermäuse (Säugetiere) Potenzialabschätzung **11**

5.2 Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände – Fledermäuse 11

6 Zusammenfassung der Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände **12**

1 Anlass

Der Bebauungsplan ‚Kriechwies-Hinterhofen, 3. Änderung' sieht die Bebauung einer Brachfläche in der Ortslage Hilzingen sowie die Änderung eines bestehenden Gebäudes vor. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Dadurch kann es auf der überplanten Fläche und ihrer Umgebung zu Störungen oder Verlusten von Lebensstätten oder Individuen von durch §44 BNatSchG besonders und /oder streng geschützten Tier und Pflanzen-Arten kommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob Verstöße gegen das Artenschutzrecht, bzw. §44 BNatSchG zu erwarten sind. Die Prüfung dieser Frage sowie die Bewältigung der daraus entstehenden Probleme sind Teil der artenschutzrechtlichen Prüfung.



Planauszug aus dem Vorentwurf von Waltraut Fuchs, Radolfzell 2020. Rot gekennzeichnet sind die Neuplanungen.

2 Rechtliche Grundlagen

Mit der kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes 2007 wurde das europäische Artenschutzrecht gemeinschaftskonform in nationales Recht umgesetzt. Der Gesetzgeber hat sich bei der Ausgestaltung des Artenschutzrechts an dem sogenannten „Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG" orientiert.

In §44 BNatSchG sind die sogenannten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote formuliert, die verhindern sollen, dass, egal bei welchem Vorhaben, heimische Tier- und Pflanzenarten weiterhin unbedacht Lebensraumeinbußen und dem Arten-Rückgang ausgesetzt sind.

Ein Verstoß gegen ein Artenschutz-Verbot schafft einen artenschutzrechtlichen Tatbestand, der unzulässig ist und verhindert werden muss. Er ist nicht abwägbar.

2.1 Die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (BNatSchG § 44 Abs.1 Nr.1 bis 4)

- **Nr. 1 Tötung von besonders geschützten Arten (Tötungsverbot)**
  Es ist verboten wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- **Nr. 2 Störung von streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während bestimmter Schutzzeiten (Störungsverbot)**
  Es ist verboten wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- **Nr. 3 Beschädigung geschützter Lebensstätten von besonders geschützten Arten (Beschädigungsverbot)**
  Es ist verboten Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- **Nr.4 Beschädigung besonders geschützter Pflanzen und ihrer Standorte**
  Es ist verboten wild wachsende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

2.2 Besonders und streng geschützte Arten

Die in § 44 BNatSchG unterschiedenen Kategorien ‚besonders und/oder streng' geschützte Arten sind definiert über Listen, die z.T. Überschneidungen aufweisen, so sind z.B. alle heimischen Vogelarten besonders geschützt, einzelne Arten sind zusätzlich streng geschützt. Ähnlich verhält es sich auch in den anderen Tiergruppen und im Pflanzenreich.

- **Besonders geschützte** Arten sind gemäß § 7 Abs.2 Nr. 13 BNatSchG in folgenden Listen geführt: Europäische Vogelschutz-Richtlinien (V-RL), Anhang IV der FFH-Richtlinien (FFH-RL), Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Anhang A und B der europäischen Artenschutzverordnung (VO-EG 338/97) (hpts. Exoten).
- Die **streng geschützten** Arten stellen eine Teilmenge der besonders geschützten Arten dar und sind in § 7 Abs.2 Nr. 14 BNatSchG genannt: Anhang IV der FFH-Richtlinien (FFH-RL), Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Anhang A der europäischen Artenschutzverordnung (VO-EG 338/97)

2.3 Prüfungsablauf

In der Artenschutzprüfung werden die besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten herausgearbeitet, die tatsächlich betroffen sind oder die auf Grund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen dort potentiell vorkommen können (Potenzialanalyse).

Es werden Artenerhebungen vor Ort durchgeführt sowie vorhandene Daten und Literatur ausgewertet, soweit vorhanden.

Absehbare Verbotstatbestände müssen abgewendet werden. Das kann je nach Situation z.B. durch Bauzeitenregelung, zeitlich begrenzte Absperrungen geschehen. Bei der Gefährdung einer Population kann dies nur durch sinnvolle und vorgezogene CEF- Maßannahmen (**c**ontinuous **e**cological **f**unctionality-measures) mit Erfolgsmeldung, d.h. die Population hat den Ersatzlebensraum angenommen, abgewendet werden.

Im Falle eines nicht abwendbaren Verbotstatbestands muss der Planungsträger sich mit dem Verbot auf den weiteren Prüfungsebenen (BNatSchG § 44 Abs.5, Freistellung, Ausnahme, Befreiung) auseinandersetzen.

3 Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet und der Umgebung

Das Untersuchungsgebiet liegt in Hilzingen zwischen den Straßenzügen Roseneggstraße, Heilsberg Straße und B14. Der Bebauungsplan umfasst auch bestehende Bebauung aus Gastronomie, Dienstleistungsbetrieben und Wohnbebauung (Mischgebiet).

Geltungsbereich BP: rot gestrichelt

Geschütztes Biotop: Feldhecke entlang der B314 (flächig pink)

Luftbild: LUBW 2020

Flurstück 8633

Artenarme Glatthaferwiese mit Gehölzsukzession (Salix alba, Rubus spec., Ligustrum vulgare) und Staudenknöterich (Fallopia japonica, excessiv wachsender Neophyt).
An der nordöstlichen Flurstücksgrenze befindet sich eine Reihe Fichten (Picea abies), die zwischen 16 m und 20 m hoch sind. Entlang der Roseneggstraße und an der Grenze zur holzverarbeitenden Firma mit Turm befinden sich ältere Gehölzhecken aus Acer campestre, Ligustrum vulgare, Cornus sanguineum, Juglans regia, Rosa spec. und Prunus spec.. Es handelt sich um ausgewachsene Stammbüsche. Höhlungen sind nicht erkennbar, die Äste sind dafür weitgehend zu dünn.
An den Grenzen zu den Flurstücken 8633/5 und 8633/4 befinden sich Brombeergestrüpp, junge Silberweiden und liegendes Totholz eines gefällten Baumes.

