

BEATE SCHIRMER



FREIRAUMPLANUNG

UMWELTBEITRAG

zur Aufstellung des
Bebauungsplanes
"Kellhof – 3. Änderung"

Gemeinde Hilzingen



Hilzingen, 15. Januar 2013

Beate Schirmer
Freiraumplanung
Peter-Thumb-Str. 6
78247 Hilzingen

Beate_Schirmer@web.de

Gliederung

1	Einleitung	3
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	6
1.2	Darstellung der für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	6
2	Beschreibung Bewertung und Auswirkungen	7
2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
2.2	Schutzgut Boden	8
2.3	Schutzgut Wasser	9
2.4	Schutzgut Klima und Luft	10
2.5	Schutzgut Landschaft	10
2.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
3	Vermeidung, Minimierung und Anregungen	11
3.1	Vermeidungsmaßnahmen	11
3.2	Minimierungsmaßnahmen	11
3.3	Ausgleichsmaßnahmen	12
3.3.1	Öffentliche Grünfläche (G1)	12
3.3.2	Private Grünfläche (G2)	12
3.3.3	Private Grünfläche (G3)	12
3.3.4	Pflanzgebote (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	13
4	Zusammenfassung	15

ABBILDUNGEN UND TABELLEN

Tab. 1	FFH-Anhang IV Arten in Baden-Württemberg	4
Tab. 2	Schutzgebiete „Kellhof – 3. Änderung“	5
Tab. 3	Flächenbilanz	6
Tab. 4	Schutzgebiete „Kellhof – 3. Änderung“	7
Bilder	Dokumentation	16
	Pflanzenlisten	18

1. Einleitung

Durch die BauGB-Novelle aus dem Jahr 2007 können Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren zur Rechtskraft gebracht werden, mit dem Ziel der:

- Stärkung der Innenentwicklung
- Verminderung der Flächeninanspruchnahme
- Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben
- Absicherung von Stadtteil- und Ortszentren

Der Anwendungsbereich erstreckt sich über die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Im Einzelnen sind dies

- Änderung vorhandener Bebauungspläne
- Gebiete nach § 34 BauGB
Außenbereiche im Innenbereich
- Abrundungen in den Außenbereich

Wobei als Anhaltspunkte für die Innenentwicklung folgende Kriterien gelten

- Erhaltung und Erneuerung vorhandener Ortsteile
- Zurechnung zur vorhandenen Siedlungsstruktur
städtebaulicher Zusammenhang
- Bauliche Vorprägung des Plangebiets
bereits bestehende Anzeichen für bauliche Verdichtung
- Organische Siedlungsentwicklung

Als Ausschlusskriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB gelten

- Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVPG oder Landesrecht
- Anhaltspunkte für Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (Natura 2000)

Wobei die Schwellenwerte bei weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche liegen müssen. Übersteigt der Bebauungsplan diesen Wert, so ist bis weniger als 70.000 m² eine Vorprüfung der erheblichen Umweltauswirkungen durchzuführen.

Mit einer Plangebietsgröße von ca. 3,3716 ha ist bei einer für die beiden Gebietstypen MI und SO geltenden GRZ von 0,6 und 0,4 im Wohngebiet der Schwellenwert deutlich unterschritten.

Der Artenschutz bleibt von der bauleitplanerischen Abwägung unberührt und ist unabhängig von der Eingriffsregelung. Schutzobjekte des besonderen Artenschutzes:

Streng geschützte Arten:

- Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A der Europäischen Artenschutz VO
- Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Tier- und Pflanzenarten, die in der BArtSchV unter strengen Schutz gestellt sind

Besonders geschützte Arten:

- Die streng geschützten Arten
- Tier- und Pflanzenarten nach Anhang B der Europäischen ArtenschutzVO
- Die europäischen Vogelarten
- Tier- und Pflanzenarten, die in der BArtSchV unter besonderen Schutz gestellt sind

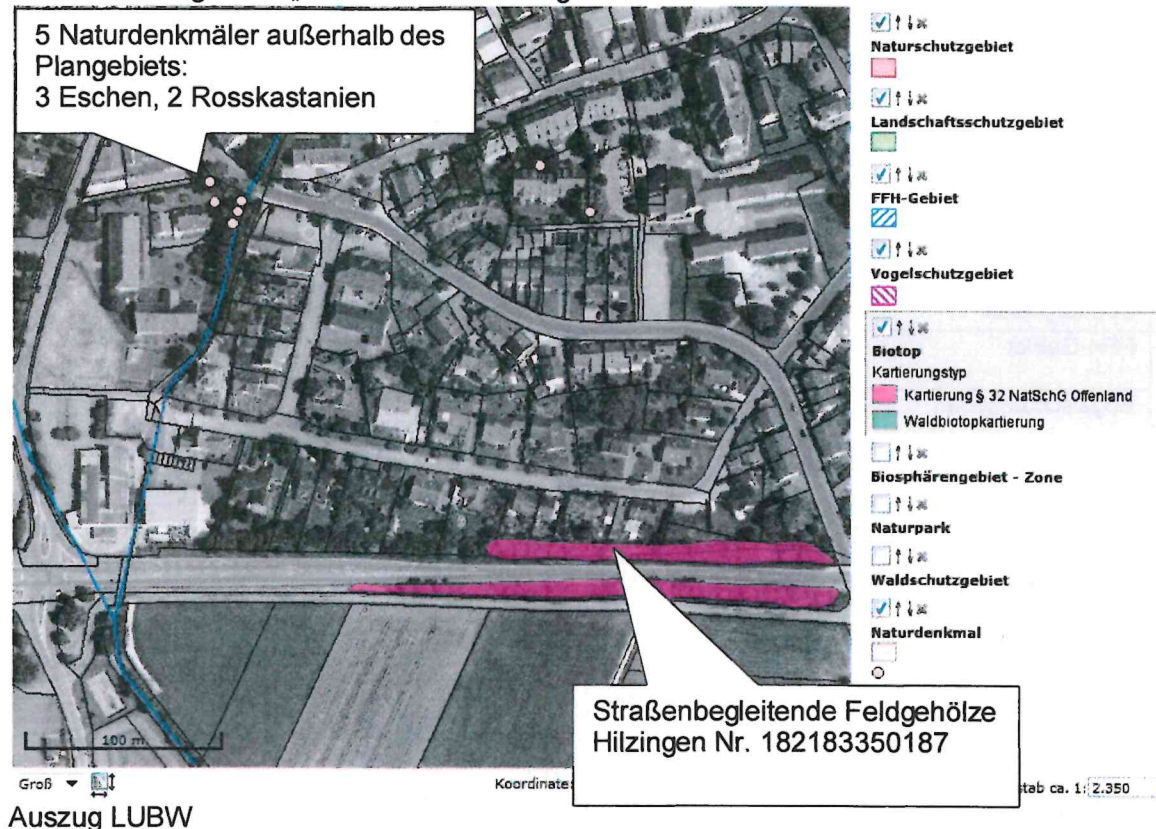
Der unterschiedliche Schutzstatus beinhaltet differenzierte Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, die zu berücksichtigen sind.

Die Abwägungsbelange hinsichtlich Natur und Landschaft werden in Form eines Umweltbeitrags zum Bebauungsplan dargestellt.

Tab. 1 FFH-Anhang IV Arten in Baden-Württemberg

Säugetiere	Reptilien	Amphibien	Käfer	Schmetterlinge	Libellen	Weichtiere	Pflanzen
Biber	Schlingnatter	Geburts-helferkröte	Heldbock	12 Arten	5 Arten	Zierliche Teller-schnecke	Dicke Trespe
Feldhamster	Europ. Sumpf-schildkröte	Gelbbauch-unke	Eremit			Gemeine Fluß-muschel	Frauen-schuh
Luchs	Zaun-eidechse	Kreuzkröte	Alpenbock				Sumpf-Gladiole
Haselmaus	Smaragd-eidechse	Wechsel-kröte	Breitflügl. Tauch-käfer				Sand-Silber-scharte
21 Fleder-mausarten	Mauer-eidechse	Laubfrosch					Büchsen-kraut
	Äskulap-natter	Knoblauch-kröte					Sumpf-Glanz-kraut
		Moorfrosch					Kleefarn
		Springfrosch					Bodensee-Vergißmein-nicht
		Kleiner Wasser-frosch					Sommer-Wendel-orchis
		Alpen-salamander					Prächtiger Dünnfarn
		Kammolch					

Tab. 2: Schutzgebiete „Kellhof – 3. Änderung“



Auszug LUBW

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Die Bauentwicklung im Innenbereich der Ortslage wird von der Gemeinde Hilzingen zur Schonung des Außenbereichs angestrebt. Die Nachverdichtung ermöglicht die Errichtung von weiteren sieben Wohngebäuden und die Vergrößerung der vorhandenen Baufenster zur Anpassung an die aktuellen Anforderungen. Das Plangebiet bildet den südlichen Siedlungsrand von Hilzingen und grenzt im Süden an die B 314 und die von intensiver Landwirtschaft geprägten freie Landschaft. Im Westen erfolgt die Straßenbegrenzung über die Dietlishofer Straße, über die das Sondergebiet und das Mischgebiet erschlossen werden. Das restliche Plangebiet ist von überwiegend Wohnbebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern bebaut. Die Zwinghofstraße erschließt die einzelnen Grundstücke. Entlang der Bundesstraße ist das bestehende Feldgehölz im östlichen Bereich als § 32-Biotop kartiert. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an den Mühlebach. Fußläufig ist das Plangebiet über Gehwege der genannten Straßen mit der Ortsmitte verbunden. Die freie Landschaft südlich Hilzingens wird über zwei Unterführungen westlich und östlich des Plangebiets erreicht.

