

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„BEIM STEPPBACHWIESLE“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

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

1. ALLGEMEINES

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Westrand des Kernorts der Gemeinde Hilzingen.

Es grenzt im Osten an das Baugebiet „Breite III“ und im Süden an die Riedheimer Straße an.

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

Die Größe des Plangebietes beträgt:

Plangebietsfläche 6,6653 ha

Anlass der Planaufstellung

Die zuletzt von der Gemeinde erworbenen, erschlossenen und zur Bebauung angebotenen Plangebiete „Hinter Homboll“ (2011), „Homboll III“ (2007), „Homboll II“ (2004) und „Zwischen Wegen II“ (2003) sind zwischenzeitlich fast vollständig bebaut. Es besteht aber weiterhin eine erhebliche Nachfrage einheimischer Bewerber nach Bauplätzen für freistehende Einfamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften. Anhand der zahlreichen Wohnungsgesuche im Verhältnis zu einem geringen Angebot an Mietwohnungen ist auch der Bedarf an Mehrfamilienhäusern stark gestiegen. Zuletzt wurden im Plangebiet „Auf Bühl“ (1994) Grundstücke für den Bau von Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Im Jahr 2013 wurde dort das letzte freie Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus bebaut.

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.

Das Gesamtgebiet soll in einem Bebauungsplan zunächst vollständig überplant werden, um die grundlegende Struktur und mögliche Anbindungen festzulegen. Im weiteren Verfahren wird die Gesamtfläche in zwei Teilabschnitten erschlossen.

Bedarf und Abwägungsgebot

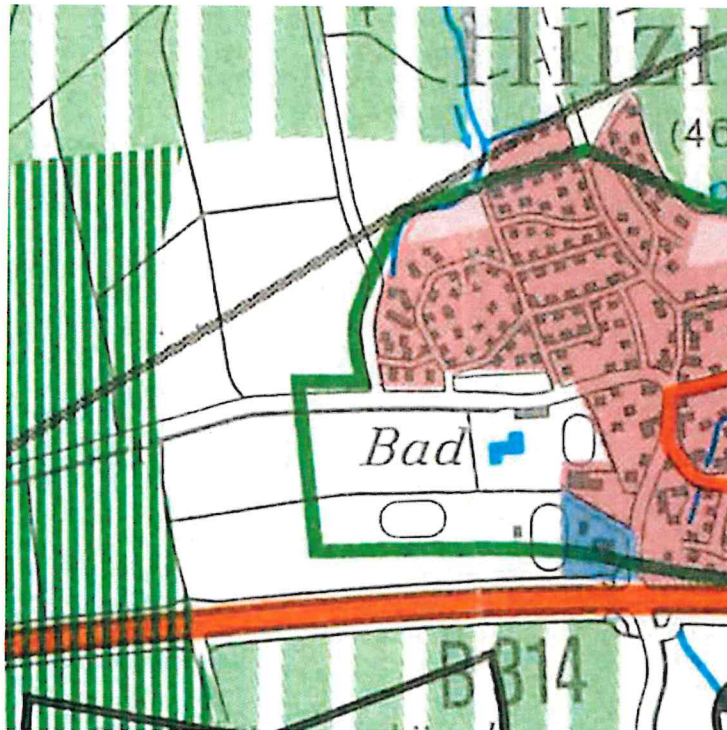
Der Bedarf an Baugrundstücken für Häuser zur Selbstnutzung aus der örtlichen Nachfrage macht es notwendig, diesen Bebauungsplan aufzustellen. In den vergangenen Jahren wurden die letzten wenigen Baulücken im Kernort bebaut (z.B. Duchtlinger Straße), zahlreiche große Grundstücke wurden durch Hinterliegerbebauung nachverdichtet (z.B. An der Steige, Auf Bühl) und teilweise vorhandene gewerbliche Einheiten zu Wohnzwecken umgenutzt (z.B. Riedheimer Straße). Die wenigen im bebauten Ort noch vorhandenen Baulücken sind im privaten Eigentum. Sie werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen Bauwilligen nicht zur Verfügung. Die begonnene Ortskernsanierung dient nur in geringem Umfang zur Schaffung neuer Wohnbauflächen. Die geförderte Sanierung dient vorrangig der Aufwertung des vorhandenen Wohnungsbestands und der Belebung der gewerblichen Nutzungen im Kernbereich.

