

GEMEINDE HILZINGEN

BEBAUUNGSPLAN

LANGE BREITE – ZELG WESTENBERG

GEMARKUNG RIEDHEIM

BEGRÜNDUNG

INHALT

A.	ALLGEMEINES	2
B.	ABWÄGUNG	4
C.	VERFAHREN	21
D.	STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE	22
E.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	28
F.	STÄDTEBAULICHE DATEN	32

A. ALLGEMEINES

1. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Das Plangebiet liegt am Ostrand im Ortsteil Riedheim der Gemeinde Hilzingen. Es grenzt im Westen an das Baugebiet „Im Morgen“ und im Süden an die Freiheitstraße an.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im Lageplan (Planzeichen 15.13 Planzeichenverordnung) und umfasst die Flurstücke Nrn.:

154 Teil, 2376 Teil, 2377, 2378, 2394 Teil, 2695 Teil, 2701 Teil

Die Fläche des Plangebiets beträgt 4,0430 ha

2. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

§ 9 Abs. 7 BauGB

Die von der Gemeinde Hilzingen erworbenen, erschlossenen Flächen und zur Wohnbebauung angebotene Plangebiete der letzten Jahre im Ortsteil Riedheim „Ob dem Dorf I“, rechtskräftig seit 28.02.2008 und „Ob dem Dorf II“, rechtskräftig seit 12.09.2013 sind bereits vollständig bebaut. Auch das Baugebiet „Beim Steppachwiesle“ im Kernort, rechtskräftig seit 30.07.2015 ist im zweiten Bauabschnitt bereits fast vollständig bebaut und es besteht weiterhin eine Nachfrage nach Wohnungen in Form von Eigenheimen, Wohneigentum und Mietwohnungen.

Die im bebauten Ortsteil noch vorhandenen Baulücken sind im privaten Eigentum. Sie werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen Bauwilligen derzeit nicht zur Verfügung. Diese Faktoren bedingen nun eine Arrondierung des Ortsrandes. Das Plangebiet stellt eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnbebauung dar.

Ziel und Zweck der Planung ist es, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet, angrenzend an die bestehende Wohnbebauung zu schaffen, welches der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht wird. Die Entwicklung soll durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Die Gemeinde Hilzingen hat daher die Grundstücksfläche des Plangebietes erworben und beschlossen, hier ein entsprechendes Wohngebiet zu planen und zu erschließen. Der Verkauf der Bauplätze soll bevorzugt an einheimische Bewerber erfolgen.

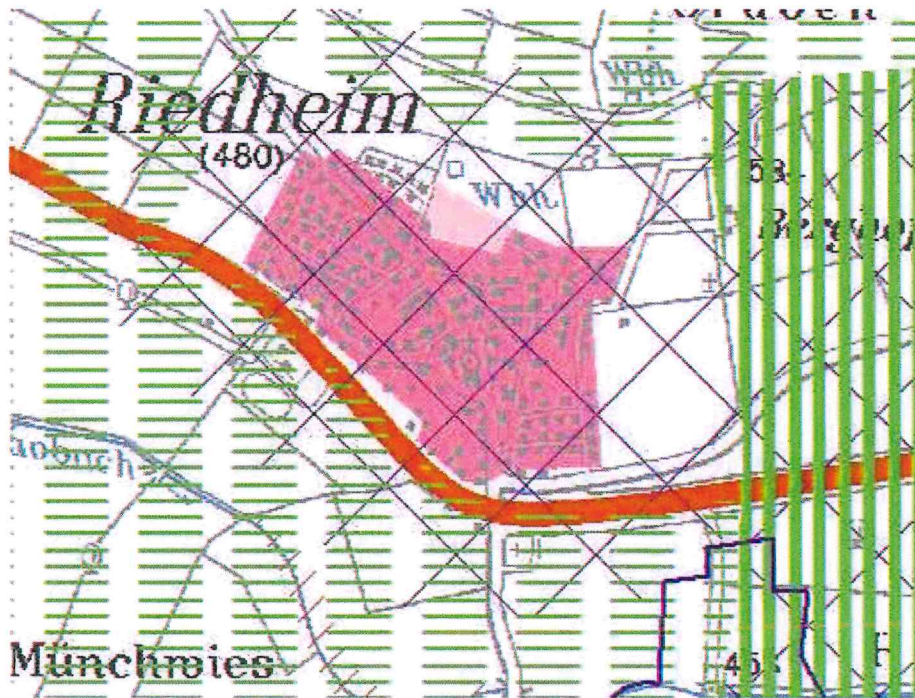
3. LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN

§ 1 Abs. 4 BauGB

Hilzingen gehört zur Randzone um den Verdichtungsraum Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung. Im Regionalplan Hochrhein Bodensee (verbindlich seit 10.04.1998 zuletzt geändert am 24.08.2002) ist die Gemeinde als Kleinzentrum im Mittelbereich Singen ausgewiesen. Kleinzentren stellen die unterste Ebene der zentralörtlichen Gliederung dar. Sie sind die Standorte von Versorgungseinrichtungen zur Deckung des häufig wiederkehrenden Bedarfs der Grundversorgung der Bevölkerung. Der Siedlungsbereich Hilzingen wird außerhalb der Entwicklungsachsen ausgewiesen.

Die Gemeinde Hilzingen ist als „Siedlungsbereich außerhalb der Entwicklungsachsen“ (PS 2.3.2) festgelegt. Dadurch kann auch im ländlichen Raum außerhalb der Entwicklungsachsen in geeigneten Standorten eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung oder eine Konzentration der Eigenentwicklung einer Gemeinde ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist im Regionalplan 2000 Region Hochrhein Bodensee, verbindlich seit 10.04.1998 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Osten grenzt eine Regionale Grünzäsur (PS 3.1.2) an. Diese hat siedlungs- und freiraumstrukturierende Aufgaben, siedlungsnah Ausgleichs- und Erholungsfunktionen sowie landschaftsökologische Funktionen. Durch die Ausweisung von Grünzäsuren soll einem Zusammenwachsen der Siedlungen oder der Zersiedlung der freien Landschaft entgegengewirkt werden.



Aus den Teilregionalplänen ergeben sich keine Belange, die das Plangebiet betreffen.

4. ENTWICKLUNGSBEDARF

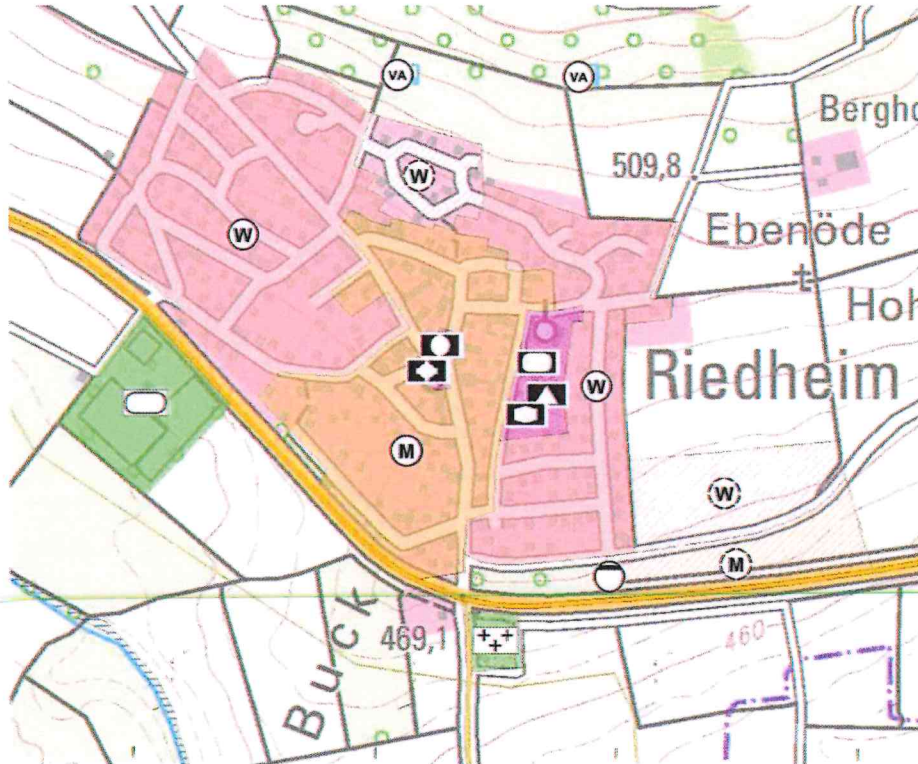
Ein Bedarf nach Wohnbauflächen lässt sich für die Gemeinde Hilzingen in der Knappheit am verfügbaren Wohnraum und den stetig steigenden Miet- wie auch Immobilienkaufpreisen erkennen. In den aktuellen Bodenrichtwertkarten liegen die Gemeinden Hilzingen, Gottmadingen und Steißlingen weit über den durchschnittlichen Werten des westlichen Hegaus. Der Siedlungsdruck, insbesondere auf landschaftlich reizvolle ländliche Räume, hat auch aufgrund von Homeoffice und standortunabhängigem Arbeiten zudem stark zugenommen.

