

**Gemeinde Hilzingen**  
**Landkreis Konstanz**

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zum Bebauungsplan "Breiter Wasmen I", Gemarkung Hilzingen**

#### **1. Erfordernis der Planung**

In der Gemeinde Hilzingen sind seit längerer Zeit keine Flächen für gewerbliche Ansiedlungen vorhanden. Zur Deckung des Bedarfes an gewerblichen Baugrundstücken ist die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes erforderlich.

#### **2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das künftige Gewerbegebiet "Breiter Wasmen I" liegt auf der Gemarkung Hilzingen in den Gewannen Obere Gießwiesen und Breiter Wasmen. Es grenzt im Süden an das bereits bestehende Gewerbegebiet "Gießwiesen" und stellt dessen Teil-Erweiterung dar.

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke Flst.Nrn. 8693/3 (Weg), 8697/1 (Graben/Teil), 8696 (Teil), 8702 (Weg/Teil), 8698 (Teil), 8699 (Teil), 8701 (Weg/Teil), 8714 (Teil), und 8697 (Graben/Teil).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,49 ha.

#### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Breiter Wasmen I" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan soll die Ansiedlung neuer und die Auslagerung vorhandener, mit der Umgebungsbebauung nicht verträglicher Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

#### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan-Fortschreibungsentwurf ist der Planbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan erstellt.

#### **5. Bedarf**

Aufgrund vorliegender Anfragen ist die Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen in Hilzingen notwendig.

#### **6. Inhalt der Planung**

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

Es ist ein sparsamer Umgang mit den Flächen geboten. Diese sollen deshalb vorrangig dem Handwerk, dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe, dem Handel sowie Geschäften,

Büros und Verwaltungen vorbehalten werden. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten werden deshalb ausgeschlossen.

Die Ansiedlung von Betrieben des Schrott- und Altmaterialgewerbes widerspricht dem gewünschten Gebietscharakter. Auch aus Bodenschutz-Gründen werden derartige Betriebe ausgeschlossen.

Einzelhandel für Nahrungs- und Genußmittel sind nicht zugelassen.

Die Möglichkeit der Ansiedlung solcher Betriebe im Gewerbegebiet "Breiter Wasmen I" würde unter Umständen zur Folge haben, daß die Kunden dorthin abwandern würden. Die Infrastruktur der Gemeinde würde erheblichen Schaden erleiden, wenn die noch im Ortskern verbleibenden Einzelhandelsgeschäfte angesichts der ungünstigen Umstände bezüglich der Verkaufsfläche, der Anlieferung u.ä. mehr aufgeben müßten. Einkaufsmöglichkeiten in Ortsnähe würden dann nicht mehr bestehen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen (TH, FH, FDH)
- Zahl der Vollgeschosse (Z)

festgeschrieben.

Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoß. Die entsprechenden Werte sind in den Bebauungsvorschriften festgesetzt.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (Übersichtlichkeit) und um eine geordnete, städtebauliche Gestaltung zu erzielen, sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 6.3 Grünordnung

Die Grünordnung ist im Gestaltungs- und Grünordnungsplan dargestellt. Der Gestaltungs- und Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten Regelungen bezüglich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Bauhöhen und Bepflanzung.

## 6.4 Verkehrsplanung

Das Plangebiet wird im Südosten an das bestehende Gewerbegebiet "Gießwiesen" angeschlossen. Die Erschließungsstraßen haben eine Fahrbahnbreite von 6,00 m, einen einseitigen Gehweg von 1,50 m, und ein Schrammbord mit 0,50 m.

## 7. Umweltverträglichkeit

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltverträglichkeit wurden im Rahmen der Grundlagenermittlung geprüft und auf sämtliche für die Umwelt maßgebenden Faktoren untersucht (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Zur Gewährleistung der Verträglichkeit mit der Umwelt beinhaltet der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

## 8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen - wenn auch relativ geringen - naturschutzrechtlichen Eingriff i.S.d. § 1 a BauGB dar. Dieser läßt sich zur Verwirklichung der Planungsabsicht nicht völlig vermeiden.

Aufgrund der Begrenzung des Plangebietes durch die Bundesautobahn A 81, sowie das angrenzende, bereits bestehende Gewerbegebiet Gießwiesen, ergeben sich ideale Randbedingungen und eine städtebaulich sinnvolle Nutzung von Grund und Boden.

