

**Gemeinde Hilzingen**

## **Bebauungsplan "Gartenbau / Pflanzen"**

**Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung  
Örtliche Bauvorschriften mit Begründung**

**Fassung vom 07. Juni 2016**

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

Klosterstraße 1    Telefon 07551 / 94 95 58-0    info@365grad.com  
88662 Überlingen    Telefax 07551 / 94 95 58-9    www.365grad.com





**Gemeinde Hilzingen**

## **Bebauungsplan „Gartenbau / Pflanzen“**

**Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung  
Örtliche Bauvorschriften mit Begründung**

**Fassung vom 07. Juni 2016**

**Auftraggeber:** Gemeinde Hilzingen  
Bürgermeister Rupert Metzler  
Hauptstraße 36  
78247 Hilzingen  
Tel. 07731 3809 0  
Fax 07731 3809 30  
gemeinde@hilzingen.de

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

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

**Bearbeitung:** B.Eng. Angela Maichel  
Dipl.-Ing. (FH) Sindy Irmischer  
Tel. 07551 949558 15  
s.irmscher@365grad.com

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 23.07.2013

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am 08.10.2015

Vorgezogene Behördenbeteiligung vom 12.10. bis 13.11.2015

Billigung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften und Auslegungsbeschlüsse am 08.03.2016

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 17.03.2016

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründungen i. d. Fassung vom 08.03.2016 gem. § 3 (2) BauGB vom 29.03. bis 29.04.2016

Behördenbeteiligung vom 29.03. bis 29.04.2016

Satzungsbeschlüsse gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO durch den Gemeinderat am .... **19. Juli 2016**

Hilzingen, den **14. Nov. 2016**

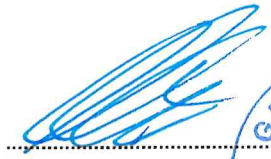
  
Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit den Satzungsbeschlüssen vom **19. Juli 2016** überein.

Die Verfahren wurden ordnungsgemäß durchgeführt.

Hilzingen, den **14. Nov. 2016**

  
Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**

Der Beschluss des Bebauungsplans und der Beschluss der Örtlichen Bauvorschriften wurden gemäß § 10 (3) BauGB am **17.11.** 2016

ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung sind der Bebauungsplan bzw. die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

**ANZEIGE**

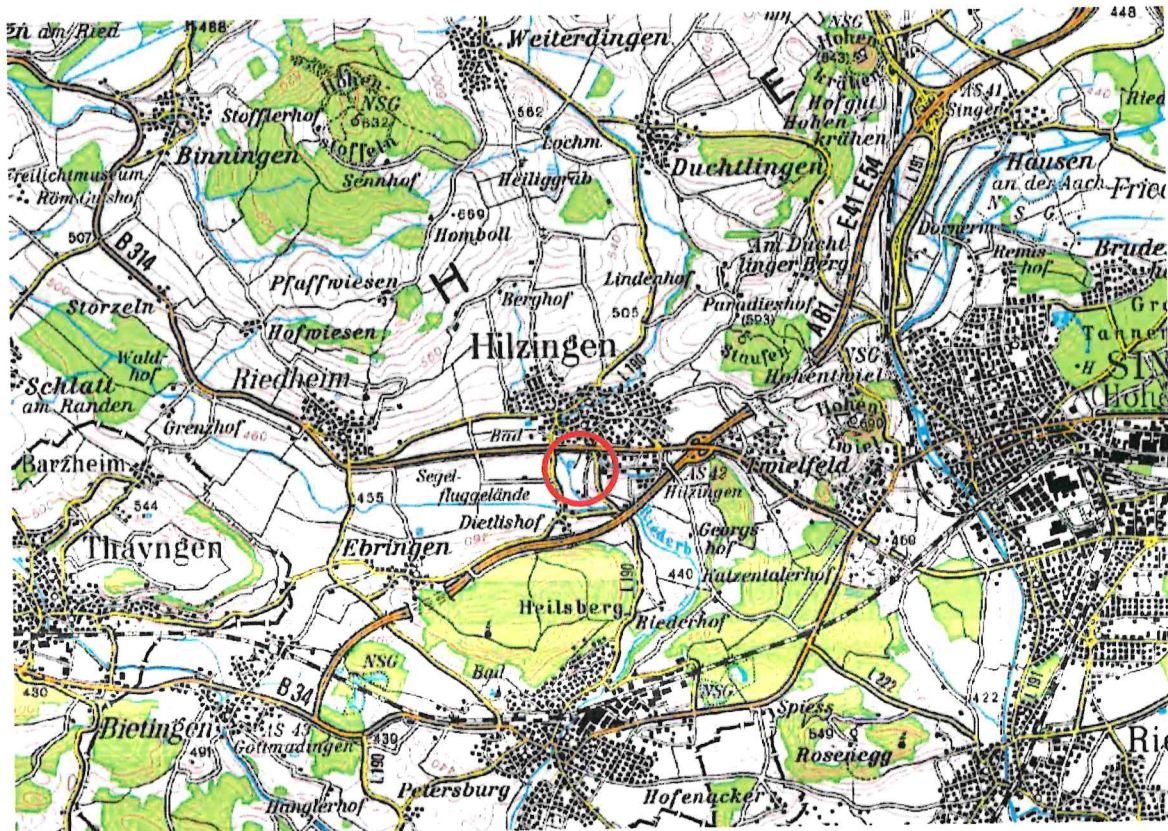
Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurden am.....2016 dem Landratsamt Konstanz angezeigt.

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                       |    |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Teil I   | Grundlagen                                                            |    |
|          | A. Übersichtskarte.....                                               | 6  |
|          | B. Rechtsgrundlagen.....                                              | 6  |
| Teil II  | Planungsrechtliche Festsetzungen.....                                 | 7  |
|          | Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....                           | 14 |
|          | Übersicht über die bestehenden Produktions- und Verkaufsflächen ..... | 16 |
|          | Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....                 | 17 |
|          | A. Planungsinhalte.....                                               | 17 |
|          | B. Umweltbericht (Zusammenfassung).....                               | 25 |
| Teil III | Örtliche Bauvorschriften.....                                         | 27 |
|          | Begründung der Örtlichen Bauvorschriften.....                         | 29 |
| Anlagen  | A. Bebauungsplan zeichnerischer Teil                                  |    |
|          | B. Umweltbericht mit Bestandsplan                                     |    |

## Teil I Grundlagen

### A. Übersichtskarte



### B. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S.581) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870) m.W.v. 01.12.2015.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

## Teil II Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870) m.W.v. 01.12.2015, hat der Gemeinderat am ..... in öffentlicher Sitzung über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gartenbau / Pflanzen“ die planungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen.

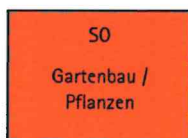
### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Bebauungsplan (Plan-Nr. 1148/1) in der Fassung vom 07.06.2016 maßgebend.

### § 2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



orange

Sondergebiet „Gartenbau / Pflanzen“,

§ 11 (2) BauNVO

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der planungsrechtlichen Sicherung eines bestehenden Gartenbaubetriebs vorwiegend für die Produktion und den untergeordneten Verkauf von Pflanzen.

- 1.1 Zulässig sind Gebäude und Freiflächen, die der Produktion, Anzucht, Kultur, Pflege und dem Verkauf von Garten-, Saison- und Zimmerpflanzen (= Hauptsortiment) dienen. Zulässig ist ebenfalls der Verkauf von branchentypischen Randsortimenten gemäß Pkt. 1.5 und 1.6.
- 1.2 Gärtnerische Produktionsflächen in Form von Gewächshäusern, Folienhäusern und Freilandproduktion sind auf einer Gesamtfläche von maximal 8.200 m<sup>2</sup> zulässig.
- 1.3 Gärtnerische Produktions- und Aufzuchtflächen mit Kundenzugang sind auf einer Gesamtfläche von maximal 4.200 m<sup>2</sup> zulässig. Die Kunden des Gartenbaubetriebs haben hier Zutritt.
- 1.4 Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind auf maximal 2.280 m<sup>2</sup> zulässig.

- 1.5 Die Verkaufsfläche der für den Gartenbaubetrieb **branchentypischen nicht-zentrenrelevanten Randsortimente** wird beschränkt auf eine Größe von max. 990 m<sup>2</sup>. Als branchentypische nicht-zentrenrelevante Randsortimente gelten (Positivliste):

- Blumenerden, Torfe, Pflanzsubstrate
- Pflege- und Düngemittel
- Pflanzenschutzmittel
- Pflanzgefäße
- Gartengeräte und Zubehör
- Teichzubehör, Pumpen
- Werkzeuge
- Steinwaren
- Gartenleuchten
- Gartenhäuser
- Zäune
- Garten- und Terrassenmöbel, Grills
- Gartenarbeitskleidung

- 1.6 Branchentypische zentrenrelevante Randsortimente sind nur untergeordnet auf insgesamt max. 520 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Als branchentypische zentrenrelevante Randsortimente gelten (Positivliste):

- Blumen, Schnittblumen, Saatgut, Blumenzwiebeln
- Bastel-/Geschenkartikel
- Kunstgewerbe, Glas, Keramik, Porzellan (Blumenvasen, Übertöpfe etc.)
- Gartenbücher/-zeitschriften, Fachbücher über Pflanzenpflege und Gartenbau
- Gruß- und Trauerkarten
- Nahrungs-/ Genussmittel (Eistruhe, Kühlgetränke, Süßwaren, Wein etc.)
- Tiernahrung und -zubehör
- Gartenspielzeug

- 1.7 Zulässig sind insbesondere: § 14 (1) BauNVO
- Gewächshäuser, Folienhäuser und Freiflächen zur Pflanzenproduktion, Baumschule
  - Gebäude zur Aufzucht und Präsentation von Garten-, Saison- und Zimmerpflanzen
  - Gebäude für Verkaufsflächen von Gartenmöbeln inkl. Boutique, Büro, Café, Sozialräumen und Sanitäranlagen
  - Gebäude zur Unterbringung von Maschinen, Werkzeugen, Baustoffen, einschl. Werkstatt
  - Lagerplätze für Maschinen, Werkzeuge und Baustoffe (Humus, Kompost)
  - Lager- und Anlieferungsbereich Baumschule
  - Sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen (Stellplatzflächen, Zufahrten, Wege)
- 1.8 Ausnahmsweise zulässig ist:
- Eine Betriebsleiterwohnung für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter und 2 Wohnungen für betriebsgebundene Saisonkräfte im gesamten Geltungsbereich mit einer Wohnfläche von insgesamt maximal 300 m<sup>2</sup>.
- 1.9 Sonstige Festsetzungen und Ausnahmen
- Folgende integrierte und im Zweck untergeordnete Dienstleistungsnutzungen (Serviceflächen) sind grundsätzlich mit folgenden Einschränkungen zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften / Gastronomiebereich (Café) mit maximal 560 m<sup>2</sup> Grundfläche.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
- Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgelegt.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
- Es sind ein bzw. zwei Vollgeschosse gem. Planeintrag zulässig.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
- Die maximale Firsthöhe wird für Neubauten gemäß Planeintrag bei eingeschossigkeit mit 6 m bzw. 8 m, bei Zweigeschossigkeit mit 13 m festgesetzt (Bezugshöhe ist die EFH).
- 2.4 Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 452,75 m ü.NN. Sie darf um 0,25 m überschritten werden. Unterschreitungen sind um bis zu 1 m
- § 18 (1) BauNVO

zulässig. Bestehende Gebäude genießen Bestandschutz.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



blau

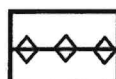
- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. § 23 (1,3) BauNVO
- 3.2 Es gilt die abweichende Bauweise. Gebäude über 50 m Länge sind zulässig. § 22 (4) BauNVO
- 3.3 Ausgenommen im 5 m breiten Gewässerrandstreifen des Mühlebachs sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen folgende bauliche Anlagen zulässig: § 23 (5) BauNVO
- Zufahrten und Wege
  - Stellplätze
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO

### 4. Hauptversorgungsleitungen und Hauptabwasserleitungen

§ 9 (1) Nr.13 BauGB



- 4.1 Lage vorhandener Versorgungsleitungen (oberirdisch) gemäß Planeintrag (nachrichtliche Übernahme), hier: Gemeinschaftsleitung 110 kV „Thayngen-Singen“ der EKS AG sowie 20-kV „Hilzingen-Tengen, Anl. Nr. 1'501'00“ der ED Netze GmbH



- 4.2 Lage vorhandener Versorgungs- und Abwasserleitungen (unterirdisch) gemäß Planeintrag (nachrichtliche Übernahme)

### 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr.20 BauGB



- 5.1 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen (Maßnahme V1 Umweltbericht)

Durch fachgerechten Umgang mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen entsprechend der anerkannten Regeln der Technik sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen, sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.



- 5.2 Freihalten eines Gewässerrandstreifens von Bebauung (Maßnahme V2 Umweltbericht)

Der Gewässerrandstreifen des Mühlebachs ist in einer Breite von 5 m ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung

sowie von Lagerflächen freizuhalten. Die vorhandenen Bäume und Sträucher am Uferrand sind zu erhalten und während möglicher Baumaßnahmen gemäß den Vorgaben der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu schützen. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

Ziel ist ein durchgängiger und dichter Gehölzstreifen, der die Gärtnerei zur freien Landschaft nach Westen hin eingrünt.

- V3      5.3      Schutz von Fledermäusen bei Abriss und Umbau von Gebäuden

(Maßnahme V3 Umweltbericht)

Bestandsgebäude sind rechtzeitig vor geplanten Abriss- oder Umbaumaßnahmen durch einen Fledermausfachgutachter/ Fledermaussachverständigen über Ausflugskontrollen und Dachstuhl-begehungen zu prüfen, ob Quartiere von Fledermäusen vorhanden sind. Entsprechende Fachleute sind vor Baubeginn zu benennen und zu beauftragen. Wird eine Betroffenheit von Tieren durch den Fachgutachter festgestellt, sind durch diesen Maßnahmen zu benennen, um Verbotstatbestände auszuschließen. Die Maßnahmen sind durch den Bauherren umzusetzen.

- M1      5.4      Verwendung                      offenporiger                      Beläge  
(Maßnahme M1 Umweltbericht)

Hof-, Wege- und Parkierungsflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Verkehrszufahrten, Fahrgassen und LKW-Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

- M2      5.5      Verwendung von insektenschonender Beleuchtung  
(Maßnahme M2 Umweltbericht)

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (NAV- oder LED-Beleuchtung mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner 3.000 K, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse.

- M3      5.6      Verwendung wenig spiegelnder Materialien für die Außenfassaden (Maßnahme M3 Umweltbericht)

Bei den Außenwänden der Gebäude sind glänzende oder stark reflektierende Materialien (außer Glas bei Gewächshäusern) unzulässig.

M4

- 5.7 Dezentrale Rückhaltung, Pufferung und Verwendung von unbelastetem Niederschlagswasser (Maßnahme M4 Umweltbericht)

Das unbelastete Niederschlagswasser ist dezentral, z.B. in Zisternen, zu sammeln und als Brauchwasser im Gärtnereibetrieb zu nutzen. Der Überlauf ist gedrosselt in den angrenzenden Mühlebach zu leiten.

## 6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

M 5

- 6.1 Die Pkw-Stellplätze sind mit mittel- bis großkronigen Bäumen zu überkronen. Je angefangene 8 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und i. R. einer 5-jährigen Erziehungspflege zu unterhalten. Es sind Arten aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

§ 9 (1) Nr.25a  
BauGB

|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn                          |
| <i>Acer campestre</i>   | Feld-Ahorn                           |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche                            |
| <i>Castanea sativa</i>  | Esskastanie                          |
| <i>Juglans regia</i>    | Walnuss                              |
| <i>Quercus robur</i>    | Stieleiche                           |
| <i>Prunus avium</i>     | Vogel-Kirsche (auch i. S. 'Plena')   |
| <i>Prunus padus</i>     | Traubenkirsche (auch i.S. 'Tiefurt') |
| <i>Tilia cordata</i>    | Winter-Linde                         |

Pflanzqualität: mind. H 3xv mB, StU 16-18.

Die Bindung erfolgt mittels Zweipflock. Der durchwurzelbare Raum pro Baum (Baumscheibe) umfasst mind. 6 m<sup>2</sup>. Abgehende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. (Maßnahme M5 Umweltbericht)

M 6

- 6.2 Pflanzung heimischer Laubbäume zur Eingrünung des Betriebsgeländes (Maßnahme M6 Umweltbericht)

§ 9 (1) Nr.25a  
BauGB

In den Randbereichen des Betriebsgeländes sind 5 mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Anfängliche Sicherung vor Biberverbiss. Pflanzqualität: H 3xv mB, StU 14-16 bzw. Solitär 150-200 cm. Es sind Arten aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hainbuche  |
| <i>Frangula alnus</i>      | Faulbaum   |

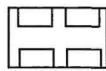
|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gewöhnliche Esche          |
| <i>Prunus padus</i>       | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| <i>Quercus petraea</i>    | Trauben-Eiche              |
| <i>Quercus robur</i>      | Stiel-Eiche                |
| <i>Salix alba</i>         | Silber-Weide               |
| <i>Ulmus glabra</i>       | Berg-Ulme                  |

## 7. Sonstige Festsetzungen

§ 9 (7) BauGB



- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gartenbau / Pflanzen“

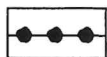


- 7.2 Flächen mit Leitungsrechten und Schutzabständen zu- § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
gunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Verlegung, den Betrieb und die Unterhaltung der Leitungen und der damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

Im Bereich der 110 kV-/20 kV-Leitung wird ein Schutzbereich von je 15 m zu jeder Seite festgesetzt. In diesem Schutzbereich können allfällige geplante Bauten unter bestimmten Auflagen errichtet werden. Die Normen EN 50341-1 (DIN-VDE-0210-1) und EN 50423-1 (DIN-VDE-0210-10) sowie weitere gültige Vorschriften sind zu berücksichtigen. Folgende in diesen Normen geforderten Mindestabstände zum maximalen Durchhang der spannungsführenden Leiterseile sind einzuhalten:

- 5,0 m bei einer Dachneigung von 0° - einschl. 15° und feuerhemmender Dacheindeckung
- 3,0 m bei einer Dachneigung von über 15°
- 3,0 m seitlich zur maximalen Ausschwingung des Leiterseiles (Freileitungen neben Gebäuden)

Ein weiteres Leitungsrecht besteht für den im Osten des Geltungsbereichs verlaufenden Abwasserkanal gemäß Planzeichnung.



- 7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO

Gemäß Planeintrag gelten unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung.

## Hinweise (keine Festsetzungen) und nachrichtliche Übernahmen



Flurstücksgrenzen und -nummern



Bestehende Gebäude



Landschaftsschutzgebiet „Hegau“ (außerhalb des Geltungsbereichs)

Das Landschaftsschutzgebiet „Hegau“ grenzt direkt an das Plangebiet an. Nach § 26 BNatSchG sind jegliche Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Landschaftsschutzgebietes oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen, unzulässig.

### 1. Archäologische Bodenfunde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

### 2. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2 NatSchG) zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten sind unbelasteter Oberboden abzutragen und wiederzuverwenden (siehe § 202 BauGB i.V.m. BodSchG §§ 1 und 4). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. Die DIN 18915 ist anzuwenden.

### 3. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich ein sanierter Schadensfall (Heizöl, 1998). Restbelastungen des Bodens können nicht ausgeschlossen werden. Werden im Zuge von Bauarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist unverzüglich das Umweltamt des Landkreises Konstanz zu benachrichtigen. Die weitere Verfahrensweise ist abzustimmen.

4. Abfall

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ vom 14. März 2007 (GABl. Nr. 4, S. 172) bzw. die „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13. April 2004 einzuhalten.

5. Dachbegrünung und Solarnutzung von Flachdächern (Maßnahme M7 Umweltbericht)

Aus Gründen des Klima- und Umweltschutzes wird empfohlen, Flachdächer bis 10° Dachneigung von neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen extensiv zu begrünen (Mindestaufbau der Substratschicht 10 cm) und/oder zur Errichtung von Photovoltaik- oder solarthermischen Anlagen zu nutzen.

## Übersicht über die bestehenden Produktions- und Verkaufsflächen

| Produktionsflächen   |                 | Produktionsflächen mit Kundenzugang |                 |
|----------------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------|
| Gewächshaus          | 3.000 qm        | Baumschule                          | 2.400 qm        |
| Folienhäuser/-tunnel | 4.200 qm        | Kalthaus (Saisonpflanzen)           | 1.800 qm        |
| Freiland             | 1.000 qm        |                                     |                 |
| <b>Gesamt</b>        | <b>8.200 qm</b> | <b>Gesamt</b>                       | <b>4.200 qm</b> |

| Verkaufsflächen          |                 |
|--------------------------|-----------------|
| Zimmerpflanzen           | 770 qm          |
| Gartenzubehör und -möbel | 990 qm          |
| Boutique, Kassenzone     | 520 qm          |
| <b>Gesamt</b>            | <b>2.280 qm</b> |

Diese Verkaufsflächen mit einer Gesamtfläche von 2.280 qm können in sog. nicht-zentrenrelevante und zentrenrelevante Haupt- und Randsortimente unterteilt und zugeordnet werden:

davon **nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente:**

Zimmerpflanzen 770 qm

davon **nicht-zentrenrelevante Randsortimente:**

Gartenmöbel, Pflanzgefäße, Erden und Torfe, 990 qm

Pflege- und Düngemittel Gartengeräte, -arbeitskleidung,

Teichzubehör, Gartenhäuser, -leuchten, Zäune...

davon **zentrenrelevante Randsortimente:**

(Schnitt-)Blumen, Saatgut, Blumenzwiebeln, 500 qm

Tiernahrung/-zubehör, Bastel-/Geschenkartikel, Kunstgewerbe...

Gartenbücher/-zeitschriften, Karten, Nahrungs-/Genussmittel, 20 qm

Gartenspielzeug

## Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### A. PLANUNGSINHALTE

#### 1. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

##### 1.1 Begrenzung und Lage

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns von Hilzingen, westlich der Gottmadinger Straße (L190) und des bereits bestehenden Gewerbegebietes. Entlang der westlichen Gebietsgrenze verläuft der Mühlebach, im Süden der Riederbach. Ansonsten ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, wobei die östlich angrenzenden Flächen künftig als Gewerbegebiet genutzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von ca. 3,14 ha umfasst die Flurstücke 15094/1, 15111, 15112 und 15113 (Gemarkung Hilzingen).

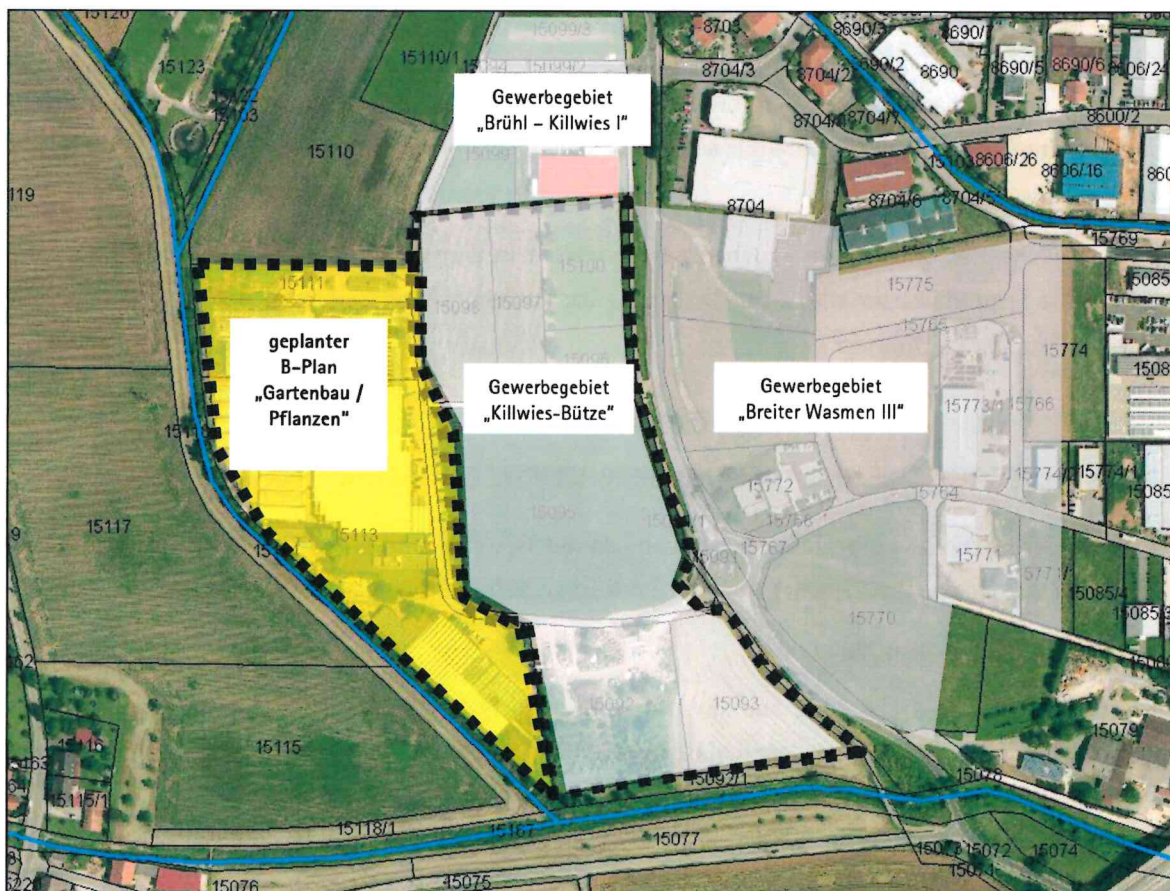


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Plangebiet und umliegenden Bebauungsplänen

## 1.2 Infrastrukturelle Situation und Erschließung

### Straßen und Stellplätze

Die Erschließung erfolgt wie bisher von Norden und Süden her über die Brühlstraße. Diese wird derzeit im Zuge des nördlich gelegenen Gewerbegebietes „Brühl-Killwies I“ bis zum nordöstlichen Rand des Plangebietes endgültig ausgebaut. Die Brühlstraße wird im Zuge der Erschließung des Bebauungsplans „Killwies-Bütze“ auf Höhe des Verkaufsgebäudes nach Osten verschwenkt, sodass in diesem Bereich der bestehende Straßenabschnitt und die bisher als Parkplatz genutzte Schotterfläche dem Sondergebiet zugeschlagen werden. Im Zuge von Umstrukturierungsmaßnahmen sind nicht belastete Hof-, Wege- und sonstige Parkierungsflächen mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Zufahrten, Fahrgassen und LKW-Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

### Leitungen

Das Gebiet wird von folgender Gemeinschaftsleitung überspannt:

- 20-kV Hilzingen – Tengen, Anl. Nr. 1'501'00 – ED Netze GmbH
- 110-kV Thayngen – Singen – EKS

Für diese wird beidseitig ein je 15 m breiter Schutzkorridor eingerichtet. Entsprechende Leitungsrechte und Höhenbegrenzungen für Gebäude sind im Bebauungsplan vorgesehen.

### Entwässerung

Es ist geplant, das unbelastete Regenwasser gedrosselt in den westlich angrenzenden Mühlebach zu leiten. Das Schmutzwasser wird über die bereits vorhandenen Abwasserkanäle der Kanalisation zugeführt.

## 2. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Das Plangebiet grenzt an bestehendes bzw. geplantes Gewerbe und Einzelhandel an. Ansonsten ist es umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, im Norden befindet sich eine ehemalige Kläranlage.

### 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 dem Mittelbereich Singen zugeordnet. Die Gemeinde Hilzingen liegt außerhalb von Entwicklungsachsen.

Gemäß Plansatz 3.3.7 (Z) LEP 2002 *sollen* sich großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen (...) werden. In einem Kleinzentrum wie Hilzingen sind Einzelhandelsgroßprojekte normalerweise nicht vorgesehen.

Im vorliegenden Fall ist jedoch die Bestandssicherung des Gartenbaubetriebs in Form einer Festsetzung als Sondergebiet ausnahmsweise nicht ausgeschlossen, denn es dominieren sog. atypische Umstände.

Diese liegen vor, da der landwirtschaftliche Gartenbaubetrieb in der Vergangenheit im Außenbereich zulässig war, jedoch seine Verkaufsflächen in den letzten Jahren stark erweitern musste, um den heutigen marktwirtschaftlichen Anforderungen zu genügen. Unter Berücksichtigung des Bestandschutzes ist die erstmalige planerische Festschreibung des Bestandes nur unter Abweichung von Plansatz 3.3.7 (Z) des LEP 2002 möglich.

Ein Zielabweichungsverfahren i.S. von § 24 LplG ist nicht erforderlich, da es sich bei Plansatz 3.3.7 um eine *Soll-Norm* handelt, in deren Rahmen atypische Umstände eine Abweichung von den planerischen Kernzielen anzeigen können. Eine wesentliche Kernaussage eines Gerichtsurteils aus dem Jahre 2010 des Verwaltungsgerichts Freiburg liegt darin, dass eine Bestandssicherung eines bestehenden Gartenbaubetriebs eine Atypik begründet.<sup>1</sup> Die Aufstellung des Bebauungsplans geht nicht mit einer Erweiterung von Verkaufsflächen einher, sondern dient lediglich der planungsrechtlichen Sicherung eines vorhandenen Betriebs. Daher kommen durch die Aufstellung des Bebauungsplans auch keine raumordnerischen Auswirkungen hinzu.

#### 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.

---

<sup>1</sup> vgl. VG Freiburg · Urteil vom 24. Februar 2010 · Az. 1 K 1204/08: „Atypische Umstände können eine bauleitplanerische Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten unter Abweichung vom Planziel des Plansatzes 3.3.7 (Z) Sätze 1 und 2 des Landesentwicklungsplans 2002 ohne vorherige Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 24 LplG zulassen (im Anschluss an VGH Bad.-Württ., Urt. v. 17.12.2009 – 3 S 2110/08 –, juris). Ein Verstoß des Bauleitplans gegen § 1 Abs. 4 BauGB liegt dann nicht vor. Solche atypischen Umstände können darin liegen, dass die Gemeinde ein Gebiet erstmals überplant, in dem sich bereits großflächige Einzelhandelshandelsbetriebe befinden. Weitere Voraussetzung ist dann allerdings, dass die Bauleitplanung sich auf die Festschreibung des Bestandes dieser Betriebe beschränkt und keine Erweiterungen zulässt.“

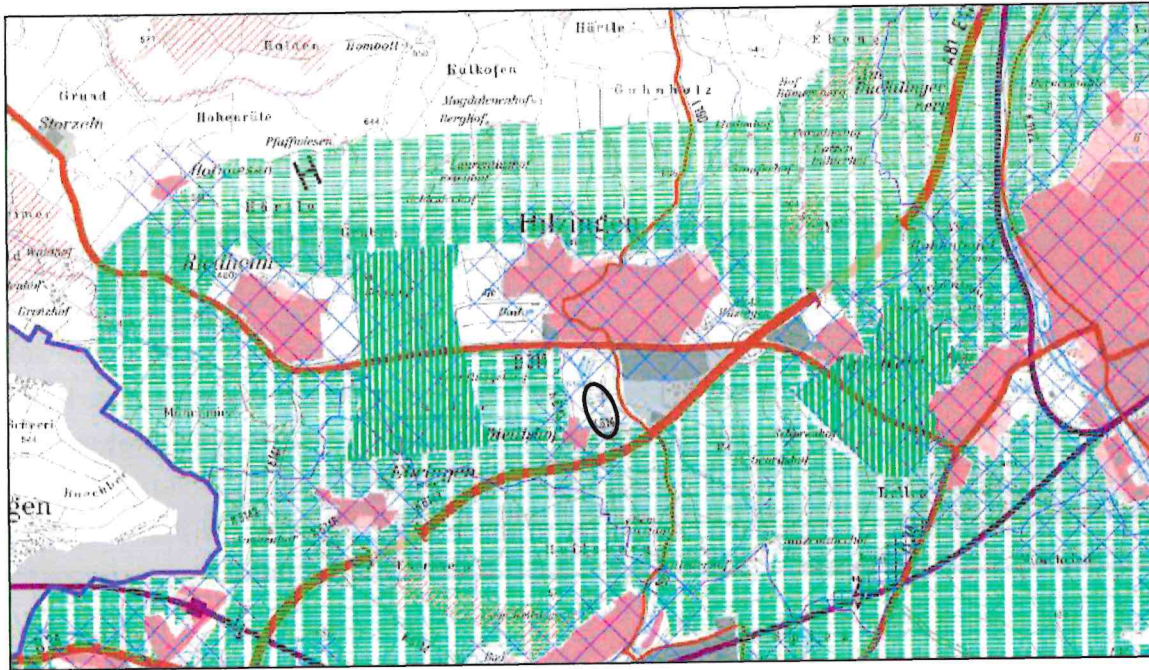


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee (2000) Raumnutzungskarte Ost, unmaßstäblich

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 umgibt. 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 Plangebietes ein Ausschluss für den Abbau von oberflächennahen Rohstoffen.

#### 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 (FNP)

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan 2006 von Hilzingen ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt. Das geplante Sondergebiet wird nicht aus dem derzeit rechtskräftigen FNP entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert (5. Änderung).

Für den westlich verlaufenden Mühlebach und den am südlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Riederbach sind jeweils Überschwemmungsgebiete dargestellt. Laut Hochwasserrisikokarten (LUBW

2015) ist das Plangebiet jedoch nicht von HQ-100-Flächen betroffen. Gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg sind im Innenbereich 5 m breite Gewässerrandstreifen einzuhalten.

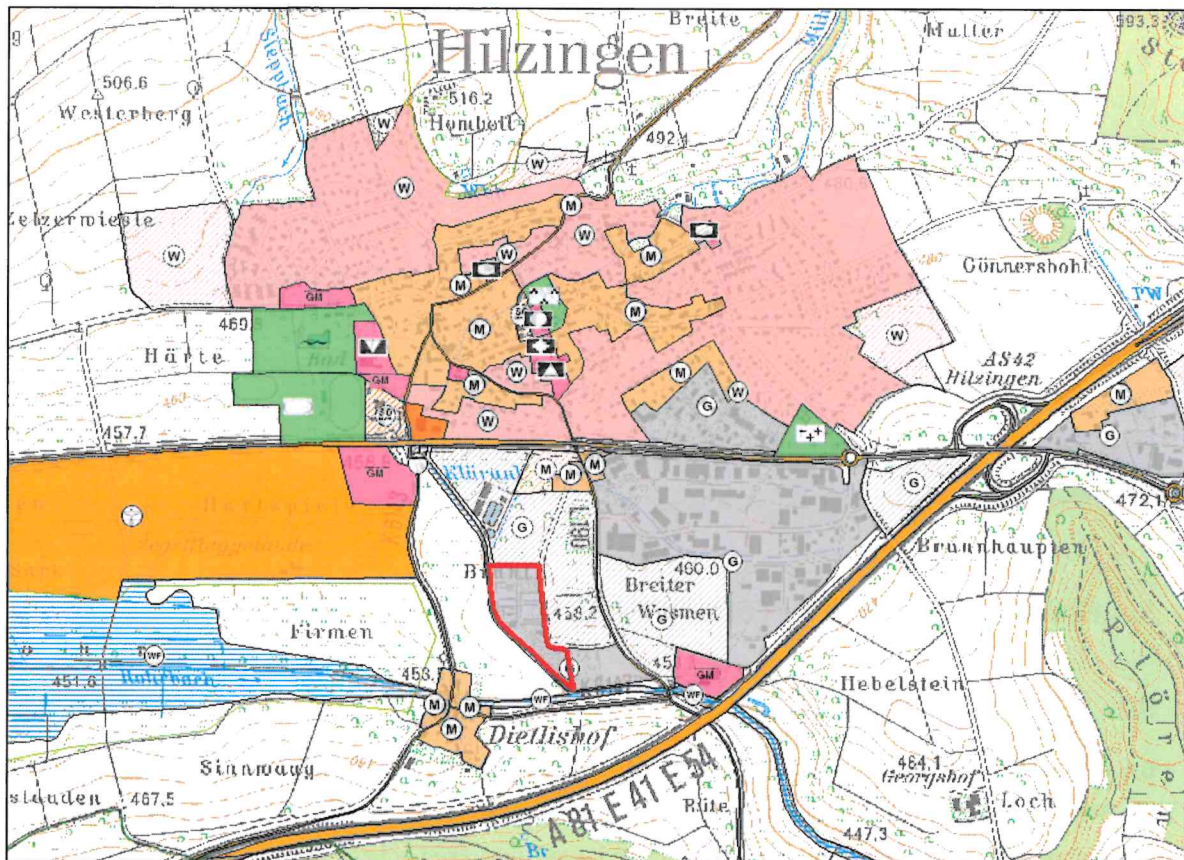


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Hilzingen (2006, Plangebiet rot umrandet)

### 3. ANLASS UND AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Als landwirtschaftlicher Betrieb war die Gärtnerei Mauch im Außenbereich zulässig. In der aktuellen Größe gibt es für den Betrieb bisher keine planungsrechtliche Grundlage. Derzeit ist die Betriebsfläche im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese ist allerdings aufgrund der aktuellen Betriebsgröße als Sonstiges Sondergebiet festzusetzen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst, die Fläche als Sondergebiet dargestellt.

### 4. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung des Gärtnereibetriebes. Es handelt sich um eine Bestandsicherung, die keine Erweiterung vorsieht, jedoch innerbetriebliche Modernisierungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen zulässt.

Der Gartenbaubetrieb „Mauch Grün Erleben“ ist ein familiengeführter Betrieb mit langer Tradition. Er wurde 1929 vom Urgroßvater des heutigen Geschäftsführers Axel Mauch gegründet und ist aus der Schlossgärtnerei in Singen hervorgegangen. Seit 1975 ist der Betrieb in Hilzingen angesiedelt. Jährlich werden von der Gärtnerei rd. 350.000 Pflanzen produziert und direkt an den Endverbraucher verkauft. Ein solcher traditionell in Hilzingen verwurzelter Gartenmarkt wird nach den regionalplanerischen

Vorgaben in einem Kleinzentrum als zulässig angesehen, da er sich erheblich von einem Gartencenter unterscheidet, in welchem nicht selbst hergestellte, sondern angelieferte und zugekaufte Waren angeboten werden.

Schwerpunkt der Gärtnerei Mauch liegt vorwiegend in der Anzucht sowie dem der Produktionsfläche untergeordneten Verkauf von Pflanzen. Ziel ist es, den Charakter eines Gartenbaubetriebs mit überwiegend selbst vor Ort produzierten gärtnerischen Produkten zu erhalten. Gleichzeitig sollen ergänzende Betriebsformen zur Existenzsicherung ermöglicht werden. Gartenbaubetriebe sind auf moderne Verkaufsformen angewiesen, um im Wettbewerb bestehen zu können. Die Präsentation der gärtnerisch erzeugten Produkte in attraktiven und modernen Verkaufsräumen trägt dabei wesentlich zum Fortbestehen des Gartenbaubetriebes bei. Zu einem zeitgemäßen Betriebskonzept gehört daher auch die Möglichkeit für die Kunden, die Produktionsflächen zu betreten und die vor Ort erzeugten Pflanzen anzuschauen und ggf. auszusuchen. Über die selbstproduzierten Pflanzen hinaus werden auf untergeordneter Fläche auch Waren aus sog. Randsortimenten zur Abrundung und Ergänzung des Angebots hinzugekauft.

## **5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung als Sondergebiet dient der planungsrechtlichen Sicherung eines bestehenden Gartenbaubetriebs vorwiegend für die Produktion und den untergeordneten Verkauf von überwiegend selbst, vor Ort produzierten Pflanzen. Zulässig sind Gebäude und Freiflächen, die der Produktion, Anzucht, Kultur, Pflege und dem Verkauf von Garten-, Saison- und Zimmerpflanzen dienen. Da die Anforderungen an einen modernen Gartenbaubetrieb den Zukauf bestimmter Sortimente erforderlich machen, ist außer dem Kernsortiment (Pflanzen) auf untergeordneter Fläche auch der Verkauf branchentypischer Randsortimente zulässig.

Insgesamt betragen die Produktionsflächen 12.400 m<sup>2</sup>. Produktionsflächen in Form von Gewächshäusern, Folienhäusern und Freilandproduktion sind auf einer Gesamtfläche von 8.200 m<sup>2</sup> zulässig. Produktionsflächen mit Kundenzugang sind auf einer Fläche von 4.200 m<sup>2</sup> zugelassen. Reine Verkaufsflächen sind auf insgesamt 2.280 m<sup>2</sup> zulässig. Davon sind nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente auf max. 770 m<sup>2</sup>, nicht-zentrenrelevante Randsortimente auf max. 990 m<sup>2</sup> Geschossfläche beschränkt. Zentrenrelevante Randsortimente sind untergeordnet auf max. 520 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig. Als solche sind nur Waren bzw. Warengruppen in begrenztem Umfang zulässig, die das branchentypische Sortiment des Gartenbaubetriebes ergänzen. Um den Charakter eines Gartenbaubetriebes zu wahren, ist das Angebot zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Randsortimente festgelegt und im

Rahmen einer Positivliste begrenzt.

Die Verkaufsflächen nehmen nur rd. 15 % von der Gesamtfläche für Produktion und Verkauf ein. Die Größe der Verkaufsflächen von 2.280 m<sup>2</sup> resultiert aus einem für den großflächigen Einzelhandel atypischen Sortiment. In einem relativ großen Umfang werden Waren angeboten, die aufgrund ihres erhöhten Platzbedarfs auf eine Atypik gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO<sup>2</sup> hinweisen (z.B. Erden, Teichzubehör, Gartenhäuser, Zäune, Gartenmöbel). Das Verkaufssortiment eines Gartenbaubetriebs benötigt bezogen auf das einzelne Produkt deutlich mehr Fläche als z.B. das eines klassischen Lebensmittel Einzelhandels. Zudem ist eine platzsparende, vertikale Schichtung von Pflanzen in Regalform aufgrund ihres Lichtbedarfs nur bedingt möglich.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne des sparsamen Flächenumgangs wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 das nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal zulässige Maß der Überbauung festgesetzt. Zugleich werden mit dieser Festsetzung 20 % der Fläche von Bebauung freigehalten. Im Vergleich zum Bestand findet keine Mehrversiegelung von Flächen statt.

Die maximalen Firsthöhen von überwiegend 8 m begründen sich aus der Lage im Siedlungsrandbereich zum Übergang in die freie Landschaft. Im nördlichen Teil mussten zudem Höhenbeschränkungen im Bereich der Stromleitung berücksichtigt werden, so dass hier nur eine Firsthöhe von 6 m zulässig ist. Im zentralen Bereich sind hingegen in einem ca. 40 m breiten Streifen in Anlehnung an die im benachbarten Bebauungsplan „Killwies-Bütze“ festgesetzte Firsthöhe (12 m) und unter Berücksichtigung des nach Westen hin abfallenden Geländes Firsthöhen von 13 m zulässig, um eine gewisse Fernwirkung des Gebäudes für Kunden zu erzielen. Darüber hinaus soll für ein homogenes Ortsbild gesorgt werden, indem parallel zum angrenzenden Gewerbegebiet „Killwies-Bütze“ ähnliche Gebäudehöhen festgesetzt werden.

## 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücke

Um einen höherwertigen Gebietscharakter zu erreichen, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist möglichst großzügig definiert. Die Baugrenzen weisen einen Abstand von 2,5 m zur angrenzenden Nutzung auf. Im Bereich des Mühlebachs beträgt der gemäß Wassergesetz einzuhaltende und von Bebauung freizuhaltende Gewässerrandstreifen 5 m zur Böschungsoberkante.

---

<sup>2</sup> § 11 Abs. 3 BauNVO: „...Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200 qm überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen ... bei mehr als 1.200 qm Geschoßfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere ... das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

#### **5.4 Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen werden nicht explizit im Bebauungsplan verzeichnet. Parkierungsflächen bestehen bereits im Norden und Osten des Plangebietes, können jedoch im Rahmen von Umstrukturierungsmaßnahmen verändert werden.

#### **5.5 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits nach aktuell gültigen DIN-Normen und Richtlinien erschlossen und an das öffentliche Hauptversorgungsnetz angeschlossen. Die Brühlstraße wird im Zuge der Erschließung des Bebauungsplans Killwies-Bütze endgültig ausgebaut und teilweise nach Osten verschwenkt.

#### **5.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

Private oder öffentliche Grünflächen sind nicht ausgewiesen. 20 % der Grundstücksfläche sind von Bebauung freizuhalten. Um die Lockwirkung auf nachtaktive Tiere, wie z.B. Insekten und Fledermäuse, zu reduzieren, wurden Festsetzungen hinsichtlich der Art der Außenbeleuchtung getroffen. Die nächtlichen Lichtemissionen auf die angrenzenden Bachauen und die freie Landschaft sollen damit minimiert werden. Um eine Lockwirkung oder Irritation von Vögeln oder Fledermäuse durch spiegelnde, stark glänzende oder reflektieren Außenfassaden zu vermeiden, werden solche mit Ausnahme der Glasgewächshäuser als unzulässig festgesetzt.

#### **5.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen**

Im Bereich der Parkplätze ist je angefangene 8 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Zudem sind 5 heimische Laubbäume in den Randbereichen des Geltungsbereichs zu pflanzen. Dies gewährleistet die Durchgrünung des Betriebsgeländes und dessen Einbindung in die Landschaft.

#### **5.8 Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen**

Ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen ist entlang des Mühlebachs festgesetzt und von Bebauung freizuhalten. Es ist vorgesehen, das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück als Brauchwasser zu verwenden und den Überlauf gedrosselt in den Mühlebach zu leiten. Ziel ist, das anfallende unbelastete Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf wiedereinzubringen.

#### **5.9 Zuordnungsfestsetzungen**

Es liegen keine Zuordnungsfestsetzungen vor.

#### **5.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

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. Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes wird auf die Möglichkeit der Nutzung von Flachdächern zur Erzeugung solarer Energie bzw. zur Dachbegrünung hingewiesen.

## B. UMWELTBERICHT (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Gemeinde Hilzingen plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenbau / Pflanzen“ im Süden von Hilzingen. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Gärtnerei Mauch in Bestand und Größe. Eine Erweiterung der Gärtnerei ist nicht vorgesehen, innerbetriebliche Umstrukturierungen und Modernisierungen bei denen die Verkaufsfläche im Umfang gleich bleibt und Maßnahmen zur energetischen Sanierung und zur Optimierung der Betriebsabläufe sind dagegen erforderlich und geplant.

Das Plangebiet ist ca. 3,14 ha groß und liegt westlich des bereits bestehenden Gewerbegebiets von Hilzingen und nordöstlich von Dietlishof. Es grenzt im Westen an den Mühlebach, im Süden an den Riederbach und ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Über die L 190 ist es optimal an den überörtlichen Verkehr der B 314 und A 81 angebunden.

### Bestand und Bewertung

Das Plangebiet dient nicht als Wohnumfeld und hat aufgrund seiner Nutzung keine besondere Bedeutung für die Naherholung. Allerdings ist es von Süden her deutlich einsehbar wie auch von den umgebenden höher gelegenen Erholungsgebieten Hohenstoffeln und Heilsberg im Landschaftsschutzgebiet. Das Plangebiet ist bereits vollständig überformt und zu ca. 80 % versiegelt. Außer kleineren Grünflächen und Einzelbäumen existieren keine bedeutsamen Strukturen für Pflanzen und Tiere mehr. Lediglich für häufige Vogelarten und ggf. Fledermäuse sind potentielle Brutquartiere und Nahrungshabitate vorhanden. Seltene Vogelarten sind nicht zu erwarten. Gebäudebewohnende Fledermausarten sind nicht gänzlich auszuschließen, jedoch eher unwahrscheinlich. Der angrenzende Ufergehölzstreifen des Mühlebachs dient als Leitstruktur für Fledermäuse und bleibt aus Gründen des Gewässerschutzes sowie zur Eingrünung erhalten. Der Biber im Mühle- und Riederbach hat sich gegenüber Gewerbeansiedlungen als unempfindlich heraus gestellt. Durch den hohen Versiegelungsgrad hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Eine Betroffenheit durch HQ100-Flächen (100-jährliches Hochwasser) besteht laut Hochwassergefahrenkarte nicht. Lediglich bei einem sehr seltenen Hochwasserereignis (sehr viel seltener als alle 100 Jahre) würde das Plangebiet überschwemmt. Durch die bestehende Bebauung und den relativ hohen Versiegelungsgrad ergibt sich eine Temperaturerhöhung gegenüber der Umgebung (sog. Wärmeinseleffekt). Hinsichtlich der Luftqualität besteht eine Vorbelastung des Plangebiets durch die Staub- und Schadstoffimmissionen aus dem Besucher- und Lieferverkehr auf der Brühlstraße. Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die aktuelle Bebauung im Plangebiet vorbelastet. Das landschaftliche Umfeld ist vorbelastet durch die bestehenden Gewerbeflächen. Kulturgüter sind im Gebiet nicht vorhanden, als Sachgut ist die 20kV-/110 kV-Stromleitung zu nennen, die durch entsprechend festgesetzte Abstände zu Gebäuden geschützt wird.

### Auswirkungen

Zu den bestehenden Vorbelastungen durch Lärm- und Schadstoffbelastungen des Liefer- und Besucherverkehrs sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Da das Plangebiet nicht im direkten Wohnumfeld liegt, sind keine vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion erkennbar. Die Radwegeverbindung Gottmadingen – Hilzingen bleibt erhalten. Mit

der Realisierung des Bebauungsplans werden für das Schutzgut Pflanzen keine erheblichen Veränderungen entstehen. Umstrukturierungsmaßnahmen können in Form von Verlagerung von unversiegelten Grünflächen und dem Verlust von Einzelbäumen zu Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt führen. Wertgebende Einzelbäume sind gleichwertig zu ersetzen. Die artenschutzfachliche Einschätzung kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der vorkommenden Lebensräume (intensiv genutztes Gärtneriegelände) und der vorhandenen angrenzenden Nutzung, nicht mit wertgebenden Tierarten zu rechnen ist. Es sind keine gravierenden artenschutzrechtlichen Probleme zu erwarten.

Durch das Vorhaben sind keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da der Grad der Versiegelung im Rahmen der Umstrukturierungsmaßnahmen weiterhin bei 80 % gleich bleibt. Durch die gedrosselte Einleitung von zuvor gepuffertem, unbelastetem Niederschlagswasser in den Mühlebach sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Umstrukturierung des Gärtnerbetriebes kann im Rahmen der Bauarbeiten kurzzeitig die Luftqualität beeinträchtigt werden. Es ist nicht mit einer starken Verkehrszunahme zu rechnen. Die westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Äcker bleiben als Kaltluftproduktionsflächen erhalten. Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da die geplante Bauweise sich kaum von der bestehenden Bebauung unterscheiden wird. Somit verändert sich das Landschaftsbild aus weiter Entfernung vermutlich nicht wesentlich. Modernisierungsmaßnahmen könnten eher zu einer Optimierung des äußeren Erscheinungsbildes führen ebenso wie Eingrünungsmaßnahmen zu einer umfassenden landschaftlichen Einbindung.

#### **Maßnahmen**

Für geplante Umstrukturierungs- und Modernisierungsmaßnahmen werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Dies sind Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz, zur Minimierung von Lichtemissionen und Spiegelungen der Außenfassaden. Das unbelastete Niederschlagswasser wird dezentral in Zisternen gesammelt und zur Brauchwassernutzung im Gärtnerbetrieb verwendet. Der Überlauf wird gedrosselt in den Mühlebach geleitet. Die Parkplätze und Randbereiche des Geländes sind mit Laubbäumen zu durchgrünen.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da es sich nur um eine Bestandssicherung handelt. Vorgezogene Maßnahmen zum Artenschutz sind ebenfalls nicht erforderlich, da eine Auslösung von artenschutzrelevanten Verbotstatbeständen nicht zu erwarten ist.

#### **Monitoring**

Für die Überwachung und zur Funktionskontrolle der Minimierungsmaßnahmen wird ein Überwachungskonzept vorgeschlagen.

## Teil III    Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S.581) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870) m.W.v. 01.12.2015.
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Aufgrund des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S.581) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870) m.W.v. 01.12.2015 hat der Gemeinderat am ..... die Örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Gartenbau / Pflanzen“ als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenbau / Pflanzen“ werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

### § 2 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 LBO

- |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1. | Dachform, Dachneigung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | § 74 (1) Nr. 1 LBO |
|    | Gemäß Eintrag in der Planzeichnung sind im Bereich der Stromleitungstrasse nur Dächer mit harter Dacheindeckung und einer Dachneigung über 15° zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |
| 2. | Werbeanlagen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | § 74 (1) Nr. 2 LBO |
|    | Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind an Gebäudefassaden und als selbständige bauliche Anlagen zulässig. An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Wand nicht überragen. Selbständige Werbeanlagen dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen in Form von Fahnen sind zulässig. Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- oder Wechsellicht sind unzulässig. |                    |
| 3. | Grundstücksgestaltung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | § 74 (1) Nr. 3 LBO |
|    | Mindestens 20 % der Grundstücksfläche dürfen nicht versiegelt werden. Die nicht überbaubaren Flächen sind weitgehend naturnah                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |

oder gärtnerisch mit standortgerechten Bäumen und Grünflächen zu gestalten und zu pflegen. Je 8 angefangene Stellplätze ist ein mittel-/großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Lagerflächen und Plätze für Anlagen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und von Reststoffen sind dauerhaft blickdicht einzugrünen.

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 (3) Nr. 2 LBO

Das unbelastete Niederschlagswasser wird dezentral in Zisternen gesammelt und für die Brauchwassernutzung des Gärtnereibetriebes genutzt. Der Überlauf wird gedrosselt in den Mühlebach geleitet.

5. Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Gehwege sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über Gehweg (Oberkante) bzw. natürlichem Gelände zulässig. Blickdichte Einfriedungen sind nur im Bereich der Betriebsleiterwohnung zulässig.

6. Niederspannungsfreileitungen § 74 (1) Nr. 5 LBO

Die Neuerrichtung von Niederspannungsfreileitungen einschl. Fernmeldeleitungen ist unzulässig.

## Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

### 1. Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenbau / Pflanzen“. Dieser umfasst eine Fläche von insgesamt 3,14 ha.

### 2. Dachform, Dachneigung

Zur Vermeidung von elektrischen Überschlügen müssen die baulichen Anlagen einen ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen der Hochspannungsfreileitung einhalten. Die erforderlichen Mindestabstände sind als Sicherheitsabstände in der „DIN EN 50341-1 Freileitungen über AC 45 kV“ festgelegt. Für Gebäude ist das Maß des Sicherheitsabstandes abhängig von der Dachneigung ( $<15^\circ$  oder  $>15^\circ$ ), von der Dacheindeckung sowie ggf. von der Nutzung der Dachfläche (z. B. Parkdeck, Dachterrasse). Die erforderlichen Mindestabstände nach der DIN EN 50341-1 betragen zu Dächern mit einer Neigung  $>15^\circ$  und harter Bedachung 3 m, bei begehbaren Dachflächen bzw. Dächern mit einer Neigung gleich oder  $<15^\circ$  5 m. Um eine entsprechende Bebauung mit Firsthöhen bis 6 m im Bereich der Stromleitungstrasse zu ermöglichen, werden die Dachneigung sowie die Dacheindeckung festgesetzt.

### 3. Werbeanlagen

Um die Beeinträchtigung von Mensch und Tier sowie auch des Orts- und Landschaftsbildes gering zu halten, wird sowohl die Gestalt als auch die Lage der Werbeanlagen festgelegt.

### 4. Umgang mit unbelastetem Niederschlagswasser

Die Rückhaltung/Pufferung und Verwendung von unbelastetem Niederschlagswasser dient der Wiedereinbringung des Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie dem Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer.

### 5. Grundstücksgestaltung

Um eine Durchgrünung des Geländes zu erreichen, die sowohl dem Ortsbild als auch der menschlichen Gesundheit und dem Naturhaushalt zuträglich ist, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen naturnah und gärtnerisch zu gestalten.

### 6. Einfriedungen

Für ein verträgliches Ortseingangsbild werden die Einfriedungen in ihrer Höhe und Gestaltung eingeschränkt.

### 7. Niederspannungsfreileitungen

Die Errichtung von Niederspannungsfreileitungen ist aufgrund der äußeren Erscheinung unzulässig. Bereits vorhandene Leitungen genießen Bestandsschutz.

## Anlagen

- A. Bebauungsplan zeichnerischer Teil zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 07.06.2016
- B. Umweltbericht mit Bestandsplan