

## **B E G R Ü N D U N G**

Zur Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

### **„TWIELFELD 7“**

Gemeinde Hilzingen  
Gemarkung Hilzingen

#### **INHALT**

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR
5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG
6. LÄRMSCHUTZ
7. VER- UND ENTSORGUNG
8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

## 1. ALLGEMEINES

### Geltungsbereich

Der Satzungsbereich liegt am Südostrand des Weilers Twielfeld. Es wird im Norden begrenzt durch die Straße „Im Twielfeld“. Westlich befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans „Twielfeld – 6. Änderung“ mit dem Sondergebiet Sport- und Freizeitanlagen, im Norden der Bebauungsplans „Twielfeld“ mit einem allgemeinen Wohngebiet. Im Süden grenzt der Satzungsbereich an die freie Landschaft.

Die exakten Grenzen des Satzungsbereiches sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt.  
Die Größe des Satzungsbereiches beträgt:

### Satzungsbereichsfläche

**0,0364 ha**

### Anlass der Planaufstellung

Der Eigentümer des westlich angrenzenden Indoor-Familienparks „Tropilua“ benötigt in unmittelbarer Nähe eine Betriebsleiterwohnung bzw. eine Wohnung für Bereitschaftspersonal. Der Satzungsbereich ist im Eigentum der Gemeinde.

### Abwägungsgebot

Die zuletzt von der Gemeinde erworbenen, erschlossenen und zur Bebauung angebotenen Bauplätze im Weiler Twielfeld sind zwischenzeitlich vollständig bebaut. Im Weiler sind keine Baulücken mehr vorhanden, oder werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen Bauwilligen derzeit nicht zur Verfügung.

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll die Einbeziehung des Satzungsbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ermöglichen. Durch die Einbeziehung des Grundstückes in den Bereich bebauter Ortsteile wird die vorhandene Siedlungsstruktur sinnvoll abgerundet und gleichzeitig eine klare, nachvollziehbare Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich definiert. Somit ermöglicht die Ergänzungssatzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB wird die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung berücksichtigt. Zur Beurteilung wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Maßnahmen.

Der Satzungsbereich wird auf gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf schützenswerte Arten untersucht und in einer artenschutzfachlichen Potentialabschätzung dokumentiert.

### **Rahmenbedingungen**

Die Fläche des Satzungsgebietes im Bereich des Bahndamms der ehemaligen Bahnverbindung Singen - Beuren am Ried, nachfolgend als „Randenbahn“ bezeichnet, ist zurzeit als verbuschte Böschungsfäche mit geringem Baumbestand einzustufen. Aufgrund der teilweisen Nutzung als Freizeitbereich und durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche ist die Fläche entsprechend geprägt, sodass eine Einbeziehung in den bebaubaren Innenbereich begründet werden kann. Die vorhandene städtebauliche Struktur der umgebenden Bebauung weist die erforderlichen Prägung auf, so dass die Außenbereichsfläche als eine Ergänzung der Siedlungsstruktur betrachtet werden kann, da der Freibereich durch die prägende Wirkung der angrenzenden Bebauung eine Vorbelastung trägt.

Der Satzungsgebiet eignet sich für die bauliche Nutzung, ohne Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu verletzen. Im Satzungsgebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete, keine Landschaftsschutzgebiete, keine FFH-Gebiete, keine Vogelschutzgebiete und auch keine Biotop. Die Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft sind im Grünordnungsplan behandelt.

### **Voraussetzung für die Aufstellung**

Da die Entwicklung des Plangebiets mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, geplant sind und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen kann entsprechend § 34 Abs. 5 BauGB eine Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vorgesehen werden

In den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. § 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 beizufügen.

### **Verfahren**

Bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

Der Gemeinderat hat in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 21.01.2014 den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung, sowie zur Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet dieser Ergänzungssatzung gefasst.

In der Sitzung vom 11.10.2016 hat der Gemeinderat dem Entwurf der Ergänzungssatzung zugestimmt und beschlossen die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und die Ergänzungssatzung gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 07.11.2016 bis 09.12.2016 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 09.12.2016 ihre Stellungnahme abzugeben.

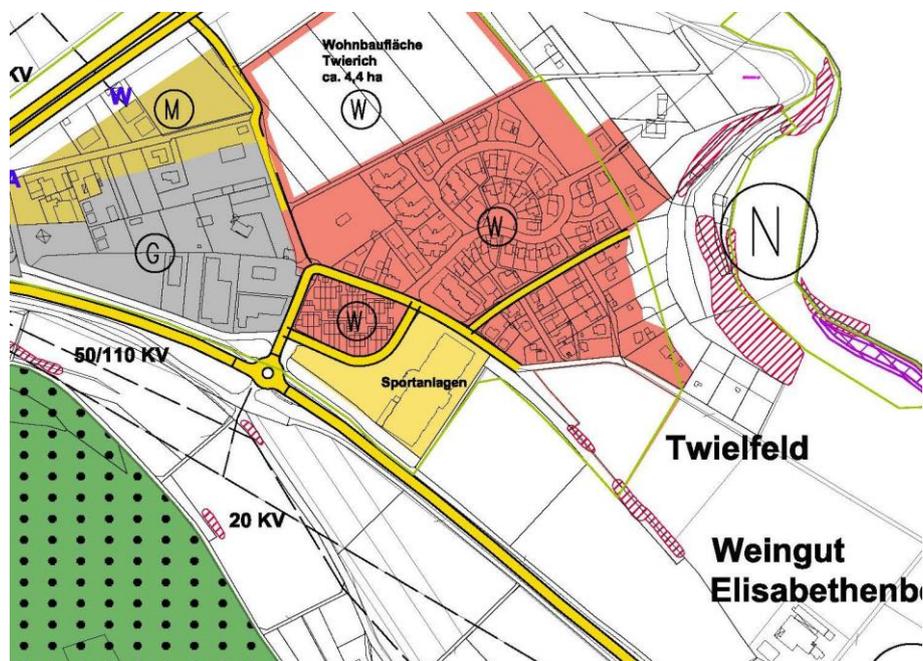
Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 24.01.2017 durch den Technischen und Umweltausschuss bewertet und abgewogen.

In der Sitzung vom 14.03.2017 hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung gefasst.

### Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2001 weist das Plangebiet als Außenbereich aus. Für die Entwicklung des Ortsteils ist im Flächennutzungsplan eine Fläche auf der Nordwestseite des Ortes vorgesehen. Diese Fläche im Einflussbereich der Bundesautobahn A81, ist topographisch steil und in einer landschaftsbildprägenden Lage. Außerdem besteht derzeit keine Möglichkeit die Fläche zu erwerben.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2001 weist den Satzungsbereich als Landwirtschaftliche Fläche aus. Mit Ausweisung einer Wohnbaufläche ist die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung grundsätzlich nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird nachträglich an die Ergänzungssatzung im Rahmen einer Berichtigung angepasst.



### **Bodenordnung**

Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum der Gemeinde. Das nach der Ergänzungssatzung gebildete Baugrundstück wird von der Gemeinde verkauft.

### **Landschaftsschutzgebiet**

Im Südosten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Hegau“, angeordnet am 19.09.1952 auf Basis des Reichsnaturschutzgesetzes vom 25.06.1935 an das Plangebiet an. Die letzte „11. Verordnung zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung Hegau“ wurde am 18. August 2005 erlassen.

### **Regionalplan**

Im Südosten grenzt ein im Regionalplan 2000 des Regionalverbands Hochrhein Bodensee festgelegter regionaler Grünzug an. Bei entsprechender Vergrößerung der Karte und angesichts der Flächenunschärfe der Abgrenzung liegt der Satzungsbereich nicht innerhalb dieses Grünzugs.



### **Landwirtschaft**

Die südlich angrenzenden Flächen werden als Ackerland genutzt. Nordöstlich befinden sich in ca. 40 m Entfernung Weinbergflächen. Unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen kann es zu Emissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm kommen, die aber nicht als erheblich eingestuft werden.

## 2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

### Städtebauliche Gestaltung

Die Ergänzungssatzung ermöglicht den Bau eines freistehenden Einfamilienhauses. Dabei ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden ein wichtiger Punkt. 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. Dabei sind insbesondere der Blick von der Bundesstraße auf die talseitige Bauhöhe und der Erhalt der Struktur der Überreste des ehemaligen Bahndamms zu berücksichtigen.

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

### Ökologische Planungsziele

Das Plangebiet soll trotz baulicher Nutzung weiterhin bestimmte ökologische Funktionen erfüllen. Maßnahmen für ökologische Planungsziele werden in die Textlichen Festsetzungen und in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Südseite des Plangebietes auf Dauer den Ortsrand bilden wird. Auf eine Randeingrünung muss verzichtet werden, da nicht ausreichend Grundstückstiefe zur Verfügung steht. Jedoch wird die starke Durchgrünung des ehemaligen Bahndamms nur geringfügig durchbrochen.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren, sollen für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen werden. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser sollte durch technische Maßnahmen nur verzögert abgeleitet werden.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die Erschließung und Bebauung beeinträchtigt. Neben der Minimierung der Oberflächenversiegelung wird auf fachgerechten Abtrag, ordnungsgemäße Lagerung und Wiederverwendung Wert gelegt.

## 3. BEBAUUNG

### Art der baulichen Nutzung

Eine Gebietsausweisung entsprechend der Baunutzungsverordnung erfolgt nicht. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) richtet sich nach § 34 BauGB.

### Maß der baulichen Nutzung

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

- Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und eines sinnvollen Abstands baulicher Anlagen zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich werden bauliche Anlagen und insbesondere Balkone und Terrassen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zugelassen.

## 4. VERKEHR

### Verkehrsanbindung

Der Satzungsbereich liegt direkt an einer vorhandenen Wohnstraße. Die Wohnstraße „Elisabethenbergstraße“ ist noch nicht endgültig ausgebaut. Bei plangemäßer Herstellung wird das Grundstück gegebenenfalls erschließungsbeitragspflichtig. Die fußläufige Anbindung zum Zentrum des Weilers erfolgt über einen Gehweg.

Grenzbauten auf Baugrundstücken (Garagen) müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 50 cm einhalten. Einfriedigungen entlang der Straße sollen ebenfalls einen Abstand von 50 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

In der Wohnstraße ist wegen der Ausbaubreite und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Abweichend von der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) wird deshalb die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verlangt.

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und eines sinnvollen Abstands baulicher Anlagen zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich werden Standorte für Stellplätze und Garagen ausgewiesen.

## 5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG

### 5.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Die Bewertung der Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf die Umweltverträglichkeit hat ergeben:

- Es handelt sich um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Ziffer 18 der Anlage 1 zum UVPG und es ist unter Ziffer 18.7 einzuordnen.
- Aus der Nettobaulandfläche und der Grundflächenzahl ergibt sich eine maximale Größe der Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO), die unter dem Schwellenwert von 20.000 qm (Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG) liegt.
- Es ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes keine Vorprüfung des Einzelfalles nötig.

Ergebnis: Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

## 5.2 Umweltprüfung und Umweltbericht

Für die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht grundsätzlich keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Das Gesetz vermeidet zudem eine ausdrückliche Klärung, ob eine solche Pflicht überhaupt in Betracht käme, in dem es die Satzung mit der Ausnahmeregelung des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB harmonisiert.

## 5.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die ökologische Bestandserfassung und Bewertung ist in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, dargestellt. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung 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.

Der Standort liegt in einer exponierten Lage mit Bedeutung für das Landschaftsbild. Trotz erheblichen Eingriffs durch den bestehenden Indoor-Familienparks „Tropilua soll der Eingriff möglichst gering gehalten werden. Hierzu werden Regelungen zu den Geländeänderungen am ehemaligen Bahndamm erlassen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird mit 218 m<sup>2</sup> Vollversiegelung als hoch eingestuft und die Wasserretention vollständig unterbunden. Minimierungsmaßnahmen sind möglich und werden in Form von Festsetzungen in den Textteil der Satzung entsprechend der Eingriff-/Ausgleichs-Bilanzierung aufgenommen. Der Eingriff in das Schutzgut Klima wird als sehr gering eingestuft. Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird als unerheblich eingestuft.

In der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung macht das Planungsbüro 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. Für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist die Gemeinde Hilzingen verantwortlich. In den Textlichen Festsetzungen werden die dafür verwendeten Maßnahmen dargestellt und der Wert der Maßnahme beziffert.

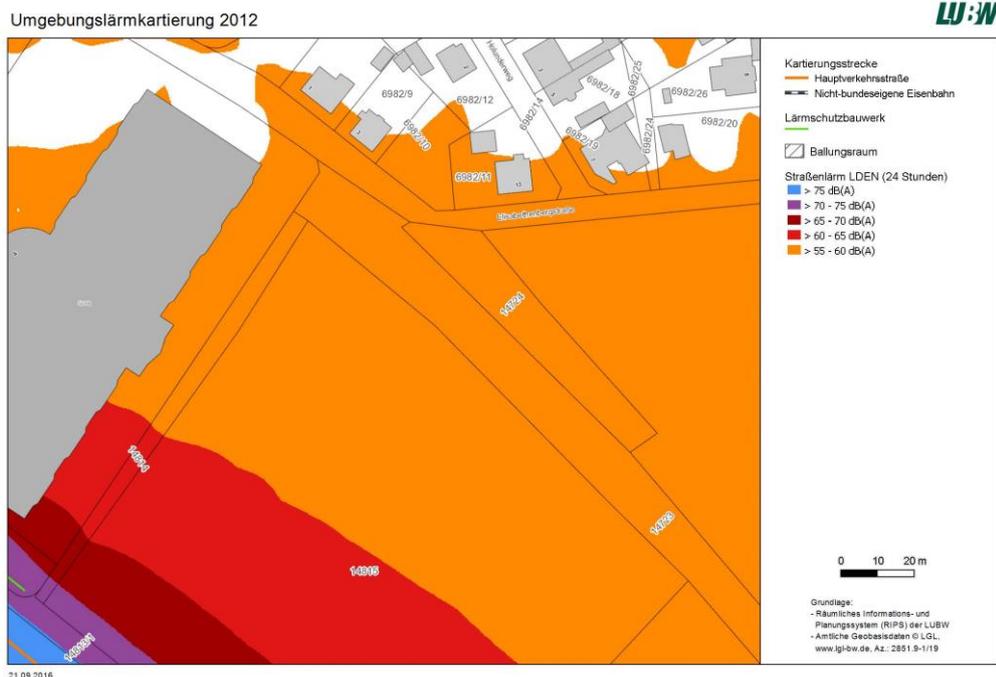
Der Kompensationsbedarf im Schutzgut Boden beträgt -190 Ökopunkte (ÖP). Im Schutzgut Flora / Fauna beträgt er – 756 Ökopunkte.

## 6. LÄRMSCHUTZ

Der südwestlich im Sondergebiet angrenzende Indoor-Familienpark „Tropilua“ orientiert sich mit Zugang und PKW-Stellplätzen nach Westen. Entsprechend den zugrunde gelegten Gutachten im Rahmen der Bebauungspläne „Twiefeld 3. + 4. und 6. Änderung“ wurden für die gegenüberliegende Bebauung Riedweg keine erheblichen Lärmimmissionen prognostiziert. Der massive Baukörper schirmt außerdem die Lärmemissionen vollständig ab, so dass mit keiner wesentlichen Beeinträchtigung auf den Satzungsbereich zu rechnen ist.

Im Abstand von ca. 135 m befindet sich die Bundesstraße B 314. Entsprechend der Umgebungslärmkartierung 2012 liegt der Straßenlärm LDEN (24 Stunden) im Bereich des Satzungsgebiets zwischen 55 – 60 dB(A) und der Straßenlärm Lnight (22 – 6 Uhr) zwischen 45 – 50 dB(A). Bei entsprechenden schützenswerten Nutzungen ist im Rahmen des Bauantrags ein Nachweis über gegebenenfalls notwendige passive Schallschutzmaßnahmen zu führen. Aufgrund der geringen Grundstückstiefe sind aktive Maßnahmen nicht möglich.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet ist.



## 7. VER- UND ENTSORGUNG

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das öffentliche Kanalnetz im Trennsystem. Die Abwässer werden über den Sammler in Richtung Hilzingen der Verbandskläranlage Ramsen zugeführt.

### **Maßnahmen Regenwasserbehandlung**

Es wird empfohlen die Versiegelung möglichst gering zu halten und durch begrünte Dächer Niederschlagswasser zurückzuhalten. Zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung des Regenwassers muss ein Regenwasserkleinspeicher mit 3 m<sup>3</sup> Volumen eingebaut werden. Die Nutzung zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung wird empfohlen.

### **Wasserversorgung**

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

### **Strom, Telekommunikation**

Das Leitungsnetz für die Stromversorgung wird von der ENERGIEDIENST GmbH Rheinfelden, für die Telekommunikation von der TELEKOM Donaueschingen installiert und den Bauherren zur Versorgung angeboten.

## 8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### **Festsetzung**

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, der Einordnung in das gewachsene Landschafts- und Ortsbild und der gewünschten Gliederung der Strukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Ergänzungssatzung Twielfeld 7“.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Das Gebäude soll sich dem Landschaftsbild unterordnen und der Hangverlauf des ehemaligen Bahndamms sowie die vorhandene Geländesituation erhalten werden.. Nivellierungen des Geländes und damit verbundene Anschüttungen von hohen Böschungen stören das Landschaftsbild. Es werden deshalb Festsetzungen zu den zulässigen Geländeänderungen getroffen.

### **Straßenvorraum**

Im dörflichen Bereich hat die halböffentliche Vorzone der Gebäude als Übergangsbereich zwischen Privatheit und Öffentlichkeit die Doppelfunktion einer gewissen Abgeschlossenheit und gleichzeitiger nachbarlicher Kommunikation. Es soll daher die Gestaltung der Einfriedigungen der Grundstücke so geregelt werden, dass die beiden genannten Funktionen ermöglicht bleiben.

### **Ökologische Ziele**

In den Örtlichen Bauvorschriften sollen die Erkenntnisse aus der ökologischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durch weitergehende Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz, zur Grundwasserneubildung und zur Eingrünung umgesetzt werden.

Hilzingen, 14.03.2017

Bürgermeister :

Planer :

-----

-----