

70118/3010

Gemeinde Hilzingen

Bebauungsplan „Sportanlage bei den Hegau-Hallen“

Verfahrensstand

Beschluss zur 3. Offenlage

**Beteiligung der
Öffentlichkeit
gem. § 4a (3) BauGB**

**Beteiligung der Behörden
gem. § 4a (3) BauGB**

Stand

06.09.2019

Inhaltsverzeichnis

- I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen**
- II. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**
- III. Hinweise**
- IV. Begründung**
 - 1.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes
 - 2.0 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet
 - 3.0 Baurechtliche Rahmenbedingungen
 - 4.0 Städtebauliche Rahmenbedingungen
 - 5.0 Ziele und Zwecke der Planung
 - 6.0 Verfahren
 - 7.0 Bebauungsplanung
 - 8.0 Versorgung, Entsorgung
 - 9.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
 - 10.0 Darstellung der Umweltbelange
 - 11.0 Nutzungsverträglichkeit, Nutzungskonflikte
 - 12.0 Städtebauliche Daten
 - 13.0 Kosten der Erschließung
 - 14.0 Abwägung der Belange
- IV. Anlagen**

Gemeinde Hilzingen

Bebauungsplan „Sportanlage bei den Hegau-Hallen“

I. Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
4. Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen hat am **xx.xx.2018** die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Sportanlage bei den Hegau-Hallen“ gemäß §10(1) BauGB- als **Satzung** beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan Plan Nr. 2.03 vom 06.09.2019 maßgebend.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet -SO- gem. §11 (2) BauNVO

Zweckbestimmung:

Gebiet für Sportanlagen mit Vereinsheim. Die Sportanlagen beinhalten insbesondere folgende bauliche Anlagen und Gebäude:

- Sportplatz Bestand
- Rasenspielfeld im Bestand
- Bolzplatz im Bestand
- Rasenspielfeld neu
- Flächen für die Regenwasserrückhaltung (Retentionsfläche)
- Vereinsheim mit Vereinsgaststätte
- Zuschauertribünen
- Sportplatzbeleuchtung
- Stellplätze mit Zuwegungen
- Erdwälle, Böschungen

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für das Sondergebiet mit Zweckbestimmung ist festgesetzt:
 - Grundfläche, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

3.0 Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen.

3.1 Wandhöhen –Wh–:

Die maximalen Wandhöhen sind im Bebauungsplan eingetragen.

Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt (bezogen auf NN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika.

3.2 Gebäudehöhen –Gh–:

Die maximalen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan eingetragen.

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt (bezogen auf NN) bis zur Oberkante des Gebäudes.

Im Bebauungsplan ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgelegt. Der Bezugspunkt bezieht sich auf NN= Normal Null und beträgt: 460,70.

4.0 Grundfläche gem. § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundfläche –GR– innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen beträgt maximal 500m²

8.0 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

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

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

V1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)

- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen.
- Der Verbleib des Bodens im Bebauungsplangebiet ist einem Abtransport vorzuziehen.
- Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen; die Schütthöhe darf für Oberboden max. 2m für Unterboden max. 5m betragen. Die Lager sind vor Vernässung zu schützen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Bodenmieten dürfen nicht auf Vegetationsflächen gelagert werden.
- Vor Abtrag des Bodens sind oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen zu entfernen.
- Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen;
- belastetes und unbelastetes Material ist zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen;

V2 Schutz und Erhalt der Bäume und der Hecke entlang der Bundesstraße B314

- Alle in der Baumliste im Anhang des Umweltberichts genannten Bäume sowie die geschützte Hecke am südlichen Rand des Gebiets sind während der gesamten Bauzeit vor Beeinträchtigungen und Beschädigungen zu schützen.
- Die Einzelbäume und die Hecken am südlichen Rand sind durch einen Brettermantel gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag und -abtrag im Baubereich zu schützen. Während der Bauzeit sind Schutzzäune aufzustellen.
- Die Vorschriften der DIN 18920, RAS-LP4 und ZTV Baumpflege sind zu beachten.

- Mit technischen Anlagen und anderen Einrichtungen ist von den äußeren Enden der Baumkronen jeweils ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten, mit Beton- und Zementsilos ein Abstand von 5 m.
- Kräne, Bagger und ähnlich große oder ausgreifende Arbeitsgeräte dürfen in der Nähe der genannten Bäume sowie der geschützten Hecke nicht aufgestellt werden.