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. Der Entscheid einer Wohngebietsausweisung am westlichen Rand der Gemeinde erfolgte aufgrund der wesentlich näheren Lage zu den Versorgungseinrichtungen, den Sportanlagen und der im Jahr 2013 ausgewiesenen Baufläche für die „Christliche Schule“ in unmittelbarer Nähe. Ein wesentliches Argument liegt auch in der ruhigeren Lage im Vergleich zur Entwicklung am Südostrand der Gemeinde mit den Einwirkungen des Verkehrslärms der Bundesautobahn A81. Im Jahr 2013 hat die Gemeinde außerdem beschlossen den Kindergarten des Teilortes Riedheims zu erweitern. Die geschaffenen Kapazitäten und die geringe Entfernung sind aufgrund der geringen Entfernung zum Plangebiet auch für diese attraktiv.

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 landwirtschaftliche Fläche aus.



Die Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft sind im Umweltbericht und Grünordnungsplan behandelt. Es wird auf diesen, sowie auf die Aussagen unter Ziffer 5 der Begründung verwiesen.

Verfahren

In der Sitzung vom 18.02.2014 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften als separate Satzung beschlossen. In der Sitzung vom 18.03.2014 hat der Technische und Umweltausschuss dem Entwurf zugestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 08.05.2014 abgehalten. Die durch die Planung berührten Behörden, Gemeinden und sonstigen Träger öffentlichen Belange wurden in der Zeit vom 15.04.2014 bis 16.05.2014 über Ziele und Zwecke der Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

In der Sitzung vom 03.06.2014 hat der Gemeinderat 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 auszu-legen.

Die Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung war 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 22.08.2015 ihre Stellungnahme abzugeben.

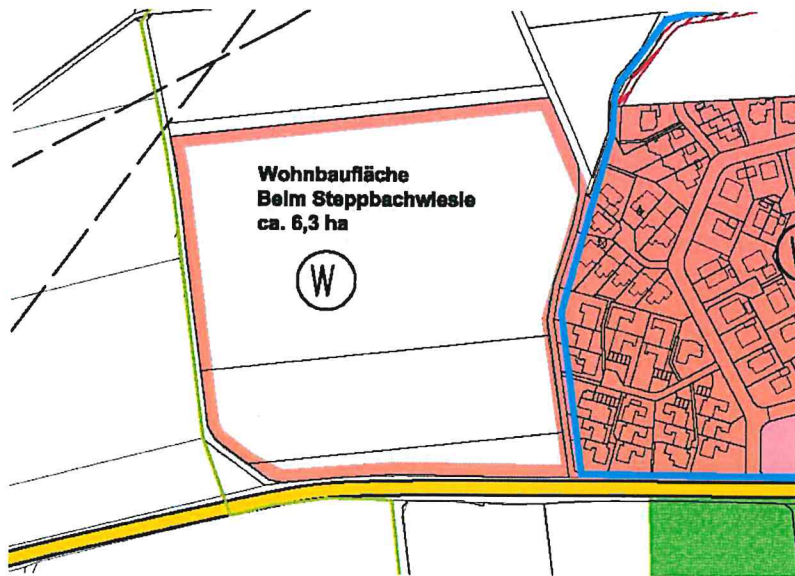
Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 23.06.2015 durch den Technischen Ausschuss bewertet und abgewogen. Der Ausschuss hat in gleicher Sitzung beschlossen den Bebauungsplan nach § 4a Abs 3 BauGB erneut innerhalb einer verkürzten Frist offenzulegen, jedoch nur Stellungnahmen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können. Außerdem wurde beschlossen die Einholung der Stellungnahmen auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschränken.

Die Ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung war am 02.07.2015. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 10.07.2015 bis 20.07.2015 statt. Die durch die Planung berührten Behörden, Gemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 20.07.2015 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 21.07.2015 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ aus. Die geringfügige Überschreitung der Grenzen im Süden und Südwesten des Plangebiets kann trotzdem aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. So sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 28.02.1975 - 4 C 74/72) Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan vom Entwicklungsgebot des § 8 BauGB so lange zulässig, wie die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unangetastet bleibt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus der Darstellung im Flächennutzungsplan.



