

Gemeinde Hilzingen

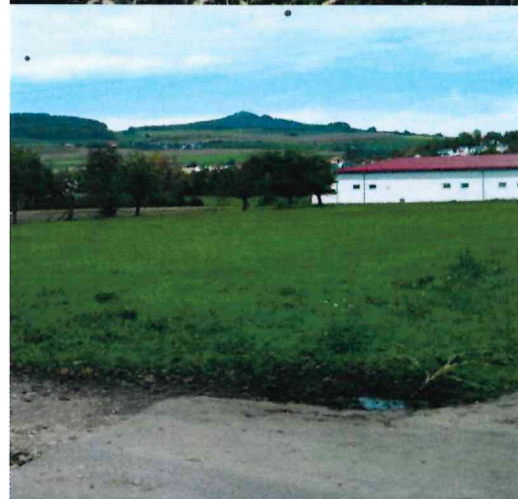
Bebauungsplan „Killwies-Bütze“

Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Beschlussfassung

23. September 2014

365° freiraum + umwelt
Kübler Seng Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure



Gemeinde Hilzingen

Bebauungsplan „Killwies-Bütze“

Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Beschlussfassung

23. September 2014

Auftraggeber: Gemeinde Hilzingen
Hauptstraße 36
78247 Hilzingen
Tel. 07731 3809 0
gemeinde@hilzingen.de

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Tel. 07551 949558 0
Fax 07551 949558 9
www.365grad.com

Projektleitung: Dipl.-Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Sindy Irmscher
Tel. 07551 949558 15
s.irmscher@365grad.com

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 05.03.2013
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	am 20.06.2013
Vorgezogene Behördenbeteiligung	vom 27.05. bis 01.07.2013
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 16.07.2013
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am 17.07.2014
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom 03.07.2014 gem. § 3 (2) BauGB	vom 28.07. bis 01.09.2014
Behördenbeteiligung	vom 28.07. bis 01.09.2014
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO	am 23.09.2014

Hilzingen, den **24. Sep. 2014**



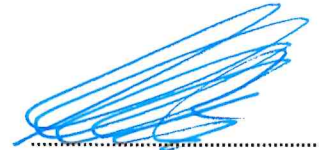
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 23.09.2014 überein.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hilzingen, den **24. Sep. 2014**



Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

am **13. Nov. 2014**

ANZEIGE

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Konstanz angezeigt

am

Inhaltsverzeichnis

1.	Begrenzung und Lage des Plangebietes.....	5
1.1	Begrenzung und Lage.....	5
1.2	Infrastrukturelle Situation und Erschließung	5
2.	Städtebauliche und planungsrechtliche Situation	5
3.	Verfahren.....	7
4.	Anlass und Aufstellung des Bebauungsplans	7
5.	Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	7
6.	Inhalte des Bebauungsplans.....	8
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans.....	9
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücke.....	9
7.4	Verkehrsflächen.....	9
7.5	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.....	9
7.6	Ver- und Entsorgung.....	10
7.7	Grünflächen und Pflanzfestsetzungen	10
7.8	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen.....	10
7.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	10
7.10	Zuordnungsfestsetzungen	11
7.11	Sonstige Festsetzungen	11
7.12	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	11
8.	Umweltbericht	12

1. Begrenzung und Lage des Plangebietes

1.1 Begrenzung und Lage

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns von Hilzingen, direkt an der Gottmadinger Straße (L190), westlich eines bereits bestehenden Gewerbegebiets. Im Westen schließt das Plangebiet an das Gelände der Gärtnerei Mauch an. Im Norden wird das Plangebiet vom Gewerbegebiet „Brühl-Killwies I“ begrenzt, im Süden verläuft im Abstand von 15 m der Riederbach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha und die Flurstücke 15092 bis 15098, 15095/1 und 15100 auf der Gemarkung Hilzingen.

