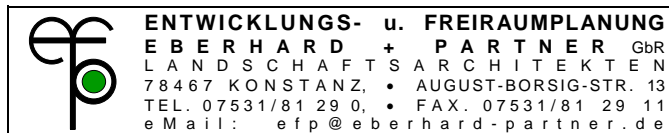


**Gemeinde Hilzingen**  
Landkreis Konstanz

**Begründung zum Bebauungsplan**  
**'Storzeln Nord – 2. Änderung'**

- 19. Juli 2016 -

Bearbeitung:



# Inhalt

## Teil A: Begründung

|           |  |          |
|-----------|--|----------|
| <b>1.</b> | <b>Allgemeines</b>   | <b>1</b> |
| 1.1       | Räumlicher Geltungsbereich   | 1        |
| 1.2       | Rechtsgrundlagen   | 1        |
| 1.3       | Bezug zum Flächennutzungsplan  | 1        |
| 1.4       | Bedarfsbegründung  | 2        |
| <b>2.</b> | <b>Bebauung</b>  | <b>3</b> |
| 2.1       | Art der baulichen Nutzung  | 3        |
| 2.2       | Maß der baulichen Nutzung  | 3        |
| <b>3.</b> | <b>Städtebau</b>   | <b>4</b> |
| <b>4.</b> | <b>Verkehr</b>   | <b>5</b> |
| 4.1       | Allgemeines  | 5        |
| 4.2       | Innere Erschließung  | 5        |
| 4.3       | Bundesstraße B 314   | 5        |
| <b>5.</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>   | <b>6</b> |
| 5.1       | Stromversorgung  | 6        |
| 5.2       | Wasserversorgung   | 6        |
| 5.3       | Abwasserbeseitigung  | 6        |
| <b>6.</b> | <b>Umweltprüfung und Grünordnung</b>   | <b>6</b> |
| <b>7.</b> | <b>Städtebauliche Daten</b>  | <b>7</b> |
| <b>8.</b> | <b>Anlagen</b>   | <b>8</b> |
|           | Anlage 1: Rahmenplan zum Ferien- und Reiterdorf, Hofgut Storzeln – Gemeinde Hilzingen<br>(Architekturbüro Volz, 2004), BPlan Storzeln-Nord 1. Änderung | 9        |
|           | Anlage 2: Entwurf der geplanten Reithalle im Teilgebiet C (Architektin Emrich 2015)  | 10       |

## Teil B: Zusammenfassende Erklärung 11

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Aufgabe der zusammenfassenden Erklärung</b>                          | <b>11</b> |
| <b>2.</b> | <b>Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung</b>                         | <b>11</b> |
| <b>3.</b> | <b>Verfahrensablauf</b>   | <b>11</b> |
| <b>4.</b> | <b>Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Bebauungsplanänderung</b> | <b>12</b> |
| <b>5.</b> | <b>Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsarbeit</b>               | <b>13</b> |
| <b>6.</b> | <b>Geprüfte anderweitige Planungsalternativen</b>                       | <b>13</b> |
| <b>7.</b> | <b>Fazit</b>  | <b>13</b> |

## Teil A: Begründung

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt auf der Gemarkung Binningen der Gemeinde Hilzingen im Bereich der Flächen des Hofgutes Storzeln. Es umfasst die folgenden Grundstücke:

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

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt rd. 6,3 ha. Der räumliche Geltungsbereich wird durch die geplante Bebauungsplan-Änderung nicht verändert.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die überbaubare Grundstücksfläche nordöstlich der bestehenden Bebauung um rd. 0,65 ha reduziert und nach Südosten verlagert. Zusätzlich erfolgt eine Ausdehnung des Baufensters bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze um rd. 0,16 ha (vgl. **Abb. 1 im Umweltbericht**). Für Maßnahmen der Grünordnung und zum Ausgleich nach § 15 BNatSchG stehen ca. 1,2 ha des Plangebietes im Bereich der privaten Grünfläche (Nr. 2) zur Verfügung.

#### 1.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 23.06.2015
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009

#### 1.3 Bezug zum Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hilzingen aus dem Jahr 2006 ist der Bereich der bebauten Fläche des Hofgutes Storzeln als Sondergebiet "Ferien- und Reiterdorf" ausgewiesen.

