

GEMEINDE HILZINGEN

BEBAUUNGSPLAN
ZUR EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHSLÄCHEN
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13 B BAUGB

SCHWÄRZENGARTEN II

GEMARKUNG WEITERDINGEN

BEGRÜNDUNG

INHALT

A.	ALLGEMEINES	2
B.	ABWÄGUNG	5
C.	VERFAHREN	19
D.	STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE	20
E.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	25
F.	STÄDTEBAULICHE DATEN	28

A. ALLGEMEINES

1. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Weiterdingen im Gewann Schwärzengarten. Es grenzt im Norden an die Plangebiete Schloßgarten, Schloßgarten II und Schloßgarten III, im Osten an das Plangebiet Schwärzengarten, im Süden an den Feldweg Flst.Nr. 3009 und im Westen an das Flst.Nr. 3014.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im Lageplan (Planzeichen 15.13 Planzeichenverordnung) und umfasst die Flurstücke Nrn.:

2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3001, 3009 Teil, 3010, 3011, 3012, 4620 und 4621.

Die Fläche des Plangebiets beträgt 2,1524 ha.

2. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

§ 9 Abs. 7 BauGB

Das von der Gemeinde Hilzingen im Ortsteil Weiterdingen erworbene, erschlossene und zur Wohnbebauung angebotene Plangebiet „Schwärzengarten“ rechtsgültig seit dem 06.11.2003 ist bereits vollständig bebaut und es besteht weiterhin eine Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienwohnhäuser.

Die im bebauten Ort noch vorhandenen Baulücken sind im privaten Eigentum. Sie werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen Bauwilligen derzeit nicht zur Verfügung. Diese Faktoren bedingen nun eine Arrondierung des Ortsrandes. Das Plangebiet stellt eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung dar.

Ziel und Zweck der Planung ist es, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung zu schaffen, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird. Die Entwicklung soll durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

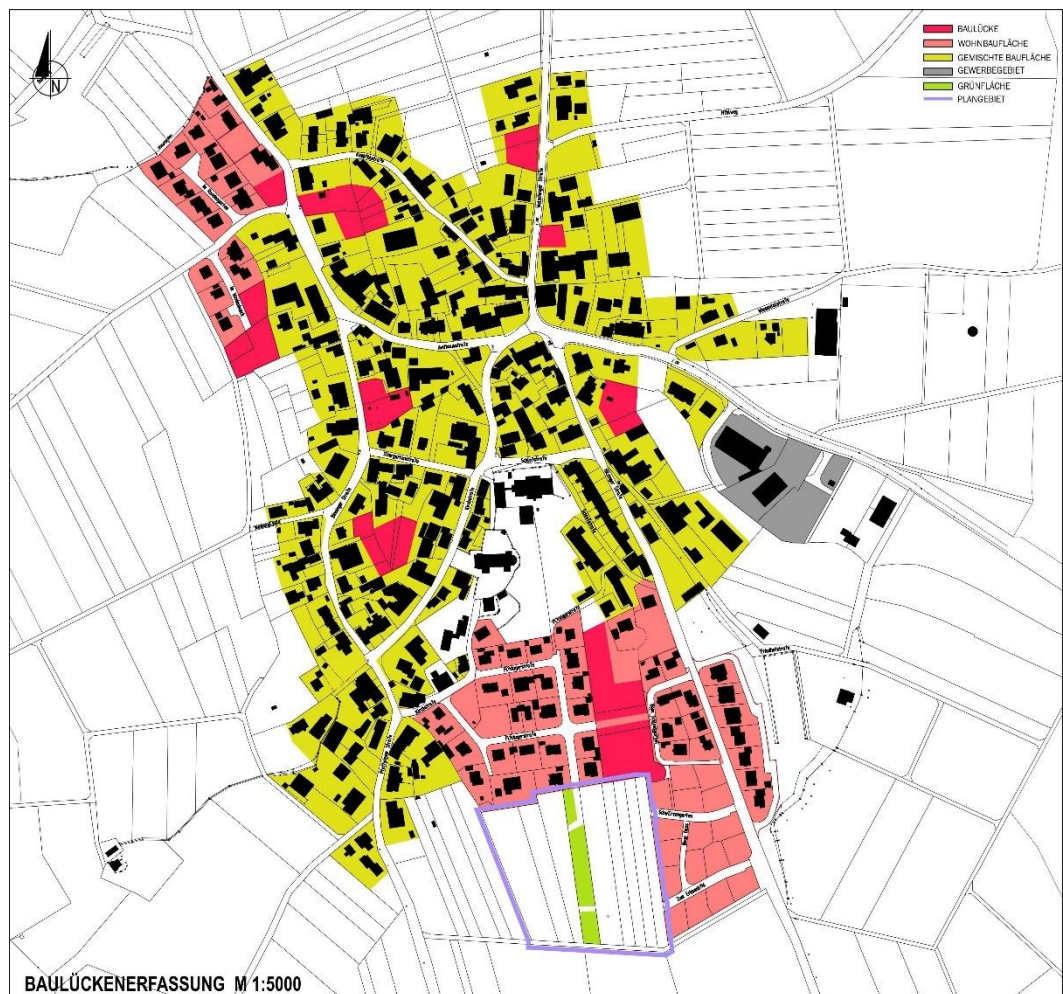
Die Gemeinde Hilzingen hat daher die Grundstücksfläche des Plangebietes erworben und beschlossen, hier ein entsprechendes Wohngebiet zu planen und zu erschließen.

3. ENTWICKLUNGSBEDARF

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

Für den Bauflächenbedarfsnachweis wird die Plausibilitätsprüfung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau mit Stand vom 15. Februar 2017 zugrunde gelegt. Dies kann für die Gesamtgemeinde oder für den Teilort geführt werden. In Weiterdingen sind zum 31.12.2019 883 Einwohner gemeldet. Aus der Wohn- und Mischgebietsfläche von 22.865 ha ergibt sich somit eine sehr geringe Einwohnerdichte von 39 EW/ha. Aus

den Zahlen des statistischen Landesamt für die Gesamtgemeinde ergibt sich eine Prognose der Einwohnerentwicklung in einem Betrachtungszeitraum von 15 Jahren ein Zuwachs von ca. 2,03 % und hochgerechnet einer künftigen Einwohnerzahl von 901. Bisher war in Hilzingen aufgrund der kontinuierlichen Ausweisung von Baugebieten seit dem Jahr 2000 eine durchschnittliche Einwohnerentwicklung von 0,49 % pro Jahr nachweisbar. Die Plausibilitätsprüfung ging bis zum Jahr 2017 von einer Eigenentwicklung von 0,5 % aus, zwischenzeitlich wurde dies auf 0,3 % reduziert. Die Studie „Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg“ der L-Bank im Rahmen der Wohnraum-Allianz (Stand 04.10.2017) weist eine in den Jahren 2011 bis 2015 aufgebaute „Wohnungsbaulücke“ in Baden-Württemberg von ca. 88.000 Wohnungen aus. Diese lässt sich auf Kreisebene differenzieren und liegt im Landkreis Konstanz bei etwa 2.200 Wohnungen und etwa bei einem Anteil 1,7 % am Gesamtbestand und somit nochmals bei einem Einwohnerzuwachs von 15 Einwohnern.