Bezogen auf die Aufstellung von Bebauungsplänen bedarf es gem. § 1 Abs. 3 BauGB keines Wohnraummangels und damit keines konkreten Bedarfs an der Schaffung neuen Wohnraums. Für die Abwägung kann die Gemeinde jedoch den Belangen der Wohnraumversorgung bei der Planung ein besonderes Gewicht beimessen; dieses hat sie gegenüber anderen öffentlichen und privaten Belangen im Einzelfall abzuwägen. Dabei

kann die Gemeinde „im Rahmen der Abwägung anderer betroffener Belange dem Interesse an der Schaffung von Wohnraum Vorrang gegenüber der Erhaltung eines schützenswerten Landschaftsteils einräumen.“ (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg (2017), § 1, Rn. 253).

5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

§ 8 Abs. 2 BauGB



Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 weist das Plangebiet als „geplante Wohnbaufläche“ aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus der Darstellung des Flächennutzungsplans.

6. ABSTIMMUNGSGEBOT

§ 2 Abs. 2 BauGB

Da sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit die Eigenentwicklung der Gemeinde nicht überschritten wird, sind keine planungsrechtlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden Tengen, Engen, Mühlhausen-Ehingen, Singen, Rielasingen-Worblingen und Gottmadingen erkennbar. Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

B. ABWÄGUNG

§ 1 Abs. 7 BauGB

Nachfolgend wird überprüft, ob der Bebauungsplan das Abwägungsgebot erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in

zahlreichen Entscheidungen geklärt. Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis.

Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die Gemeinde hat alle öffentlichen und privaten Belange

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und
- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden

ermittelt und zusammengestellt.

1. BODENORDNUNG

Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum der Gemeinde, bzw. der Erwerb durch die Gemeinde ist mit Vorverträgen gesichert. Die nach dem Bebauungsplanverfahren gebildeten Baugrundstücke werden von der Gemeinde verkauft.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE ENTWICKLUNG

§ 1 Abs. 5 BauGB

Das städtebauliche Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt durch die Ausweisung bedarfsgerechter bzw. nachfrageorientierter Bauflächen auf der Grundlage des bauleitplanerischen Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB – dies im Sinne des Erhalts, sowie sinnvollen Weiterentwicklung der typischen Bau- und Siedlungsstruktur der Gemeinde. Ziel des Bebauungsplans ist es, attraktive Wohngebäude zu schaffen, um das Wohnungsangebot auszuweiten und zu verbessern. Durch die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau soll auch eine sozialgerechte Bodennutzung ermöglicht werden. Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse einer sich wandelnden gesellschaftlichen Struktur und Alterspyramide kann dadurch Rechnung getragen werden. Durch Maßnahmen, wie der Energieeinsparung, durch Gebäudeanordnung unter Vermeidung gegenseitiger Verschattung oder die Schaffung von Grünflächen und die Reduktion der Hitzebelastung durch Baumpflanzung und Verschattung von Verkehrsflächen wird der Klimaschutz gefördert.

3. ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

§ 1 Abs. 6 Nr. 1-6 BauGB

Bei der Planung werden die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern berücksichtigt. Mit der Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen, sowie der Möglichkeit privater Eigentumsbildung wird der Erhalt einer sozial stabilen Bewohnerstruktur gestärkt. Dabei wurde die Bevölkerungsentwicklung bei der Bedarfsermittlung entsprechend berücksichtigt. Durch die Ausweisung von Mehrfamilienwohnhäusern und Kleingrundstücken wird sowohl die Voraussetzung für kostensparendes Bauen geschaffen, wie auch die Bedürfnisse der Familien, der jungen,

alten und behinderten Menschen durch die Möglichkeit der Schaffung unterschiedlicher Wohnformen, barrierefreier Erschließungen und privater Spielplätze berücksichtigt.

Im Zentrum des Plangebiets soll ein Quartiersplatz als Begegnungsstätte für die Bewohner sowie als Identifikationsmerkmal entstehen. Um den Bedürfnissen der Bewohner nach Erholung und Freiraum nachzukommen, soll die Fläche nicht repräsentativen Zwecken dienen, sondern der Bevölkerung als Raum zur Entspannung und für freizeitliche Aktivitäten zugutekommen, zudem dient er als wichtiger sozialer Treffpunkt. Dabei sollen auch Grünflächen und Ruhezonen und ein Kinderspielplatz, sowie verschiedene Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung vorgesehen werden.

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

In der Gemeinde Hilzingen sind für die Ausweisung weiterer Wohnflächen ausreichende Angebote des Bildungswesens wie Kindergärten, Grund- und Gemeinschaftsschule vorhanden. Weiterführende Schulen finden sich in der Kreisstadt Singen. Außerdem sind kulturelle und kirchliche Einrichtungen im Ort vorhanden. Ferner steht ein entsprechendes Angebot an Freizeit-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen zur Verfügung. Im Kernort sind Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel vorhanden. Weitergehende Versorgungseinrichtungen finden sich in der Kreisstadt Singen.

4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes lässt Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erwarten, die im Sinne des § 8 BNatSchG als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten sind.

Im Textteil zum Umweltbericht und im Grünordnungsplan macht das Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung im Plangebiet. Aufgrund dieser Vorgaben werden gemäß § 8 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB innerhalb und außerhalb des Plangebietes Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich festgelegt.

4.1. Auswirkungen auf Tiere

Die Artenschutzrechtliche Prüfung als Bestandteil des Umweltberichts von Gudrun Winkler, Ingenieurbüro für Landschaftsplanung & Artenschutz, Gottmadingen hat das Plangebiet untersucht und nachfolgenden Bestand festgestellt:

Weichtiere

Mit besonders oder streng geschützten Schnecken – und Muschelarten ist hier nicht zu rechnen.

Insekten

Es wurden keine besonders oder streng geschützten Insektenarten beobachtet. Die Habitatausstattung des Plangebiets ist wenig geeignet, um geschützten Insektenarten Lebensraum zu bieten. Artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Amphibien

In dem intensiv genutzten Planungsgebiet ist nicht mit Amphibienvorkommen zu rechnen. Artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Reptilien

Die Lebensraumausstattung ist für Kriechtiere wie der Zauneidechse oder der Schlingnatter nicht geeignet. Artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Vögel

Im überplanten Gebiet (Acker) kommen selbst keine Brutvögel vor.

Die meisten Gelege von Brutvögeln befinden sich in den gehölzreicheren Nachbarflächen. Der Blühstreifen (u.a. Sonnenblume, Borretsch) an der westlichen Ackerseite ist strukturbereichernd. Außer von Hautflüglern wurde er als Futterlieferant vor allem für Körnerfresser bis in den Spätsommer stetig von Finkenvögeln und Haus- bzw. Feldsperlingen frequentiert.

Arten mit strengem Schutzstatus:

Rotmilan, Turmfalke und Weißstorch sind im Umfeld beobachtet worden. Die Verkleinerung der Jagdreviere durch Wegfall der Ackerflächen mit kleinen Nagetieren und Weichtieren stellen aufgrund der ausreichenden Nahrungshabite im Umfeld keinen Artenschutzrechtlichen Tatbestand dar.

Brutvögel mit besonderem Schutzstatus und zusätzlicher Führung in den Roten Listen

Auf dem einheitlich genutzten Ackerschlag gab es einen Brutversuch von Feldlerchen in 90 m Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Das Meideverhalten von Feldlerchen wird mit 50 bis 150 m zu vertikalen Strukturen angegeben. An den Weg- bzw. Ackerrändern waren einige Arten hauptsächlich auf Futtersuche zu beobachten. In der Brutsaison 2022 konnte keine Reviernahme und Nistverhalten im Planbereich nachgewiesen werden.

Goldammer – Bodennaher Freibrüter an Gehölzrändern

Seltener Nahrungsgast auf dem Acker, das Nest befindet sich im Gelände (Feldhecke, Wiese, Bäume) südlich des Siedlungsrandes zwischen Freiheitsstraße und B314.

Feldsperling – Höhlenbrüter; Neststandort unbekannt, Nahrungsgast am Ackerrand. Haussperling – Höhlen- und Nischenbrüter, Neststandorte unbekannt, Nahrungsgäste am Ackerrand und im Blühstreifen.

Für diese drei Arten werden durch die geplante Bebauung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände geschaffen.

Besonders geschützte Vogelarten

Für die verbleibenden Vogelarten der Bestandstabelle werden durch die geplante Bebauung keine artenschutzrechtlichen Tatbestände geschaffen.

Säugetiere / Fledermäuse

Im Planungsgelände wurde nur am Siedlungsrand geringe Aktivität von Zwergfledermäusen wahrgenommen. Die Planungsfläche weist zudem keine Leitstrukturen in Form von Feldhecken oder Baumreihen auf, welche zur Orientierung bei den Jagdflügen dienen. Insoweit werden im Bestand keine artenschutzrechtlichen Verbote hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse tangiert.

Als Vermeidungsmaßnahme sollte auf den Verzicht allseits abstrahlenden Lichtquellen im öffentlichen und privaten Bereich und die Reduzierung von Lichtquellen auf notwendige Bereiche verwiesen werden.

4.2. Maßnahmen zum Artenschutz und zur Vermeidung von Tatbeständen

Bei der Realisierung der Bebauung sind Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung insbesondere in den Außenbereich im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sollten geeignete Maßnahmen wie z.B. die Verwendung von sog. Vogelschutzglas vorgesehen werden. Hierzu sollten bereits im Vorfeld geeignete Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

4.3. CEF - Vorgezogene Ausgleichmaßnahme zum Artenschutz

Vor Baubeginn werden keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz benötigt.

4.4. Auswirkungen auf Pflanzen

Bäume / Gebüsch / Dickicht

Die Bäume entlang der Freiheitstraße werden erhalten und Lücken werden geschlossen. Der Erhalt ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Ackerland

Das Ackerland des Plangebiets ist intensiv genutzt.

4.5. Auswirkungen auf Boden

Das Plangebiet besteht aus einem nach Südosten leicht abfallenden Hang. Der Höhenunterschied zwischen Straße und nördlichem Plangebietsrand beträgt ca. 8 m.

Durch die Überbauung und deren Versiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren. Es besteht eine Empfindlichkeit der Böden gegenüber Versiegelung und der daraus resultierenden Verringerung der Filter- und Pufferfunktion und des Ausgleichs im Wasserhaushalt. Minimierungsmaßnahmen, wie die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Bodenerosionsgefährdung des Ackerlands wird durch Umwandlung der nördlichen Ackerfläche in Grünland für den Hochwasserschutz und der Umwandlung der Flächen in Hausgärten reduziert.

4.6. Auswirkungen auf Luft und Klima

Durch die Anpflanzung von Bäumen sollen die Temperaturspitzen gesenkt, die Luftfeuchtigkeit gesteigert und Stäube gebunden werden. Dabei ist auf die Anpflanzung von Bäumen auch im Verkehrsraum unbedingt zu achten. Der am Boden entstehende Vegetationsverlust und die daraus resultierenden klimatischen Auswirkungen können im Kronenraum durch das Blattvolumen voll entwickelter

Bäume kompensiert werden. Für das Schutzgut Klima und Luft sind bei ausreichender Bepflanzung keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Aufgrund moderner Heizanlagen und der gültige Wärmedämmstandard sind aus dem Baugebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.7. Auswirkungen auf Landschaft

Zum einen ist es Ziel das Landschaftsbild in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten. Zum anderen ist die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume von Bedeutung. Das Baugebiet tritt aufgrund des dahinter weiter ansteigenden Geländes im Landschaftsbild nicht erheblich negativ in Erscheinung. Um die Riegelwirkung der Gebäude zu reduzieren, müssen Teilbereiche freigehalten und die Firsthöhen begrenzt werden. Zur horizontalen Strukturierung sollten Baumpflanzungen die Silhouette der Dachlandschaft strukturieren.

4.8. Wechselwirkung / Wirkungsgefüge

Die zu betrachtenden Auswirkungen beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Eine negative Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu erwarten.

4.9. Auswirkung auf Natura-2000-Gebiete

Das Netz Natura 2000 besteht aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG).

Im direkten Umfeld des Plangebiets sind keine FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete vorhanden. Das FFH-Gebiet „Westlicher Hegau“ Schutzgebiets-Nr. 8218341 liegt etwa 650 m nördlich des Plangebiets.

4.10. Auswirkungen auf den Menschen

Die Auswirkungen auf das Wohnumfeld der im Plangebiet wohnenden Personen sind beeinflusst durch mögliche Immissionen:

- Gewerbe- / Verkehrs- / Sport- und Freizeitlärm
Aufgrund des geringen Abstands von etwa 70 m zur Bundesstraße B314 und dem Verkehrslärm der freien Strecke, in Verbindung mit den Bremsvorgängen vor der Ampelanlage an der Kreuzung mit der Eduard-Presser-Straße im Bereich der südlichen Bauzeilen, ist mit Überschreitung der Orientierungswerte zu rechnen. Zur Abwägung geeigneter Maßnahmen wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Rapp AG, Freiburg mit Stand vom 14.11.2022 erstellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass nach der RLS-19 die Beurteilungspegel der DIN 18005 und der 16.BImSchV hinsichtlich des Verkehrslärms im Plangebiet teilweise überschritten werden. Um gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse im Plangebiet herzustellen sind Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Die Realisierung einer Lärmschutzwand entlang der Bundesstraße wäre grundsätzlich möglich. Jedoch hat die Gemeinde Hilzingen keinen Zugriff auf die privaten Flurstücke, so dass der Bau einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls praktisch nicht durchführbar ist.

Stattdessen werden passiven Lärmschutzmaßnahmen vor Verkehrslärm festgesetzt. Im Rechtsplan wird ein Lärmpegelbereich definiert, in dem mit Überschreitungen der Orientierungswerte zu rechnen ist. Innerhalb dieser Flächen müssen, sofern aufgrund der Lärmabschattung anderer Gebäude keine anderen Werte nachgewiesen werden können für Schlafräume Lüftungseinrichtungen realisiert werden und die Schalldämmung der Außenbauteile nach der DIN 4109 mit mindestens erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches vorgesehen werden.

- Geruch, Staub, Schadstoffe
Bei den nördlich angrenzenden Grundstücken handelt es sich um Ackerland, das intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Durch die Bewirtschaftung sind entsprechende Emissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten. Als Schutzabstand am Nordrand des Plangebiets dient der Grünstreifen mit insgesamt ca. 18 m Breite, auf dem neben einem Graben zur Ableitung von Oberflächenwasser auch ein Wall aufgeschüttet wird. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert.
- Licht / Strahlung
Die entstehende Emission durch Straßenbeleuchtung entspricht den umliegenden Wohngebieten. Im Plangebiet ist eine insektenfreundliche Beleuchtung für die Straßenlampen vorzusehen. Mobilfunkantennen und Mobilfunksendeanlagen sind nicht vorhanden, noch sind diese zulässig.
- Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG
Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen sind nicht im wirksamen Umfeld des Plangebiets vorhanden.

4.11. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Teilorts und bildet den Ortseingang. Im Zuge der Planung sollten deshalb auch die Belange der Baukultur und im weiteren Sinne der Übergang zum erhaltenswerten Teil des Ortsbild berücksichtigt werden. Auf mögliche archäologische Funde wird hingewiesen.

4.12. Vermeidung von Emissionen, sowie der Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen

Es sind keine erheblichen Einflüsse, die durch das Plangebiet auf die Umgebungsbebauung einwirken, erkennbar. Moderne Heizanlagen und der gültige Wärmedämmstandard werden im Plangebiet zugrunde gelegt.

Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll), sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragten Firmen abgefahren.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das vorhandene öffentliche Kanalnetz im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über den Hauptsammler der Verbandskläranlagen in Ramsen zugeführt. Das Regenwasser des westlichen Plangebiets wird im Trennsystem einem neu anzulegenden Regenwasserüberlaufbecken und einem Staukanal nordöstlich des Friedhofs zugeführt. Über die bestehende Leitung entwässert dieser in den Riederbach. Das Regenwasser des östlichen Plangebiets wird über mehrere kaskadenförmige Retentionsmulden zwischen Riedheimer- und Bundesstraße zur Versickerung gebracht. Deren Überlauf wird mit einem Entlastungskanal letztendlich an den Riederbach angeschlossen.

4.13. Nutzung erneuerbaren Energien und effiziente Energienutzung

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Aufgrund der schnellen technischen Fortschreibung der Energieeinsparverordnung und der technischen Lösungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden im Bebauungsplan keine expliziten Regelungen getroffen.

Es wird auf die gültigen Gesetze, Normen und Verordnungen wie das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) verweisen. Ebenso auf § 8a des Klimaschutzgesetz BW mit Regelungen zum Neubau von Gebäuden, bei denen auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung installiert werden müssen.

4.14. Landschaftspläne sowie sonstige Pläne, insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz

Schutzgebiet	Auswirkungen Bebauung	durch	geplante
FFH-Gebiet	nein ☒	ja	☐
Vogelschutzgebiet	nein ☒	ja	☐
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	☐
Landschaftsschutzgebiet	nein	☒	ja	☐
Naturdenkmal	nein	☒	ja	☐
Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG	nein	☒	ja	☐
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein	☒	ja	☐
Bannwald	nein	☒	ja	☐
Schonwald	nein	☒	ja	☐
Wasserschutzgebiet	nein	☒	ja	☐
Überschwemmungsgebiet Hochwassergefährdetes Gebiet	nein	☒	ja	☐

Naturschutzgebiete

im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Landschaftsschutzgebiet

Östlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Hegau (Schutzgebietsnummer: 3.35.004) an. Durch Eingrünungsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

FFH-Gebiet

im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Fachplan Landesweiter Biotopverbund

Die Kartierung des Biotopverbunds mittlerer, trockener und feuchter Standorte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW weist im Umfeld des Plangebiets keine Flächen aus.

Biotope nach Naturschutzgesetz und Landeswaldschutzgesetz

Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Biotope gem. § 32 NatSchG oder Waldbiotope gem. § 30a LWaldG vorhanden oder liegen im Bereich zu erwartender Auswirkungen des Plangebiets. Das Biotop „Straßenbegleitende Gehölze B314“ Biotop-Nr. 182183350187 liegt etwa 70 m südlich des Plangebiets, zudem auf der Südseite des Straßendamms.

FFH-Mähwiesen

Im Plangebiet sind keine FFH-Mähwiesen kartiert. Die „FFH-Mähwiese am nördlichen Ortsrand von Riedheim“ MW-Nummer 6510800046035579 befindet sich etwa 400 m nordwestlich des Plangebiets.

Generalwildwegeplan (GWP)

Im Bereich des Plangebiets sind keine Wildkorridore internationaler, nationaler oder landesweiter Bedeutung ausgewiesen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet bzw. in einer Wasserschutzgebietszone.