Nach Angaben des Amtes für Baurecht und Umwelt des Landratsamtes Konstanz bedarf die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storzeln Nord“ keiner Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, da es sich um eine kleinflächige Änderung handelt und die Änderung innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes erfolgt. Außerdem wird die Sonder-gebietsnutzung beibehalten

#### 1.4

#### Bedarfsbegründung

Das Hofgut Storzeln wird seit 2007 von der Familie Emrich landwirtschaftlich genutzt. Bis zum Jahr 2010 hatte die Familie alle zum ehemaligen Hofgut gehörenden Flächen zurückgekauft und die Bewirtschaftungsfläche arrondiert. Seitdem werden auf dem Hof nach Bioland-Richtlinien landwirtschaftliche Rohstoffe angebaut und verarbeitet. Zudem wird Pferdehaltung / Pferdezucht betrieben. Mittlerweile bewirtschaftet das Hofgut rd. 150 ha.

Bisher konnten die Hofeigentümer das Hofgut auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Storzeln-Nord" (aus dem Jahr 2005) entwickeln. Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der Nachfrage der hofguteigenen Produkte besteht inzwischen ein stärkerer baulicher Erweiterungsbedarf. Da sich die weitere bauliche Entwicklung auf den ebenen bis schwach geneigten Flächen südöstlich der vorhandenen Bebauung unter betriebswirtschaftlichen, erschließungstechnischen und gestalterischen Gesichtspunkten günstiger durchführen läßt als im bisher vorgesehenen Hangbereich, wird eine 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes angestrebt. Außerdem hat sich durch die verstärkte Ausrichtung auf die Pferdezucht und weniger auf Reiterferien der bauliche Bedarf des Eigentümers verändert. Deshalb ist bisher nur ein kleiner Teil der ursprünglich im Rahmenplan zur 1. Planänderung vorgesehenen Bebauung verwirklicht worden (vgl. **Anlage 1**)

Der Bebauungsplan „Storzeln-Nord 1. Änderung“ wird dazu in den folgenden Punkten geändert:

- Rücknahme des Sondergebietes und des Baufensters im Hangbereich nordöstlich der bestehenden Bebauung und Ausweisung der Fläche als private Grünfläche,
- Ausdehnung des Sondergebietes einschließlich des Baufensters im Bereich südöstlich der bestehenden Bebauung,
- Anlage einer zusätzlichen Hofzufahrt von der B 314 im Süden des Areals.

Durch die Änderung der baulichen Konzeption können mögliche nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft vermieden werden:

- Entfall einer geplanten Reitbahn mit umfangreichen Erdbewegungen und überdachter Tribüne in Hanglage (vgl. **Anlage 1**),
- Verringerung der Gefährdung oberflächennah anstehenden Grundwassers im Hangbereich durch bauliche Eingriffe,
- Vermeidung erheblicher Störungen des Landschaftsbildes durch bauliche Veränderungen der Hangsituation (Geländeab- und auftrag, Stützbauwerke),
- Reduzierung der ursprünglich geplanten Versiegelung im Teilgebiet A durch den Verzicht auf 9 Baukörper (Wohnhäuser für Angestellte, Häuser mit Ferienwohnungen) mit rd. 0,2 ha Fläche (vgl. **Anlage 1**) und

- Reduzierung der geplanten Versiegelung in Teilgebiet B im Bereich des langgezogenen Stallgebäudes durch Aufteilung in 2 Baukörper (vgl. **Anlage 1**),
- Schließung einer Baulücke im innerdörflichen Bereich.

In Verbindung mit den geplanten Pflanzmaßnahmen im Hangbereich ergibt sich eine deutliche gestalterische Aufwertung des Ortsrandes und des Überganges in die freie Landschaft. Die geplante Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht dabei wieder der Abgrenzung im ursprünglichen Bebauungsplan vor der 1. Änderung.

## 2. **Bebauung**

Das bisherige Konzept der Bebauung bleibt auch bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes weitgehend gewahrt. Durch die Anordnung der Baugrenzen werden zwar einerseits den gestalterischen und raumwirksamen Akzenten weiterhin größtmögliche Spielräume gegeben, andererseits wird aber die bauliche Entwicklung hauptsächlich auf die straßennahen ebenen bis schwach geneigten Lagen beschränkt.

Gleichzeitig wird durch das Zusammenwirken von Baugrenzen und Grundflächenzahl (GRZ 0,3) ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht. Außerdem gewährleistet die niedrige Grundflächenzahl eine großzügige landschaftsgemäße Durchgrünung.