V3 Minimierung von Störungen auf Brutvögel

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um die nach § 30 geschützte Hecke südlich des Planungsgebietes. Bei bau-, betriebs- und anlagenbedingten Störungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen sowie optischen Störreizen sind die betroffenen Flächen mit Lärm-, bzw. Sichtschutzmaßnahmen zu versehen, welche außerhalb der Brutzeit zu errichten sind (§ 44 Abs. 1 Nr. 2). Sie sollen eine Höhe von mindestens 2,5 m haben. Die Schutzwände sind jeweils zu der dem Baugebiet zugewandten Seite zu errichten.

V5 Erhalt der Habitatbäume von Turmfalke und Schwarzmilan

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1, Nr. 3. BNatSchG, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sind die Nistplätze von Turmfalke und Schwarzmilan, deren Horstbäume innerhalb des Bebauungsplangebietes stehen, zu erhalten. Die Horstbäume der betroffenen Arten sind somit zum Erhalt festzusetzen.

CEF 1 Sicherung einer durchgängigen Habitatfunktion für die Feldlerche

Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche sind vorgezogene Maßnahmen zum Funktionserhalt (CEF-Maßnahmen) zu ergreifen. Die Maßnahmen bestehen aus dem Anlegen eines 750 m² großen Buntbrachestreifens mit einer Mindestbreite von 10m in der angrenzenden Feldflur(siehe SaP). Die Fläche muss maximal an der Stirnseite an Wege angrenzen und Störstellen mit lichter und niedriger Vegetation enthalten. Die Flächen sind rechtzeitig vor der neuen Brutperiode anzulegen. Die Aussaat muss spätestens im Frühjahr 2019 erfolgen

CEF 2 Sicherung einer durchgängigen Habitatfunktion für Schwarze Kehlchen, Goldammer und Felsperling

Als Ausgleich für den Verlust der Brachfläche mit Gehölzen ist im Umkreis von 1 km eine Hecke mit angesätem Krautsaum (Länge 50 m, mind. 3-reihig; ggf. zwei Hecken á 25 m Länge; Breite ca. 10 m davon 1/ Krautsaum) als CEF-Maßnahme anzupflanzen. Vogelnehrgehölze wie Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Liguster, Hartriegel und Schwarzer Holunder sind bevorzugt zu verwenden. Es sind verpflanzte Sträucher autochthoner Herkunft mit einer Größe von mindestens 60 cm bzw. Rosen mindestens 50 cm zu wählen. Die Gehölzflächen sind durch abschnittsweise auf den Stock setzen im Abstand von 5 Jahren zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind keine Unterbrechungen für Zugänge oder Zufahrten zulässig.

6. Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen

6.1 PFB 1 Pflanzbindung „Erhalt Einzelbäume“

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Insbesondere während der Bauphase sind die Flächen im Kronenbereich der Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung durch einen Bauzaun zu sichern. Abgängige bzw. durch Baumaßnahmen beschädigte Laubbäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume entsprechend Pflanzliste mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu ersetzen.

6.2 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

PFG 1 Pflanzgebot "Gestaltung der nicht überbauten Flächen"

Die nicht überbauten Flächen sind entsprechend § 9 (1) LBO als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie eine Ansaat mit Blümmischungen oder Landschaftsrasen.

PFG 2 Pflanzgebot "Pflanzung von Einzelbäumen"

Im Bereich der PKW-Stellplätze sowie am südlichen Gebietsrand sind an den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen standorttypische hochstämmige Laubbäume (siehe Pflanzliste) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei der Pflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. Die Bäume sind in geschützten Pflanzquartieren mit einer Mindestfläche von 6-8 m² bzw. mit 12m³ Wurzelraum zu pflanzen, das Baumumfeld ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern, Bodendecker und Stauden zu begrünen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. PFG 3 – Pflanzgebot „Retentionsfläche“

Die Fläche zum Rückhalt/Versickerung von Oberflächenwasser ist naturnah zu gestalten und als extensive Wiesenfläche auszubilden (2-3 schürig mit Abfuhr des Schnittguts).