Hochwassergefahrenkarten

Das Plangebiet liegt nicht im Hochwassergefahrenbereich.

Altlastenkataster

Im Bereich des Plangebiets sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.15. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die gesetzlich vorgegebenen Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerte nach 39. BImSchV (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind einzuhalten. Um die bestmögliche Luftqualität im Plangebiet zu erhalten und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

4.16. Auswirkungen von Vorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im weiten Umfeld des Plangebiets sind keine Anlagen, bei denen eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, bekannt.

5. VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Der Umweltbericht vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, gibt Maßnahmen für ökologische Planungsziele vor, welche in die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen wurden.

5.1. Vermeidungsmaßnahmen

- Reduzierung der geplanten Bebauung möglichst auf weniger empfindliche Bereiche, Erhalt einzelner Bäume des Streuobstbestandes entlang der südlichen Grenze
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen mit geringerem zusätzlichem Ausbau

5.2. Minimierungsmaßnahmen

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

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

Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften:

- schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Ausweisung von Baufenstern mit nach Süden ausgerichteter Dachneigung zur Nutzung von Solaranlagen
- Reduzierung der versiegelten Flächen (Wege, Garagen, Stellplätze und Terrassen), durch Festsetzung einer GRZ
- Einbau von offenporigen wasserdurchlässigen Materialien, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen bei Belagsflächen
- Vermeidung von Grundwasserabsenkung jeglicher Art
- Einbau von Regenwasserspeicher auf den privaten Grundstücksflächen mit einem Speichervermögen von mind. 5 m³ und einem Puffervolumen von min. 3 m³ bzw. 5 m³ im Bereich von Mehrfamilienhäusern und einer automatischen Entleerung
- Einleiten von Dachwasser der Grundstücke Nr. 1-7 in den westlich verlaufenden Entwässerungsgraben
- Keine wesentliche Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs durch Begrenzung der Höhe von Stützmauern auf max. 1,00 m, bei einer max. möglichen Geländeänderung von 1,50 m
- Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen. Sockelmauern sind nicht zugelassen
- Extensive oder intensive Begrünung aller nicht mit Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie belegten Flachdächer
- Verzicht auf Hecken aus Nadelgehölzen, Zypressen, Kirschlorbeer, Stechpalme und Bambus, mit Ausnahme von Eibe
- Berücksichtigung des „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte CH-Sempach
- Verzicht auf glänzende Metalloberflächen

Gesetzliche Grundlagen

- Verbot des Einsatzes von Pestiziden in den privaten Grünflächen
- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2
- Verbot des Einbaus von Sickerschachtanlagen
- Baumfällungen/Rodungen außerhalb der Brutzeit, von Oktober bis Februar (§39 BNatSchG)
- Anlegen von insektenfreundlichen Gartenflächen, Verbot von geschotterten Gartenflächen gem. LBO und NatSchG BW
- Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtungsanlagen sind zu vermeiden /§21 Abs. 1 bis 3 NatSchG, Verbot der ganztägigen Beleuchtung

Empfehlungen:

- Dezentrale Versickerung des Niederschlagwassers über belebte Bodenschicht
- Durchgrünung mit heimischen standortgerechten Pflanzen – Naherholung, Insekten, Vögel
- Herstellen von Mauern zur Hangabstützung in Form von Trockenmauern mit hohem Fugenteil

- Berücksichtigung von klimatischen Wirkungen durch Verwendung heller Baustoffe
- Reduzierung der versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen)
- 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
- Vorkehrungen zum Schutz von Bodenflächen außerhalb der Baugruben und der unbedingt notwendigen Zufahrtsbereiche während der Bauabwicklung
- Verzicht auf die Verwendung von nicht abbaubaren Kunststoffen und Kunststoff-Mix Produkten (Vermeidung von Plastikmüll, Verwendung wiederverwertbarer Materialien)
- Berücksichtigung des Reports 30 der CERICS Gebäudebegrünung und Klimawandel
- Broschüre Insekten schützen leicht gemacht! Anleitung für Kommunen und Wildnis Liebhaber – BUND Berlin wird verwiesen
- Gestaltung der Retentionsmulde als extensive Wiese-Feuchtwiese-Sumpfbzone
- Durchgrünung des Plangebiets mit standortgerechten heimischen Bäumen und Obsthochstämmen
- Einbau von Fledermausquartieren in der Gebäudefassade
- Anbringen von Nisthilfen / Nistkästen in den Bäumen für Vögel

6. ERSATZMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

Die aus dem Umweltbericht und dem Grünordnungsplan übernommenen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes werden als Darstellungen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes, sowie in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist die Gemeinde verantwortlich. Der notwendige Ausgleich erfolgt über entsprechende Kompensationsmaßnahmen, die in den Textlichen Festsetzungen festgesetzt werden.

7. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

§ 1 Abs. 1 UPVG i.V. m. § 13a Abs. 1 BauGB

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) grundsätzlich zu prüfen, ob eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder zumindest eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung erforderlich ist.

Die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltverträglichkeit hat ergeben:

- Es handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVP und es ist unter Ziffer 18.7 - Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen - einzuordnen.

- Aus Ziffer 18.7.2 Anlage 1 zum UVPG ergibt sich im Umkehrschluss ein Schwellenwert von 20.000 m² maximal zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles: nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG. Die Grundfläche ermittelt aus Nettobaulandfläche und Grundflächenzahl liegt mit ca. 8860 m² unter diesem Schwellenwert.

Es ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes keine Umweltverträglichkeitsprüfung und keine Vorprüfung des Einzelfalles nötig.

8. SONSTIGE BELANGE

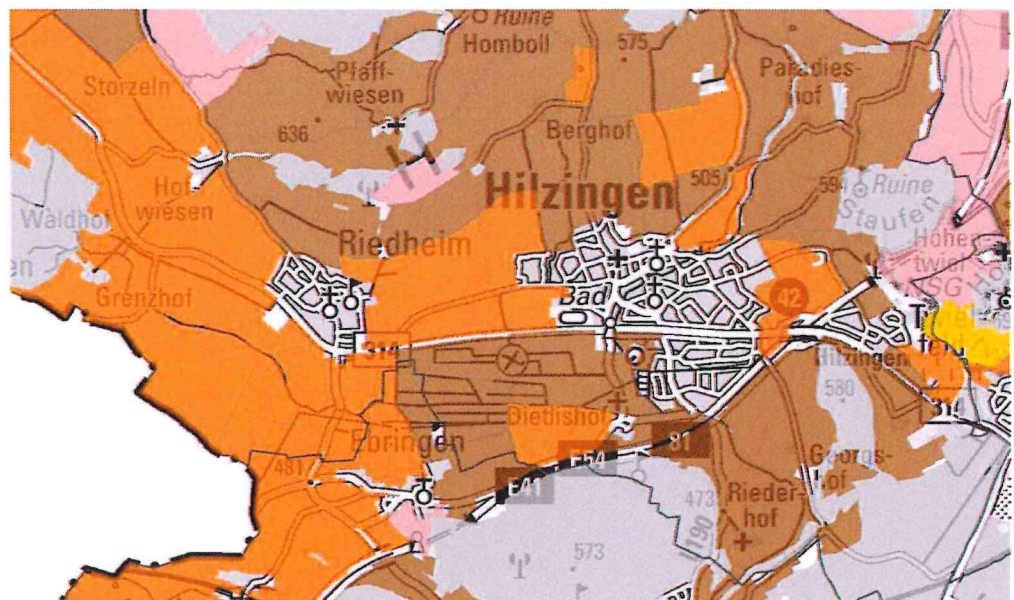
§ 1 Abs. 6 Nr. 8-13 BauGB

8.1. Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Da Arbeiten wie Homeoffice, Internetvertrieb, Nagelstudio, Versicherungsververtretungen usw. immer häufiger kombiniert mit der Wohnnutzung anzutreffen sind, soll den Nutzern ermöglicht werden, in vertretbarem Maße auch einzelne Räume nach § 13 BauNVO hierfür zu nutzen. Außerdem sollen im Allgemeinen Wohngebiet auch ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

8.2. Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Flurbilanzkarte Baden- Württemberg zeigt, dass Riedheim fast allseitig von Flächen der Vorrangflur umgeben ist. Lediglich der Nordrand ist als Vorbehaltsflur dargestellt. Dort befinden sich jedoch die Biotopflächen der Mörtelbiene. Für eine bauliche Erweiterung kommen jedoch nur Flächen in Frage, die direkt an das Siedlungsgebiet angrenzen. Da keine alternativen Flächen geringer Qualität vorhanden sind, hat Gemeinde der Inanspruchnahme zur Siedlungsentwicklung Vorrang gegeben.



Die nördlich angrenzenden Außenbereichsflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Als Pufferzone wird deshalb entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein Schutzstreifen mit ca. 18 m vorgesehen.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich in etwa 325 m Entfernung der Berghof Bucher, der neben der Ochsenmast mit ca. 90 Ochsen seit dem Jahr 2019 zwei Ställe für ca. 7810 Hühner und eine Auslauffläche von ca. 32'000 m² umfasst. Die Anzahl von Tierplätzen liegt unter den Schwellenwerten nach UVPG und BlmschG.

Bei Rinder haltenden Betrieben, die unterhalb des Schwellenwertes für die UVP-Pflicht liegen (d.h. < 350), ist die Staubemission generell vernachlässigbar gering. Für den Schwellenwert von 13.846 Legehennen (entspricht 47 GV) gilt das gleiche.