Flurstück 8629/5

Auf dem Flurstück befinden sich ein Betriebsgebäude mit Lagerflächen und angegliederter Wohnung auf der Rückseite. Die Bereiche, die überplant werden sollen, betreffen hauptsächlich den Bereich mit den abgestorbenen Fichten und einen angelegten Garten mit

Zierstauden und -gehölzen, der zur Wohnung gehört. Rasenflächen, Holzläger und einige heimische Sträucher an der fichtenbestandenen Grenze zu Flst. 8633 finden sich dort ebenfalls. Ein alter Walnussbaum sticht auf dem Grundstück hervor und ist auch im linken Bild am linken Rand zu sehen.

Weitere Flurstücke

Andere Flurstücke sind mit funktionalen Betriebsgebäuden, Lagerflächen, Parkplätzen, und evtl. integrierten Wohnungen bebaut. Die Freilächen sind bituminös versiegelt, gepflastert oder zugestellt. Ein Gastronomiebetrieb hat einen Garten, der von einer Ligusterhecke gesäumt wird, daneben findet sich ein Neubau mit großen Pflasterflächen und Rasen, der zur Straße hin von einer Ligusterhecke abgeschottet wird.

3.2 Habitatpotenzial

Für die Gruppen der besonders oder streng geschützten **Wirbellosen, Insekten, Amphibien und Reptilien** bietet das Gelände, soweit es einsehbar war, keine geeigneten Lebensräume. In der Gruppe der **Vögel** bietet das Gelände für Baum-, Gehölz- und Nischenbrüter Möglichkeiten zum Nestbau. Bruthöhlen sind eventuell vorhanden, aber nicht in auffallender Form oder Häufigkeit. In der Gruppe der **Säugetiere** können siedlungstolerante Kleinsäuger wie Igel, Eichhörnchen, und Fledermausarten betroffen sein.

Die linienhaften Baum- und Strauchbestände im Gebiet erfüllen eine wichtige Vernetzung von Lebensräumen innerhalb der Ortschaft und über die geschützten Biotope bis in die freie Landschaft. Sie ermöglichen Orientierung, Nistmöglichkeiten und bieten zuverlässig Nahrungsquellen, Schutz- und Ruheräume. Die im Luftbild dargestellten hellgrünen Linien werden hauptsächlich aus Straucharten gebildet. Die mit dunklerem Grün gekennzeichnete Vernetzungsstruktur wird hauptsächlich aus Baumarten bis max. 20 m gebildet. Diese Vernetzungsstruktur erfüllt besondere Leitlinienfunktion.

4. Vögel

Die Potenzialanalyse der europäischen Vogelarten beruht auf einer Ortsbegehung am 03.06.2020. Auf der Basis der vorhandenen Habitatstrukturen werden die potenziell als auch tatsächlich vorkommenden Vogelarten mit ihrem Schutzstatus tabellarisch aufgeführt. Jene Vogelarten, die auf Grund der Lebensraumausstattung im Planungsgebiet möglich sind, werden mit (p) gekennzeichnet.

Die Arten werden je nach ihrer Brutbiologie in verschiedene ökologische Gruppen (Gilden) eingeteilt. Diese Einteilung dient dazu, im Rahmen der Analyse der Verbotstatbestände die für die einzelnen Gilden jeweils geltenden Sachverhalte detaillierter zu benennen.
In der Gilde der Gehölzbrüter sind Baumbrüter, Dickichtbrüter, Höhlenbrüter u.a. zusammengefasst. Gebäudebrüter und Bodenbrüter sind weitere mögliche Gilden.

Gefährdungsgrad:
Fünf Arten stehen in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste (Feldsperling, Haussperling und Turmfalke). Ihre Bestände sind rückläufig, aber noch nicht gefährdet. Die meisten vorkommenden Arten im Plangebiet sind sowohl in Baden-Württemberg als auch bundesweit nicht gefährdet und befinden sich in einem guten Erhaltungszustand.

Bundesnaturschutzgesetz:
Alle heimischen Vogelarten sind besonders geschützt. Von den zusätzlich **streng geschützten** Arten wurde im Planungsgebiet der Turmfalke auf Nahrungssuche festgestellt. Ein möglicher Brutplatz könnte der Feuerwehr-Turm außerhalb des Planungsgebiets sein. Es gibt jedoch einige Alternativen in der näheren Umgebung wie Kirchtürme und hohe Industriegebäude. Eine Baumbrut auf dem Gelände kann nicht ausgeschlossen werden.

Gilden
Gehölzbrüter haben weitgehend gemeinsame Lebensraumansprüche und die Eigenschaft in Bäumen oder Gebüschen zu nisten. Zur Gilde der Gehölzbrüter gehören typische Höhlenbrüter wie Blaumeise, Kohlmeise, Buntspecht und Kleiber. Die beiden letztgenannten Arten sind in der Lage selbst Nisthöhlen anzulegen. Diese wiederum werden in Folge von anderen Höhlenbrütern genutzt.
Fakultativ gehören auch Haussperling, Feldsperling und Turmfalke zu den Gehölzbrütern.

Die Gilde der **Gebäudebrüter** besteht aus Arten, die vorwiegend in Nischen von Gebäuden bzw. in Wandbegrünungen brüten. Dazu gehören Hausrotschwanz, Turmfalke, Haussperling und Feldsperling. Fakultative Gebäudebrüter sind Blaumeise, Kohlmeise und Amsel.

