

**Begründung**  
zum Bebauungsplan  
**Storzeln- Nord**  
der Gemeinde Hllzingen

## 1 Allgemeines

### 1.1 Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt auf der Gemarkung Binningen der Gemeinde Hilzingen im Bereich der Flächen des ehemaligen Hofgut Storzeln.

Es umfasst die folgenden Grundstücke:

- Flurstück Nr. 3330/ 1
- Flurstück Nr. 3331
- Flurstück Nr. 3398 (Teilfläche)
- Flurstück Nr. 3399 (Bundesstraße 314/ Teilfläche)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,275 ha.

Davon sind etwa 6.300 m<sup>2</sup> überbaute Fläche maximal möglich. Für Maßnahmen der Grünordnung und zum Ausgleich nach § 8 BNatSchG stehen ca. 4,2 ha des Plangebietes zur Verfügung.

### 1.2 Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinde hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen und am 01.10.2002 in Auftrag gegeben und befindet sich im laufenden Verfahren.

In der Planfassung des Flächennutzungsplans wird der Bereich der bebauten Flächen des ehemaligen Hofgutes als Sondergebiet „Ferien- und Reiterdorf“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan erstellt (Parallelverfahren).

### 1.3 Bedarf und Abwägungsgebot

Das ehemalige Hofgut Storzeln wird seit 1989 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Seitdem bemüht sich die Gemeinde Hilzingen, auf die Folgenutzung des Gebäudebestandes in einer für den Weiler Storzeln verträglichen Art Einfluss zu nehmen.

Die Baulandfläche wurde unter Abwägung der Anforderungen des Investors an den Flächenbedarf und unter der Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) festgesetzt.

Da die Grundzüge der bisherigen Planung und des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes in erheblichem Maße berührt werden, ist die Neu-Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Auf Grundlage des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 6 BauGB und basierend auf den regionalplanerischen (Regionalplan 2000) sowie landesplanerischen (LEP 2002) Zielvorstellungen der Entwicklung von Erholung und Fremdenverkehr sowie Freizeit und Erholung wurde von der Gemeinde mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Storzeln- Nord“ eine geordnete und zielorientierte Nutzung des ehemaligen Hofgutes eingeleitet.

Die Grundstücksflächen wurden im Einvernehmen mit der Gemeinde von einem privaten Investor erworben.

## 2 Bebauung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist eine Teilfläche der Grundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf. Durch die Anordnung der Baugrenzen werden gestalterischen und raumwirksamen Akzenten größtmögliche Spielräume gegeben.

Gleichzeitig wird durch das Zusammenwirken von Baugrenzen und Grundflächenzahl ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht.

Das relativ groß gefasste Baufenster und die damit einhergehende Baufreiheit verfolgen das Ziel, keine monotone geordnete Siedlungsstruktur zu errichten. Vielmehr soll die individuelle Anordnung von Baukörpern für ein Ferien- und Reiterdorf erreicht werden.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Eigenarten der unterschiedlichen Nutzungen in einem Erholungsgebiet wird das Plangebiet als Sondergebiet „Ferien- und Reiterdorf“ (SO) gemäß § 10 BauGB festgelegt.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Kenngrößen festgeschrieben:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen (FH)
- Zahl der Vollgeschosse

Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss (Sockelhöhe). Die entsprechenden Werte sind in den Bebauungsvorschriften festgesetzt. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Durch die Festsetzung im Teilgebiet A mit einem Vollgeschoss (I) wird eine Einpassung der geplanten Neubebauung in die bestehende Hofanlage sowie die bestehende Landschaftsstruktur erreicht. Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen (II) im Teilgebiet B trägt der bestehenden Bebauung Rechnung und sichert im Falle einer wirtschaftlichen Expansion die baulich angemessene Erweiterungsfähigkeit.

Die maximalen Firsthöhen werden relativiert durch Festsetzung von maximal zulässigen Geschosshöhen sowie Dachneigungen.

So wird unter Wahrung einer größtmöglichen Baufreiheit und Berücksichtigung der gegebenen Topografie eine optimale Anpassung der neuen Baukörper an die bereits bestehende Struktur der Hofanlage gewährleistet.

Gleichzeitig wird ein relativ einheitliches jedoch strukturiertes Erscheinungsbild im Planungsgebiet selbst und in Bezug auf die umgebende Landschaft sichergestellt.

### 3 Städtebau

Entgegen der erheblichen Änderung der Siedungsstruktur im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Storzeln Nord, bedingt durch seine Umnutzung der bisherigen Landwirtschaft zu einem gewerblichen und industriell genutzten Gebiet, führt die Planung eines Ferien- und Reiterdorfes zur sinnverträglichen Ergänzung der landschaftlichen und landwirtschaftlichen Struktur des Plangebietes und darüber hinaus des gesamten Gemeindegebietes. Die wirtschaftlichen Zielsetzungen des ehemaligen Eigentümers, welche die Grundlage zur Aufstellung des „alten“ Bebauungsplanes Storzeln- Nord bildeten, sind durch Umorientierung der Zielsetzungen entfallen. Die privaten Parzellen des Plangebietes wurden an einen neuen Eigentümer veräußert. Die Zielsetzung des jetzigen Eigentümers ist es, an die ursprünglichen Nutzungsinhalte des Hofgutes Storzeln anzuknüpfen. Die Planungsinhalte basieren auf den Zielen der Gemeinde-, Regional- und Landesplanung und gewährleisten eine landschaftsschonende Integration in die heutige Gemeindestruktur. Zur Schonung des Landschaftsbildes wurde eine kompakte überbaubare Flächenausweisung gewählt. Die tatsächlich maximal mögliche überbaubare Fläche liegt mit ca. 10% der Gesamtgrundstücksfläche erheblich unter den nach der BauNVO maximal zulässigen GRZ.

Damit wird auch den Forderungen des § 1 a Abs. 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, in vollem Umfang Rechnung getragen.

Städtebauliches Ziel ist es, die geplanten Gebäude und Einrichtungen der vorhandenen Substanz nachzuordnen und durch niedrigere Geschossigkeit und geringere Grundflächenzahl die Hofsituation im Sinne einer dörflichen Struktur zu ergänzen. Die offene Bauweise entspricht der Struktur der vorhandenen Hofanlage sowie der des Gemeinde zugehörigen Gemeindeteiles.

Hierzu ist es auch erforderlich, zur innergemeindlichen Haupteinfahrtsstraße B 314 eine deutliche Raumbegrenzung vorzunehmen. Die Betonung der Randstrukturen mit so genannten Außenanlagen im Sinne von Mauern und Begrünungen wird den Eindruck einer so genannten geschlossenen Ortschaft stärken und durch zusätzliche Ordnungsmaßnahmen auch zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit führen.

### 4 Verkehr

#### 4.1 Allgemeines

Die Verkehrssituation des Ferien- und Reiterdorfes Hofgut Storzeln wird geprägt durch die B 314, die das Plangebiet im Süden in Ost-West-Richtung tangiert.

Der Anschluss an diese Hauptachse erfolgt konzentriert an einer Stelle. Die festgelegte und bereits bestehende Ein- und Ausfahrt ist ausreichend in der Lage, das gesamte zu erwartende Verkehrsaufkommen im Sinne des SO-Gebietes aufzunehmen.

#### 4.2 Innere Straßenerschließung

Da das gesamte Plangebiet von einem Eigentümer genutzt werden soll, werden für die innere Straßenführung keine planungsrechtlichen Vorgaben gemacht. Um jedoch dem Umweltschutz so-

wie den energiewirtschaftlichen Möglichkeiten verantwortungsbewusst Rechnung zu tragen, sind die versiegelten Flächen auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

### **4.3 Bundesstraße B 314 und begleitende Wege**

Der im Westen ankommende Wirtschaftsweg nördlich der Bundesstraße B 314 wird noch außerhalb des Plangebietes an die B 314 angeschlossen. Die Weiterführung im Süden des Plangebietes erfolgt als Geh- und Radweg.

## **5 Grünordnung**

### **5.1 Gründordnungsplan**

Entsprechend den Anforderungen nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hat die Gemeinde Hilzingen bei Erstellung des momentan rechtskräftigen Bebauungsplanes Storzeln Nord einen Grünordnungsplan aufgestellt.

Dieser Grünordnungsplan ist Grundlage der im neuen Bebauungsplan Storzeln- Nord ausgewiesenen Grünflächen und Grünordnungsmaßnahmen, soweit sie mit den räumlichen Aussagen des Bebauungsplanes nicht kollidieren.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Grundlage des bereits bestehenden Grünordnungsplanes.

Die im Grünordnungsplan zum momentan rechtskräftigen Bebauungsplan Storzeln- Nord getroffenen Festsetzungen sind nicht Bestandteil des neuen Bebauungsplanes Storzeln- Nord.

## 5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (inklusive Minimierung)	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Durchführungshinweise	Verbleibende Beeinträchtigung
<p>Schutzgut</p> <p><b>Arten und Lebensgemeinschaften</b> (Biotoptypen/ gefährdete Pflanzen- und Tierarten)</p>	<p>Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche</p> <p><u>sehr hohe Wertigkeit:</u> 1. §24a-Biotope: Hecken und Feldgehölze</p>	<p>Im östlichen und südöstlichen Teil bleiben die Hecken und Feldgehölze erhalten. Im westlichen Teil erscheint aufgrund der Neuplanung der Erhalt teilweise nicht möglich.</p>	<p>Zum größten Teil Erhaltung vorgesehen. Bis zum Bau der Ferienhäuser (Baubeginn voraussichtlich 2009) bleiben die Hecken erhalten.</p>	<p>Anpflanzung von Hecken und Feldgehölzen im direkten nachbarschaftlichen Umfeld auf der ausgewiesenen Fläche 3. Dabei ist die Pflanzliste zu beachten</p>	<p>Festsetzung im B-Plan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB mit Pflanzbindung</p>	<p>Nach adäquaten Ersatzpflanzungen sind keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Eingriff ist nach ca. 20-25 Jahren voll ausgeglichen.</p>
<p>2. Bruchgebiete Rote-Liste-Art Neuntöter mit ca. 2-3 ha Reviergröße extensiv genutzter Streuobstwiesen, Hecken, Feldwege.</p>		<p>Es sind weitgehend keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Für die im westlichen Teil entfallenden Hecken, werden durch die im Punkt 1. beschriebenen Ersatzmaßnahmen adäquat neue Bruchgebiete bereitgestellt. Ein voller Ausgleich ist zu erwarten.</p>				
<p>3. Quellbach als Teil von §24a-Hecken</p>		<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten</p>				
<p>4. Naturdenkmal Birnbäume</p>		<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten</p>				

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussetzliche Beeinträchtigung	Vorkerung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (inklusive Minimierung)	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Absicherung der Vorkerungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Durchführungshinweise	Verbleibende Beeinträchtigung
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche					
	<p><u>mittlere Wertigkeit:</u></p> <p>5. nährstoffreiche, artenarme Grünlandbrache von etwa 2,6 ha; (Schutzwürdigkeit hoch, sofern i.V. mit Punkten 1.-4.)</p>	<p>Zerstörung durch Bebauung von ca. 0,45 ha. Die Grünbereiche die in Verbindung mit den Punkten 1.-4. in Verbindung stehen werden gering beeinträchtigt.</p>	<p>Rund 2,15 ha bleiben erhalten und bedürfen keine weiteren Vorkerungen.</p>	<p>Umwandlung von 1,75 ha Ackerland in Grünland.</p>	<p>Festsetzungen im B-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB.</p>	<p>Keine negativen Auswirkungen. Der Grünlandanteil wird sogar um ca. 1,3 ha erhöht.</p>
	<p>6. 8 erhaltenswerte bzw. 13 zur Verpflanzung empfohlene Einzelbäume</p>	<p>3-5 erhaltenswerte, nicht verpflanzbare Streuobst- hochstämme entfallen bei Bebauung.</p>	<p>13 Bäume können verpflanzt werden, die restlichen erhaltenswerten Bäume bleiben unbeeinträchtigt</p>	<p>Anpflanzung von Hecken und Feldgehölze im nachbarschaftlichen Umfeld auf den im B-Plan ausgewiesenen Flächen. Dabei ist die Pflanzliste der heimischen Bäume und Sträucher zu beachten.</p>	<p>Festsetzungen im B-Plan als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB.</p>	<p>keine</p>
	<p>7. sonstige 37 Einzelbäume</p>					<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten</p>
	<p><u>geringe Wertigkeit:</u></p> <p>8. Granit-Kleinpflaster (1300 m<sup>2</sup>) und Feldweg</p>					<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten</p>

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vorkerung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (inklusive Minderungen)	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Absicherung der Vorkerungen zur Vermeidung, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Durchführungshinweise	Verbleibende Beeinträchtigung
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche					
	9. Ackerfläche Kleingärten	Überbauung von ca. 0.5 ha.	Die Kleingärten bleiben unberührt. Die Fläche wird teilweise in seiner ökologischen Wertigkeit erhöht.	Umwandlung von 1,75 ha Ackerland in Grünland.	Festsetzungen im B-Plan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB.	Keine negativen Auswirkungen. Der Grünlandanteil wird sogar um ca. 1,3 ha erhöht. Es kommt zu einer Aufwertung der ökologischen Wertigkeit
Boden	<u>mittlere Wertigkeit:</u> 10. 2,6 ha Grünland auf: Lehnboden mit 68 Bodenpunkten/ 0,2 ha. Lehnboden mit 64 BP/ 0,4 ha. Lehm- und Tonboden mit 57 BP/ 2,0 ha.  2,5 ha Ackerland auf: Lehnboden mit 68 BP/ 0,02 ha. Lehnboden mit 64 BP/ 1,2 ha. Lehnboden mit 58 BP/ 0,45 ha. Lehm- und Tonboden mit 68 BP/ 0,5 ha. Lehm- und Tonboden mit 62 BP/ 0,35 ha.	ca.0,45 ha Grünland werden überbaut. - ca. 0,2 ha ca. 0,25 ha  ca.0,5 ha Ackerfläche werden überbaut. - ca. 0,5 ha - - -	Nach dieser Bilanzierung kommt es zu einer Zerstörung der Bodenfunktion auf einer Fläche von ca. 1 Hektar. Dabei muss jedoch bedacht werden, dass durch die Festsetzung im neuen Bebauungsplan einer maximalen GRZ von 0,3 und der Nutzungsbestimmung eines Ferien- und Reiterdorfs die Bodenbeanspruchung als relativ gering einzuschätzen ist. Der Neu-Überbauung mit ca.1 ha steht einer Umwandlung von ca. 1,75 Hektar Ackerland in Grünland gegenüber, bei der eine Verbesserung der Bodenfunktion zu erwarten ist.			Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbare, daher nur bedingt ausgleichbar. Durch die Umwandlung von Acker- in Grünland wird ein gewisser Ausgleich durch Revitalisierung jedoch gewährt.
Wasser	<u>hohe Wertigkeit:</u> 11. Quellbach					Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten



Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussetzliche Beeinträchtigung	Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (inklusive Minimierung)	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Durchführungshinweise	Verbleibende Beeinträchtigung
<p>Schutzgut</p> <p>Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche</p>	<p><u>geringe Wertigkeit:</u></p> <p>12. temporäre Quellen (außerhalb gelegen) und Grundwasser/ temp. Hangdruckwasser (mit Quelle im Zusammenhang stehend), jedoch ohne vegetative Feuchtigkeits- oder Nässezeiger</p>	<p>Die Quelle wird nicht beeinträchtigt.</p> <p>Mögliches Anschneiden grundwasserführender Bodenhorizonte. (Indikator/ Beleg: in Niederschlagsreichen Monaten sogar oberflächlich austretend)</p>	<p>Nicht erforderlich</p> <p>Vorschlag: Nutzung zu Brauchwasserzwecken, damit Einsparung hochwertigen Trinkwasser</p>	<p>Ansonsten: Regenwasserversickerung, naturnah gestaltete Ableitung in Regenwasserrückhaltebecken</p>		<p>Keine bzw. im Fall des Grundwasseranschnitts sehr gering</p>
<p>Luft/ Klima</p>	<p><u>geringe Wertigkeit:</u></p> <p>13. keine bioklimatische Relevanz der Fläche</p>				<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten</p>	
<p>Landschaftsbild</p>	<p><u>Sehr hohe Wertigkeit:</u></p> <p>14. prägende Hofstruktur eines in der Region ausgeprägtesten Hofgüter mit nur noch z.T. historischer Bausubstanz.</p>				<p>Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die neue Nutzungsform dem Charakter des Hofgutes Storzeln entspricht und die Bausubstanz erhalten bleibt.</p>	

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Vorausichtliche Beeinträchtigung	Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (inklusive Minimierung)	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Absicherung der Vorkehrungen zur Vermeidung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Durchführungshinweise	Verbleibende Beeinträchtigung
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche					
	15. landschaftsprägende Vegetationsstrukturen	Erhalt soweit möglich vorgesehen. Die im westlichen Bereich des Plangebiets befindliche landschaftsprägende Hecke kann zum großen Teil nicht erhalten bleiben (siehe 1.).		Anpflanzung von Hecken und Feldgehölze im direkten Umfeld auf der im B-Plan ausgewiesenen Fläche (3). Dabei ist die Pflanzliste der heimischen Bäume und Sträucher zu beachten. Neupflanzung stellt die landschaftsprägende Vegetationsstruktur nahezu adäquat wieder her.	Festsetzungen im B-Plan als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB.	keine
	16. Wahrnehmbarkeit von wichtigen Erholungs- und Aussichtspunkten im ländlich geprägten (Außen-)Bereich/ nahe gelegenes Landschaftsschutzgebiet	geringe Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Neubebauung.	Neue Bebauung passt sich in Art und Maß dem Bestand an.		Die städtebaulichen Kenndaten orientieren sich am Bestand. In unterschiedlichen Baufenstern wird folgendes Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt: Grundflächenzahl (GRZ) 0,3; Vollgeschosse (-II); Firsthöhe 6-14m; Dachneigung 22-45 Grad; Bauweise offen und abweichen (siehe zeichnerische Festsetzungen); Dacheindeckung in Rot- und Brauntöne. Durch Baugrenzen wird die zur Bebauung stehende Fläche eingegrenzt.	keine

### **5.3 Zusammenfassende Bewertung**

Mit dem dem neuen Bebauungsplan Storzeln- Nord zugrunde liegenden Bebauungskonzept wird ein Ausgleich zwischen den Belangen des Natur- und Umweltschutz sowie den Bedürfnissen und Anforderungen eines Ferien- und Reiterdorfs mit Pferdezucht und -haltung beabsichtigt. Durch die festgesetzten Nutzungen reduziert sich die Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Storzeln- Nord von ca. 3.5 ha (inkl. Bestand) auf ca. 1,2 ha (inkl. Bestand). Da sich bei der geplanten Neubebauung eine Reduktion der Versiegelung ergibt, kann der Eingriff in Boden und Klima im Vergleich zum alten Bebauungsplan als deutlich geringer bewertet werden. Bei dem Schutzgut Landschaftsbild/ Erholungsnutzung ergibt sich bei der Neugestaltung eine Verbesserung der derzeitigen Situation.

Die Neuplanung orientiert sich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie im gesamten Erscheinungsbild am Charakter des Gebiets und somit an der ursprünglichen Nutzung eines landwirtschaftlich geprägten Hofguts. Nur etwa 10% des gesamten Plangebiets dienen der Bebauung, die restlichen 90% sind ausschließlich als Natur- und Grünland ausgewiesen. Erhaltenswerte Bestandsgebäude sowie Grünstrukturen bleiben fast vollständig erhalten. Eine problematische Einbindung in die bestehende Landschaftsstruktur und Landschaftsbild ist nicht zu erwarten.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die im westlichen Teil des Bebauungsplans entfallenden Heckenbiotop nach § 24a BNatSchG finden im direkten nachbarschaftlichem Umfeld (Fläche 3) statt. Nach Anwachsen der dort gepflanzten einheimischen Bäume und Sträucher ist bis in 25 Jahren ein voller Ausgleich gegeben.

Notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden über das Maß der Erforderlichkeit hinaus direkt auf dem Gebiet festgesetzt.

### **5.4 Maßnahmen**

Die aus der abgehandelten Beurteilung des ökologischen Risikos resultierenden Vorschläge für die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen sowie für weitere Empfehlungen sind im Verfahren der Abwägung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen worden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft lt. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg erfolgen im Geltungsbereich des Bebauungsplans unter anderem durch die Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie durch die Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unter Berücksichtigung einer Pflanzbindung.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Stromversorgung**

Örtlicher Stromnetzbetreiber ist die Energiedienst AG. Ausreichende Kapazitäten können zur Verfügung gestellt werden.

### **6.2 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Hilzingen. Das Gebiet wird von der Hauptversorgungsleitung vom Tiefbrunnen Binningen tangiert. Die Versorgung ist ausreichend gesichert.

### 6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Anbindung an den Abwassersammelkanal Binnigen/  
Schlatt a. R. mit Verbandskläranlage in Ramsen.

## 7 Städtebauliche Daten

### Gesamtfläche Plangebiet

Brutto-Bauland <sup>1</sup>	2,12 ha	34%
Grünfläche	4,16 ha	66%
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>6,28 ha</b>	<b>100%</b>

### Fläche Brutto-Bauland

Vollversiegelung durch bestehende Gebäude	0,24 ha	11%
Vollversiegelung durch gepiante Gebäude	0,39 ha	18%
Grünflächen, Plätze	0,69 ha	33%
Straßen-, Fuß-, Reit-, Radwege	0,80 ha	38%
<b>Brutto-Bauland</b>	<b>2,12 ha</b>	<b>100%</b>

### Grünfläche

Koppeln, Zelten, Camping etc.	3,66 ha	88%
Anpflanzungen Bäume und Sträucher	0,38 ha	9%
Straßenbegleitendes Grün	0,12 ha	3%
<b>Grünfläche</b>	<b>4,16 ha</b>	<b>100%</b>

davon:

Ausgleichsflächen nach § 8 BNatSchG <sup>2</sup>	2,06 ha	50%
sonstiges Grün	2,10 ha	50%

### Flächenversiegelung

Vollversiegelung durch Gebäude (bei max. GRZ= 0,3)	0,63 ha	10%
Teilversiegelung in Bereichen von Wegen, Parkplätzen etc. mit wasserdurchlässigen Belegen	1,19	
Teilversiegelungsgrad	0,50	
	1,19 x 0,5	0,60 ha 10%
<b>gesamte versiegelte Fläche</b>	<b>1,23 ha</b>	<b>20%</b>

<sup>1</sup> Brutto- Bauland entspricht Netto-Bauland, da keine öffentlichen Flächen abgezogen werden müssen.

<sup>2</sup> Ausgleichsflächen > Fläche durch Neubauten  
alle Flächenangaben sind gerundete Werte