

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan

### **„ZEHNTGARTEN I“**

Gemeinde Hilzingen  
Gemarkung Hilzingen

#### **INHALT**

1. ALLGEMEINES
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE
3. BEBAUUNG
4. VERKEHR
5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG
6. REGENWASSERRÜCKHALTUNG
7. VER- UND ENTSORGUNG
8. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN
9. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
10. STÄDTEBAULICHE DATEN

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am Nordwestrand des Ortsteils Duchtlingen. Der Gemeindeteil gehört zur Gemarkung Hilzingen der Gemeinde Hilzingen.

Es grenzt im Osten an die Straße „Im Zehngarten“ und somit an den Bebauungsplan „Zehntgarten“ rechtskräftig seit 26.06.2003 und dem Bebauungsplan „Zehntgarten – 1. Änderung“ rechtskräftig seit 05.02.2009 an.

Es grenzt im Süd an die bestehende Bebauung, im Westen an die landwirtschaftliche Nutzfläche und im Südwesten an das Gewerbegebiet des Bebauungsplans „Lachen“ rechtskräftig seit dem 03.03.2006 an.

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt.

Die Größe des Plangebietes beträgt:

**Plangebietsfläche 0,5265 ha**

### **1.2 Anlass der Planaufstellung**

Das zuletzt von der Gemeinde im Ortsteil Duchtlingen erworbene, erschlossene und zur Bebauung angebotene Plangebiet „Zehntgarten“ ist zwischenzeitlich fast vollständig bebaut. Es besteht aber weiterhin eine Nachfrage einheimischer Bewerber nach Bauplätzen für freistehende Einfamilienwohnhäuser und Doppelhaushälften. Die Gemeinde Hilzingen wird daher die Grundstücksfläche des Plangebietes erwerben und hat beschlossen, hier ein entsprechendes Wohngebiet zu planen und zu erschließen. Der Verkauf der Bauplätze soll bevorzugt an einheimische Bewerber erfolgen.

### **1.3 Bedarf und Abwägungsgebot**

Der Bedarf an Baugrundstücken für Häuser zur Selbstnutzung aus der örtlichen Nachfrage macht es notwendig, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die wenigen im bebauten Ort noch vorhandenen Baulücken sind im privaten Eigentum. Sie werden für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen Bauwilligen derzeit nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde Hilzingen 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.

#### 1.4 Rahmenbedingungen

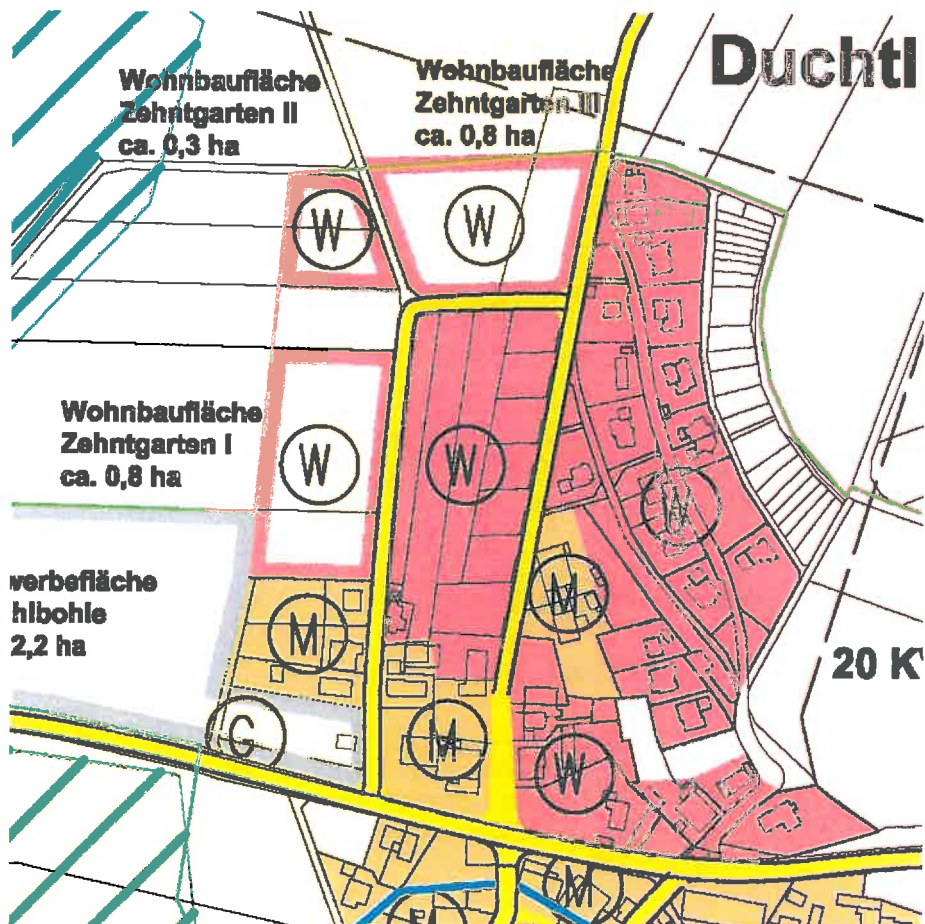
Der Gemeinderat hat zuvor über die möglichen Alternativstandorte zur baulichen Erweiterung des Ortes anhand der vorgenannten Belange und der Vorgaben des Flächennutzungsplanes beraten.

Das Plangebiet eignet sich für die bauliche Nutzung, ohne Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu verletzen. Der auf dem Landesentwicklungsplan basierende Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee weist die Fläche des Plangebietes als Erweiterung der Siedlungsfläche aus.

Es rundet die bauliche Entwicklung des Ortsteils nach Westen ab. Die Auswirkungen der städtebaulichen Planung auf Natur und Landschaft sind im Umweltbericht behandelt. Es wird auf diesen, sowie auf die Aussagen unter Ziffer 5 der Begründung verwiesen.

#### 1.5 Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ aus. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit bis auf eine kleine Abweichung im Bereich des Flst.Nr. 13595 aus der Darstellung im Flächennutzungsplan.



### Landschaftsschutzgebiet

Im Westen 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.

Das Landschaftsschutzgebiet Hegau hat zum Ziel, insbesondere die Eigenart und Schönheit und der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft zu erhalten. Mit der geplanten Bebauung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgebiet verbunden. Da erhebliche Beeinträchtigungen offensichtlich ausgeschlossen werden können, kann eine weitere Verträglichkeitsprüfung entfallen.



### Bodenordnung

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

## 2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

### Städtebauliche Gestaltung

Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist die Schaffung eines neuen Ortsrandes. Städtebaulich bildet die geplante Bebauung den Abschluss der bereits einseitig bebauten Straße „Im Zehntgarten“ zur freien Landschaft. Deshalb liegt ein gestalterischer Schwerpunkt auf der Anbindung an die Struktur der bestehenden Bebauung, wie auch auf der Gestaltung der Randlage.

Die geplante Bebauung muss sich einerseits an die vorhandene Bebauung hinsichtlich Dichte, Höhe und Kubatur anpassen, andererseits muss sie die Durchgrünung und Verzahnung mit der angrenzenden Landschaft ermöglichen.

Die Beschränkung auf zweigeschossig erscheinende Häuser und die Staffelung der Baukörper soll eine struktur-untypische Verdichtung der Ortsrandlage verhindern. Die Gebäude sollen sich dem Landschaftsbild unterordnen. Durch eine Verflechtung zwischen Siedlungs- und Landschaftselementen soll ein weicher Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenwohnhäusern.

Die Grundstücke sind rein südorientiert und durch die ausgewiesene Firstrichtung wird den Bauherren die Nutzung von Solarenergie auf einer Süddachfläche ermöglicht und empfohlen.

### **Ökologische Planungsziele**

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 werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Westseite des Plangebietes auf Dauer den Ortsrand bilden wird. Hier soll eine Randeingrünung angeordnet werden. Die für die Fernwirkung wichtige Randsilhouette wird durch Wechsel zwischen Fassadenflächen, Buschgruppen und „Großgrün“ in Form höher wachsender Bäume erreicht. Die Eigenart des Plangebietes lässt eine ordentliche Durchgrünung in Form von Hausgärten erwarten.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren werden für befestigte Flächen nur offenporige Beläge zugelassen. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser sollte soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

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

## **3. BEBAUUNG**

### **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Eigenart der angrenzenden Bebauung im Osten wird der nördliche Teil des Planungsgebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das an das bestehende Gewerbegebiet „Lachen“ angrenzende Grundstück wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

### **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.

## **4. VERKEHR / LÄRMSCHUTZ**

### **Äußere Verkehrsanbindung**

Die Straße „Im Zehngarten“ bildet zusammen mit der „Hegaustraße“ einen Ring der an die Kreisstraße K6125 angeschlossen ist. Diese ist wiederum mit der Landstraße L 190 am westlichen Ortsrand verbunden.

