



Gemeinde Hofstetten
Ortenaukreis

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Krämershof“**

Begründung mit Umweltbericht

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	4
1.	EINLEITUNG	4
1.1	<i>Anlass der Aufstellung</i>	4
1.2	<i>Art des Bebauungsplans</i>	4
1.3	<i>Verfahrensart</i>	5
1.4	<i>Aufstellungsverfahren</i>	5
2.	ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	6
2.1	<i>Begründung der Erforderlichkeit</i>	6
2.2	<i>Artenschutz</i>	7
2.3	<i>Hochwasserschutz</i>	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	8
3.1	<i>Räumlicher Geltungsbereich</i>	8
3.2	<i>Ausgangssituation</i>	9
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	12
4.1	<i>Raumordnung</i>	12
4.2	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i>	12
4.3	<i>Wasserschutzgebiete und -zonen Überschwemmungsgebiete</i>	13
4.4	<i>Immissionen</i>	13
4.5	<i>Nutzungskonflikte</i>	13
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	14
5.	PLANUNGSKONZEPT	14
5.1	<i>Ziele und Zwecke der Planung</i>	14
5.2	<i>Städtebauliches Konzept</i>	15
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	15
6.1	<i>Bebauung</i>	15
6.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	16
6.3	<i>Bauweise</i>	17
6.4	<i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	17
6.5	<i>Verkehr</i>	17
6.6	<i>Technische Infrastruktur</i>	18
6.7	<i>Grünflächen</i>	18
6.8	<i>Schutz, Pflege und Entwicklung</i>	21
7.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT	22
7.1	<i>Dachgestaltung</i>	22
7.2	<i>Gestaltung der unbebauten Flächen</i>	22
7.3	<i>Werbeanlagen</i>	23
8.	AUSWIRKUNGEN	23
8.1	<i>Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen</i>	23
8.2	<i>Verkehr</i>	23
8.3	<i>Ver- und Entsorgung</i>	23
8.4	<i>Natur Landschaft Umwelt</i>	23
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	23
9.1	<i>Bodenordnung</i>	23
9.2	<i>Entschädigungen</i>	23
9.3	<i>Kosten und Finanzierung</i>	24
9.4	<i>Gewässerverlegung</i>	24
9.5	<i>Durchführungsvertrag</i>	24
10.	FLÄCHENBILANZ	25
11.	RECHTSGRUNDLAGEN	25
TEIL C	UMWELTBERICHT	26
12.	EINLEITUNG	26
12.1	<i>Rechtsvorschriften</i>	26

12.2	Planinhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanung	26
12.3	Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen	26
13.	BESCHREIBUNG DES BESTANDES	28
13.1	Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	28
13.2	Beschreibung der Umwelt	28
14.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT	32
14.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	32
14.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	33
14.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	33
14.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	33
14.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Arten-/Lebensgemeinschaften	34
14.6	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	36
14.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	36
14.8	Wechselwirkungen	36
15.	MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMABNAHMEN	36
16.	ERMITTLUNG DES AUSGLEICHS-/KOMPENSATIONSBEDARFES	38
16.1	Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen	38
16.2	Eingriff in das Schutzgut Boden	39
16.3	Zusammenfassung der Bilanzierung innerhalb des Gebietes	40
17.	ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN (MONITORING)	41
18.	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	41
TEIL D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	42
19.	EINLEITUNG	42
20.	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	42
21.	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	43
22.	BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG	43
23.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	43

Teil A Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

Die ortsansässige Firma ‚Krämer Brennteile‘ möchte auch zukünftig an ihrem Standort produzieren. Um weiterhin konkurrenzfähig zu bleiben, wird auf dem privaten Gelände eine neue Produktionshalle entstehen. Der Betrieb befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur Realisierung soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt und der Flächennutzungsplan angepasst werden. Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs werden die Öffentlichkeit und Behörden in das Verfahren eingebunden.

Damit der gesamte Bereich der Fa. Krämer Brennteile rechtlich gesichert wird, wird im südlichen Bereich eine Einbeziehungsfläche im Geltungsbereich mit aufgenommen, die als Mischgebiet (MI) ausgewiesen wird. Der Bebauungsplan wird daher in zwei Bereiche unterteilt.

Die nördliche Fläche wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgewiesen und im Folgenden „VEP-Fläche“ genannt (Darstellung weiß).

Die südliche Fläche wird als Einbeziehungsfläche aufgenommen und im folgenden „EIB-Fläche“ (Darstellung braun-mittel) genannt.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit, Festsetzungen auf ein konkretes Vorhaben zu beziehen und somit eine detailgetreue Umsetzung der Planungen zu sichern. Auf diese Weise soll eine verträgliche Integration der Wohneinheiten in die Umgebung unter besonderer Beachtung des Landschaftsbildes garantiert werden.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB besteht aus mehreren Bestandteilen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Planzeichnung mit Begründung

Die Planzeichnung wird auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB erstellt. Diese Begründung liegt dem Bebauungsplan bei und enthält zwei Anlagen.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der VEP ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er besteht aus einem Lageplan und einem Plan mit Ansichten des Gebäudes (als Anlage A und B beigelegt). Der VEP umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern beschränkt sich auf das Vorhabengebiet („Gewerbe“).

Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Hofstetten und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Hier werden zusätzlich zum Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Vereinbarungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Baudurchführung getroffen. Der Vertrag selbst ist Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Hofstetten vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Vertrags sind später möglich, solange sich diese Änderungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewegen. Der Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden. Erst wenn die beabsichtigten Änderungen über den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans hinausgehen, ist auch der Bebauungsplan in einem öffentlichen Planverfahren entsprechend zu ändern.

Im Falle der Genehmigung des Bebauungsplans ist der Durchführungsvertrag mit dem Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplans vorzulegen.

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 07.06.2016 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Krämershof“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 28.06.2016 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 11.07.2016 bis einschließlich 12.08.2016 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 04.07.2016 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 24.11.2016 wurde vom 19.12.2016 bis zum 27.01.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 09.12.2016 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann wurden mit Schreiben vom 14.12.2016 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 24.11.2016 aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.01.2017 wurde vom 27.02.2017 bis zum 27.03.2017 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 17.02.2017 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 20.02.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.01.2017 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 11.04.2017 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 03.04.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Bedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Diese Anforderungen werden vom geplanten Bauplanungsvorhaben der Gemeinde Hofstetten erfüllt.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Gewerbestandorts zu schaffen, ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Der Geschäftsführer Martin Krämer gründete seine Firma im Januar 2002 auf seinem Privatgrundstück auf dem heimischen Bauernhof. Heute werden an diesem Standort 15 Mitarbeiter beschäftigt. Das Leistungsspektrum besteht aus Brenn-, Plasma-, Kant- sowie seit einigen Jahren auch Laserteilen.

Um auch zukünftig den Standort zu erhalten, auch im Hinblick auf die Qualitätssicherung, und um weiter am Markt konkurrenzfähig agieren zu können, wird eine neue Produktionshalle benötigt.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz droht. Im Vorfeld wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt und dem Entwurf beigelegt.

Fa. Klink - Büro für Landschaftsökologie- aus Freiburg-Opfingen, hat mit seinem Gutachten vom 10.11.2016 eine Einschätzung zu Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten im geplanten Baugebiet erstellt (vgl. Anlage 4).

2.3 Hochwasserschutz

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt. Davon ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften.

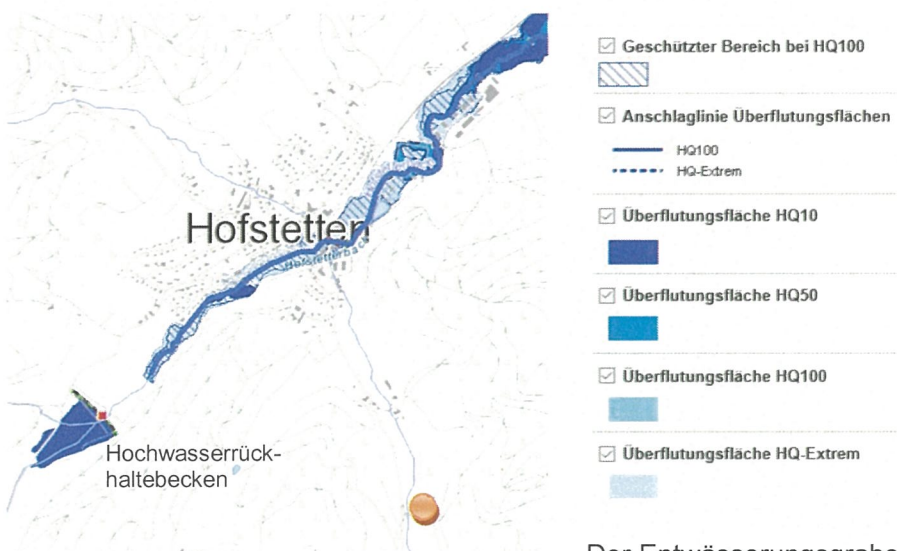


Abbildung 1 - Überflutungsflächen, LUBW, Stand 2016

Der Entwässerungsgraben führt auch bei Hochwasser keine Mehrmengen.

Insgesamt ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die Hochwassergefahren. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des HQ₁₀₀ – Bereichs.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen.



Abbildung 2 – Flurkarte mit Geltungsbereich

Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 0,9 ha (9.286 m²).

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Hofstetten etwa 1.200 m vom Ortskern in südlicher Richtung. Das Plangebiet befindet sich an der Straße ‚Ullerst‘ und ist gekennzeichnet durch bereits bestehende Gewerbe- und Wohnbauten.

Durchzogen wird das Plangebiet mit einem Gewässer 2. Ordnung (Entwässerungsgraben), der in den westlich angrenzenden ‚Ullerstbach‘ mündet. Dieser wurde als ein naturnaher Mittelgebirgsbach mit bachbegleitendem Auwald und wenig angrenzender Nasswiese ausgebildet.



Abbildung 3 – Luftbild der Gemeinde Hofstetten o.M.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden überwiegend als gewerbliche Flächen genutzt. Der Planbereich weist eine mittlere Erlebniswirksamkeit auf. Der Landschaftsbereich hat eine mittlere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privater Hand.

