

B E G R Ü N D U N G

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„STORZELN SÜDOST“

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

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Südostrand des Weilers Storzeln auf der Gemarkung Binningen der Gemeinde Hilzingen.

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

Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche 0,8120 ha

1.2 Anlass der Planaufstellung

Das historische Hofgut Storzeln wird 1382 erstmals erwähnt. Im Jahr 1916 kaufte die Stadt Stuttgart das Gut um die Milchversorgung Stuttgarter Krankenhäuser sicherzustellen. In den Gebäuden betrieb die Stadt Stuttgart bis in die 70er Jahre ein Kindererholungsheim. Ab 1979 wurden die Heimgebäude gewerblich genutzt. In der Folge wechselten häufig die Besitzer und die Gemeinde war bestrebt die Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Aus diesem Grund wurden die Bebauungsplan „Storzeln Nord“, rechtskräftig seit 31.10.1996 „Storzeln Süd“, rechtskräftig seit 28.09.2000 und „Storzeln Nord – 1. Änderung“, rechtskräftig seit 25.08.2005 erlassen.

Ab dem Jahr 2007 begann das Ehepaar Dirk und Martina Emrich alle zum ehemaligen Hofgut gehörenden Flächen und Gebäude von den einzelnen Besitzern zu erwerben. Im Jahr 2010 war das Hofgut wieder als Ganzes zusammengeführt und ist seitdem im Besitz der Familie Emrich, die dort eine biologische Landwirtschaft und ein Agrardienstleistungsunternehmen betreibt.

Seither wurde das Hofgut nördlich der Bundesstraße aufwendig saniert. Im Bereich des Bebauungsplans „Storzeln Süd“ wurde bereits eine Maschinenhalle errichtet. Sie soll zur Produktionshalle für die Verarbeitung von Soja-Produkten umgenutzt werden. Die dort vorhandene Erweiterungsfläche soll künftig der Errichtung weiterer Gebäude zur Verarbeitung und Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten dienen. Für die landwirtschaftlichen Maschinen wird deshalb im direkten Umfeld eine neue Halle benötigt. Zur Unterbringung der Verwaltung, der Mitarbeiter, und saisonaler Arbeitskräfte soll östlich des Produktionsbetriebs entsprechende Gebäude errichtet werden.

Das Flurstück Nr. 3335 konnte von der Hofgut Storzeln GmbH zwischenzeitlich erworben werden. Da die geplanten Verwaltungs- und Wohngebäude teilweise gewerblich genutzt und nicht mehr im Rahmen des § 35 BauGB als privilegiert gelten, hat die Gemeinde Hilzingen beschlossen, den Bebauungsplan „Storzeln Südost“ aufzustellen.

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.

1.3 Verfahren

Der nachfolgende Absatz beinhaltet bereits den gesamten geplanten Verfahrensverlauf. Die Verfahrensdaten werden aber erst fortlaufend nachgetragen. Die Textblöcke dienen zunächst nur als Platzhalter.

In der Sitzung vom 03.12.2013 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat beschlossen die Örtlichen Bauvorschriften in separater Satzung zu erlassen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 25.04.2014

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 28.04.2014 abgehalten. Die durch die Planung berührten Behörden, Gemeinden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden in der Zeit vom 31.03.2014 bis 05.05.2014 über Ziele und Zwecke der Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

In der Sitzung vom 03.06.2014 hat der Technische Ausschuss die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen. Außerdem wurde beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.07.2014.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 18.07.2014 bis 22.08.2014 statt. Die durch die Planung berührten Behörden, Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 22.08.2014 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden in der Sitzung vom 16.09.2014 durch den Technischen Ausschuss bewertet und abgewogen. In der Sitzung vom 23.09.2014 hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

1.4 Rahmenbedingungen

Das Plangebiet wird durch die Bundesstraße B314 und den Bahndamm der ehemaligen Randbahn (stillgelegt 1969) begrenzt. Durch den starken Bewuchs und die Höhe des Bahndamms ist das Plangebiet von Süden kaum einsehbar. Die Höhe des Damms resultiert aus der nicht mehr vorhandenen Unterführung der Bundesstraße B314 am östlichen Ortseingang des Weilers. Entlang der Bundesstraße B314 sind in der Ortsdurchfahrt bereits drei Gebäude vorhanden, so dass das Plangebiet ohne wesentliche Eingriffe in das Landschaftsbild den Weiler nach Süden abrundet und die vorhandenen Gebäude in einen baulichen Zusammenhang stellt. 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.

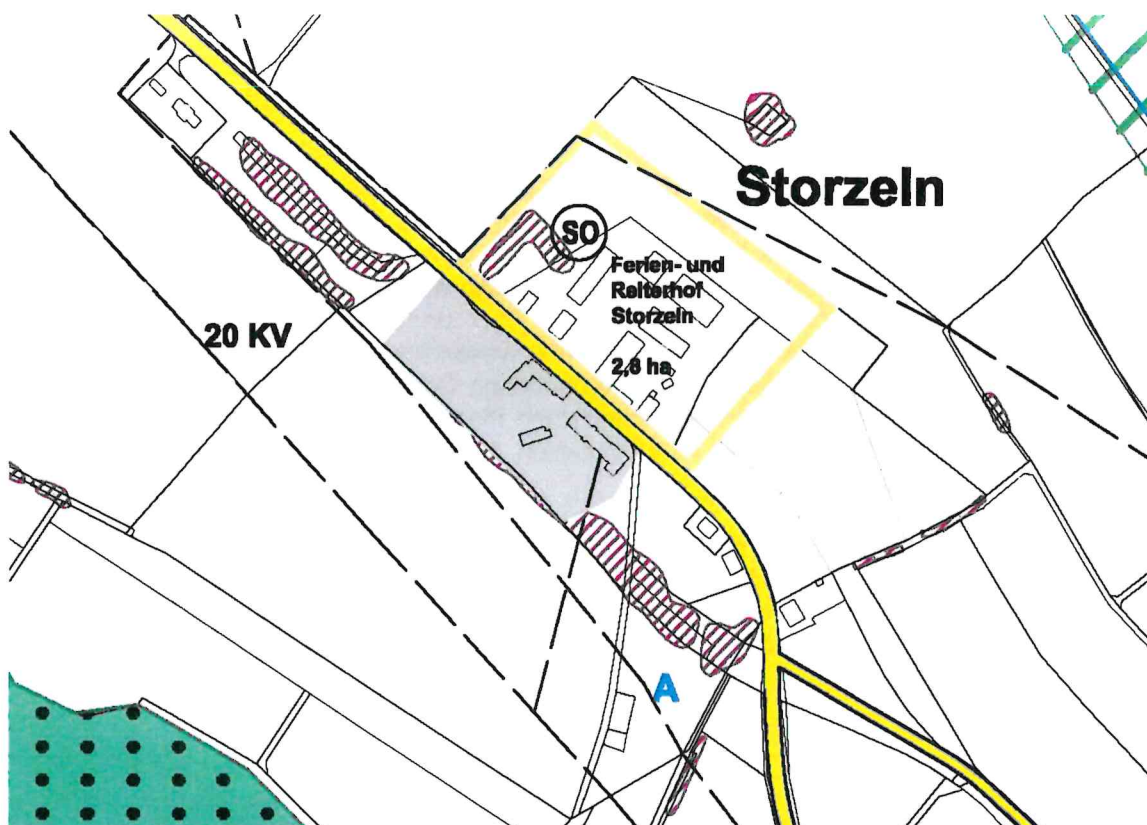
Das Plangebiet eignet sich für die bauliche Nutzung, ohne Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu verletzen. Der auf dem Landesentwicklungsplan basierende Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee weist die Fläche des Plangebietes als Außenbereich aus. Der Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist seit 10.04.1998 rechtsverbindlich.



1.5 Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 weist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.12.2013 beschlossen gem. § 8 Abs 3 BauGB den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.



1.6 Bodenordnung

Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum der Hofgut Storzeln GmbH. Die interne Erschließung erfolgt ausschließlich über private Straßen und Wege. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Hilzingen werden mit Leitungsrechten gesichert.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

Städtebauliche Gestaltung

Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist die Schaffung einer harmonischen Bebauung in zweiter Reihe, die die vorhandenen Gebäude entlang der B314 zu einer Ortsdurchfahrt zusammenbindet und vorhandene Lücken optisch schließt. Ein gestalterischer Schwerpunkt liegt auf der Anbindung an die Struktur der bestehenden Bebauung westlich und nördlich des Plangebiets. Die geplante Bebauung soll sich an die vorhandene Bebauung hinsichtlich Dichte, Höhe und Kubatur anpassen. Das Gebäude Nr. Storzeln Nr. 20 soll abgerissen werden, da der geringe Abstand zur Bundesstraße und die damit verbundene erhebliche Lärmbelastung keine sinnvolle Nutzung ermöglicht.

Ebenso liegt der Schwerpunkt der städtebaulichen Gestaltung auf der Aufwertung und Schaffung eines neuen Ortseingangs. Klare räumliche Kanten sollen den Beginn der Ortschaft aus Richtung Hilzingen kommend stärker verdeutlichen und zur Reduktion der Fahrgeschwindigkeit beitragen.

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 der Absicht zur Stärkung des Ortsbildes einwirken. Mit der maßvollen Höhenentwicklung und der Einpassung der Baukörper in das Gelände, soll eine gleichmäßige Silhouette vor dem Hintergrund des Stoffels geschaffen werden.

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.

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.

Südlich des Plangebiets befindet sich der ehemalige Bahndamm der Randbahn, der bereits einen ausreichenden Bewuchs mit Büschen und Bäumen aufweist, so dass hier auf eine Randeingrünung verzichtet werden kann.

Entlang der inneren Erschließungsstraße sorgen Baumreihen für behagliche öffentliche Aufenthaltsbereiche. Die Aufteilung des Plangebietes mit Verwaltungs-, Wohngebäude und Maschinenhallen lässt eine ordentliche Durchgrünung erwarten.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren wird die Breite der privaten Erschließung möglichst gering gehalten. Über die reinen Verkehrsflächen 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 ☒	ja, ☐ Name:
Vogelschutzgebiet	nein ☒	ja, ☐ Name:
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	nein ☒	ja, ☐
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein ☒	ja, ☐
Vorrangbereich für wertvolle Biotope lt. Regionalplan	nein ☒	ja, ☐
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein ☒	ja, ☐
Naturschutzgebiet	nein ☒	ja, ☐ Name:
Landschaftsschutzgebiet	nein ☒	ja, ☐ Name:
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, ☐ Name:
Überschwemmungsgebiet	nein ☒	ja, ☐ Name:

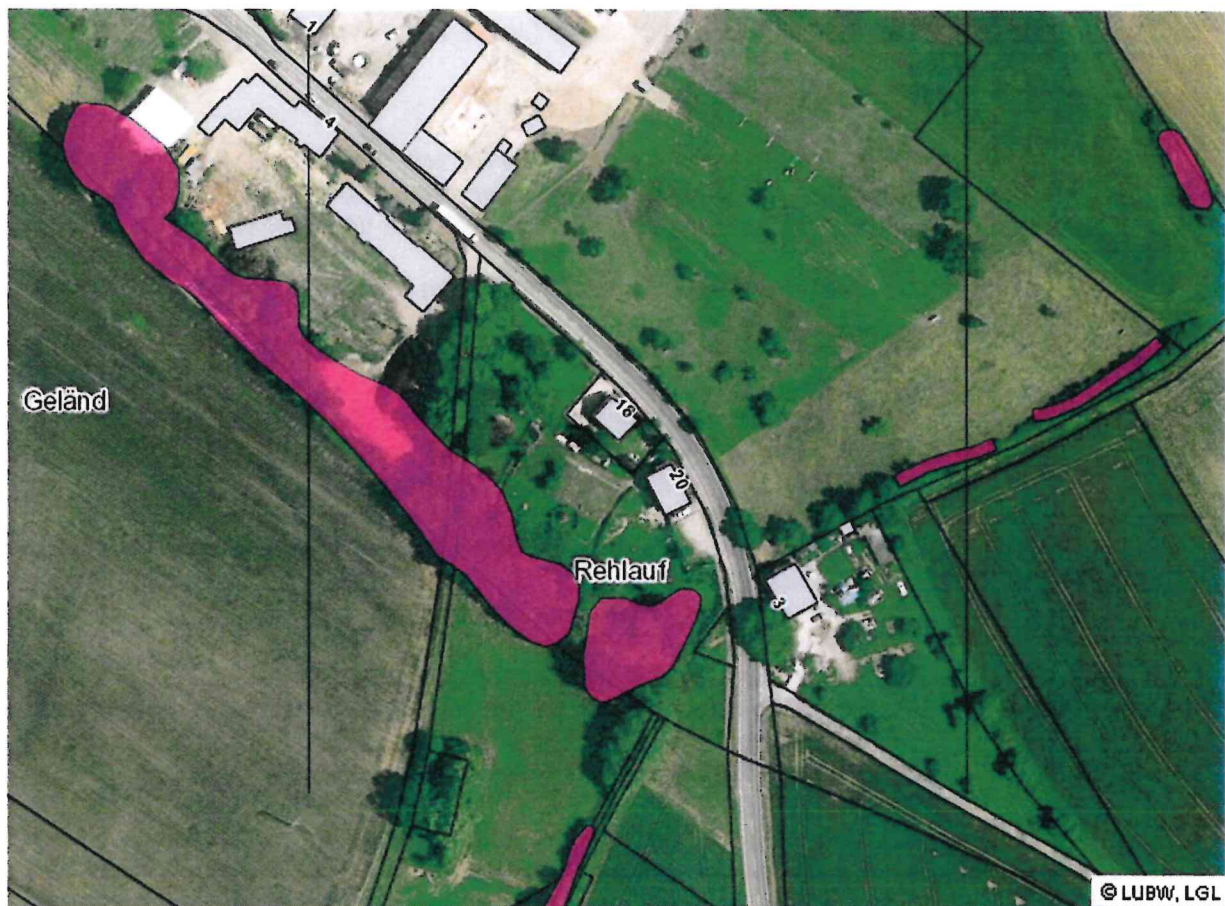
Bach

Im Südostbereich des Plangebiets ist ein verdolter Bach. Dies resultiert aus der historischen Unterquerung des Bahndamms. Das gemauerte Tunnelbauwerk stellt zusammen mit der Unterführung am westlichen Feldweg und dem Tunnelbauwerk am Klavbach eines der letzten Zeugnisse der Bahnanlagen dar und sollte zum Erhalt des historischen Bezugs nicht rückgebaut werden.

In diesem Bereich ist eine Grünfläche ausgewiesen, in der keine baulichen Anlagen, wie Gebäude, Werbeanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen errichtet werden dürfen. Dies sichert die Freihaltung und den Schutz der Anlage.

Biotop Feldgehölz, Storzeln-Rehlauf

Im südlichen Teil des Plangebiets grenzt der ehemalige Bahndamm der Randenbahn an, dessen Feldgehölzbewuchs als Biotop Nr. 182183350403 mit einer Fläche von 5847 m² eingetragen ist.



Biotopbeschreibung:

Ausgedehnter Feldgehölz-Komplex am südlichen Rand von Storzeln. Das Gehölz stockt auf einem ehemaligen Bahnkörper, der künstlich aufgeschüttet wurde. Der gesamte Komplex unterliegt - mit Ausnahme der Bereiche, die in Kontakt zu einem Weg mit Unterführung (im Südosten) stehen - seit langem der freien Sukzession. Das Artenspektrum an Bäumen und Sträuchern ist reichhaltig, mit teilweise stattlichen Exemplaren. Dabei überwiegen in der Baumschicht Espe und Stiel-Eiche, die Mengenverhältnisse in der Strauchschicht sind etwas ausgeglichener. In der Artenzusammensetzung der Bodenvegetation werden die Heterogenität des Standortes und seine teilweise gestörten Wuchsbedingungen sehr deutlich. Dies wird u.a. am Vorkommen von Brennnessel, Hohlzahn oder Quecke deutlich.

Der Biotop ist ein Gebiet von lokaler Bedeutung und guter Ausprägung mit gehölzartenreichem Bestand von besonders landschaftsprägendem Charakter.

Für den Eingriff in den Biotopkomplex durch das Baufenster ist nach § 30 Abs. 3 BNatSchG eine Ausnahme zu beantragen. Voraussetzung für eine Erteilung ist die Herstellung eines Ersatzbiotops gleichen Typs und gleicher Größe. Der Antrag wird parallel zur Offenlage eingereicht.

Vermeidungsmaßnahmen

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Ausweisung von einem Baufenster mit nach Süden ausgerichteter Dachneigung im WA1 zur Nutzung von Solaranlagen (wurde in der Planung berücksichtigt).

Minimierungsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter sind ausgearbeitet und wurden in den Bebauungsplan zu übernommen. Darüber hinaus bewirken folgende empfohlene Minimierungsmaßnahmen im Bereich der Schutzgüter auch eine Verbesserung für den Menschen:

- Reduzierung der versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen),
- Einbau von offenporigem wasserdurchlässigem Pflaster, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen,
- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in den privaten Grünflächen,
- Beschattung von Gebäuden durch Bepflanzung (Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens,
- Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens,
- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht“ von Bodenabtrag und Bodenauftrag.
- Erhalt des Birnbaums durch Pflanzbindung
- Regelung der Bauzeit für die Erstellung des Wirtschaftswegs südlich der ehemaligen Bahntrasse, im Hinblick auf den Artenschutz von Schlingnatter und Zauneidechse
- Reflektionsschutz an größeren Glasflächen (www.vogelglas.info)

Der Bebauungsplan empfiehlt außerdem die vorhandenen Obstbäume und heimischen Laubbäume soweit als möglich zu erhalten oder durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die vorhandenen nicht autochthonen Gehölze sowie die exotischen Baumarten wie Kastanien usw. sind auf die Festsetzungen der Pflanz- und Erhaltungsgebote nicht anrechenbar.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren, werden für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser sollte soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

3. BEBAUUNG

Art der baulichen Nutzung

Das das Planungsgebiet wird in zwei Bereiche gegliedert

Im Westen wird aufgrund der kombinierten Verwaltungs- und Wohnnutzung ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und im Osten für die geplanten Maschinenhallen ein Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkung der zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Allgemein zulässige Nutzungen

Im Mischgebiet sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe

Im Gewerbegebiet GEe sind gem. § 8 Abs 2 BauNVO zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Betriebstankstellen

Nicht zulässige Nutzungen

Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sowohl nach § 6 Abs 2 Nr. 8 wie auch nach § 6 Abs. 3 ausgeschlossen, da sie zunächst nicht dem Betriebszweck der Hofgut Storzeln GmbH dienen. Außerdem ist die Anzahl der künftig im Weiler angesiedelten Bevölkerung zu gering, um hier die Notwendigkeit an der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder Vergnügungsstätten nachweisen zu können. Bei derartigen Nutzungen ist davon auszugehen, dass diese auf einen erheblichen Anteil an externen Kunden und Nutzern angewiesen sind.

Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ebenfalls ausgeschlossen. Der Ausschluss hat das Ziel, dass solche einer größeren Anzahl der Wohnbevölkerung dienende Einrichtungen in den Ortszentren der Teilorte Binningen, Riedheim und Hilzingen errichtet werden sollen.

Im Gewerbegebiet (GEe) sollen Lagerplätze, Vergnügungsstätten, Entsorgungsbetriebe, Biogasanlagen und Speditionen ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt an der Ortsdurchfahrt des Weilers Storzeln und soll deshalb einen gewissen repräsentativen Charakter aufweisen. Lagerplätze, Altmateriallager von Entsorgungsbetrieben und Biogasanlagen vermitteln in der Regel nicht den gewünschten Eindruck. Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da auf eine gewerblich produktive Bebauung Wert gelegt wird. Speditionsbetriebe sind aufgrund des erhöhten Flächenverbrauchs generell nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

Da die Errichtung von Wohnungen im Bereich des Mischgebiets zulässig ist, werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gem. § 8 Abs 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

In beiden Bereichen sollen Tankstellen ausgeschlossen werden, sofern es sich nicht um Betriebstankstellen handelt. Der erhöhte Flächenverbrauch und die geringen Größe von baulichen Anlagen vermitteln nicht die beabsichtigte Schaffung einer verbindenden Bebauung. Außerdem ist mit einem erheblichen Zufahrtsverkehr von der Bundesstraße aus zu rechnen, für deren Aufkommen nicht ausreichend Verkehrsfläche vorhanden ist.

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 Osten durch eine neue Zufahrt an die Bundesstraße B 314 angeschlossen. Im Westen wird die Erschließungsstraße an die vorhandene Zufahrt zum Gewerbegebiet „Storzeln Süd“ angeschlossen. Die Straße wird als Verbindungsspanne ausreichend dimensioniert und mit 5,50 m Breite ausgebaut.

Entlang der Bundesstraße B 314 wird ein Fußweg ausgewiesen, der die Verbindung zwischen östlichem und westlichem Ortseingang sicherstellen soll. Dies dient unter anderem zur Anbindung der Bushaltstelle mit dem Verbindungsweg Richtung Weiler Hofwiesen.

Grenzbauten auf Baugrundstücken (Garagen) müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 50 cm einhalten. Einfriedigungen entlang der Straße sollen ebenfalls einen Abstand von 30 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräten sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

Entlang der Bundesstraße B 314 werden Flächen die von der Bebauung freizuhalten eingetragen, in der keine baulichen Anlagen, wie Gebäude, Werbeanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen errichtet werden dürfen. In diesem Bereich der im Plan nachrichtlich dargestellten Anbauverbotszone zur Bundesstraße 314 gelten die nach Bundesfernstraßengesetz zutreffenden Regelungen für Hochbauten und andere bauliche Anlagen (§ 9 Bundesfernstraßengesetz).

Feldwege

Westlich des Plangebiets befindet sich ein historischer Feldweg der sich als Hohlweg in das Gelände einschneidet um im Bereich des ehemaligen Bahndamms noch mit einem Brückenbauwerk überspannt wird. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplans „Storzeln Süd“ und wird im Nordbereich an die Zufahrt zum Plangebiet angeschlossen.

An der Südgrenze des Plangebiets wird ein neuer privater Feldweg parallel zum Bahndamm angelegt. Dieser wird im östlichen Bereich an die Zufahrt zum Betriebshof der Maschinenhallen angebunden. Dadurch wird die Verbindung zu den landwirtschaftlichen Flächen des Vorhabenträgers südlich des Plangebiets ermöglicht und reduziert entsprechend die Nutzung der Bundesstraße B314 durch den landwirtschaftlichen Verkehr. Aufgrund der Staubbelastungen soll der Abschnitt bis zur Verlängerung der südlichen Baugrenze bituminös befestigt werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestelle „Storzeln“ der Verkehrsbetriebe „Südbadenbus GmbH“ befindet sich in ca. 100 m Entfernung. Die Busse verkehren in Richtung Singen im Zeitraum von 5:13 bis 20:59 Uhr in Taktzeiten von 3 bis 90 Minuten (im Mittel alle 40 Minuten) von Singen in Richtung Tengen in der Zeit von 6:26 bis 22:29 Uhr in Taktzeiten von 14 bis 90 Minuten (im Mittel alle 50 Minuten).

Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

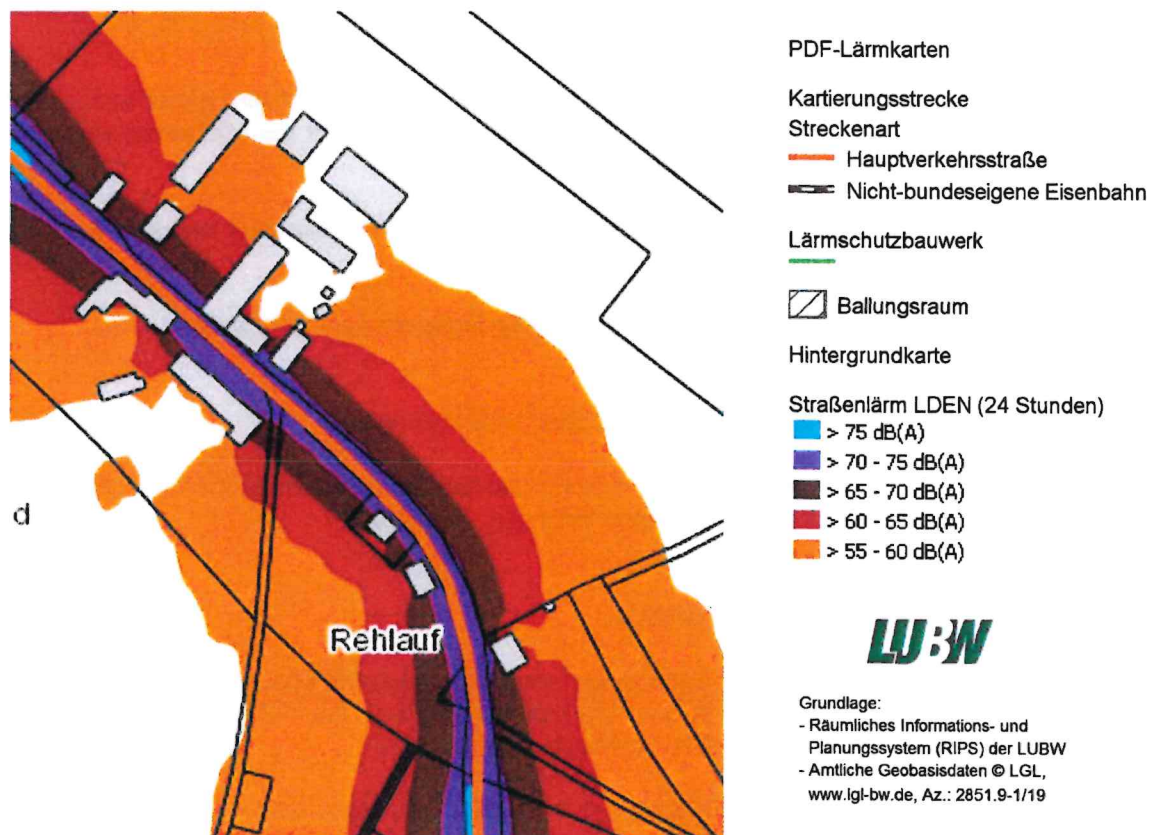
Aufgrund der relativ großen Entfernung zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und dem geringen Verkehrstakt, werden diese von den Einwohnern voraussichtlich nicht in ausreichendem Maß angenommen. Ferner befinden sich die örtlichen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf (Lebensmittelläden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

Im Straßenbereich der Bundesstraße B314 ist das Parken nicht möglich. Abweichend von der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) wird deshalb die Ausweisung von 2 Stellplätzen für Wohneinheiten über 60 m² auf dem Baugrundstück verlangt.

Lärmschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bundesstraße B 314. Für den Umfang der Lärmimmissionen liegen die Lärmkarten der Lärmkartierung Baden-Württemberg 2012 vor. Daraus ergibt sich, dass an den der Straße zugewandten Fassaden eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein Misch- bzw. Gewerbegebiet zu erwarten ist.

Beim den Gebäude entlang der Bundesstraße handelt es sich um eine historisch gewachsene straßenbegleitende Bebauung. Da diese Bebauung nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist und keine öffentlichen Freiflächen zur Verfügung stehen, eröffnen sich keine Möglichkeiten durch aktive Lärmschutzmaßnahmen die Immissionen zu verringern. Durch Anlage der Gebäude in „zweiter“ Reihe wird der Abstand zu den Emissionsquellen erhöht. Trotzdem ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte zu rechnen



Ein Ausgleich muss deshalb durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen (bauliche Schallschutzmaßnahmen bzw. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung bei unbebauten Grundstücken) vorgenommen werden. Durch entsprechende Festsetzungen in unterschiedlichen Lärmpegelbereichen werden diese Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert.

Im Bereich des westlich angrenzenden Gewerbegebiets sind Lager- und Produktionshallen geplant bzw. vorhanden, die als nicht wesentlich störend einzustufen sind und deshalb im Rahmen der Orientierungswerte liegen. Aufgrund der Einstufung der bestehenden Bebauung außerhalb des Plangebiets als Kern-, Dorf- bzw. Mischgebiet mit 60 db(A) tags und 45 dB(A) nachts gem. TA-Lärm ergibt sich aus der Festsetzung der Misch- bzw. Gewerbegebieten vermutlich kein Konfliktpotential.

Der östlich geplante Gewerbegebietsbereich schottet seinen Betriebshof durch eine annähernd geschlossene Bauweise und der entsprechenden Stellung der Gebäude komplett vom Mischgebiet ab. Die Lärmimmissionen liegen somit vermutlich im Rahmen der Orientierungswerte.

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 der Vorhabenträger verantwortlich. Der notwendige Ausgleich erfolgt über Maßnahmen auf den privaten Grundstücken des Vorhabenträgers. Diese sind dinglich zu sichern. In den textlichen Festsetzungen werden die dafür verwendeten Maßnahmen dargestellt und der Wert der Maßnahme beziffert.

Landwirtschaft

Die angrenzenden Grundstücke südlich des Bahndamms werden landwirtschaftlich genutzt. Die unter Einhaltung guter fachlicher Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehenden Emissionen (z.B. Staub, Gerüche, Lärm) sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß zu dulden."

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.

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 kann an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Der Vorhabenträger hat bereits für die Plangebiete „Storzeln Süd“ und „Storzeln Nord“ großflächige Versickerungsanlagen im Bereich der Flst. Nr.3339 südlich des Plangebiets angelegt. Diese sollen auch für die Retention des anfallenden Regenwassers im Plangebiet genutzt werden.

Alternativ können die unbelasteten Oberflächenwässer direkt dem verdolten Bach zugeführt 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.

Die vorhandenen übergeordneten Verbindungsleitung der Wasserversorgung und der Hausanschluss des Flst. Nr. 3336 wurden bereits im Zuge der Sanierung der Bundesstraße 314 neu verlegt und kollidieren nicht mehr mit der Planung.

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 beauftragen Firmen abgefahren.

7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN

Spielplatzbedarf

Da die vorhandene Wohnbebauung der Unterbringung von Betriebspersonal dient und vorwiegend saisonalen Arbeitskräften zur Verfügung gestellt wird, kann auf die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes verzichtet werden. Für Kinder sind gem. § 9 Landesbauordnung LBO ausreichend private Spielflächen zu schaffen.

Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

Weitere Folgeeinrichtungen

Kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind in den Ortsteilen Binningen und Riedheim vorhanden. Kindergärten sind in beiden Ortsteilen vorhanden, in Riedheim ist außerdem eine Grundschule. Eine Grund- und Werkrealschule und eine private Realschule 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 – Storzeln Südost“.

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. KOSTEN

Die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Kosten und Kostenübernahmen werden entsprechend § 12 BauGB im Zuge eines Durchführungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Gemeinde geregelt. Der Gemeinde Hilzingen entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und für die Erschließung werden vom Vorhabenträger als Veranlasser der Planung vollständig getragen.

10. STÄDTEBAULICHE DATEN

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes Brutto-Bauland

0,8120 ha 100,00 %

Straßen	0,0000 ha	0,00 %
Gehwege	0,0168 ha	2,07 %
Feldwege bituminös	0,0131 ha	1,61 %
Feldwege offenporig	0,0319 ha	3,93 %
straßenbegleitende Grünflächen	0,0034 ha	0,42 %
Grünflächen privat	0,3030 ha	37,32 %
Nettobauland	0,4438 ha	54,65 %

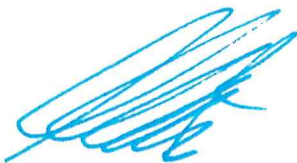
Netto-Bauland

0,4438 ha 100,00 %

davon	Netto-Bauland (MI + GE)	0,2930 ha	66,02 %
	Parkplätze	0,0214 ha	4,82 %
	Private Straßen + Hofflächen	0,1294 ha	29,15 %

Hilzingen, 23.09.2014

Bürgermeister :



Planer :