4.1 Liste der tatsächlich vorkommenden und potentiellen Vogelarten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	RL D 2007	RL BW 2013	BNatSchG besonders /streng geschützt	Gilde (ökologische Gruppe)
Amsel	Turdus merula	B	*	*	b	Gehölzbrüter
Blaumeise	Parus caeruleus	B	*	*	b	Gehölzbrüter (Höhlen, Nistkästen)
Buchfink	Fringilla coelebs	B	*	*	b	Gehölzbrüter
Buntspecht	Dendrocops major	G	*	*	b	Gehölzbrüter (Höhlen)
Feldsperling	Passer montanus	G	V	V	b	Gebäudebrüter (Höhlen, Nistkästen)
Gartenbaumläufer (p)	Certhia brachydactyla	G/B	*	*	b	Gehölzbrüter (Nischen)
Gimpel	Pyrrhula pyrrhula	G/B	*	*	b	Gehölzbrüter
Girlitz	Serinus serinus	G/B	*	*	b	Gehölzbrüter
Grünfink	Carduelis chloris	B	*	*	b	Gehölzbrüter (Bäume, ältere Sträucher)
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	B	*	*	b	Gebäudebrüter (Nischen)
Haussperling	Passer domesticus	G/B	V	V	b	Gebäudebrüter (Höhlen, Nischen)
Heckenbraunelle (p)	Prunella modularis	G/B	*	*	b	Gehölzbrüter (Dickicht, Hecken)
Kleiber	Sitta europaea	G7B	*	*	b	Gehölzbrüter (Höhlen, Selbstbau)
Kohlmeise	Parus major	B	*	*	b	Gehölzbrüter (Höhlen, Nistkästen)
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	G/B	*	*	b	Gehölzbrüter (dichte Sträucher)
Rabenkrähe	Corvus corone	G	*	*	b	Gehölzbrüter (Baumkronen)
Rotkehlchen (p)	Erithacus rubecola	G/B			b	Gehölzbrüter (bodennah)
Turmfalke	Falco tinnunculus	G	*	V	b,s	Gebäudebrüter
Zaunkönig (p)	Troglodytes troglodytes	G/B			b	Gehölzbrüter (bodennah)

Status: **B**rutvogel, **G**ast, G/B: keine Brut nachgewiesen, aber im Plangebiet bzw. der angrenzenden Flächen wahrscheinlich.
- RL-D: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands 2005
- RL-BW: Rote Liste der Brutvögel Baden-Württembergs 2013
* keine Gefährdung, V Vorwarnstufe, 3 gefährdet, 2 stark gefährdet, 1 vom Aussterben bedroht,

Status:

Zum Status können meist keine sicheren Aussagen getroffen werden. Es waren bettelnde Jungvögel von Blaumeisen, Kohlmeisen und Hausrotschwanz zu sehen bzw. zu hören. Ein

junger Gimpel wurde am westlichen Rand des Plangebiets gesichtet. Der jagende Turmfalke gehört zu einem Brutpaar an einem Kirchturm.

4.2 Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände - Vögel

Nr.1 Tötungsverbot

Die Möglichkeit der Tötung besonders geschützter Tierarten ist gegeben, wenn während der Brutzeit Bäume gefällt und Nester zerstört werden.

Vermeidung: Das Bundesnaturschutzgesetz beschränkt zum Schutz der heimischen Brutvögel das Fällen und Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum Oktober bis Ende Februar des Folgejahres. Dadurch werden Tötungen von Nestlingen oder die Zerstörung von Nestern und Eiern vermieden.

Nr.2 Störungsverbot

Das Störungsverbot betrifft streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Schutzzeiten. Erhebliche Störungen liegen vor, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Der Turmfalke ist als einzige Art im Planungsgebiet streng geschützt und von der Geländeüberplanung nur betroffen, wenn es sich tatsächlich um eine Baumbrut handelt.

Vermeidung: Gehölzarbeiten und Fällungen nur innerhalb des gesetzlich vorgesehenen Zeitraumes von Oktober bis Ende Februar (siehe 6.1)

Nr. 3 Beschädigungsverbot

Durch die Bebauung des Geländes bzw. durch den Anbau oder Umbau an Gebäuden ist die Beseitigung von Gehölzen absehbar. Dadurch werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Gehölzbrüter dauerhaft zerstört.

Vermeidung:

- Die Gehölzrodung sollte auf ein Minimum beschränkt bleiben und auf den Vernetzungsachsen möglichst unterbleiben.

- Während der Bauarbeiten und dem damit verbundenen höheren Platzbedarf ist ein Rückschnitt der Straucharten einer Rodung vorzuziehen. Nach Beendigung der temporären Bauarbeiten können die bereits situierten Sträucher wieder wachsen und werden ökologische Funktionen schneller erfüllen, als dies bei Neupflanzungen der Fall sein wird.
- An der nördlichen Flurstücksgrenze besteht gemäß dem Vorentwurf kein Bedarf Bäume oder Sträucher zu entfernen.
- Entlang der Fichtenreihe muss nach Beendigung der Bauarbeiten in jedem Fall eine linienhafte Gehölzstruktur aus Bäumen und heimischen Sträuchern verbleiben.

5. Fledermäuse (Säugetiere) Potenzialabschätzung

Fledermäuse gehören zu einer der gefährdetsten Tiergruppen in Mitteleuropa. Gründe dafür sein die Zerstörung von Wochenstuben, Winterquartieren und Jagdhabitaten, sowie dem Mangel an Leitstrukturen und Ruheplätzen. Es gibt eine Reihe von Fledermausarten, die Gebäudequartiere nutzen aus Mangel an natürlichen Quartieren. In der Ortslage von Hilzingen ist mit dem Vorkommen von Fledermaus-Arten zu rechnen. Alle heimischen Fledermäuse sind streng geschützt. Dass heißt eine Verschlechterung der Individuenzahl ist zu vermeiden.

Fledermäuse sind dämmerungsaktiv und haben Jagdreviere, innerhalb derer sie sich anhand von Leitstrukturen orientieren. Im Plangebiet stellen die Baum- und Strauchreihen (siehe Vernetzungsachsen) Leitstrukturen dar. Im lichten Geäst von Kronen und den Freiflächen zwischen den Bäumen und Großsträuchern können Fledermäuse in relativer Nähe zu den Wochenstuben ihrer Jungen jagen, was besonders während kühler, feuchter Witterung von Vorteil ist. Manche Arten orientieren sich an besagten Leitstrukturen aus dem Ort heraus in ihre Jagdgebiete.

5.1 Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände – Fledermäuse

Nr.1 Tötungsverbot

Die Möglichkeit der Tötung besonders geschützter Tierarten ist gegeben, wenn während der Jungenaufzucht Gebäude abgerissen werden und Wochenstuben zerstört werden. Ruhende Fledermäuse können tagsüber ebenfalls bei Abrissarbeiten getötet werden.

Vermeidung:

- Vor dem Abriss von Gebäuden während des Sommerhalbjahres müssen diese auf Vorkommen von Wochenstuben und ruhenden Fledermäusen abgesucht werden. Sollten tatsächlich Wochenstuben betroffen sein, muss eine fachkundige Expertise eingeholt werden.

Nr.2 Störungsverbot

Das Störungsverbot betrifft streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Schutzzeiten. Erhebliche Störungen liegen vor, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Während der Jungenaufzucht (Wochenstuben) und dem Winterschlaf, sind Fledermäuse besonders störanfällig.

Vermeidung:

- Jagdhabitate und Leitstrukturen müssen in ihrer Funktionalität erhalten bleiben.
- Wochenstuben dürfen nicht zerstört werden. Ob CEF-Maßnahmen oder eine Umsiedlung möglich sind, muss im Einzelfall fachkundig geprüft und organisiert werden.

Nr. 3 Beschädigungsverbot

Dauerhafte Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Vermeidung:

- Wochenstuben dürfen nicht zerstört werden. Ob CEF-Maßnahmen oder eine Umsiedlung möglich sind, muss im Einzelfall fachkundig geprüft und organisiert werden.

6 Zusammenfassung der Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände

1. Bauzeitenregelung: Gehölzarbeiten im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres.
2. Entlang der Fichtenreihe muss nach Beendigung der Bauarbeiten in jedem Fall eine linienhafte Gehölzstruktur aus Bäumen und heimischen Sträuchern verbleiben.
3. Die Gehölzrodung sollte auf ein Minimum beschränkt sein und auf den Vernetzungsachsen möglichst unterbleiben.

4. Vor dem Abriss von Gebäuden müssen diese auf Vorkommen von Wochenstuben und ruhenden Fledermäusen abgesucht werden. Sollten tatsächlich Wochenstuben betroffen sein, muss vorab eine fachkundige Expertise eingeholt werden.

Werden diese Maßnahmen zeitlich eingehalten und umgesetzt, ist nicht von Verstößen gegen das Artenschutzrecht auszugehen.

Gottmadingen, den 03.06.2020, Gudrun Winkler

Gemeinde Hilzingen
Landkreis Konstanz

HILZINGEN IM HEGAU

Sitzungsvorlage

Gemeinderat

zu TOP 9 öffentlich (Presse: nein)	**Amt** Stabstelle Gemeindeentwicklung/Gebäudemanagement
zu TOP nichtöffentlich	**Aktenzeichen:** 621.41 - DB
Sitzung am: 05.11.2019	**Datum:** 16.10.2019
Bebauungsplan „Kriechwies – Hinter Hofen", Änderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet	

Ausgangssituation:

Herr Weber hat bei der Verwaltung vorgesprochen und folgendes Anliegen geäußert:

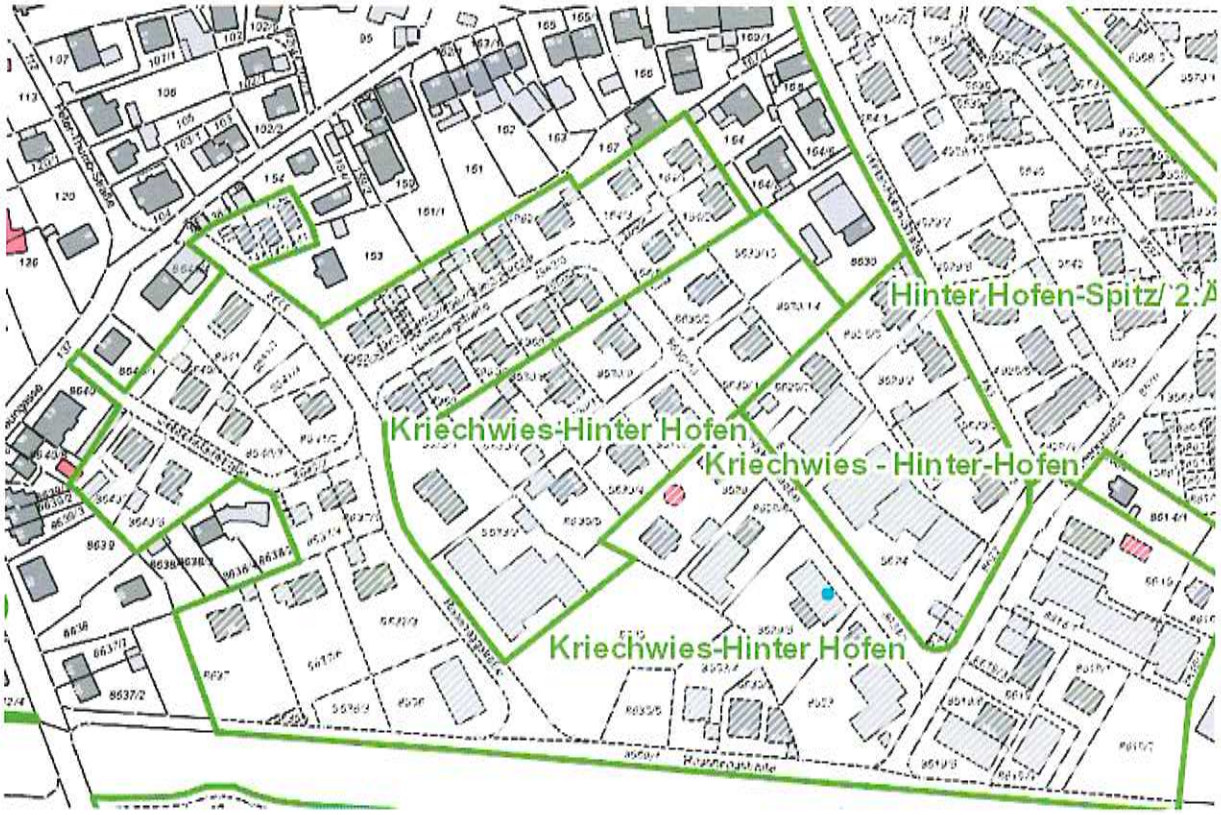
Herr Weber möchte eine in der Heilsbergstr. 20 befindliche, gewerblich genutzte Halle erweitern. Ebenso möchte er das dort befindliche Wohnhaus aufstocken. Es gibt hier bereits eine sog. zulässige Betriebsleiterwohnung, die von seinem Vater bewohnt wird. Die neu zu erstellende Wohnung würde Herr Weber gerne selbst bewohnen. Das Vorhaben liegt im Gewerbegebiet „Kriechwies – Hinter Hofen".

Die entsprechende Bauvoranfrage wurde bereits in der öffentlichen Sitzung des TUA vom 21.05.2019 diskutiert. In diesem Rahmen wurde deutlich gemacht, dass in dem Gebiet mittlerweile zahlreiche Wohnnutzungen vorhanden sind. Herr Weber hat dies in seiner Vorsprache bei der Verwaltung erneut verdeutlicht. Im Rahmen der o.g. Sitzung wurde die Meinung vertreten, dass bisherige gewerbliche Nutzungen im Plangebiet unbedingt gewahrt werden müssten. Ferner wird dem Bauvorhaben zugestimmt und beschlossen, dass die Entscheidung des Landratsamtes abgewartet werden soll.

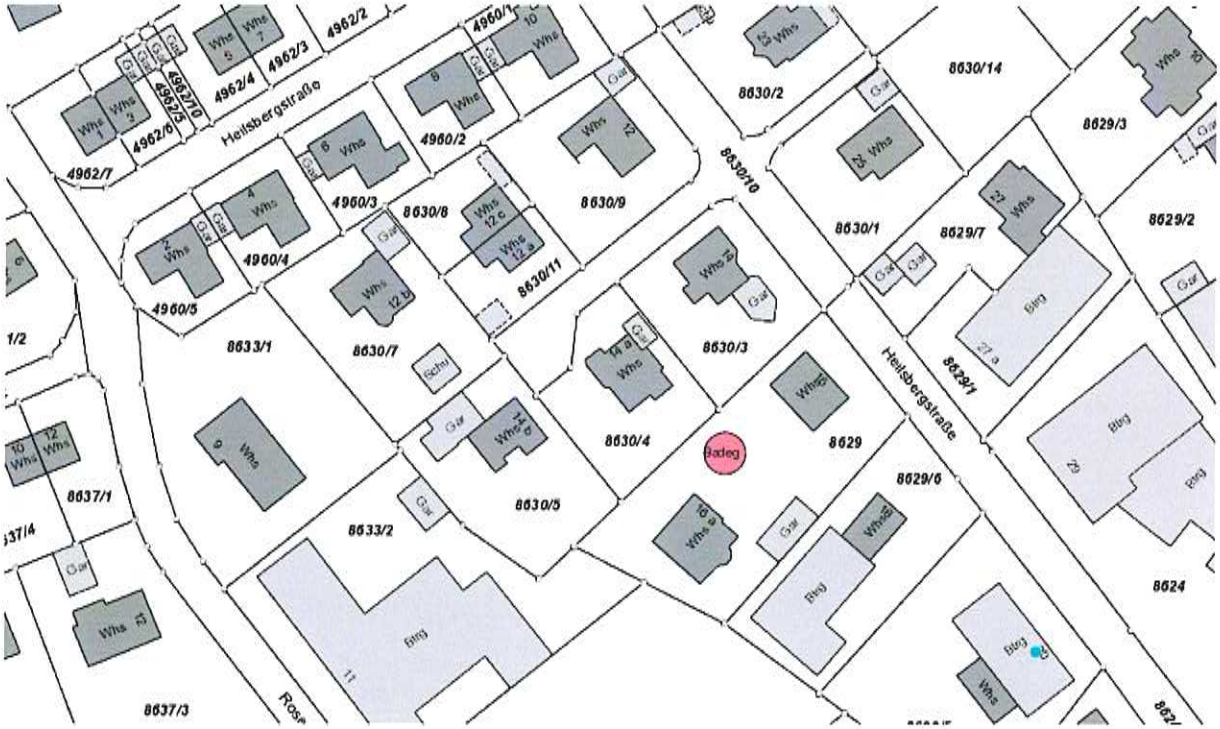
Diese Entscheidung liegt mittlerweile vor und ist als Anlage beigefügt. Das Landratsamt Konstanz hat die Bauvoranfrage abgelehnt, da das Vorhaben gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften verstößt. Eine reine Hallenerweiterung ist nach Rücksprache mit dem Landratsamt genehmigungsfähig. Problematisch bzw. nicht genehmigungsfähig ist die Unterbringung einer zweiten Wohnung, die von einer betriebsfremden Person bewohnt werden soll.