PFG 4 Böschungsflächen

Die im Zuge der Bodennivellierung durch Aufschüttung entstehenden Böschungsflächen sind als Mager- oder Trockenstandorte zu entwickeln. Vorzusehen ist hierfür die südexponierte Böschungsfläche die am Südlichen Rand entlang des Feldwegs errichtet wird

6.3 Wasserrechtliche Festsetzungen § 5 (2) 7, § 9 (1) 14 BauGB)

WRF 1 – Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Die Beläge von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Plätzen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Sickerpflaster etc.). Für die verwendeten Oberflächen-, Fugen- und Baumaterialie ist eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ) erforderlich. Auf diesen Flächen ist der Einsatz von chemischen wirksamen Auftaumitteln (Salz) unzulässig. Die Flächen sind so anzulegen, dass belastetes Wasser von anders befestigten Flächen nicht über diese offen befestigten Flächen abfließt. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in seitlichen Pflanzflächen zu versickern. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern.

6.4 Sonstige Maßnahmen, Bodenschutz

Brauchbarer Erdaushub ist der Wiederverwendung zuzuführen, soweit möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. innerhalb des Baugebiets. Auf die Pflicht zur Beachtung des Bundesbodenschutzgesetzes BODSCHG, insbesondere § 4 und 7 BODSCHG, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen "Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben" (siehe Beiblatt LRA Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, November 2015).

6.5 Bau 1 - Verwendung insektenverträglicher Beleuchtungskörper

Für die Straßen-, Wege- und Sportplatzbeleuchtung sind nur für Insekten ungefährliche LED-Lampen zu verwenden. Der Betrieb der Flutlichtanlagen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (Trainings- oder Spielbetrieb)

6.6 Bau 2 - Tierfallen

Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen (z.B. Entwässerungsschächte). Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen.

Unabhängig von den vorgenannten Festsetzungen sind die im Umweltbericht –Stand 30.11.2018 aufgeführten Maßnahmen insgesamt zu beachten.

§ 5 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Hilzingen geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt,

Hilzingen

gez. Rupert Metzler, Bürgermeister

Gemeinde Hilzingen

Bebauungsplan „Sportanlage bei den Hegau- Hallen“

II. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen:

1. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613).
2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen hat am **xx.xx.2018** die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Sportanlage bei den Hegau-Hallen“ gemäß §10 (1) BauGB- als **Satzung** beschlossen.

§1 Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan Plan Nr. 2.03 vom 06.09.2019 maßgebend.

§2 Örtliche Bauvorschriften gem. §74 LBO

1.0 Dachgestaltung

Zugelassen sind Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer.

2.0 Einfriedungen

Einfriedungen als Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 2,50m zulässig. Höhere Drahtzäune können zugelassen werden, wenn diese aus Sicherheitsgründen errichtet werden müssen (Ballfangzäune). Allgemein gilt, dass zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10cm eingehalten werden muss. Bestehende Einfriedungen haben Bestandsschutz.

Die Bestimmungen des Nachbarrechts in Baden-Württemberg hierzu sind zu beachten.

Allgemein gilt, dass im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen Grundstückseinfriedungen, wie Hecken und Zäune höchsten 80cm hoch sein dürfen.

3.0 Abfallbehälter

Abfallbehälter sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht werden, durch geeignete Vorkehrungen wie Behälterschranken oder bepflanzte Sichtblenden allseitig und dauerhaft abzuschirmen, vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen und von öffentlichen Verkehrsflächen um mind. 1,00 m abzurücken.

4.0 Stellplätze (§74 LBO)

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (§74 LBO). Dazugehörige Zuwegungen sind davon ausgenommen.

5.0 Werbeanlagen

Mit Werbeanlagen und Automaten müssen von der Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 1m eingehalten werden. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf 2,00m nicht überschreiten. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur im Bereich des straßenseitigen Erdgeschosses angebracht werden.

6.0 Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Mit Nebenanlagen, Einfriedigungen, Stützmauern, Sockeln und baulichen Anlagen im Allgemeinen ist zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 50cm einzuhalten.

§3 Ausnahmen und Befreiungen

Es gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. mit §56 LBO.

§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde Hilzingen geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt,

Hilzingen

gez. Rupert Metzler, Bürgermeister

Gemeinde Hilzingen

Bebauungsplan „Sportanlage bei den Hegau- Hallen“

III. Hinweise

1.0 Vogelfreundliches Bauen

Aufgrund von Spiegelung und Transparenz kann es an großen Glasflächen der Gebäude zu Vogelkollisionen kommen. Durch einfache Maßnahmen, wie z.B. Punkte, Raster und Linien, kann diese minimiert werden. An Fensterfronten mit großen Glasflächen müssen deshalb entsprechende Vorkehrungen getroffen werden.“

Auf die Ausführungen SVS/BirdLife Schweiz wird hingewiesen: „Lösungen für ein vogelfreundliches Bauen“. Dieses Dokument steht als pdf unter www.vogelglas.info zur Verfügung.