Hinsichtlich der Geruchsimmission kommt das Landwirtschaftsamt Stockach zum Ergebnis, dass ein Mindestabstand von 325 m ausreichend für die Haltung und betriebliche Weiterentwicklung ist.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind entsprechende Immissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten. Unter Einhaltung einer guten fachlichen Praxis werden jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert.

8.3. Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Schaffung eines ausreichenden Angebots an Wohnfläche ist neben der Qualität der infrastrukturellen Angebote, wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitgestaltung eine wichtige Voraussetzung für die Mitarbeiterakquisition, insbesondere von qualifizierten Fachpersonal.

8.4. Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Die Versorgung des Plangebiets mit schnellen Internetanbindung soll durch ein Glasfasernetz ermöglicht werden.

Belange des Post- und Telekommunikationswesens sind nicht betroffen.

8.5. Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Wasserversorgung

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

Strom, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist gesichert.

Nutzung regenerativer Energien

Privaten Maßnahmen zur Einsparung von Energie, zur Produktion und Speicherung sollen gebietsverträglich ermöglicht werden.

8.6. Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen sind nicht betroffen.

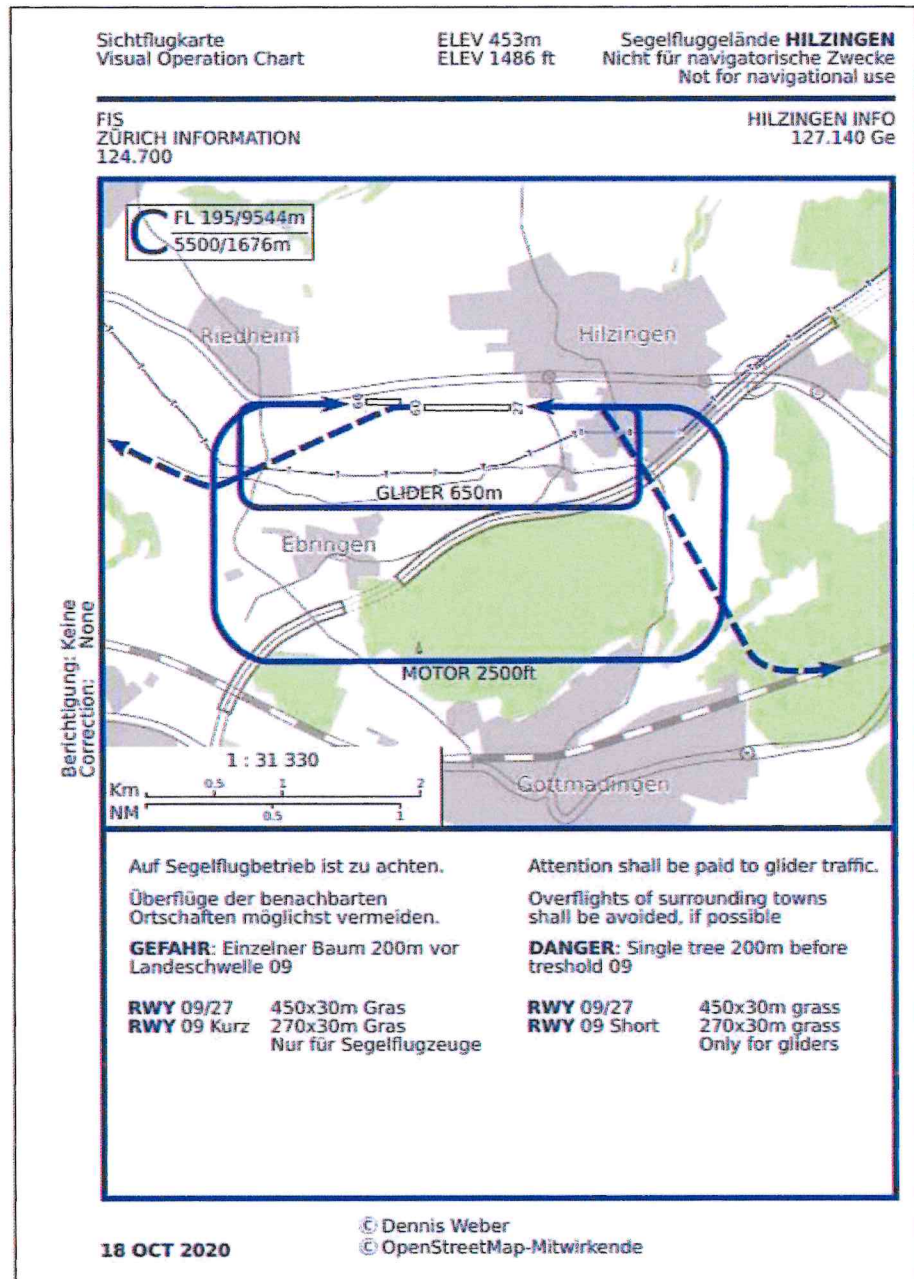
8.7. Belange die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Die Bushaltestelle „Riedheim Turmstraße“ liegt in etwa 450 m Entfernung zur Südwestecke des Plangebiets. Die Buslinie 300 fährt die Haltestelle etwa stündlich an.

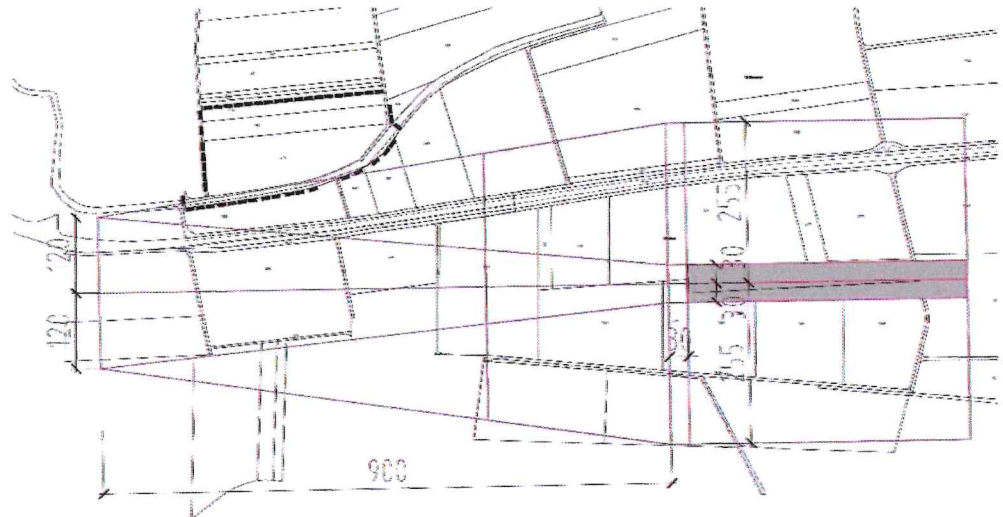
Entlang der Freiheitstraße wird im Bereich des Plangebiets ein einseitiger Radweg vorgesehen, der durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt ist.

Belange der Luftfahrt

Bei Landeplätzen und Segelfluggeländen können sog. beschränkte Bauschutzbereiche nach § 17 LuftVG festgelegt werden. Die Bauschutzbereiche sollen in den Bauleitplänen nachrichtlich übernommen werden.



Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Segelfluggeländes Hilzingen RWY 09/27. Das Segelfluggelände ist gemäß der Bekanntmachung der gemeinsamen Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb vom 03.08.2012 mit der Codezahl 1 und dem Codebuchstaben C einzuordnen. Dementsprechend beträgt die Breite der Landebahn 2 x 30 m, der Rollmindestabstand 30 m, die Neigung der An- und Abflugfläche 1:20. Des Weiteren beträgt die Neigung der seitlichen Übergangsflächen 1:5, die Endhöhe beträgt 100 m, die äußere Hindernisbegrenzungsfläche ist ab einer Höhe von 45 m bis zu einer Endhöhe von 100 m bei einer Neigung von 1:20 und einem Halbdurchmesser von 2000 m begrenzt.



Die Bebauung im Plangebiet liegt an der äußeren Grenze der seitlichen Übergangsfläche. Da in diesem Bereich bereits eine Hindernishöhe von 45 m bezogen auf das Fluggelände (Höhenlage 453,00 m ü.NN) möglich ist, ergibt sich bezogen auf die Straßenhöhe der Freiheitstraße mit ca. 470,00 m. ü.NN eine maximale Hindernishöhe von 28 m. Aufgrund der maximalen Gebäudehöhen von max. 12 m ergeben sich keine Einschränkungen für die Bebauung.

8.8. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind nicht betroffen.

8.9. Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Entsprechende Konzepte sind nicht bekannt.

8.10. Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Am Nordrand des Plangebiets wird ein Hochwasserentlastungsgraben angelegt. Dieser ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Der südseitige Wall des Grabens wird durch Baum- und Buschpflanzungen stabilisiert und verstärkt. Anfallendes Oberflächenwasser kann aufgrund der Geländetopographie und des Gefälles des Grabens nach Osten abgeleitet und über den Feldweg Flst. Nr. 2394 auf die tiefer liegenden Ackerflächen zwischen Freiheitstraße und Bundesstraße zugeführt werden. Der Umfang der Maßnahmen und Querschnitt des Grabens und Walls muss in einem Gutachten ermittelt und entsprechend umgesetzt werden. Die Darstellung im Rechtsplan ist nur systematisch. Im Rahmen der Dimensionierung des Grabens muss geklärt werden, ob im weiteren Verlauf eine Querung der Freiheitstraße notwendig wird. Auf ausdrücklichen Wunsch der Verwaltung wurde die Maßnahme in den

Geltungsbereich aufgenommen und als Grünfläche dargestellt. Da das Plangebiet nach Norden erweitert werden könnte, wurde auf Festsetzung von Pflanzgeboten verzichtet. Lediglich die Baumpflanzungen PFG5 werden festgesetzt, können später aber auch in eine Wohnbebauung integriert werden.