Der Bebauungsplan „Kellhof – 3. Änderung“ sieht im MI und SO der Gebietstypen eine maximale Bebaubarkeit der Grundstücksflächen mit einer GRZ von 0,6 vor. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt. Die öffentliche Erschließung wird von der Planung nicht tangiert.

Für die Eingriffsregelung bedeutet dies, dass die zu erwartenden Eingriffe als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ anzusehen sind. Eine Ausgleichspflicht besteht nicht, da es sich bei der Eingriffsregelung um rein nationales Recht handelt, wohl aber sind die Belange der einzelnen Schutzgüter abzuwägen.

1.2 Darstellung der für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Es existieren keine, für das Plangebiet relevante, Ziele von Fachplänen. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes sind nicht vorhanden.

Tab. 4: Schutzgebiete „Kellhof – 3. Änderung“

Schutzgebiet	Betroffenheit Baugebiet „Auf dem Bohl – 2. Änderung“	
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, ☐ entlang der südlichen Grenze sind straßenbegleitende Feldgehölze kartiert
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein ☒	ja, ☐
Bannwald	nein ☒	ja, ☐
Schonwald	nein ☒	ja, ☐
Wasserschutzgebiet	nein ☒	ja, ☐ Name:
Überschwemmungsgebiet	nein ☒	ja, ☐ Name:

2 Beschreibung, Bewertung und Auswirkungen

2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aktuelle Nutzung:

Das Plangebiet liegt vollständig im besiedelten Raum, der im Wohngebiet hauptsächlich von Einzelhäusern geprägt wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die vorhandenen Biotoptypen stark von der menschlichen Nutzung und der Nähe zur B 314 beeinflusst. Mit Ausnahme der Feldgehölze entlang der Bundesstraße prägen Hausgärten unterschiedlichster Nutzungsintensität das Bild, wobei Zierrasen und nicht heimische Baumarten überwiegen. Der Randbereich des Mühlebachs ist teilversiegelt und teilüberbaut und der Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Die Schutzziele besonders geschützter Gebiete, wie. die potentiellen FFH- und Vogelschutz-Gebiete werden nicht tangiert.

Biotoptypen:

(nach der Bewertung der Biotoptypen Baden-Württemberg zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung)

- 41.10 straßenbegleitende Feldgehölze im Böschungsbereich der B 314 (§ 32-Biotop)
überwiegend standorttypische Baum- und Straucharten, wie Feld-Ahorn, Haselnuss, Hartriegel und Liguster (aus: Kartierung Offenland Baden-Württemberg)
- 45.10 Einzelbaum heimischer Baumarten auf mittelwertigem Biototyp
Spitzahorn, Walnussbaum, Birke, Feldahorn, Waldkiefer, Lärche und Obstbaum
- 45.10 Einzelbaum nicht heimischer Baumarten auf mittelwertigem Biototyp
Platane, Thuja, Scheinzypresse, Blau- und Rotfichte, serbische Fichte
- 60.60 Hausgarten mit überwiegend Zierrasengesellschaft und Ziersträuchern

Wie bereits unter der aktuellen Nutzung beschrieben, ist in den überwiegend von nicht heimischen Gehölzen dominierten Vegetationsstrukturen der Hausgärten mit einzelnen Brutpaaren der besonders geschützten Vogelarten zu rechnen. Hierunter fallen Amsel, Haussperling, Grünling, Blau- und Kohlmeise, Zaunkönig, Hausrotschwanz und Rotkehlchen. Das Vorkommen streng geschützter Arten ist nicht dokumentiert.

Die Bestandsstärke nach dem BODENSEE-BRUTVOGELATLAS-2000/02 der Ornithologischen Arbeitsgemeinschaft Bodensee ist wie folgt ermittelt:

- **Amsel** - „anhaltend leicht rückläufige Bestände, häufigste Vogelart des Bodenseegebiets“,
- **Haussperling** - „drastischer, hoch signifikanter Bestandsverlust, vor allem im Norden und Westen, bei stabiler Präsenz, dritthäufigste Vogelart des Bodenseegebiets“
- **Grünling** – „starke, hoch signifikante Bestandsverluste nach 1990 im gesamten Gebiet“
- **Blaumeise** – „anhaltend leichte, für den Gesamtzeitraum hoch signifikante Bestandszunahme trotz auffälligen Verlusten im Südosten“
- **Kohlmeise** – „sowohl Präsenz als auch Brutbestand weitgehend stabil“
- **Zaunkönig** – „hoch signifikante Bestandszunahme seit 1990 und gesichert höhere Präsenz“
- **Hausrotschwanz** – „hoch signifikante Bestandszunahme bis 1990, auch danach anhaltend positiver Trend“
- **Rotkehlchen** – „nach signifikanter Ausweitung der Präsenz bis 1990 seither insgesamt auf hohem Niveau stabil“
- **Elster** – „Bestand und Präsenz hoch signifikant zunehmend“

Um eine Gefährdung des Bruterfolgs auch einzelner Vogelpaare zu vermeiden, ist die Einhaltung des Verbots von Baumfällungen zwischen März und September, unerlässlich. Eine Gefährdung des lokalen Bestands ist nicht gegeben.