Unter Berücksichtigung der Eigenentwicklung und Einwohnerentwicklung ergibt sich somit ein Zuwachs zwischen 73 und 99 Einwohnern und einem Flächenbedarf bei 50 EW/ha zwischen 1,46 ha und 1,98 ha. Diesem Bedarf sind die vorhandenen Baulücken im Ort gegenüberzustellen. Die Erhebung ergibt ein Potential von 1,84 ha und somit wäre kein Baugebiet nach der Plausibilitätsprüfung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau notwendig. Berücksichtigt man dabei jedoch eine Aktivierungsrate von Baulücken gemäß dem Forschungsprojekt PFIF (Freiburg) mit ca. 1,5 % pro Jahr, so ergibt sich bis zum Jahr 2035 nur eine zu aktivierende Fläche von 0,41 ha und somit ein Bedarf

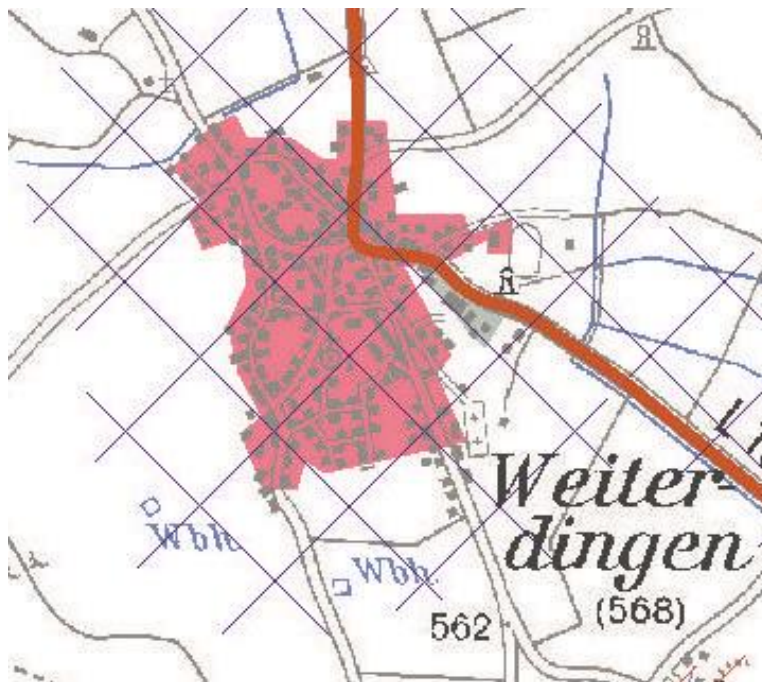
zur Ausweisung von Neubaugebieten von ca. 1,05 ha bis 1,57 ha. Ausgehend von einem Bruttobauland von 1,97 ha und der zentralen Grünfläche mit 0,10 ha ergibt sich unter ein Nettobauland von ca. 1,87 ha. Damit liegt die Größe des Plangebiets um etwa 20% über dem tatsächlichen Bedarf. Mit prognostizierten 106 Einwohnern ist jedoch die Einwohnerentwicklung nur 7 % größer als der theoretisch ermittelte Bedarf nach der Plausibilitätsprüfung, so dass der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen in der Abwägung zum Ergebnis kommt, dass das ausgewiesene Plangebiet der Eigenentwicklung des Ortsteils Weiterdingen entspricht.

4. LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN

§ 1 Abs. 4 BauGB

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

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

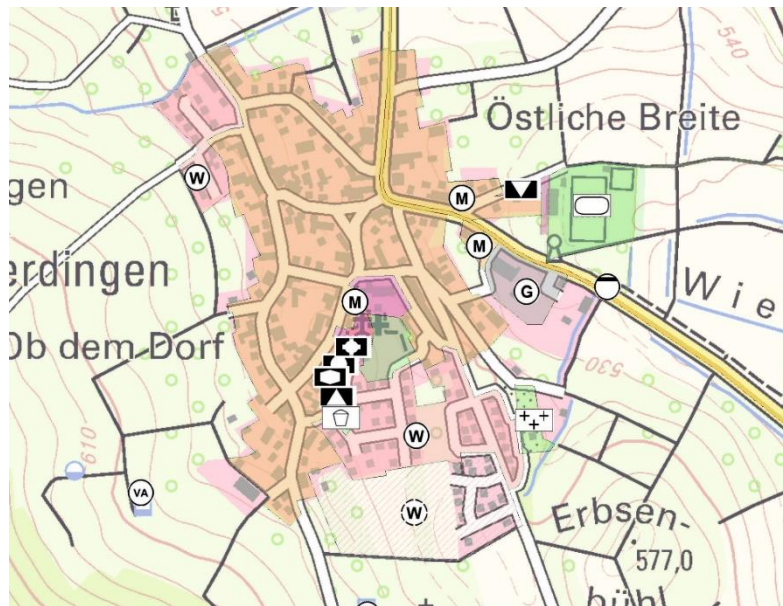


Das Plangebiet ist im Regionalplan 2000 Region Hochrhein Bodensee, verbindlich seit 10.04.1998 als Außenbereich dargestellt.

Aus den Teilregionalplänen ergeben sich keine Belange, die das Plangebiet betreffen.

5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

§ 8 Abs. 2 BauGB



Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 weist das Plangebiet als „geplante Wohnbaufläche“ aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus der Darstellung im Flächennutzungsplan.

6. ABSTIMMUNGSGEBOT

§ 2 Abs. 2 BauGB

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

B. ABWÄGUNG

§ 1 Abs. 7 BauGB

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

Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

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

Die Gemeinde Hilzingen hat alle öffentlichen und privaten Belange

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und

- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden ermittelt und zusammengestellt.

1. BODENORDNUNG

Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum der Gemeinde bzw. der Erwerb durch die Gemeinde ist mit Vorverträgen gesichert. Die nach dem Bebauungsplanverfahren gebildeten Baugrundstücke werden von der Gemeinde verkauft.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE ENTWICKLUNG

§ 1 Abs. 5 BauGB

Das städtebauliche Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt durch die Ausweisung bedarfsgerechter bzw. nachfrageorientierter auf der Grundlage des bauleitplanerischen Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 Satz 3– dies im Sinne des Erhalts sowie sinnvollen Weiterentwicklung der typischen Bau- und Siedlungsstruktur der Gemeinde Hilzingen. Ziel des Bebauungsplans ist es attraktive Wohngebäude zu schaffen, um das Wohnungsangebot auszuweiten und zu verbessern. Durch Maßnahmen, wie die Energieeinsparung durch Gebäudeanordnung unter Vermeidung gegenseitiger Verschattung oder die Schaffung von Grünflächen, Kaltluftabflussflächen und die Reduktion der Hitzebelastung durch Baumpflanzung und Verschattung von Verkehrsflächen wird der Klimaschutz gefördert.

3. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

§ 1 Abs. 6 Nr. 1-6 BauGB

Bei der Planung werden die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern berücksichtigt. Mit der Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen, sowie der Möglichkeit privater Eigentumsbildung wird der Erhalt einer sozial stabilen Bewohnerstruktur gestärkt. Dabei wurde die Bevölkerungsentwicklung bei der Bedarfsermittlung entsprechend berücksichtigt.

Das Zentrum des Plangebiets bildet eine Grünfläche mit einem kleinen Quartiersplatz. Zusätzlich sind entlang eines mäandrierenden Fußwegs Ruheplätze, Sitzgelegenheiten und Spielbereiche denkbar. Dabei soll keine Konkurrenz zum vorhandenen Spielplatz am Rathaus entstehen, sondern eine kleine Naherholungsfläche im Sinne eines generationsübergreifenden Bereichs. Für Kleinkinder stehen auf den ausgewiesenen Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder werden die verkehrsberuhigten Straßenteile und die freie Landschaft zu diesem Zweck nutzen. Jugendliche treffen sich im Zentrum des Ortes und bei Angeboten der Vereine zur Beschäftigung in der Freizeit.

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

In der Gemeinde Hilzingen sind für die Ausweisung weiterer Wohnflächen ausreichende Angebote des Bildungswesens wie Kindergärten, Grund- und Hauptschule vorhanden. Weiterführende Schulen finden sich in der Kreisstadt Singen. Außerdem sind kulturelle und

kirchliche Einrichtungen im Ort vorhanden. Ferner steht ein entsprechendes Angebot an Freizeit-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen zur Verfügung. Im Kernort sind Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel vorhanden. Weitergehende Versorgungseinrichtungen finden sich in der Kreisstadt Singen.

4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

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

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

4.1. Auswirkungen auf Tiere

Die Artenschutzrechtliche Prüfung von Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen hat das Plangebiet untersucht und nachfolgenden Bestand festgestellt:

Auf der insgesamt intensiv genutzten Fläche gibt es wenig Lebensraumpotential für besonders oder streng geschützte Tierarten. Abgesehen von der temporären Blühbrache ist die Qualität als Nahrungshabitat mäßig bis schlecht. Allein die abgängigen Kronen der Obstbäume und der geringe Totholzanteil können für insektenfressende Vogelarten interessant sein. Da es in der unmittelbaren Umgebung viel ältere und vor allem mehr Streuobstbäume gibt, wird nicht davon ausgegangen, dass die Bäume auf der Planungsfläche als Nahrungshabitat schwer ins Gewicht fallen. Specht- oder Faulhöhlen, die als Brutplatz für Höhlenbrüter geeignet wären, sind nicht vorhanden.

Für geschützte Arten aus den folgenden Tiergruppen stellt das Plangebiet keine geeigneten Lebensräume dar: Mollusken, Insekten, Amphibien, Reptilien. Für die Gruppe der Vögel und der Säugetiere sind die Lebensgrundlagen eingeschränkt.

Während der Begehung konnten nachfolgenden besonders/streng geschützt Vogelarten identifiziert werden: Amsel *Turdus merula*, Blaumeise *Parus caeruleus*, Buntspecht *Dendrocops major*, Elster *Pica pica*, Grünfink *Carduelis chloris*, Grünspecht *Picus viridis* G, Hausrotschwanz *Phoenicurus ochruros*, Haussperling *Passer domesticus*, Kohlmeise *Parus major*, Rabenkrähe *Corvus corone*, Rotmilan *Milvus milvus*, Singdrossel *Turdus philomelos*, Turmfalke *Falco tinnunculus*.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Gehölz- und Rodungsarbeiten im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres durchzuführen. Wird die naturschutzrechtliche Regelung für Gehölzarbeiten zeitlich eingehalten und umgesetzt, ist nicht von Verstößen gegen das Artenschutzrecht auszugehen.

Fledermäuse

Die Relevanzbegehung zur Fledermauspopulation von Klaus Heck mit Stand 03.09.2020 vom kommt zum Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet nur eine Fledermausart (Zwergfledermaus) sicher bestimmt werden. Außerdem scheint mind. eine Art aus dem Artenpaar Rauhaut- / Weißrandfledermaus ist sicher im Gebiet vertreten zu sein und sporadisch taucht eine Myotisart (vermutlich großes Mausohr) im Gebiet auf.

Im Plangebiet finden keine relevanten Jagdflüge statt. Lediglich beim Transferflug entlang Grenze des bestehenden Baugebiets wurde gelegentlich gejagt. Alle Fledermäuse die visuell beobachtet werden konnten haben das Gebiet von Ost nach West gequert und das Gebiet sehr schnell verlassen. Es konnten keine Hinweise auf Quartiere oder weitere Flugstraßen gefunden werden.

Die vom Fledermausbeauftragten geforderten Festsetzungen unter Ziffer 5.1 der Relevanzbegehungen entbehren abgesehen von der Flugstraße der Grundlage als Maßnahmen für den Schutz der Fledermauspopulation, sind wünschenswert und wurden teilweise berücksichtigt

4.2. Maßnahmen zum Artenschutz und zur Vermeidung von Tatbeständen

Entlang des nördlichen Rands des Plangebiets wird eine 5 m breite öffentliche Grünfläche mit Bäumen zweiter Ordnung (PFG 4) in einem Abstand von ca. 8 m vorgesehen. Dieser bildet auch bei einer geringeren Breite als in der Relevanzbegehung gefordert eine ausreichende Funktion als Trittstein bzw. als Flugstraße, denn auf eine 10 m breiten Fläche kann auch nur ein Baum gepflanzt werden, so dass die eigentliche Kronenentwicklung und nicht die Grundstücksfläche entscheidend ist.

Da der Erhalt der Bäume auf Flst. Nr. 4569 zwar auf Basis von § 44 BNatSchG zum Erhalt des Lebensraums der Fledermäuse zwingend notwendig ist, aber nicht im Rahmen des Bebauungsplans vorgeschrieben werden kann wird als Maßnahme zum Artenschutz und zur Vermeidung von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wie z.B. der Fledermaus-Population in den Textlichen Festsetzungen, die Anpflanzung der Bäume PFG 4 mit Standortfestsetzung auf den Grundstücken 30 +31 festgesetzt.

4.3. CEF - Vorgezogene Ausgleichmaßnahme zum Artenschutz

Vor Baubeginn müssen die als Leitlinie und Trittsteinfunktion für Fledermäuse vorgesehenen Bäume PFG 4 im Bereich der Grünfläche G1 gepflanzt werden.

4.4. Auswirkungen auf Pflanzen

Bäume / Gebüsch / Dickicht

Die vorhanden wenigen Streuobstbäume bilden keinen zusammenhängende Streuobstwiese und sind stark geschädigt bzw. abgängig, so dass deren Erhalt nicht

vorgesehen wird. Im Bereich der Grünfläche G2 werden ergänzend neue Bäume gepflanzt

Auf der überplanten Fläche befinden sich Äcker, Grünland und eine gelichtete Streuobstwiese. Ein Flurstück ist mit einer Blühbrachen-Mischung eingesät. Das Intensivgrünland und die Äcker unterliegen Düngung und im Fall des Grünlandes auch dem Vielschnitt. Das Grünland wurde angesät und besteht überwiegend aus Futtergräsern.

Aufgrund des geringen Insektenvorkommens scheint der Pflanzenbestand ökologisch von geringem Wert und deshalb sind mit dem Eingriff keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

4.5. Auswirkungen auf Boden

Das Plangebiets liegt in einem leicht nach Osten geneigten Hang. Der Höhenunterschied zwischen Straße und nördlichem Plangebietsrand beträgt ca. 7 m.

Durch die Überbauung Versiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren. Es besteht eine Empfindlichkeit der Böden gegenüber Versiegelung und der daraus resultierenden Verringerung der Filter- und Pufferfunktion und des Ausgleichs im Wasserhaushalt. Minimierungsmaßnahmen, wie die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien werden im Bebauungsplan, berücksichtigt.

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

4.6. Auswirkungen auf Luft und Klima

Durch die Anpflanzung von Bäumen sollen die Temperaturspitzen gesenkt, die Luftfeuchtigkeit gesteigert und Stäube gebunden werden. Dabei ist auf die Anpflanzung von Bäumen auch im Verkehrsraum unbedingt zu achten. Der am Boden entstehende Vegetationsverlust und die daraus resultierenden klimatischen Auswirkungen können im Kronenraum durch das Blattvolumen voll entwickelter Bäume kompensiert werden. Für das Schutzgut Klima und Luft sind bei ausreichender Bepflanzung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

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

4.7. Auswirkungen auf Landschaft

Es ist Ziel zum einen das Landschaftsbild, das in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten ist. Zum anderen ist die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume von Bedeutung. Das Baugebiet tritt aufgrund des dahinter weiter ansteigenden Geländes im Landschaftsbild nicht erheblich

negativ in Erscheinung. Um die Riegelwirkung der Gebäude zu reduzieren, müssen Teilbereiche freigehalten und die Firsthöhen begrenzt werden. Zur horizontalen Strukturierung sollten Baumpflanzungen die Silhouette der Dachlandschaft strukturieren.

4.8. Wechselwirkung / Wirkungsgefüge

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

4.9. Auswirkung auf Natura-2000-Gebiete

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

Im Umfeld des Plangebiets sind keine FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete vorhanden.

4.10. Auswirkungen auf den Menschen

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

- Gewerbe- / Verkehrs- / Sport- und Freizeitlärm
Im direkten Umfeld sind weder Gewerbebetriebe noch Sport- und Freizeitstätten vorhanden. Die Gemeindeverbindungsstraße ist in einem Abstand von ca. 90m, dadurch sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
- Geruch, Staub, Schadstoffe
Bei den angrenzenden Grundstücken handelt es sich vorwiegend um Grünland die teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Durch die Bewirtschaftung sind entsprechende Emissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert.
- Licht / Strahlung
Die entstehende Emission durch Straßenbeleuchtung entspricht den umliegenden Wohngebieten. Im Plangebiet ist eine insektenfreundliche Beleuchtung für die Straßenlampen vorzusehen. Mobilfunkantennen und Mobilfunksendeanlagen sind nicht vorhanden, noch sind diese zulässig.
- Trennungsgrundsatz nach § 50 BimSCHG
Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen sind nicht im wirksamen Umfeld des Plangebiets vorhanden.

4.11. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet bildet die westliche Fortsetzung der Bebauung „Schwärzengarten“.

Die Anbindung der Bebauung an die Strukturen der bestehenden Bebauung ist Ziel der städtebaulichen Gestaltung. Dabei soll die vorhandene Dichte, Struktur und Kubatur des vorangegangenen Plangebietes „Schwärzengarten“ Maßstab sein. Damit wird auch eine Verflechtung der Siedlungselemente mit der freien Landschaft begünstigt. Flache und sehr flach geneigte Dächer sind zugelassen und müssen begrünt werden.

Auf mögliche archäologische Funde wird hingewiesen.

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

Emissionen

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

Müllbeseitigung

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

Abwasserbeseitigung

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

4.13. Nutzung erneuerbaren Energien und effiziente Energienutzung

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Aufgrund der schnellen technischen Fortschreibung der Energieeinsparverordnung und der technischen Lösungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden im Bebauungsplan keine expliziten Regelungen getroffen. Lediglich die Nutzung von Solaranlagen wird empfohlen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Südausrichtung der Dachflächen.

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

Schutzgebiet	Auswirkungen durch geplante Bebauung	
FFH-Gebiet	nein ☒	ja ☐
Vogelschutzgebiet	nein ☒	ja ☐
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	nein ☒	ja ☐

Grünzäsur lt. Regionalplan	nein	☒	ja	☐
Vorrangbereich für wertvolle Biotop lt. Regionalplan	nein	☒	ja	☐
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein	☒	ja	☐
Naturschutzgebiet	nein	☒	ja	☐
Landschaftsschutzgebiet	nein	☒	ja	☐
Naturdenkmal	nein	☒	ja	☐
Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG	nein	☒	ja	☐
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein	☒	ja	☐
Bannwald	nein	☒	ja	☐
Schonwald	nein	☒	ja	☐
Wasserschutzgebiet	nein	☒	ja	☐
Überschwemmungsgebiet Hochwassergefährdetes Gebiet	nein	☒	ja	☐

Naturschutzgebiete

Im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Landschaftsschutzgebiet

Südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Hegau (Schutzgebietsnummer: 3.35.004) an. Durch Eingrünungsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

FFH-Gebiet

Im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Fachplan Landesweiter Biotopverbund

Entsprechend der Kartierung des Biotopverbunds mittlerer Standorte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW liegt das Plangebiet im Kernraum, das Flurstück Nr. 3000 bereits in der Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Biotope nach Naturschutzgesetz und Landeswaldschutzgesetz

Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Biotop gem. § 32 NatSchG oder Waldbiotop gem. § 30a LWaldG vorhanden oder liegen im Bereich zu erwartender Auswirkungen des Plangebiets.

FFH-Mähwiesen

In Plangebiet sind keine FFH-Mähwiesen kartiert.

Generalwildwegeplan (GWP)

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

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebiets.

Hochwassergefahrenkarten

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

Altlastenkataster

Im Bereich des Plangebiets sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.15. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

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

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

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

5. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

5.1. Vermeidungsmaßnahmen

- Reduzierung der geplanten Bebauung möglichst auf weniger empfindliche Bereiche,
- Schaffung einer zentralen Grünfläche als Trittsteinfunktion zwischen freier Landschaft und bestehender Bebauung
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen mit geringerem zusätzlichem Ausbau

5.2. Minimierungsmaßnahmen

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

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

Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften:

- schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Ausweisung von Baufenstern mit nach Süden ausgerichteter Dachneigung zur Nutzung von Solaranlagen

- Reduzierung der versiegelten Flächen (Wege, Garagen, Stellplätze und Terrassen), durch Festsetzung einer GRZ
- Einbau von offenporigen wasserdurchlässigen Materialien, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen bei Belagsflächen
- Vermeidung von Grundwasserabsenkung jeglicher Art
- Versickerung von Niederschlagswasser, zentral über eine öffentliche Retentionsmulde am östlichen Rand des Plangebiets sowie Einbau von Regenwasserspeicher auf den privaten Grundstücksflächen mit einem Speichervermögen von mind. 5 m³ und einem Puffervolumen von 1 m³ je angeschlossene Dachfläche und einer automatischen Entleerung.
- Keine wesentliche Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs durch Begrenzung der Höhe von Stützmauern auf max. 1,00 m, bei einer max. möglichen Geländeänderung von 1,50 m.
- Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs, zur freien Landschaft, Herstellen von Mauern zur Hangabstützung in Form von Trockenmauern mit hohem Fugenanteil.
- Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen
- Extensive oder intensive Begrünung aller Flachdächer
- Verzicht auf Hecken aus Nadelgehölzen, Zypressen, Kirschlorbeer, Stechpalme und Bambus, mit Ausnahme von Eibe
- Berücksichtigung des Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht der Vogelwarte CH-Sempach und
- Verzicht auf glänzende Metalloberflächen

Gesetzliche Verbote:

- Verbot von geschotterte Gartenflächen gem. LBO und NatSchG BW
- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in den privaten Grünflächen
- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2
- Verbot des Einbaus von Sickerschachtanlagen
- Baumfällungen/Rodungen außerhalb der Brutzeit (§39 BNatSchG)

Empfehlungen:

- Dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers über belebte Bodenschicht
- Durchgrünung mit heimischen standortgerechten Pflanzen – Naherholung, Insekten, Vögel
- Berücksichtigung von klimatischen Wirkungen durch Verwendung heller Baustoffe
- Reduzierung der versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen)
- Beschattung von Gebäuden durch Bepflanzung (Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung)
- Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens
- Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht“ von Bodenabtrag und Bodenauftrag
- Vorkehrungen zum Schutz von Bodenflächen außerhalb der Baugruben und der unbedingt notwendigen Zufahrtsbereiche während der Bauabwicklung

- Verzicht auf die Verwendung von nicht abbaubaren Kunststoffen und Kunststoff-Mix Produkten (Vermeidung von Plastikmüll, Verwendung wiederverwertbarer Materialien)
- Berücksichtigung des Reports 30 der CERICS Gebäudebegrünung und Klimawandel
- Broschüre Insekten schützen leicht gemacht! Anleitung für Kommunen und Wildnisliebhaber – BUND Berlin wird verwiesen
- Gestaltung der Retentionsmulde als extensive Wiese-Feuchtwiese-Sumpfbzone
- Einbau von Fledermausquartieren in der Gebäudefassade
- Anbringen von Nisthilfen / Nistkästen in den Bäumen für Vögel
- Durchführung von Pflegemaßnahmen der westlich gelegenen Nachbarbestände zum langfristigen Erhalt der hochstämmigen Streuobstwiesen

6. ERSATZMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

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

7. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

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

Um zu klären, ob der als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt werden kann, gilt es zu prüfen, ob eine UVP-Pflicht im Sinne Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg) besteht. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPg) grundsätzlich zu prüfen, ob dieser zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles gehört oder ob zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist.

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

- Es handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPg und es ist unter Ziffer 18.7 - Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen - einzuordnen.
- Aus Ziffer 18.7.2 Anlage 1 zum UVPg ergibt sich im Umkehrschluss ein Schwellenwert von 20.000 m² maximal zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles: nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPg. Die Grundfläche ermittelt aus Nettobaulandfläche und Grundflächenzahl liegt unter diesem Schwellenwert. Eine Kumulation mehrerer Bebauungsplanverfahren ist bei räumlicher Trennung im Baugesetzbuch für die Anwendung des § 13b BauGB nicht vorgesehen.

Es ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes keine Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Vorprüfung des Einzelfalles nötig.

8. SONSTIGE BELANGE

§ 1 Abs. 6 Nr. 8-13 BauGB

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

Da Arbeiten wie Homeoffice, Internetvertrieb, Nagelstudio, Versicherungsververtretungen usw. immer häufiger kombiniert mit der Wohnnutzung anzutreffen sind, soll den Nutzern ermöglicht werden, in vertretbarem Maße auch einzelne Räume nach § 13 BauNVO hierfür zu nutzen.

8.2. Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die westlichen und südlichen angrenzenden Außenbereichsflächen werden landwirtschaftlich zumindest als Grünland genutzt. Als Pufferzone wird deshalb entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein Grünstreifen vorgesehen.

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

8.3. Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Schaffung eines ausreichenden Angebots an Wohnfläche ist neben der Qualität der infrastrukturellen Angebote, wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitgestaltung eine wichtige Voraussetzung für die Mitarbeiterakquisition, insbesondere von qualifizierten Fachpersonal.

8.4. Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Belange des Post- und Telekommunikationswesens sind nicht betroffen.

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

Wasserversorgung

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

Strom, Telekommunikation

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

Nutzung regenerativer Energien

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

Nahwärmenetz

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

8.6. Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen sind nicht betroffen.

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

Im Ortsteil Weiterdingen befinden sich zwei Haltestellen der Verkehrsbetriebe „Südbadenbus GmbH“. Die fußläufige Entfernung vom Plangebiet beträgt mindestens 500 m (Nordostrand), höchstens 700 m (Südweststrand). Die Linienbusse in Richtung Hilzingen verkehren tagsüber etwa stündlich, zu den Hauptnutzungszeiten etwa halbstündlich. In Richtung Engen gibt es 7 Abfahrten zwischen 7.00 und 18.00 Uhr, davon zu Hauptnutzungszeiten etwa stündlich. Zwischen 19.00 und 6.00 Uhr ruht der öffentliche Personennahverkehr.

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

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

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

Für den Ortsteil Weiterdingen existieren keine städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder Planungen.

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

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet außerhalb jeglicher Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahren.

Zur Reduktion der Hochwassergefahr muss die anfallenden Regenwassermenge des Plangebiets dezentral versickert bzw. zurückgehalten werden und kann nur zeitverzögert abgeleitet werden.

Drainagen sind auf dem Grundstück zu versickern und dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

8.11. Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

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

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

9. ABWÄGUNGSGEBOT

Die Gemeinde Hilzingen hat auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

C. VERFAHREN

§ 13b BauGB

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

1. ÜBERPRÜFUNG DER VORAUSSETZUNG FÜR DAS BESCHLEUNIGTE VERFAHREN

§ 13b BauGB

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10'000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

- Die Bruttobaulandfläche des Plangebiets beträgt 19'635 m² bei einem Nettobauland von ca. 14'971 m². Bei einer geplanten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 ergibt sich eine zu erwartende Grundfläche von ca. 5'988 m² die unter dem Schwellenwert von 10'000 m² liegt.
- Das Plangebiet ist allgemeines Wohngebiet – gemäß § 4 der BauNVO mit dem Schwerpunkt Wohnen geplant, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen gegeben ist.
- Das Plangebiet grenzt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB) erkennbar.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

2. VERFAHRENSERLEICHTERUNGEN

§ 13 Abs. 2 BauGB

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

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

- Möglichkeit des Verzichts auf frühzeitige Unterrichtung und Erörterung
- Wahlfreiheit, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder eine öffentliche Auslegung durchzuführen
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht
- Verzicht auf zusammenfassende Erklärung

3. VERFAHRENSVERMERKE

§ 24 Abs. 1, § 3, § 4, § 10 BauGB

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

In der Sitzung vom 05.11.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____. veröffentlicht.

Der Technische Ausschuss hat in der Sitzung vom _____.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

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

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

D. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

Ein B-Plan konkretisiert die städtebauliche Planung zur baulichen und sonstigen Nutzung der erfassten Grundstücke in rechtsverbindlicher Form. Er bildet damit die Grundlage für weitere, zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und ist damit das zentrale städtebauliche Rechtsinstrument.

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

Eine Bauleitplanung, die nur darauf gerichtet wäre, einzelne Nutzungen zu verhindern, ohne dabei zugleich positive Zulässigkeitsvoraussetzungen zu nennen, wäre nicht

„erforderlich“ i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB. Mit der Ausweisung des Bebauungsplans sollen legitime, positive städtebauliche Ziele und Planungen formuliert und deren Umsetzungen gesichert werden.

1. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

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

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

Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung liegt im Bereich der Einfamilienwohnhäuser. Sowohl die nördliche wie die südliche Reihe bestehen aus konventionellen Einfamilienwohnhäusern und bilden einerseits den Übergang zum Wohngebiet „Schloßgarten I“ als auch zur freien Landschaft. Im Rahmen der Beratung der städtebaulichen Entwürfe in der Gemeinderatsitzung vom 21.07.2020 ist der Gemeinderat der Empfehlung des Ortschaftsrats gefolgt, mehrere Grundstücke mit mehr als 500 m² Fläche auszuweisen. Ansonsten weisen die Grundstücke Größen zwischen 450 m² und 475 m² auf. Entlang der Straße „Schwärzengarten“ sind vier sogenannte „Tiny“-Häuser von Norden her erschlossen, die auf Grundstücken von ca. 325-350 m² errichtet werden können. Der Begriff bezeichnet in seinem Ursprung eigentlich wohnwagenähnliche Kleinstbehausungen. Jedoch hat sich daraus eine Tendenz zu schmalen, oftmals nur ein-Zimmer-breiten Gebäude entwickelt, die dafür langgestreckt und oftmals dreigeschossig sind. Mit geringen seitlichen Grenzabständen lässt sich so ein freistehendes Einfamilienwohnhaus auf einem kleinen Grundstück realisieren. Dabei wird auch insbesondere einer jungen Generation Rechnung getragen, die den Aufwand für Gartenpflege auf ein Minimum reduzieren will.

Durch die gewählte Ausrichtung der Gebäude staffeln sich die Gebäudefluchten entlang der Straße und verzahnen sich zum Außenbereich. Die Gebäude sind nicht exakt südorientiert, sondern übernehmen die Ausrichtung des ersten Bauabschnitts. Bereits dort wurden durch den Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden eine spannende Abwechslung und die Schaffung von unterschiedlichen Raumgefügen und Freiräumen erreicht.

Mit zunehmender Verdichtung der Wohnformen gewinnen die öffentlichen Bereiche an Bedeutung, so dass Quartiersplätze, Spielplätze für Kinder und Senioren sowie die Anbindung an die freie Landschaft wichtige Bestandteile eines Baugebiets sind. Insbesondere Flächen zur Begegnung und zur Kommunikation werden als Maßnahme gegen die Anonymität immer wichtiger.

Das Zentrum des Plangebiets bildet die Grünfläche G2 und ein kleiner Quartiersplatz, der mit einem Brunnen ergänzt werden könnte. Zusätzlich sind entlang eines mäandrierenden Fußwegs Ruheplätze, Sitzgelegenheiten und Spielbereiche denkbar. Dabei soll keine Konkurrenz zum vorhandenen Spielplatz am Rathaus entstehen, sondern eine kleine Naherholungsfläche im Sinne eines generationsübergreifenden Bereichs mit Bewegungsmöglichkeiten, Spielmöglichkeiten wie z.B. Schach, Boccia oder anderen haptischen Erfahrungsbereichen wie z.B. kleine Barfußpfade.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

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

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

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

Grundflächenzahl

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und angesichts der verhältnismäßig kleinen Grundstücksflächen wird diese entsprechend auf 0,4 festgelegt.

Zahl der Vollgeschosse

Allgemeines Wohngebiet WA

In den Reihen der Interessenten für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern besteht vermehrt die Tendenz das Erdgeschoss als reines Wohngeschoss zu nutzen und die Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer in einem darüber liegenden zweiten vollen Geschoss mit etwa gleicher Grundfläche unterzubringen. Diesem Ansinnen soll nachgekommen werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 2+3

Zunehmend besteht die Tendenz Wohngebäude auf schmalen und langen Grundrissen mit geringen Grenzabständen auf den Längsseiten zu errichten. Diese nutzen das Erdgeschoss als reines Wohngeschoss, das Ober- und Dachgeschoss als Schlafbereich.

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

Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen

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

Stellung der baulichen Anlagen

Aus städtebaulichen Gründen wie z.B. der Staffelung der Gebäudefluchten entlang der Straßen, sowie der Schaffung von Durchblicken wurden die Baufenster für jedes entsprechend dem Grundstückszuschnitt und dem Hangverlauf platziert. Die Gebäude sollen die geplante Stellung der baulichen Anlagen passend zu den Baufenstern einhalten.

Gebäudehöhe:

Allgemeines Wohngebiet WA1

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

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Bei diesen Gebäuden soll aufgrund der kleinen Grundflächen zu zwei möglichen Vollgeschossen der Ausbau eines weiteren Dachgeschosses ermöglicht werden. Wahlweise kann das Dachgeschoss auch als Attikageschoss mit Flachdach errichtet werden. Diese darf gemäß Landesbauordnung lediglich $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen und muss mindestens an einer Seite zurückversetzt sein

Allgemeines Wohngebiet WA 3

Bei diesen Reihenhausbauwerken sollen zwei Vollgeschossen und ein Dachgeschoss als Attikageschoss mit Flachdach errichtet werden. Diese darf gemäß Landesbauordnung lediglich $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen und muss sich innerhalb des dafür ausgewiesenen Baugrenze befinden.

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

4. NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Allgemein

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

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

5. ERSCHLIESSUNG

Die beiden Sammelstraßen Schwärzengarten und Erbsenbühl des Plangebiets „Schwärzengarten“ werden mit Gehweg weitergeführt, wobei die als Trennung errichteten Stellplätze und Grünflächen nicht weitergeführt werden. Stattdessen werden in Flucht des Bordsteins Bäume gesetzt, deren Unterflur-Baumquartiere ausgepflastert und deren Einbauöffnung mit Oberflächenbaumroste abgedeckt werden. Hierzu wird an diesen Stellen die Straßenbreite von 5,50 m auf 4,25 m reduziert und der Gehweg entsprechend verbreitert

Der Ringschluss des Sammelstraßen erfolgt wie im Entwicklungsplan vorgesehen erst im Bauabschnitt 3. Bis zur Realisierung können an den Sackgassen provisorische Wendehämmer angelegt werden. Im Gegensatz zum Entwicklungsplan ergibt sich durch die Verdichtung eine neue Innere Aufteilung der Grundstücke und ein höherer Erschließungsbedarf. Zur Reduktion des Straßenanteils kann somit das System der verbindenden Querstraßen in Nord-Süd-Richtung nicht sinnvoll umgesetzt werden, da sich daraus zu viele zweiseitig erschlossene Grundstücke ergeben. Aus diesem Grund wurde die innere Erschließung als Wohnweg in Form einer verkehrsberuhigte Spielstraße in Z-Form angelegt. Diese wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich VZ 325 / Wohn- / Spielstraße ausgewiesen und gemäß den Vorgaben der StVO und VwV StVO zu VZ 325 ausgebaut.

Die fußläufige Anbindung zum Ortszentrum erfolgt durch Weiterführung des östlichen Gehwegs der Flückigerstraße bis zur Kreuzung mit der Straße „Schwärzengarten“. Im Bereich der Grünfläche G2 wird ein Fußweg als Verbindung zum Feldweg Flst. Nr. 3009 geführt. Damit besteht insgesamt eine gute Anbindung an den Grünraum und an die vorhandene Naherholung. So kann der Fußgänger auch die umliegenden landwirtschaftlichen Wege und die freie Landschaft ohne große Umwege erreichen.

Die festgesetzten Abstände von Grenzbauten und Einfriedungen auf Baugrundstücken entlang der Straßenkanten sollen Beschädigungen durch z.B. Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte, sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen, landwirtschaftlichen Fahrzeugen usw. als auch Unfälle z.B. mit Radfahrern bei Begegnungsverkehr verhindern.

Im Bereich der Verlängerung der Flückigerstraße sollen auf der Westseite fünf öffentliche Stellplätze angelegt und technisch angebunden werden, an denen später private Anbieter Ladesäulen für E-Autos, Automaten für Car-Sharing, wahlweise Stellplätze für stationsunabhängige Free-floating-Angebote oder Fahrradständer für E-Bikes errichten werden könnten.

Im Bereich der Anbindung der Spielstraße an die beiden Sammelstraßen werden öffentliche Stellplätze in Schrägaufstellung angelegt.

E. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortskernes und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Schwärzengarten II“.

1. DACHFORMEN

Die Dachlandschaft im Ortsteil Weiterdingen ist geprägt von Satteldächern. Trotzdem soll dem Grundstückseigentümer im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ermöglicht werden, auch Gebäude mit Pultdach zu erstellen. Um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargebäude zu gewährleisten, wird die Pultdachfirsthöhe auf ein Maß zwischen Trauf- und Firsthöhe des Satteldachs begrenzt. Aufgrund der geringen Gebäudetiefen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Erstellung von Pultdächern nicht zielführend

Da der Bau von Flachdächern sich wieder wachsender Beliebtheit erfreut sollen auch diese zugelassen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll die Gebäudehöhe dabei auf zwei Vollgeschosse beschränkt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 + 3 sollen Dachgeschosse gem. § 2 Abs. 6 Nr. 2 mit max. 75 % Grundfläche des darunterliegenden Geschosses als Attikageschoss ausgebildet werden. Damit diese nicht störend in Erscheinung treten, müssen sie im WA 2 zumindest einseitig und im WA 3 dreiseitig um 1,50 m zurückgesetzt sein.

Die Regelungen zu höhenversetzten gegenläufigen Pultdächern sollen die mehrgeschossigen Fassadenhöhen der freistehenden Firstwände auf ein verträgliches Maß begrenzen.

2. DACHNEIGUNG

Mit der Festsetzung bestimmter Dachneigungen wird ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

3. GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen.

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraumes zu unterstützen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Aus ökologischen Gründen sind geschotterte Gartenflächen mit Ausnahme von Traufstreifen oder ökologisch hochwertigen Steingärten in Verbindung mit Trockenmauern, nicht zulässig.

4. EINFRIEDUNGEN

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

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche getroffen. So dürfen diese zur öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen ab Oberkante - nicht höher als 0,80 m sein. Dies dient auch der Sicherheit anderer Verkehrsteilnehmer beim Ausfahren aus Garagen und Stellplätzen.

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

5. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Mit der Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen soll der Eingriff in den natürlichen Schichtaufbau des Hangs reduziert werden. Außerdem soll dadurch ein harmonischer Übergang des Baugebiets zur offenen Landschaft erreicht werden. Es ist nicht gewünscht, dass die Hanggrundstücke mittels Böschungen und Stützmauern eingeebnet werden. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen getroffen.

Damit nicht sogenannte „Erdhügel“ für Terrassen und die Gründung von nicht unterkellertem Gebäude extrem aufgeschüttet werden, wird die maximale Veränderung von Aufschüttungen auf 1,5 m begrenzt. Um das vollständige Freigraben ganzer Geschosse auszuschließen und insbesondere Hangseitig nicht geschosshohe Geländeeinschnitte ohne statische Sicherung des Hangs zu schaffen, werden Abgrabungen ebenfalls auf eine Höhe von 1,5 m begrenzt.

Stützmauern sollen aus Gründen des Landschaftsbilds den Charakter von Weinbergmauern haben. Da diese Trockenmauern in der Höhe auf statischen Gründen begrenzt waren, werden alle Stützmauern auf eine Höhe von 1,0 m begrenzt.

6. REGENWASSERBEHANDLUNG

Zur Reduktion des Niederschlagsabflusses und der damit verbundenen Gefahren von Überschwemmungen soll der Wasserhaushalt so gering wie möglich beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Oberflächenwasserabflusses soll der Versiegelungsgrad befestigter Flächen beschränkt werden und das Wasser durch geeignete Belagsarten dem Untergrund zugeführt werden. Außerdem wird empfohlen, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung)

über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Dabei ist aufgrund des Hanges und der kleinen Grundstücke muss sichergestellt werden, dass keine Vernässung der darunterliegenden Grundstücke erfolgt.

Die nicht oder nur schwach verunreinigten Oberflächenwässer (Dachwässer) werden über eine Regenwassersammelleitungen im Trennsystem einer Retentionsmulde am Südwestrand des Plangebiets zugeführt. Deren Notüberlauf entwässert über einen anzulegenden Wassergraben am Südrand des Plangebiets in den vorhandenen Wassergraben und die Retentionsmulde im Plangebiet „Schwärzengarten“. Von dort wird das Regenwasser über einen gesonderten Regenwasserkanal dem vorhandenen Vorfluter Breitegraben zugeführt.

Zur Rückhaltung von Regenwasser muss ein Regenwasserspeicher mit mindestens 5 m³ Inhalt, und einem zusätzlichem Puffervolumen mit 3 m³ und integrierter Schwimmerdrossel eingebaut werden, die innerhalb von sieben Stunden ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schafft. Der Überlauf kann direkt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Werden Brauchwasseranlagen angeschlossen, müssen diese den Vorschriften der Gemeindewasserversorgung entsprechen.

7. SCHUTZMASSNAHMEN VOR HANGWASSER

Durch die Hanglage können Schichtenwässer auftreten. Deren freie Ableitung muss trotz Bebauung weiterhin sichergestellt werden. Das Schichtwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Eine schadlose Ableitung während der Bauzeit ist ebenfalls sicherzustellen.

8. RUHENDER VERKEHR, PARK- UND STELLPLÄTZE

Die Struktur der Gemeinde Hilzingen und die Entfernung des Ortsteils Weiterdingen zu den Versorgungszentren, führen zu einem hohen Motorisierungsgrad. In der Wohnstraße ist wegen der Ausbaubreite und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Die aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen auf die der jeweiligen Funktion entsprechende, notwendige Breite dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität nicht durch den privaten Stellplatzbedarf eingeschränkt werden. Entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung wird die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verlangt. Für Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

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

9. BESCHRÄNKUNG VON AUSSENANTENNEN UND NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

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

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

F. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	2,1524 ha	100,00 %
Retentionsmulde	0,0853 ha	3,96 %
Grünflächen	0,0673 ha	3,13 %
Feldweg	0,0636 ha	1,69 %
Brutto-Bauland	1,9635 ha	91,23 %
<hr/>		
Brutto-Bauland	1,9635 ha	100,00 %
Netto-Bauland	1,4971 ha	76,25 %
Straßen	0,2591 ha	13,91 %
Gehweg	0,0697 ha	3,55 %
Parkplätze	0,0256 ha	1,30 %
Quartiersplatz	0,0125 ha	0,64 %
Straßenbegleitende Grünflächen	0,0216 ha	1,10 %
Grünfläche G2	0,0799 ha	3,97 %

2. ANZAHL DER WOHN EINHEITEN UND EINWOHNER

	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Einfamilienhäuser	27	1,3	35	2,5	88
Einfamilienhäuser klein	4	1,0	4	2,25	9
Reihenhäuser	4	1,0	4	2,25	9
Summen:			43	2,46	106

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 43 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 106 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 1,9635 ha sind dies ca. 54 Einwohner je Hektar.

Hilzingen, 11.01.2021

Bürgermeister:

Planer:
