

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan

### **„ENGELWEG II“**

Gemeinde Hilzingen  
Gemarkung Binningen

### **INHALT**

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR
5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG
6. VER- UND ENTSORGUNG
7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN
8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
9. STÄDTEBAULICHE DATEN
10. KOSTEN

## 1. ALLGEMEINES

### Geltungsbereich

Das Plangebiet am Nordostrand des Teilortes Binningen Gemeinde Hilzingen liegt oberhalb des Baugebiets „Engelweg“.

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt.

Die Größe des Plangebietes beträgt:

**Plangebietsfläche 0, 6765 ha**

### Anlass der Planaufstellung

Das zuletzt von der Gemeinde erworbene, erschlossene und zur Bebauung angebotene Plangebiet „Engelweg“ im Jahr 2006 ist zwischenzeitlich vollständig bebaut. Es besteht aber weiterhin eine Nachfrage einheimischer Bewerber nach Bauplätzen für freistehende Einfamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften. Die Gemeinde Hilzingen hat daher die Grundstücksfläche des Plangebietes erworben und beschlossen, hier ein entsprechendes Wohngebiet zu planen und zu erschließen. Der Verkauf der Bauplätze soll bevorzugt an einheimische Bewerber erfolgen.

### Bedarf und Abwägungsgebot

Der Bedarf an Baugrundstücken für Häuser zur Selbstnutzung aus der örtlichen Nachfrage macht es notwendig, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die wenigen im bebauten Ort noch vorhandenen Baulücken sind im privaten Eigentum. Sie werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen Bauwilligen derzeit nicht zur Verfügung.

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 folgend den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

### Rahmenbedingungen

Der Gemeinderat hat zuvor über die möglichen Alternativstandorte zur baulichen Erweiterung des Ortes anhand der vorgenannten Belange und der Vorgaben des Flächennutzungsplanes beraten.

Das Plangebiet eignet sich für die bauliche Nutzung, ohne Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu verletzen. Der auf dem Landesentwicklungsplan basierende Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee weist die Fläche des Plangebietes als Erweiterung der Siedlungsfläche aus.

Es rundet die bauliche Entwicklung des Ortes im Nordosten ab. Die Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan behandelt. Es wird auf diesen, sowie auf die Aussagen unter Ziffer 5 der Begründung verwiesen.

## Verfahren

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

In der Sitzung vom 24.6.2014 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften als separate Satzung beschlossen. In der Sitzung vom 26.01.2016 hat der Technische und Umweltausschuss dem Entwurf zugestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 21.03.2016 abgehalten. Die durch die Planung berührten Behörden, Gemeinden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden in der Zeit vom 09.02.2016 bis 04.03.2016 über Ziele und Zwecke der Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

In der Sitzung vom 26.04.2016 hat der Gemeinderat die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen. Außerdem wurde beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

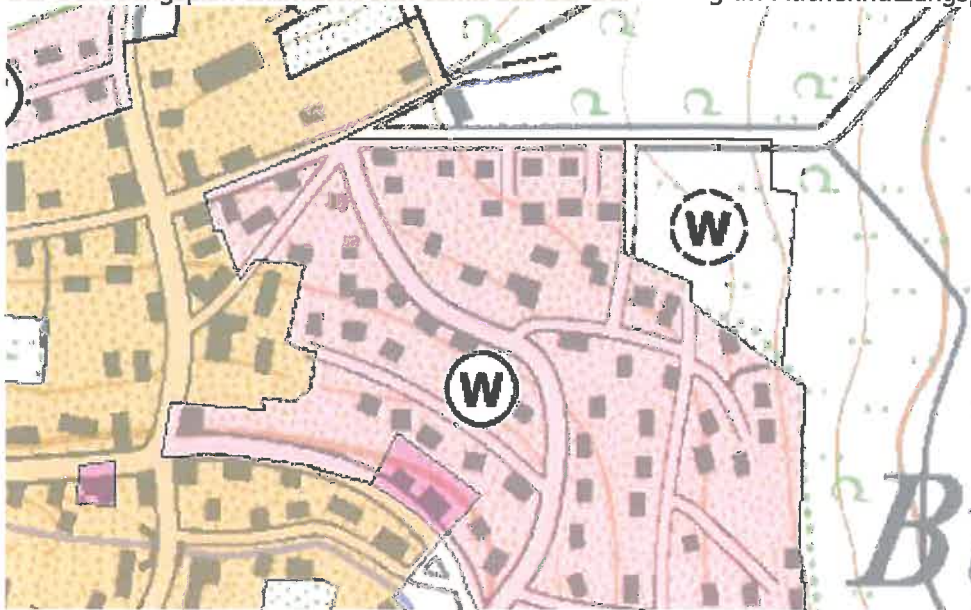
Die Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung war am 06.05.2016. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 17.05.2016 bis 21.06.2016 statt. Die durch die Planung berührten Behörden, Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 04.07.2016 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 26.07.2016 durch der Technische und Umweltausschuss bewertet und abgewogen.

In der Sitzung vom \_\_.\_\_.2016 hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

### Bezug zum Flächennutzungsplan

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



### Bodenordnung

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

### Landschaftsschutzgebiet

Im Norden befindet sich ein Teil der Erschließungsstraße „Engelweg“ im Landschaftsschutzgebiet „Hegau“, angeordnet am 19.09.1952 auf Basis des Reichsnaturschutzgesetzes vom 25.06.1935. Obwohl nicht nachvollziehbar, wurde der bestehende Feldweg bei Ausweisung der Abgrenzung einbezogen. Die Anlage von Straßen wird in § 2 der Verordnung des Landschaftsschutzgebiets nicht erwähnt, so dass lediglich §1 für die Beurteilung der Veränderungen beachtet werden muss. Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden, die geeignet sind, das Landschaftsbild zu verunstalten, die Natur zu schädigen oder den Naturgenuss zu beeinträchtigen.

Die Anlage einer Erschließungsstraße erfolgt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets etwa deckungsgleich mit dem vorhanden bituminös befestigten Feldweg. Die Erweiterung der Straßenbreite erfolgt größtenteils außerhalb des Landschaftsschutzgebiets, so dass keine Verunstaltung des Landschaftsgebiets oder eine Beeinträchtigung des Naturgenusses prognostiziert werden kann. Um eine mögliche Schädigung der Natur durch die geringfügige zusätzliche Versiegelung auszugleichen wird in Straßenmitte eine zusätzliche Grüninsel mit einem markanten Straßenbaum vorgesehen, so dass auch hier keine negative Beeinträchtigung bzw. Schädigung erfolgt.

Der Ostrand des Plangebiets befindet sich in ca. 22 m Abstand zum Schutzgebiet. Obwohl die Fläche nördlich des Plangebiets noch im Flächennutzungsplan zur Wohnbebauung ausgewiesen ist, soll auf eine Entwicklung von Wohnbauflächen östlich des Plangebiets verzichtet werden.

Die letzte „11. Verordnung zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung Hegau“ wurde am 18. August 2005 erlassen.



## 2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

### Städtebauliche Gestaltung

Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist die Schaffung einer harmonischen Hangbebauung. Ein gestalterischer Schwerpunkt liegt auf der Anbindung an die Struktur der bestehenden Bebauung im Westen und Süden des Plangebiets. Die geplante Bebauung soll sich an die vorhandene Bebauung hinsichtlich Dichte, Höhe und Kubatur anpassen.

Die in den 1990er und 2000er Jahren entstandenen Wohnbaugebiete sind in der Anlage als Einfamilienhausgebiete mit offener und aufgelockerter Bauweise und individueller Gestaltung der Häuser angelegt. Andererseits 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.

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 dem Ortsbild einwirken. Mit der maßvollen Höhenentwicklung und der Einpassung der Baukörper in das Gelände, dem Verzicht auf Abgrabungen und Aufschüttungen soll ein natürlicher Übergang zur angrenzenden Landschaft erzielt werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelwohnhäusern. Die Grundstücke sind rein südorientiert und den Bauherren wird die Nutzung von Solarenergie auf einer Süddachfläche ermöglicht und empfohlen.

**Ökologische Planungsziele**

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Der Grünordnungsplan 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.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird im Bereich einer starken Vernässung eine Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen

Entlang der inneren Erschließungsstraße sorgen Baumreihen für behagliche öffentliche Aufenthaltsbereiche. Die Eigenart des Plangebietes mit Einfamilien- und Doppelhäusern lässt eine ordentliche Durchgrünung in Form von Hausgärten erwarten.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren wird die Straßenbreite möglichst gering gehalten. Über die reinen Straßenflächen hinaus sind für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser sollte soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die Erschließung und Bebauung beeinträchtigt. Neben der Minimierung der Oberflächenversiegelung wird auf fachgerechten Abtrag, ordnungsgemäße Lagerung und Wiederverwendung Wert gelegt.

**Schutzgebiete**

| Schutzgebiet                                          | Betroffenheit geplante Bebauung          |                                    |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|
| FFH-Gebiet                                            | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja, <input type="checkbox"/> Name: |
| Vogelschutzgebiet                                     | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja, <input type="checkbox"/> Name: |
| Regionaler Grünzug lt. Regionalplan                   | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja, <input type="checkbox"/>       |
| Grünzäsur lt. Regionalplan                            | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja, <input type="checkbox"/>       |
| Vorrangbereich für wertvolle Biotope lt. Regionalplan | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja, <input type="checkbox"/>       |
| Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan  | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja, <input type="checkbox"/>       |
| Naturschutzgebiet                                     | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja, <input type="checkbox"/> Name: |

|                                                |                                          |                                               |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Landschaftsschutzgebiet                        | nein <input type="checkbox"/>            | ja, <input checked="" type="checkbox"/> Name: |
| Naturdenkmal                                   | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja, <input type="checkbox"/>                  |
| Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja, <input type="checkbox"/>                  |
| Waldbiotop gem. § 30a LWaldG                   | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja, <input type="checkbox"/>                  |
| Bannwald                                       | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja, <input type="checkbox"/>                  |
| Schonwald                                      | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja, <input type="checkbox"/>                  |
| Wasserschutzgebiet                             | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja, <input type="checkbox"/> Name:            |
| Überschwemmungsgebiet                          | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja, <input type="checkbox"/> Name:            |

### Hochwasserschutz / Hangwasser

Bei ungünstigen Witterungsbedingungen (Starkregenereignisse, Tauwetter und Bodenfrost) besteht die Gefahr, dass es im Baugebiet zu Überflutungen kommt. Am östlichen Rand des Plangebiets wird eine Mulden-Rigole zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers eingebaut."

Am östlichen Rand des Neubaugebiets wird ein Fanggraben zur Aufnahme des Aussengebietswassers angelegt, in einer Mulde gesammelt, deren Notüberlauf an die Fremdwasserkanalisation angeschlossen wird.

Die Wohnbebauung sollte ebenfalls durch eigene Maßnahmen vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen geschützt werden. Hierzu werden Erdgeschoßfußbodenhöhen bergseitig über dem natürlichen Gelände festgelegt. Außerdem sind die Kellergeschoße hochwassersicher und aufgrund möglicher unterirdischer Wasserströme wasserdicht auszuführen. Notwendige Maßnahmen betreffen die Standsicherheit (Aufschwimmen des Gebäudes) und das Eindringen von Wasser in das Gebäude (Kellerlichtschächte, Kellerabgänge, Kanalrückstau usw.).

### Geologie / Hangrutsche

Da am Rand des südöstlich angrenzenden Baugebietes und oberhalb davon Rutschungen bekannt sind, ist zu untersuchen, ob Rutschungen auch im geplanten Baugebiet zu erwarten sind, bzw. ob das Baugebiet aus diesem Grund in der Ausdehnung begrenzt werden sollte.

Im Bereich des Südrand des Plangebiets befindet sich eine leichte Senke, südlich derer der Hang steiler wird (steiler 1:6) und nach Westen einfällt. Ab etwa 60 m südlich der Senke, insbesondere ab dem Wohnhaus 13 (Am Sonnenhang), zeigt das Gelände oberhalb der vorhandenen Bebauung deutliche Anzeichen von (oberflächennahen) Kriechbewegungen und Rutschungen: unruhige Oberfläche („Rutschkissen“) und, am Kopf der Einschnittsböschung von Haus 13, ein klassischer Abriss einer Rutschung: Hier wurde vermutlich durch den Eingriff in den Hang eine alte Gleitfläche reaktiviert.

Der Geotechnischen Bericht des Büros Geopro, Stockach vom 01.12.2015 hat die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse untersucht und gibt Empfehlungen zur Erschließung: Kanalbau und Verkehrsflächen, sowie Hinweise zur geplanten Wohnbebauung.

Das geplante Baugebiet beschränkt sich auf eine relativ schwach geneigte Fläche. Der Verdacht auf Rutschungen hat sich im untersuchten Bereich nicht bestätigt. Die empfohlene Begrenzung des Baugebiets nach Osten und Süden, ergibt sich aus der Hangneigung und der Vernässung bzw. Wasserführung in der Senke. Der Baugrund ist für die vorgesehene Bebauung gut tragfähig. Unterschiede in der Tragfähigkeit sind innerhalb des Baufeldes weder für die Wohnbebauung noch für die Erschließung erkennbar. Bautechnische Eingriffe auf den oberen 1,5 m bis 2 m erfassen voraussichtlich vorwiegend den Hanglehm.

Die Böden sind durchweg für zweigeschossige Wohngebäude ausreichend tragfähig und bautechnisch ohne weitere Maßnahmen handhabbar. Eine Gründung mittels Einzel- und Streifenfundamenten oder mittels elastisch gebetteter Bodenplatte ist möglich

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugrundbeurteilung des Büros Geopro, Stockach vom 15.10.2015 Vorgaben für die Erschließung ermöglicht, jedoch nicht auf ein konkretes Bauwerk ausgerichtet ist und deshalb die Baugrunderkundung und geotechnische Beratung für ein konkretes Bauwerk (Gründung, Baugrubensicherung, Erddruck auf Bauteile) nicht ersetzt.

Der Geotechnischen Bericht des Büros Geopro, Stockach vom 01.12.2015 macht Aussagen zum Verkehrswege- und Leitungsbau. Es wird eine Dicke der Tragschicht ohne Bindemittel von 50 cm bei Verwendung von Kiessand bzw. 40 cm bei Verwendung von Brechkorn erforderlich. Auf dem Untergrund aus Hanglehm (Frostempfindlichkeitsklasse F3) ergibt sich eine Mindestdicke des frostsicheren Oberbaus von 50 cm. Aus der Zuordnung des Baugebietes zu Frosteinwirkungszone II ergibt sich eine Mehrdicke von 5 cm, aus der geordneten Entwässerung eine Mindestdicke von 5 cm, so dass es bei einer Dicke von 50 cm bleibt. Abzüglich 12 cm Asphalt-schichten bleiben 38 cm Tragschicht/Frostschuttschicht ohne Bindemittel. Dies entspricht etwa der zur Erzielung der Tragfähigkeit erforderlichen Schichtdicke unter Verwendung von Brechkorn.

Es kann im südlichen Bereich nicht ausgeschlossen werden, dass der Leitungsgräben in den wassererfüllten Bereich einschneidet. Hier sind dann Maßnahmen zur Wasserhaltung erforderlich sowie besondere Vorgaben für die Wiederverfüllung zu beachten. Im wassererfüllten Bereich sollte für die Grabenverfüllung Kiessand verwendet werden. Um eine Dränwirkung des Leitungsgrabens auf Dauer zu verhindern, soll je nach Einbindetiefe des Kanalgrabens in den wassererfüllten Bereich und je nach Längsgefälle von Kanal und Grundwasseroberfläche etwa alle 20 m einen Sperrriegel quer zum Graben aus bindigem Boden hergestellt werden. In Kiessanden ohne wesentliche Kohäsion sind Gräben mit höchstens  $\beta \leq 45^\circ$  anzulegen. Bei Erreichen wassererfüllter Bereiche sind Wasserhaltung und Verbau erforderlich. Wegen der Gefälleverhältnisse und des schichtweisen Auftretens von Wasser sind Absenkungsmaßnahmen im Vorfeld nicht sinnvoll möglich. Es sind deshalb mit dem Herstellen des Grabens fortlaufend Stütz- und Entwässerungsmaßnahmen (Belastungsfilter, Sickerkörper) einzuplanen. Das Verfüllen und Verdichten des Kanalgrabens oberhalb der Leitungszone mit Aushub oder Fremdmaterial muss lagenweise (max. 0,3 m) erfolgen. Als Verdichtungsanforderung ist ein Verdichtungsgrad von  $D_{Pr} \geq 95\%$  einzuhalten (bis 0,5 m unter Planum).

### **Grundwasser**

Ein ausgedehnter Grundwasserleiter großer Durchlässigkeit und Ergiebigkeit ist nicht vorhanden; die Anzeichen für geringe Wasserführung der Baggerschürfe decken sich mit den Beobachtungen bei der Begehung, dass es in der Senke feuchte bis nasse Stellen gibt. Hinweise auf lokale Wassertaustritte gibt es auch östlich oberhalb des auszuweisenden Baugebietes. Insbesondere nach Süden hin sind wassergesättigte Stellen in allen Tiefenlagen nicht auszuschließen. Schichtwasser ist in der geringmächtigen Schicht aus Kiessand über Beckenton wahrscheinlich. Für den „trockenen“ nördlichen Bereich ist festzuhalten, dass die Basis der Kiessande



nicht erkundet wurde, die Schichtmächtigkeit (als Mächtigkeit eines Grundwasserleiters) somit nicht bekannt ist.

Mit in den Arbeitsraum eindringendem Oberflächenwasser (zeitweise aufstauendes Sickerwasser) ist mindestens zu rechnen. Je nach Lage im Gelände und Einbindetiefe eines Hauses (mit/ohne Keller) ist gegebenenfalls mit Schichtenwasser als Grundwasser (drückendes Wasser) zu rechnen.

#### **Erdbebenzone**

Das Baugrundstück ist nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg, 1. Auflage 2005, der Erdbebenzone 1 sowie der Untergrundklasse T zuzuordnen.

Den gründungsnahen Baugrund – unterhalb einer Tiefe von 3 m – wird der Baugrundklasse C – grobkörnige (rollige) bzw. gemischtkörnige Lockergesteine in mitteldichter Lagerung bzw. in mindestens steifer Konsistenz – nach DIN 4149:2005-04 zugeordnet.

### **3. BEBAUUNG**

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

Entsprechend der Eigenart der angrenzenden Bebauung im Osten wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme der in § 4 Abs. 3 genannten Nutzungen. Aufgrund der Kleinräumigkeit und der Erschließung sind diese Nutzungen nicht geeignet.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

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

- Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen.

### **4. VERKEHR**

#### **Innere Verkehrsführung**

Das Plangebiet wird zur Verkehrserschließung im Westen an die Straße „Engelweg“ angeschlossen. Im Süden wird die Erschließungsstraße an die Straße „Am Sonnenhang“ angeschlossen. Die Straße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich im Sinne des § 42 Abs 4a StVO – Wohn- und Spielstraße mit der Beschilderung VZ325. dimensioniert. Durch die Anordnung von Stellplätzen und Baumpflanzinseln soll der Straßenraum optisch eingeeengt, dies soll auch zur Reduktion der Fahrgeschwindigkeiten beitragen. Um den Charakter des Wohnwegs deutlich zu machen werden im Anschlussbereich an die Sammelstraßen entsprechende Grünflächen zur Reduktion der Kreuzungstrichter vorgesehen.

Der Bebauungsplan ermöglicht überwiegend den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern. Soweit die Straßenplanung und die damit verbundene Festsetzung der Grundstückszufahrten dies zulässt, wird eine Teilung der Grundstücke in Verbindung mit dem Bau von Doppelwohnhäusern ermöglicht.

Die fußläufige Anbindung zum Ortszentrum erfolgt über den Fußweg im Plangebiet „Engelweg“ und das Fußwegenetz entlang der Straße „Am Sonnenhang“.