Der Bereich der Hausgärten kommt aufgrund seiner Ausprägung und der Nähe zur Bundesstraße als Habitat für Amphibien und Reptilien nicht in Frage.

Eine Maßnahme zur Vermeidung für die vorkommenden Arten stellt in erster Linie der Erhalt des Lebensraums dar. Die Festsetzung extensiv zu pflegender privater Grünflächen sichert Fortpflanzungs- Ruhestätte und Nahrungsgrundlage.

Störungen nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG der Tiere durch den Baubetrieb sind auf den sieben Grundstücken zu erwarten. Rückzugsflächen bestehen auf den benachbarten Grundstücken.

Eine Zerstörung der Fortpflanzungs-/Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ist, bei Einhaltung der Brutzeiten, auszuschließen. Die Tötung nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG einzelner Tiere kann als bau- und anlagebedingte Wirkung ausgeschlossen werden. Bei den betriebsbedingten Wirkungen ist ein Kollisionsrisiko, vor allem im Bereich der Bundesstraße (z. B. für Igel, Vögel und Insekten), nicht auszuschließen.

Bewertung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Kellhof“ werden sich die vorhandenen Strukturen zeitnah nicht wesentlich verändern. Einzelne Bauvorhaben werden voneinander zeitlich losgelöst und über Jahre verteilt. Für den besonderen Artenschutz ist durch die geplanten Baumaßnahmen von keiner Erheblichkeit auszugehen.

Im Bereich der Hausgärten ist eine Vorbelastungen für Tiere und Pflanzen aufgrund der verhältnismäßig geringen Artenvielfalt, deutlich vorhanden.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans lassen auf keine Erheblichkeit schließen. Durch die Ausweisung von einer öffentlichen und zwei privaten Grünflächen zur Sicherung und Entwicklung der ökologischen Vielfalt, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Schädigung des Tierbestands zu erwarten. Die Gebote zur Anpflanzung von Bäumen und Feldhecken bietet weiteren Tierarten Nahrungshabitat und Wanderkorridor.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen herrscht kein Verbotstatbestand.

Auswirkungen:

Trotz möglichen Verlusts von Teillebensräumen geht die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, vor dem Hintergrund, dass keine streng geschützten Arten in ihrem lokalen Bestand gefährdet sind und die genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung umgesetzt werden, von keinen voraussichtlich erheblichen negativen Umweltauswirkungen aus.

2.2 Schutzgut Boden

Gemäß BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Bodenschutzklausel verlangt die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bewertung

Der geologische Aufbau und das darauf entstandene Relief weist Hilzingen in der naturräumlichen Gliederung dem Naturraum der großen Hegauniederung zu. Starken Einfluss auf die Geologie hat die Vergletscherung der Würmeiszeit mit seinen mächtigen Ablagerungen der Grundmoräne.

Die Oberflächenform des Plangebiets zeichnet sich durch eine annähernd ebene Lage aus, mit einer mittleren Geländehöhe von 460 ü. NN. Die Bundesstraße verläuft auf der alten

Trasse der Randenbahn und liegt auf erhöhtem Niveau zur Umgebung.

Durch eine zusätzliche Überbauung und Mehrversiegelung gehen überwiegend bereits anthropogen beeinflusste Bodenfunktionen verloren.

Es bleibt eine hohe Empfindlichkeit der Böden gegenüber Versiegelung und der daraus resultierenden Verringerung der Filter- und Pufferfunktion und des Ausgleichs im Wasserhaushalt, deren Leistungsvermögen im Gebiet hoch sind.

Minimierungsmaßnahmen, wie die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Mit der Schaffung des § 13a BauGB hat sich der Gesetzgeber entschieden, u. a. die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich zu erleichtern. Obwohl auch hier ein Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt, wird dieser nicht von der Eingriffsregelung tangiert.

Auswirkungen:

Gegenüber dem Altbestand ist eine zusätzliche Bebauung in eher geringem Umfang möglich. Eine Nachverdichtung findet vereinzelt an vier Stellen im Gebiet statt, wovon zwei Grundstücke bereits wassergebunden befestigt sind.

Durch eine Bebauung im Innenbereich werden wertvolle Ressourcen im Schutzgut Boden im Außenbereich geschont.

2.3 Schutzgut Wasser

Hier liegen die Schutzziele in der Sicherung der Qualität und der Quantität von Grundwasservorkommen sowie der Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an den Mühlebach. Ein Gewässerrandstreifen ist nicht vorhanden.

Die Gesamthärte des Grundwassers liegt bei über 18° dH.

Bewertung

Im Untersuchungsgebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse bereits durch Überbauung beeinträchtigt. Für die hinzu kommenden vollversiegelten Flächen wird die Wasserretention darüber hinaus unterbunden und steht für den Naturkreislauf nicht mehr zur Verfügung.

Der Eingriff in dieses Schutzgut wird durch die Vorbelastung als mittel, im Bereich des fehlenden Gewässerrandstreifens als hoch, bewertet. Durch zusätzliche Überbauung und Versiegelung gehen Sorptionseigenschaften verloren.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen sind dort zu erwarten, wo infolge von Ausschachtungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschicht verringert wird. Bei Unfällen mit Wassergefährdenden Stoffen steigt die Gefahr der Grundwasserverunreinigung.

Anlagebedingte Wirkungen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen unterbindet lokal die Grundwasserneubildung. Als Minimierungsmaßnahme wird die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser angeregt. Durch die Anlage von privaten Retentionsmulden bzw. Mulden-Rigolen-Systemen wird das anfallende Dachwasser zusammen mit dem unverschmutzten Oberflächenwasser wieder in den Naturkreislauf eingespeist und das Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser weitgehend unterbunden. Die Wasserbilanz wäre somit ausgeglichen und ein aktiver Beitrag zur Hochwasservermeidung geleistet.

Die Hochwasserspitze ebenfalls bremsen, kann auch der Einbau eines Regenspeichers. Der Einbau von Zisternen, mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5 cbm, eignet sich darüber hinaus zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung.

Für das Schutzgut Wasser sind in diesem Umfang keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist durch bestehende Nutzung und Straßenverkehr bereits stark vorgeprägt. Der Anteil an vegetationsfreien und versiegelten Bereichen wirkt sich aufgrund der erhöhten Abstrahlung auf die klimatischen Verhältnisse Temperatur erhöhend und luftfeuchtigkeitsmindernd aus.

Hilzingen liegt nach Aussage des Landschaftsplans im bioklimatischen Belastungsgebiet „Großraum Singen“. Charakteristisch sind die, aufgrund von Schadstoffemissionen entstehenden Inversionswetterlagen im Herbst und Winter.

Häufigste Windrichtung ist Westen.

Bewertung

Das Plangebiet ist vorbelastet. Für die Frischluftversorgung des Ortszentrums von Hilzingen spielt es keine Rolle, da, am Hangfuß und mit dem Abschluss der erhöhten Trasse der Bundesstraße, keine weitere Durchströmung möglich ist. Das Plangebiet ist als Teil der gesamten Siedlungsfläche zu betrachten. Eine kleine innerörtliche Ventilationsbahn stellt der Mühlebach dar.

Die geltende Wärmeschutzverordnung lässt ein geringes Maß an gas- und staubförmigen Immissionen auch im Winter erwarten.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft wird sich nur unwesentlich verändern und ist nicht erheblich.

Auswirkungen:

Die geplante Nachverdichtung mit Wohngebäuden entspricht auch mit der Freiraumnutzung als Hausgarten, der Umgebungsbebauung. Das Gebiet selbst liegt in keiner Luftaustauschbahn, die es ggf. freizuhalten gälte. Durch den verbleibenden Anteil an Vegetationsfläche und die Anpflanzung von weiteren Bäumen und Sträuchern werden Stäube gebunden und die Abstrahlung verringert.

Für das Schutzgut Klima und Luft ist keine Erheblichkeit zu erkennen.

2.5 Schutzgut Landschaft

Die Überplanung des bestehenden Baugebiets liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Hilzingen und ist von Straßen und Wohngebieten umschlossen. Unterschiedliche Angebote der Infrastruktur sowie Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig bequem erreichbar.

Das Baugebiet ist mit Ausnahme des Einkaufsmarktes und des Hotels nur aus der Ortslage wahrnehmbar. Der Bereich des Wohngebiets ist entlang der B 314 landschaftsgerecht eingegrünt.

Bewertung

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der schwachen natürlichen Ausprägung gering. Gute fußläufige Erschließung und quartiersinterne intensive Durchgrünung charakterisieren das Plangebiet.

Auswirkungen:

Durch die ergänzende Bebauung wird sich das Ortsbild in seinem Charakter nicht verändern. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der Umgebung. Nach Entwicklung der zu pflanzenden Bäume und Anlage der Hausgärten, wird sich die Bebauung in das Siedlungsbild einfügen.

2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Von bandkeramischen Siedlungen aus der Steinzeit (ca. 5.000 v. Ch.) über Grabfunde aus der Bronzezeit (ca. 1.500 v. Chr.) der Eisenzeit (ca. 400 v. Chr.) bis hin zur frühalamannischen Grabstätte reichen die Funde auf Gemarkung Hilzingen. Weitere Funde, auch innerhalb bereits bebauter Flächen, sind nicht auszuschließen.

Archäologie

Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) sind umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium zu melden und zur Dokumentation und fachgerechten Ausgrabung im Boden zu belassen.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen hinsichtlich archäologischer Funde, besteht für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter kein Handlungsbedarf, der Eingriff wird als sehr gering eingestuft.

Auswirkungen:

Unter Wahrung der genannten Maßnahmen, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3 Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dies muss ebenso in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erfolgen. Hierzu sind Aussagen zur Vermeidung und Minimierung zu entwickeln. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren.