1.2 Infrastrukturelle Situation und Erschließung

Straßen und Stellplätze

Die Erschließung erfolgt von Norden und Süden her über die Brühlstraße. Diese wurde im Zuge des nördlich gelegenen Gewerbegebietes „Brühl-Killwies I“ bis zum nordwestlichen Rand des Plangebietes endgültig ausgebaut. Zur internen Erschließung wird eine von Nord nach Süd verlaufende Straße („Achse II“) angelegt. Entlang der Brühlstraße sowie der Achse II sind Fußwege sowie schmale Schrammborde geplant. Nicht belastete Hof-, Wege- und sonstige Parkierungsflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zufahrten, Fahrgassen und LKW-Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

Entwässerung

Das unbelastete Regenwasser wird dezentral auf den Gewerbeflächen in Mulden/Muldenrigolensystemen zurückgehalten. Der Überlauf wird unterirdisch zentral zu einer Retentionsfläche am südlichen Plangebietsrand geführt und dort weitgehend versickert. Ein gedrosselter Überlauf in den Riederbach ist vorgesehen. Das Schmutzwasser wird über die bereits vorhandenen Abwasserkanäle der Kanalisation zugeführt.

2. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist eingebettet in bestehendes Gewerbe und Einzelhandel. Im Nordwesten und im Süden schließen Acker- und Grünlandflächen an.

Landesentwicklungsplan (2002)

Hilzingen gehört laut LEP 2002 zur Randzone um den Verdichtungsraum Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung in der Region Hochrhein-Bodensee. Außerdem wird es als Kleinzentrum dem Mittelbereich Singen zugeordnet. Die Einheitsgemeinde Hilzingen liegt außerhalb von Entwicklungsachsen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Killwies-Bütze“ sind keine raumordnerischen Beeinträchtigungen der Gemeinde Hilzingen und der umliegenden Gemeinden zu erwarten.

Regionalplan Hochrhein-Bodensee (2000)

Hilzingen ist in der Strukturkarte I des Regionalplans 2000 (Regionalverband Hochrhein-Bodensee 2000) als Kleinzentrum ausgewiesen und dem Mittelbereich (Verflechtungsbereich) Singen zugehörig. Weitere Orte im Verflechtungsbereich sind die Gemeinden Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, Volkertshausen, Engen, Aach, Mühlhausen-Ehingen, Gottmadingen, Büsingen, Gailingen und Tengen. Die im Regionalplan ausgewiesenen Kleinzentren sind so auszubauen, dass sie den häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf des Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können.

Hilzingen ist umgeben vom Landschaftsschutzgebiet Hegau, wobei das Plangebiet im Süden direkt angrenzt. Dort beginnt auch der regionale Grünzug (südlich der K 6147), der ganz Hilzingen umrahmt. Regionale Grünzüge dienen der Sicherung des Freiraums und haben siedlungsstrukturierende Funktionen. In ihnen sind die ökologischen Funktionen und die landschaftsgebundene Erholung zu sichern. Ansonsten gilt für den größten Teil des Plangebiets ein Ausschluss für den Abbau von oberflächennahen Rohstoffen.

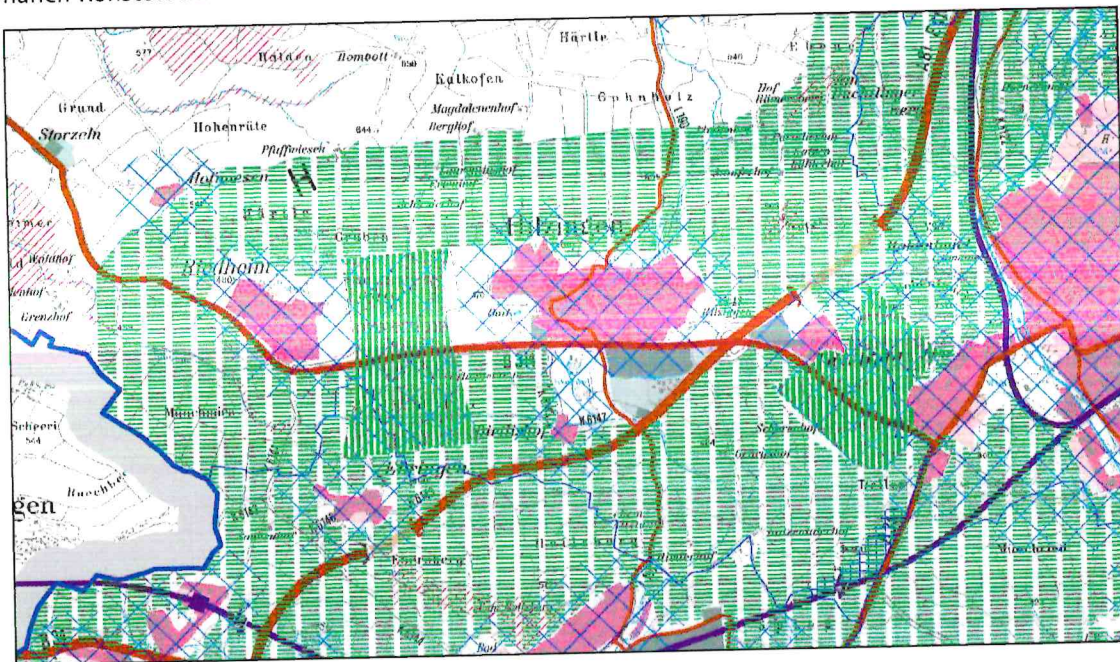


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee (2000) Raumnutzungskarte Ost, unmaßstäblich

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan Hochrhein-Bodensee (2007) liegt das Plangebiet in einem Bereich für die Sicherung als Standort für Kulturpflanzen. Es handelt sich um einen Bereich mit mittlerer biotischer Ertragsfähigkeit und einer entsprechenden Bedeutung für Kulturpflanzen. Nordwestlich vom Plangebiet grenzt direkt ein Bereich, der der vordringlichen Sicherung der Grundwasserqualität bei Verlust von Oberboden dient, an. Der Riederbach zählt zu den hochwertigen Auebereichen, in denen eine naturnahe Gewässerentwicklung möglich ist. Klimatisch gesehen kommt Hilzingen eine wichtige Bedeutung bezüglich der Luftzirkulationssysteme zu. Für Hilzingen spielt vor allem die Frisch- und Kaltluftzufuhr aus dem Mühlebachtal von Weiterdingen kommend, eine tragende Rolle.

Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2006 von Hilzingen ist das Plangebiet im südlichen Teil als bestehende gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt, die nördlichen zwei Drittel als geplante gewerbliche Baufläche. Die Ausweisung weiterer Gewerbegebiete beruht darauf, dass das bestehende Gewerbegebiet bereits bis an seine Kapazitätsgrenze mit Betrieben belegt ist. Das nächstgelegene Mischgebiet befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 150 m Entfernung. Für den westlich der Gärtnerei verlaufenden Mühlebach und den am südlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Riederbach sind jeweils Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Laut Entwurf der HQ100-Karten liegt das Plangebiet jedoch außerhalb der Überschwemmungsflächen, sodass eine Betroffenheit des Plangebietes im südlichen Teil demnach nicht zu erwarten ist. Im Flächennutzungsplan wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass Gewässerrandstreifen Voraussetzung zur Verbesserung der Rückhaltekapazität des Gewässers und seiner Wassergüte sowie auch der Aufwertung als Lebensraum/ Landschaftselement sind.

3. Verfahren

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 05.03.2013 wurde für den Bereich der landwirtschaftlichen Flächen der Gewanne „Killwies“ und „Bütze“ das Bebauungsplanverfahren „Killwies-Bütze“ im normalen Verfahren gestartet.

Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) kommt nicht in Frage, weil es sich hier nicht um einen Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

4. Anlass und Aufstellung des Bebauungsplans

Die vorhandenen Standorte für Gewerbegebiete in Hilzingen sind ausgeschöpft. Aufgrund akuter Nachfrage ist der Bedarf an weiteren Gewerbebeständen weiterhin gegeben. Da der gesamte südliche Bereich von Hilzingen von Gewerbe-, Misch- und Sondergebieten geprägt ist und um Synergieeffekte hinsichtlich Infrastruktur und Erschließung zu nutzen und die „Lücke“ zwischen Gewerbe und Gärtnereibetrieb zu schließen, ist eine weitere Konzentrierung an diesem Standort sinnvoll. Standortalternativen in der erforderlichen Größenordnung stehen in Hilzingen kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des Gewerbegebietes im Süden von Hilzingen. Mit dem Bebauungsplan wird insbesondere das Planungsziel verfolgt für eine bedarfsgerechte städtebauliche Ergänzung, eines von Gewerbe und Einzelhandel umgebenen und gut erschlossenen Standortes, zu sorgen. Außerdem wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von Gewerbebetrieben geschaffen.

6. Inhalte des Bebauungsplans

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die Baugrenzen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Vorgesehen ist eine abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO), wobei Gebäude bis zu einer Länge von 75 m zulässig sind. Maximal ist eine Anzahl von 2 bzw. 3 Vollgeschossen zulässig (§ 20 BauNVO). Die max. Firsthöhe beträgt bei 2 Vollgeschossen 9 m, bei 3 Vollgeschossen 12 m.

Zulässig sind (laut § 8 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- eine integrierte Wohnung je Betrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Schrott- und Altmaterialgewerbes
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Anlagen f. kirchliche Zwecke

Die Erschließung erfolgt von Norden und Süden her über die Brühlstraße. Das Gebiet kann an die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Brühlstraße angeschlossen werden. Das unbelastete Regenwasser wird dezentral auf den Gewerbeflächen zurückgehalten. Der Überlauf wird unterirdisch zentral zu einer Retentionsfläche am südlichen Plangebietsrand geführt und dort weitgehend versickert. Ein gedrosselter Überlauf in den Riederbach ist vorgesehen. Das Schmutzwasser wird der Kanalisation zugeführt. PKW-Stellplätze werden versickerungsfähig gestaltet. LKW-Stellplätze sind zu versiegeln. Im Bereich privater Parkierungsflächen ist je angefangene 8 Stellplätze 1 mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Osten werden als Abstandshalter zur Gasleitung, im Süden als Puffer zum Riederbach öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Innerhalb des Geltungsbereiches werden Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahme festgesetzt. Dies sind Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz, zur Minimierung von Lichtemissionen und Spiegelungen der Außenfassaden. Zuordnungsfestsetzungen, d.h. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs, bestehen zum einen in Gewässerentwicklungsmaßnahmen, z.B. die Entwicklung von extensiv genutzten Gewässerrandstreifen am Riederbach sowie deren Bepflanzung mit gewässerbegleitenden Gehölzen oder auch die Entfernung eines Absturzes mit Uferverbau und Errichtung einer rauen Rampe der Mühlebach. Zum anderen erfolgen Grünlandextensivierungen am Gießwiesengraben. Weitere Zuordnungsfestsetzungen betreffen bereits umgesetzte Maßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto, die der Gewässerentwicklung, dem Artenschutz und der Erstpflanze von Biotopen dienen.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) entspricht den Planungsrechtlichen Voraussetzungen der Gewerbegebiete in der unmittelbaren Umgebung. Ebenso die Unzulässigkeit der Ansiedlung von Betrieben des Schrott- und Altmaterialgewerbes. Nutzungskonflikte sind deshalb nicht zu erwarten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und um langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sollen Vergnügungsstätten und Bauten für kirchliche Zwecke unzulässig sein.

Tankstellen werden u.a. aus hydrogeologischen Gründen ausgeschlossen.

Die Anzahl und die Größe von Wohnungen sowie deren Nutzungsberechtigte werden beschränkt, um möglichen Nutzungskonflikten mit den umgebenden gewerblichen Nutzungen vorzubeugen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsvorschriften orientieren sich an den Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne (Breiter Wasmen III) und an der gegebenen Topographie. Im Sinne des sparsamen Flächenumgangs wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einem maximalen Gesamtversiegelungsgrad von 80 % das nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten festgesetzt.

Über die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe von 9 m bzw. 12 m wird die zulässige Kubatur der baulichen Anlagen beschrieben.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücke

Um einen höherwertigen Gebietscharakter zu erreichen wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei Gebäudelängen von bis zu 75 zulässig sind. Die überbaubare Grundstücksfläche ist möglichst großzügig definiert. Die Baugrenzen weisen i. d. R. einen Abstand von 2,5 m zur angrenzenden Nutzung auf. Im Bereich der Landstraße L190 ist ein Abstand von 15 m (gemessen ab Außenrand der Fahrbahndecke), im Bereich der querenden Brühlstraße und der darunter liegenden Gasleitung einen Abstand von 5 m zu geplanten Gebäuden einzuhalten.

7.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen stellen das Mindestmaß der Erschließungsmöglichkeiten des Gewerbegebiets dar. Für Fußgänger wird zur Erschließung ein Fußweg entlang der Brühlstraße sowie der Erschließungsstraße „Achse II“ angelegt. Außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besteht ein Zufahrtsverbot in das Gewerbegebiet von der L190 aus.

7.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Im Bereich der L190 ist eine Anbauverbotszone mit einer Breite von 15 m (gemessen ab Außenrand der Fahrbahndecke) einzuhalten. In der Anbauverbotszone sind keine baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätze sowie Nutzungen nach § 14 BauNVO zugelassen. Dort sind keine baulichen Anlagen oder

Werbeanlagen zulässig. Des Weiteren sind bei der äußeren Verkehrsanbindung und der inneren Verkehrserschließung die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RAST06 einzuhalten.

Grundstückszu- und -ausfahrten müssen ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gewährleisten. In den Sichtfeldern sind Bebauung, Bepflanzung und dauerhafte Benutzung ab einer Höhe von 0,60 m unzulässig.

7.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird nach aktuell gültigen DIN-Normen und Richtlinien erschlossen. Im Bereich der Brühlstraße und des Radweges sind bereits entsprechenden Frischwasserleitungen, Abwasserkanäle und Gasleitungen vorhanden. Auch eine 110 kV-Leitung quert das Gebiet, für diese wird ein insgesamt 30 m breiter Schutzkorridor eingerichtet. Eine vormals oberirdisch verlaufende 20 kV-Leitung wird verkabelt. Entsprechende Leitungsrechte sind im Bebauungsplan vorgesehen. Unbelastetes Regenwasser wird dezentral auf den Gewerbeflächen in Mulden oder Muldenrigolen-Systemen zurückgehalten. Der Überlauf wird unterirdisch nach Süden auf eine Retentionsfläche im Plangebiet geleitet und dort weitgehend versickert. Ein gedrosselter Überlauf in den Riederbach ist vorgesehen.

7.7 Grünflächen und Pflanzfestsetzungen

Die 5 m breiten öffentlichen Grünstreifen entlang des Radweges haben einerseits eine Abstandshalterfunktion zur unter dem Radweg verlaufenden Gasleitung. Durch ihren Blütenreichtum und die zu pflanzenden Straßenbäume dienen sie andererseits zur Eingrünung des Plangebietes und zur Schaffung einer ansprechenden Ortseingangssituation. Der 3 m breite Grünstreifen im Südwesten des Plangebiets soll die Zugänglichkeit des darunter verlaufenden Regenwasserkanals sichern. Die breite öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebiets dient einerseits als Retentionsfläche für das unbelastete Regenwasser, andererseits fungiert sie als Pufferstreifen zum angrenzenden Oberflächengewässer. Die dort zu pflanzenden Bäume sollen das Gewerbegebiet von Süden her abschirmen. Im Bereich privater Parkplätze ist je 8 angefangene Stellplätze ein Straßenbaum zu pflanzen. Die geforderte Mindestqualität der Bäume sichert in Verbindung mit der standortgerechten Auswahl eine hohe Überlebenswahrscheinlichkeit und zeitnahe räumliche Wirksamkeit der Baumkronen.

7.8 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Um die Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts und des Grundwassers zu minimieren, wird das unbelastete Niederschlagswasser gereinigt und wieder dem Wasserkreislauf zugeführt.

7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets reduzieren und kompensieren teilweise die Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt, v. a. der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild.

7.10 Zuordnungsfestsetzungen

Innerhalb des Plangebiets kann der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich nicht vollständig erfolgen. Daher sind weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs notwendig. Die dauerhafte Sicherung dieser Maßnahmen wird über öffentlich-rechtliche Verträge gewährleistet.

7.11 Sonstige Festsetzungen

Auf den Flächen mit Leitungsrechten und Schutzabständen sind zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung die Verlegung, der Betrieb und die Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden. Im Bereich der 110 kV-Leitung wird ein Schutzbereich von je 15 m zu jeder Seite festgesetzt. Im Leitungsbereich können allfällige geplante Bauten unter bestimmten Auflagen errichtet werden. Bei allfälligen Bauvorhaben in Leitungsnähe ist die Norm DIN VDE 0210, „Wohngebäude und sonstige Bauwerke“ und allenfalls weitere gültige Vorschriften zu berücksichtigen. Die geforderten Abstände nach DIN VDE 0105 zu den spannungsführenden Leiterseilen sind einzuhalten.

7.12 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die Höhenlinien wurden vom Dipl. Ing. (FH) Helmut Roth (Büro Geometer Hegau / Bodensee) im Februar 2013 aufgenommen.

Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Im Sinne des Denkmalschutzes und des Umweltschutzes sind die Vorschriften zu archäologischen Bodenfunden, Bodenschutz, Altlasten und Abfall zu beachten.

8. Umweltbericht

Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Kompensationsbilanz wird als separates Dokument als Bestandteil der Begründung beigelegt. Auf seine detaillierten Ausführungen zu den Umweltbelangen, zur Kompensation der durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe wird verwiesen.

Die Ergebnisse des Umweltberichts werden nachfolgend in komprimierter Form wiedergegeben:

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Hilzingen stellt als Verfahrensträgerin den Bebauungsplan „Killwies-Bütze“ auf, um die Rechtsgrundlage für die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen im Südwesten der Gemeinde zu schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha und schließt südlich an das Gewerbegebiet „Brühl-Killwies I“ und westlich an das Gewerbegebiet „Breiter Wasmen III“ an. Es liegt westlich der Gottmadinger Straße (L190) und ist somit direkt an den überörtlichen Verkehr über die B 314/A 81 angebunden. Das Gebiet grenzt im Osten an das geplante Sondergebiet „Gartenbedarf / Pflanzen“ der Gärtnerei Mauch an. Entlang der südlichen Grenze verläuft der Riederbach.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer maximalen Vollversiegelung von 80 % der Gesamtfläche. Maximal ist eine Anzahl von II bzw. III Vollgeschossen zulässig (§ 20 BauNVO). Die Firsthöhe wird mit 9 bzw. 10 m bei 2 Vollgeschossen, mit 12 m bei 3 Vollgeschossen festgelegt. Im Geltungsbereich ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, Gebäude können maximal mit 75 m Länge errichtet werden. Es ist eine integrierte Betriebsleiterwohnung je Gewerbebetrieb zulässig. Betriebe des Schrott- und Altmaterialgewerbes, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche Zwecke sind nicht zulässig.

Pkw-Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten. Lkw-Stellplätze sind aus Gründen des Grundwasserschutzes zu versiegeln. Das unbelastete Regenwasser wird dezentral auf den Gewerbeflächen zurückgehalten. Der Überlauf wird unterirdisch zentral zu einer Retentionsfläche am südlichen Plangebietsrand geführt und dort versickert. Ein Überlauf in den angrenzenden Riederbach wird gewährleistet.

Grünordnerisches Konzept

Entlang der Gottmadinger Straße (L190) sind 5 m breite, blütenreiche öffentliche Grünstreifen mit autochthonem Saatgut und standortgerechten Laubbäumen anzulegen. Im Süden des Plangebiets wird auf der öffentlichen Grünfläche das anfallende unbelastete Niederschlagswasser in einer Retentionsmulde versickert bzw. gepuffert und gedrosselt in den Riederbach abgeleitet. In diesem Bereich werden auch Baumgruppen zur Eingrünung des Gewerbegebiets angepflanzt und als externe Kompensationsmaßnahme ein vorgelagertes Feldgehölz entlang des Riederbachs angelegt. Auf privaten Parkierungsflächen ist je angefangene 8 Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Ein 3 m breiter öffentlicher Grünstreifen im Südwesten gewährleistet den dauerhaften Zugriff auf den

dort unterirdisch geplanten Regenwasserkanal.

Bestand und Bewertung

Aktuell wird das Plangebiet überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Nordosten befindet sich eine Fettwiese mit einer Obstbaumreihe. Das Gebiet ist insgesamt strukturarm. Im Süden liegt ein Lagerplatz eines Gartenbaubetriebs mit Gehölzquartier bzw. Weihnachtsbaumkultur. Durch das Plangebiet verlaufen die Brühlstraße und ein geschotterter Weg, der direkt zur L190 führt. Aufgrund der Strukturarmut und fehlender Stamm- und Spechthöhlen in den bestehenden Bäumen ist das Plangebiet als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse als unbedeutend einzustufen. Die artenschutzfachliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Lebensräume und Nutzungen nicht mit wertgebenden Tierarten zu rechnen ist und somit keine gravierenden artenschutzrechtlichen Probleme zu erwarten sind. Aufgrund von aktiven Biberspuren am Mühle- und Riederbach ist von dessen Vorkommen auszugehen. An das Plangebiet grenzt südlich das Landschaftsschutzgebiet „Hegau“ an. Sonstige Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Die nächstliegenden Wohnsiedlungen befinden sich in ca. 300 m Entfernung. Entlang der L 190 verläuft ein Fuß- und Radweg, der Gottmadingen und Hilzingen verbindet. Von hier aus besteht teilweise ein Sichtbezug zum Hohenstoffeln und in südlicher Richtung zum Heilsberg. Die Einsehbarkeit des Gebiets ist durch die direkt angrenzende Gärtnerei, sowie durch die Gewerbegebiete „Brühl-Killwies I“ und „Breiter Wasmen III“ bereits eingeschränkt. Deutlich wahrnehmbar ist das Plangebiet aus südlicher Richtung und von den umgebenden höher gelegenen Erholungsgebieten Hohenstoffeln und Heilsberg im Landschaftsschutzgebiet.

Auswirkungen

Durch die Realisierung des Bebauungsplans „Killwies-Bütze“ ergeben sich durch Überbauung und Bodenversiegelung von rd. 3,3 ha erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens.

Für das Schutzgut Wasser wird es durch die Bodenversiegelung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen, was jedoch durch die geplante Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser minimiert wird. Laut Entwurf der Hochwasserrisikokarten (2013) ist das Plangebiet nicht von HQ-100-Flächen betroffen.

Für das Schutzgut Klima sind Beeinträchtigungen hinsichtlich zusätzlicher Schadstoffemissionen aus dem Verkehr sowie einer erhöhten Wärmeabstrahlung der befestigten Flächen zu erwarten. Die Acker- und Grünlandflächen sind für die Kaltluftentstehung bedeutsam. Der Mühlebach und die ihn umgebenden Flächen fungieren als Kaltluftabflussbahn. Der Kaltluftentstehung dienende Ackerflächen gehen verloren. Die Beeinträchtigungen können durch die Durch- und Eingrünungsmaßnahmen weitgehend minimiert werden. Eine Änderung des Lokalklimas ist zu erwarten.

Für das Schutzgut Landschaft gehen überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen, aber auch eine alte Obstbaumreihe durch die Bebauung verloren. Dadurch wird sich das Landschaftsbild aufgrund der Vorbelastung nicht wesentlich verändern. Durch die Eingrünungsmaßnahmen wird das Gewerbegebiet weitgehend in die Landschaft eingebunden. Dennoch ist der Eingriff in die Landschaft dauerhaft und erheblich.

Der zusätzliche Verkehr durch die geplante Gewerbenutzung ist aufgrund der bestehenden, leistungsfähigen Erschließungsstraßen und des dadurch bestehenden Verkehrsaufkommens nicht erheblich.

Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf Gesundheit und Wohlbefinden der in Wohngebieten lebenden und im Gewerbegebiet arbeitenden Menschen zu erwarten.

Für die Erholungsfunktion sind geringe Auswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet bereits vorbelastet ist und bezüglich der Erholungsnutzung als nachrangig eingestuft wurde. Durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen, vor allem am südlichen Rand des Gebietes, werden die Beeinträchtigungen hinsichtlich der Einsehbarkeit aus südlicher Richtung und von den höher gelegenen Erholungspunkten reduziert.

Mit der Überbauung von Acker- und Grünlandflächen sowie der Streuobstreihe gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere von geringer bis mittlerer Bedeutung verloren.

Betriebsbedingte Lärm- und Lichtimmissionen beeinträchtigen die Lebensraumqualität der umliegenden Habitatstrukturen. Durch die geplanten 5 m breiten Grünstreifen entlang der Gottmadinger Straße und die öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebiets mit Gehölzstrukturen und den Straßenbäumen werden wieder Habitatstrukturen geschaffen, die aber von anderer Qualität und Charakter sind und stärkeren Störeinflüssen durch die Nutzung unterworfen sind.

Maßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Dies sind Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz, zur Minimierung von Lichtemissionen und Spiegelungen der Außenfassaden sowie zur Durchgrünung der Parkplatzflächen im Gewerbegebiet. Entlang der L190 sind 5 m breite Grünstreifen mit Straßenbäumen geplant. Im Süden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, auf der der Überlauf von unbelastetem Niederschlagswasser in Retentionsmulden versickert wird. Ein 3 m breiter Grünstreifen führt entlang der südwestlichen Plangrenze zur Retentionsfläche, der den unterirdisch geplanten Regenwasserkanal überdeckt. Im Norden des Plangebiets wird die im Bereich des Bebauungsplans „Brühl-Killwies I“ bereits vorhandene Entwässerungsmulde entlang der Brühlstraße bis zur Querspanne weitergeführt.

Außerhalb des Geltungsbereichs ist als Kompensationsmaßnahme die Anpflanzung von Gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen am Riederbach geplant sowie die Entfernung eines Sohl- und Uferverbaus im Mühlebach mit Herstellung einer rauen Rampe. Außerdem werden im Bereich des Riederbachs Gewässerrandstreifen durch Extensivierung und Gehölzpflanzungen entwickelt, Grünlandextensivierungen durchgeführt und verschiedene bereits umgesetzte Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Hilzingen angerechnet.

Monitoring

Für die Überwachung und zur Funktionskontrolle der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird ein Monitoringkonzept vorgeschlagen.