Grenzbauten auf Baugrundstücken (Garagen) müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 50 cm einhalten. Einfriedigungen entlang der Straße sollen ebenfalls einen Abstand von 50 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräten sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

### **Feldwege**

Der Feldweg am Nordostrand des Plangebiets wird an die Straße „Engelweg“ angebunden.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Haltestellen der Verkehrsbetriebe „Südbadenbus GmbH“ „Binningen – Am Berg“ befindet sich in ca. 400 m Entfernung und „Binningen – Krone“ befindet sich in ca. 600 m Entfernung. Die Busse verkehren in Richtung Singen in Taktzeiten von 60 bis 90 Minuten.

### **Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze**

Aufgrund der relativ großen Entfernung zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und dem geringen Verkehrstakt, werden diese von den Einwohnern voraussichtlich nicht in ausreichendem Maß angenommen. Ferner befinden sich die örtlichen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf (Lebensmittelläden und dergleichen) nur im Kernort der Gemeinde Hilzingen.

Im Straßenbereich ist wegen der Ausbaubreite, der Verbindungsfunktion und der freizuhaltenen Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Abweichend von der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) wird deshalb die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verlangt.

Die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken sollte sich an den möglichen Zufahrten und den geplanten Stellplätzen orientieren. Im Bebauungsplan werden hierzu Standorte vorgeschlagen.

## **5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG**

### **Prüfung der Umweltverträglichkeit**

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 einzuordnen.
- Aus der Nettobaulandfläche und der Grundflächenzahl ergibt sich eine maximale Größe der Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO), die unter dem Schwellenwert von 20.000 qm (Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG) liegt.
- Es ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes keine Vorprüfung des Einzelfalles nötig.

Ergebnis: Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

### **Ökologische Vorgaben und Bestandsaufnahme**

Die ökologische Bestandserfassung und Bewertung ist im Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, dargestellt.

### **Bewertung des Eingriffes**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erwarten, die im Sinne des § 8 BNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten sind.

Im Textteil zum Grünordnungsplan macht das Planungsbüro Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung im Plangebiet. Aufgrund dieser Vorgaben werden gemäß § 8 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB innerhalb und außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich festgelegt.

### **Bilanzierung und Maßnahmen zum Ausgleich**

Die aus dem Grünordnungsplan übernommenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden als Darstellungen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes sowie in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist die Gemeinde verantwortlich. Der notwendige Ausgleich erfolgt teilweise über das bestehende Öko-Konto der Gemeinde Hilzingen. In den textlichen Festsetzungen werden die dafür verwendeten Maßnahmen dargestellt und der Wert der Maßnahme beziffert.

### **Landwirtschaft**

Die östliche angrenzende Hangfläche wird als Ackerland genutzt, die nördliche angrenzende als Wiesenfläche. Unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen kann es zu Emissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm kommen, die aber nicht als erheblich eingestuft werden.

## 6. VER- UND ENTSORGUNG

### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das öffentliche Kanalnetz im Mischsystem. Die Abwässer werden über den Sammler in Richtung Hilzingen der Verbandskläranlage Ramsen zugeführt.

### Maßnahmen Regenwasserbehandlung

Es wird empfohlen die Versiegelung möglichst gering zu halten und durch begrünte Dächer Niederschlagswasser zurückzuhalten.

Die anstehenden bindigen Böden sind zum planmäßigen Versickern von Niederschlagswasser nicht geeignet. Der Umfang der Kiessande insbesondere nach der Tiefe und der seitlichen Verbreitung zum angrenzenden Baugebiet ist nicht bekannt, so dass auf ein planmäßiges Versickern von Niederschlagswasser nur in Erwägung gezogen werden sollte, wenn die Möglichkeit eines Notüberlaufes besteht.

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf muss an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Für den Fall, dass aus geologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich ist, muss ein Regenwasserkleinspeicher mit entsprechendem Puffervolumen mit zeitverzögerter Ableitung eingebaut werden.

Der Einbau von Regenwasserkleinspeichern zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung wird empfohlen. Deren Überlauf kann direkt an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

### 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

Das Leitungsnetz für die Stromversorgung wird von der ENERGIEDIENST GmbH Rheinfelden, für die Telekommunikation von der TELEKOM Donaueschingen installiert und den Bauherren zur Versorgung angeboten.

### Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden vom Zweckverband bzw. öffentlich beauftragten Firmen abgefahren.

## 7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN

### Spielplatzbedarf

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 zahlreichen Vereine zur Beschäftigung in der Freizeit.

Auf die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet „Engelweg II“ wird aus den vorgenannten Gründen verzichtet.

### Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

### Weitere Folgeeinrichtungen

Kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind im Ortsteil Binningen vorhanden. Ein Kindergarten ist ebenfalls vorhanden. Eine Grundschule ist im Teilort Riedheim, eine Gemeinschaftsschule und eine private Gemeinschaftsschule gibt es im Kernort der Gemeinde Hilzingen und weitere Folgeeinrichtungen in der Nachbarstadt Singen.

Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen befinden sich im Kernort der Gemeinde Hilzingen.

## **8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

### **Festsetzung**

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 – Engelweg II“.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen getroffen.

### **Straßenvorraum**

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Es soll daher die Gestaltung der Einfriedigungen der Grundstücke so geregelt werden, dass die beiden genannten Funktionen ermöglicht bleiben.

### **Ökologische Ziele**

In den Örtlichen Bauvorschriften sollen die Erkenntnisse aus der ökologischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durch weitergehende Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Grundwasserneubildung und zur Eingrünung umgesetzt werden.

## 9. STÄDTEBAULICHE DATEN

### Flächenbilanz

#### Gesamtfläche des Plangebietes

|                       |                                  |                  |                 |
|-----------------------|----------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Brutto-Bauland</b> |                                  | <b>0,6765 ha</b> | <b>100,00 %</b> |
| davon                 | Netto-Bauland (WA 1 und WA 2)    | 0,4665 ha        | 68,95 %         |
|                       | Straßen                          | 0,0975 ha        | 14,42 %         |
|                       | Gehwege                          | 0,0021 ha        | 0,31 %          |
|                       | Feldweg                          | 0,0051 ha        | 0,76 %          |
|                       | Parkplätze                       | 0,0062 ha        | 0,92 %          |
|                       | Strassenbegleitende Grünflächen  | 0,0202 ha        | 2,99 %          |
|                       | Grünflächen öffentlich           | 0,0596 ha        | 8,81 %          |
|                       | Flächen für den Hochwasserschutz | 0,0192 ha        | 2,84 %          |

### Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

|                   | Anzahl | WE je<br>Einheit | WE | Bewohner<br>je WE | Bewohner |
|-------------------|--------|------------------|----|-------------------|----------|
| Einfamilienhäuser | 9      | 1,33             | 12 | 3,0               | 36       |
| Summen :          |        |                  | 12 | 3,0               | 36       |

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 12 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 36 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 0,6765 ha sind dies 53 Einwohner je Hektar.

## 10. Kosten

### Kosten öffentliche Erschließung


|                                 |     |              |
|---------------------------------|-----|--------------|
| ▪ Kanalisation                  | ca. | 000'000 Euro |
| ▪ Straßen, Gehwege, Grünanlagen | ca. | 000'000 Euro |
| ▪ Wasserleitungsbau             | ca. | 000'000 Euro |
| ▪ Straßenbeleuchtung            | ca. | 000'000 Euro |
| ▪ Bepflanzungen                 | ca. | 000'000 Euro |
| ▪ Ausgleichsmaßnahmen           | ca. | 000'000 Euro |

### Planungskosten

|                       |     |              |
|-----------------------|-----|--------------|
| ▪ Bauleitplanung      | ca. | 000'000 Euro |
| ▪ Tiefbauplanung      | ca. | 000'000 Euro |
| ▪ Grünordnungsplanung | ca. | 000'000 Euro |

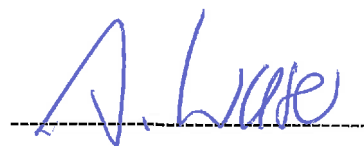
Hilzingen, 20.09.2016

Bürgermeister :



---

Planer :



---