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Ausweisung von Baufenstern mit nach Süden ausgerichteter Dachneigung zur Nutzung von Solaranlagen
- Baumfällungen nicht zwischen März und September

3.2 Minimierungsmaßnahmen

Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter sind ausgearbeitet und in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Darüber hinaus bewirken folgende Minimierungsmaßnahmen im Bereich der Schutzgüter auch eine Verbesserung für den Menschen - aufgrund der gewonnenen Ergebnisse sind folgende Strukturen zu sichern:

a) Textliche Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:

- Einbau von offenporigen wasserdurchlässigen Materialien, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen bei den Belagsflächen

b) Gesetzliche Grundlagen:

- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in den privaten Grünflächen,

- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2
- c) Empfehlungen:
 - Reduzierung der versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen),
 - Dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers über belebte Bodenschicht
 - Einbau von Regenwasserkleinspeicher mit einem Volumen von mind. 5 m³
 - Berücksichtigung von klimatischen Wirkungen durch Verwendung heller Baustoffe,
 - Beschattung von Gebäuden durch Bepflanzung (Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung,
 - Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens,
 - Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens,
 - Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht“ von Bodenabtrag und Bodenauftrag.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

3.3.1 Öffentliche Grünfläche (G1)

Entlang der Zwinghofstraße wird die bestehende Grünfläche als öffentliche Grünfläche G1 festgesetzt. Mit einer Baumreihe bepflanzt, trägt sie zur Verbesserung der Siedlungsstruktur im Wohngebiet bei. Bei Ausfällen der Platanen ist gemäß Pflanzgebot PFG 1 ein heimischer Hochstamm zweiter Ordnung (PFG 1) nachzupflanzen.

3.3.2 Private Grünfläche (G2)

Im Übergangsbereich zur Bundesstraße wird in Verlängerung des kartierten Biotops (Feldhecke) im Bereich des Lärmschutzwalls eine private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche ist bereits mit Feldgehölzen bewachsen. Bei Ausfällen ist eine Ersatzpflanzung gemäß der Pflanzenliste im Anhang vorzunehmen.

3.3.3 Private Grünfläche (G3)

Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5,00 m entlang des Mühlebachs im Bereich des Bebauungsplans ausgewiesen. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Fließgewässers (§ 38 WHG in Verbindung mit § 68 WG BW). In ihm ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern untersagt. Der Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen und mit Wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen ist verboten. Die Errichtung von Nebenanlagen und Schöpfen sowie Auffüllungen und Abgrabungen sind nicht erlaubt. Die Pflege muss in extensiver Form erfolgen, unter Verzicht auf den Eintrag von Dünge- und Spritzmitteln. Die Maßnahme dient der Verbesserung der Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie des Landschaftsbilds.

3.3.4 Pflanzgebote (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Gliederung des Plangebietes sowie zur Verbesserung des Landschaftsbilds, des Siedlungsklimas und der ökologischen Situation, ist die Anpflanzung von Gehölzen vorzunehmen

PFG 1 Straßenbäume 2. Ordnung

In der öffentlichen Grünfläche G1 ist die Baumreihe aus Plantanen bei Ausfällen durch heimische standortgerechte Bäume zu ersetzen. Um eine Solarnutzung auf den Dachflächen zu ermöglichen, sind die entlang der Südgrenze der Grundstücke stehenden Bäume als Gehölze zweiter Ordnung zu wählen. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang des Umweltbeitrags zu entnehmen.

PFG 2 Baumzone

Im Baugebiet ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelkroniger Hochstamm oder Obsthochstamm zu pflanzen, um zu einer Verbesserung des Ortsbilds beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten Lebensbereiche zu schaffen.

Die Bäume sind innerhalb des Baulands anzuordnen. Der Standort kann frei gewählt werden, sofern im Planteil keine Standortvorgaben getroffen sind. Angerechnet auf das flächenbezogene Pflanzgebot werden erhaltene Obsthochstämme. Gehölze der privaten Grünflächen G2 und G3 sind hierfür nicht anrechenbar. Eine geeignete Auswahl kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

PFG 3 Straßenbäume 2. Ordnung

Zur äußeren Randeingrünung sind im Sondergebiet Straßenbäume in einem Abstand von 12 m zu pflanzen. Um eine Solarnutzung auf den Dachflächen zu ermöglichen sind Gehölze zweiter Ordnung zu wählen. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang des Umweltbeitrags zu entnehmen.

PFG 4 Straßenbäume/Parkplätze

Je drei bis fünf angefangene Stellplätze ist bei zusammenhängenden Parkieranlagen ein heimischer, standortgerechter Hochstamm zur Beschattung, Verbesserung des Stadtklimas und zum Ausgleich der entfallenden Vegetation am Boden anzupflanzen.