Die Bodenerosionsgefährdung des Ackerlands wird durch Umwandlung der nördlichen Ackerfläche in Grünland für den Hochwasserschutz und der Umwandlung der Flächen in Hausgärten reduziert.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten und der damit verbundenen Hochwassergefahren.

Zur Reduktion der Hochwassergefahr wird empfohlen die anfallende Regenwassermenge des Plangebiets über private Zisternen zu puffern und nur zeitverzögert abzuleiten.

Drainagen sind auf dem Grundstück zu versickern und dürfen nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

8.11. Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Die geplanten Flächen für Mehrfamilienhäuser eignen sich auch zur Erstellung von Unterbringungen von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, so dass die Gemeinde je nach Bedarf deren Belange berücksichtigen kann.

9. ABWÄGUNGSGEBOT

Die Gemeinde hat auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

C. VERFAHREN

Die Gemeinde ist zunächst davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB erfüllt sind. In Anbetracht des Beschlusses vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382 des Bayerischer Verwaltungsgerichtshof wurde eine Stellungnahme der Baurechtsbehörde vom 18.08.2021 eingeholt, die zum Ergebnis kommt, dass kein hinreichender Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 13 b BauGB vorliegt und es deshalb am „Anknüpfungsgebot“ fehlt. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan im konventionellen Verfahren auszustellen.

1. VERFAHRENSVERMERKE

§ 24 Abs. 1, § 3, § 4, § 10 BauGB

Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung nachgetragen und ergänzt.

In der Sitzung vom 05.11.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. In der Sitzung vom 28.09.2020 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans im konventionellen Verfahren beschlossen.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.11.2021 über Verdichtung, Wohnformen, Erschließungskonzepte und Freianlagen beraten. In der Sitzung vom 20.09.2022 hat der Gemeinderat dem städtebaulichen Entwurf zugestimmt.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.02.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen die Öffentlichkeit im Rahmen eine Offenlegung frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die frühzeitige Beteiligung wurde am 30.03.2023 veröffentlicht. Die frühzeitige Beteiligung in Form einer Offenlegung fand in der Zeit vom 11.04.2023 bis 19.05.2023 statt. Der Gemeinderat hat in gleicher Sitzung beschlossen, die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufzufordern. Diese wurde aufgefordert bis zum vom 19.05.2023 ihre zur Äußerung abzugeben.

Die eingegangenen Äußerungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 25.07.2023 durch den Technischen Ausschuss bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat dieser beschlossen den Entwurf des Bauleitplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Außerdem wurde beschlossen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung einzuholen.

Die Offenlegung fand in der Zeit vom 09.02.2024 bis 17.03.2024 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 17.02.2024 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie die Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung wurden in der Sitzung vom 14.07.2026 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

D. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

Ein B-Plan konkretisiert die städtebauliche Planung zur baulichen und sonstigen Nutzung der erfassten Grundstücke in rechtsverbindlicher Form. Er bildet damit die Grundlage für weitere, zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und ist damit das zentrale städtebauliche Rechtsinstrument.

Bei der Wahl der Festsetzungen hat die Gemeinde den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung zu beachten und nur die der jeweiligen Situation angemessenen

Festsetzungen zu treffen. Insofern gilt das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht nur für den Anlass, sondern auch für den Inhalt des Bebauungsplans.

Eine Bauleitplanung, die nur darauf gerichtet wäre, einzelne Nutzungen zu verhindern, ohne dabei zugleich positive Zulässigkeitsvoraussetzungen zu nennen, wäre nicht „erforderlich“ i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB. Mit der Ausweisung des Bebauungsplans sollen legitime, positive städtebauliche Ziele und Planungen formuliert und deren Umsetzungen gesichert werden.

1. STÄDTEBAULICHE GESTALTUNG

Der Gemeinderat hat sich intensiv mit dem Thema sparsamer Umgang mit Grund und Boden befasst und kommt zum Schluss, dass durch entsprechende Wohnformen und die Reduktion der Bauplatzgrößen im Baugebiet eine deutlich höhere Einwohnerdichte, als die im Regionalplan vorgesehenen 50 EW/ha, erreicht werden soll. Das Ziel liegt bei mindestens 80 EW/ha.

Der Gemeinderat hat sich auch intensiv mit den unterschiedlichen Wohnformen befasst und sieht sowohl einen Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern, an Doppel- und Reihenhäusern und auch an Mehrfamilienhäusern. Außerdem sollen schmale Einfamilienhäuser mit etwa 8 x 12 m auf möglichst schmalen Grundstücken mit unter 350 m² Fläche ermöglicht werden.

Das Baugebiet soll in der Anlage als Wohngebiet mit offener und aufgelockerter Bauweise angelegt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von freistehenden Gebäuden. Bereits im Landschaftsplan erwähnt, sollen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden flächensparende Bauformen gewählt werden, die insbesondere die Höhe ausnutzen, sowie eine dem Landschaftsbild angepasste Architektur. Die harmonische Integration in die Topographie stellen besondere Anforderungen an die Strukturierung und Kubatur der Bebauung.

Durch die Festlegung von Baufenstern, der Art und des Maßes der Nutzungen, der Bauweise, der Form und Stellung der Gebäude wird die Gemeinde auf die Gestaltung entsprechend des Ortsbildes einwirken. Mit der maßvollen Höhenentwicklung und der Einpassung der Baukörper in das Gelände, dem größtmöglichen Verzicht auf Abgrabungen und Aufschüttungen soll ein natürlicher Übergang zur angrenzenden Landschaft erzielt werden.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entsprechend dem Bedarf an Wohnhäusern wird das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweisen Nutzungen sollen nachfolgende Nutzung ausnahmsweise zugelassen werden

Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Ferienwohnungen

Die Errichtung von Hotelanlagen und größeren Einheiten des Beherbergungsgewerbes wird als gebietsunverträglich angesehen. Zur Verbesserung der touristischen Attraktivität soll jedoch die Errichtung einzelner Ferienwohnungen ermöglicht werden. Auf Basis § 13 a BauNVO sind diese dem Beherbergungsgewerbes oder den nicht störenden Gewerbebetrieben zuzuordnen. Je dauerhaft bewohnte Wohneinheit soll maximal eine Ferienwohnung zulässig sein.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Da Arbeiten wie Homeoffice, Internetvertrieb, Nagelstudio, Versicherungsververtretungen usw. immer häufiger kombiniert mit der Wohnnutzung anzutreffen sind, soll den Nutzer ermöglicht werden, in vertretbarem Maße auch nicht störende Gewerbliche Nutzungen zu schaffen. In der Abwägung des Störungsgrads ist dabei im Genehmigungsverfahren die Erschließungs-, Anlieferungs- und Parksituation ausreichend zu würdigen. Gleiches gilt für die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe

Nicht zulässige Nutzungen

Um den Charakter des geplanten Wohngebiets, sowie der bestehenden Baugebiete nicht zu beeinträchtigen und zur Vermeidung des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens ist darüber hinaus vorgesehen, die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen Gartenbaubetriebe, Tankstellen als unzulässig auszuschließen.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entsprechend der gewünschten Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Höhe der baulichen Anlagen (HW, HF),
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Zahl der Wohneinheiten.

Grundflächenzahl

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und angesichts der verhältnismäßig kleinen Grundstücksflächen wird diese entsprechend auf 0,4 festgelegt.

Zahl der Vollgeschosse

Allgemeines Wohngebiet WA

In den Reihen der Interessenten für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern besteht vermehrt die Tendenz, das Erdgeschoss als reines Wohngeschoss zu nutzen und die Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer in einem darüber liegenden zweiten Vollgeschoss mit etwa gleicher Grundfläche unterzubringen. Diesem Ansinnen soll nachgekommen werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 3

Zunehmend besteht die Tendenz Wohngebäude auf schmalen und langen Grundrissen mit geringen Grenzabständen auf den Längsseiten zu errichten. Diese nutzen das Erdgeschoss als reines Wohngeschoss, das Ober- und Dachgeschoss als Schlafbereich.

Allgemeines Wohngebiet WA 4

Zur wirtschaftlichen Erstellung sollen die Reihenhäuser zwei Vollgeschosse und ein ausbaubares Dachgeschoss erhalten.

Allgemeines Wohngebiet WA 5

Zur wirtschaftlichen Erstellung sollen die Mehrfamilienhäuser zwei Vollgeschosse und ein ausbaubares Dachgeschoss erhalten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Vollgeschossmaßstab im Rahmen der Anschlussbeiträge nach den Vorschriften des kommunalen Abgabengesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeitrag und Wasserversorgungsbeitrag) benötigt.

Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen

Für jedes Gebäude wird ein eigenes Baufenster ausgewiesen. Dies stellt sicher, dass keine größeren zusammenhängenden Riegel entstehen und Bereiche als Durchblick von größeren Gebäuden verlässlich freigehalten werden. Die Flächen der Baufensters wurden groß genug dimensioniert, damit die Grundflächenzahl für Hauptanlagen voll ausgenutzt werden kann.

