

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„BREITER WASMEN III“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. ERFORDERLICHKEIT DER BAULEITPLANUNG
3. BEZUG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
4. VORGABEN
5. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE
6. ÖKOLOGISCHE ZIELE UND BELANGE
7. BEBAUUNG
8. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG
9. SONSTIGES
10. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
11. STÄDTEBAULICHE DATEN
12. UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Allgemeines

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Südrand des Kernorts der Gemeinde Hilzingen, östlich begrenzt durch das Plangebiet „Breiter Wasmen II“ und westlich abgeschlossen durch den Verlauf der Landstraße L 190. In der Nord-Süd-Ausdehnung reicht es vom Südrand des Plangebiets „Gießwiesen“ bis zum Gelände des Bauhofes der Gemeinde Hilzingen.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit dem Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung. Die Fläche des Plangebiets beträgt 6,7261 ha.

1.2 Nutzung und Eignung

Das Plangebiet dient der Sicherung und Fortentwicklung des örtlichen Gewerbes und wird entsprechend der Baunutzungsverordnung nach § 8 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es schließt unmittelbar an vorhandene Gewerbegebietsflächen an. Das Standortauswahlverfahren war Bestandteil der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und hat ergeben, dass sich das Plangebiet für die vorgesehene Nutzung bevorzugt eignet.

2. Erforderlichkeit der Bauleitplanung

2.1 Grundsätzliches

Die Ausweisung und Erschließung von Gewerbeflächen ist eine zentrale Aufgabe der Gemeinde. Damit sollen Arbeitsplätze gesichert und gleichzeitig zur Reduzierung von Pendlerströmen beigetragen werden. Der nach wie vor hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen in Hilzingen stehen in den alten Gewerbegebieten keine verfügbaren Reserven mehr gegenüber. Die als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen und noch nicht bebauten Grundstücke können nicht als kurz- oder mittelfristiges Potential betrachtet werden, da sie als Erweiterungsflächen in direktem Zusammenhang mit vorhandenen Betrieben stehen. Um eine verträgliche gewerbliche Entwicklung vorzubereiten, hat die Gemeinde Hilzingen die Erforderlichkeit der Bauleitplanung beurteilt und festgestellt, daß die Aufstellung des Bebauungsplans im öffentlichen Interesse liegt.

Den Bedürfnissen der Wirtschaft und der Sicherung und Entwicklung eines vielseitigen, regional ausgewogenen Angebots an Arbeitsplätzen will die Gemeinde durch die Ausweisung entsprechender Gewerbebauflächen in ausreichendem Umfang und in geeigneter Lage Rechnung tragen.

2.2 Wirtschaftliche und soziale Struktur

Die Wirtschaftsstruktur Hilzingens war bis 1983 geprägt durch zahlreiche Handwerks- und kleine Produktionsbetriebe. Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets „Gießwiesen“, rechtskräftig seit dem 8.12.1983, begann die Umsiedlung der innerörtlichen Firmen, so daß in wenigen Jahren das störende Gewerbe aus dem Zentrum verlagert wurde, und den Betrieben ausreichend

Erweiterungsmöglichkeit an den neuen Standorten zur Verfügung stand. Neben neuen Handwerksbetrieben siedelten sich auch weitere kleine mittelständische Unternehmen an. Im Jahre 1999 wurde das Gewerbegebiet „Breiter Wasmen I“ (rechtskräftig seit 16.09.1999) ausgewiesen. Da die Ausweisung die Nachfrage an Gewerbefläche nicht decken konnte, wurde bereits im Jahr 2000 das Gebiet „Breiter Wasmen II“ (rechtskräftig seit 17.02.2000) ausgewiesen.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten lag in Hilzingen im Jahr 2004 bei rund 2640 Personen. Dabei lässt sich ein eindeutiger Überhang an Berufsauspendler in die Nachbargemeinden (ca. 2240 Personen) feststellen.

Die Arbeitslosenquote im Januar 2006 für die Geschäftsstelle der Arbeitsagentur Singen betrug 7,7%. Diese liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 10,2% (August 2006) aber über dem Durchschnitt von 6,2% des Landes Baden-Württemberg. Der Vergleich mit den angrenzenden Landkreisen zeigt, daß die Ansiedlung von Betrieben und die Schaffung neuer Arbeitsplätze ein wichtiger Schwerpunkt der weiteren Entwicklung ist.

Die Betriebe innerhalb der Gemeinde Hilzingen beschäftigen derzeit rund 1095 Personen (Stand 2005). Im Jahre 1980 wurden in Hilzingen insgesamt 437 Personen beschäftigt. Nach Fertigstellung des Gewerbegebiets „Gießwiesen“ wuchs im Jahre 1990 die Zahl der Arbeitnehmer auf 630 und im Jahre 1995 wurden bereits 875 Personen beschäftigt.

Die positive Entwicklung der Beschäftigungszahlen ist vor allem auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Dienstleistung, Handel und verarbeitendem Gewerbe zurückzuführen. Durch die verkehrsgünstige Lage an der A81 mit der Autobahnausfahrt Hilzingen sind den Unternehmen optimale infrastrukturelle Voraussetzungen geben.

Tendenziell ist die Entwicklung der Beschäftigung positiv zu betrachten. Mit den verfügbaren und den geplanten Gewerbeflächen sollen die Voraussetzungen für weitere Ansiedlungen und Ausweitungen von Betrieben und einer damit verbundenen Steigerung der Beschäftigtenzahlen geschaffen werden.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt am Süd-Westrand des Kernorts der Gemeinde Hilzingen und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die vorgesehen Nutzung als Gewerbegebiet mit ca. 7,7 ha als bevorzugte Fläche ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes orientiert sich an den Grundsätzen der Bauleitplanung, an den Belangen nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB, sowie an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der Raumordnung und Landesplanung. Dabei sollen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang gebracht werden.

4. Vorgaben

Im Flächennutzungsplan ist eine weitere künftige Ausdehnung der Gewerbegebietsflächen über die Landstraße L 190 hinweg in das Gebiet „Brühl“ vorgesehen. Dies wird bei der Gestaltung der Verkehrsanbindung an die L 190 berücksichtigt.

Die beiden direkt an das neue Plangebiet nördlich angrenzenden Betriebe haben bereits konkrete Erweiterungspläne für Ihre Unternehmen. Um einen ungehinderten Betriebsablauf zu gewährleisten, werden die Grundstücke Nr. 8706, 8704 Teil, 8704/6 Teil, 8704/5 Teil, aus dem Bebauungsplan „Gießwiesen“ in die Überplanung aufgenommen. Entsprechende Anpassungen der Festsetzungen sind für die Erweiterung notwendig.

Auf der Ostseite grenzt das Plangebiet an das Gewerbegebiet „Breiter Wasmen II“. Dort sind bereits zwei Straßenanschlüsse zur Anbindung vorgesehen.

Im Nordbereich des Plangebiets verläuft eine 110kV-Freileitung der Elektrizitätswerke des Kantons Schaffhausen (EKS). Im Zuge der Erweiterungsplanung des Gewerbegebiets sollen die vorhandenen Leitungen um ca. 1,60 m höher verlegt werden, so dass eine Unterbauung der Leitung mit entsprechenden Gewerbebauten möglich ist.

5. Städtebauliche Planungsziele

Die Gemeinde Hilzingen ist eingebettet in die Hügellandschaft des Hegaus, die durch die umgebenden Vulkanberge Hohenstoffeln, Hohentwiel und Staufeln geprägt ist. Die Entwicklung der Gemeinde im 20. Jahrhundert orientierte sich stark an der Bahnlinie der ehemaligen „Randenbahn“ die in den 60er Jahren zur Trasse der Bundesstraße B 314 umgenutzt wurde. Nördlich dieser Linie entwickelte sich der Wohnort Hilzingen mit Geschäften und Nahversorgung. Südlich der Trasse entstanden seit den 80-er Jahren die Gewerbegebiete „Gießwiesen“ und „Breiter Wasmen“.

Das städtebauliche Planungsziel liegt einerseits in der Fortführung der bereits überplanten Gewerbefläche. Andererseits sind die Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebiets „Hegau“ und der Erhalt des Landschaftsbilds wichtige Punkte. 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.

Die harmonische Integration in die Topographie, die Lage in der „Talaue“ des ehemaligen Rieds stellen besondere Anforderungen an die Strukturierung und Kubatur der Bebauung. Wichtig für die Einbindung in die Landschaft werden dabei die Maßnahmen der Eingrünung.

In seiner weiteren Entwicklung wird der Gewerbegebietsgürtel unter Einbeziehung der im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Gewerbefläche „Brühl“ sich auf der kompletten Südseite des Kernorts erstrecken. Dadurch muss besonderes Augenmerk auf die Verbindung der Wohnviertel mit der Landschaft im Süden und die Möglichkeiten einer fußläufigen Anbindung gelegt werden.

Durch die Entwicklung nach Süden verlagert sich der Ortsbeginn entlang der L190 „Gottmadingerstraße“. Wichtig sind hierbei die Ausgestaltung der Bebauung und die grünordnerischen Maßnahmen entlang dieser Straße. Einerseits soll der Ortsbeginn verdeutlicht werden, andererseits soll nicht der Eindruck einer urbanen Ausfallstraße entstehen.

6. Ökologische Ziele und Belange

6.1. Allgemeines

Gemäß dem Landschaftsplan des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ist das geplante Gewerbegebiet „Breiter Wasmen III“ vorrangig bebaubar und in der Bewertung unproblematisch.

Eine Allee-Ausbildung der Baumpflanzungen im Abstandsstreifen entlang der L 190 ist zur Eingrünung vorgesehen. Über die Ausgleichsmaßnahmen hinausgehende Ersatzmaßnahmen sind im Bereich der Fließgewässer durchzuführen. Aufgrund hoher Bodenqualitäten ist auf flächensparende Bauformen zu achten. Eine Südorientierung der Gebäude soll eine passive und aktive Solarnutzung ermöglichen.

6.2 Maßnahmen

Um die Eingriffe in die Schutzgüter zu minimieren, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild:

Eingrünung im Südwesten - Bereich der entstehenden Böschungen zur L 190 - mit mehrstufigen Gehölzen. Auf eine Baumallee wird in diesem Bereich verzichtet, um nicht schon auf Höhe des beginnenden Gewerbegebietes einen Siedlungscharakter zu erhalten, der durch Wohnbebauung jedoch erst auf Höhe der Brücke der Bundesstraße beginnt.

Eingrünung im Westen durch eine Baumreihe entlang der L 190, beginnend auf Höhe der geplanten Zufahrt ins Gewerbegebiet.

Flächenhaftes Pflanzgebot für die Einzelgrundstücke ohne Standortfestsetzung.

Schutzgut Wasser:

Wasserretention durch private Mulden oder Mulden-Rigolen zur Verbesserung der Wasserbilanz.

Schutzgut Mensch:

Verbesserung des Fußwegesystems zur Naherholung durch Anbindung des Riederbachwegs auf Höhe des Bauhofs und Weiterführung in Richtung Norden ins Gewerbegebiet. Aufgrund der bestehenden Böschung besteht derzeit keine Möglichkeit, den westlich der L 190 gelegenen Geh- und Radweg Hilzingen/Gottmadingen zu erreichen. In diesem Zuge werden die vorhandenen Fußwege im geplanten Baugebiet an die dortigen Gehwege angeschlossen und die Situation generell entschärft.

Eine langfristige Verbesserung würde eine Unterführung für Fußgänger unter der L 190 im Bereich des Brückenbauwerks über den Rohrbach darstellen. Sie könnte im Zuge eines vorgesehenen Ausbaus der Landstraße hergestellt werden.

Schutzgut Boden :

Die vorhandenen Böden besitzen hochwertige Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auf einen besonders schonenden und sparsamen Umgang mit den Böden muss geachtet werden. Daher ist eine zumindest teilweise 3-geschossige Bauweise, bei einer maximalen Firsthöhe von 12 Metern geplant.

7. Bebauung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Weiterentwicklung der bestehenden angrenzenden Gebiete wird das Plangebiet als Gewerbegebiet entsprechend § 8 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die geplanten Flächen vorrangig dem Handwerk, dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe, sowie für Büros und Verwaltungen vorbehalten werden.

Betriebe des Einzelhandels können nur als untergeordneter Bestandteil eines produzierenden oder dienstleistenden Gewerbes zugelassen werden. Für Einzelhandelsbetriebe, welche eine Nahversorgungsbedeutung und eine so genannte „Ortskernrelevanz“ haben (z.B. Nahrungs- und Genussmittel) wurde in jüngster Zeit das Sondergebiet „Ehemaliges ZG-Raiffeisen-Areal“ ausgewiesen.

Die Ansiedlung von Betrieben des Schrott- und Altmaterialgewerbes widerspricht dem Gebietscharakter. Die Nähe zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Hegau“ erfordert ein entsprechend landschaftsverträgliches Erscheinungsbild der Betriebe und der im Umfeld der Gebäude gelagerten Materialien und Stoffe.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter soll sich an den vorhandenen Gewerbeflächen anlehnen. Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Individuell nach den Anforderungen der Betriebe soll die Teilung der Grundstücke entsprechend deren Bedarf erfolgen. Textliche Festsetzungen sowie das Maß der baulichen Nutzung sollen eine geordnete, städtebauliche Gestaltung ermöglichen, ohne dabei den Gewerbetreibenden die optimale Umsetzung ihrer Betriebsabläufe zu erschweren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 lässt eine wirtschaftliche Nutzung zu und entspricht der Dichte der angrenzenden bebauten Gewerbegebiete. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ermöglichen eine praxisgerechte Kubatur von Gebäuden für kleinere und mittlere Handwerks- und Produktionsbetriebe. Eine Staffelung ist erforderlich um eine abgestufte und die topografische Situation vor Ort berücksichtigende Höhenentwicklung realisieren zu können.

Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen vorgegeben. Diese ermöglichen eine individuelle Teilung der Grundstücke entsprechend dem Bedarf der sich ansiedelnden Betriebe.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu erzielen, sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon nicht betroffen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2, welche der Ver- und Entsorgung dienen.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1 Anbindung

Das Gewerbegebiet wird an die örtlichen Straßen und an überörtliche Hauptverkehrsstraßen so angebunden, dass sich kurze Wege ohne Belastung des innerörtlichen Verkehrsnetzes ergeben. Insbesondere sollte der Erschließungsverkehr den Kernort nicht beeinträchtigen. Der LKW-Lieferverkehr des Gewerbegebietes wird an das Gewerbegebiet „Breiter Wasmen II“ und damit über den Kreisverkehr an der B 314 mit direkter Zufahrt zur Autobahn A81 angeschlossen.

Im nordöstlichen Bereich wird eine Verbindung mit dem Gewerbegebiet „Gießwiesen“ vorgesehen. Inwiefern hier nur eine PKW-Verbindung sinnvoll und möglich ist, wird verkehrsrechtlich zu klären sein.

8.2 Landstraße L 190

Im südwestlichen Bereich wird das Plangebiet an die L190 „Gottmadinger Straße“ angebunden. Die Anbindung wird so ausgebildet, dass sie als Kreuzung mit künftiger Zufahrt in das spätere Gewerbegebiet „Brühl“ erweitert werden kann.

In Absprache mit der Straßenbaubehörde wird an der neuen Kreuzung eine Linksabbiegerspur für den Verkehr vom Ort kommend vorgesehen. Zur besseren Verkehrssicherheit und aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse durch die vorgegebene Topographie wird empfohlen, durch verkehrsrechtliche Anordnung die Verkehrsgeschwindigkeit aus Richtung Gottmadingen kommend ab dem Bauhof auf 70 km/h zu reduzieren. Die Lage des Kreuzungspunktes wurde bei einem Vor-Ort-Termin auf die Sichtverhältnisse abgestimmt. Im Bereich der Böschung Richtung Gottmadingen sind noch Geländemodellierungen notwendig.

Im Kreuzungsbereich ist der Anschluß des Radwegs an die Gehwege des Plangebiets zu berücksichtigen. Eine Verkehrsinsel soll im Bereich der Sperrfläche der Linksabbiegerspur als Überquerungshilfe ausgebaut werden.

8.3 Bundesautobahn BAB A 81

Die unmittelbare Nähe zur Autobahn BAB A81 und zur Bundesstraße B314 schafft einerseits ideale Voraussetzungen für die verkehrstechnische Anbindung an das überregionale Straßennetz. Andererseits muss die davon ausgehende Lärmsituation untersucht werden. Notwendige Lärmschutzmaßnahmen für das Gewerbegebiet können jedoch nicht zu Lasten des Straßenbaulastenträgers durchgeführt werden.

Außerdem ist zu beachten, dass zu keiner Zeit von den Emissionen der Gewerbebetriebe die Verkehrssicherheit der Autobahn BAB A81 beeinträchtigt wird.

8.4 Innere Erschließung

Die internen Erschließungsstraßen sind so angeordnet, dass eine vernünftige Aufteilung der Baugrundstücke möglich ist. Dabei ist eine hohe Flexibilität bei der Grundstücksteilung sehr wichtig. Die Straßenquerschnitte orientieren sich an den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraße EAE 85/95“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Ausgewiesene öffentliche Stellplätze im Straßenraum sind nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die für die gewerbliche Nutzung nachzuweisenden Stellplätze auf den privaten Grundstücken ausreichen.

8.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation, sowie die Müllbeseitigung sind gesichert. Der Mischwasserkanal der Gewerbegebiete „Breiter Wasmen“ durchquert bereits im Bereich der geplanten internen Straßentrasse das Plangebiet. Die Entwässerung erfolgt durch den Anschluss an den öffentlichen Kanal im Mischsystem. Unbelastete Dachwässer werden über Rückhalteinrichtungen (Milden und Rigolen, Dachbegrünungen bzw. Zisternen) geführt und mit dem Überlauf an den öffentlichen Kanals angeschlossen.

9. Sonstiges

9.1 Emissionen / Immissionen

Das geplante Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes von Hilzingen dar. Die Art der Betriebe wird etwa denen des angrenzenden Bestandes entsprechen. Eine nachteilige Veränderung von Emissionen im Plangebiet wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Immissionen für den dem Wohnen dienenden Siedlungsbereich des Ortes Hilzingen werden aufgrund der Entfernung und der bestehenden Trasse der Bundesstraße kaum auftreten.

Zum Schutz der im Plangebiet zulässigen immissionsempfindlichen Nutzungen (z.B. Büroräume und Betriebsleiterwohnungen) sind vom Bauherrn private passive Maßnahmen vorzusehen.

9.2 Freileitung

Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft die Trasse einer 110kV Freileitung der EKS. Die Leitungsführung ist bestimmt durch die beiden vorhandenen Maststandorte. Die Leitung soll unterbaut werden. Die geforderten Abstände nach DIN VDE 0210 der Gebäude zu den Leiterseilen müssen eingehalten werden. Aus diesem Grund wird zur Schaffung ausreichender Gebäudehöhe für die gewerbliche Nutzung die Leitungsführung am Mast um ca. 3,20 m erhöht. Aus der Projektierung durch die EKS ergibt sich ein Tiefpunkt der Leitungen mit einer Höhe von 472,42 m. Ü.NN. beim kritischen Temperaturwert von 80° C. Für Gebäude mit einer flachen Dachneigung bis 15° ist ein Abstand von 5m gemäß DIN VDE 0210 einzuhalten.

Um die Freileitungsmasten ist ein Schutzstreifen von 10 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten.

9.3 Gewässer

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft der Bachlauf „Gießwiesengraben“. Bereits in den Gewerbegebieten „Breiter Wasmen I und II“ wurde die Straßenführung entlang des Bachlaufs innerhalb des Gewässerrandstreifens gelegt. So ist der ungehinderte Zugang zum Unterhalt und zur Pflege gesichert.

10. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**10.1 Festsetzung**

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, zur Einordnung in das gewachsene Bild der Gemeinde Hilzingen und zur gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Breiter Wasmen III“.

10.2 Orts- und Landschaftsbild

Für das Gewerbegebiet werden die Gestaltungsanforderungen in einem vertretbaren Rahmen gehalten, um die Investoren nicht über Gebühr unwirtschaftlich zu belasten. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung orientieren sich an den in angrenzenden Plangebieten anzutreffenden Bauformen für gewerbliche Nutzungen.

Das Plangebiet schließt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Hegau“ an. Zunehmend verbreitet sich auch im gewerblichen Bereich die Erkenntnis, dass die gute Gestaltung eines Betriebes und seines Umfeldes auch zu einer Verbesserung der Arbeitsbedingungen und zu einer Aufwertung des Erscheinungsbildes des Unternehmens führt. Durch entsprechende Festsetzungen in örtlichen Bauvorschriften sollen diese Ziele gefördert werden.

11. Städtebauliche Daten**11.1 Flächenbilanz**

Fläche des Plangebiets	6,7261 ha	100,00 %
davon		
Ausgleichsfläche	0,2073 ha	3,08 %
Straßen und Wege	0,7685 ha	11,43 %
Grünflächen	0,2428 ha	3,61 %
Netto-Bauland	5,5075 ha	81,88 %

11.2 Geschätzte Kosten der öffentlichen Erschließung

• Kanalisation	ca.	130.000,00 Euro
• Hausanschlüsse (Wasser und Kanal)	ca.	68.000,00 Euro
• Wasserversorgung	ca.	40.000,00 Euro
• Straßenbau (inkl. Anschluss an L190 mit 125.000,00 Euro)	ca.	896.000,00 Euro
• Grünordnung	ca.	33.000,00 Euro

12. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Der Umweltbericht wurde vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen erarbeitet und ist dieser Begründung beigelegt.

Er ist so strukturiert, dass er mit dem fortschreitenden Bauleitverfahren „mitwachsen“ kann und wurde parallel zu den Schritten des Bauleitplanverfahrens erstellt.

Das im Umweltbericht festgehaltene Ergebnis der Umweltprüfung unterliegt – gleichrangig mit den übrigen Belangen – der Abwägung nach § 1 a BauGB. Die zusammenfassende Erklärung soll zusätzlich zur Begründung des Bauleitplans die Abwägung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung darlegen. In der Überwachung („Monitoring“) wird die Umweltprüfung vollzugsbegleitend fortgeführt.

Hilzingen, den 13.02.2007

Bürgermeister :

Stadtplaner :