2.0 Außenbeleuchtung

Bezüglich der Außenleuchten, die mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten sind, wird auf die Empfehlungen des BUND „Insektenfreundliche Außenbeleuchtung“ hingewiesen.

3.0 Pflanzquartiere

Bezüglich der Ausführung von Pflanzquartieren wird auf folgendes Regelwerk hingewiesen:

FLL-„Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2 Standortverbesserung“

„Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2 Standortverbesserung“: Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“. Sie geben einen Überblick über allgemeine Planungsgrundsätze, beschreiben die möglichen Pflanzgrubenbauweisen und definieren Anforderungen an die Ausführung der Pflanzgrube und den erweiterten durchwurzelbaren Bodenraum. Die Broschüre ist für 25 Euro bei der Geschäftsstelle der FLL zu beziehen: Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL): Colmantstr. 32, 53115 Bonn, Tel.: 0228-690028, Fax: 0228-690029, www.fll.de.

4.0 Geotechnik

- wird ergänzt nach Vorlage des geotechnischen Gutachtens

5.0 Bodenfunde

Der Beginn von Erdarbeiten ist 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 Landratsamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735.93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauablauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landratsamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

6.0 Immissionen

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Mit der entsprechenden Nutzung können die in der Feldbewirtschaftung üblichen Emissionen auftreten. Es ist damit zu rechnen, dass im Umfeld des Baugebietes mehrmals im Jahr Gülle ausgebracht wird.

7.0 Erdarbeiten; Abfälle

Belastete Materialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u. a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG).

Mineralischer Bauschutt ist der Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

8.0 Rodungen von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit

Um Verbotstatbestände hinsichtlich des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 bis 3 auszuschließen, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Brutzeit von Vögeln und dem Vorhandensein von weiteren Arten durchzuführen, also nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres. Ein möglichst umgehender Baubeginn ist im Anschluss an die Baufeldfreimachung vorzusehen. Im Falle eines zeitlich verzögerten Baubeginns oder größerer Unterbrechungen der Bauaktivität ist die Vegetation im Eingriffsraum durch Mahd oder Mulchen des Aufwuchses in mindestens 4-wöchigem Turnus kurz zu halten, potenziell ansiedlungswilliger Brutvögel beispielsweise durch irritierende Überspannung des Eingriffsraums mit Flatterbändern oder ähnliche wirksame Vorkehrungen zu vergrämen.

9.0 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung des Bundesbodenschutzgesetzes BODSCHG, insbesondere § 4 und 7 BODSCHG, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen "Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben"

10.0 Altlasten

Sollten bei der Erschließung des Baugebietes bislang nicht bekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so ist umgehend das Landratsamt Konstanz zu verständigen. Dieses legt dann die erforderlichen Maßnahmen fest. Gegebenenfalls belastetes Bodenmaterial sowie bodenfremde Stoffe sind von unbelasteten Böden zu separieren und einer Sanierung bzw. einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

11.0 Straßenrechtliche Belange

Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung sind an den bestehenden Leitungen anzuschließen; die klassifizierten Straßen stehen dafür nicht zu Verfügung.

Das Baugebiet wird an zwei klassifizierten Straßen errichtet. Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

Zufahrten zur B 314 werden nicht gestattet; die Erschließung über K 6143 ist für das Bauvorhaben ausreichend. Die Flutlichtanlage darf den Straßenverkehr insbesondere durch Blendwirkung nicht beeinträchtigen

12.0 Externe Kompensationsmaßnahmen

Im Umweltbericht und Nachtrag zum Umweltbericht vom 28.08.2019 –Anhang 1- sind die externen Kompensationsmaßnahmen aufgeführt, die im Zusammenhang mit der Eingriffs- Ausgleichsregelung notwendig werden.