Landschaftsschutzgebiet

Im Westen und Südwesten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Hegau“, angeordnet am 19.09.1952 auf Basis des Reichsnaturschutzgesetzes vom 25.06.1935 an das Plangebiet an. Der Abstand im Norden beträgt ca. 85 m. Obwohl die Fläche nördlich des Plangebiets nicht im Flächennutzungsplan zur Wohnbebauung ausgewiesen ist, soll die Anbindung weiterer Wohnbauflächen nördlich des Plangebiets grundsätzlich ermöglicht werden.

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

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.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

Städtebauliche Gestaltung

Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist die Schaffung eines neuen Wohnquartiers. Die geplante Bebauung sollte sich nicht an die vorhandene Bebauung im Bereich „Breite III“ hinsichtlich Höhe und Kubatur anpassen. Die dort gewählten eingeschossigen Gartenhofhäuser sind in ihrer Flächenausdehnung stark verdichtet, nutzen jedoch die Höhe nicht aus und schränken die Dachgeschossnutzung erheblich ein. Die durch die gewählte Architektur geschaffene Enge, führt zu erheblichen Erschließungsproblemen.

Die Beschränkung auf zweigeschossig erscheinende Häuser und die Staffelung der Baukörper soll eine struktur-untypische Verdichtung der Ortsrandlage verhindern, andererseits die Realisation zeitgemäßer Wohnformen ermöglichen.

Seite 5/18

Städtebaulich bildet das gesamte Gebiet später den Abschluss des Ortes nach Westen zur freien Landschaft. Da nordseitig mit einer mittelfristigen Weiterentwicklung zu rechnen ist, sollten sich die Gebäude zwar dem Landschaftsbild unterordnen, auf die Festsetzungen von Eingrünungsmaßnahmen sollte aber verzichtet werden.

Der Bebauungsplan soll den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelwohn-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern ermöglichen. Dabei soll die stärkste Verdichtung im Bereich der Riedheimer Straße mit der Ansiedelung von Geschosswohnungsbau und von Reihenhaussiedlungen vorgesehen werden. Der direkte Verkehrsabfluss auf die übergeordnete Verbindungspange „Riedheimer Straße“ führt dadurch auch zur Minimierung des gebietsinternen Ziel- und Quellverkehrs.

Die Grundstücke sind rein südorientiert und durch die Staffelung der Gebäudefluchten wird den Bauherren die Nutzung von Solarenergie auf einer Süddachfläche ermöglicht und empfohlen.

Ökologische Planungsziele

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

Es ist davon auszugehen, dass die Westseite des Gesamtplangebietes auf Dauer den Ortsrand bilden wird. Hier soll eine Randeingrünung ausschließlich auf öffentlichen Flächen angeordnet werden. Dadurch wird die Sichtbarkeit der Bebauung auf Teilflächen beschränkt. Das Landschaftsbild und die kleinräumigen ökologischen Einheiten bleiben erhalten. Die Eigenart des Plangebietes mit Einfamilien- und Doppelhäusern lässt eine ordentliche Durchgrünung in Form von Hausgärten erwarten. Im Bereich der Riedheimer Straße soll durch eine alleeartige Baumpflanzung entlang der Straße eine Randeingrünung nach Süden erreicht werden.

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.

Der im Plangebiet verdolte Steppbachgraben soll geöffnet und renaturiert werden. Durch die Ausweisung von Gewässerrandstreifen soll eine natürliche Entwicklung des Gewässers gefördert und die Durchwanderbarkeit ermöglicht werden.

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:

3. BEBAUUNG**Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Eigenart der im Osten angrenzenden Wohnbebauung wird der Plangebietsteil als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. 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

Äußere Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird mit zwei Anschlüssen direkt an die Riedheimer Straße angeschlossen. Diese Gemeindeverbindungsstraße ermöglicht den Verkehrsabfluss ins Ortszentrum und über die Dietlishofer Straße zur Bundesstraße B314. Der Straßenverlauf im Bereich der Anschlussknoten des Plangebiets soll neu gestaltet werden. Eine Bauminselform am Südwestrand und eine Querungshilfe mit Fahrbahnsteiler am Südostrand sollen zur Geschwindigkeitsreduktion auf der Riedheimer Straße beitragen. Der Ortseingang soll durch Baumpflanzungen betont werden. Die Anordnung von direkten Grundstückszufahrten und öffentlichen Stellplätzen soll außerdem zur Belebung der Seitenräume und zur Geschwindigkeitsreduktion beitragen.