3.2.4 Topographie und Geländebeziehungen

Die Geländeoberfläche (GOF) ist in Richtung Osten stark ansteigend.

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden Gesteine des kristallinen Grundgebirges (Flasergneis) den Baugrund. Diese werden durch quartäre Lockergesteine unbekannter Mächtigkeit verdeckt, welche durch Verwitterungs- und Umlagerungsprozesse entstanden sind.

3.2.6 Erschließung

Über die Straße ‚Ullerst‘ ist das Plangebiet bereits von Westen her angebunden.

3.2.7 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der Straße ‚Ullerst‘ verlegt. An diesen Leitungen sind die Gebäude im Plangebiet bereits angeschlossen.

3.2.8 Natur | Landschaft | Umwelt

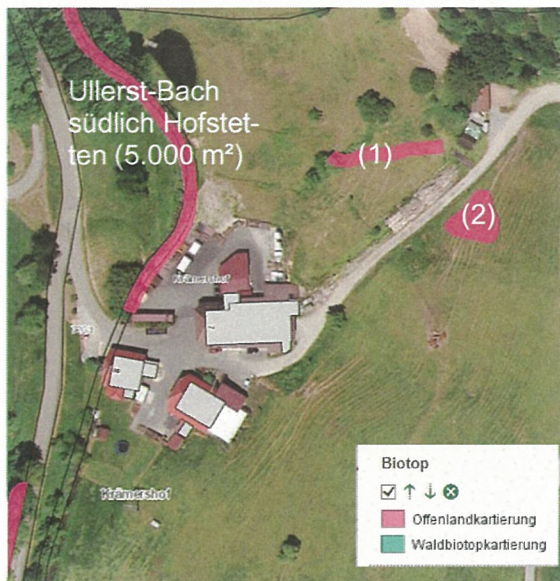


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; Erweiterungsbereich schematische Darstellung

(1)	(2)
Biotop-Nr. 177143171182	Biotop-Nr. 177143171181
Name Seitenbach Ullerst-Tal / Krämershof	Name Sicherquellen im Ullerst-Tal
Fläche 35 m ²	Fläche 1.918 m ²

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebiets wird das Biotop (1) durch die Umlegung des Gewässers wieder reaktiviert.

Insgesamt ergeben sich durch die Erweiterung des Gewerbegebiets keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord.

Es werden keine Waldflächen i. S. des Landeswaldgesetzes beansprucht. Auch werden keine landwirtschaftlichen Flächen besser Bodenqualität der Vorrangflur Stufe I oder Stufe II beansprucht.

4.3 Wasserschutzgebiete und -zonen | Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich befindet sich in keiner Wasserschutzzone, in keinem Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet. Der Bebauungsplan steht den Zielen des Wasser- und Hochwasserschutzes nicht entgegen.

4.4 Immissionen

Landwirtschaft

Mit Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen.

Straßenverkehrslärm

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Lärmeinwirkungsbereich der Bundesstraße 33 (B33).

Schienenlärm

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Lärmeinwirkungsbereich durch Schienenanlagen der Deutschen Bahn AG.

4.5 Nutzungskonflikte

Bei der Produktion von Brennteilen werden Schallimmissionen erzeugt. Durch die Lage südlich des Siedlungsbereichs und durch eine Entfernung von mindestens 200 m zum nächstgelegenen Nachbarn im Norden bzw. ca. 220 m im Süden, kann davon ausgegangen werden, dass keine Nutzungskonflikte durch den Neubau einer Produktionshalle auftreten. Das bestehende Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs ist durch die Immissionen des Gewerbebetriebes betroffen. Die vorhandenen Immissionswerte übersteigen nicht die Grenzwerte.

EIB-Fläche

Die bestehende Bebauung mit Betriebsgebäude, Werkshalle und Wohngebäude sollen rechtlich gesichert werden und die Art der Nutzung als Mischgebiet festgesetzt werden. Dadurch wird die zukünftige Entwicklung des Geländes naturverträglich steuerbar.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Die Bauernhöfe entlang der Straße ‚Ullerst‘ werden überwiegend durch zwei- bis viergeschossige freistehende Einzelhäuser geprägt. Die Gebäude auf dem Gelände weisen die gleiche Struktur auf. Von dieser Bauart und –weise soll auch zukünftig nicht abgewichen werden. Auch Neubauten sollen sich der bestehenden Bautypologie anpassen.

Verkehrskonzept

Der verkehrliche Anschluss erfolgt über die westlich bestehende Straße „Ullerst“. Eine Aufweitung oder Änderung der Straße ist nicht notwendig, da durch den Ausbau des Gewerbebetriebs nicht mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Auch die interne Erschließung benötigt keine Umbaumaßnahmen. Die Organisation der betrieblichen Verkehrsflächen wird durch den Betriebsleiter sichergestellt.

Grünkonzept

Das Gebiet wird dem Gebietscharakter entsprechend mit Pflanzungen und Grünflächen belegt, um sich in die umgebene Landschaft zu integrieren. Insbesondere im nördlichen Bereich auf der festgesetzten ‚Grünfläche‘ wird durch die Umlegung des bestehenden Entwässerungsgrabens eine naturnahe Entwicklung des Gewässerrands ermöglicht. Das 1998 erfasste Biotop „(1)“ (vgl. Ziffer 3.2.8) wird reaktiviert und ein naturnaher Mittelgebirgsbach von 0,5 – 1,0 m Breite mit eng pendelndem Verlauf mit Sohllenssubstrat und Steinen ausgebildet.

Gewässerrandstreifen (GRS)

Der Gewässerrandstreifen entlang des ‚Ullerstbachs‘ wird im zeichnerischen Teil festgesetzt und ausgewiesen. In diesem 5 m breiten Streifen sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig. Bestehende Nebenanlagen werden entfernt bzw. umpositioniert (vgl. 6.8.3).

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

VEP-Fläche (Fläche für Gewerbe)

Bei der Darstellung im Bebauungsplan wird auf eine Flächenausweisung für die VEP-Fläche im nördlichen Bereich gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB verzichtet.

Im Bereich „Gewerbe“ werden Gebäude für die Produktion, der Reparatur sowie des Be- und Verarbeitens von Blecherzeugnissen sowie alle Formen von Stätten der Lagerung (Hallen, Plätze, Häuser) für Komponenten der Metallverarbeitung zugelassen. Wohnen oder betriebsbezogenes Wohnen sind für die Fläche ausgeschlossen.

EIB-Fläche (Mischgebiet)

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die bestehende Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage außerhalb des Siedlungsbereichs wird das Plangebiet als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen werden Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sind nur eingeschränkt möglich. Durch die periphere Lage soll sich hier kein Einzelhandelsgebiet entwickeln. Das soll sicherstellen, dass der ansässige Betrieb im Mischgebiet weiterbestehen kann und zusätzlich evtl. Fabrikverkauf im geringen Umfang anbieten kann. Der Verkauf von eigenproduzierten Waren ist als Laden- und Verkaufsstelle in funktionalem und räumlichen Zusammenhang mit dem produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieb auf einer der produzierenden Nutzung untergeordneten Flächen von maximal 100 m² zulässig

Von den gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben für Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 wird abgesehen. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit kann aufgrund der Lage und Nutzung des Geländes nicht Begründet werden. Auch Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen sowie Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Der Ausschluss wird begründet mit dem höheren Flächenverbrauch dieser Nutzungen, auch hinsichtlich der Stellplätze, der zu einer Unverträglichkeit und mit dem höheren Störfaktor im Erholungsraum Schwarzwald führen. Auch die Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sollen ausgeschlossen werden, da sich hier weitab vom Siedlungsgefüge diese Geschäftsfelder ohnehin nicht etablieren können und durch die Betriebsabläufe auf dem Gelände Gäste gestört würden oder sich sogar in Gefahrensituationen begeben würden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

VEP-Fläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Dadurch soll die geplante Halle das Hauptgebäude in Höhe nicht überragen.

Die festgesetzte Obergrenze der GR gibt an, wie viel Fläche durch das Vorhaben innerhalb der Baufenster überbaut werden darf und richtet sich am konkreten Vorhaben. Die festgesetzte zulässige GR orientiert sich am geplanten Neubau.

Es werden aber gewisse Spielräume belassen, damit im Zuge der Ausführungsplanung ausreichend Flexibilität – bspw. bei Anpassungen an unvorhergesehene Entwicklungen – gegeben ist.

EIB-Fläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO), bestimmt. In Ergänzung der GRZ wird die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Ausweisung von mit „m+NN“ (Meter über Normalnull) ausgewiesen.

Im südlichen Bereich wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt. Diese entspricht den Rahmen, den die BauNVO für ein Mischgebiet vorgibt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an den bestehenden Gebäuden. Die geplante Halle wird die Gebäudehöhe der umliegenden Bebauung nicht überschreiten. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (GH) festgelegt und bestimmt maßgeblich das Erscheinungsbild und die Baumasse der zulässigen Gebäude und Bauwerke.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen, in Bezug auf die umgebenden vorhandenen Nutzungen, werden die Höhen der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (m+NN) festgesetzt. Es werden keine Gebäudehöhen in Abhängigkeit zum Gelände definiert, da die Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereichs verändert werden können und immer untere Bezugshöhen zu definieren wären. Die Höhen nehmen deshalb Bezug auf Normalhöhennull über dem Meeresspiegel (m ü. NHN). Daher wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 320,0 m+NN für die Fläche ‚Gewerbe‘ (VEP-Fläche) und 315,0 m+NN bzw. 320,0 m+NN für die Mischgebietsfläche (EIB-Fläche) festgesetzt.

6.3 Bauweise

Im Baugebiet wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt. Es gelten die Abstandsregelungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der derzeit gültigen Fassung. Diese landesrechtlichen Regelungen sind für die Umsetzung der planerischen Konzeption ausreichend bestimmt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist möglich; ein Überschreiten der Baugrenze durch das gesamte Gebäude ist nicht zulässig. In geringfügigem Ausmaß vortretende Gebäudeteile können zugelassen werden.

Durch die Baugrenzen ist sichergestellt, dass das Gebäude die gewünschten Freiräume von einer Überbauung ausschließt und der „Grüncharakter“ des Gesamtgebiets bzw. der Umgebung in Mitten des Schwarzwaldes nicht entgegen wirkt.

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die GR Angabe der VEP-Fläche ist hierbei zu beachten und darf nicht überschritten werden.

6.5 Verkehr

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über die Straße ‚Ullerst‘ im Westen. Die Straße führt in Richtung Norden an das überörtliche Straßenverkehrsnetz in Haslach an die Bundesstraße 33 (Willstätt <> Ravensburg via Villingen-Schwenningen).

Durch die Erweiterung von betriebsbezogenen Gebäuden im Plangebiet wird kein Zusatzverkehr generiert. Die angrenzende öffentliche Straße ist für den Verkehr ausreichend bemessen. Um- oder Ausbaumaßnahmen sind nicht notwendig oder in Planung.

Waldweg

Der in Richtung Norden verlaufende Waldweg am östlichen Rand des Geltungsbereichs (Waldweg Ullerst Maßnahmennummer 1582), wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als landwirtschaftlicher Weg (LW) aufgenommen und rechtlich gesichert.

Hierbei handelt es sich um eine Maßnahme zum Ausbau und Neugestaltung des Weges, welcher mit Zuschüssen von EU, Bund und Land finanziert wurde. Die Zweckbindungsfrist ist daher zu beachten, es drohen ansonsten Zuschussrückforderungen.

6.6 Technische Infrastruktur

6.6.1 Energieversorgung, Telekommunikation

Das Plangebiet wird bereits mit bestehenden Leitungen mit elektrischem Strom (Netze Mittelbaden GmbH & Co. KG) und Telekommunikationslinien (Telekom AG) versorgt. Die Medienleitungen sind in der Straße „Ullerst“ verlegt.

6.6.2 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über bestehende und genehmigte Trinkwasserbrunnen innerhalb des Plangebiets. Für die Neuerrichtung der Produktionshalle ist das vorhandene Trinkwasseraufkommen aus den Brunnen ausreichend. Eine Verlegung einer Trinkwasserleitung ist nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

6.6.3 Entwässerung

Abwasser

Schmutzwasser wird dem öffentlichen Abwasserkanalsystem in der Straße „Ullerst“ zugeführt.

Oberflächenabflüsse

Das anfallende Niederschlagswasser einschließlich der Dachflächenwasser der neuen Produktionshalle wird dem Entwässerungsgraben im nördlichen Planungsbereich zugeleitet.

Behandlung der Oberflächenabflüsse

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der Nutzung im Plangebiet „Krämershof“ nicht erforderlich.

6.7 Grünflächen

6.7.1 Grünflächenkonzept

Das bestehende Gewässer 2. Ordnung (Entwässerungsgraben), im zeichnerischen Teil hellblau dargestellt, wird in Richtung Norden verlegt

Gewässerverlegung:

Im Bereich des Bauvorhabens verläuft ein Graben, der das Oberflächenwasser von dem angrenzenden, östlichen Berghang aufnimmt und als Gewässer II. Ordnung eingestuft wird. Das Einzugsgebiet beträgt ca. 15 ha und erstreckt sich ca. 650 m hangaufwärts. Nach dem Regionalisierungsverfahren der LUBW sind mit folgenden Hochwasserabflüssen im Graben zu rechnen:

- 1-jährlicher Hochwasserabfluss ca. 160 l/s
- 2-jährlicher Hochwasserabfluss ca. 200 l/s
- 5-jährlicher Hochwasserabfluss ca. 360 l/s
- 10-jährlicher Hochwasserabfluss ca. 500 l/s
- 20-jährlicher Hochwasserabfluss ca. 650 l/s
- 50-jährlicher Hochwasserabfluss ca. 890 l/s
- 100-jährlicher Hochwasserabfluss ca. 1110 l/s

Der bestehende Graben beginnt oberhalb, östlich des Krämerhofes und sammelt das anfallende Niederschlagswasser von den Wald- und Wiesenflächen. Ebenso sind dort Quellaustritte vorhanden. Anschließend kreuzt das kleine Gewässer die Zufahrtstraße Richtung Wald und führt dann über steile Wiesenflächen nördlich des Krämerhofes in den Ullerstbach. Der bestehende Graben kann als kleiner Wiesen- und Berglandbach bezeichnet werden. Er hat eine Sohlbreite von ca. 0,50 m und ist zwischen 0,60 bis 0,80 m im Gelände eingeschnitten. Die Böschungen sind unregelmäßig geformt, die Sohle besteht aus dort vorhandenem Erd-/Steinmaterial.

○ Durch das Bauvorhaben wird eine Verlegung des bestehenden Grabens nach Norden hin um ca. 20 bis 30 m erforderlich. Der neue Graben soll oberhalb des Zufahrtsweges Richtung Wald beginnen und fallend nach Norden führen. Dabei wird das Oberflächenwasser aus dem Einzugsgebiet sowie das Wasser aus den Quellen aufgenommen. Es wird dabei darauf geachtet, dass die vorhandenen Quellaustritte in ihrem Bestand verbleiben und nicht beeinflusst werden.

○ In Richtung Westen wird der Zufahrtsweg mit einem Rohrdurchlass DN 1200 mm gekreuzt, wobei in die Rohrsohle etwa 20 bis 30 cm Sohlsubstrat eingebaut wird, um die Durchgängigkeit für Tiere und Kleinlebewesen zu gewährleisten. Anschließend führt das geplante Gewässer in einem gewundenen Verlauf über die bestehende Wiese bis zum Ullerstbach. Der neue Graben soll naturnah mit folgenden Abmessungen ausgebaut werden:

- Sohlbreite ca. 0,50 – 1,00 m
- wechselnde Böschungsneigungen ca. 1:1,0 bis 1:3,0
- Grabentiefe ca. 0,60 - 0,80 m

○ Geplant ist ein naturnaher Ausbau, weitgehend ohne harte Befestigungen. Als Sohlmaterial soll das anstehende Erd-/Steinmaterial beibehalten werden. Die Sohle soll dabei ab und zu durch lose versetzte Steine als Querriegel fixiert werden. Die Böschungssicherung wird durch entsprechende Gräser und durch Gehölzbepflanzung vorgenommen.

○ Nach den durchgeführten hydraulischen Berechnungen kann die gesamte neue Gewässerstrecke ein 100-jährliches Hochwasserereignis abführen.

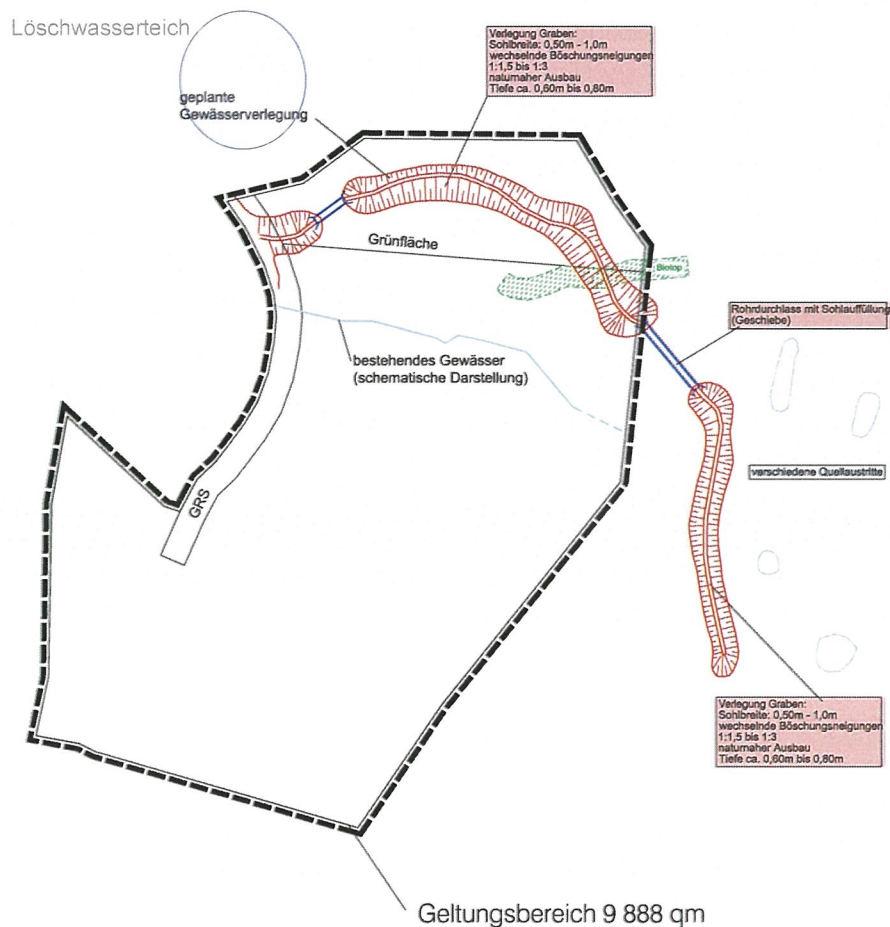


Abbildung 9 - geplante Verlegung des Entwässerungsgraben mit Biotope gemäß LUBW

Die Verdolung im nordwestlichen Bereich dient der Erreichbarkeit des Löschwasserteiches und ermöglicht die Erreichbarkeit des nördlichen Grundstückes.

Für die geplante Gewässerverlegung ist vor der Beschlussfassung zu dem Bebauungsplan ein Plangenehmigungsverfahren mit UVP-Vorprüfung und entsprechenden Unterlagen durchzuführen.

6.8 Schutz, Pflege und Entwicklung

6.8.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Festgesetzt wird, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen*‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigste verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

6.8.2 Beleuchtung

Die negativen Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt sind in vielen Untersuchungen belegt und dargestellt worden. Vor allem die durch das Licht angelockten Insekten vermögen meist nicht, dem Bannkreis einer solchen Lichtquelle zu entkommen.

Sie umflattern die Lichtquelle oder angestrahlte helle Flächen bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massive Nachtjägerkonzentrationen (z. B. Zwerg-, Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus) zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Aus Gründen des Artenschutzes ergeben sich weitere Probleme, werden doch zahlreiche besonders und streng geschützte Arten, insbesondere Nachtfalter (*Lepidoptera part.*), angelockt und dabei erheblich beeinträchtigt und/oder getötet.

Durch eine bedachte Leuchtkörperauswahl können die genannten negativen Effekte zu einem gewissen Teil vermieden werden. Zum Schutz der Wirbellosentiere ist es notwendig, eine geeignete Lampenkonstruktion auszuwählen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Lichtkonzentration auf die infrastrukturellen Einrichtungen. Eine Beleuchtung darüber hinaus ist sowohl energetisch, ökonomisch als auch ökologisch nicht wünschenswert. Eine Abstrahlung ins Umland oder gar nach oben soll unbedingt vermieden werden.

Aus den genannten Gründen wird festgesetzt, dass im Baugebiet nur UV-Anteil arme Leuchten zu verwenden sind. Insbesondere LED-Leuchten bieten den Vorteil der Umweltverträglichkeit und ökonomischen Nachhaltigkeit und zeichnen sich durch eine sehr hohe Lichtausbeute und eine lange Lebensdauer aus.

6.8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Gewässerrandstreifen (GRS)

Die Fläche ist als Grünstreifen anzulegen und mit einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung einzusäen und abschnittsweise mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der Gewässerrandstreifen ist extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Ziffer 14.5).

Hinweis: Entlang des Ullerstbaches ist im Plangebiet ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen vorgesehen. In diesem Bereich sind die vorhandenen Versiegelungen und Lagerflächen zu entfernen.

Hangfläche (M02)

Die Rohbodenfläche im Bereich M02 ist in einen Magerrasen zu entwickeln. Die Fläche ist hierzu mit einer entsprechenden autochthonen Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Ziffer 14.5).

Entlang des Wirtschaftsweges – Waldweg ist ein Steinriegel mit einer Länge von ca. 22m anzulegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Ziffer 16.3).

7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen. Hierbei wird insbesondere die periphere Lage des Plangebietes berücksichtigt. Die Gestaltungsregelungen werden sehr offen gehalten, um dem Betrieb auch zukünftig Möglichkeiten zur Erweiterung oder Umgestaltung der Produktionsgebäude zu geben.

7.1 Dachgestaltung

Die Vorschriften zur Dachgestaltung gelten für die VEP- sowie für die EIB-Fläche und orientieren sich hierbei an der bestehenden Bebauung. Zugelassen werden im Plangebiet Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 50 Grad, um eine flexible und gute Ausnutzung für Wohn- und Gewerbebauten zu ermöglichen.

Als Materialien werden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien bei Dächern ausgeschlossen, um gestalterisch negative Erscheinungsformen zu vermeiden. Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu unterstützen, sind von den Vorschriften zur Dacheindeckung Photovoltaikanlagen sowie Sonnenkollektoren ausgenommen.

7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Bei den Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen nach § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO werden Anforderungen an die Freiflächen gestellt. Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen, befestigten Hofflächen, Lagerplätzen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind aus gestalterischen Gründen als Grün- oder Gartenflächen anzulegen.

Die Vorschriften zur Gestaltung von Einfriedungen dienen vorrangig dem Sicherheitsbedürfnis der Gewerbetreibenden, unter Berücksichtigung einer verträglichen Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild. Stacheldraht wird als gebietsuntypisches Material ausgeschlossen.

7.3 Werbeanlagen

Nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO können Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten erlassen werden. Um an dieser exponierten Lage zu groß dimensionierte Werbeanlagen zu vermeiden, werden diese in ihrer Größe auf 2 m² beschränkt. Zugelassen werden Werbeanlagen an Gebäuden sowie auch eine freistehende Werbeanlagen je Betriebsgrundstück. Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung werden aufgrund ihrer störenden und aufdringlichen Wirkung ausgeschlossen. Mit diesen Vorschriften wird auf die sensible Lage des Plangebietes in der offenen Landschaft inmitten des Schwarzwalds eingegangen.

8. Auswirkungen

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die bereits bestehende gewerbliche Nutzung des Plangebiets durch die ortsansässige Firma für Brennteile, erhält durch die rechtliche Sicherung des Standorts die Möglichkeiten auf Erweiterungen. Dadurch wird der Standort zukunftsfähig und langfristig konkurrenzfähig bleiben.

8.2 Verkehr

Von einer Zunahme des Verkehrs ist nicht auszugehen.

8.3 Ver- und Entsorgung

Auf die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen hat die Erstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen.

8.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Im Zuge der Verlegung des bestehenden Gewässers innerhalb des Plangebiets, wird dieser naturverträglich aufgewertet. Negative Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt sind nicht zu erwarten. Das bestehende Biotop wird in seiner Funktionsweise nicht beeinträchtigt.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

9.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

9.3 Kosten und Finanzierung

Das private Vorhaben wird vollumfänglich durch den Vorhabenträger finanziert. Auf die Gemeinde kommen keine durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgelösten Kosten zu.

9.4 Gewässerverlegung

Durch die Gewässerverlegung muss im Vorfeld eine wasserschutzrechtliche Genehmigung eingeholt werden. Das Landratsamt Ortenaukreis stellt diese in Aussicht.

9.5 Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung wird vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Hofstetten und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Hier werden zusätzlich zum Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Vereinbarungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Baudurchführung getroffen.

Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Hofstetten vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Vertrags sind später möglich, solange sich diese Änderungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewegen. Der Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden. Erst wenn die beabsichtigten Änderungen über den Zulässigkeitsrahmen des Bebauungsplans hinausgehen, ist auch der Bebauungsplan in einem öffentlichen Planverfahren entsprechend zu ändern.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Weitere im Einzelnen geregelten Maßnahmen:

- Grünordnerische Maßnahmen
- Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz
- Maßnahmen zum Bodenschutz
- Verlegung und Entwicklung des Gewässers

10. Flächenbilanz

Bruttobauland	0,90 ha	100,0%
Grünfläche inkl. Gewässer	etwa 0,14 ha	15,9%
Gewässerrandstreifen entlang des "Ullerstbach"	etwa 0,04 ha	4,0%
Nettobauland	etwa 0,72 ha	80,1%

11. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Teil C Umweltbericht

12. Einleitung

12.1 Rechtsvorschriften

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 und Abs. 7 sowie § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im nachfolgenden Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet nach § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

12.2 Planinhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanung

Der vorliegende Bebauungsplan „Krämershof“ sieht den Bau einer neuen Produktionshalle für die Firma „Krämer Brennteile“ vor.

Durch den Bau einer neuen Produktionshalle soll die Konkurrenzfähigkeit der Firma gewahrt werden.

Damit der gesamte Bereich der Firma " Krämer Brennteile" rechtlich gesichert wird, wird im südlichen Bereich eine Einbeziehungsfläche im Geltungsbereich mit aufgenommen, die als Mischgebiet ausgewiesen wird.

Der Bebauungsplan wird daher in zwei Bereiche unterteilt.

Die nördliche Fläche wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgewiesen.

Die südliche Fläche wird als Einbeziehungsfläche aufgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die zulässige Gebäudehöhe festgelegt.

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Im Bereich der Einbeziehungsfläche (südlicher Bereich) wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt. Diese entspricht dem Rahmen, den die BauNVO für ein Mischgebiet vorgibt.

12.3 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen

12.3.1 Naturschutzgesetz / Wassergesetz BW

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des ausgewiesenen „Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord“.