In der o.g. TUA Sitzung wurde angeregt, die Situation näher zu untersuchen und eine konkrete Bestandsuntersuchung der vorhandenen Nutzungsarten (Gewerbe/Wohnen) durchzuführen.

Wie auf den folgenden Kartenausschnitten dargestellt, liefert die Untersuchung das Ergebnis, dass eine deutliche Durchmischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung gegeben ist.



Übersichtsplan Bebauungspläne



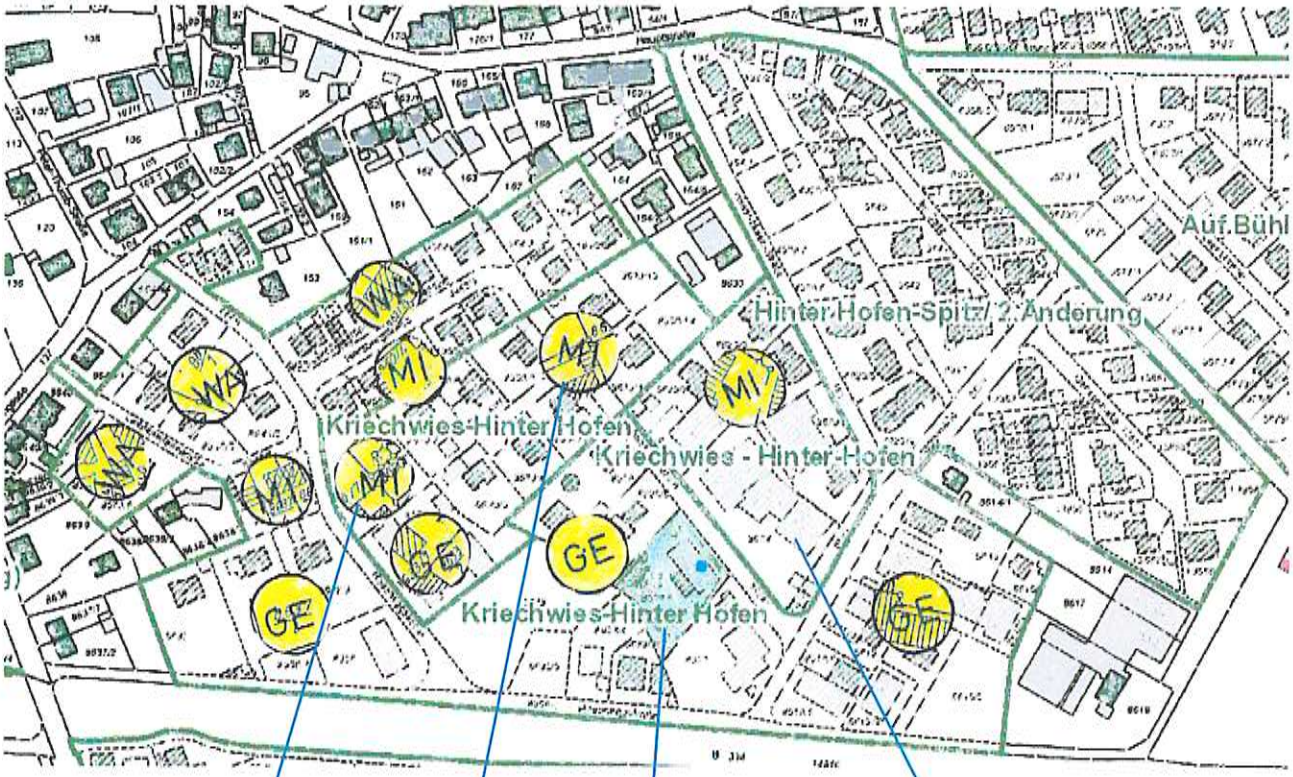
Übersichtspläne Gebiet mit Flst. Nrn. (blaue Markierung = betroffenes Grundstück Herr Weber)

Herr Weber hat uns eine ergänzende Stellungnahme zu seinem Vorhaben und der Situation des Gebietes zukommen lassen:

Nach Rücksprache mit den Nachbarn wären alle mit einer Änderung von Gewerbe- auf Mischgebiet zufrieden, da sich das Gebiet und das Nutzungsverhalten anders entwickelt hat

als im Bebauungsplan festgehalten. Betroffen wären unter anderem die Firma Schneiderheinze (zwei Wohneinheiten), Firma Müller (drei Wohneinheiten), Familie Häringer (zwei Wohneinheiten), Restaurant Schlupfwinkel (eine Wohneinheit – keine Betriebswohnung). Firma Straub (3 Wohneinheiten).
Der ursprüngliche Bebauungsplan „Kriechwies – Hinter Hofen" ist rechtsverbindlich seit 25.06.1969.
Im Laufe der Zeit gab es mehrere Erweiterungen/Änderungen, bei der insbesondere schon eine Änderung von Gewerbe- in Mischgebiet vollzogen wurde.