Ein Geh- und Radweg ist bisher nicht vorhanden und muss im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neu angelegt werden. Er soll im Bereich des Plangebiets durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt werden. Im Bereich des geplanten Spielplatzes soll aufgrund der Lage des Steppbachgrabens die Fahrbahnseite gewechselt werden. Hierzu wird eine Querungshilfe vorgesehen. Die Fortführung eines Radwegs in Richtung Riedheim wird im Ansatz angedacht.

Innere Verkehrsführung

Eine Sammelstraße wird als großer Ring durch das gesamte Plangebiet geführt. Durch Fahrbahnversätze und Pflanzquartiere soll die Geschwindigkeit innerhalb des Plangebiets reduziert werden. Die Sammelstraße wird mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Ein einseitiger Gehweg mit 2 m Breite wird durch einen Grün- und Parkstreifen von der Fahrbahn getrennt. Zur Sicherung der Baumstandorte und Parkplätze werden Ein- und Ausfahrtsverbote in diesen Bereichen festgesetzt.

Der innere Teil des Plangebiets wird durch Spielstraßen im Ringsystem erschlossen. Um den Charakter des Wohnwegs deutlich zu machen werden im Anschlussbereich an die Sammelstraße entsprechende Grünflächen zur Reduktion der Kreuzungstrichter vorgesehen.

Die fußläufige Anbindung zum Ortszentrum erfolgt über die Gehwege entlang der Sammelstraße und der Riedheimer Straße. Außerdem führen Fußwege entlang des renaturierten Steppbachgrabens nach Norden. Zudem wird eine Anbindung an den Kornblumenweg vorgesehen.

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 Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

Feldwege

Der Feldweg am Westrand des Plangebiets wird neu an die Riedheimer Straße angebunden. Der auf der Ostseite nach Norden führende und der Anbindung der Berghöfe dienende Feldweg wird an das interne Straßennetz angebunden. Der bisherige Verlauf liegt im Bereich des

renaturierten Steppbachgrabens. Zur Pflege und Unterhalt des Gewässers soll jedoch der geplante Fußweg durch Schotterrasen verbreitert werden.

Die Gemeinde ist bestrebt, den landwirtschaftlichen Verkehr um das Wohngebiet herum zu leiten. Aus diesem Grund soll der Feldweg auf Flst. Nr. 14193 verbessert werden, um eine Verbindung zwischen dem Feldweg Flst. Nr. 14170 und Flst. Nr. 14188 bzw. in Fortführung Flst. Nr. 14164 zu schaffen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestellen der Verkehrsbetriebe „Südbadenbus GmbH“ befinden sich im Bereich des Freibades, sowie am Gasthaus Kreuz. Die fußläufige Entfernung vom äußersten Grundstück des Plangebiets beträgt ca. 750 m. Die Linienbusse in Richtung Singen und Tengen verkehren tagsüber etwa halbstündlich.

Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze

Aufgrund der relativ großen Entfernung zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel werden diese von den Einwohnern voraussichtlich nicht in ausreichendem Maß angenommen. Ferner befinden sich die örtlichen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf (Lebensmittelläden und dergleichen) nicht in unmittelbarer Nähe.

In den Wohnstraßen ist wegen der geringen Ausbaubreite und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Im Bereich der Sammelstraße und des Anschlussknotens zur Riedheimer Straße ist aufgrund des Verkehrsaufkommens und aus Gründen der notwendigen Sichtweiten das Parken ebenfalls 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 muss sich an den möglichen Zufahrten orientieren. Im Bebauungsplan werden hierzu Standorte vorgeschlagen.

Für die Mehrfamilienhäuser im Bereich der Riedheimer Straße wird die Errichtung von Tiefgaragen zwingend vorgeschrieben. Diese sollen ebenerdig von der Riedheimer Straße eingefahren werden. Aufgrund der Hangsituation liegen die Wohngeschosse bergseitig etwa geländeeben. Teilweise jedoch können die Tiefgaragengeschosse zu Vollgeschossen werden. Hierzu kann im Bereich WA1 die Tiefgarage zusammen mit Keller-, Technik- und Nebenräumen ebenfalls zum Vollgeschoss werden. Aufenthaltsräume sind in diesem 3. Vollgeschoss nicht zulässig. Da die Grundstücke in diesem Bereich stark verdichtet sind müssen alle notwendigen Stellplätze ausschließlich in den Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die öffentlichen Stellplätze in diesem Bereich dienen dann vorwiegend dem Besucherverkehr.

Für die ausgewiesenen Reihenhäuser werden die Standorte für Garagen- und Stellplätze vorgeschrieben. Der vorgelagerte Stauraum kann als Stellplatz angerechnet werden.

Für den öffentlichen Spielplatz werden nördlich Stellplätze ausgewiesen. Diese können auch als Ausgangspunkt für Wanderungen in die freie Natur entlang des Steppbachgrabens genutzt werden.

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 Umweltbericht mit 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 Umweltbericht und 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 Umweltbericht und 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 über das bestehende Öko-Konto der Gemeinde Hilzingen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Artenschutz

Direkt betroffen von der Bebauung und deren Wirkungen ist als einzige Vogelart die Feldlerche. Die Feldlerche hat den Schutzstatus 'besonders geschützt' nach dem Bundesnatu-

schutzgesetz und dem Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG). Die in der Anlage 2 „Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Beim Steppbachwiesele“ zum Umweltbericht festgelegte CEF-Maßnahme wird festgesetzt. Diese sieht die regelmäßige Anlage von drei Feldlerchenfenstern bei gleichzeitiger Ackernutzung der Restfläche durch die angrenzenden Bewirtschafter vor.

Landwirtschaft

Die angrenzenden Grundstücke 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. Am Nordrand des Plangebiets wird bis zur Grenze des Flst. Nr. 14166 übergangsmäßig bis zur Entwicklung weitere nördlicher Wohnbaulandflächen eine Wiese als Schutzabstand zur landwirtschaftlichen Nutzung eingesät.

6. HOCHWASSERSCHUTZ / REGENWASSERRÜCKHALTUNG

6.1 Allgemeines

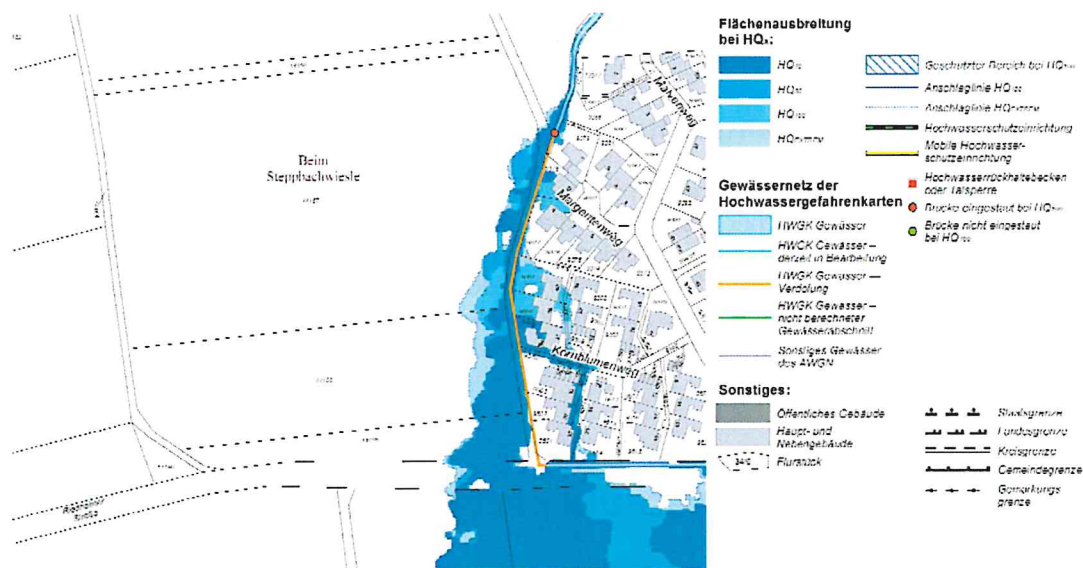
Starkregenereignisse im März 2005 sowie im April 2006 haben auf der Gemarkung Hilzingen zu erheblichen Schäden geführt. Um die Ortslagen künftig vor einem 100 - jährlichen Hochwasserereignis zu schützen, hat die Gemeinde Hilzingen eine Untersuchung zum Hochwasserschutz beim Ingenieurbüro Reckmann GmbH, Owingen in Auftrag gegeben. Das Untersuchungsergebnis (Hochwasserschutzstudie) liegt seit Juni 2007 vor.

Zum Hochwasserschutz wurden Möglichkeiten der HW-Rückhaltung oder –Umleitung untersucht. Ergebnis der Untersuchung war die Empfehlung zur Erstellung eines Hochwasserrückhaltebeckens (HRB S2) mit einem Fassungsvermögen von 2300 m3 im Bereich nördlich des Plangebiets „Hinter Homboll“. Außerdem sollte die Querschnittsverengung im Bereich des verdolten Steppbachgrabens aufgehoben werden.

Im weiteren Verlauf des Steppbachgrabens entlang des Wohngebiets „Breite III“ ist der Grabenquerschnitt jedoch nicht ausreichend und angesichts der beengten Platzverhältnisse entlang der Riedheimer Straße und der anschließend folgenden Verdolung, muss für Starkregenereignisse ein alternativer Wasserabfluss geschaffen werden.

Die Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg mit Stand vom 28.03.2013 weist für den östlichen Teil des Plangebiets als Überflutungsflächen aus. Ursächlich hierfür ist die begrenzte Abflussleistung des Steppbachgrabens und der vorhandenen Verrohrungen. Entsprechend der Berechnungen des Büros Reckmann kann durch Schaffung eines alternativen Abflusswegs die Gefahrensituation für die Wohngebiete „Beim Steppbachwiesele“ und „Breite III“ aufgehoben werden.

Überflutungsflächen bei HQ₁₀, 50, 100, EXTREM



Für den hochwassersicheren Ausbau des Steppbachs ist vorgesehen, den oberhalb der Riedheimer Straße verrohrten Steppbach auf einer Länge von ca. 242 m zu öffnen und über ein neues Grabenprofil mit einer Sohlbreite von 1,80 m, einer Wassertiefe bei HQ₁₀₀ von 0,70 - 0,90 m und einer variierenden Böschungsneigung von min. ca. 1:2 abzuleiten. Bei einem HQ₁₀₀ - Abfluss soll ein Freibord von 20 - 50 cm eingehalten werden.

Als Trockenwettergerinne ist ein Bachprofil mit ca. 80 cm Breite und ca. 15 cm Tiefe, in der Lage, Breite und Tiefe variierend in der Sohle des Hochwasserprofils, vorgesehen. An den 2 Querungen der Wege werden Rechteckdurchlässe erstellt, die so dimensioniert sind, dass in der Sohle 30 cm Sohlsubstrat eingebaut werden kann. Die Wassertiefe bei einem HQ₁₀₀ - Abfluss beträgt ca. 75 cm. Ein Freibord mit 50 cm wird eingehalten. Dadurch ergeben sich lichte Weiten für die Durchlässe von 3,30 * 1,70 m. Der südliche Durchlass hat eine Länge von 4,40 m während der obere Durchlass eine Länge von ca. 6,60 m erhält. Die Durchlässe erhalten ein Geländer als Absturzsicherung.

Bei Hochwasserabflüssen mit hohen Wiederkehrzeiten liegt die Sohlschubspannung deutlich über den zulässigen Werten für Wiesenflächen. Daher ist auf gesamter Länge die Sohle und die im Hochwasserfall überflutete Böschung mit Wacken und Kies der Schüttsteinklasse 0 bzw. I mit entsprechender Kornverteilung (Sieblinie) zu sichern. Die vorhandene Verrohrung DN 700 soll stillgelegt werden. Dazu werden die vorh. Schächte zurückgebaut und der Kanal mit Dämmen verfüllt.

Hochwasserentlastung für die Ortslage

Um das Wasser des Steppbachs bei Hochwasserereignissen zukünftig um die Ortslage leiten zu können, wird im unteren Bereich der Grabenöffnung bei ca. Station 0+22 ein Einlaufbauwerk und eine Rohrdrossel eingebaut, über die nur der HQ₂ - Abfluss = 719 I/s Richtung Ort weitergeleitet werden soll. Oberhalb des Trennbauwerks wird die westliche Uferböschung auf einer Länge von ca. 14 m soweit abgesenkt, dass die Höhe zwischen Bachsohle und Unterkante Überlauf nur ca. 20 - 30 cm beträgt. Dadurch werden größere Abflussereignisse abgeschlagen und selbst bei einem HQ₁₀₀ - Abfluss werden nur ca. 850 I/s in die Ortslage weitergeleitet.

Ableitung Wasser aus Hochwasserentlastungsanlage

Ab dem H02 - Abfluss des Steppbachs wird Bachwasser über die Überlaufschwelle oberhalb des Trennbauwerks beim Plangebiet Steppbach auf ein Rechenbauwerk - ca. 2,30 * 2,85 m, Stababstand 8 cm - geleitet und der Abschlagsleitung DN 1800 bzw. im weiteren Verlauf DN 1500 zugeführt. Die Abschlagsleitung verläuft zunächst in der Riedheimer Straße und führt dann über einen Feldweg auf das gemeindeeigene Fist. 14122.

Bei Regenereignissen mit einer Jährlichkeit von 2 - 5 Jahren wird das Bachwasser, gemeinsam mit dem Regenwasser aus dem Neubaugebiet, auf die Retentionsmulden geleitet. Dort wird es teilweise versickert und teilweise gedrosselt weitergeleitet. Bei Vollenfüllung der Mulden laufen diese kontrolliert über und fluten, wie bereits derzeit auch, die natürlich vorhandenen Retentionsflächen. Welche Überlaufmengen anfallen wird in diesen Fällen von der Dauer der Niederschlagsereignisse abhängig sein. Bei kurzen Dauern wird die Welle aus der Hochwasserentlastung des Steppbachs nach der Welle aus dem Baugebiet bei den Mulden ankommen, während bei Ereignissen mit längerer Dauer die Wellen zeitgleich auflaufen.

Wassermengen, die über einem 5 - jährigen Ereignis liegen, werden über ein Trennbauwerk vor den Mulden abgeschlagen und neben dem Muldensystem direkt in das Grabensystem abgeleitet. Es wird eine Vernässung / Überflutung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen - wie sie auch in der Hochwassergefahrenkarte ausgewiesen sind - in Kauf genommen.

Am nördlichen Rand des Neubaugebiets wird ein Fanggraben zur Aufnahme des Aussengebietswassers angelegt und in den Steppbach eingeleitet. Am westlichen Rand wird entlang des Feldwegs ebenfalls eine Wiesen Mulde profiliert, die das Eindringen von Aussengebietswasser in das Baugebiet verhindern soll. Da die nördliche Grenze vermutlich noch nicht den endgültigen Abschluss der baulichen Entwicklung darstellt, könnte die vorgesehene Schutzmulde bei Gebietserweiterung nach Norden verlegt werden. Aus diesem Grund wurde darauf verzichtet sie in den Geltungsbereich einzubeziehen.

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, Kanalarückstau usw.).

Der hochwassersicherer Ausbau Steppbach und Entwässerung Plangebiets Steppbachwiesle wurde im Rahmen des Wasserrechtsgesuchs für den Steppbach und die Abwasserbeseitigung ist vom 04.02.2015 mit Schreiben LRA KN vom 08.05.2015 genehmigt.

6.2 Maßnahmen Regenwasserbehandlung

Es wird festgesetzt, dass nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer in privaten Mulden auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen und nur den Notüberlauf an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen ist. Alternativ kann ein Regenwasserkleinspeicher mit mindestens 5 cbm Volumen zur Rückhaltung mit entsprechendem Puffervolumen, zur zeitverzögerten Ableitung und zur Nutzung der Niederschläge als Brauchwasser vorgesehen werden.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Regenwasser

Über 2 Anschlüsse in der Riedheimer Straße wird das Regenwasser in die Abschlagsleitung der Hochwasserentlastung des Steppbachs eingeleitet und dem gemeindeeigenen Fist. 14122 zugeführt. Bis zum HQ2- Abfluss im Steppbach wird nur das Regenwasser aus dem Plangebiet auf das Fist. 14122 geleitet. Hier wird das Wasser über drei hintereinander angeordnete Mulden gepuffert. Bis zum 5- jährigen Regenereignis kann theoretisch das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den Mulden versickert bzw. gedrosselt abgeleitet werden.

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem und somit für das Abwasser über entsprechende Schmutzwasserkanäle. Der Sammelkanal in der Riedheimer Straße wird bis zum Anschlusspunkt an der Straße „Am Steppbachwiesle“ geführt. Dort erfolgt der Anschluss der Schmutzwasserleitungen an den Mischwasserkanal. Die verunreinigten Abwässer werden so der Verbandskläranlage Ramsen zugeführt.