Das künftige Gewerbegebiet "Breiter Wasmen" wird im Südosten an das bereits bestehende Gewerbegebiet "Gießwiesen" angeschlossen. Die Verkehrsanbindung ist an anderer Stelle nicht möglich. Dies erfordert die Verrohrung des Gießwiesengrabens auf einer Teillänge von ca. 90 m.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der vorgesehenen Bauflächen ist keinerlei Baum-, Strauch- oder Heckenbewuchs vorhanden, wodurch die ökologische Bedeutung als niedrig einzustufen ist.

Bezüglich des Landschaftsbildes ist ein Eingriff in diesem Gebiet hinnehmbar, zumal aus landschaftsökologischer Sicht Alternativen für eine Gewerbegebietsausweisung auf der Gemarkung Hilzingen nicht vorhanden sind.

Aufgrund der sich durch die Begrenzungen des Gebietes ergebenden Insellage ist sowohl das Erlebnis- und Erholungspotential als auch das biologische Ertragspotential als niedrig bzw. mittel einzustufen.

Folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen:

Entlang des Gießwiesengrabens und am künftigen südlichen Rand des Gewerbegebietes, sowie im östlichen Planbereich, werden - auch bereits im Hinblick auf künftige Erweiterungen des Gewerbegebietes Breiter Wasmen - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - als Ausgleichsflächen (§ 1 a BauGB) - festgesetzt. Durch die Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Büschen und Sträuchern, wird eine natürliche Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild erreicht. Als Ausgleichsmaßnahme für die notwendige Verrohrung des Gießwiesengrabens auf einer Teillänge von ca. 90 m wird dieser, an anderer Stelle, am Rande des zukünftigen Baugebietes "Hinter Bühl", auf eine Länge von ca. 140 m geöffnet und mit einem entsprechenden Gewässerrandstreifen versehen.

Der notwendige Eingriff kann damit - bezogen auf den 1. Planungsabschnitt - mehr als ausgeglichen werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Bodenschutzbelange wird festgestellt, daß das künftige Gewerbegebiet "Breiter Wasmen I" zwar einen Verlust von landwirtschaftlichen Vorrangflächen bedeutet, jedoch handelt es sich dabei, bedingt durch das angrenzende Gewerbegebiet "Gießwiesen" und die benachbarte BAB A 81, um mittelmäßig belastete Flächen, deren Verlust zwar einen beachtlichen, jedoch hinnehmbaren und auszugleichenen Eingriff darstellt.

Im übrigen wird auf die ökologische Bestandsaufnahme und den Gestaltungsplan mit Hinweisen zur Grünordnung vom 08.06.1999, die Bestandteile des Bebauungsplanes sind, verwiesen.

## 9. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird vom Kraftwerk Laufenburg mit Strom versorgt.

Die Anbindung an das Erdgasnetz und die Versorgung durch das Gas- und E-Werk Singen ist möglich.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Müllabfuhr-Zweckverband mit Sitz in Rielasingen-Worblingen.

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Hilzingen und ist gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Ortskanalisation und den Sammler der Gemeinde Hilzingen. Bis zur Nutzung des Baugebietes wird der Anschluß der Gemeinde an die Verbandskläranlage in Ramsen vollzogen sein.

**10. Allgemeines**

Im nördlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine 110-KV-Hochspannungsfreileitung des EKS. Auf einer Teilstrecke wird auf gleichem Gestänge ein 20-kV-Freileitung des KWL mitgeführt.

**11. Planungsstatistik / Flächenbilanz**

- Fläche des Plangebietes insgesamt	2,49 ha =	100,00 %
davon:		
- Baulandfläche	1,25 ha =	50,2 %
- Verkehrsflächen	0,60 ha =	24,1 %
- Ausgleichsflächen (§ 8a BNatschG)	0,64 ha =	25,7 %

**12. Kosten**

Die Kosten der Erschließung werden wie folgt geschätzt:

- Straßenbau, Verkehrsgrün	1.278.000,-- DM
- Kanalisation	658.000,-- DM
- Wasserversorgung	355.000,-- DM
- Straßenbeleuchtung	182.000,-- DM
- Ausgleichsmaßnahmen (§ 8a BNatschG)	180.000,-- DM
- Eindolung Gießwiesengraben	280.000,-- DM
- Nebenkosten, Vermessungskosten	70.000,-- DM

Hilzingen, den 08.06.1999

Bürgermeisteramt Hilzingen  
- Ortsbauamt -  
78247 Hilzingen

Der Planer:

  
Fechtig, Bauamtsleiter

Bürgermeisteramt:

  
Moser, Bürgermeister