### 2.1 **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Eigenarten der unterschiedlichen Nutzungen in einem Erholungsgebiet wird die Zweckbestimmung des Plangebietes als Sondergebiet "Ferien- und Reiterdorf" (SO) gemäß § 10 BauGB beibehalten.

### 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 Grundflächenzahl wird im Gesamtgebiet auf 0,3 festgeschrieben. Damit wird dem dörflichen Charakter einer lockeren, ländlich geprägten Bebauung entsprochen. Auch bei der Festsetzung der maximalen Bauhöhen erfolgt eine Orientierung am dörflich geprägten Bestand in Storzeln. Im ländlichen Raum sind zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit Höhen um die 10 m üblich. So weisen auch die bestehenden Wohnhäuser und Wirtschaftsgebäude i.d.R. Höhen von 6-10 m auf. Ein Wirtschaftsgebäude erreicht sogar eine Firsthöhe von 14 m. Die maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdge-

schoss (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.

Aufgrund der geänderten Ausrichtung des Hofgutes mit Schwerpunkt „Pferdezucht“ hat sich im **Teilgebiet A** der bauliche Bedarf gewandelt. Die im Rahmen der 1. Änderung im Jahr 2004 konzipierten eingeschossigen Häuser mit Ferienwohnungen (vgl. **Anhang 1, Rahmenplan**) sind in der aktuellen Konzeption nicht mehr in diesem Umfang erforderlich (9 Gebäude).

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. Durch entsprechende Gebäudestellung und begleitende Eingrünung lässt sich eine optimale Einpassung in das dörfliche Ortsbild und die Landschaftsstruktur erzielen.

Damit sich die geplante Bebauung in **Teilgebiet C** ebenfalls gut in das dörfliche Bild des Weilers Storzeln einfügt, wird hier das Maß der baulichen Nutzung analog zu Teilgebiet B beibehalten.

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

Das in der 1. Änderung des Bebauungsplanes entwickelte Grundkonzept gilt weiterhin. Das städtebauliche Ziel "Siedlung im ländlichen Raum mit den Schwerpunkten Landwirtschaft und Erholung" wird beibehalten. Die geänderte Planung berücksichtigt ebenso wie die bisherige den ländlichen Charakter des Weilers Storzeln. Mit ihrer zurückhaltenden Bebauung (GRZ 0,3), dem hohen Grünflächenanteil und den beibehaltenen dörflichen Gestaltungselementen (Geschosshöhe, Dachneigung, Materialwahl) weist sie keine wesentlichen städtebaulichen Unterschiede zur rechtskräftig genehmigten Bebauung auf.

Durch die Verlagerung des Baufeldes aus dem exponiert liegenden Hangbereich in die bestehende Baulücke zwischen dem Hofgut und dem Wohnhaus im Süden ergibt sich eine wesentlich bessere Siedlungsstruktur. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, zunächst die lückige Bebauung in Straßennähe aufzufüllen, da dann ein kompakterer Siedlungskern entsteht.

## **4. Verkehr**

### **4.1 Allgemeines**

Die B 314, die von Singen nach Westen über den Randen nach Lauchringen führt, verläuft als Ortsdurchfahrt mittig durch den Weiler Storzeln. Das Plangebiet befindet sich auf der Nordseite der B 314. Die Bundesstraße bildet die südliche Grenze. Bisher existieren im Plangebiet zwei Ein- und Ausfahrten zum Hofgut Storzeln. Die Hauptzufahrt liegt etwa in der Mitte des Weilers und weist bisher keine Abbiegespur an der B 314 auf. Am Westende des Weilers ist ein landwirtschaftlicher Weg an die B 314 angeschlossen, der dann als Parallelweg entlang der B 314 weiterführt.

### **4.2 Innere Erschließung**

Da das gesamte Plangebiet von einem Eigentümer genutzt wird, besteht keine Erfordernis für planungsrechtliche Vorgaben zur innergebietlichen Straßenführung. Allein aus Kostengründen werden die versiegelten Flächen auf das absolut notwendige Maß beschränkt. Zur Verbesserung der inneren Erschließung ist ein zweiter Anschluss im Südosten des Plangebietes an die bestehende B 314 vorgesehen. Mit dem weiteren Anschluß soll der östliche Teil des Sondergebietes erschlossen werden. Der geplante Anschluß wird gegenüber einem bereits genehmigten Anschluß auf der Südseite der Bundesstraße angeordnet.

### **4.3 Bundesstraße B 314**

Die Bundesstraße 314 durchquert auf rd. 300 m Länge den Weiler Storzeln als Ortsdurchfahrt. Zwischen den beiden Ortseingangsschildern gilt die übliche Geschwindigkeitsbeschränkung von 50 km/h. Innerhalb der Ortslage Storzeln ist an der B 314 keine Anbauverbotszone zu berücksichtigen.

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Ein- und Ausfahrtsbewegungen im Bereich des Hofgutes Storzeln auf die B 314 und wegen der bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung in der Ortslage hält die Straßenverkehrsbehörde Abbiegespuren für nicht erforderlich. Die bisher im Bebauungsplan 'Storzeln-Nord' enthaltene Abbiegespur, die auf einem anderen Nutzungskonzept beruhte, wird im Zuge der Bebauungsplan-Änderung nicht mehr dargestellt.

Im Zuge der vor wenigen Jahren erfolgten Erneuerung des Straßenbelages der B 314 sind die ehemals vorhandenen Busbuchten entfernt worden, da keine Notwendigkeit mehr dafür bestand; die Busse des ÖPNV halten jetzt auf der Straße.

## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Stromversorgung**

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

### **5.2 Wasserversorgung**

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

### **5.3 Abwasserbeseitigung**

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

## **6. Umweltprüfung und Grünordnung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Storzeln-Nord" unterliegt der Verpflichtung, eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen. Im Umweltbericht werden die Ergebnisse der Umweltprüfung synoptisch zusammengefaßt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bebauungsplanes und wird redaktionell gesondert geführt. In **Kap. 3.1 + 3.2** des Umweltberichtes werden die Vorkehrungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Vermeidung und Verringerung bzw. zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Planung erforderlich sind.



## 7. Städtebauliche Daten

|   |                |
|---|----------------|
| <b>Gesamtfläche Plangebiet (Geltungsbereich)</b>  | <b>6,30 ha</b> |
| davon   |                |
| - ausgewiesenes Sondergebiet  | 3,14 ha        |
| - Grünfläche  | 2,79 ha        |
| - Straße  | 0,17 ha        |
| - Hofffläche ausserhalb der Baugrenze (Gemeinschaftsstellplätze)  | 0,20 ha        |
| <b>ausgewiesenes Sondergebiet</b>   | <b>3,14 ha</b> |
| davon   |                |
| Brutto-Bauland - 2. Änderung  | 1,83 ha        |
| Reitplatz - 2. Änderung   | 0,40 ha        |
| Grünfläche  | 0,91 ha        |
| <b>Veränderung zwischen Brutto-Bauland 1. und 2. Änderung</b>   |                |
| Fläche Brutto-Bauland - 2. Änderung   | 1,83 ha        |
| Fläche Reitplatz - 2. Änderung  | <u>0,40 ha</u> |
| Summe   | 2,23 ha        |
| Fläche Brutto-Bauland - 1. Änderung   | <u>2,07 ha</u> |
| <b>zusätzliche Brutto-Baulandfläche (Differenz 2. Änderung - 1. Änderung)</b>   | <b>0,16 ha</b> |
| <b>Netto-Bauland 2. Änderung</b>  |                |
| Bei einer GRZ von 0,3 bezogen auf 1,83 ha (Brutto-Bauland) dürfen max. <b>0,94 ha</b> bebaut werden.<br>(0,22 ha sind bereits bebaut, somit können max. 0,72 ha neu bebaut werden.) |                |
| <b>Grünflächen</b>  |                |
| Grünfläche 1  | 0,12 ha        |
| Grünfläche 2  | 2,47 ha        |
| Grünfläche 3  | 0,09 ha        |
| Grünfläche 4  | <u>0,11 ha</u> |
| <b>Grünflächen gesamt</b>   | <b>2,79 ha</b> |
| davon:  |                |
| Ausgleichsflächen nach § 15 BNatSchG - Teilfläche von Grünfläche 2<br>(Aufwertung durch Anlage von Streuobst)   | 1,30 ha        |

## 8. Anlagen

**Anlage 1** Rahmenplan zum Ferien- und Reiterdorf. Hofgut Storzeln – Gemeinde Hilzingen (Architekturbüro Volz, 2004)

**Anmerkung:**

Der Rahmenplan zeigt die früheren Planungsabsichten und ist mittlerweile überholt; er wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Storzeln-Nord erarbeitet.

**Anlage 2** Entwurf der geplanten Reithalle im Teilgebiet C (Architektin Emrich 2015)

# Ferien - und Reiterdorf, Hofgut Storzeln - Gemeinde Hilzingen

## Rahmenplan

✗ Verzicht auf Baukörper bei 2. BPlan-Änderung



Eingangssituation von der Hauptstraße aus (1)



Fachwerkhaus (2)



Fachwerkhaus mit ehemaligen Stallungen (3)



Der ehemalige "große" Stall mit Lagerräume (4)



zentraler Platz (5)



Die ehemalige Getreidehalle (6)



Wohnhaus (7)



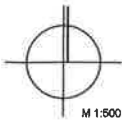
Block von Nordosten auf das Hofgut Storzeln (8)

**Parkplatz:**  
Dauerparken,  
Motor/Caravan Ver- und Entsorgung

**Fläche für Wohnen:**  
Privat, Angestellte, Hotel, Ferienwohnungen  
ca. 0,6 ha  
voraussichtliche GRZ: 0,3  
Vollgeschoss 1, Firsthöhe 9,00 m,  
Dachneigung 22-45 Grad, Dacheindeckung  
mit Ziegel naturfarben

**Fläche für Gewerbe:**  
Stallungen, Lager, Reithalle, Rundhalle,  
Läden, Gastronomie, Reitplätze, etc.  
ca. 1,4 ha

**Fläche für Nutzgrün:**  
Gemeinschaftswiesen, Koppeln, Nutzgärten  
Regenwasserversickerung, temp. Zeltplatz  
ca. 3,1 ha



### ARCHITEKTURBÜRO VOLZ

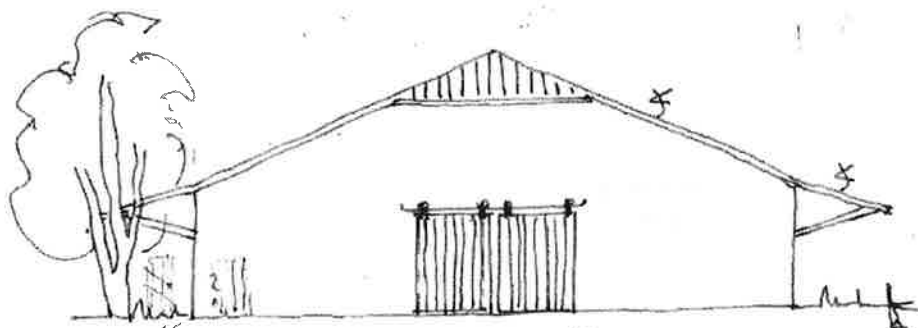
Dr. Arch. Dipl.-Ing. Reiner A. Volz

Kirchweg 40  
66133 Saarbrücken - Scheidt

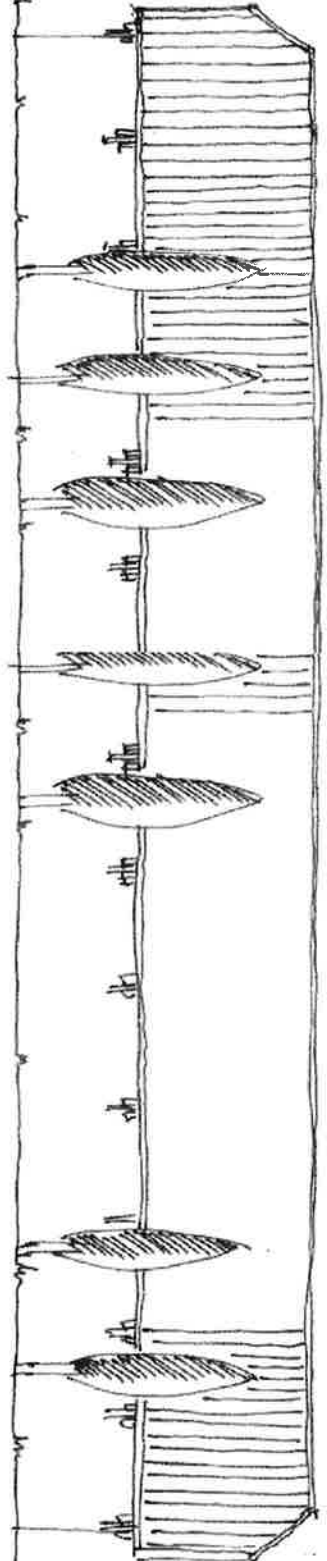
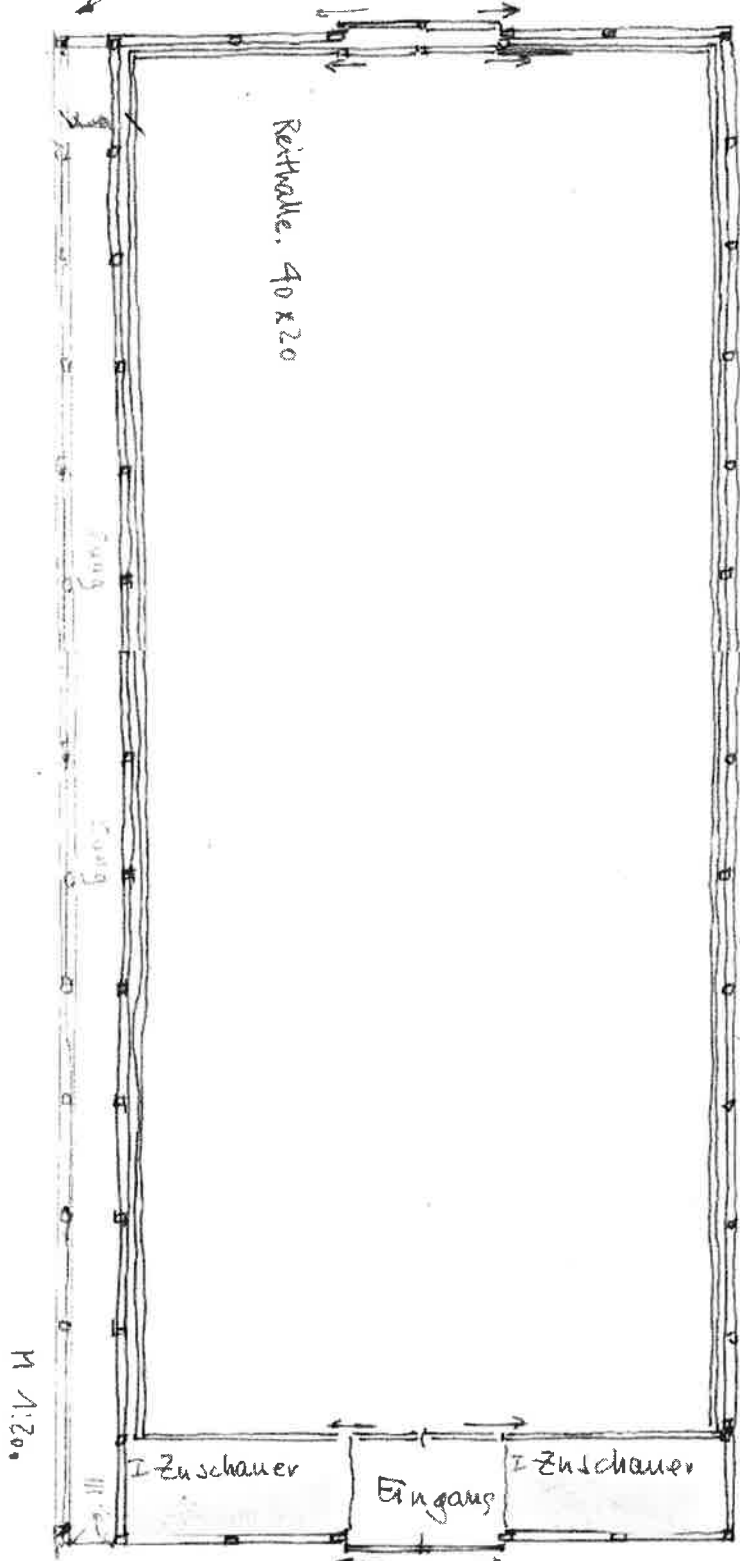
Tel/Fax: +49-(0)681-814622  
mail: revolz@yahoo.de

Bearbeiter:  
Dipl.-Ing. Anne-Kristin Volz  
Dipl.-Ing. Jochen Gronle

Planinhalt:  
Rahmenplan, M 1:500  
Plannr.: 1/2



Firsthöhe ~ 10.00 m  
 Traufhöhe ~ 5.00 m  
 Dachüberstand ☿  
 Dach ☿



20 m 2 m 7 m 7 m  
 22 m



## Teil B: Zusammenfassende Erklärung

### 1. Aufgabe der zusammenfassenden Erklärung

Der Bebauungsplan „Storzeln-Nord, 2. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu sind am 19.07.2016 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossen worden. Sie werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Hilzingen rechtskräftig.

Nach den Vorgaben des § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung

- der Umweltbelange,
- der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und
- der geprüften Planungsalternativen.

### 2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Eigentümer des Hofgutes hat andere Entwicklungsabsichten als der vormalige Eigentümer, der die 1. Planänderung erarbeiten ließ. Durch die verstärkte Ausrichtung auf die Pferdezucht und weniger auf Reiterferien hat sich der bauliche Bedarf des Eigentümers verändert. Zielsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storzeln-Nord“ ist die bisher geplante weitere bauliche Entwicklung des Hofgutes Storzeln nicht mehr hangaufwärts in nordöstlicher Richtung, sondern straßenparallel in südöstlicher Richtung durchführen zu können. Durch die geplante Verlegung des bestehenden Baufensters aus der exponierten Hanglage in die straßennahe innerdörfliche Baulücke werden mehrere Vorteile für die Umweltbelange erzielt:

- Verzicht auf eine spornartige bauliche Entwicklung in exponierter Lage,
- Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (kein Hanganschnitt mit Stützmauern, keine Reitbahn mit überdachter Tribüne),
- Vermeidung eines Grundwasseranschnittes mit umfangreichen Dränagemaßnahmen.

Die geplante Änderung in der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht dabei wieder der Abgrenzung im ursprünglichen Bebauungsplan vor der 1. Änderung. Die Planung der 2. Änderung berücksichtigt ebenso wie die bisherige den ländlichen Charakter des Weilers Storzeln. Mit ihrer zurückhaltenden Bebauung, dem hohen Grünflächenanteil und den beibehaltenen dörflichen Gestaltungselementen weist sie keine wesentlichen städtebaulichen Unterschiede zur rechtskräftig genehmigten Bebauung auf. Die Ausweisung als Sondergebiet und die Grundflächenzahl (GRZ 0,3) werden beibehalten. Da durch die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storzeln-Nord 1. Änderung“ im vereinfachten Verfahren. Dies ist mit dem Kreisplanungsamt des Landratsamtes Konstanz abgestimmt worden.

### 3. **Verfahrensablauf**

Die Gemeinde Hilzingen hat den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storzeln-Nord“ am 22.09.2015 gefasst. Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens erfolgte dann die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt der Gemeinde am 24.12.2015. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 21.12.2015 benachrichtigt. Die Auslegung fand im Zeitraum vom 04.01.2016 bis zum 05.02.2016 statt. Der Beschluss über die eingegangenen Bedenken und Anregungen erging am 26.04.2016.

Auf eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes konnte verzichtet werden, da sich die 2. Bebauungsplanänderung innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches bewegt.

### 4. **Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Bebauungsplanänderung**

Im Rahmen der Raumanalyse sind folgende Aspekte zu den Umweltbelangen ermittelt worden:

Das Hofgut Storzeln betreibt Pferdezucht, dementsprechend werden die überplanten Flächen als eingezäunte Pferdeweiden genutzt. Die Gebäude des Hofgutes werden als Wohngebäude, Pferdestallungen sowie landwirtschaftliche Mehrzweckgebäude genutzt. Der südöstlich des Hofgutes liegende Pferdeweidenkomplex weist einen aufgelockerten älteren Obstbaumbestand auf. Das Hofgut Storzeln ist dem Biolandverband angeschlossen und wird nach dessen Richtlinien bewirtschaftet.

Nach der Bestandsaufnahme ergab sich eine mittlere bis hohe umwelt- und naturschutzfachliche Bedeutung für den alten Streuobstbestand im Bereich der Pferdeweiden (Wertstufe 6 „lokal bedeutsam“) beim Schutzgut ‚Tiere und Pflanzen‘. Wertgebend sind v.a. die alten höhlenreichen Obstbäume für höhlenbrütende Vogelarten und für baumbewohnende Fledermäuse (aktuell konnte kein Fledermausnachweis erbracht werden wegen des suboptimalen Zustands der Baumhöhlen für Fledermäuse). Eine besondere Bedeutung besitzen auch die Hecken an den Rändern des Plangebietes für Heckenbrüter und als Leitlinie für Fledermäuse.

Daneben weisen noch die Schutzgüter ‚Boden‘ (mittlere bis hohe Bedeutung der Bodenfunktionen) sowie das intakte dörfliche Landschaftsbild (landschaftsbildprägende Baum- und Heckenbestände, gut eingegrünter Weiler) eine höhere Wertigkeit auf.

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden die analysierten Umweltauswirkungen durch Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –minimierung erheblich reduziert (durch die Baufeldverlagerung in die Baulücke an der Straße, durch Reduzierung der Baufenster, durch Baumerhalt bis zum natürlichen Abgang). Außerdem wurde die Wohnnutzung eingeschränkt, indem Wohnhäuser nur für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter errichtet werden dürfen. Die trotzdem verbleibenden Umweltauswirkungen beim Schutzgut ‚Boden‘ (zusätzliche Bodenversiegelung), beim Schutzgut ‚Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt‘ (Inanspruchnahme von rd. 0,4 ha Pferdeweide mit altem Obstbaumbestand) sowie beim Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild (Anlage einzelner Baukörper mit Firsthöhe von 10 m, Beseitigung von 6 alten Obstbäumen) werden über verschiedene ökologisch und gestalterisch wirksame Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. Dazu gehören insbesondere die Pflanzung von 30 Obstbäumen auf den Pferdeweiden am

Hang sowie die Ersatzpflanzung entfallender Obstbäume im Umfeld der geplanten Baukörper.

## 5. Ergebnisse der Behörden- und der Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sind die Aussagen und Ergebnisse des Umweltberichtes bestätigt worden. Im Rahmen der Beteiligung ergaben sich nur unbedeutende Änderungswünsche und Auflagen, die in die 2. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet wurden. Daraus resultiert, dass die Umweltbelange umfassend und korrekt behandelt wurden.

Die wenigen vorgebrachten Anregungen sind gemäß Beschluss des Technischen und Umweltausschusses vom 26.04.2016 in die Endfassung der Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet worden. Dabei handelt es sich um folgende Anregungen:

- Anregung der unteren Naturschutzbehörde (LRA Konstanz):  
Aufhängung von 5 Nisthilfen für Vögel, an Bäumen, die nach dem Vollzug des Bebauungsplanes verbleiben;
- Anregung des Amtes für Nahverkehr und Straßen (LRA Konstanz):  
Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen;  
Kein Aufbruch der neu sanierten B 314 zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen;
- Anregung des Amtes für Vermessung (LRA Konstanz):  
Nachtrag bestehender Gebäude außerhalb des Plangebietes;
- Anregung des RP Freiburg und der Stadt Singen:  
Präzisierung der Verkaufsfläche und des beabsichtigten Warensortiments.

## 6. Geprüfte anderweitige Planungsalternativen

Im Bereich des Weilers Storzeln bestehen keine Flächen, die sich als konfliktärmere Alternative zur geplanten baulichen Erweiterung südöstlich der bestehenden Gebäude des Hofgutes eignen würden. Die gewählte Fläche liegt betrieblich sowie erschließungstechnisch günstig und fügt sich optimal in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Eine Standortalternative mit geringeren Umweltauswirkungen wird deshalb in Storzeln nicht gesehen.

## 7. Fazit

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Storzeln-Nord“ und der örtlichen Bauvorschriften erhält das Hofgut Storzeln die gewünschten zukunftsweisenden Entwicklungsmöglichkeiten ohne dass Umweltbelange dem entgegenstehen.

Im Umweltbericht wird dargelegt, dass die 2. Bebauungsplanänderung geringere Umweltauswirkungen aufweist als die bisher rechtsgültige 1. Änderung und dass mit der Umsetzung des vorliegenden Ausgleichskonzeptes die Eingriffsfolgen bewältigt werden können. Das Konzept gewährleistet, dass

- durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden (§ 15 Abs. 1 BNatSchG),
- unvermeidbare Beeinträchtigungen durch die vorgesehenen Maßnahmen gleichartig oder gleichwertig kompensiert werden (§ 15 Abs. 2 BNatSchG),
- das ermittelte Ausgleichsdefizit beim Schutzgut ‚Boden‘ schutzgutübergreifend über die geplanten Ausgleichsmaßnahmen des Schutzgutes ‚Tiere und Pflanzen‘ kompensiert wird und dass
- aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen keine Verstöße gegen das Artenschutzrecht nach § 44 Abs.1 Nr. 1-4 BNatSchG auftreten.