Lediglich im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA3 wurden zusammenhängende Baufenster ausgewiesen. Dies ermöglicht gegebenenfalls eine veränderte Aufteilung der Grundstücke und die Vermarktung als konventionelle Einfamilienwohnhausgrundstücke.

Anzahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Abhängigkeit von einer Mindestgröße des Baugrundstücks steuert damit insgesamt die Wohnungsanzahl im Gebiet.

Gebäudehöhe:

Allgemeines Wohngebiet WA1 +WA2

Die Gebäude sollen entweder als klassisches Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und Dachgeschoss unter einem „Steildach“ mit Kniestock errichtet werden. Das Dachgeschoss kann dabei ein Vollgeschoss werden. Alternativ kann das Gebäude zweigeschossig, dann aber ohne ausbaubares Dachgeschoss mit geringer Dachneigung errichtet werden.

Allgemeines Wohngebiet WA 3+WA4

Bei diesen Gebäuden soll aufgrund der kleinen Grundflächen zu zwei möglichen Vollgeschossen der Ausbau eines „weiteren“ Dachgeschosses ermöglicht werden. Wahlweise kann das Dachgeschoss auch als Attikageschoss mit Flachdach errichtet werden. Dieses darf gemäß Landesbauordnung lediglich $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen und muss mindestens an einer Seite zurückversetzt sein.

Allgemeines Wohngebiet WA 5

Bei diesen Gebäuden soll der Ausbau eines Dachgeschosses ermöglicht werden. Wahlweise kann das Dachgeschoss auch als Attikageschoss mit Flachdach errichtet werden. Dieses darf gemäß Landesbauordnung lediglich $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen und muss an allen Seiten zurückversetzt sein. Dabei dürfen Treppenhäuser ohne Rücksprung an der Außenwand des darunterliegenden Geschosses nach oben geführt werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll nachvollziehbar mit einer maximalen Obergrenze für die First- und Traufhöhe mit klarem Bezugsmaß auf eine für jedes Grundstück individuell festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgelegt werden. Diese Festsetzung soll sich am bestehenden Gelände und den geplanten Straßen orientieren. So kann die Verlässlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Festsetzung sichergestellt werden.

4. NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Allgemein

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Im Bereich der Flächen mit Freihaltung, Leitungsrechten, Pflanzgeboten und Erhaltungsflächen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen, Stellplätze und Carports nicht zulässig. In den vorgenannten Bereichen sind jedoch Fußwege und Treppen im Rahmen der Gartenanlage zur Erschließung zulässig.

Tiefgaragen

Da großflächig versiegelte Parkplätze das Ortsbild stören, müssen 70 % der notwendigen Stellplätze von Mehrfamilienhäusern in Tiefgaragen untergebracht werden. Zur Reduktion der Versiegelung sollen dabei die Zufahrten möglichst kurz gehalten werden. Für Besucher- und Anlieferungsverkehr müssen 30 % der Stellplätze im Bereich der Erschließungsstraße angelegt werden. Diese dürfen innerhalb der Baufenster, innerhalb der durch Planzeichen 15.3 mit der Zweckbestimmung Stellplatz (ST) ausgewiesenen Flächen und auf den entsprechend ausgewiesenen separaten Grundstücken errichtet werden. Diese dürfen nicht mit allseitig offenen Stellplatzüberdachungen sogenannte Carport überdacht werden.

5. ERSCHLIESSUNG

Verkehrerschließung / Anbindung

Das Plangebiet wird an die Freiheitstraße, die in Fortführung als Gemeindeverbindungsstraße den Ortsteil mit dem Kernort verbindet, angeschlossen. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und der weiten Einsehbarkeit sind keine Linksabbiegerspuren notwendig. Aufgrund der kurvenreichen Strecke wird Richtung Hilzingen nur ein eingeschränkter Sichtstrahl von 110 m ausgewiesen.

Die Haupteerschließung erfolgt zentral im Plangebiet mit zwei Sammelstraße mit 5,50 m Ausbaubreite. Diese erhalten einen durch Parkstreifen und Bauminselfen von der Fahrbahn getrennten Gehweg mit 2,0 m Breite. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind senkrecht aufgestellte Parkplätze als Mobilitätsstationen vorgesehen, die mit Leerrohrverbindungen das Aufstellen von E-Ladesäulen, Carsharing-Automaten oder Mieträder durch private

Anbieter ermöglichen. Um in nicht absehbarer Zukunft im Bereich nördlich des Plangebiets weitere Wohnbauflächen zu ermöglichen, werden die beiden Sammelstraße bis zum nördlichen Hochwasserschutzwall geführt.

Zur weiteren Erschließung sind Spielstraßen als Wohnwege vorgesehen. Diese werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich VZ 325 / Wohn- / Spielstraße ausgewiesen und gemäß den Vorgaben der StVO und VwV StVO zu VZ 325 ausgebaut. Da Parken nur auf ausgewiesenen Stellplätzen möglich ist, wurden Parkbuchten vorgesehen.

Entlang der Freiheitstraße wird auf der Nordseite ein einseitiger Geh- und Radweg mit einer Breite von 3,0 m vorgesehen, der durch einen 2 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt ist. Die Markierung eines Schutzstreifens für den Radfahrverkehr auf der Südseite wird im Rahmen der verkehrsrechtlichen Anordnungen geprüft. Der Gehweg wird entlang der Flst. Nr. 2713 und 2713/1 weitergeführt und an den vorhandenen Gehweg der Straße „Im Morgen“ angebunden. Der Ausbau eines Gehwegs im Bereich des Plangebiets „Im Morgen“ entlang der Freiheitstraße ist derzeit nicht vorgesehen.

Der vorhandene Feldweg Flst. Nrn. 2394 wird wieder an die Freiheitstraße angebunden und für den landwirtschaftlichen Verkehr entsprechend aufgeweitet. Eine Erschließung angrenzender Grundstücke wird nicht zugelassen und durch Ausfahrtsverbote gesichert.

Der Feldweg Flst. Nr. 2701 wird auf die Länge des Plangebiets zu einem Fußweg mit 1,5 m Breite rückgebaut. Die unterirdische Regenwasserleitung wird als offener Graben parallel dazu geführt.

Die festgesetzten Abstände von Grenzbauten und Einfriedungen auf Baugrundstücken entlang der Straßenkanten sollen Beschädigungen durch z.B. Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte, sowie durch überstehende Teile und Ladungen (z.B. von Lastkraftwagen, landwirtschaftlichen Fahrzeugen) und auch Unfälle z.B. mit Radfahrern bei Begegnungsverkehr verhindern.

Entwässerung

Aufgrund des vorhandenen Kanalsystems im Mischsystem erfolgt die Entwässerung im Mischsystem. Anfallendes Regen- und Schmutzwasser wird über die bestehenden Leitungen im Baugebiet „Im Morgen“ unter der Bundesstraße zum Sammelkanal und von dort über den Kernort zur Kläranlage Bibertal geführt. Zur Trennung des Regenwassers wird im Bereich nordöstlich des Friedhofs ein Regenüberlaufbecken erstellt, das das Regenwasser dem Riederbach zuführt.

Die Regenwasserbehandlung vor Einleitung in das Kanalsystem wird in der Begründung der Örtlichen Bauvorschriften näher erläutert.

Die Regenwasserleitung aus den nördlichen Baugebieten Riedheims, die in etwa 2 m Tiefe im Feldweg Flst. Nr. 2701 verlegt ist, soll ab dem Schacht KRR01.06 mit etwa 1,5 % Gefälle an die Oberfläche und entlang des Plangebiets in einem offenen Graben geführt werden. Der Hochwasserentlastungsgraben am Nordrand des Plangebiets kann, sofern ausreichend Gefälle vorhanden ist ebenfalls angeschlossen werden. Angrenzende Flurstücke können den Überlauf ihrer Retentionsmulden einleiten. Am Südrand des Plangebiets wird das Regenwasser wieder in die vorhandene Leitung eingeleitet.

Drainagen

Zentral in der Mitte des Plangebiets quert von Nord nach Süd eine alte Drainageleitung das Plangebiet. Diese soll am Nordrand gefasst und umgelegt werden. Alternativ soll die Führung des Wassers oberflächlich in einem ca. 75 cm breiten verdolten Graben entlang des Gehwegs erfolgen.

E. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Bild des Ortskernes und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Lange Breite – Zelg Westenberg“.

1. DACHFORMEN

Die Dachlandschaft in Riedheim ist geprägt von Satteldächern. Trotzdem soll dem Grundstückseigentümer im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ermöglicht werden, auch Gebäude mit Pultdach zu erstellen. Um eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Nachbargebäude zu gewährleisten, wird die Pultdachfirsthöhe auf ein Maß zwischen Trauf- und Firsthöhe des Satteldachs begrenzt. Damit das Landschaftsbild in seinem Charakter keine wesentliche Beeinträchtigung erfährt, darf der Pultdachfirst nur hangseitig erstellt werden. Aufgrund der geringen Gebäudetiefen im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist die Erstellung von Pultdächern nicht zielführend.

Da der Bau von Flachdächern sich wieder wachsender Beliebtheit erfreut, sollen auch diese zugelassen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll die Gebäudehöhe dabei auf zwei Vollgeschosse beschränkt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 + 4 sollen Dachgeschosse gem. § 2 Abs. 6 Nr. 2 mit max. 75 % Grundfläche des darunterliegenden Geschosses als Attikageschoss ausgebildet werden. Damit diese nicht störend in Erscheinung treten, müssen sie zumindest einseitig um 1,50 m zurückgesetzt sein. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist in Dachgeschossen die Ausbildung eines allseitig um mindestens 1,50 m zurückgesetzten Attika-Geschosses zulässig. Dabei dürfen Treppenhäuser ohne Rücksprung an der Außenwand des darunterliegenden Geschosses nach oben geführt werden.

Die Regelungen zu höhenversetzten gegenläufigen Pultdächern sollen die mehrgeschossigen Fassadenhöhen im Firstbereich auf ein verträgliches Maß begrenzen.

2. DACHNEIGUNG

Mit der Festsetzung bestimmter Dachneigungen wird ein ortstypisches Gestaltungsmerkmal aufgenommen.

3. GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Häuser sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen und dem Hangverlauf der vorhandenen Geländesituation folgen. Lediglich die Baumpflanzungen sollen die Silhouette der Dachlinien auflösen.

Entsprechend § 9 Abs. 1 Satz 1 der Landesbauordnung BW (LBO) in Verbindung mit § 21a des Naturschutzgesetzes BW sind die nichtüberbauten Flächen der Grundstücke vorwiegend begrünt anzulegen und insektenfreundlich zu gestalten. Schotterungen von privaten Gärten sind grundsätzlich nicht zulässig und stellen keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner Wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden. Ebenfalls nicht zulässig sind Kunstrasenflächen mit Ausnahme von Balkon- und Terrassenflächen.

4. EINFRIEDUNGEN

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Mit Aussagen zur Materialverwendung soll ein zu massives „Abschotten“ der einzelnen Grundstücke vermieden und die Hausgärten als Bestandteil des Siedlungs- und Straßenbildes erlebbar gemacht werden. Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche getroffen. So dürfen diese zur öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen ab Oberkante - nicht höher als 0,80 m sein. Dies dient auch der Sicherheit anderer Verkehrsteilnehmer beim Ausfahren aus Garagen und Stellplätzen.

Die Einfriedungen sind kleintierfreundlich zu gestalten, um eine potentielle Barrierewirkung abzumildern.

5. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Mit der Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen soll der Eingriff in den natürlichen Schichtaufbau des Hangs reduziert werden. Außerdem soll dadurch ein harmonischer Übergang des Baugebiets zur offenen Landschaft erreicht werden. Es ist nicht gewünscht, dass die Hanggrundstücke mittels Böschungen und Stützmauern eingeebnet werden. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen getroffen.

Damit nicht sogenannte „Erdhügel“ für Terrassen und die Gründung von nicht unterkellertem Gebäude extrem aufgeschüttet werden, wird die maximale Veränderung von Aufschüttungen auf 1,5 m begrenzt. Um das vollständige Freigraben ganzer Geschosse auszuschließen und insbesondere Hangseitig nicht geschosshohe Geländeeinschnitte ohne statische Sicherung des Hangs zu schaffen, werden Abgrabungen ebenfalls auf eine Höhe von 1,5 m begrenzt.

Stützmauern sollen aus Gründen des Landschaftsbilds den Charakter von Weinbergmauern haben. Da diese Trockenmauern in der Höhe aus statischen Gründen begrenzt sind, werden alle Stützmauern auf eine Höhe von 1,0 m begrenzt.

6. REGENWASSERBEHANDLUNG

Zur Reduktion des Niederschlagabflusses und der damit verbundenen Gefahren von Überschwemmungen soll der Wasserhaushalt so gering wie möglich beeinträchtigt werden. Zur Vermeidung bzw. Minimierung des Oberflächenwasserabflusses soll der Versiegelungsgrad befestigter Flächen beschränkt werden und das Wasser durch geeignete Belagsarten dem Untergrund zugeführt werden. Außerdem wird empfohlen, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Da aufgrund des Hanges und der kleinen Grundstücke die Versickerung problematisch und Vernässung der darunterliegenden Grundstücke unzulässig ist, soll durch Speicherung des anfallenden Regenwassers und zeitverzögerten Abgabe der Abfluss in den Vorfluter reduziert werden. Nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer dürfen nicht direkt dem Mischwasserkanal zugeleitet werden. Das Regenwasser ist einem Regenwasserspeicher mit Rückhaltung und automatischer Entleerung zuzuführen. Der Speicher muss mindestens 5 m³ Inhalt zuzüglich eines Rückhaltevolumens aufweisen. Dieses Rückhaltevolumen muss mit einer integrierten Schwimmerdrossel entsprechend den Ablaufmengen entleert werden. Der Überlauf darf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

7. SCHUTZMASSNAHMEN VOR HANGWASSER

Durch die Hanglage können Schichtenwässer auftreten. Deren freie Ableitung muss trotz Bebauung weiterhin sichergestellt werden. Das Schichtwasser darf nicht dem Straßenkörper zugeführt werden. Drainagen dürfen nicht an die kommunalen Entwässerungssysteme angeschlossen werden, sondern deren Wasser muss wieder dem Untergrund zugeführt werden. Eine schadlose Ableitung während der Bauzeit ist ebenfalls sicherzustellen.

8. RUHENDER VERKEHR, PARK- UND STELLPLÄTZE

Die dörfliche Struktur des Teilorts führt zu einem hohen Motorisierungsgrad. In der Wohnstraße ist wegen der Ausbaubreite und der freizuhaltenen Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Die aus wirtschaftlichen, verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen auf die der jeweiligen Funktion entsprechende, notwendige Breite dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität nicht durch den privaten Stellplatzbedarf eingeschränkt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA4:
Es gilt die Stellplatzverpflichtung gem. § 37 Abs. 1 LBO.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1, WA2, WA3, WA5

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37, Abs. 1 LBO) wird auf 2,0 Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Ansonsten gilt die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze vom 16. April 1996 in Verbindung mit § 37, Abs. 1 LBO.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1+ WA2+WA3 kann der Stauraum vor der Garage auf die Anzahl der notwendigen Stellplätze der gleichen Wohneinheit angerechnet werden, auch wenn dadurch die Garage zu einem so genannten „gefangenen“ Stellplatz wird.

Für Ferienwohnungen wird abweichend von der VwV-Stellplätze festgesetzt, dass je 4 Betten ein Stellplatz nachzuweisen ist, da von einer entsprechenden Motorisierung und Anzahl der Kraftfahrzeuge bei den Gästen ausgegangen wird.

Die Gestaltung der Anliegerstraßen mit Baumpflanzinseln ergibt Bereiche, in denen keine Zufahrt zulässig ist. Die Anordnung von Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken muss sich deshalb an den möglichen Zufahrten orientieren. Im Bebauungsplan werden deshalb die möglichen Garagenstandorte vorgeschlagen.

9. BESCHRÄNKUNG VON AUSSENANTENNEN UND NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

Der Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild soll möglichst gering gehalten werden. Sendemasten die über die Dimension von Rundfunk- und TV-Antennen hinausgehen sind aus diesem Grunde nicht erwünscht. Eine Zulassung kann an geeigneten Standorten erfolgen. Im Bereich des Hangs des Baugebiets, in denen eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes am augenfälligsten in Erscheinung tritt wird festgesetzt, dass die Errichtung von Mobilfunkmasten und -Antennen nicht zulässig ist. Ausgenommen davon sind Rundfunk- und Fernsehempfangsanlagen.

Ebenso stören Niederspannungs- und Telekommunikationsfreileitungen das Landschaftsbild und treten im Bereich der Hanglage am augenfälligsten in Erscheinung. Aus diesem Grund wird festgelegt, dass Niederspannungsfreileitungen nicht zulässig sind.

F. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebiets	4,0431 ha	100,00 %
Freiheitstraße	0,2624 ha	6,49 %
Radweg	0,0949 ha	2,35 %
Grünflächen	0,2884 ha	7,31 %
Feldweg	0,0174 ha	0,43 %
Fußweg West	0,0206 ha	0,51 %
Schutzgraben Oberflächenwasser	0,5511 ha	13,63 %
Brutto-Bauland	2,8083 ha	69,46 %
Brutto-Bauland	2,8083 ha	100,00 %
Netto-Bauland	2,2149 ha	78,87 %
Straßen	0,3027 ha	10,78 %
Gehweg	0,0491ha	1,75 %
Parkplätze	0,0629 ha	2,24 %
Straßenbegleitende Grünflächen	0,0574 ha	2,04 %
Quartiersplatz	0,1161 ha	4,13 %
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	0,0053 ha	0,19 %

2. ANZAHL DER WOHN EINHEITEN UND EINWOHNER

	Anzahl	WE je Einheit	WE	Bewohner je WE	Bewohner
Einfamilienhäuser	22	1,0	22	4,0	88
Einliegerwohnungen	22	0,3	7	2,0	14
Einfamilienhäuser klein	10	1,0	10	3,0	30
Reihenhäuser	16	1,0	16	3,0	48
Mehrfamilienhäuser	4	6	24	2,5	60
	1	3	3	2,5	8
Summen:			82	3,02	248

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 82 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 248 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 2,8083 ha sind dies ca. 88 Einwohner je Hektar.

Hilzingen, 14.07.2026

Bürgermeister:



Planer:

