

GEMEINDE HILZINGEN

Landkreis Konstanz

4. ÄNDERUNG

zum

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2006

(Genehmigt vom Landratsamt Konstanz mit Verfügung vom 23. Juni 2006,
ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung / Wirksamkeit am 06. Juli 2006)

INHALT

1. RECHTSGRUNDLAGE
2. AUSGANGSLAGE UND ANLASS FÜR DAS ÄNDERUNGSVERFAHREN
3. LAGE UND DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES
4. ALTERNATIVSTANDORTE / STANDORTABWÄGUNG
5. ZIELE DER ÄNDERUNGSPLANUNG
6. AUSSAGEN ZUR ERSCHLIESSUNG
7. AUSWIRKUNGEN AUF DIE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES
8. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

2. Ausgangslage und Anlass für das Änderungsverfahren

Die Feuerwehr Hilzingen ist bisher im Ortskern im Bereich des Zwinghofplatzes untergebracht. Im Jahr 1978 wurde eine Fahrzeughalle mit 3 Stellplätzen errichtet. Das Gebäude der ehemaligen Filzfabrik Robert Rizi Söhne wurde zu Umkleide-, Lager und Besprechungsräumen umfunktioniert. Im Zuge der Entwicklung des Löschwesens und den veränderten Anforderungen hat der Flächenbedarf stetig zugenommen. Im Jahr 2011 hat die Gemeinde einen Feuerwehrbedarfsplan aufgestellt, der zum Ergebnis kommt, dass die derzeitigen Räumlichkeiten nicht mehr den Erfordernissen an die Unterbringung und die Arbeitssicherheit entsprechen. Fehlende Garagenstellplätze, die schlechten räumlichen Verhältnisse und der Mangel an Stellflächen für das Einsatzpersonal wirken sich negativ aus. Die vorhandenen Gebäude sind jedoch nicht wirtschaftlich umzubauen, so dass die Gemeinde Hilzingen entschlossen hat, ein neues Feuerwehrgerätehaus zu errichten. Das bisher ebenfalls im Gebäudekomplex untergebrachte Deutsche Rote Kreuz soll im Zuge der Maßnahme ebenfalls neue Räumlichkeiten erhalten.

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 und darauf folgend den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Feuerwehrgerätehaus“ sieht in seinem Geltungsbereich Gemeinbedarfsflächen vor und weicht damit von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Entsprechend der neu erkannten Planungsziele soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs 3. BauGB mit dem Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus“ in einem zeitlichen Zusammenhang und in gezielt inhaltlicher Abstimmung geändert und angepasst werden.

3. Lage und Darstellung des Änderungsbereichs

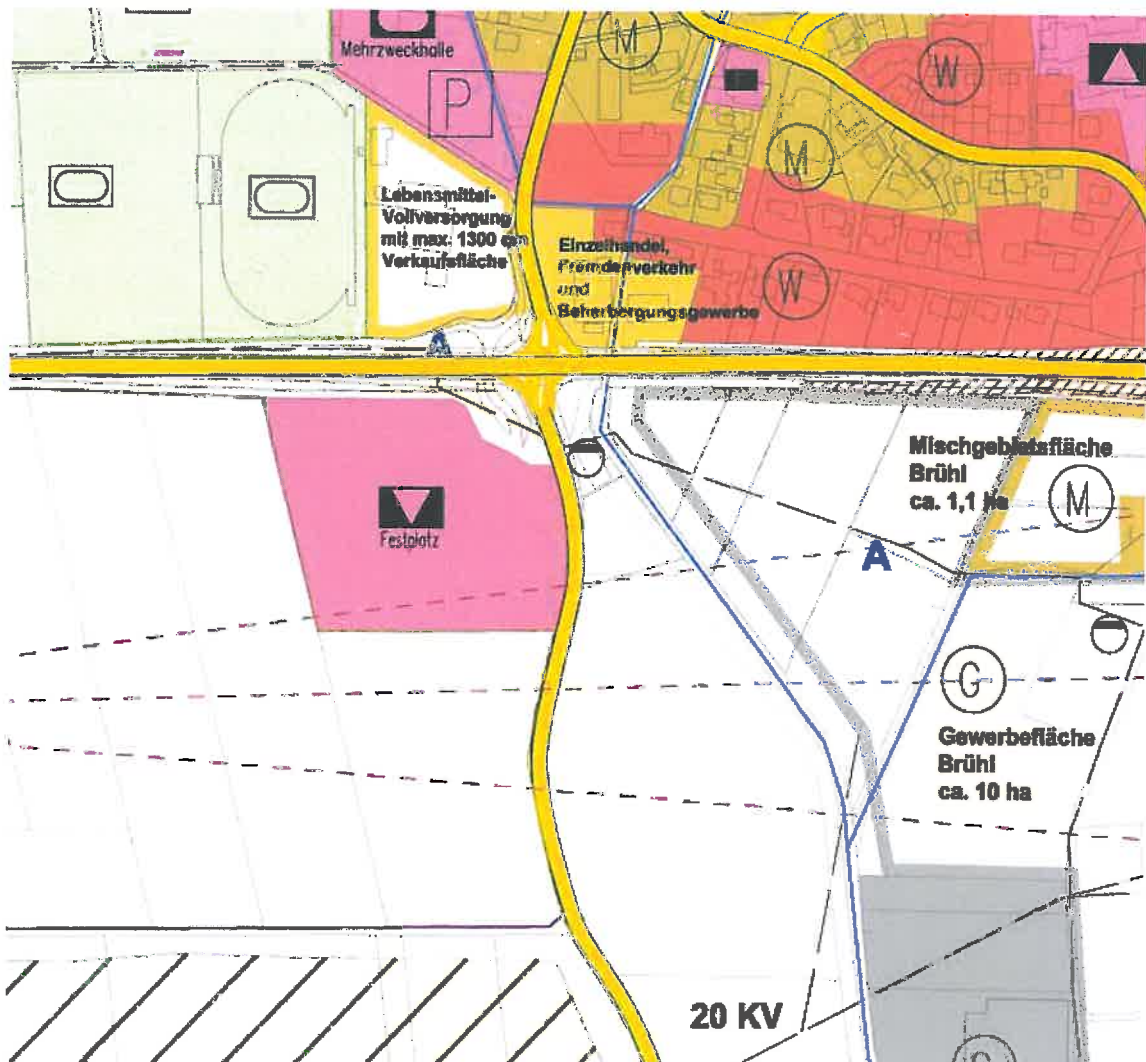
Der Änderungsbereich befindet im Gewann „Brühl“ und liegt südlich der Bundesstraße 314, östlich der Kreisstraße K 6143 „Dietlishoferstraße“ und westlich des Mühlebachs.

Es umfasst die Flurstücke 15120 und 15119/1

Die Flächen des eigentlichen Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hilzingen.

Bisherige Darstellung im genehmigten FNP 2006

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im genehmigten FNP 2006 der Gemeinde Hilzingen (genehmigt vom Landratsamt Konstanz mit Verfügung vom 23. Juni 2006, ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Wirksamkeit am 06. Juli 2006) ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Im Westen grenzt die Gemeinbedarfsfläche Festplatz, im Osten der Mühlebach und die Gewerbefläche Brühl an.



4. Alternativstandorte / Standortabwägung

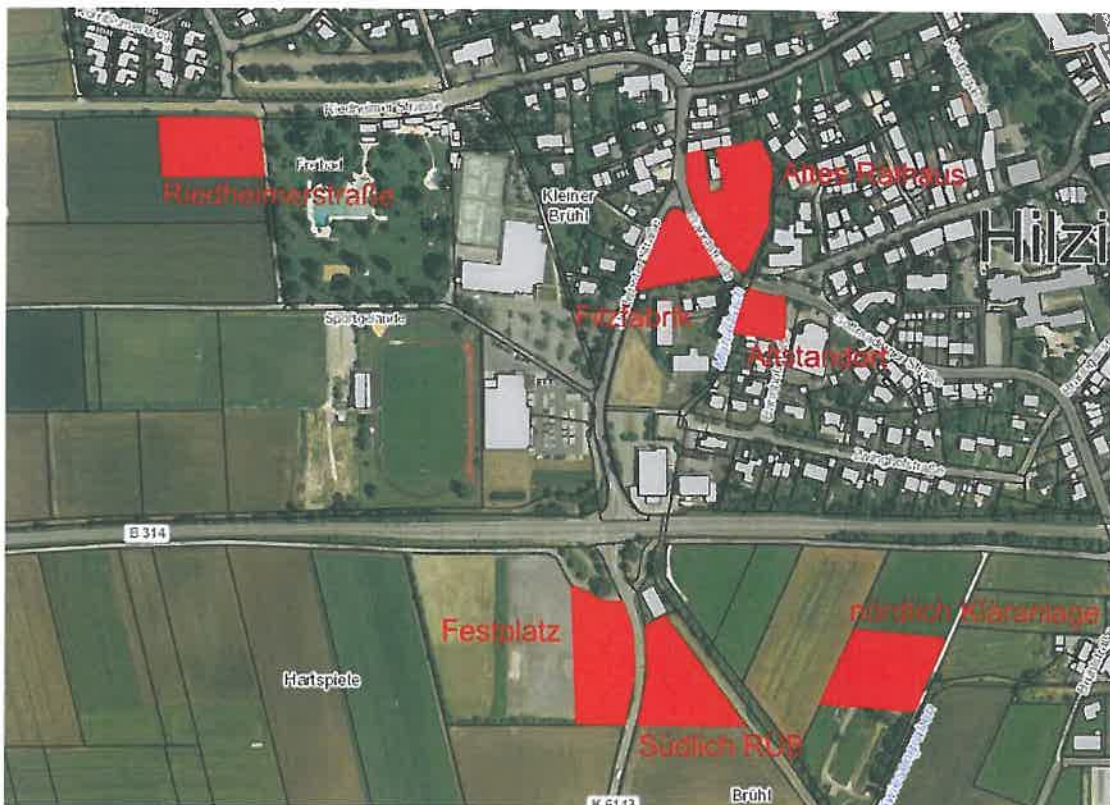
Zunächst wurde aufgrund einer anstehenden Zwangsversteigerung der ehemalige Plus-Markt im Bau-
gebiet „Kellhof“ hinsichtlich einer Umnutzung überprüft. Der Standort würde sich aufgrund seiner La-
ge an der Kreuzung Dietlishofer Straße und Bundesstraße B 314 aus einsatztechnischen Gründen her-
vorragend eignen. Das vom Gemeinderat beauftragte Architekturbüro Wieser kam in Zusammenarbeit
mit dem Büro für Baustatik Martin Jordan jedoch zum Ergebnis, dass sich aufgrund der geringen Ge-
schosshöhen und dem erheblichen Eingriff in die Bausubstanz eine Umnutzung nicht wirtschaftlich
darstellen lässt. Zudem war ein Erwerb nicht möglich.

Alternativ stand ein Grundstück im Gewerbegebiet nördlich des Bauhofs zur Diskussion. Der Gemein-
derat hat jedoch entschieden, das Grundstück wie im Bebauungsplan „Breiter Wasmen III“ vorgese-
hen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Im Zuge der anschließenden Standortfindung hat der Feuerwehrausschuss mehrere Alternativen un-
tersucht, deren Eignung der Gemeinderat in der Sitzung vom 07.05.2013 abgewogen hat.

Als Standorte wurden dabei näher betrachtet:

- Altes Rathaus , Gottmadinger Straße 68, Flst. 204
- Nördlich Kläranlage, Flst. Nr. 15123+15124
- Festplatz Flst. Nr. 1532
- Filzfabrik Gottmadinger Straße 83, Flst. Nrn. 202/1 202/2, 202/3
- Südlich Regenüberlaufbecken (derzeitiges Plangebiet) Flst. Nr. 15120
- Riedheimer Straße Flst. Nr. 14115



Bei der Standortwahl wurden 7 Kategorien mit insgesamt 25 Einzelkriterien in einem Punktsystem und anschließender gleichwertiger Addition bewertet. Als Kriterien waren maßgebend:

Bezeichnung Standort:	Altes Rathaus	nördlich Kläranlage	Festplatz	Filzfabrik	südlich RÜB	Riedheimer Straße
1. Feuerwehrspezifische Kriterien						
Anfahrtszeiten zum Einsatz	1	1	1	1	1	0
Anfahrtszeiten der FFW Mitglieder	0	-1	1	1	1	0
Anbindung an Straßen (B 314, A81)	0	-1	1	0	1	0
Verkehrsbehinderung im Umfeld	1	1	1	-1	1	1
Verkehrsbehinderung durch Veranstaltungen	-1	0	-1	-1	-1	1
Erweiterungsmöglichkeit	-1	1	1	-1	1	1
2. Städtebauliche Kriterien						
Lärmschutz für angrenzende Wohngebiete	-1	1	1	-1	1	0
Zeit für Herstellung der Baureife	0	-1	1	0	-1	-1
Einschränkung durch Flugverkehr	1	0	0	1	0	1
3. Planungsrelevante Kriterien						
Grundstücksgröße ausreichend	1	1	1	0	1	1
Grundstückszuschnitt passend	0	1	1	0	1	1
Kosten für Gestaltung (Mehraufwand innerorts)	-1	1	1	-1	1	0
Topographie	1	1	1	1	1	-1
Kosten für Freimachung / Erschließung	0	-1	1	0	1	1
Naturrisiken (Hochwasser etc.)	1	1	1	1	1	-1
Altlasten zu erwarten /Sanierung notwendig	-1	1	1	-1	1	1
4. Erschließung						
gestrichen, da bereits in anderen Punkten enthalten!						
5. Umweltkriterien						
Zersiedelung der Landschaft	1	0	-1	1	-1	0
Eingriff in Schutzgut Boden, Pflanzen, Tiere	1	0	1	1	0	-1
6. Finanzierungskriterien						
Grundstückserwerb	1	1	1	-1	0	-1
Kaufpreis des Grundstückes	1	1	1	-1	0	-1
Ausfall von Verkaufserlösen	-1	0	1	-1	0	-1
Erwerbsmöglichkeit des Grundstückes	1	1	1	-1	0	0
7. Sonstige Kriterien						
Integration in das Dorfgeschehen	1	-1	0	1	0	-1
Konflikte mit vorhandenen Vereinsnutzungen	1	0	-1	1	1	1
Bewertung nach Punkten	7	8	16	-1	11	1
Reihenfolge nach Punkten	4.	3.	1.	6.	2.	5.

Die Bewertung kommt zum Ergebnis, dass sich sowohl der Festplatz, wie auch das jetzige Plangebiet „Feuerwehrgerätehaus“ vorrangig eignen. Intensive Diskussionen hinsichtlich der Konflikte mit der Nutzung des Festplatzes insbesondere während dem alljährlichen Traditionsfest „Hilzinger Kirchweih- und Erntedankfest“ bewogen den Gemeinderat, sich für das Plangebiet „südlich des Regenüberlaufbeckens“ zu entscheiden.

Unter Abwägung der öffentlichen Belange, der Belange des Städtebaues, der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, der Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange eignet sich der Bereich südlich des Regenüberlaufbeckens vorrangig für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses. 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 Außenbereich aus. Der Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist seit 10.04.1998 rechtsverbindlich.

5. Ziele der Änderungsplanung

Das Ziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hilzingen besteht in der Ausweisung einer zusätzlichen Fläche als Baufläche, auf Gemarkung Hilzingen, in einer Größe von ca. 0,49 ha. Das zukünftige Baugebiet „Feuerwehrgerätehaus“ soll einer Nutzung als Gemeinbedarfsfläche zugeführt werden.

Der Flächenbedarf resultiert aus dem Feuerwehrbedarfsplan der Gemeinde Hilzingen. Beim Gesamtbedarf soll jedoch auch eine künftig mögliche Zusammenlegung der Ortswehren berücksichtigt und deshalb eine ausreichende Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen werden.

Das Änderungsgebiet ist als Gemeinbedarfsfläche mit ca. 0,58 ha dargestellt.

6. Aussagen zur Erschließung

Das Änderungsgebiet ist direkt an die Kreisstraße K 6143 angebunden. Diese führt in Richtung Süden zum Weiler Dietlishof und Richtung Norden direkt an die Bundesstraße B 314. Das Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Straßenwesen plant im Jahr 2015 den Neubau eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Bundesstraße B 314 und der Kreisstraße K6143.

Die technische Erschließung zur Ver- und Entsorgung mit Wasser-, Abwasser-, Strom- und Telekommunikationsanlagen ist gesichert.

7. Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

In der Anlage „Umweltbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes“ vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet worden. Zusammenfassend wird das Ergebnis wie folgt dargestellt:

Im Rahmen einer FNP-Änderung sind die Umweltauswirkungen lediglich auf der Ebene der geplanten Nutzungstypen beschreibbar. Diese lassen sich in solche mit baulichen Aktivitäten und solche, die be-

stehende Freiräume sichern oder durch Nutzungsänderungen zukünftig Frei- oder Grünflächen vorsehen, katalogisieren.

Erhebliche Auswirkungen gehen insbesondere von der Neuversiegelung aus, zumal hochwertige Böden betroffen sind.

Abschließend lässt sich feststellen, dass durch die geplanten Nutzungen im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich nur das Schutzgut Boden betroffen wird. Die Inanspruchnahme des Bodens für Straßen ist aufgrund vorhandener Erschließungstrassen verhältnismäßig gering. Für die Umwelt bleibt dennoch ein Komplettverlust der o. g. naturhaushaltlichen Funktionen im Bereich der versiegelten Flächen. Daraus ergeben sich umfangreiche Kompensationsforderungen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft.

Zur Vermeidung dieser teils erheblichen Auswirkungen wurde die Vermeidungs- und Ausgleichsproblematik als Bestandteil des Bebauungsplans aufgearbeitet. Darüber hinaus stellt die Ausweisung des Plangebiet für die Schutzgüter Wasser, Tiere und Pflanzen einen geringeren Eingriff dar, zumal hohe und höchste Qualitäten in geringerem Umfang beeinträchtigt werden bzw. die Qualitäten nicht den hohen Stellenwert besitzen.

Ausgleichsmaßnahmen können teilweise im Bereich der Grünflächen umgesetzt werden, müssen in entsprechendem Umfang aber auch extern erfolgen, wobei entsprechende Voraussetzungen zu berücksichtigen sind.

Für die als erheblich zu bezeichnenden planbedingten Umweltauswirkungen müssen entsprechende Maßnahmen zur Überwachung auf der Ebene der Bebauungsplanung erarbeitet werden.

8. Zusammenfassende Erklärung

8.1 Verfahrensablauf

In der Sitzung vom 01.04.2014 hat der Gemeinderat die 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2006 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2015 veröffentlicht.

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch eine öffentliche Bürgerversammlung am 17.03.2015 statt.

Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und aufgefordert bis zum 14.04.2015 ihre Äußerungen abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 28.04.2014 durch den technischen Ausschuss bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Ausschuss den Beschluss zur Offenlegung gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.06.2015 bis 17.07.2015 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange wurden gem. § 4 Abs 2. BauGB aufgefordert bis zum 17.07.2015 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangene Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 27.07.2015 durch den Technischen Ausschuss bewertet und abgewogen. Es wurde beschlossen den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit verkürzter Frist von vier Wochen erneut öffentlich auszulegen, mit der Einschränkung, dass nur zu den ergänzten und geänderten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden können.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2. BauGB aufgefordert bis zum 11.09.2015 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangene Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 29.09.2015 durch den Technischen Ausschuss bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Ausschuss die Empfehlung an den Gemeinderat für den Feststellungsbeschluss gefasst.

In der Sitzung vom 13.10.2015 hat der Gemeinderat den Feststellungsbeschluss gefasst.

8.2 Ergebnis der Abwägung und Berücksichtigung der Umweltbelange und der Eingaben aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit am 17.03.2015 wurden folgenden Stellungnahmen und Anregungen eingebracht:

Im Rahmen der öffentlichen Bürgerversammlung sind keine Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange in der Zeit bis zum 14.04.2015 wurden folgenden Stellungnahmen und Anregungen eingebracht:

Landratsamt Konstanz - Sachbereich Landwirtschaft

Aus agrarstruktureller Sicht sind vorrangig geringwertigere Flächen zu nutzen. Die Standortabwägung erfolgt aber bereits anhand mehrerer Standorte im Innen- und Außenbereich.

Landratsamt Konstanz - Sachbereich Naturschutz

Im Rahmen der Standortbewertung wird für Standort 6 angeregt, die Vorbelastung des Landschaftsbilds durch die vorhandene Schule als gering einzustufen. Für Standort 5 wird angeregt, die Einschätzung hinsichtlich des Schutzgutes Mensch/ Gesundheit mit dem Standort 6 abzustimmen, für den eine Lage in der Aue nicht zutrifft. Allgemein wird angeregt, den Eingriff in das Schutzgut Boden im Außenbereich als hoch zu beurteilen, den Eingriff in das Schutzgut Mensch im Innenbereich jedoch als problematisch einzuschätzen.

Landratsamt Konstanz - Sachbereich Nahverkehr und Straßen

Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplans verwiesen. Hieraus ergeben sich jedoch für den Flächennutzungsplan keine abwägungsrelevanten Anregungen.

Landratsamt Konstanz - Sachbereich Wasserwirtschaft und Bodenschutz
Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplans verwiesen. Hieraus ergeben sich jedoch für den Flächennutzungsplan keine abwägungsrelevanten Anregungen-

Während der öffentlichen Auslegung der Änderungsplanung in der Zeit vom 15.06.2015 bis 17.07.2015 wurden folgenden weiteren Stellungnahmen Anregungen eingebracht:

Bürger:
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

Behörden:
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine abwägungsrelevanten Bedenken vorgebracht worden. Es wird teilweise auf die Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplans verwiesen. Hieraus ergeben sich jedoch für den Flächennutzungsplan keine abwägungsrelevanten Anregungen.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung der Änderungsplanung in der Zeit vom 17.08.2015 bis 11.09.2015 wurden folgenden weiteren Stellungnahmen / Anregungen eingebracht:

Bürger:
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

Behörden:
Der Sachbereich Naturschutz verweist auf eine Diskrepanz zwischen der Plangebietsfläche im Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan. Hierzu wird auf die Detailschärfe des Bebauungsplans verwiesen, der Grünflächen und einen Teil des Grundstücks der Kreisstraße umfasst.

Es wird teilweise auf Stellungnahmen der vorausgegangenen Offenlegung verwiesen, ohne dass neue abwägungsrelevante Erkenntnisse, insbesondere hinsichtlich der bereits vorgenommenen Abwägungen, vorgebracht wurden.

Aufgestellt:

Hilzingen, den 13.10.2015

Bürgermeister :



Stadtplaner :

