

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

„LACHEN“

Ortsteil Duchtlingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT :

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

1. ALLGEMEINES

1.1 Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt im Ortsteil Duchtlingen. Es schließt an den Nordwestrand des Ortes an und wird gebildet aus den Grundstücken Flst.Nrn. 13595/1, 13597, 13595 (Teil), 13601 und 13602, sowie der Teilfläche zur Anbindung an das Grundstück der Kreisstrasse (K 6125) Flst.Nr. 13810

Die Größe des Plangebietes beträgt 2,3199 ha.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Unter anderem benötigt die Landesprodukthandlung Auer, die im Westen mit dem Betriebsgrundstück Flst. Nr. 10016 angrenzt, zur betrieblichen Weiterentwicklung Flächen für Lagerhallen. Hier sollen Landesprodukte, (z.B. gepresste Strohballen) zwischengelagert werden. Der Transport der Produkte erfolgt mit großen LKW-Zügen, für welche die entsprechenden Rangier-, Wende- und Abstellflächen zur Verfügung stehen müssen. Die Gemeinde Hilzingen will mit der Bauleitplanung dem Betrieb die Existenz sichern und die Erweiterung ermöglichen.

Im Ortsteil Duchtlingen sind bisher planungsrechtlich keine Gewerbeflächen ausgewiesen. Es besteht ein öffentliches Interesse an der städtebaulichen Steuerung einer gewerblichen Eigenentwicklung in diesem Ortsteil der Gemeinde Hilzingen.

Die Gemeinde Hilzingen hat deshalb 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 und die privaten Belange abgewogen und darauf folgend den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

1.3 Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hilzingen wurde am 01.10.2002 in Auftrag gegeben. In der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet dieses Bebauungsplanes als Gewerbefläche ausgewiesen.

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

1.4 Rahmenbedingungen

Die sich aus einem früheren landwirtschaftlichen Betrieb entwickelte Landesprodukthandlung liegt in einer für gewerbliche Nutzung günstigen Randlage der vorhandenen Bebauung. Die Erweiterung der dort vorhandenen Gewerbeflächen nach Westen betrifft ein Gebiet, welches sich für diese Nutzung eignet.

1.5 Bezug zum Landschaftsplan

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan wird neu aufgestellt. Die grünordnerischen Fachplanungen werden im Zuge des Parallelverfahrens abgestimmt.

2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

2.1 Städtebauliche Gestaltung

Die Möglichkeiten der städtebaulichen Gestaltung beschränken sich in dem verhältnismäßig kleinen Plangebiet auf die Ausrichtung und Größenbeschränkung der zu erwartenden Gewerbebauten. Dabei soll die Struktur und Kubatur der bestehenden Bebauung im Ortsteil Duchtlingen berücksichtigt werden, ohne zu vernachlässigen, dass sich ländliche Gemeinden im Zustand einer Entwicklung und Veränderung befinden. Funktionale und ökonomische Ansprüche verlangen entsprechende Dimensionen der Gewerbebauten. Sie sollen aber in der Längenausdehnung auf die maximale Masse der offenen Bauweise begrenzt sein und in der Höhe nicht über das Maß einer vergleichsweise zweigeschossigen Wohnbebauung hinausgehen.

2.2 Ökologische Planungsziele

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit als Ackerbaufläche genutzt. Es nur wenig Strauch- und Baumbestand vorhanden. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen beziehen sich damit verstärkt auf den zu erwartenden Eingriff in die Schutzgüter Boden, die Bodenversiegelung mit der damit verbundenen Regenwasserbehandlung und das Landschaftsbild.

Besonderer Wert wird auf die Eingrünung der Plangebietsränder zur freien Landschaft gelegt. Dabei werden die aus der Bilanzierung des Grünordnungsplanes resultierenden und vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt.

3. BEBAUUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bedarf an Flächen für die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben wird die Hauptfläche des Plangebietes als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die an die vorhandene Wohnbebauung und Mischnutzung angrenzende Teilfläche im Osten wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Kenngrößen bestimmt :

- Grundflächenzahl In Anpassung an den vorhandenen, wenig verdichteten Baubestand des Teilortes Duchtlingen soll eine vertretbare stärkere Verdichtung erfolgen, ohne jedoch bis an die Obergrenze nach § 17 BauNVO zu stoßen. Als angemessen wird die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 angesehen.
- Höhe der baulichen Anlagen Die Höhe der Gebäude soll etwa einer vergleichsweise zweigeschossigen Wohnbebauung entsprechen. Sie wird durch die festgesetzte Wandhöhe und Firsthöhe bestimmt.
- Anzahl der Vollgeschosse Entsprechend der überwiegenden Umgebungsbebauung wird die Zahl der Vollgeschosse mit II festgelegt (Höchstgrenze).
- Abgrenzung der Bauflächen Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

4. VERKEHR

4.1 Kreisstrasse K 6125

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Kreisstrasse. Die Anbauverbotszone gemäß § 22 Abs. 1.1 b Straßengesetz von Baden-Württemberg wird mit Zustimmung des Straßenbauamtes auf 10 m reduziert.

4.2 Äußere Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden her durch die Anbindung an die Kreisstrasse K 6125. Dazu werden im bisherigen Einmündungsbereich des Feldweges Flst. Nr. 13597 die Fahrbahnbreite und die Ausrundungsradien entsprechend dem zu erwartenden LKW-Verkehr erweitert.

4.3 Innere Verkehrserschließung

Vom Anschlusspunkt an die Kreisstrasse wird eine etwa 75 m lange, nach Norden verlaufende Stichstrasse für den öffentlichen Verkehr in 6 m Breite ausgebaut. Daran schließt das Reststück des Feldweges an.

Da es sich sowohl bei der Gewerbebaufläche wie auch bei der Mischbaufläche jeweils um nur ein Grundstück handelt, ist die weitere innere Erschließung mit der Herstellung von Wendemöglichkeiten Sache des Eigentümers bzw. Nutzers. Die gilt auch bei möglichen späteren Grundstücksteilungen.

5. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT, LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG

5.1 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 ist unter der Ziffer 18.7 einzuordnen.
- Bei einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Netto-Baulandfläche von 14.533 qm beträgt die maximale Größe der Grundfläche 7.267 qm. Sie liegt damit unter der in Ziffer 18.7.2 genannten Untergrenze von 20.000 qm.
- Eine Vorprüfung des Einzelfalles wird damit nicht ausgelöst.

Ergebnis :

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

5.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet reicht zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses in das Landschaftsschutzgebiet "Hegau" hinein. In einem gesonderten Verfahren soll eine Veränderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes vorgenommen werden.

5.3 Ökologische Vorgaben und Bestandsaufnahme

Die ökologische Bestandserfassung und Bewertung ist im Grünordnungsplan vom Büro Beate Schirmer, Hilzingen dargestellt.

5.4 Bewertung des Eingriffes

Im Textteil des Grünordnungsplanes macht das bearbeitende Büro Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung im Plangebiet. Es wird eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes festgestellt, so dass Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich durchgeführt werden müssen.

5.5 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt überwiegend in der anzulegenden Retentionsaue und den Ausgleichsflächen A1 bis A3. Sie werden als Darstellungen im Rechtsplan und als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes und in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

5.6 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Um das Defizit in den Schutzgütern Landschaftsbild und Boden vollständig auszugleichen werden zusätzlich folgende Maßnahmen durchgeführt:

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 13628 Gemarkung Hilzingen, Ortsteil Duchtlingen wird das dort vorhandene Großspeicher-Fahrsilo, bestehend aus Betonbodenplatte und Betonmauern vollständig abgebaut und ordnungsgemäß entsorgt. Die Fläche wird entsprechend dem Grünordnungsplan geplant und bepflanzt.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1550 der Gemarkung Weiterdingen wird in einem nach § 24a NatSchG kartierten Biotop Nr. 8118-335-1013 eine Entbuschung innerhalb der ehemaligen Kiesgrube vorgenommen, um die Felssteilwand und den vorhandenen Magerrasen ökologisch aufzuwerten.