Gemeinde Hilzingen

Bebauungsplan „Sportanlage bei den Hegau- Hallen“

IV. Begründung

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Hilzingen Beabsichtigt, für die Grundstücke Flst.Nr. 14123, 14124, 14125, 9439 und Teilflächen der Wegegrundstücke 9437, 14120 und 14129 einen Bebauungsplan aufzustellen, um die dortige bauliche Entwicklung zu ordnen und zu sichern. Konkret sollen die Flächen vorhandener Sportanlagen bauplanungsrechtlich gesichert und darüber hinaus Flächen für die Errichtung zusätzlicher Sportanlagen ausgewiesen werden.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet für den Bebauungsplan „Sportanlage bei den Hegauhallen“ wird im westlichen Bereich durch die Grundstücke Flst.Nr. 14122 und 14126 begrenzt. Im Süden ist die Bundesstraße B314 gebietsabgrenzend. Östlich grenzen die Grundstücke Flst.Nr. 9438/1 und 9438 an, im Norden die Grundstücke Flst.Nr. 14117/2, 14114/Weg, 7697, 7704 und Teilflächen des Wegegrundstücks 9437. Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Plan 2.01 vom 31.08.2018) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt;

3.0 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

Die vorhandenen Sportanlagen sind für eine bedarfsgerechte Nutzung sowohl für den Vereinssport als auch für den Schulsport seit Jahren unzureichend. Die in die Jahre gekommenen Anlagen sind zudem in einem teilweise sanierungsbedürftigen Zustand und werden auch aus diesem Grunde den Anforderungen an eine zeitgemäße Nutzungsintensität nicht mehr in vollem Umfang gerecht. Notwendige Sanierungsarbeiten an den bestehenden Anlagen konnten bisher nicht in Angriff genommen werden, da dies den Ausfall des Sportbetriebs für mindestens eine Saison zu Folge hätte. Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde dafür entschieden, weitere Flächen bereitzustellen und bauplanungsrechtlich zu sichern, um die Voraussetzungen für die Herstellung zusätzlicher Sportanlagen zu schaffen.

Die vorhandenen Sportanlagen bei den Hegau-Hallen in Hilzingen bestehen aus einem Rasenspielfeld innerhalb einer Rundlaufbahn sowie westlich davon einem weiteren Rasenspielfeld, an das sich wiederum westlich eine als Bolzplatz genutzte Rasenfläche anschließt. Die vorbezeichneten Flächen liegen auf den Flurstücks-Nummern 9439, 14124 und 14123. Die Flächen werden vom FC Hilzingen und weiteren Vereinen genutzt, das Rasenspielfeld im Stadion für Punktspiele, das außerhalb vorrangig für Trainingszwecke. Um die Bedingungen zu optimieren, sind konkret Überlegungen im Gange, ein weiteres Spielfeld aus Kunststoffrasen anzulegen. Vorgesehen hierfür ist die Fläche zwischen bestehendem Trainingsplatz und der B 314 im Süden. Der westliche Teil der Fläche ist derzeit als Acker genutzt; der östliche erhöhte Teil diente bis vor kurzem als Standort für provisorische Bauten der "Christlichen Schule im Hegau".

Die Zufahrt zum Sportareal erfolgt über die Kreisstraße K 6143 „Dietlishofer Straße“ und von dort aus über die bestehenden Zuwegungen. Eine zusätzliche Erschließungsstraße im Zusammenhang mit dem neu geplanten Kunstrasenspielfeld ist nicht notwendig. Innerhalb des Plangebiets sind Flächen für die Herstellung von insgesamt 60 Stellplätzen ausgewiesen. Weitere Flächen stehen innerhalb des Plangebiets nicht zur Verfügung. Beabsichtigt ist, wie bisher, bei größeren Veranstaltungen den Parkplatz bei den Hegauhallen, welcher sich in unmittelbarer Nähe befindet, mit zu nutzen. Unter der Annahme, dass der Gleichzeitigkeitsfaktor bez. der Austragung von Spielen und Veranstaltungen auf allen Spielflächen nicht gegeben ist und die Stellplätze bei den Hegauhallen für die Mitbenutzung zur Verfügung stehen, können die 60 Stellplätze innerhalb des Plangebiets als ausreichend erachtet werden.

4.0 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Der zu überplanende Bereich liegt im Außenbereich. Eine verbindliche Bauleitplanung ist für den gesamten Bereich der Sportanlagen nicht vorhanden. Die zusätzlich benötigten Flächen sind durch den genehmigten Flächennutzungsplan nur teilweise abgedeckt.

5.0 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Sportanlage bei den Hegauhallen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige bauliche Nutzung innerhalb des festzusetzenden Geltungsbereichs geschaffen werden. Der Bebauungsplan bildet hierfür die erforderliche Rechtsgrundlage.

6.0 Verfahren

Diese Ausfertigung einschließlich der Planzeichnung Plan Nr. 2.02 -Stand 03.12.2018- dient der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §4a (3) BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden gem. §4a (3) BauGB

7.0 Bebauungsplanung

7.1 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung soll ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt werden. Die Zweckbestimmung bezieht sich auf Anlagen für sportliche Zwecke, mit den dazugehörigen Nebenanlagen. Folgende Anlagen sind Bestandteil des Bebauungsplans:

- Sportplatz Bestand
- Rasenspielfeld im Bestand
- Bolzplatz im Bestand
- Rasenspielfeld neu
- Retentionsfläche
- Vereinsheim mit Vereinsgaststätte
- Zuschauertribünen
- Sportplatzbeleuchtung
- Stellplätze mit Zuwegungen
- Erdwälle, Böschungen

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf die überbaubare Grundstücksfläche, in welcher sich das Vereinsheim des FC Hilzingen befindet. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche bestimmt und beträgt 500m² Grundfläche. Die festgesetzte Grundfläche ist so dimensioniert, dass bei Bedarf eine Erweiterung des Vereinsheims vorgenommen werden kann.

8.0 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen in den öffentlichen Verkehrsstraßen sind vorhanden. Teilweise müssen Abwasserkanäle verlegt werden.

9.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, da die Bebauungsplanung bestehende Eigentumsverhältnisse in Teilbereichen berührt.

10.0 Darstellung der Umweltbelange nach §§ 1 (6) Nr.7, (7) und 1a BauGB

Die Darstellung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen eines Umweltberichts. Der Umweltbericht –Stand 30.11.2018 und Nachtrag zum Umweltbericht –Anhang 1 für die externen Kompensationsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

11.0 Nutzungsverträglichkeit, Nutzungskonflikte

Die geplanten und bestehenden Nutzungen werden die umgebenden Gebiete nicht beeinträchtigen. Nördlich befindet sich ein Schul- und Schwimmbadareal. Nördlich der Riedheimer Straße, in ca. 170m Entfernung sind Wohnnutzungen vorzufinden. Auf den nordöstlich angrenzenden Grundstücken sind eine Sporthalle und ein Verbrauchermarkt vorhanden. Der Abstand des bestehenden Sportplatzes zu dem Wohngebiet im Bereich der Dietlishofer Straße beträgt ca. 100m. Südlich und westlich sind landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzend.

12.0 Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Bruttobauland:	54.359	m ²	100 %
Nettobauland	51.268	m ²	94 %
<i>überbaubare Flächen</i>	<i>1.453</i>	<i>m²</i>	<i>3 %</i>
<i>nicht überbaubare Flächen</i>	<i>49.815</i>	<i>m²</i>	<i>91 %</i>
Verkehrsflächen	3.091	m ²	6 %

13.0 Kosten der Erschließung

Die Kosten werden im Zusammenhang mit der tiefbautechnischen Planung ermittelt.

14.0 Abwägung der Belange

- frühzeitige Beteiligung gem. §4 BauGB –siehe Tabelle Sitzungsdrucksache Stand 31.08.2018 -Anlage-

1. Offenlage gem. §3-4 BauGB- –siehe Tabelle Sitzungsdrucksache Stand 03.12.2018 -Anlage-. Für den Umweltbericht wurde eine Überarbeitung in Abstimmung mit dem Amt für Baurecht und Umwelt- Landratsamt Konstanz notwendig. Der Umweltbericht –Stand 30.11.2018 ist maßgebend. Da hierbei die Grundzüge der Planung berührt sein können wird eine erneute Offenlage gem. §4a(3) BauGB erforderlich.

2. Offenlage gem. §3-4 BauGB- –siehe Tabelle Sitzungsdrucksache Stand 06.09.2019 -Anlage-. Für den Umweltbericht wurde eine erneute Überarbeitung in Abstimmung mit dem Amt für Baurecht und Umwelt- Landratsamt Konstanz notwendig. Der Umweltbericht –Stand 03.09.2019 ist maßgebend. Da hierbei die Grundzüge der Planung berührt sein können wird eine erneute, 3. Offenlage gem. §4a(3) BauGB erforderlich.

Aufgestellt, 03.12.2018, ergänzt am 12.12.2018, ergänzt am 06.09.2019

Gez. Ekkehard Böhler, B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

IV. Anlagen

- Bebauungsplan Entwurf, Plan Nr. 2.03 vom 06.09.2019
- Umweltbericht und Grünordnungsplan ILN Singen, Stand 03.09.2019
- Nachtrag zum Umweltbericht, für die externen Kompensationsmaßnahmen, Stand 28.08.2019;
Beate Schirmer – Anhang 1