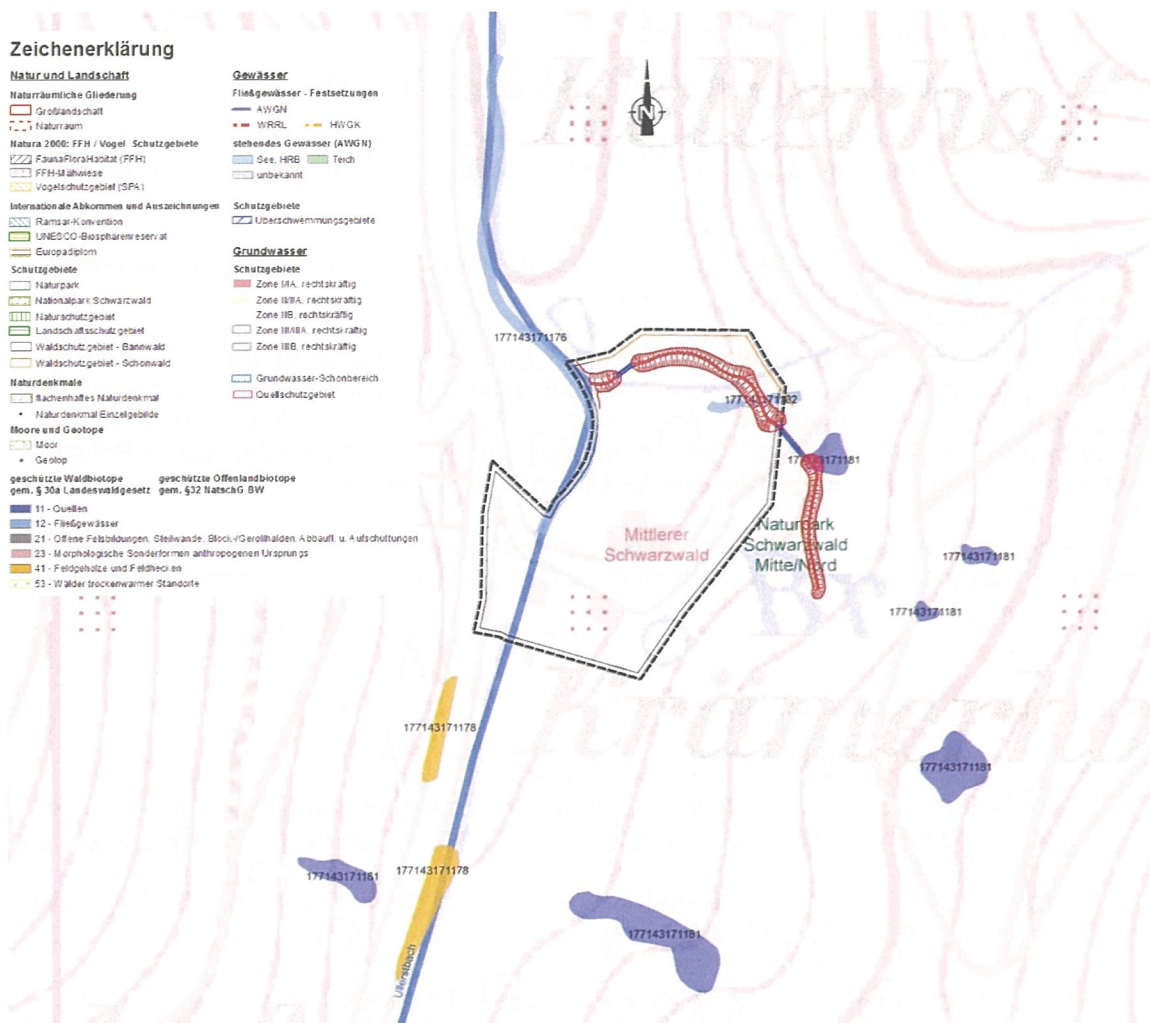


Abbildung 10 - Nach § 30 geschützte Biotope im Bereich des Baugebiets

Im nordöstlichen Bereich des Erweiterungsgebiets liegen die geschützten Biotope Nr. 177143171182 und Nr. 177143171181. Das östliche Biotop 1181 besteht aus Waldsim-sensumpf über quelligem Standort. Der als Biotop 1182 erfasste Bachabschnitt befindet sich nach Karte im Hangbereich am Nordrand des Baugebiets. Im Zuge der artenschutzrechtli-chen Betrachtung wurde durch die Begehung festgestellt, dass das genannte Biotop nicht mehr auffindbar ist. Es ist davon auszugehen, dass es im Rahmen der Bewirtschaftung ver-dolt oder verlegt wurde und seit mehreren Jahren nicht mehr existent ist.

Der am westlichen Planungsrand (außerhalb des Planbereiches) verlaufende Ullerstbach ist ebenfalls als Biotop geschützt (Nr. 177143171176). Wasserschutzgebiete sind im Plan-be-reich nicht vorhanden.

12.3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Eine Ände-rung des FNPs im Parallelverfahren ist daher erforderlich. Der Antrag auf Änderung des FNP wurde bereits vom Gemeinderat Hofstetten beschlossen.

13. Beschreibung des Bestandes

13.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Das Plangebiet liegt ca. 1,2 km südlich des Ortskerns von Hofstetten. Es handelt sich um ein Einzelgehöft bestehend aus Wohn- und Gewerbegebäuden. Die benachbarten Einzelgehöfte liegen ca. 220 m bzw. 200 m entfernt.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes soll im nördlichen Planbereich der Bau einer Produktionshalle ermöglicht werden.

Die zum Bau der Halle vorgesehene Fläche wird heute landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung setzt sich im Norden und Osten fort. Im Süden schließt an diese Baufläche die vorhandenen Gebäude des Krämershofes an. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft der Ullerstbach bzw. die Straße „Ullerst“. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum. Das Plangebiet ist über die Straße „Ullerst“ bereits erschlossen.

Trotz der Bebauung weist vor allem der zur Erweiterung vorgesehene Planbereich noch einen hohen Natürlichkeitsgrad auf. Außerdem besitzt das Plangebiet eine landschaftsbezogene Erholungsnutzung.

13.2 Beschreibung der Umwelt

13.2.1 Landschaftsbild | Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Mittleren Schwarzwaldes. Im Plangebiet befinden sich Wohn- und Gewerbegebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet ist in Richtung Osten stark ansteigend. Auf Grund seiner Lage im Talbereich des Ullerstbaches ist das Plangebiet nur wenig einsehbar.

Der zur Bebauung vorgesehene Planbereich weist noch ein weitgehend natürliches Landschaftsbild auf. Der Planbereich wird durch landwirtschaftliche Flächen bestimmt. Diese Nutzung setzt sich nach Norden und Osten fort.

Vorbelastungen im Plangebiet sind durch die vorhandene Bebauung sowie Hof- und Lagerflächen gegeben.

13.2.2 Boden / Wasserhaushalt

Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Schwarzwaldes. Naturräumlich ist das Plangebiet dem Mittleren Schwarzwald zuzuordnen.

Das Plangebiet weist auf Grund der vorhandenen Gebäude sowie Hof- und Lagerflächen bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. In den unversiegelten Bereichen kann der Boden als noch weitgehend natürlich bezeichnet werden.

Die Bewertung des Bodens erfolgt über die Bodenschätzkarte.

Hierin werden nachfolgende Bodenfunktionen bewertet:

- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen
- Standort für Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Standort für Filter und Puffer

Gemäß der Bodenschätzkarte kann der Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation keine hohe oder sehr hohe Bewertung zugewiesen werden.

Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird. Der Ertragsfähigkeit im Plangebiet kommt eine mittlere Bewertung zu.

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. –verminderung bestimmt. Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet kann weitestgehend als gering bezeichnet werden. Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und gegebenenfalls dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder. Das Filter- und Puffervermögen wird entsprechend der Bodenschätzkarte ebenfalls weitestgehend mit gering angegeben.

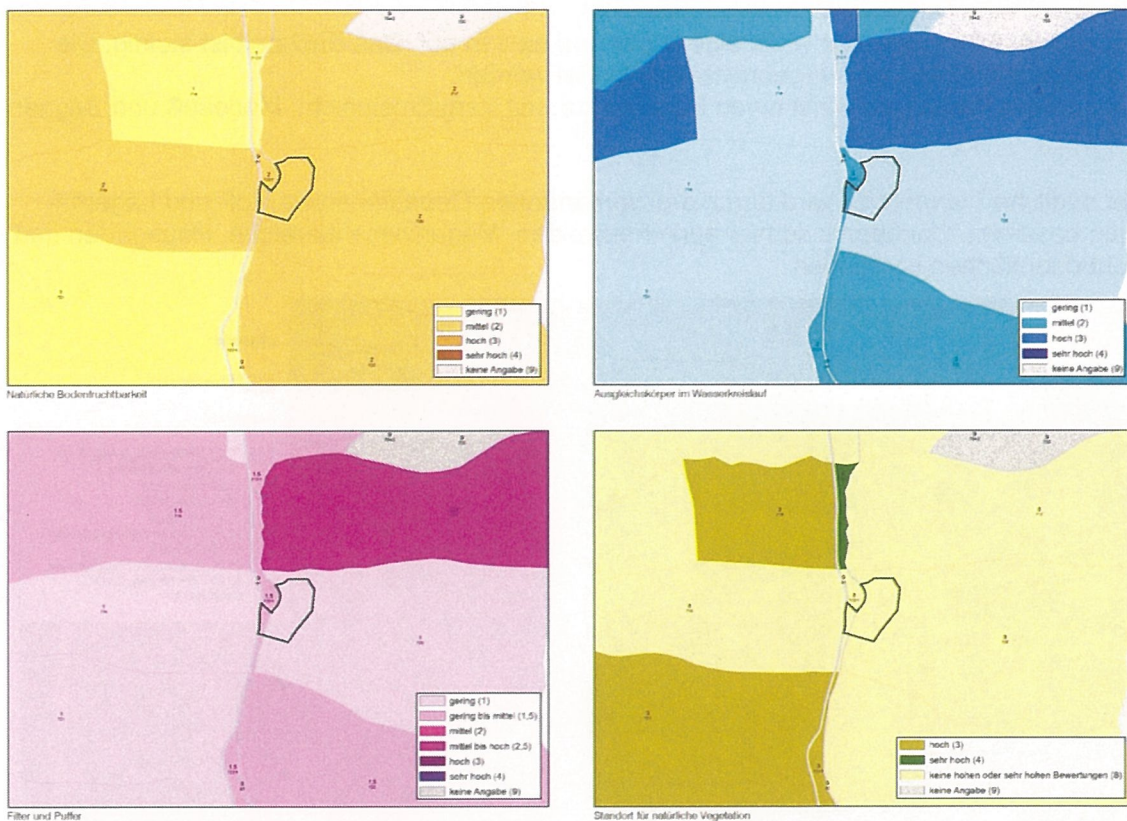


Abbildung 11: Bodenschätzkarte, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg

Wasserhaushalt

▪ Oberflächenwasser

Am nordwestlichen Planungsrand bzw. im südwestlichen Planbereich verläuft der Ullerstbach, der im Plangebiet weitestgehend verdolt ist. Neben dem Ullerstbach ist im Plangebiet auch ein Entwässerungsgraben vorhanden. Der Entwässerungsgraben führt auch bei Hochwasser keine Mehrmengen.

▪ Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Hanggelände. Mit Grundwasser ist im Plangebiet deshalb nicht zu rechnen. Es kann jedoch Hangdruckwasser auftreten.

13.2.3 Klima

Das Plangebiet liegt im Mittleren Schwarzwald. Hier liegen die Jahresdurchschnittstemperaturen bei ca. 9,0°C. Die jährlichen Niederschlagsmengen betragen ca. 1.300 mm.

13.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,99 ha.

Die zur Bebauung vorgesehene Planfläche wird landwirtschaftlich genutzt.

Es handelt sich vorwiegend um Grünlandflächen, die der Weidenutzung dienen (Fettweiden). Die Fettweiden können als artenarm bezeichnet werden. In Richtung Osten nimmt ihr Artenspektrum zu.

Im nördlichen Planbereich befinden sich neben den Fettweiden auch ein Entwässerungsgraben sowie eine Nasswiese.

Der Entwässerungsgraben weist eine Breite von ca.1 m auf. Das Bachbett ist steinig. Die Ufervegetation kann als seggenreich bezeichnet werden.

Die quellige Nasswiese weist einen Bestand u.a. mit Vergißmeinnicht, Mädesüß und Seggen auf.

Der südliche Planbereich wird durch drei vorhandenen Gebäude sowie Hof- und Lagerflächen bestimmt. Daneben sind hier auch Fettweiden, Magerwiesenbereiche, Hausgärten und Rohbodenflächen vorhanden.

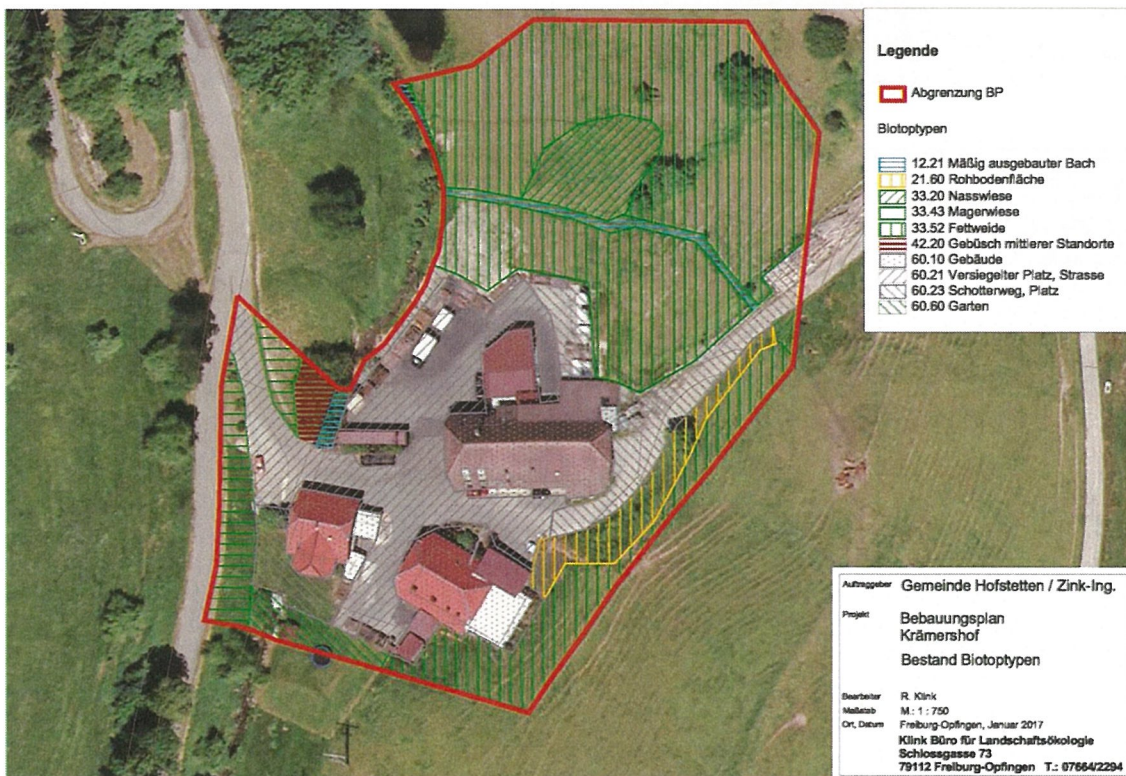


Abbildung 12 – Karte Bestand

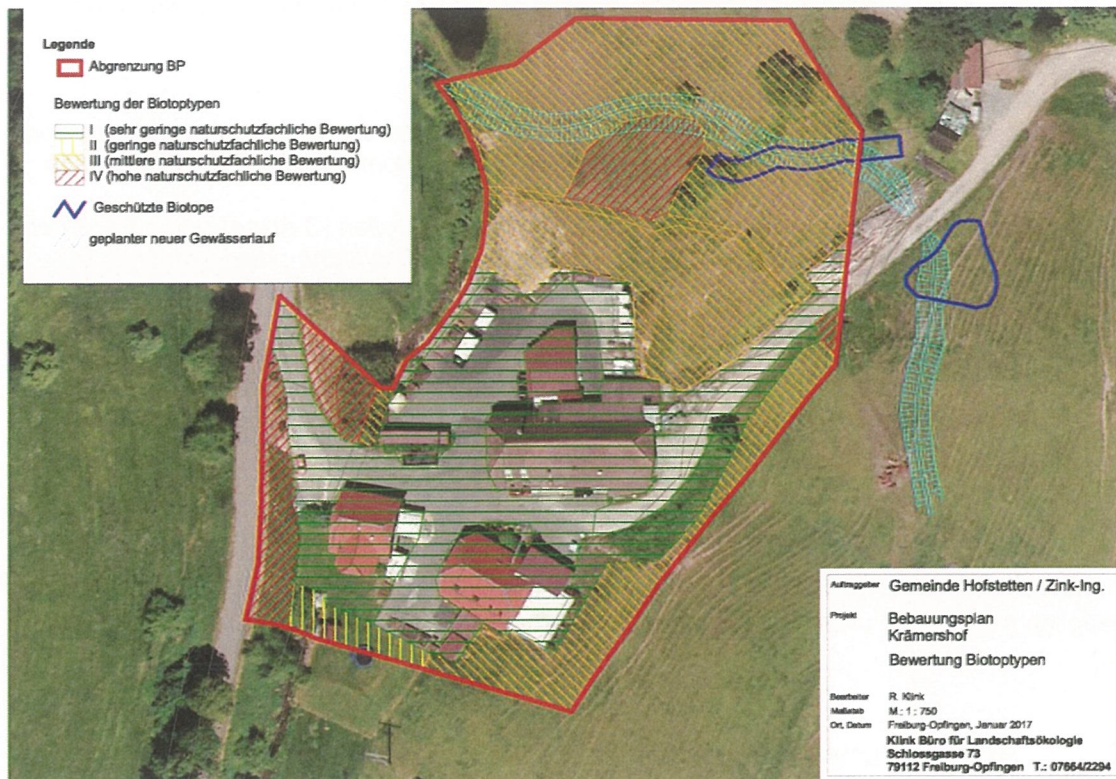


Abbildung 13 - Karte Bewertung

Die vorhandene Fauna wurde im Zuge einer artenschutzrechtlichen Betrachtung erhoben. Die Ergebnisse sind der artenschutzrechtlichen Betrachtung zu entnehmen (Büro Klink, Freiburg). Sie werden nachfolgend zusammengefasst.

Fledermäuse, Biber, Haselmaus

Für 4 Fledermausarten (Großes Mausohr, Graues Langohr, Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus) wäre ein Vorkommen potentiell möglich. Bei den genannten Arten handelt es sich aber nur um Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet.

Alle 4 Arten können im Bereich der bestehenden Ortsbebauung (Feuerwehrhaus, Kirchturm) Wohnstuben oder Überwinterungsquartiere besitzen.

Der westlich angrenzende Ullerstbach ist als Bibergewässer nicht geeignet. Aufgrund fehlender Gehölzstrukturen (Hecken, Feldgehölze) in der Erweiterungsfläche ist das Vorkommen der Haselmaus sehr unwahrscheinlich.

Avifauna

Alle genannten streng geschützten und besonders geschützten Vogelarten haben im Bereich des geplanten Baugebiets auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ungünstige Brut- und Nahrungsbedingungen. Ein Vorkommen ist auch als Nahrungsgast sehr unwahrscheinlich.

Reptilien Amphibien

Für alle genannten streng geschützten Reptilien- und Amphibienarten ist aufgrund der derzeitigen Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet kein Bestand zu vermuten.

In der Umgebung des Untersuchungsgebiets ist das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse möglich.

Tagfalter, Libellen, Wildbienen, Heuschrecken

Vorkommen des streng geschützten Feuerfalters konnten nicht festgestellt werden. Die Qualität der Wiesenausbildungen lässt das Vorkommen der beiden ebenfalls streng geschützten Ameisen-Bläulingarten nicht zu.

Einige besonders geschützte Tagfalter (7 Arten), Libellen (3 Arten) und Wildbienen (1 Art) besitzen im weiteren Gebiet um die Bebauungsfläche potentiell geeignete Lebensräume. Aufgrund der derzeitigen Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet sind Vorkommen jedoch nicht zu erwarten.

Im Bereich des Gewässerabschnitts am Ullerstbach konnten keine streng oder besonders geschützte Arten erfasst werden (Bachmuschel, Bach-Neunauge, Flußkrebs). Die Arten sind auch deshalb nicht gefährdet, da dieser Gewässerbereich durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.

13.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung vorhanden. Bezüglich möglicher Funde von Bodendenkmälern wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

14. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Auf der Grundlage verschiedener Daten und Erhebungen werden im Rahmen des Umweltberichtes die Auswirkungen auf die Schutzgüter bewertet. Eingriffe erfolgen im vorliegenden Bebauungsplan im Wesentlichen durch den Bau der neuen Produktionshalle.

14.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Der zur Bebauung vorgesehene Planbereich wird heute durch landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Durch die Ausweisung einer Baufläche für die Errichtung einer neuen Produktionshalle gehen die in diesem Bereich vorhandenen Flächen für die Landwirtschaft verloren.

Die heute im Plangebiet vorhandenen Zufahrten und Wege bleiben erhalten. Dies gilt auch für den an das Plangebiet anschließenden Waldweg, der auch von Fußgängern genutzt werden kann.

Mit Immissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist nicht zu rechnen.

Im Plangebiet kann es zu Lärmemissionen kommen. Bei der Produktion von Brennteilen werden Schallimmissionen erzeugt. Durch die Lage südlich des Siedlungsbereichs und durch eine Entfernung von mindestens 200 m zum nächsten Einzelgehöft kann davon ausgegangen werden, dass jedoch keine Nutzungskonflikte durch den Neubau einer Produktionshalle auftreten.

Das bestehende Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs ist durch die Immissionen des Gewerbebetriebes betroffen. Die vorhandenen Immissionswerte übersteigen nicht die Grenzwerte.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch die Maßnahme ist somit nicht gegeben.

14.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt südlich des Ortskerns von Hofstetten im Talbereich der Ullerstbaches.

Der Landschaftsbereich weist hier neben bebauten Flächen (Einzelgehöft mit gewerblicher Nutzung) auch offene und in der weiteren Umgebung auch bewaldete Flächen auf.

Auf Grund der begrenzten Größe der geplanten Maßnahme und der Lage im Talbereich erfährt das Schutzgut Landschaftsbild nur einen räumlich begrenzten Eingriff. Ferner ist die geplante Bebauung (neue Produktionshalle) im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung vorgesehen.

Außerdem wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Dadurch soll die geplante Halle das Hauptgebäude in der Höhe nicht überragen.

14.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in erster Linie durch Versiegelungen hervorgerufen. Eine weitere Vollversiegelung erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan im Bereich der geplanten Produktionshalle.

Durch die Vollversiegelung des Bodens entsteht auf dieser Fläche ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die Fläche steht hier nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen zur Verfügung.

Auch die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht im Bereich der Versiegelung verloren, ebenso wie die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe.

Aufgrund der im Bereich der geplanten Produktionshalle heute größtenteils unversiegelten Flächen ist die Versiegelungsrate im Vergleich zum Bestand groß. Die maximal zulässige Versiegelung liegt hier bei 1300 m².

Die Flächen außerhalb der Baugrenzen bleiben hier als offene Fläche erhalten. Hier erfolgt keine Veränderung der Bodenfunktionen.

Insgesamt betrachtet, führt die Maßnahme zum Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der geplanten Produktionshalle. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

14.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

14.4.1 Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung nicht zu erwarten. Bei den Bauarbeiten ist dennoch auf eine entsprechende Sorgfaltspflicht beim Umgang mit Schadstoffen zu achten.

Anlagebedingt führt die Maßnahme zu einem Verlust an Flächen, die für die Infiltration von Regenwasser zur Verfügung stehen bei gleichzeitig vermehrtem Oberflächenwasserabfluss.

14.4.2 Oberflächenwasser

Der im Planbereich vorhandene Entwässerungsgraben liegt zum Teil im Planungsbereich der neuen Produktionshalle. Es ist deshalb vorgesehen, den Graben in Richtung Norden zu verlegen.

14.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten-/Lebensgemeinschaften

Die geplante Bebauung (neue Produktionshalle) führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.

Auswirkungen ergeben sich vor allem durch den Verlust an Flächen und in geringem Umfang durch Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Lärm- und Schadstoffemissionen während der Bauphase.

Der schwerwiegendste Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt jedoch anlagebedingt durch die Neuversiegelung von unbebauten Flächen. Durch die geplante Überbauung gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.

Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Grünlandbestände (Fettweiden).

Ein Eingriff erfolgt auch in einen Nasswiesenbereich, in den Entwässerungsgraben (mäßig ausgebauter Bachlauf) sowie in Schotterwege/Platzbereiche.

Den zuvor genannten Strukturen kann im Wesentlichen eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung zugeordnet werden. Lediglich die im Planbereich vorhandene Nasswiese weist eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit auf.

Die Realisierung des Bauvorhabens macht, wie unter Punkt 11.4.2. Oberflächenwasser bereits angeführt, eine Verlegung des vorhandenen Entwässerungsgrabens erforderlich. Der neue Graben ist nördlich des bestehenden Grabenverlaufes vorgesehen.

Der neue Gewässerlauf wird naturnah ausgebildet. Durch diese Ausgestaltung mit wechselnden Böschungsneigungen, Bepflanzungsmaßnahmen usw. kann der Graben die ökologische Funktion des bestehenden Grabens vollumfänglich übernehmen und zusätzlichen Ausgleich schaffen.

Das gemäß den Umweltdaten der LUBW hier aufgeführte, geschützte Biotop Nr.177143171182 ist nicht mehr vorhanden. Der als Biotop 1182 erfasste Bachabschnitt befindet sich nach Karte im Hangbereich am Nordrand des Baugebiets. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung wurde durch die Begehung festgestellt, dass das genannte Biotop nicht mehr auffindbar ist. Es ist davon auszugehen, dass es im Rahmen der Bewirtschaftung verdolt oder verlegt wurde und seit mehreren Jahren nicht mehr existent ist.

Ein weiterer Ausgleich kann durch die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang des Ullerstbaches innerhalb des Plangebietes erzielt werden.

Außerdem ist die Rohbodenfläche (Böschungsbereich) in einen Magerrasen zu entwickeln.

Zur Aufarbeitung des Eingriffes im Hinblick auf den Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt (Büro Klink, Freiburg). Diese artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fledermäuse, Biber, Haselmaus

Die 4 Fledermausarten (Großes Mausohr, Graues Langohr, Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus) nutzen das Plangebiet nur als Nahrungsgäste. Unter Berücksichtigung der Lage des Baugebiets (keine Beeinträchtigung am Ullerstbach) und unter Berücksichtigung der geringen Habitatseignung des umgebenden Baumbestands wird für die streng geschützten Fledermausarten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt.

Alle 4 Arten können im Bereich der bestehenden Ortsbebauung (Feuerwehrhaus, Kirchturm) Wohnstuben oder Überwinterungsquartiere besitzen.

Der westlich angrenzende Ullerstbach ist als Bibergewässer nicht geeignet. Aufgrund fehlender Gehölzstrukturen (Hecken, Feldgehölze) in der Erweiterungsfläche ist das Vorkommen der Haselmaus sehr unwahrscheinlich.

Avifauna

Alle in der artenschutzrechtlichen Betrachtung genannten streng geschützten und besonders geschützten Vogelarten werden durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Reptilien, Amphibien

Bei Realisierung der geplanten Maßnahme ist durch den Verlust der Weiden mit keiner Beeinträchtigung der Population durch Verlust von Nahrungs- und Lebensraum zu rechnen

Tagfalter, Libellen, Wildbienen, Heuschrecken

Vorkommen des streng geschützten Feuerfalters konnten nicht festgestellt werden.

Die Qualität der Wiesenausbildungen lässt das Vorkommen der beiden ebenfalls streng geschützten Ameisen-Bläulingarten nicht zu.

Einige besonders geschützte Tagfalter (7 Arten), Libellen (3 Arten) und Wildbienen (1 Art) besitzen im weiteren Gebiet um die Bebauungsfläche potentiell geeignete Lebensräume. Aufgrund der derzeitigen Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet sind Vorkommen jedoch nicht zu erwarten.

Im Bereich des Gewässerabschnitts am Ullerstbach konnten keine streng oder besonders geschützten Arten erfasst werden (Bachmuschel, Bach-Neunauge, Flusskrebs). Die Arten sind auch deshalb nicht gefährdet, da dieser Gewässerbereich durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.

Fazit

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planung im Bereich des Baugebiets wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten die zur Verletzung der o.g. Verbotstatbestände führt ist nicht gegeben.

Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

Bei Durchführung des Vorhabens gehen beweidete Grünlandbestände verloren. Der dadurch verlorengelende potentielle Nahrungsraum wird durch die Neuanlage und naturnahe Gestaltung des zu verlegenden Grabenabschnitts funktionell aufgefangen. Die im Rahmen des Ausgleichskonzepts geplanten Maßnahmen wirken sich mindernd auf den Verlust des Nahrungsraums der Fledermäuse und der anderen, potentiell vorkommenden streng und besonders geschützten Arten aus. Durch die verbleibenden Grünlandgebiete um das Baugebiet besteht zudem eine Rückzugsmöglichkeit für Tagfalter, Libellen, Heuschrecken und Wildbienen.

Eine zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahme zum Schutz der genannten Arten ist aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

Unter dieser Voraussetzung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Beeinträchtigung zu erwarten.

14.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Durch die geplante Maßnahme ergeben sich keine nennenswerten Änderungen im Hinblick auf das Klima.

Während der Bauphase kommt es zwar zu temporären Staub- und Schadstoffimmissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge und damit zu einer Verschlechterung der Luftqualität. Diese sind aber auf Grund der relativ geringen Größe der Maßnahme vernachlässigbar.

Anlagenbedingt führen Versiegelungen zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Neu versiegelte Flächen strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung. Sie gehen als Kaltluftentstehungsgebiet verloren.

Auf Grund der begrenzten Größe der Maßnahme sind die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen jedoch als vernachlässigbar zu bezeichnen.

14.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen. Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand keine innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Eventuell vorhandene Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Planungsvorhabens nicht beeinträchtigt oder werden verlegt.

14.8 Wechselwirkungen

Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

15. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 15 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft zu unterlassen.

Nach § 15 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen.

Es gilt die Vorrangigkeit des Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsprinzip gegenüber der Ersatzmaßnahme.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind gegliedert in Maßnahmen, die während der Bauphase bzw. bei der Anlage und beim Betrieb durchzuführen sind.

Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen im Zuge der Bauphase

- keine baustellenbedingte Beanspruchung von Flächen über das Baugebiet hinaus

- der Mutterboden ist entsprechend DIN 18 915 abzuschleppen, zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Hierdurch soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.
- die baubedingten Bodenbelastungen sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen
- Entfernung von Bäumen außerhalb der Brutzeit (Oktober bis einschl. Februar)

Maßnahmen zur Minimierung zu erwartender Beeinträchtigungen

- Oberflächenabflüsse

Das anfallende Niederschlagswasser einschließlich dem Dachflächenwasser der neuen Produktionshalle wird dem Entwässerungsgraben im nördlichen Planungsbereich zu geleitet.

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

- naturnahe Gestaltung des neuen Entwässerungsgrabens

Der neue Entwässerungsgraben im nördlichen Planbereich ist naturnah zu gestalten. Die Böschungen werden mit wechselnden Böschungsneigungen ausgebildet. Entlang des Grabens sind einzelne Gehölzgruppen zur Böschungssicherung und zur Gestaltung vorgesehen. Die Böschungen sind mit einer autochthonen, standortgerechten Saatgutmischung einzusäen. Der Graben ist extensiv zu pflegen.

- Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang des Ullerstbaches

Entlang des Ullerstbaches ist im Plangebiet ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen vorgesehen. In diesem Bereich sind die vorhandenen Versiegelungen und Lagerflächen zu entfernen.

Die Fläche ist als Grünstreifen anzulegen und mit einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung einzusäen und abschnittsweise mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der Gewässerrandstreifen ist extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- Entwicklung der Rohbodenfläche in einen Magerrasen

Die Rohbodenfläche im Böschungsbereich östlich der Gebäude ist in einen Magerrasen zu entwickeln.

Die Fläche ist hierzu mit einer entsprechenden autochthonen Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu erhalten.

16. Ermittlung des Ausgleichs-/Kompensationsbedarfes

16.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Stufe	Tiere /Pflanzen							
	vorher [ha]				nachher [ha]			
	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in ha	Punkte (P x ha)	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in ha	Punkte (P x ha)
A								
B	Nasswiese	24	0,0400	0,9600	Nasswiese	24	0,0163	0,3912
	Magerwiese	19	0,0425	0,8075	Magerrasen	25	0,0247	0,6175
	Gebüsch m. Standorte	19	0,0087	0,1653	Magerwiese	19	0,0425	0,8075
					Gebüsch m. Standorte	19	0,0087	0,1653
					Gewässerrandstreifen mit Gebüsch feuchter Standorte und Hochstauden	19	0,0400	0,7600
					naturnah ausgebauter Bach	19	0,0555	1,0545
C	Mäßig ausgebauter Bach	16	0,0181	0,2896	Mäßig ausgebauter Bach	16	0,0060	0,096
	Fettweide	13	0,3972	5,1636	Fettweide	13	0,2605	3,3865
D	Garten	6	0,0171	0,1026	Garten	6	0,0271	0,1626
E	Unbefestigter Weg	2	0,0961	0,1922	Unbefestigter Weg	2	0,0694	0,1388
	Gebäude	1	0,1610	0,1610	Gebäude	1	0,2831	0,2831
	Straße	1	0,1734	0,1734	Straße	1	<u>0,1550</u>	<u>0,1550</u>
	Rohbodenfläche	4	<u>0,0347</u>	<u>0,1388</u>			0,9888	8,0180
			0,9888	8,154				
	Kompensationsdefizit				1360 Punkte			

Hinweis: Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die Ökokontoverordnung

Hinweis zur Tabelle:

Definition:	Wertstufe:	Biotopwert:
keine bis sehr geringe naturschutzf. Bedeutung	E	1 – 4
geringe naturschutzf. Bedeutung	D	5 – 8
Mittlere naturschutzf. Bedeutung	C	9 – 16
hohe naturschutzf. Bedeutung	B	17 – 32
sehr hohe naturschutzf. Bedeutung	A	33 – 64

16.2 Eingriff in das Schutzgut Boden

(Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Ökokontoverordnung) -
 Grundlage für die Bewertung sind die Angaben aus der Bodenschätzkarte -

Aktuelle Nutzung	Fläche in ha	Bewertungsklassen vor dem Eingriff			Zukünftige Nutzung	Fläche in ha	Bewertungsklassen nach dem Eingriff		
		NB	AW	FP			NB	AW	FP
Grünflächen	0,5583	1	1,2	1,2	Grünflächen	0,4813	1	1,2	1,2
unbefestigter Weg	0,0961	0,5	0,5	0,5	unbefestigter Weg	0,0694	0,5	0,5	0,5
Gebäude, Straße	0,3344	0	0	0	Bebauung, Straße	0,4381	0	0	0

Ermittlung der Wertstufen der Böden und Herleitung der Ökopunkte

vor dem Eingriff	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
	1 – 1,2 – 1,2	1,13	4,52
	0,5 - 0,5 - 0,5	0,5	2
	0 – 0 - 0	0	0

$$\begin{array}{l}
 0,5583 \text{ ha} \times 4,52 = 2,5235 \\
 0,0961 \text{ ha} \times 2,0 = 0,1922 \\
 0,3344 \text{ ha} \times 0,0 = 0,0
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{l} 0,5583 \\ 0,0961 \\ 0,3344 \end{array}} \right\} 2,7157 = 27.157 \text{ Punkte}$$

nach dem Eingriff	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
	1 – 1,2 – 1,2	1,13	4,52
	0,5 – 0,5 – 0,5	0,5	2
	0 – 0 – 0	0	0

$$\begin{array}{r}
 0,4813 \text{ ha} \times 4,52 = 2,1755 \\
 0,0694 \text{ ha} \times 2,0 = 0,1388 \\
 0,4381 \text{ ha} \times 0,0 = 0,0
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{r} 0,4813 \\ 0,0694 \\ 0,4381 \end{array}} \right\} 2,3143 = 23.143 \text{ Punkte}$$

Kompensationsdefizit: 4.014 Punkte

Erläuterung
 NB = natürliche Bodenfruchtbarkeit
 AW = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
 FP = Filter und Puffer für Schadstoffe

16.3 Zusammenfassung der Bilanzierung innerhalb des Gebietes

Gesamtdefizit:

Schutzgut Tiere und Pflanzen	1.360 Punkte
Schutzgut Boden	<u>4.014 Punkte</u>
	5.374 Punkte

Das Defizit von ca. 5.300 Punkten entspricht Maßnahmenkosten in Höhe von ca. 1.325 €. Die Maßnahmenkosten können durch die Herstellung eines Steinriegels entlang des Wirtschaftsweges (Waldweges) abgedeckt werden.

Länge des Steinriegels ca. 22 m

Herstellungskosten: 22 m x 60 € = 1.320 € entspricht 5.280 Punkte



Beispiel Steinriegel: LFU Bayern

17. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sollen helfen, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung frühzeitig zu erkennen, um gegensteuern zu können.

Die Gemeinde Hofstetten hat als zuständige Behörde die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen des B-Planes durchzuführen.

Sofern Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden.

Für die Erfolgskontrolle wird empfohlen, nach Herstellung der Maßnahmen – Herstellung des Gewässerrandstreifens, Herstellung eines naturnahen Gewässerlaufes sowie Herstellung eines Magerrasens und eines Steinriegels – sowie nach weiteren zwei Jahren eine Kontrolle durchzuführen.

18. Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeinde Hofstetten plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich des Krämershofs, um die Errichtung einer Produktionshalle zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist ca. 0,99 ha groß.

Im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung sollen die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die verschiedenen Schutzgüter bewertet werden.

Berücksichtigung finden folgende Schutzgüter:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Landschaftsbild / Erholung
- Schutzgut Boden / Wasser
- Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften
- Schutzgut Klima / Luft
- Schutzgut Kultur / Sachgüter

Die Untersuchung zeigt auf, dass das Plangebiet im Bereich der geplanten Produktionshalle heute weitgehend landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Umweltauswirkungen liegen im Wesentlichen im Verlust von Boden. Dieses Defizit wird durch Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften ausgeglichen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Durchführung aller Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen verbleiben und der Eingriff als ausgeglichen bezeichnet werden kann.

Teil D Zusammenfassende Erklärung

19. Einleitung

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

20. Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst, er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Durchführung der Planung sowie zu Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsbedarf. Aussagen zu Planungsalternativen und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

Der Umweltbericht zeigt in einer Bilanz auf, dass Umweltfolgen durch das Vorhaben, unter Berücksichtigung der zusätzlichen Schadensbegrenzungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausbleiben werden. Die zusammenfassende Bewertung der untersuchten Standortalternativen kommt zu dem Ergebnis, das sich die Fläche für die geplante Nutzung am besten eignet.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes „Krämershof“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine überwiegend landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich. Durch eine gute Eingliederung der geplanten Produktionshalle kann das Gelände jedoch in ausreichendem Maß erhalten und entwickelt werden. Zur Bewältigung der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen an die Planung wurden umfangreiche Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung getroffen. Diese dienen der Einbindung des Projekts in die Lokallandschaft sowie dem Boden- und Gewässerschutz. Zum vollständigen Eingriffsausgleich wurden Maßnahmen ausgewiesen.

- Der Entwässerungsgraben ist naturnah zu gestalten.
- Der Gewässerrandstreifen ist als Grünstreifen anzulegen und mit einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung einzusäen und abschnittsweise mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Die Rohbodenfläche ist in einen Magerrasen zu entwickeln.
- Ein Steinriegel mit einer Länge von ca. 22 m ist anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können jedoch dem abschließenden Beschluss des Gemeinderats mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

21. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in allen Planungsphasen zeitgleich mit der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Es sind aus der frühzeitigen Beteiligung, der Offenlage als wohl der erneuten Offenlage keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen.

22. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung, der Offenlage als wohl der erneuten Offenlage wurden dem Gemeinderat aufgezeigt und in den Gemeinderatssitzungen besprochen. Im Zuge der Beteiligungen der Behörden wurden folgende Stellungnahmen berücksichtigt:

- Landratsamt Ortenaukreis Vermessung und Flurneuordnung:
Das geplante Gebäude befindet sich innerhalb des Verfahrensgebiets des laufenden Zusammenlegungsverfahrens Hofstetten, Verfahrensnummer 2506. Die Maßnahme Waldweg Ullerst (Maßnahmennummer 1582) ist von der Planung am Rande betroffen.
- Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt
Ausweisung der südlichen Fläche als Mischgebietsfläche.
- IHK Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein
Die Art der baulichen Nutzung für die Mischgebietsfläche wird genauer bestimmt.

23. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Betriebserweiterung handelt, sind Alternativflächen zu diesem Standort nicht vorhanden, zumal es sich bei dem Handelsbetrieb um einen alteingesessenen Arbeitgeber in der Gemeinde Hofstetten handelt. Auch eine Umsiedlung ist auf Grund des vorhandenen Betriebes nicht möglich. Die Planaufstellung angrenzend an den vorhandenen Betriebsstandort ist somit städtebaulich sinnvoll.

Hofstetten,

.....

Henry Heller
Bürgermeister

Lauf, 03.04.2017 Jä-dl

ZINK
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser