

Stand: 26.05.2017

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Gemeinde Hofstetten**  
**ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Biereck“**

**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

<b>TEIL A EINLEITUNG.....</b>	<b>4</b>
1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....	4
1.1 <i>Anlass der Aufstellung</i> .....	4
1.2 <i>Art des Bebauungsplans</i> .....	4
1.3 <i>Verfahrensart</i> .....	4
1.4 <i>Aufstellungsverfahren</i> .....	4
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG .....	5
2.1 <i>Begründung der Erforderlichkeit</i> .....	5
2.2 <i>Artenschutz</i> .....	5
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	6
3.1 <i>Räumlicher Geltungsbereich</i> .....	6
3.2 <i>Geschichtliche Entwicklung</i> .....	7
3.3 <i>Ausgangssituation</i> .....	7
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	11
4.1 <i>Planungsrechtliche Ausgangssituation</i> .....	11
4.2 <i>Raumordnung und Landesplanung</i> .....	11
4.3 <i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i> .....	12
<b>TEIL B PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>13</b>
5. PLANUNGSKONZEPT .....	13
5.1 <i>Ziele und Zwecke der Planung</i> .....	13
5.2 <i>Städtebauliches Konzept</i> .....	13
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	13
6.1 <i>Bebauung</i> .....	13
6.2 <i>Verkehr</i> .....	16
6.3 <i>Technische Infrastruktur</i> .....	17
6.4 <i>Grünkonzept</i> .....	19
6.5 <i>Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht</i> .....	21
7. AUSWIRKUNGEN .....	21
7.1 <i>Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen</i> .....	21
7.2 <i>Verkehr</i> .....	22
7.3 <i>Ver- und Entsorgung</i> .....	22
7.4 <i>Natur   Landschaft   Umwelt</i> .....	22
7.5 <i>Bodenordnende Maßnahmen</i> .....	22
7.6 <i>Entschädigungen</i> .....	22
7.7 <i>Kosten und Finanzierung</i> .....	22
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN .....	22
8.1 <i>Erschließung</i> .....	22
8.2 <i>Sonstige vertragliche Regelungen</i> .....	23
9. FLÄCHENBILANZ .....	23
10. RECHTSGRUNDLAGEN .....	23
<b>TEIL C UMWELTBERICHT .....</b>	<b>24</b>
11. EINLEITUNG .....	24
11.1 <i>Rechtsvorschriften</i> .....	24
11.2 <i>Planinhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanung</i> .....	24
11.3 <i>Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen</i> .....	24
12. BESCHREIBUNG DES BESTANDES .....	25
12.1 <i>Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)</i> .....	25
12.2 <i>Beschreibung der Umwelt</i> .....	27
13. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT .....	32
13.1 <i>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch</i> .....	32
13.2 <i>Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild</i> .....	32
13.3 <i>Auswirkungen auf das Schutzgut Boden</i> .....	33
13.4 <i>Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser</i> .....	34

13.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Arten-/Lebensgemeinschaften.....	34
13.6	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.....	35
13.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	36
13.8	Wechselwirkungen.....	36
14.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS.....	36
14.1	Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffes i. Z. der Bauphase.....	36
14.2	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung zu erwartender erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen.....	37
15.	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	38
15.1	Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.....	38
15.2	Eingriff in das Schutzgut Boden.....	39
15.3	Gesamtdefizit.....	41
15.4	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches.....	41
16.	ÜBERWACHUNGSMÄßNAHMEN (MONITORING).....	42
17.	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS.....	42
<b>TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG.....</b>		<b>43</b>
18.	EINLEITUNG.....	43
19.	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE.....	43
20.	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG.....	43
21.	BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG.....	43
22.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	44

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES.....	7
ABBILDUNG 2: LUFTBILD DES PLANGEBIETS MIT GELTUNGSBEREICH.....	8
ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: RÄUMLICHES INFORMATIONS- UND PLANUNGSSYSTEM (RIPS) DER LUBW; GELTUNGSBEREICH SCHEMATISCHE DARSTELLUNG.....	10
ABBILDUNG 4: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN 1995 MIT FORTSCHREIBUNGEN, RAUMNUTZUNGSKARTE IN DER FASSUNG VOM 01.01.2013.....	11
ABBILDUNG 5: GESAMTFORTSCHREIBUNG REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN, ENTWURFSSTAND SATZUNGSBESCHLUSS 08.12.2016.....	11
ABBILDUNG 6: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HASLACH I. K. ©GEOPORTAL RAUMORDNUNG BW,09/2014 (AUSZUG).....	12
ABBILDUNG 7: ANSCHLUSS GASTHAUS „BIERECK“ AN DIE WASSERVERSORGUNG BIEDERBACH, AQUA-TECHNIK FREIBURG, MIT SCHEMATISCHER DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS.....	18
ABBILDUNG 8: LAGEPLAN DER ABWASSERBESEITIGUNG MUNDE (STAND: 14.11.2016) MIT SCHEMATISCHER DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS.....	19
ABBILDUNG 9: LAGEPLAN UMWELTDATEN.....	25
ABBILDUNG 10: LUFTBILD MIT GELTUNGSBEREICH.....	26
ABBILDUNG 11: BODENSCHÄTZKARTE, LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU, FREIBURG.....	28
ABBILDUNG 12: KARTE BESTAND.....	30
ABBILDUNG 13: KARTE BEWERTUNG.....	30
ABBILDUNG 14: LAGEPLAN EXTERNE AUSGLEICHSMÄßNAHME.....	41

## **Teil A Einleitung**

### **1. Anlass und Aufstellungsverfahren**

#### **1.1 Anlass der Aufstellung**

Das ehemalige Gasthaus „Rössle“ auf dem Biereck soll umgebaut und saniert werden, um das frühere Ausflugslokal wieder eröffnen zu können. Außerdem ist beabsichtigt, Schulungen mit Übernachtungsmöglichkeiten durchführen zu können. Hierzu ist eine Erweiterung des Gasthauses mit Gästehaus geplant.

#### **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.

Aufgrund der beabsichtigten Entwicklung des Bauvorhabens in zwei Bauabschnitten wird ein Angebotsbebauungsplan und kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

#### **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 § 1a 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 06.07.2016 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Biereck“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 22.06.2016 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 07.07.2016 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 Bebauungsplanentwurf wurde am 14.03.2017 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 14.03.2017 wurde vom 10.04.2017 bis zum 12.05.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 31.03.2017 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 04.04.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 14.03.2017 aufgefordert.

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 07.06.2017 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.05.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Das ehemalige Gasthaus „Rössle“ auf der „Biereck“ steht seit einigen Jahren leer. Die frühere öffentliche Nutzung des Gasthauses für Wanderer und Ausflugsgäste soll wieder aufgenommen werden. Die „Biereck“ stellt hierbei nicht nur für die Gemeinde Hofstetten einen wichtigen Ausflugspunkt dar, sondern insbesondere auch für die umliegenden Gemeinden Elzach und Biederbach und die Region.

Darüber hinaus ist die „Biereck“ ein Etappenziel auf dem 100 km langen Rundwanderweg „Großer Hansjakobweg“, mit dem in vier bis sechs Tagen das untere Kinzigtal auf den Erzählspuren des badischen Heimatschriftstellers Heinrich Hansjakob erkundet werden kann.

Als zusätzliches Angebot ist beabsichtigt, das Gasthaus „Rössle“ um einen privaten Bereich für Schulungen und Tagungen zu erweitern. Hierfür besteht durch den Eigentümer bereits eine konkrete Planungsabsicht.

Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bieten die im Plangebiet liegenden Böden eine hohe Ertragssicherheit. Darüber hinaus sind die landwirtschaftlichen Flächen als Vorrangflur Stufe II eingestuft und sollen nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn agrarstrukturelle Belange nicht wesentlich berührt werden. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist zur Realisierung dieses Vorhabens mit überregionaler Bedeutung erforderlich.

### **2.2 Artenschutz**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes muss die Gemeinde eine artenschutzrechtliche Beurteilung vornehmen. Gegenstand der Untersuchung sind wild lebende Tier- und Pflanzenarten entsprechend Anhang IV der FFH-Richtlinie 92/43 EWG sowie europäische Vogelarten entsprechend Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG.

Geprüft werden muss, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen die in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Verbote bei national und europäisch geschützten Arten droht. Als im Gebiet relevante Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein können, sind Vögel, Fledermäuse, Tagfalter zu nennen.

Hierzu wurde durch das Büro für Landschaftsökologie Klink, Freiburg, eine Einschätzung zu Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

An Vogelarten sind vor allem Bewohner der Hausgärten zu verzeichnen. Sie nutzen in geringem Umfang den vorhandenen Gehölzbestand im Baugebiet als Brutgebiet. Beobachtungen und Hinweise auf bodenbrütende Vogelarten in den Strukturen innerhalb des Baugebiets konnten nicht festgestellt werden.

Durch die intensive Nutzung der Grünlandflächen ist ein Vorkommen streng und besonders geschützter Tagfalter (Wiesenknopf-Ameisenbläulinge, Großer Feuerfalter) nicht gegeben. Ein Vorkommen von Zauneidechsen wurde im Gebiet nicht beobachtet und ist für das Planungsgebiet nicht anzunehmen.

Im Bereich des Walds sind potentiell Vorkommen von Fledermäusen und einiger Spechtarten zu erwarten. Im Bereich des Baugebiets konnten keine Arten erfasst werden. Nachgewiesene oder potentielle Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzenarten sind im Gebiet nicht zu vermerken.

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 artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führt ist nicht gegeben. Bei Durchführung des Vorhabens gehen nur Grünlandbestände verloren. Durch die verbleibenden Grünlandgebiete um das Baugebiet besteht eine Rückzugsmöglichkeit für Tagfalter. Zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahmen zum Schutz der genannten Arten sind nicht erforderlich.

### **3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 58 (Teil), 586 (Teil) und 590/1 (Teil) und hat eine Größe von etwa 1,4 ha (13.832 m<sup>2</sup>). Im Wesentlichen umfasst der Geltungsbereich das ehemalige Gasthaus „Rössle“ mit Nebenanlagen und Stellplätzen. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch angrenzende Wiesenflächen,
- im Osten durch den bestehenden Waldrand,
- im Süden durch den bestehenden Waldrand,
- im Westen durch angrenzende Wiesenflächen.

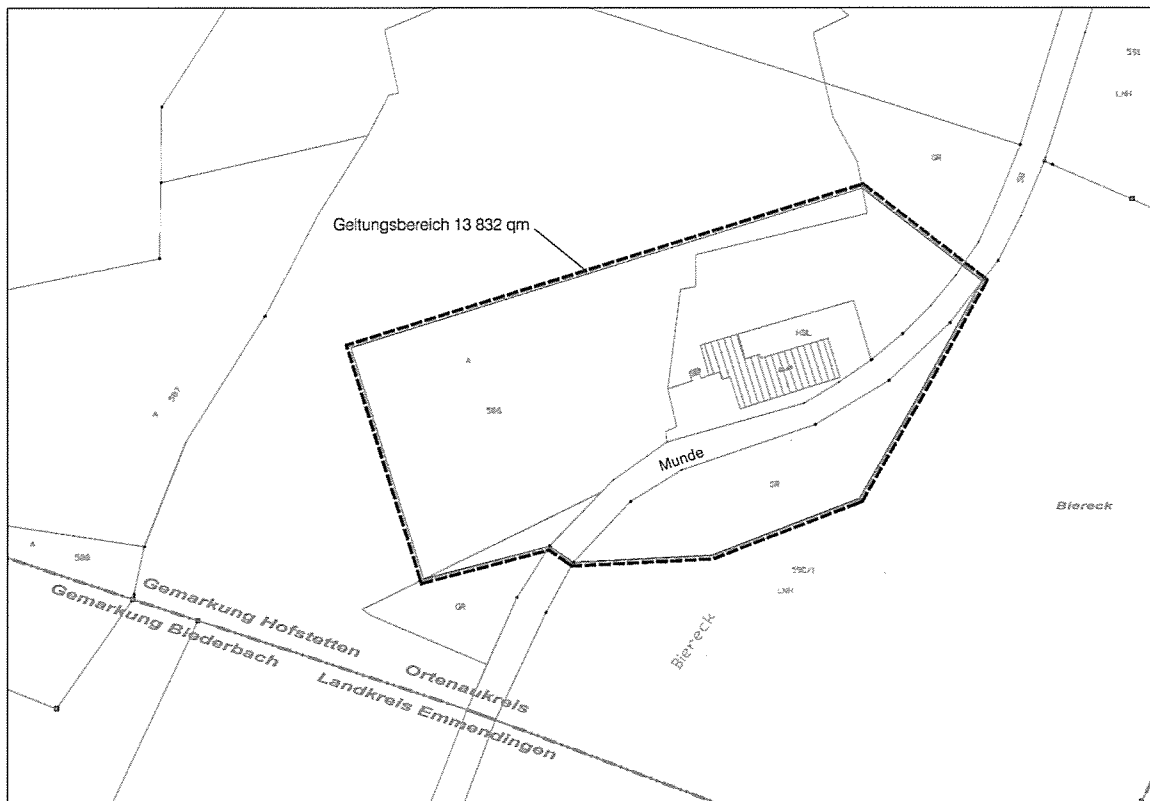


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### 3.2 Geschichtliche Entwicklung

Im Bereich der „Biereck“ zog früher die einzige Verbindungsstraße (Römerstraße) vom Elztal ins Kinzigtal über Jahrhunderte vorbei. Das einsam auf der aussichtsreichen Passhöhe stehende Gasthaus zum „Rössle“ wurde im Jahr 1818 erstmals urkundlich erwähnt, ist jedoch wahrscheinlich noch viel älter.

Es bot den Fuhrleuten und den Fuhrknechten, die bei schweren Fahrten von Elzach und von Hofstetten her mit ihren Pferden Vorspann geleistet hatten, eine willkommene Einkehr.

Darüber hinaus wurde auf der „Biereck“ jedes Jahr an Pfingsten ein „Schellenmarkt“, das große Fest der Hirtenbuben, abgehalten. Auf diesem Markt wurden von den Hirtenbuben aus der umliegenden Gegend die Glocken für ihre Herde gekauft oder getauscht.

### 3.3 Ausgangssituation

#### 3.3.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt etwa 4,2 km süd-südwestlich des Ortskerns von Hofstetten an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Biederbach,

#### 3.3.2 Bebauung und Nutzung

Im Plangebiet befindet sich das ehemalige Gasthaus „Rössle“ mit Terrasse und Parkplätzen. Hierbei weist das bestehende Gasthaus eine Firsthöhe von 595,3 m auf.

Die Straße steigt in diesem Bereich von etwa 582,6 m auf 584,0 m an, so dass sich eine mittlere Firsthöhe von etwa 12 m über der Straßenoberkante ergibt.

Die weiteren Flächen im Plangebiet werden nördlich der öffentlichen Straße als Grünland (Wiesen/Mähweiden) und südlich als Parkplatz des Gasthauses genutzt.

Wald beginnt östlich und südlich des Plangebiets. Nach Norden öffnet sich das Gelände als Wiesenfläche.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets mit Geltungsbereich

### 3.3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Straße ist im öffentlichen Eigentum der Gemeinde Hofstetten, die übrigen Grundstücke sind im privaten Eigentum.

### 3.3.4 Topographie und Geländebeziehungen

Das Plangebiet liegt an einem nach Norden abfallenden Hang etwa auf einer Höhe zwischen 580 m+NN und 600 m+NN.

### 3.3.5 **Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen**

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten wird der Baugrund durch Paragneis, Ibenbach-Sedimente sowie Gesteine des Badischen Bausandsteins gebildet.

Bodenbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

### 3.3.6 **Gewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

Im Waldbereich südöstlich der Straße ‚Munde‘ befindet sich eine Quelle.

### 3.3.7 **Immissionsbelastungen**

Immissionsbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Aufgrund der umgebenden Nutzungen (Grünlandflächen, Waldflächen) ist die Ausweisung eines Immissionsschutzstreifens zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln nicht erforderlich.

### 3.3.8 **Erschließung**

Über die öffentliche Straße „Munde“ ist das Plangebiet an die Gemeinde Hofstetten angeschlossen. Die Straße ist im weiteren Verlauf in Richtung Biederbach für Kfz-Verkehr gesperrt. Änderungen an der bestehenden verkehrlichen Erschließung sind nicht vorgesehen.

### 3.3.9 **Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung des ehemaligen Gasthauses „Rössle“ erfolgt über eigene Brunnen. Aufgrund der unbeständigen Quellschüttung je nach Trockenheit wird derzeit nach weiteren Quellen zur dauerhaften Sicherung der Wasserversorgung gesucht.

Das Plangebiet ist im Bestand nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Schmutzwasser wird derzeit in eine Grube entwässert, Regenwasser breitflächig über das Gelände abgeleitet und dort zur Versickerung gebracht. Im Zusammenhang mit dem Umbau und der Erweiterung des ehemaligen Gasthauses wird das Plangebiet an die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen.

### 3.3.10 Natur | Landschaft | Umwelt



Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebietes 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.

Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; Geltungsbereich schematische Darstellung

### 3.3.11 Sonstige Zwangspunkte für die Planung

Gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden eine Entfernung von 30 m einzuhalten. Diese Vorgabe ist im Bebauungsplan eingehalten.



Bei dem Plangebiet handelt es sich zwar um eine abgesetzte Lage. Zur Verbesserung der regionalen touristischen Infrastruktur und Verbesserung des Freizeit- und Erholungswerts durch Reaktivierung und Erweiterung dieses beliebten Ausflugslokals können raumordnerische Bedenken hinsichtlich einer Bauflächenausweisung im Außenbereich jedoch zurückgestellt werden.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 sowie in der Fortschreibung des Regionalplans (Entwurf vom 18.12.2015) ist für den Planbereich nördlich der öffentlichen Straße „Munde“ keine Festlegung, südlich dieser Straße Waldfläche erfolgt.

Der Vorrangbereich für wertvolle Biotop (1a) beginnt auf Gemarkung Biederbach südöstlich des Plangebiets und ist durch den Planbereich nicht berührt. Darüber hinaus werden der Vorrangbereich in der Gesamtfortschreibung des Regionalplans deutlich vom Planbereich zurückgenommen (1b).

Die in der Gesamtfortschreibung des Regionalplans festgelegten „Kernflächen, Trittsteine und Verbundkorridore des Biotopverbunds“ (2) beginnen etwa 200 m nördlich des Planbereichs und werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

#### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

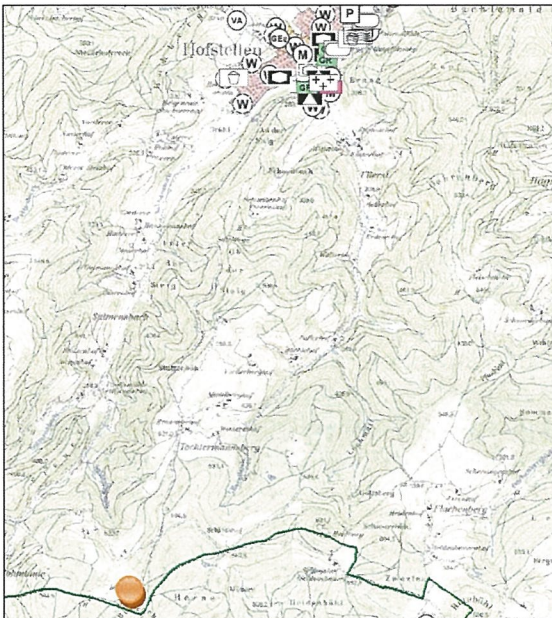


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach i. K. ©Geoportal Raumordnung BW,09/2014 (Auszug)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Biereck“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Haslach i. K. zu beachten.

Im rechtswirksamen FNP ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Baugrundstücke werden gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Öffentliches Ausflugslokal, Schulungsräume, öffentliche und betriebsbezogene Beherbergung“ (SO) ausgewiesen. Der Bereich südlich der öffentlichen Straße „Munde“ wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Parkfläche“ festgesetzt.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt, wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Das Verfahren zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich wurde durch die Verwaltungsgemeinschaft Haslach i. K. am 24.11.2016 eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Flächennutzungsplan-Änderung wurde Ende des Jahres 2016 begonnen.

## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Reaktivierung des Gasthauses „Rössle“ auf der Biereck  
Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke als Sondergebiet festgesetzt und ein Ausflugslokal mit Beherbergung zugelassen.
- Erweiterung des Gasthauses um einen Schulungsbereich mit Gästehaus  
Hierzu werden im Sondergebiet Anlagen und Einrichtungen für die Durchführung von Schulungen und Tagungen mit Übernachtungsmöglichkeiten zugelassen.

#### 5.2 Städtebauliches Konzept

##### 5.2.1 Leitbild

Beabsichtigt ist, das Gasthaus „Rössle“ zu reaktivieren. Hier werden neuzeitliche Veränderungen (an Dach und Baukonstruktion) zurückgebaut und im Zuge der Erweiterung ersetzt. Zusätzlich soll westlich des Gasthauses „Rössle“ ein neuer Seminar- und Tagungstrakt mit Gästehaus errichtet werden. Zwischen Gasthaus „Rössle“ und Gästehaus kann dann die Freiterrasse angelegt werden, unter der sich der Seminar- und Tagungsbereich befinden.

Beabsichtigt ist die Errichtung eines höhenmäßig gegliederten Gebäudes. Hierbei stellt das Gasthaus „Rössle“ aufgrund seiner Höhe und Dimensionierung den prägenden Gebäudeteil dar. Seminarbereich und Gästehaus sollen sich diesem Baukörper deutlich unterordnen.

##### 5.2.2 Planungsalternativen

Untersucht wurde, das Gästehaus östlich oder südlich des bestehenden Gasthauses zu errichten. Diese Flächen sind jedoch aufgrund ihrer besonderen Eigenschaften für eine Bebauung nicht geeignet:

- Bei einer Bebauung östlich des bestehenden Gasthauses wird die aus Richtung Hofstetten prägende Blickbeziehung auf die „Biereck“ stark beeinträchtigt.
- Eine Bebauung südlich der „Biereck“ auf dem bestehenden Parkplatz ist aufgrund der starken Eingriffe in den Wald nicht wünschenswert.

## 6. Planinhalte und Festsetzungen

### 6.1 Bebauung

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll der Bewirtung von Wanderern und Ausflugs Gästen sowie auch der Durchführung von Schulungen und Tagungen dienen. Aus diesem Grund werden die Baugrundstücke im Plangebiet als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Öffentliches Ausflugslokal, Schulungsräume, öffentliche und betriebsbezogene Beherbergung“ festgesetzt.

Zugelassen wird im Sondergebiet daher die Nutzung als Ausflugslokal mit Beherbergungsbetrieb. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel der Gemeinde Hofstetten verdeutlicht, dass die Nutzung des Ausflugslokals mit Übernachtungsmöglichkeiten im Vordergrund steht.

Hierbei ist raumordnerisch unabdingbar, dass das Gasthaus auch zukünftig von der Öffentlichkeit genutzt werden kann.

Ergänzend zum Ausflugslokal werden auch Anlagen und Einrichtungen für die Durchführung von Schulungen und Tagungen zugelassen. Hierbei ist insbesondere die Errichtung eines Seminarbereichs (etwa 400 m<sup>2</sup>), Wellnessbereichs (etwa 100 m<sup>2</sup>) und Gästehauses (etwa 600 m<sup>2</sup> je Geschoss) vorgesehen.

Insgesamt wird aufgrund der raumordnerisch vom Siedlungsbereich abgesetzten Lage des Plangebiets die Errichtung von insgesamt maximal 170 Übernachtungsmöglichkeiten für die öffentliche und betriebsbezogenen Beherbergung zugelassen. Hierbei wird keine Unterscheidung zwischen den Übernachtungsmöglichkeiten von Ausflugslokal und Schulungsbereich vorgenommen, da es sich um einen zusammenhängenden Gebäudekomplex handelt.

Zugelassen wird im Plangebiet die Errichtung einer Wohnung für Betriebsleiter oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Insbesondere die Nutzung des Ausflugslokals mit Übernachtung erfordert hierbei eine nächtliche Präsenz. Aus diesem Grund ist die Errichtung einer Wohnung erforderlich, um den Betrieb von Ausflugslokal und Schulungsbereich gewährleisten zu können.

Ergänzend werden Anlagen für die sportliche und spielerische Betätigung zugelassen. Ziel dieser Festsetzung ist, für das Ausflugslokal sowie den Schulungsbereich ergänzende Angebote wie beispielsweise einen Spielplatz zu ermöglichen.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wird für die Hauptnutzung mit maximal 3.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Umgerechnet ist dies eine Grundflächenzahl von etwa 0,34.

Das Bestandsgebäude auf der „Biereck“ hat derzeit eine Fläche von etwa 850 m<sup>2</sup> und soll mit der Sanierung und Erweiterung auf etwa 1.800 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Für die spätere Erweiterung um das Gästehaus stehen dann etwa 1.700 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Ziel der festgesetzten Grundfläche ist die Erweiterung des bestehenden Gasthauses, ohne ein zu hohe Inanspruchnahme von Grund und Boden zu ermöglichen.

Grundsätzlich sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Um die für die Nutzung des Sondergebiets als Ausflugslokal erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen in ausreichender Anzahl zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche von 3.500 m<sup>2</sup> mit den vorgenannten Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50% (= 1.750 m<sup>2</sup>) überschritten werden darf.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO wird in Metern über Normalnull festgesetzt. Bezugspunkt für die Wandhöhe ist hierbei der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut. In Teilbereichen werden Flachdächern zugelassen. Dort ist die Festsetzung einer Wandhöhe nicht erforderlich, da dort die Firsthöhe jeweils die Oberkante des Flachdachs festsetzt.

Das Baufenster wird für die Höhenentwicklung in drei Bereiche untergliedert. Ziel dieser Festsetzung ist, dass sich die westliche Erweiterung deutlich dem bisherigen Gasthaus unterordnet. Dieses Ziel wird auch in der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Dachgestaltung verdeutlicht.

Aus diesem Grund wird für den östlichen Bereich eine Wandhöhe von maximal 593,0 m+NN und eine Firsthöhe von maximal 600,0 m+NN festgesetzt. Dadurch wird eine Erhöhung der Firsthöhe um knapp 5 m ermöglicht, um das Gasthaus entsprechend heutiger Anforderungen ausbauen zu können. Insbesondere sind hierbei Anforderungen an Brandschutz, Energieeinsparung oder Raumhöhen zu nennen, durch die eine Erhöhung der maximalen Firsthöhe bei gleicher Geschossigkeit erforderlich ist.

Im westlichen Bereich sollen die höhenmäßig untergeordneten, mit Flachdach ausgebildeten Gebäudeteile untergebracht werden. Aus diesem Grund wird dort nur eine maximale Firsthöhe (= Oberkante Flachdach) festgesetzt. Im mittleren Abschnitt beträgt diese 590,0 m+NN, im westlichen Abschnitt 593,0 m+NN.

#### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO als Höchstmaß wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde festgesetzt.

Hierbei können im Bereich des bestehenden Gasthauses maximal vier Vollgeschosse errichtet werden, wobei sich aufgrund der festgesetzten zulässigen Traufhöhe mindestens ein Geschoss im Dachgeschoss befinden wird.

Im mittleren Bereich des Baufensters ist die Errichtung der Terrasse vorgesehen. Unterhalb der Terrasse werden die Schulungsräume angelegt, die talseitig eingeschossig in Erscheinung treten. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich ein Vollgeschoss zugelassen.

Im westlichen Bereich ist die Errichtung des dreigeschossigen Gästehauses vorgesehen. Dort werden maximal drei Vollgeschosse zugelassen. Das Gästehaus tritt talseitig dreigeschossig und straßenseitig zweigeschossig in Erscheinung.

#### **6.1.3 Bauweise**

Errichtet werden soll ein zusammenhängendes Gebäude mit einer Länge von etwa 120 m. Hierbei wird das Gebäude zwar durch die Festsetzungen zur Höhe und Zahl der Vollgeschosse gegliedert, wird aber dennoch planungsrechtlich als ein Gebäude eingestuft. Aus diesem Grund ist die Festsetzung einer „abweichenden offenen Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO erforderlich, da in der offenen Bauweise Gebäude maximal 50 m Länge haben dürfen.

Grundsätzlich sind in dieser „abweichenden offenen Bauweise“ die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, ihre Länge darf aber mehr als 50 m betragen. Das Gebäude kann, entsprechend dem festgesetzten Baufenster, maximal eine Länge von 140 m aufweisen.

#### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der dadurch festgesetzten Baufenster ist die Errichtung der Hauptgebäude zulässig.

Hierbei wird klargestellt, dass die Baugrenzen nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gelten. Insbesondere Kellergeschosse können demnach die Baugrenzen überschreiten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster halten hierbei den gemäß § 4 Abs. 3 LBO vorgegebenen Abstand zwischen Gebäuden und Wäldern ein. Weitere Maßnahmen zur Sicherung dieses „Waldabstands“ sind nicht erforderlich.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Baufenster weist eine Größe von etwa 4.300 m<sup>2</sup> auf. In dieser Fläche kann die Hauptnutzung mit der maximal zulässigen Grundfläche von 3.500 m<sup>2</sup> untergebracht werden.

Aufgrund der prägenden Freifläche (Wiese) nördlich des Gasthauses „Rössle“ wird deren bauliche Inanspruchnahme eingeschränkt. Hierzu wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen im Bebauungsplan eingeschränkt.

Nebengebäude, überdachte Stellplätze („Carports“) und Garagen sind werden aufgrund ihrer räumlichen Wirkung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der ‚Flächen für Garagen‘ zugelassen. Mit dieser Festsetzung wird zum einen die Offenhaltung der Wiesenfläche rund um die mögliche Bebauung erreicht. Zum anderen werden auf der Fläche südlich der Straße „Munde“ keine Gebäude zugelassen, weil ansonsten der Waldabstand von 30 m eingehalten werden muss.

Sonstige Nebenanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Wichtig ist hierbei, dass es sich aus den o. g. Gründen nicht um Gebäude handelt. Flächenmäßig wird die Grundfläche von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen auf insgesamt maximal 500 m<sup>2</sup> begrenzt, um eine zu starke bauliche Inanspruchnahme der Freifläche zu vermeiden.

Stellplätze werden innerhalb der Baugrenzen sowie der ‚Flächen für Stellplätze‘ zugelassen. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass im Bestand und Erweiterungsbereich zusätzliche Stellplätze angelegt werden können. Eine Nutzung der Wiesenflächen als Stellplätze ist jedoch nicht gewünscht und wird daher ausgeschlossen.

## **6.2 Verkehr**

### **6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen**

Der offizielle Anschluss des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die öffentliche Straße „Munde“. Über diese asphaltierte Straße ist in etwa 4,2 km Entfernung der Ortskern Hofstetten zu erreichen. Die Beschilderung zur „Biereck“ erfolgt bereits über Hofstetten.

Von Elzach besteht über den „Schloßhofweg“ eine weitere Verbindung nach Hofstetten sowie auch zum Plangebiet. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um die offizielle Anbindung des Plangebiets. Diese Zufahrt wird zumeist durch ortskundige Fahrer genutzt. Eine Inanspruchnahme dieser Verbindung in Richtung Elzach ist für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets nicht erforderlich und nicht beabsichtigt. Ggf. sind jedoch zusätzlich zur bestehenden Beschilderung weitere verkehrlenkende Maßnahmen erforderlich (z. B. Durchfahrtsverbot im „Schloßhofweg“).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird demnach keine Zunahme des Verkehrsaufkommens im „Schloßhofweg“ ausgelöst. Auf die dort bestehende Bebauung (landwirtschaftlicher Betrieb mit „Urlaub auf dem Bauernhof“) hat die Aufstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen.

## 6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Eine innere Erschließung des Plangebiets ist nicht vorgesehen. Beabsichtigt ist jedoch eine Verschwenkung der Straße im Bereich des bestehenden Gasthauses um etwa 7 m nach Südosten.

## 6.2.3 Private Verkehrsfläche: Parkfläche

Die Fläche südlich der Straße „Munde“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Parkfläche“ festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um Flächen für die erforderlichen Stellplätze für das Sondergebiet bereitstellen zu können.

## 6.2.4 Fußgänger und Radfahrer

Das Plangebiet befindet sich an verschiedenen Wander- und Fahrradwegen. Insbesondere verläuft der Rundwanderweg „Großer Hansjakobweg“ direkt am Plangebiet vorbei.

## 6.3 Technische Infrastruktur

### 6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Stromversorgungsnetz angebunden.

### 6.3.2 Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt bislang über bestehende und genehmigte Trinkwasserbrunnen. Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist aufgrund der großen Entfernung zum Siedlungsbereich von Hofstetten nicht vorgesehen.

Zur Sicherstellung der Wasserversorgung wurde daher nach weiteren Brunnen gesucht. Südöstlich der Straße „Munde“ wurde hierbei eine Quelle gefunden. Deren Schüttung reicht jedoch nicht für eine dauerhafte Sicherung der Wasserversorgung im Plangebiet aus. Die bisherigen Quellen zur Versorgung des Plangebiets sollen aber zumindest zur Notversorgung mitgenutzt werden.

Die technisch und wirtschaftlich sinnvollste Lösung ist ein Wasserbezug von der Gemeinde Biederbach, Ortsteil „Kirchhöf“. Aus diesem Grund wird das Plangebiet an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Biederbach angeschlossen. Untersucht wurden durch das Ingenieurbüro Aqua-Technik Freiburg zwei praktikable Varianten, die eine dauerhaft gesicherte Wasserversorgung für das Gasthaus „Biereck“ einschließlich der geplanten Erweiterungen darstellen.

Zur Wasserversorgung des Plangebiets sind hierbei folgende Baumaßnahmen erforderlich:

1. Bau eines Übergabeschachtes mit Pumpe im Ortsteil „Kirchhöf“. Die Pumpe füllt bedarfsabhängig den Vorratsbehälter beim Gasthaus „Biereck“.
2. Verlegen Wasserleitung vom Ortsteil Biederbach „Kirchhöf“ bis zum Plangebiet
3. Verlegen Steuerkabel zwischen der Förderpumpe und dem Vorratsbehälter
4. Schacht am Leitungshochpunkt zur Be- und Entlüftung der Förderleitung
5. Herstellen eines Vorratsbehälter beim Gasthaus „Biereck“ mit zwei Wasserkammern (öffentliche WV etwa 20 m<sup>3</sup>, eigene Quelle etwa 10 m<sup>3</sup>)
6. Druckerhöhungsanlage zur Wasserversorgung im Gasthaus „Biereck“

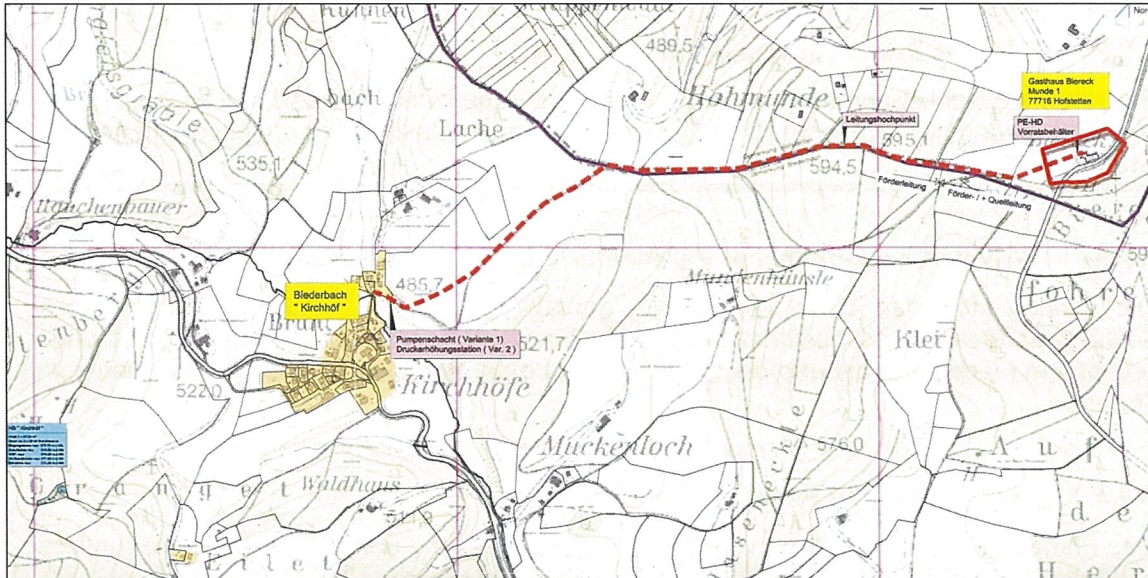


Abbildung 7: Anschluss Gasthaus „Biereck“ an die Wasserversorgung Biederbach, Aqua-Technik Freiburg, mit schematischer Darstellung des Plangebiets

Als Variante besteht die Möglichkeit, im Ortsteil „Kirchhöf“ eine Druckerhöhungsanlage einzurichten. Diese Variante stellt jedoch aus technischer und wirtschaftlicher Sicht die ungünstigere Lösung dar.

Durch den Anschluss an die dortige Wasserversorgung ist die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser dauerhaft gesichert.

### 6.3.3 Entwässerung

#### Schmutzwasserbeseitigung

Aktuell wird das Schmutzwasser des ehemaligen Gasthauses „Rössle“ in eine Grube entwässert. Vorgesehen ist nun im Zusammenhang mit dem Umbau und der Erweiterung des Gasthauses der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

Von der Abwassergemeinschaft „Munde“ wird ein neuer Schmutzwasserkanal mit einer Länge von etwa 2,1 km verlegt. Mit dieser Maßnahme werden 9 Anwesen im Bereich „Munde“ an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Der Antrag auf Beihilfe wurde durch die Abwassergemeinschaft bereits eingereicht, der Förderbescheid liegt inzwischen vor. Die Umsetzung des Vorhabens ist für das Jahr 2017 vorgesehen.

An diesen Schmutzwasserkanal wird das Plangebiet ebenfalls angeschlossen, so dass die Ableitung des Schmutzwassers an die öffentliche Kanalisation gewährleistet ist.

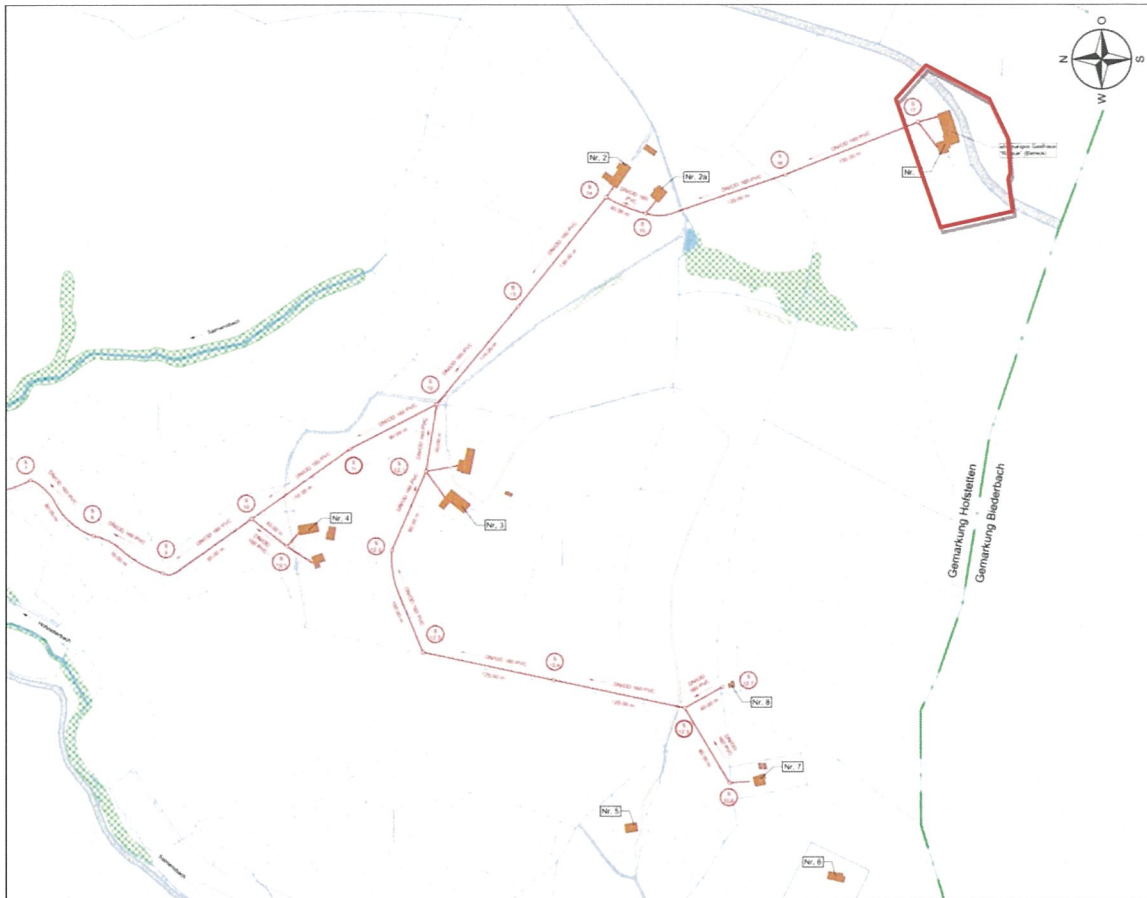


Abbildung 8: Lageplan der Abwasserbeseitigung Munde (Stand: 14.11.2016) mit schematischer Darstellung des Plangebiets

### Niederschlagswasserbehandlung

Regenwasser wird bislang ins Gelände entwässert und dort breitflächig zur Versickerung gebracht. An dieser Entwässerung wird keine Änderung vorgenommen.

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

### 6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an die Versorgung mit Telekommunikation angeschlossen. Im Zusammenhang mit der Neuverlegung des Schmutzwasserkanals werden Leerrohre für eine spätere Breitbandversorgung verlegt.

## 6.4 Grünkonzept

### 6.4.1 Eingriff und Ausgleich

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB folgende Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen:

- Anpflanzen von sechs Bäumen im Bereich des Parkplatzes,
- Verwendung UV-anteilarmer Beleuchtung im öffentlichen Raum,

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien,
- Dachbegrünung für Flachdächer,
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.

Als externe Ausgleichsmaßnahme wird dem Plangebiet die Umwandlung und dauerhafte Sicherung von 3.750 m<sup>2</sup> Mischwald/Nadelwald in einen standortgerechten Buchenwald zugeordnet. Hierbei handelt es sich um den südlich des Plangebiets bestehenden Wald auf dem Grundstück Flst.-Nr. 590/1 der Gemarkung Hofstetten.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 6.4.2 Schutz, Pflege und Entwicklung

##### Dacheindeckung

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.

##### Versiegelung

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 gering gehalten 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 häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

##### Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarne Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

#### 6.4.3 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

##### Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer bis zu 7 Grad zu begrünen.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind insbesondere technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Dachterrassen. Auf diesen Flächen ist keine Dachbegrünung erforderlich.

## **6.5 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

### **6.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Dachgestaltung

Die Vorschriften zur Dachgestaltung werden entsprechend der städtebaulichen Konzeption vorgenommen. Für das Gasthaus als markantes Hauptgebäude wird hierbei die Gestaltung als Sattel- oder Walmdach zugelassen mit einer Dachneigung von 45 bis 50 Grad. Ziel dieser Vorschrift ist, für die Hauptnutzung eine ortstypische Dachgestaltung vorzuschreiben. Zu den Walmdächern zählen hierbei auch die im Schwarzwald typischen Krüppelwalmdächer. Darüber hinaus weist das bestehende Gasthaus bereits ein Krüppelwalmdach auf.

Für die Erweiterungsbereiche nach Westen wird die Errichtung von Flachdächern vorgeschrieben. Ziel dieser Vorschrift ist, diese Bereiche auch gestalterisch der Hauptnutzung unterzuordnen.

### **6.5.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen werden nur an der Stätte der eigenen Leistung zugelassen und darüber hinaus werden selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht ausgeschlossen.

Ziel dieser Vorschrift ist, einerseits eine Verunstaltung mit Werbeanlagen an diesem Standort zu vermeiden. Andererseits ist aufgrund des abgelegenen Standorts und fehlendem Durchgangsverkehrs nur mit einem geringen Bedarf von Werbeanlagen zu rechnen. Aus diesem Grund werden die gestalterischen Vorschriften für die Errichtung von Werbeanlagen erlassen.

### **6.5.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

#### Freiflächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, dass die Freibereiche der Baugrundstücke weiterhin als Freiflächen gestaltet und genutzt werden.

## **7. Auswirkungen**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Nutzung des bisherigen Gasthauses wieder ermöglicht.

Durch die Erweiterung des früheren Gasthauses gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Vom Verlust dieser Flächen sind drei landwirtschaftliche Betriebe betroffen, die diese Flächen als Grünland (Wiesen/Mähweiden) nutzen. Eine Existenzgefährdung liegt durch den Flächenentzug nicht vor, jedoch kann durch den Flächenverlust eine Schwächung der Betriebe hervorgerufen werden.

## **7.2 Verkehr**

Eine Inanspruchnahme der Verbindung in Richtung Elzach über den „Schlosshofweg“ ist für die verkehrliche Erschließung des Plangebiets nicht erforderlich und nicht beabsichtigt. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass ortskundige Fahrer – wie bisher – von Elzach über den ‚Schlosshofweg‘ in Richtung Plangebiet fahren. Ggf. sind jedoch zusätzlich zur bestehenden Beschilderung weitere verkehrslenkende Maßnahmen erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird demnach keine Zunahme des Verkehrsaufkommens im „Schlosshofweg“ ausgelöst. Auf die dort bestehende Bebauung (landwirtschaftlicher Betrieb mit „Urlaub auf dem Bauernhof“) hat die Aufstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen.

## **7.3 Ver- und Entsorgung**

Im Jahr 2017 ist geplant, das Plangebiet an die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation der Gemeinde Hofstetten sowie an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Biederbach anzuschließen.

## **7.4 Natur | Landschaft | Umwelt**

Auf geschützte Biotope sowie Schutzgebiete hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen.

## **7.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7.6 Entschädigungen**

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

## **7.7 Kosten und Finanzierung**

Öffentliche Kosten für Erschließungsmaßnahmen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht ausgelöst. Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

# **8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren**

## **8.1 Erschließung**

Für die Entwässerung ist die Verlegung einer Schmutzwasserleitung mit 1.350 m Länge erforderlich. Für die Wasserversorgung ist die Verlegung einer Wasserversorgungsleitung mit etwa 1.900 m Länge erforderlich.

## 8.2 Sonstige vertragliche Regelungen

Zwischen der Gemeinde Hofstetten und dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abgeschlossen.

## 9. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>1,38 ha</b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa	0,34	24,6%
- öffentliche Straßenverkehrsfläche	etwa	0,12	17,1%
- private Parkfläche	etwa	0,22 ha	15,7%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>1,04 ha</b>	<b>75,4%</b>

## 10. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
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 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

## **Teil C Umweltbericht**

### **11. Einleitung**

#### **11.1 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 § 1a 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 § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

#### **11.2 Planinhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanung**

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans „Biereck“ ist es, die Voraussetzung für die Wiedereröffnung des ehemaligen Gasthauses „Rössle“ zu schaffen. Hierzu soll das ehemalige Gasthaus umgebaut und saniert werden. Außerdem ist eine Erweiterung des Gasthauses mit Gästehaus geplant.

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt etwa 4,2 km süd-südwestlich des Ortskerns von Hofstetten an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Biederbach.

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

Die zulässige Grundflächenzahl wird für die Hauptnutzung mit maximal 3.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Umgerechnet entspricht dies einer Grundflächenzahl von etwa 0,34. Diese Grundfläche (3500 m<sup>2</sup>) darf für Nebenanlagen und Stellplätze um 50 % überschritten werden, um der Nutzung als Ausflugslokal Rechnung zu tragen.

Für die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen wird das Baufenster in drei Bereiche untergliedert. Ziel dieser Festsetzung ist, dass sich die westliche Erweiterung deutlich dem bisherigen Gasthaus unterordnet.

Die heutige Firsthöhe des Gasthauses darf hierbei um knapp 5 m erhöht werden. Im westlichen Bereich liegen die Gebäudehöhen 10 m (mittlerer Teil) bzw. 7 m (westlicher Teil) unter der maximalen Höhe des Hauptgebäudes.

#### **11.3 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen**

##### **11.3.1 Naturschutzgesetz / Wassergesetz BW**

Das Baugebiet liegt innerhalb des Naturraums „Mittlerer Schwarzwald“.

Die Fläche ist nicht als ein schutzwürdiger oder ein nach dem Naturschutzgesetz geschützter Bereich gekennzeichnet. Rechtliche Festsetzungen nach Teil 4 Abschnitt 1 §§ 28 bis 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg liegen für den Vorhabenbereich nicht vor.

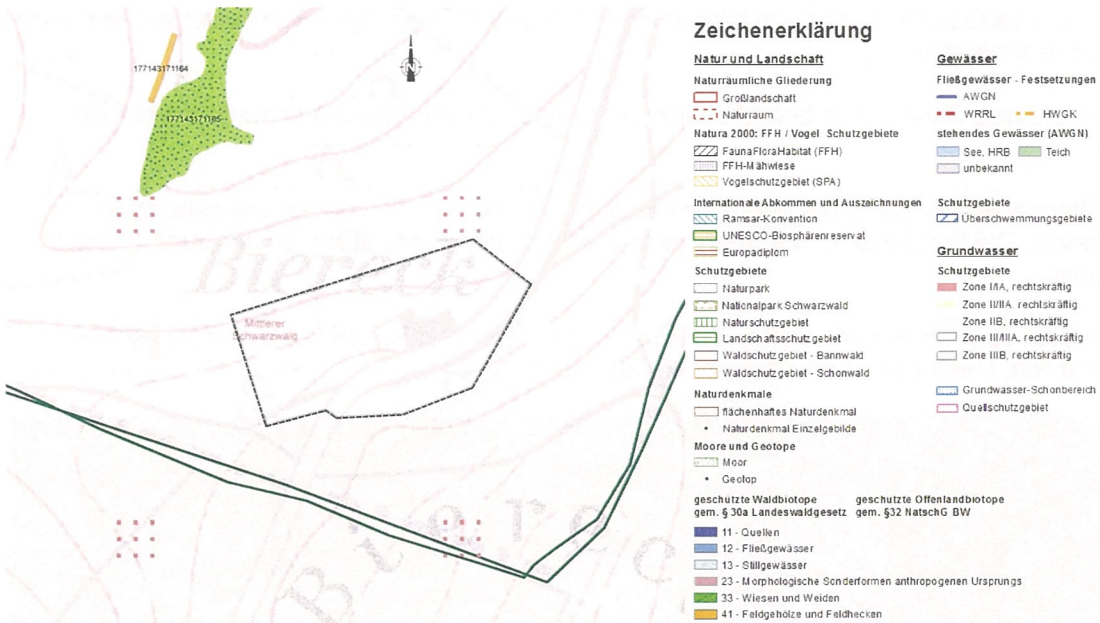


Abbildung 9: Lageplan Umweltdaten

Für den Planbereich sind auch keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, zu verzeichnen.

Wasserschutzgebiete im Sinne des § 24 Wassergesetz BW sind nicht betroffen.

### 11.3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach i.K. ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Baugrundstücke werden gemäß §11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „öffentliches Ausflugslokal, Schulungsräume, öffentliche und betriebsbezogene Beherbergung“ (SO) ausgewiesen. Der Bereich südlich der öffentlichen Straße „Munde“ wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Parkfläche“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird deshalb in einem Parallelverfahren geändert.

## 12. Beschreibung des Bestandes

### 12.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Das zur Bebauung vorgesehene Sondergebiet liegt außerhalb der Bebauung von Hofstetten an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Biederbach.

Im Bereich der „Biereck“ zog früher die einzige Verbindungsstraße vom Elztal ins Kinzigtal über Jahrhunderte vorbei. Das auf der aussichtsreichen Passhöhe stehende Gasthaus „Rössle“ wurde hierbei im Jahr 1818 erstmals urkundlich erwähnt, ist jedoch wahrscheinlich noch viel älter.

Heute ist das Gasthaus, das von Wanderer und Ausflugsgästen genutzt wurde, seit einigen Jahren geschlossen.

Im Umfeld des Gasthauses befinden sich landwirtschaftliche / forstwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „Munde“ von Hofstetten ausgehend erschlossen. Die Straße ist im weiteren Verlauf in Richtung Biederbach für den KFZ-Verkehr gesperrt.

Vorbelastungen für den Menschen im Hinblick auf Lärm und Schadstoffbelastungen sind unerheblich. Das Plangebiet dient der Naherholung.

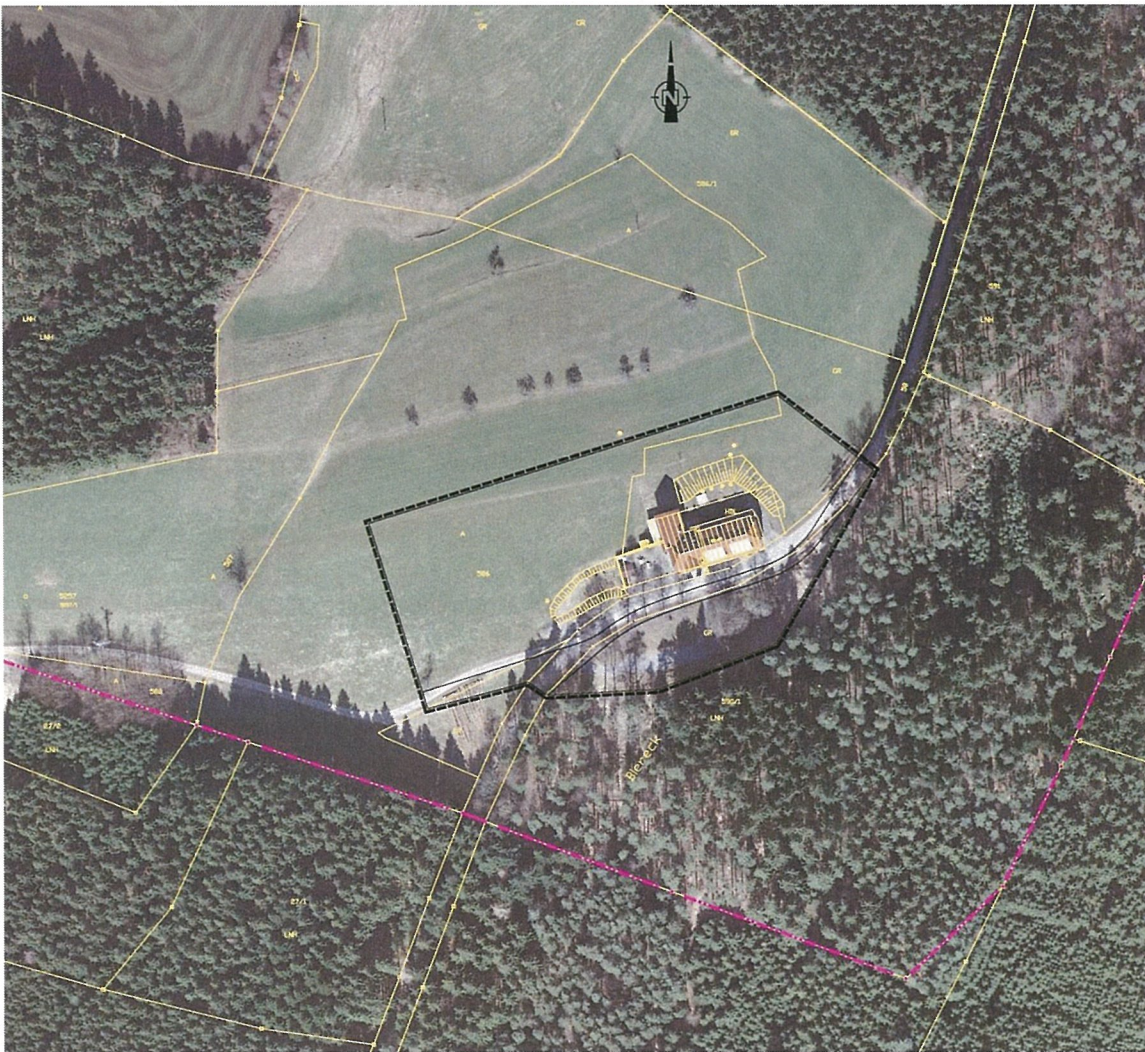


Abbildung 10: Luftbild mit Geltungsbereich

## 12.2 Beschreibung der Umwelt

### 12.2.1 Landschaftsbild | Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich auf einer Anhöhe.

Es liegt an einem nach Norden abfallenden Hang auf einer Höhe zwischen 580 m +NN und 600 m +NN. Vom bestehenden Gasthaus ergibt sich ein Ausblick auf die sich nach Norden erstreckenden Wiesenflächen.

Die ausgedehnten Wiesenflächen sowie die Waldflächen bestimmen das Landschaftsbild.

Dem Plangebiet kann auf Grund der vorhandenen Landschaftsstrukturen und den verschiedenen Wanderwegen eine wichtige Erholungsfunktion zugeordnet werden. So verläuft hier der Rundwanderweg „Großer Hansjakobweg“, mit dem in vier bis sechs Tagen das untere Kinzigtal auf den Erzählsuren des badischen Heimatschriftstellers Heinrich Hansjakob erkundet werden kann.

Eine Erholungsfunktion kam hierbei auch dem Gasthaus „Rössle“ zu, das Wanderer und Ausflugsgästen eine Einkehrmöglichkeit geboten hat.



### 12.2.2 Boden | Wasserhaushalt

#### Boden

Naturräumlich ist das Plangebiet dem Mittleren Schwarzwald zuzuordnen. Das Plangebiet ist mit Ausnahme des ehemaligen Gasthauses und der Straße unversiegelt. In den unversiegelten Bereichen weist der Boden keine oder nur eine geringe Vorbelastung auf.

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 die Bewertung des Bodens in den Bereich nordwestlich der Straße und in den Bereich südöstlich der Straße unterteilt werden.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation kann dem Boden im Bereich nordwestlich der Straße keine hohen oder sehr hohen Bewertungen zugewiesen werden, südöstlich der Straße besitzt der Boden eine hohe Wertigkeit.

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 im nordwestlichen Bereich eine mittlere Bewertung zu, im südöstlichen Bereich ist die Wertigkeit gering.

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichkörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung bestimmt.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet kann nordwestlich der Straße mit gering und südöstlich der Straße mit mittel 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 nordwestlich der Straße mit gering und südöstlich der Straße mit gering bis mittel eingestuft.

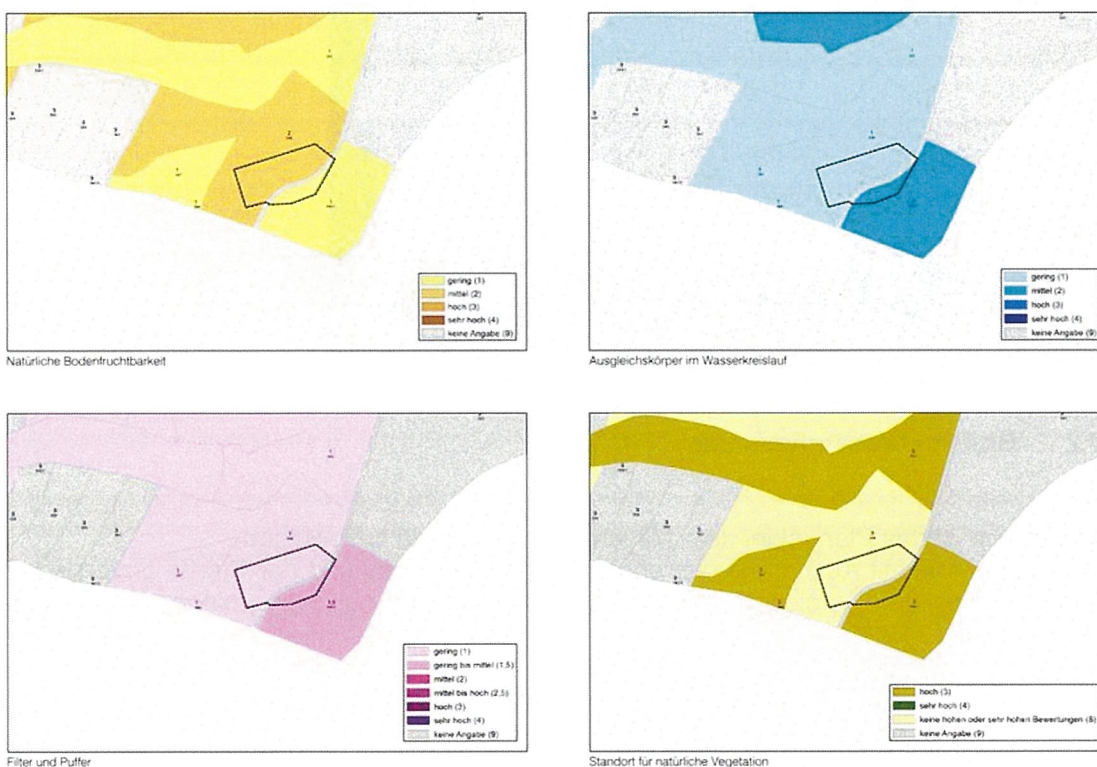


Abbildung 11: Bodenschätzkarte, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg

### Wasserhaushalt

- *Oberflächenwasser*

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

- *Grundwasser*

Das Grundwasser hat keine Bedeutung für das Plangebiet.

### 12.2.3 **Klima**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Mittleren Schwarzwaldes.

Hier liegen die Jahresdurchschnittstemperaturen bei ca. 9°C. Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen betragen ca. 1300 mm/a.

Das Plangebiet ist weitgehend un bebaut und stellt eine Offenlandfläche dar.

### 12.2.4 **Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Die aktuelle Nutzung ist vor allem nordwestlich der Straße landwirtschaftlich geprägt. Südlich der Straße „Munde“ sind zwar ebenfalls Wiesenflächen zu verzeichnen. Hier handelt es sich aber um waldnahe Fettwiesen, die durch einen Fahrweg durchschnitten werden. Landschaftsbestimmend sind hier die angrenzenden Misch- / Nadelwaldbestände.

Die im nordwestlichen Bereich vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen der Grünlandnutzung (Fettwiese mittlerer Standorte). Im Bereich des Gasthauses befinden sich auch eine Dauergrünlandfläche und ein Gartengelände. Das Dauergrünland im gebäudenahen Bereich weist einen artenarmen Grasbestand auf. Die Gartenanlage wird als Spielplatz genutzt.

Bei den Wiesen südöstlich der Straße „Munde“ handelt es sich, wie bereits erwähnt, um waldnahe Fettwiesen mit durchschnittlichem Artenbestand.

Hier befinden sich auch zwei Baumgruppen. Die westliche Baumgruppe besteht aus 5 Birken mit einem Stammdurchmesser von ca. 30 cm. Die östliche Baumgruppe besteht aus 2 Winterlinden mit einem Stammdurchmesser von ca. 50 – 60 cm.

An die waldnahen Wiesen schließt Waldbestand an (zu 95 % aus Nadelwald -Fichte/ Kiefer).

Die vorhandenen Biotoptypen sind größtenteils von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (Wiesenflächen). Nur die vorhandenen Baumgruppen weisen eine hohe bzw. sehr hohe naturschutzfachliche Wertigkeit auf.

Eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung besitzen die Gartenfläche und das Dauergrünland. Der Gebäudefläche sowie den übrigen befestigten Flächen kommt eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung zu.

Die Zuordnung ist den nachfolgenden Karten zu entnehmen.

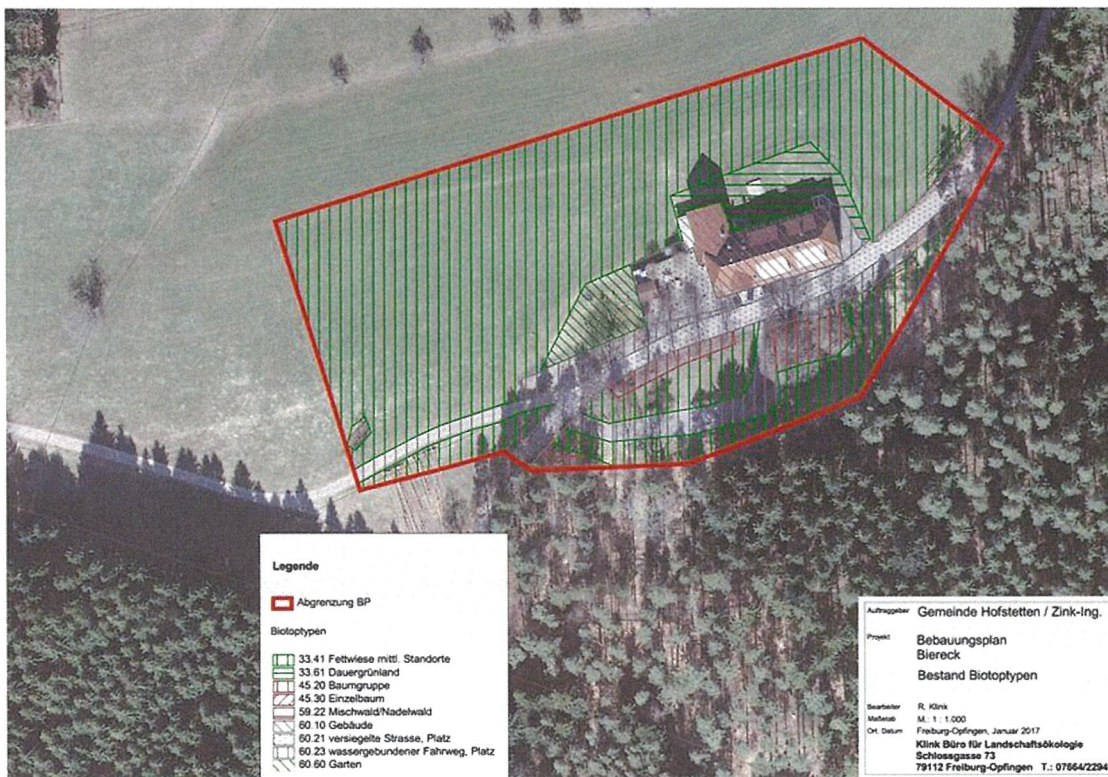


Abbildung 12: Karte Bestand

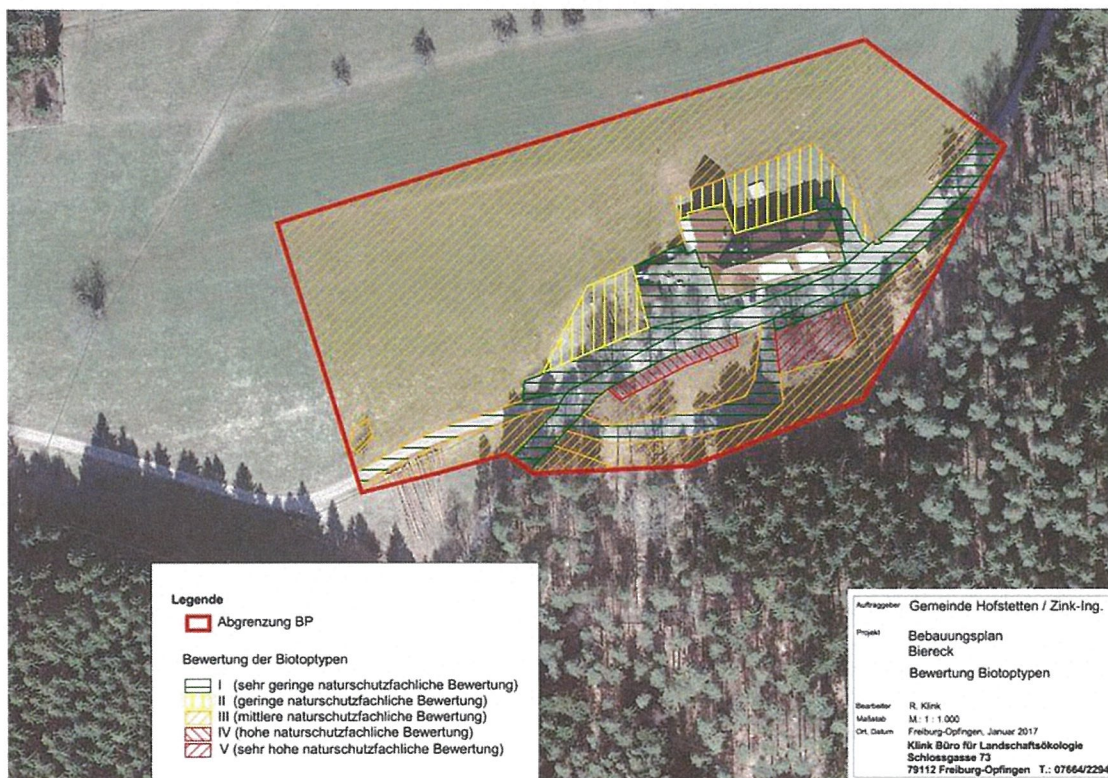


Abbildung 13: Karte Bewertung

Die vorhandene Fauna wurde im Zuge einer artenschutzrechtlichen Betrachtung erhoben (artenschutzrechtliche Betrachtung, Büro Klink, Freiburg).

Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

#### Fledermäuse, Haselmaus und Biber

Für vier Fledermausarten wäre ein Vorkommen potentiell möglich. Bei diesen Arten handelt es sich aber nur um Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet.

Alle vier Arten können im Bereich der bestehenden Ortsbebauung Wohnstuben oder Überwinterungsquartiere besitzen.

Aufgrund fehlender Gehölzstrukturen (Hecken, Feldgehölz) in der Erweiterungsfläche ist das Vorkommen der Haselmaus sehr unwahrscheinlich.

#### Avifauna

Die in der artenschutzrechtlichen Betrachtung genannten streng geschützten und besonders geschützten Vogelarten haben im Bereich des geplanten Baugebietes auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ungünstige Brut- und Nahrungsbedingungen. Ein Vorkommen ist auch als Nahrungsgast mit Ausnahme des Roten Milan sehr unwahrscheinlich. An Vogelarten sind vor allem Bewohner der Hausgärten zu verzeichnen.

#### Reptilien

Für alle in der artenschutzrechtlichen Betrachtung genannten streng geschützten Reptilien- und Amphibienarten ist aufgrund der derzeitigen Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet kein Bestand zu vermuten. Ein Vorkommen der Zauneidechse wurde im Gebiet nicht beobachtet und ist für das Plangebiet auch nicht anzunehmen.

#### Tagfalter, Libellen und Käfer

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

### **12.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Der Planbereich besitzt jedoch einen geschichtlichen Hintergrund.

Im Bereich der „Biereck“ zog früher die einzige Verbindungsstraße (Römerstraße) vom Elztal ins Kinzigtal über Jahrhunderte vorbei. Das auf der Passhöhe stehende Gasthaus „Rössle“ wurde im Jahr 1818 erstmals urkundlich erwähnt, ist jedoch wahrscheinlich noch viel älter.

Es bot den Fuhrleuten und den Fuhrknechten, die bei schweren Fahrten von Elzach und von Hofstetten her mit ihren Pferden Vorspann geleistet hatten, eine will kommende Einkehr.

Darüber hinaus wurde auf der „Biereck“ jedes Jahr an Pfingsten ein „Schellenmarkt“ abgehalten. Auf diesem Markt wurden von den Hirtenbuben aus der umliegenden Gegend die Glocken für die Herde gekauft oder getauscht.

## **13. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Auf der Grundlage verschiedener Daten und Erhebungen werden im Rahmen des Umweltberichtes die Auswirkungen auf die Schutzgüter bewertet.

### **13.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet wird heute durch ausgedehnte Wiesenflächen bestimmt. Durch die Erweiterung des vorhandenen Gasthauses in Richtung Westen gehen diese Wiesenflächen zum Teil verloren.

Der geplante Umbau des ehemaligen Gasthaus „Rössle“ sowie die geplante Erweiterung um ein Gästehaus ist jedoch Grundlage für eine Wiedereröffnung des Gastronomiebetriebes. Als Ausflugslokal für Wanderer und Ausflugsgäste besitzt das Gasthaus eine wichtige Erholungsfunktion für die Gemeinde Hofstetten ebenso wie für die Gemeinden Elzach und Biederbach.

Als zusätzliches Angebot ist beabsichtigt, das Gasthaus „Rössle“ um einen Bereich für Schulungen und Tagungen zu erweitern.

Der Bereich der „Biereck“ ist auch ein Etappenziel auf dem 100 km langen Rundwanderweg „Großer Hansjakobweg“.

Dem Bereich der „Biereck“ mit dem Gasthaus „Rössle“ kann somit eine große Bedeutung für die Naherholung zu geordnet werden.

Immissionsbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Auf Grund der umgebunden Nutzung (Grünlandflächen / Wald) ist die Ausweisung eines Immissionsschutzstreifens zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln nicht erforderlich.

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Zufahrtsstraße zur „Biereck“ kann sich durch die geplante zusätzliche Nutzung des Gasthauses für Tagungen und Schulungen geringfügig erhöhen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist hierdurch jedoch nicht zu erwarten.

Änderungen an der bestehenden verkehrlichen Erschließung sind nicht vorgesehen. Die Straße bleibt im weiteren Verlauf in Richtung Biederbach für den Kfz-Verkehr gesperrt

Insgesamt betrachtet, ergibt sich durch die Wiedereröffnung des Gasthauses „Rössle“ eine Verbesserung der Erholungsfunktion im Bereich der „Biereck“.

### **13.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt etwa 4,2 km süd-südwestlich des Ortskerns von Hofstetten an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Biederbach.

Es handelt sich um einen offenen, weitgehend un bebauten Landschaftsbereich mit großer Bedeutung für die Naherholung.

Mit der geplanten Maßnahme wird die Voraussetzung für die Wiedernutzung des ehemals vorhandenen Gasthauses „Rössle“ geschaffen. Gleichzeitig ist eine Erweiterung des vorhandenen Gasthauses geplant.

Die Bebauung ist jedoch so konzipiert, dass sie sich in das vorhandene Landschaftsbild einfügt. Beabsichtigt ist die Errichtung eines höhenmäßig gegliederten Gebäudes. Hierbei stellt das Gasthaus „Rössle“ auf Grund seiner Höhe und Dimensionierung den prägenden Gebäudeteil dar. Die Erweiterungsbebauung aus Seminarbereich und Gästehaus sollen sich diesem Baukörper deutlich unterordnen.

Für das Gasthaus als markantes Hauptgebäude wird die Ausführung eines Sattel- oder Walmdachs vorgeschrieben. Hierdurch kann eine ortstypische Dachgestaltung gewährleistet werden. Diese Vorschrift ermöglicht auch die Ausführung eines Krüppelwalmdaches, wie es das Bestandsgebäude heute aufweist.

Für die Erweiterungsbereiche nach Westen sind Flachdächer vorgesehen. Zur besseren Einbindung sind die Flachdächer bei einer Neigung bis zu 7 Grad mit einer Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Terrassenflächen, Belichtungsflächen sowie technische Einrichtungen. Durch die Ausweisung eines Flachdaches im Bereich der Terrasse, kann der Ausblick auf die offene Landschaft für Wanderer und Besucher hier offen gehalten werden.

Die vorgesehene Gestaltung führt somit zu einer Eingriffsminderung. Das neue Gasthaus sowie die Erweiterungsgebäude fügen sich ins Landschaftsbild ein. Eine wesentliche optische Störung des Landschaftsbildes auch im Hinblick auf die Fernwirkung entsteht nicht.

Ferner weist das Landschaftsbild aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits eine Beeinträchtigung auf.

### 13.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in erster Linie durch Versiegelungen (Vollversiegelung / Teilversiegelung) hervorgerufen.

Vollversiegelungen erfolgen im Plangebiet im Wesentlichen im Bereich der geplanten Gebäude.

Bei Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Die Flächen stehen hier nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen zur Verfügung.

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

Bei einer Teilversiegelung bleiben die Bodenfunktionen hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser in eingeschränktem Umfang erhalten. Eine Teilversiegelung ist im Bereich der Stellplatzflächen und ihren Zufahrten vorgesehen. Diese sind in einem versickerungsfähigen Aufbau herzustellen.

Aufgrund der heute größtenteils unversiegelten Flächen kann die geplante Versiegelungsrate als hoch bezeichnet werden. Nur im Bereich der Straße „Munde“ und im Bereich des bestehenden Gasthauses sind heute Versiegelungen vorhanden.

Um einen ausgewogenen Eingriff in das Schutzgut Boden zu erhalten – d.h. keine übermäßige Versiegelung bei gleichzeitig flächensparender Bauweise – wird die Grundflächenzahl auf maximal 3.500 m<sup>2</sup> (dies entspricht einer GRZ von ca. 0,34) festgelegt.

Diese Grundflächenzahl (3500 m<sup>2</sup>) darf für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden.

Die verbleibenden Flächen bleiben als offene Freiflächen erhalten. Hier erfolgt keine / bzw. keine wesentliche Veränderung der Bodenfunktionen.

Insgesamt betrachtet, führt die Maßnahme zum Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der Erweiterungsbebauung sowie des Parkplatzes.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als erheblich zu bezeichnen.

Der mit der Umsetzung der Planung einhergehende Eingriff in das Schutzgut Boden muss ausgeglichen werden.

### **13.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

#### 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 durch die geplante Erweiterungsbebauung zu einem Verlust an Flächen, die für die Infiltration von Regenwasser zur Verfügung stehen bei gleichzeitig vermehrtem Oberflächenwasserabfluss.

Durch die Ausbildung begrünter Dachflächen kann dieser Entwicklung entgegengewirkt werden. Das Gründach führt neben einer Regenwasserrückhaltung auch zu einer Reduzierung der Abflussmenge.

Das verbleibende Regenwasser wird wie bislang ins Gelände entwässert und breitflächig zur Versickerung gebracht. An dieser Entwässerung wird keine Veränderung vorgenommen.

Um die Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes weiter zu mindern, ist vorgesehen, dass Stellplätze und ihre Zufahrten nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig sind.

Darüber hinaus wird zum Schutz des Grundwassers die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen vermieden werden kann.

### **13.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten-/Lebensgemeinschaften**

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere. Auswirkungen ergeben sich vor allem durch den Verlust von Flächen und die Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Lärm- und Schadstoffemissionen.

Während der Bauphase ist im Plangebiet vor allem mit Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm / Staub) zu rechnen.

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.

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften werden durch die geplante Bebauung vor allem Grünlandflächen (Fettwiesen mittlerer Standorte) in Anspruch genommen. Diese besitzen eine mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit.

Neben den Fettwiesenbereichen werden auch Dauergrünland- und Gartenflächen überplant. Diese weisen eine geringe naturschutzfachliche Bewertung auf.

Nur im Bereich des geplanten Parkplatzes sowie durch die leichte Verschiebung der Straße erfolgt ein Eingriff in Bereiche von hoher / sehr hoher naturschutzfachlicher Bedeutung. Es handelt sich hierbei um einen Eingriff in zwei kleinere Baumgruppen (Baumgruppe aus 5 Birken bzw. aus zwei Linden). Der Eingriff in den Waldbestand (Nadelwald) ist vernachlässigbar.

Insgesamt betrachtet, kann der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen als von mittlerer Bedeutung betrachtet werden. Lediglich der Wegfall der beiden Baumgruppen ist als erheblich zu bezeichnen.

Der mit der Umsetzung der Planung einhergehende Eingriff in das Schutzgut Artengemeinschaften muss ausgeglichen werden.

Die Einschätzung zu Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten im Plangebiet wird in der artenschutzrechtlichen Betrachtung wiedergegeben (Büro Klink, Freiburg). Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu folgendem Ergebnis:

**Fazit:**

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

*Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der in der artenschutzrechtlichen Betrachtung aufgeführten Arten, die zur Verletzung der Verbotstatbestände führt, ist nicht gegeben.*

*Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig. Bei Durchführung des Vorhabens gehen nur Grünlandbestände verloren. Durch die verbleibenden Grünlandgebiete um das Baugebiet besteht eine Rückzugsmöglichkeit für Tagfalter.*

*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.*

### **13.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

Durch die geplante Maßnahme ergeben sich Änderungen im Hinblick auf das Klima. Diese können wie bei den anderen Schutzgütern ebenfalls in baustellenbedingt und anlagenbedingt unterschieden werden.

Während der Bauphase kommt es zu temporären Staub- und Schadstoffimmissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge. Auf Grund der begrenzten Eingriffsfläche ist diese Beeinträchtigung als relativ gering zu bezeichnen.

Anlagebedingt führt die geplante Versiegelung zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit, da der Versiegelungsgrad zunimmt. Die neu versiegelten Flächen strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung. Sie gehen als Kaltluftentstehungsgebiet verloren.

Auf Grund der relativ begrenzten Erweiterungsbebauung sowie der noch offenen Landschaftsbereiche im Umfeld des geplanten Baugebietes können die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen als gering bzw. unerheblich bezeichnet werden. Durch die Ausweisung von Gründächern wird der Eingriff zusätzlich reduziert.

### **13.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter. Eventuell vorhandene Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Planungsvorhabens nicht beeinträchtigt oder werden verlegt.

### **13.8 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.

## **14. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens**

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.

### **14.1 Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffes i. Z. 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)

## 14.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung zu erwartender erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen

- Verwendung von UV- anteilarmen Beleuchtungskörper im öffentlichen Raum  
Durch die Verwendung von UV- anteilarmen Beleuchtungskörper (zum Beispiel Natriumdampf-Hochdruckleuchten, LED-Leuchten) wird der Eingriff in die vorhandene Fauna reduziert. Dies ist vor allem aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der freien Landschaft von Bedeutung. Ferner führt die Verwendung von LED-Leuchten zu einer Reduzierung des Stromverbrauches.
- Reduzierung der Flächenversiegelung  
Eine Reduzierung der Flächenversiegelung ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (Belag und Aufbau) im Bereich von PKW Stellplätzen und ihren Zufahrten zu erzielen.  
Hierdurch kann die Grundwasserneubildung zum Teil erhalten werden.
- Versickerung von Oberflächenwasser  
Das anfallende Oberflächenwasser wird wie bislang ins Gelände entwässert und dort zur Versickerung gebracht. Hierdurch kann der Eingriff ins Grundwasser gemindert werden.
- Ausweisung von Gründächern  
Für die Erweiterungsbereiche nach Westen wird die Errichtung von Flachdächern vorgesehen. Zur besseren Einbindung sind die Flachdächer bei einer Neigung bis zu 7 Grad mit einer Dachbegrünung zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Terrassenflächen, Belichtungsflächen sowie technische Einrichtungen.  
Neben der Verbesserung der Einbindung in die Landschaft dienen die Flachdächer auch der Wasserrückhaltung. Je nach Bauart können Gründächer 50 bis 90 % der Niederschläge zurückhalten. Ein Großteil des Wassers verdunstet, der Rest fließt zeitlich verzögert ab.  
Ein weiterer Vorteil liegt in der Klimaverbesserung. Außerdem können Dachbegrünungen die im Zuge der Baumaßnahme verlorengelassenen Grünflächen zum Teil kompensieren.
- Pflanzmaßnahmen  
Entlang der Straße "Munde" ist im Bereich des Parkplatzes die Pflanzung von 6 hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen vorgesehen. Diese tragen zur Eingrünung des Parkplatzes bei und stellen neuen Lebensraum dar.

## 15. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

(Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an das Bewertungsmodell der LUBW)

### 15.1 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)
<b>A</b>								
<b>B</b>	Baumgruppe Baumgruppe	33 17	0,024 0,014	0,792 0,238	Einzelbäume 6St x 16 +80	6*	0,0576	0,3456
<b>C</b>	Fettwiese  Mischwald / Nadelwald  Einzelbaum	13  12  12	0,9458  0,0086  0,003	12,308  0,103  0,036	Fettwiese	13	0,503	6,539
<b>D</b>	Garten  Dauergrünland	6  6	0,0343  0,0578	0,206  0,347	Garten / Spielplatz	6	0,034	0,204
<b>E</b>	wassergebundener Weg/ Platz  versiegelte Straße/ Platz  Gebäude	2  1  1	0,1223  0,1244  <u>0,0658</u>  1,4000	0,245  0,124  <u>0,066</u>  14,465	wassergebundener Weg/ Parkplatz  asphaltierte Straße  Baufläche Baufläche mit Gründach  Nebenanlagen	2  1  1 4  1 2	0,19  0,124  0,18 0,17  0,0875 <u>0,0875</u>  1,400	0,380  0,124  0,180 0,680  0,088 <u>0,175</u>  8,7156
	<b>Kompensationsdefizit</b>				<b>57.494 Punkte</b>			

\*Hinweis: \* = Flächenüberschneidung

**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

**15.2 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, Gehölzbestand	1,0875	1,8	1,2	1,1	Grünflächen, Gehölzbestand	0,5610	1,8	1,2	1,1
wassergeb. Weg	0,1223	0,5	0,5	0,5	wassergeb. Weg	0,2775	0,5	0,5	0,5
Bebauung/befestigte Flächen	0,1902	0	0	0	Bebauung/befestigte Flächen	0,5615	0	0	0

### Ermittlung der Wertstufen der Böden und Herleitung der Ökopunkte

vor dem Eingriff	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
	1,8 - 1,2 - 1,1	1,366	5,464
	0,5 - 0,5 - 0,5	0,5	2
	0 - 0 - 0	0	0

$$\begin{array}{l}
 1,0875 \text{ ha} \times 5,464 = 5,9421 \\
 0,1223 \text{ ha} \times 2,0 = 0,2446 \\
 0,1902 \text{ ha} \times 0,0 = 0,0000
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{l} 1,0875 \\ 0,1223 \\ 0,1902 \end{array}} \right\} 6,1867 = 61.867 \text{ Punkte}$$

nach dem Eingriff	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
	1,8 - 1,2 - 1,1	1,366	5,464
	0,5 - 0,5 - 0,5	0,50	2
	0 - 0 - 0	0	0

$$\begin{array}{l}
 0,5610 \text{ ha} \times 5,464 = 3,0653 \\
 0,2775 \text{ ha} \times 2,0 = 0,5550 \\
 0,5615 \text{ ha} \times 0,0 = 0,00
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{l} 0,5610 \\ 0,2775 \\ 0,5615 \end{array}} \right\} 3,6203 = 36.203 \text{ Punkte}$$

Für die extensive Dachbegrünung im Planungsgebiet werden 3 Ökopunkte/m<sup>2</sup> angesetzt.  
 1500 m<sup>2</sup> x 3 = 4500 Ökopunkte

**Kompensationsdefizit:**

**21.164 Punkte**

Erläuterung

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

### 15.3 Gesamtdefizit

Schutzgut Tiere und Pflanzen	57.494 Punkte
Schutzgut Boden	<u>21.164 Punkte</u>

**78.658 Punkte**

Die Bilanzierung zeigt auf, dass vor allem beim Schutzgut Tiere und Pflanzen aber auch beim Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit zu verzeichnen ist.

Dieses Kompensationsdefizit kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Deshalb ist der Ausgleich des Kompensationsdefizites außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

### 15.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffes sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes erforderlich.

Das Defizit für den Eingriff in das Schutzgut Tiere und in das Schutzgut Boden beträgt **78.658 Punkte**.

Dieses Defizit kann durch die Umwandlung des angrenzenden Mischwaldes / Nadelwaldes in einen standortgerechten Laubwald ausgeglichen werden.

Beim bestehenden Wald handelt es sich um einen Mischwald mit überwiegendem Nadelbaumanteil (vorwiegend Fichte und Kiefer). Dieser naturferne Waldbestand ist in einen Buchenwald basenarmer Standorte mit entsprechendem Waldtrauf umzugestalten.

Bewertung Bestand 12 Punkte

Bewertung Planung 33 Punkte

Aufwertung 21 Punkte

Es sind somit ca. 3750 m<sup>2</sup> des naturfernen Mischwaldes in einen Buchenwald basenarmer Standorte umzuwandeln. Die vorhandenen Kiefern sind im Überhaltbetrieb zu erhalten.

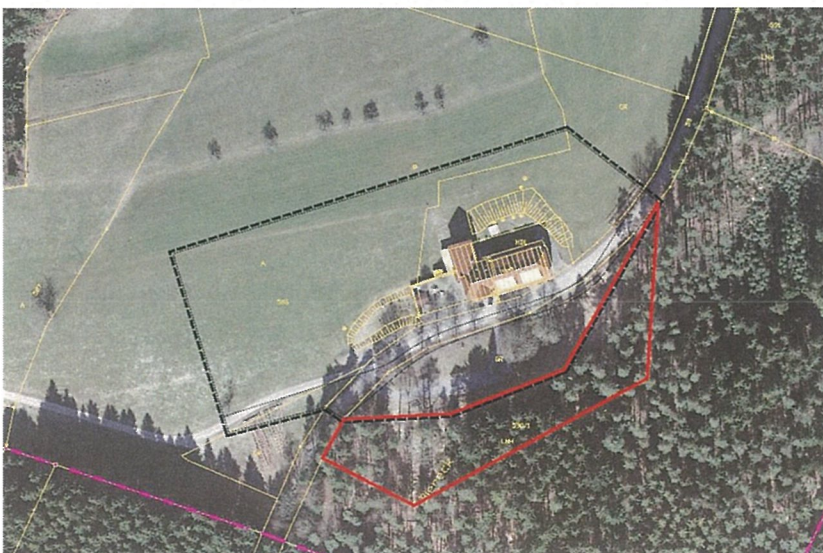


Abbildung 14: Lageplan externe Ausgleichsmaßnahme

## 16. 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.

Die externen Maßnahmen im Bereich der Waldfläche werden jährlich über einen Zeitraum von 3 Jahren auf ihre Vitalität hin kontrolliert.

## 17. Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeinde Hofstetten plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes um die Voraussetzung für den Umbau des ehemaligen Gasthaus „Rössle“ sowie die geplante Erweiterung um ein Gästehaus ermöglichen zu können.

Das Plangebiet ist etwa 1,40 ha groß.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes kann die frühere Nutzung als Gasthaus für Wanderer und Ausfluggäste wieder aufgenommen werden.

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 (Fläche für die Erweiterung) heute weitgehend landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Umweltauswirkungen liegen im Wesentlichen im Verlust von Boden sowie Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Durchführung aller Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der externen Maßnahmen keine Beeinträchtigungen verbleiben und der Eingriff als ausgeglichen bezeichnet werden kann.

## Teil D Zusammenfassende Erklärung

### 18. Einleitung

Die Planungsziele des Bebauungsplanes „Biereck“ bestehen in der

- Reaktivierung des Gasthauses „Rössle“ auf der Biereck und
- Erweiterung des Gasthauses um einen Schulungsbereich mit Gästehaus.

Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke als Sondergebiet festgesetzt und ein Ausflugslokal mit Beherbergung zugelassen. Außerdem werden im Sondergebiet Anlagen und Einrichtungen für die Durchführung von Schulungen und Tagungen mit Übernachtungsmöglichkeiten zugelassen.

### 19. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das ehemalige Gasthaus „Rössle“ auf der „Biereck“ steht seit einigen Jahren leer. Die frühere öffentliche Nutzung des Gasthauses für Wanderer und Ausflugsgäste soll wieder aufgenommen werden. Die „Biereck“ stellt hierbei nicht nur für die Gemeinde Hofstetten einen wichtigen Ausflugspunkt dar, sondern insbesondere auch für die umliegenden Gemeinden Elzach und Biederbach und die Region. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1,4 ha und liegt etwa 4,2 km süd-südwestlich des Ortskerns von Hofstetten an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Biederbach.

Das Plangebiet weist heute verschiedene bauliche Einrichtungen auf. Es handelt sich hierbei um das ehemalige Gasthaus „Rössle“ mit entsprechenden Außenanlagen (Terrasse, Spielplatz) und Parkplatz.

Die Erweiterungsfläche wird heute weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Die Umweltauswirkungen liegen im Wesentlichen im Verlust von Boden sowie Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Durchführung aller Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der externen Maßnahme keine Beeinträchtigungen verbleiben und der Eingriff als ausgeglichen bezeichnet werden kann.

### 20. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 11.07.2016 bis einschließlich 12.08.2016.

Vorgetragen wurde die Anregung, dass die öffentliche Zufahrt zum Plangebiet nicht von Elzach über den privaten „Schlosshofweg“ erfolgen darf.

Die offizielle verkehrliche Erschließung des Plangebiets mit Beschilderung der „Biereck“ erfolgt daher weiterhin über die gut ausgebaute Straße „Munde“ von Hofstetten. Ggf. sind später weitere verkehrslenkende Maßnahmen erforderlich.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgte in der Zeit vom 10.04.2017 bis zum 12.05.2017.

In dieser Zeit gingen keine Anregungen aus der Öffentlichkeit ein.

### 21. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 07.07.2016 von der Planung unterrichtet.

Insbesondere zur Größe des Plangebiets und zum Umfang der zugelassenen Nutzungen wurden durch Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2 Raumordnung, Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, und Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein Anregungen vorgetragen. Hintergrund ist, dass sich das Plangebiet weit außerhalb des Siedlungsbereichs der Gemeinde Hofstetten in süd-südwestlicher Richtung befindet und es sich aus raumordnerischer und bauleitplanerischer Sicht um eine vom Siedlungsbereich abgesetzte Lage im Außenbereich handelt.

Diesen Anregungen wurde entsprochen und Geltungsbereich und zulässige Nutzungen im Plangebiet reduziert. Gleichzeitig wurde die öffentliche Nutzung des Gasthauses in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft, die Sicherung von Wasserversorgung und Entwässerung des Plangebiets darzulegen.

Das Plangebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Biederbach angeschlossen. Zur Ableitung des Schmutzwassers wird ein neuer Schmutzwasserkanal verlegt, an den das Plangebiet angeschlossen wird.

Entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Waldwirtschaft, die Waldfläche südlich der Straße „Munde“ zu berücksichtigen.

Hierzu wurde der Geltungsbereich des Plangebiets soweit reduziert, dass keine Waldinanspruchnahme erfolgt. Zusätzlich wurde die überbaubare Grundstücksfläche soweit reduziert, dass der erforderliche Waldabstand eingehalten ist.

Ebenfalls entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, die Inanspruchnahme von Grünlandflächen zu reduzieren.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 10.04.2017 bis zum 12.05.2017 öffentlich ausgelegt.

Entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, die externe Ausgleichsmaßnahme rechtlich zu sichern. Hierzu wurde eine Baulast eingetragen.

## 22. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeit kommt die „Null-Variante“ in Betracht, also der Verzicht auf die Planung. In diesem Fall würde zwar die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft reduziert. Die „Biereck“ stellt aber nicht nur für die Gemeinde Hofstetten einen wichtigen Ausflugspunkt dar, sondern insbesondere auch für die umliegenden Gemeinden Elzach und Biederbach und die Region. Darüber hinaus ist die „Biereck“ ein Etappenziel auf dem 100 km langen Rundwanderweg „Großer Hansjakobweg“, mit dem in vier bis sechs Tagen das untere Kinzigtal auf den Erzählspuren des badischen Heimatschriftstellers Heinrich Hansjakob erkundet werden kann. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans kann das Gasthaus nicht reaktiviert werden und es besteht die Gefahr, dass an diesem wichtigen Ausflugspunkt eine Brache entsteht.

Hofstetten ,.....

.....

Henry Heller  
Bürgermeister

Lauf, 26.05.2017 Kr/Zim-la

**ZINK**  
INGENIEURE

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

Planverfasser