Zur Durchführung der Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werden die Eigentümer der privaten Baugrundstücke durch die Gemeinde vertraglich verpflichtet.

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das öffentliche Kanalnetz. Die verunreinigten Abwässer werden der Verbandskläranlage Ramsen zugeführt.

Die nicht oder nur schwach verunreinigten Oberflächenwässer (Dachwässer) werden der Retentionsaue zugeführt. Der Überlauf dieser natürlich gestalteten Geländemulden führt in den westlich angrenzenden Mühlebach.

6.2 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.

6.3 Strom, Gas, 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. Eine Erdgasversorgung ist derzeit nicht möglich.

6.4 Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll aus privaten Haushalten (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden vom Zweckverband bzw. öffentlich beauftragten Firmen abgefahren. Für die Abfuhr von gewerblichen (verwertbaren oder nicht verwertbaren) Reststoffen, Abfällen, Verpackungen und Sondermüll sind die Gewerbetreibenden eigenverantwortlich zuständig.

7. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN

7.1 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

7.2 Folgeeinrichtungen

Die sich aus der gewerblichen und der geringen Mischgebietsnutzung ergebenden öffentlichen Folgeeinrichtungen sind als Grundversorgung im Teilort bzw. in der Zentralgemeinde ausreichend vorhanden.

8. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung und der Einordnung in das gewachsene Bild des Teilortes Duchtlingen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die "Örtlichen Bauvorschriften – Lachen".

8.2 Orts- und Landschaftsbild

Zur Einfügung der Gebäudeformen in das Orts- und Landschaftsbild werden Festsetzungen zur Dachneigung und zur Dachform getroffen.

8.3 Ökologie

Durch Festsetzungen und Empfehlungen zum Bodenschutz und zur Ableitung des Oberflächenwassers werden die Erkenntnisse aus dem Grünordnungsplan umgesetzt.

9. STÄDTEBAULICHE DATEN UND KOSTEN

9.1 Flächenbilanz Plangebiet

<u>Gesamtflächen des Plangebietes :</u>	ca. 2,3200 ha	=	100,0 %
davon			

- | | | | |
|---|---------------|---|--------|
| • Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Retentionsaue und Flächen A1-A3) | ca. 0,7170 ha | = | 30,9 % |
| • Brutto-Bauland | ca. 1,6030 ha | = | 69,1 % |

9.2 Flächenbilanz Brutto-Bauland

Brutto-Bauland : ca. 1,6030 ha = 100,0 %

davon :

- Öffentliche Verkehrsflächen
einschl. Verkehrsgrün und mögliche
Feldwegverlängerung nach Norden ca. 0,1059 ha = 6,6 %
- Netto-Bauland ca. 1,4971 ha = 93,4 %
davon :
 - Gewerbegebiet (GE) ca. 1,2602 ha
 - Mischgebiet (MI) ca. 0,2369 ha

9.2 Kosten

Die Kosten der Erschließung im öffentlichen Bereich tragen entsprechend der vertraglichen Vereinbarung die Eigentümer der im Plangebiet liegenden privaten Grundstücke. Dazu stellt die Gemeinde die benötigte Fläche des bisherigen Feldweges zur Verfügung. Die Fläche der Erschließungsstrasse einschließlich der darin liegenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden nach Fertigstellung der Gemeinde Hilzingen kostenfrei übertragen.

Ebenso übernehmen die Grundstückseigentümer die anfallenden Planungskosten der Bauleit-, Grünordnungs- und Wasserrechtsverfahren sowie der Erschließungsmaßnahmen. Die Gemeinde Hilzingen trägt den Verwaltungsaufwand für die Durchführung der Verfahren.

Hilzingen, den 06.04.2004 (Satzungsbeschluss)

Der Bürgermeister :



Die Planer :

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

WIESER

DIPL. ING.(FH) FR. ARCHITEKTEN
ERWIN UND ANDREAS WIESER
UNTERE GIESSWIESEN 16
D-78247 HILZINGEN
TELEFON 0 77 31 / 78 92-0
TELEFAX 0 77 31 / 78 92-29
E-MAIL: INFO@WIESER.AG