Übersichtsplan Nutzungen



Kriechwies – Hinter Hofen
1. Erweiterung/1. Änderung
rechtsverbindlich 08.10.15

Herr Weber

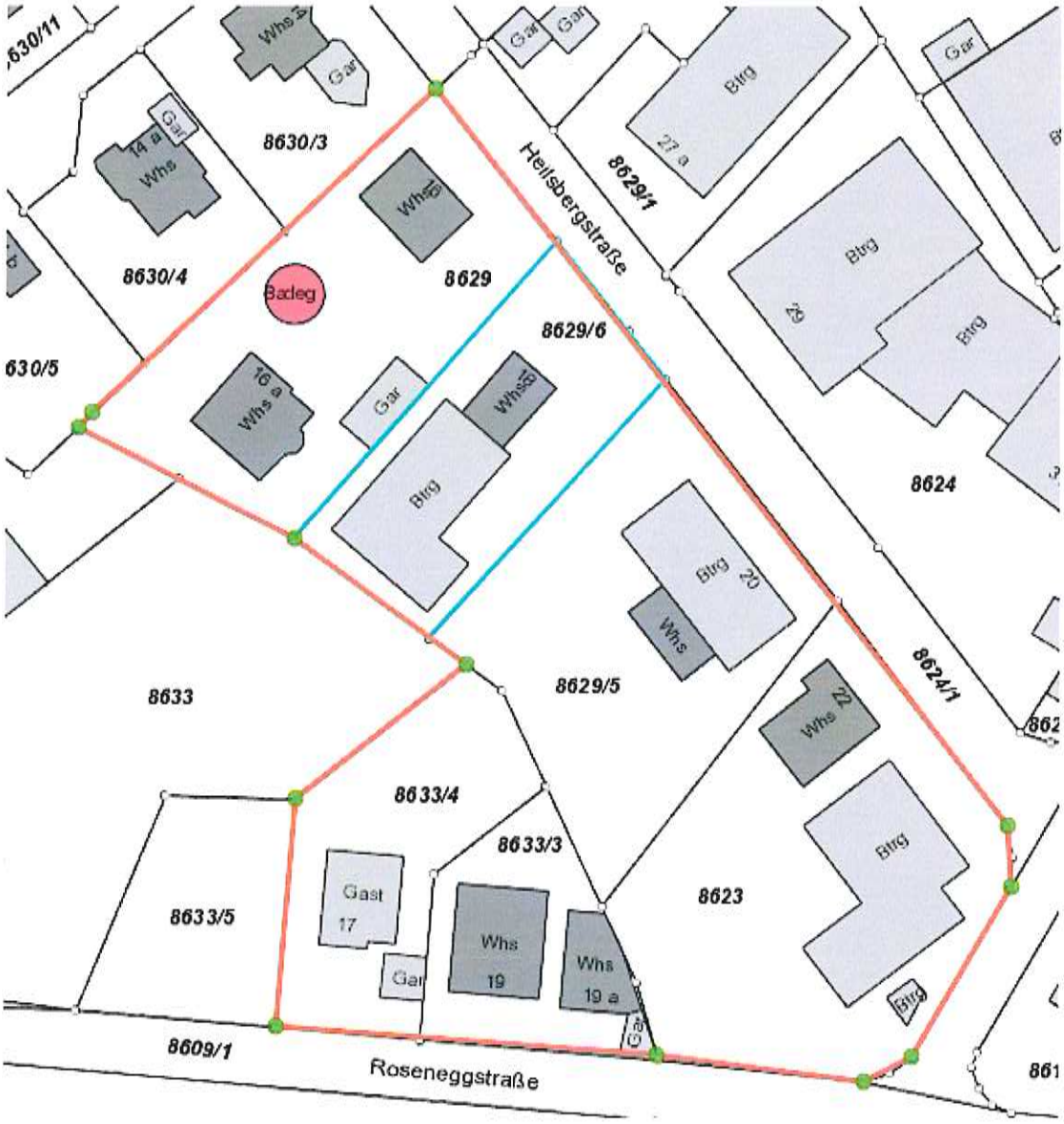
Kriechwiesen – Hinter Hofen
2. Änderung
rechtsverbindlich 07.11.96

Hinter Hofen – 1. Erweiterung
rechtsverbindlich 23.07.79

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wurde bereits zugestimmt. Mittlerweile liegt die Entscheidung des Landratsamtes Konstanz vor.
Die Verwaltung bittet den Gemeinderat abzuwägen, ob aufgrund der Entwicklung im vorliegenden Gebiet im Bereich des Grundstücks von Herrn Weber eine Umwandlung in ein Mischgebiet erfolgen soll mit der Konsequenz, dass sich die Gesamtgewerbefläche somit reduziert. Vorab wären jedoch weitere Untersuchungen (z.B. Lärm, Emissionen, Immissionen, etc.) zu beauftragen.

Eine mögliche neue Abgrenzung für die Änderung könnte sich wie folgt gestalten:



Hilzingen, 24.10.2019

Dennert
Stabstellenleitung

Metzler
Bürgermeister

Landkreis Konstanz

Landratsamt Konstanz · Postfach 10 12 38 · 78412 Konstanz

Herrn
Ralf Weber
Riedheimer Straße 5a
78247 Hilzingen

Amt für Baurecht und Umwelt
Untere Baurechtsbehörde

Kreisbaumeister	Frau Hammer
Sachbearbeiter	Frau Renner
Dienstgebäude	Benediktinerplatz 1 78467 Konstanz
Zimmer-Nr.	C 210
Telefon	07531/800-1434
Telefax	07531/800-1419
e-mail:	baurecht@LRAKN.de
Aktenzeichen	**D1900278**

www.LRAKN.de

Persönliche Beratung bitte telefonisch vereinbaren

Konstanz, 23.08.2019

Baugrundstück: 78247 Hilzingen, Heilsbergstraße 20
Flurstück Nr.: 8629/5
Planverfasser: **Ralf Weber**, Riedheimer Straße 5a, 78247 Hilzingen
Bauherr: **Ralf Weber**, Riedheimer Straße 5a, 78247 Hilzingen
Bauvoranfrage: Anbau, Erweiterung, Aufstockung des Wohnhauses und Nutzungsänderung von gewerblich genutzten Räumen

Sehr geehrter Herr Weber,

wir haben Ihre o.g. Bauvoranfrage geprüft und müssen Ihnen mitteilen, dass wir den beantragten Bauvorbescheid nicht erteilen können.

Gemäß §§ 57, 58 Absatz 1, 2 Landesbauordnung (LBO) kann vor Einreichen des Bauantrags auf schriftlichen Antrag des Bauherrn ein schriftlicher Bescheid zu einzelnen Fragen des Vorhabens erteilt werden (Bauvorbescheid), wenn dem genehmigungspflichtigen Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Das o.g. Vorhaben verstößt jedoch gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Kriechwies – Hinter Hofen" der Gemeinde Hilzingen und ist infolgedessen in bauplanungsrechtlicher Hinsicht gemäß § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) dann zulässig, wenn es den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht widerspricht.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Absatz 1 Baunutzungsverordnung 1962 (BauNVO 1962) fest.

Beantragt wurde in der Bauvoranfrage der Anbau/Erweiterung/Aufstockung des Wohnhauses und Nutzungsänderung von gewerblich genutzten Räumen.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter in einem festgesetzten Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig, solange diese Wohnung

dem Gewerbebetrieb zugeordnet werden kann und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

In dem geplanten Anbau/Erweiterung/Aufstockung des Wohnhauses soll offenkundig betriebsfremde Wohnnutzung stattfinden. Diese reine Wohnnutzung fällt nicht mehr unter die Ausnahmeregelung des § 8 Absatz 3 BauNVO, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden können. Zudem ist laut der abgegeben Flächenberechnung eine Unterordnung der Wohnnutzung im Vergleich zu der gewerblichen Nutzung nicht gegeben. Die Fläche für die Wohnnutzung beträgt demnach 54,07 % und die gewerblich genutzte Fläche lediglich 45,93 %.

Gemäß § 31 Absatz 2 kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 31 Absatz 2 BauGB zur Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des zitierten Bebauungsplanes liegen in diesem Fall nicht vor. Bei einer Befreiung einer entsprechenden Wohnnutzung, die die gewerbliche Nutzung überwiegt und nicht dem Betrieb zuzuordnen ist, würden hier die Grundzüge der Planung von der Gemeinde Hilzingen berührt, was keinesfalls Gegenstand von Befreiungen sein kann und darf.

Im Ergebnis ist Ihre Bauvoranfrage bei der aktuellen Sach- und Rechtslage abzulehnen.

Wir bitten Sie daher um Mitteilung, innerhalb von vier Wochen nach Bekanntgabe, ob der Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids zurückgezogen wird. Im Falle einer Rücknahme des Antrags kann eine geringe Restbearbeitungsgebühr festgesetzt werden. Sollte uns von Ihnen bis zu dem vorgenannten Zeitpunkt keine weitere Nachricht mehr zugehen, werden wir den Antrag förmlich und kostenpflichtig ablehnen.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Hilzingen die Planungshoheit über die Aufstellung von Bebauungsplänen besitzt und daher Ihre Frage in der Bauvoranfrage, diesbezüglich ob der aktuelle Bebauungsplan noch zeitgemäß sei, mit der Gemeinde Hilzingen abzuklären ist.

Mit freundlichen Grüßen
Landratsamt Konstanz

Gez. Renner

II. Mehrfertigung hiervon erhält – mit der Bitte um Kenntnisnahme:

Gemeinde Hilzingen

Bürgermeisteramt
78247 Hilzingen

26.06.2020

A U S Z U G
aus der Niederschrift über die öffentliche Gemeinderatssitzung

vom 5. November 2019 **Nr. 15/2019**

Anwesend:
Bürgermeister Rupert Metzler als Vorsitzender
Von den 22 Gemeinderäten sind 17 anwesend (Gemeinderäte Barbara Kissmehl ab TOP 3, Tilo Herbster ab TOP 6)
Von den vier Ortsvorstehern sind drei anwesend
Rechnungsamtsleiter Stefan Mattes
Bauamtsleiter Günther Feucht
Stabstelle Jörg Wolter
Hauptamtsleiter Markus Wannenmacher als Schriftführer

Abwesend:
Gemeinderäte Astrid Rothmund (krank), Heidi Schmidle (privat), Peter Graf (krank), Ralf Oßwald (beruflich), Ulrike Maus (privat), entschuldigt
Ortsvorsteher Stefan Jäckle (beruflich), entschuldigt

Gefasster Beschluss:

9. Bebauungsplan "Kriechwies – Hinter-Hofen" - Änderung von Gewerbegebiet in Mischgebiet

Der wesentliche Sachverhalt ergibt sich aus der den Gemeinderäten mit der Einladung zur heutigen Sitzung zugestellten Sitzungsvorlage der Stabstelle Gemeindeplanung/ Gebäudemanagement vom 16. Oktober 2019, die in wesentlichen Zügen nochmals vorgetragen wird.

Aus der Mitte des Gemeinderates kommt der Hinweis, die beiden Grundstücke mit den Flst. Nrn. 8633/5 und 8633 in die Änderung vom Gewerbegebiet in ein Mischgebiet mit aufzunehmen.

Nach kurzer Aussprache beschließt der Gemeinderat in offener **Abstimmung**, gegen die kein Gemeinderat widerspricht, einstimmig, den Bebauungsplan „Kriechwies – Hinter Hofen" mit der in der Sitzungsvorlage dargestellten Abgrenzung und der Einbeziehung der beiden oben angeführten Grundstücke von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umzuwandeln.