Wasserversorgung

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

Der Ruhedruck im Baugebiet liegt bei ca. 6,8 – 8,3 bar. Die Hausinstallation ist über private Druckminderer abzusichern.

Drainagen

Drainagen sind auf dem Grundstück zu versickern und dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, da die Sickermulden südlich des Plangebiets komplett trocken fallen sollen.

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.

Nutzung regenerativer Energien

Die Firstrichtungen der Gebäude sind so vorgeschlagen, dass die Nutzung solartechnischer Anlagen begünstigt wird. Darüber hinaus sind alle privaten Maßnahmen erwünscht, die zur Einsparung von Energie führen. Auf Möglichkeiten zur passiven oder aktiven Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) wird hingewiesen.

Müllbeseitigung

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

8. LÄRMSCHUTZ

Im Rahmen des Bebauungsplans „Christliche Schule“ wurden Lärmauswirkungen der Sportanlagen und des Schwimmbads auf das Plangebiet ebenfalls begutachtet. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass keine negativen Einwirkungen auf eine mögliche Wohnbebauung festzustellen sind.

9. 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.

Im südöstlichen Bereich wird außerdem ein öffentlicher Spielplatz angelegt. Die Lage an der Riedheimer Straße soll einerseits die ruhige Wohnlage fördern, andererseits ist der Bereich gut auffind- und einsehbar. Die Nähe zum renaturierten Steppbachgraben kann auch spielerisch und gestalterisch genutzt werden.

Öffentliche Grünflächen

Entlang des renaturierten Steppbachgrabens werden große zusammenhängende Grünflächen ausgewiesen. Diese Grünfläche bleibt im Eigentum der Gemeinde und wird als Naherholungsfläche der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt.

Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

Weitere Folgeeinrichtungen

Kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind vorhanden. Ein Kindergarten, 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.

10. 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 – Beim Steppbachwiesle“.

Orts- und Landschaftsbild

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und die in der Regel schwierige Einfügung zu erleichtern, werden Festsetzungen zu den Dachneigungen und zur Dachform getroffen. Dabei sollen örtliche Besonderheiten aufgegriffen und weitergeführt werden.

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.

11. STÄDTEBAULICHE DATEN

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	6,6653 ha	100,00 %
davon : Grünflächen im Plangebiet	0,4036 ha	6,06 %
Gehwege in Grünflächen	0,0633 ha	0,95 %
Brutto-Bauland	6,1984 ha	93,00 %

Brutto-Bauland	6,1984 ha	100,00 %
davon Netto-Bauland	4,3889 ha	70,81 %
Straßen	0,8266 ha	13,34 %
Stellplätze und Hofzufahrten	0,1859 ha	3,00 %
Gehwege	0,2253 ha	3,63 %
Feldwege	0,0234 ha	0,38 %
Randeingrünungen	0,0750 ha	1,21 %
Verkehrsbegleitende Grünflächen	0,3189 ha	5,14 %
Hochwasserschutzgräben	0,0581 ha	0,94 %
Spielplatz	0,0966 ha	1,56 %

Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Einfamilienhäuser	49	1,33	65	3,0	195
Doppelhaushälften	20	1,0	20	3,0	60
Reihenhäuser	15	1,0	15	3,0	45
Mehrfamilienhäuser	5	8	40	2,5	100
Summen :			140	2,875	400

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 140 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 400 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 6,1984 ha sind dies 64 Einwohner je Hektar.

12. Kosten

Kosten öffentliche Erschließung

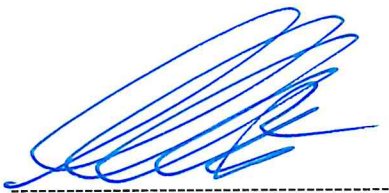
▪ Kanalisation	ca.	0'000 Euro
▪ Straßen, Gehwege, Grünanlagen	ca.	0'000 Euro
▪ Bepflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen	ca.	0'000 Euro
▪ Retentionsmulde	ca.	0'000 Euro
▪ Drainage	ca.	0'000 Euro

Planungskosten

▪ Bauleitplanung	ca.	0'000 Euro
▪ Tiefbauplanung	ca.	0'000 Euro
▪ Grünordnungsplanung	ca.	0'000 Euro

Hilzingen, 21.07.2015

Bürgermeister :



Stadtplaner :