Die Straße „Im Zehntgarten“ diene bisher nur der Erschließung der östlichen Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans „Zehngarten“. Die geplante Wohnbebauung soll über die vorhandene Straße ebenfalls erschlossen werden.

Die fußläufige Anbindung zum Ortszentrum erfolgt über die Gehwege entlang der Kreisstraße K6125. Die geplante Fortführung eines Feldwegs im Zuge des Bebauungsplans „Lachen“ nach Norden in Verlängerung des „Lachenwegs“ wird nicht realisiert, da die landwirtschaftlichen Grundstücke von Westen her, über den Feldweg entlang des „Lachengrabens“ erschlossen sind. Die im Bebauungsplan „Lachen“ vorgesehene Fläche wird dem angrenzenden Baugrundstück als Bauland zugeschlagen.

Grenzbauten auf Baugrundstücken (Garagen) müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 50 cm einhalten. Einfriedigungen entlang der Straße sollen ebenfalls einen Abstand von 30 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Gebäuden durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen und landwirtschaftlichen Fahrzeugen verhindern.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Im Ortsteil Duchtlingen befindet sich an der Turnhalle die Haltestelle der Verkehrsbetriebe „Südbadenbus GmbH“. Die fußläufige Entfernung vom Plangebiet beträgt höchstens 530 m (Nordwestrand). Die Linienbusse in Richtung Hilzingen verkehren tagsüber etwa stündlich, in Richtung Weiterdingen ebenso, jedoch nur mit teilweiser Fahrtmöglichkeit bis nach Engen.

### **Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze**

Aufgrund der relativ großen Entfernung zu den Haltstellen der öffentlichen Verkehrsmittel werden diese von den Einwohnern voraussichtlich nicht in ausreichendem Maß angenommen. Ferner befinden sich die örtlichen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf (Lebensmittelläden und dergleichen) nur im Kernort der Gemeinde Hilzingen.

In der Wohnstraße ist wegen der geringen Ausbaubreite und der freizuhaltenden Grundstückszufahrten das Parken nur in sehr beschränktem Maß möglich. Abweichend von der Verwal-

tungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) wird deshalb die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Baugrundstück verlangt.

### **Lärmschutz**

Der westliche angrenzende Gewerbebetrieb (Transportunternehmen) liegt im Bereich des Bebauungsplans „Lachen“. Im Gewerbegebiet sind ohne Einschränkung alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die Lärmimmissionen im Bereich des geplanten Mischgebiets liegen im Rahmen der Orientierungswerte (siehe Lärmgutachten der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle, 73614 Schorndorf vom 12. April 2012).

## **5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG**

### **Prüfung der Umweltverträglichkeit**

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 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.

### **Ökologische Vorgaben und Bestandsaufnahme**

Die ökologische Bestandserfassung und Bewertung ist im Umweltbericht vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen, dargestellt.

### **Bewertung des Eingriffes**

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 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.

### **Bilanzierung und Maßnahmen zum Ausgleich**

Die aus dem Umweltbericht 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 das bestehende Öko-Konto der Gemeinde Hilzingen.

### **Landwirtschaft**

Die angrenzenden Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt. Die unter Einhaltung guter fachlicher Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehenden Emissionen (z.B., Staub, Gerüche, Lärm) sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß zu dulden.

## **6. VER- UND ENTSORGUNG**

### **Abwasserbeseitigung**

Die bisherige Entwässerung des Gebiets Baugebiets „Zehntgarten“ erfolgt über im Trennsystem. Der Anschluss der Schmutzwasserleitungen der neu zu erschließenden Grundstücke erfolgt an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Im Zehntgarten“. Die verunreinigten Abwässer werden so der Verbandskläranlage Ramsen zugeführt.

### **Maßnahmen Regenwasserbehandlung**

Es wird empfohlen die Versiegelung möglichst gering zu halten und durch begrünte Dächer Niederschlagswasser zurückzuhalten.

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, dass nicht oder nur schwach verunreinigte Oberflächenwässer (Dachwasser, Hofentwässerung) über Retentionsflächen zur Versickerung auf den Baugrundstücken zu führen sind. Ein Notüberlauf kann an den Regenwasserkanal in der Straße „Im Zehntgarten“ angeschlossen werden. Dieser leitet das Regenwasser dem Lachengraben zu.

Der Einbau von Regenwasserkleinspeichern zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung wird empfohlen. Deren Überlauf kann direkt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.

Für den Fall, dass aus geologischen Gegebenheiten eine Versickerung von Oberflächenwässern nicht möglich ist, muss ein Regenwasserkleinspeicher mit entsprechendem Puffervolumen mit zeitverzögerter Ableitung eingebaut werden.

### **Wasserversorgung**

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

### **Müllbeseitigung**

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden vom Zweckverband bzw. öffentlich beauftragen Firmen abgefahren.

## **7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN**

### **Spielplatzbedarf**

Für Kleinkinder stehen auf den ausgewiesenen Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Die größeren Kinder werden die verkehrsberuhigten Straßenteile und die freie Landschaft zu diesem Zweck nutzen. Jugendliche treffen sich im Zentrum des Ortes und bei Angeboten der zahlreichen Vereine zur Beschäftigung in der Freizeit.

Auf die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet wird aus diesen Gründen verzichtet.

### **Sonstige Gemeinbedarfsflächen**

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

### **Weitere Folgeeinrichtungen**

Ein eingruppiger Kindergarten, eine Grundschule sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind im Ortsteil Duchtlingen vorhanden. Ein Grund- und Werkrealschule und eine private Realschule gibt es im Kernort der Gemeinde Hilzingen und weitere Folgeeinrichtungen in der Nachbarstadt Singen.

Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen befinden sich im Kernort der Gemeinde Hilzingen.

## 8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

### Festsetzung

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 – Zehntgarten I“.

### Orts- und Landschaftsbild

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und die in der Regel schwierige Einfügung zu erleichtern, werden Festsetzungen zu den Dachneigungen und zur Dachform getroffen. Dabei sollen örtliche Besonderheiten aufgegriffen und weitergeführt werden.

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

## 9. STÄDTEBAULICHE DATEN

### Flächenbilanz

|                                      |                           |                  |                 |
|--------------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Gesamtfläche des Plangebietes</b> |                           | <b>0,5265 ha</b> | <b>100,00 %</b> |
| davon                                | Netto-Bauland (WA und MI) | <b>0,5265 ha</b> | 100,00 %        |
|                                      | Straßen                   | 0,0000 ha        | 0,00 %          |
|                                      | Gehwege                   | 0,0000 ha        | 0,00 %          |
|                                      | Feldwege                  | 0,0000 ha        | 0,00 %          |
|                                      | Private Grünflächen       | 0,0000 ha        | 0,00 %          |

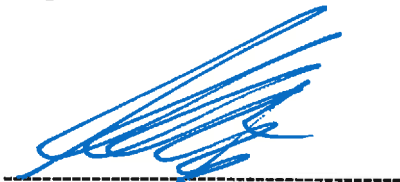
### Anzahl der Wohneinheiten und Einwohner

|                   | <u>Anzahl</u> | <u>WE je<br/>Einheit</u> | <u>WE</u> | <u>Bewohner<br/>je WE</u> | <u>Bewohner</u> |
|-------------------|---------------|--------------------------|-----------|---------------------------|-----------------|
| Einfamilienhäuser | 6             | 1,33                     | 8         | 3,0                       | 24              |

Im geplanten Neubaugebiet könnten etwa 8 Wohneinheiten entstehen. Bei der angenommenen Belegungsdichte ergibt sich die voraussichtliche Anzahl der Bewohner mit etwa 24 Personen. Bezogen auf das Brutto-Bauland von 0,4574 ha sind dies 52 Einwohner je Hektar.

Hilzingen, 12.06.2012

Bürgermeister :



Planer :