PFG 5 Gewässerrandstreifen

Gemäß Planeintrag des Bebauungsplans sind im Gewässerrandstreifen Gehölze der „Weichholzaue“ anzupflanzen. Bei der Entfernung von nicht heimischen standortgerechten Gehölzen sind ebenfalls heimische Sträucher der „Weichholzaue“ zu verwenden.

PFG 6 Lärmschutzwall

In der Grünfläche G2 ist bei Ausfall einzelner Gehölze eine Nachpflanzung heimischer standortgerechter Arten nachzupflanzen. Eine geeignete Auswahl kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

PFG 7 Flachdachbegrünung/Empfehlung

Alle Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von 0 - 15° eignen sich für eine extensive oder intensive Begrünung. Die durch die Bepflanzung entstehende Rückhaltung des Niederschlagswassers verringert die Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Eine geeignete Auswahl kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

PFG 8 Lärmschutzwand

Alle Lärmschutzwände sind in Richtung der Wohnbebauung mit Kletterpflanzen oder geeignete Sträuchern oder Hecken zu begrünen. Eine geeignete Auswahl kann der Pflanzenliste im Anhang entnommen werden.

4 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung umfasst einen Abschnitt eines bereits bebauten Siedlungsteils am südlichen Ortsrand von Hilzingen, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Auf der bereits mit Gebäuden bestandenen Fläche, die sich in Hausgärten, Parkplätzen und eine öffentliche Grünfläche, gliedert, soll punktuell neue Wohnbau- und Mischgebietsfläche unter Berücksichtigung städtebaulicher und ökologischer Gesichtspunkte ausgewiesen werden. Die Größe des Plangebiets beträgt 3,3716 ha. Mit einer GRZ von 0,40 im Allgemeinen Wohngebiet und 0,6 für die Plangebietsteile MI und SO2 und einer Geschossigkeit von maximal 2 Vollgeschossen bzw. drei Vollgeschossen in SO2, soll dem aktuellen Bedarf gefolgt werden. Das Plangebiet wird im Süden durch die B 314 begrenzt, an die sich die freie Landschaft anschließt. Die Erschließung erfolgt über die Zwinghof- und Bahnhofstraße aus Richtung Norden. Einkaufsmarkt, Hotel und geplantes Mischgebiet werden aus Richtung Westen, einer Stichstraße der Dietlishofer Straße erschlossen.

Durch eine Bebauung im Innenbereich wird den Zielen der Bodenschutzklausel, dem Erlass von Bodenschutzgesetzen und den Flächensparzielen aus den Landesentwicklungsprogrammen, entsprochen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Belange des Artenschutzes bleiben hiervon unberührt.

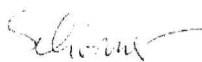
Nach erfolgter Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter werden die Belange des Artenschutzes nicht tangiert. In den Hausgärten überwiegt die Anzahl von Koniferen. Eine überwiegend intensive Nutzung und Pflege der Flächen und auf der Südseite die Nähe zur Bundesstraße beschränken die Artenvielfalt dieses Biotoptyps. Unter den Vogelarten kommen acht, der besonders geschützten Arten, als Brutvögel (vgl. Zf. 2.1) im Bereich der Hausgärten in Betracht. Es handelt sich hierbei nicht um lokale Bestände.

Zum Schutz und zur Sicherung auch einzelner Exemplare werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Zf. 3).

Durch die Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen, der Erhalt vorhandener Feldgehölze und die Festsetzung von Pflanzgeboten heimischer Arten wird sich die Habitatsqualität im Gebiet trotz Nachversichtung nicht erheblich verschlechtern.

Bei Berücksichtigung der, unter Zf. 3 genannten Maßnahmen, sind keine, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen.

BEATE SCHIRMER
FREIRAUMPLANUNG
PETER-THUMB-STR. 6
78247 HILZINGEN





Zwinghofstraße
Hausgartennutzung
und Hauszufahrten



mit Platanenallee auf
öffentlicher Grünfläche (G1)



Nordansicht des westlichen Plangebiets
mit Dietlishofer Straße



Südansicht Einkaufsmarkt mit B 314,
äußere Randeingrünung fehlt



beginnende äußere Randeingrünung
auf Höhe des Hotels



Entwicklung von Feldgehölzen mit
Biotop-Status entlang B 314



Baulücken

Südöstliches unbebautes Grundstück
wird aktuell als Parkfläche genutzt

mit abschließender Feldhecke
(§32-Biotop)



Kiesfläche zwischen
Einkausmarkt und Hotel

potentielle Erweiterungsfläche
an der Gottmadinger Straße

Anlage Pflanzenlisten

Auswahl im Siedlungsbereich geeigneter Arten:

a) großwüchsige Gehölze erster Ordnung

Hauptsortiment

<i>Alnus glutinosa</i>	/ Schwarz-Erle
<i>Betula verrucosa</i>	/ Hänge-Birke

<i>Fraxinus excelsior</i>	/ Gewöhnliche Esche
<i>Populus tremula</i>	/ Zitter-Pappel
<i>Quercus petraea</i>	/ Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	/ Stieleiche
<i>Salix alba</i>	/ Silber-Weide

weitere geeignete Arten

<i>Acer platanoides</i>	/ Bergahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	/ Spitzahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	/ Rotbuche
<i>Tilia cordata</i>	/ Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	/ Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	/ Berg-Ulme

b) kleinwüchsige Gehölze zweiter Ordnung

Hauptsortiment

<i>Acer campestre</i>	/ Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	/ Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	/ Vogel-Kirsche
<i>Salix rubens</i>	/ Fahl-Weide

weitere geeignete Arten

<i>Alnus incana</i>	/ Grau-Erle
<i>Prunus padus</i>	
subsp. <i>Padus</i>	/ Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	/ Sal-Weide
<i>Sorbus torminalis</i>	/ Elsbeere

Obsthochstämme (für die Region geeignete Sorten)

Mindestkronenansatz: Freiland: 170-180 cm, Hausgarten 160 cm.

Äpfel:

Jakob Fischer
Boskoop
Wiltshire
Brettacher
Sonnenwirtsapfel
Bohnapfel
James Grieve
Gravensteiner
Berlepsch
Glockenapfel
Ontario

Birnen:

Bayrische Weinbirne
Sülibirne
Karcherbirne
Palmischbirne
Metzer Bratbirne
Kluppertebirne
Kirchensaller Mostbirne
Harrow Sweet; Harrow Delight
Clapps Liebling
Alexander Lukas
Conference

Kirschen

Sam
Schwarze Schüttler
Magda
Teickners Schwarze Herzkirsche
Hederlinger
Schattenmorelle

Zwetschgen:

Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Fellenberg

Mirabellen:

Nancy-Mirabelle

Reneklode:

Graf Althanns Reneklode
Große Grüne Reneklode
Schuler Reneklode
Ouillins Reneklode

Walnuss

Hecken und Feldgehölze

Hauptsortiment

Cornus sanguinea	/ Roter Hartriegel (schwach giftig)
Corylus avellana	/ Haselnuß
Euonymus europaeus	/ Pfaffenhütchen (stark giftig)
Ligustrum vulgare	/ Liguster (stark giftig)
Prunus spinosa	/ Schlehe
Rosa canina	/ Hundsrose
Salix purpurea	/ Purpur-Weide
Viburnum lantana	/ Wolliger Schneeball (schwach giftig bis giftig)

weitere geeignete Arten

Cornus mas	/ Kornelkirsche
Frangula alnus	/ Faulbaum
Lonicera xylosteum	/ Rote Heckenkirsche (giftig)
Rhamnus cathartica	/ Kreuzdorn (giftig)
Rosa rubiginosa	/ Wein-Rose
Salix cinerea	/ Grau-Weide
Salix triandra	/ Mandel-Weide
Salix viminalis	/ Korb-Weide
Sambucus nigra	/ Schwarzer Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Sambucus racemosa	/ Trauben-Holunder (grüne Teile schwach giftig)
Viburnum opulus	/ Gewöhl. Schneeball (schwach giftig bis giftig)

Fassadenbegrünung

Selbstklimmer:

Hedera helix	/ Efeu (stark giftig)
Hydrangea petiolaris	/ Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	/ Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia „Engelmanii“	/ Wilder Wein

benötigen Rankhilfe:

Aristolochia macrophylla	/ Pfeifenwinde
Campsis radicans	/ Trompetenwinde
Clematis alpina	/ Alpen-Waldrebe
Clematis montana	/ Bergrebe
Clematis vitalba	/ Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	/ Hopfen
Jasminum nudiflorum	/ Winterjasmin (stark giftig)
Lonicera caprifolium	/ Jelängerjelierer (giftig)
Polygonum aubertii	/ Schling-Knöterich
Rosa-Hybriden	/ Kletterrosen
Vitis-Hybriden	/ Echter Wein
Wisteria sinensis	/ Blauregen

Dachbegrünung

Sedum album	/	Weißer Mauerpfeffer
Sedum acre	/	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	/	Milder Mauerpfeffer
Festuca ovina	/	Schafschwingel
Allium schoenoprasum	/	Schnittlauch
Potentilla argentea	/	Silber-Fingerkraut
Carex ornitopoda	/	Vogelfuß-Segge
Carex flacca	/	Blaugrüne Segge
Hieracium pilosella	/	Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	/	Frühlings-Fingerkraut
Thymus in Sorten	/	Thymian
Genista tinctoria	/	Färber-Ginster
Salix rosmarinifolia	/	Rosmarin-Weide
Sanguisorba minor	/	Kleiner Wiesenknopf
Chrysanthemum leucanthemum	/	Margerite
Alchemilla millefolium	/	Frauenmantel
Prunella vulgaris	/	Kleine Prunelle

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
"KELLHOF – 3. ÄNDERUNG"
GEMARKUNG HILZINGEN

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften "Kellhof – 3. Änderung", Gemarkung Hilzingen stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Hilzingen vom 15. Januar 2013 überein.

Hilzingen, 15. Januar 2013



Rupert Metzler
Bürgermeister