

Stand: 15.10.2024

Anlage Nr. 3

Fassung: Sitzung



**Gemeinde Hofstetten**  
**Ortenaukreis**

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

**Begründung**

---

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. EINLEITUNG .....	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 BEBAUUNGSPLANUNG .....	5
2.1 <i>Begründung der Erforderlichkeit</i> .....	5
2.2 <i>Artenschutz</i> .....	6
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 .....	11
4.1 <i>Raumordnung</i> .....	11
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> .....	14
4.6 <i>Auswirkungen auf andere Planungen</i> .....	15
<b>TEIL B PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>16</b>
5. PLANUNGSKONZEPT .....	16
5.1 <i>Ziele und Zwecke der Planung</i> .....	16
5.2 <i>Städtebauliches Konzept</i> .....	17
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	18
6.1 <i>Bebauung</i> .....	18
6.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i> .....	19
6.3 <i>Bauweise</i> .....	19
6.4 <i>Überbaubare Grundstücksflächen</i> .....	19
6.5 <i>Verkehr</i> .....	19
6.6 <i>Technische Infrastruktur</i> .....	20
6.7 <i>Grünflächen</i> .....	21
6.8 <i>Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> .....	21
6.9 <i>Schutzmaßnahmen für Freileitungen</i> .....	27
7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT .....	27
7.1 <i>Dachgestaltung</i> .....	27
7.2 <i>Gestaltung der unbebauten Flächen</i> .....	27
7.3 <i>Einfriedungen</i> .....	27
7.4 <i>Werbeanlagen</i> .....	28
8. AUSWIRKUNGEN .....	28
8.1 <i>Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen</i> .....	28
8.2 <i>Verkehr</i> .....	28
8.3 <i>Ver- und Entsorgung</i> .....	28
8.4 <i>Natur   Landschaft   Umwelt</i> .....	28
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	28
9.1 <i>Bodenordnung</i> .....	28
9.2 <i>Entschädigungen</i> .....	28
9.3 <i>Kosten und Finanzierung</i> .....	29
9.4 <i>Gewässerverlegung</i> .....	29
10. FLÄCHENBILANZ .....	30

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1 - Überflutungsflächen, LUBW, Stand 2016 .....	7
Abbildung 2: Flurkarte mit Geltungsbereich; Quelle: LGL, Darstellung: Zink Ingenieure.....	8
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Luftbild der Gemeinde Hofstetten mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL, eigene Darstellung Zink Ingenieure .....	9
Abbildung 4: Darstellung der Biotopflächen im Nahbereich des Plangebiets; Quelle: LUBW, eigene Darstellung Zink Ingenieure.....	10
Abbildung 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Kapitel 4.2.1 Windenergie) i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016 (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, eigene Darstellung.....	11
Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach mit Darstellung des Plangebiets; Quelle: Geoportal Raumordnung BW, eigene Darstellung .....	12
Abbildung 7: Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans (FNP) (Auszug) für den Bereich des Krämershofs mit Markierung der zusätzlichen Gewerbefläche durch den Bebauungsplans "Krämershof II"; Quelle: Zink Ingenieure, eigene Darstellung .....	13
Abbildung 8: Grabenplanung im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Krämershof" von 2017 (Auszug); Quelle: Zink Ingenieure GmbH, eigene Darstellung .....	15
Abbildung 9: Auszug aus dem Lageplan der Planung zur Verlegung des Gewässergrabens im nördlichen Bereich des Plangebiets; Quelle: Zink Ingenieure GmbH, eigene Darstellung .....	15
Abbildung 10: Planzeichnung des vBP "Krämershof" von 2017 mit Abgrenzung des Bebauungsplans "Krämershof II"; Quelle: Zink Ingenieure GmbH, eigene Darstellung .....	16
Abbildung 11: Lage der externen Ausgleichsmaßnahme (Streuobstwiese) .....	26
Abbildung 12: Auszug aus dem Lageplan der Planung der Grabenverlegung im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanverfahrens; Quelle: Zink Ingenieure GmbH, eigene Darstellung.....	29

## **Teil A Einleitung**

### **1. Einleitung**

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

Die ortsansässige Firma „Krämer Brennteile“ möchte auch zukünftig an ihrem Standort produzieren. Um die auf dem Grundstück bestehende Produktionshalle planungsrechtlich zu sichern und auch weiteren Platz für eine mögliche Firmenerweiterung und Lagerflächen zu schaffen, soll für den nördlichen Bereich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 720 ein Bebauungsplan aufgestellt und an den als Mischgebiet ausgewiesenen Teil des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Krämershof“ von 2017 angegliedert werden. Teilweise wird dieser auch im Anschlussbereich des neuen Bebauungsplans überlagert, sodass dort die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans „Krämershof II“ Gültigkeit haben. Somit können Unstimmigkeiten zwischen der bisherigen Planung und dem tatsächlich umgesetzten Gebäude (Produktionshalle) durch die neuen Festsetzungen ausgeräumt werden.

Da durch die Gegebenheiten vor Ort auf dem Betriebsgelände die bisher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Krämershof“ von 2017 angedachte Grabenverlegung des Gewässers 2. Ordnung im Norden des Plangebiets nicht mehr in vorgesehener Art und Weise möglich ist, soll auch eine neue und naturangepasste Grabenplanung und -verlegung mit in die Planung aufgenommen und umgesetzt werden.

#### **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.

#### **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 einen gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan darstellt. Des Weiteren ist der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren zu ändern und an die neuen Gegebenheiten vor Ort anzupassen.

#### **1.4 Aufstellungsverfahren**

Am 26.01.2022 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Krämershof II“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 05.02.2024 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 11.03.2024 bis einschließlich 12.04.2024 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 06.03.2024 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.

Die eingegangenen Stellungnahmen innerhalb der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden in der Sitzung am 24.07.2024 berücksichtigt und abgewogen. Auf Basis dieser Stellungnahmen und Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans erstellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 15.07.2024 wurde vom 12.08.2024 bis zum 13.09.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlage wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 09.08.2024 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 05.08.2024 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 15.07.2024 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 22.10.2024 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.10.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung des Gewerbestandorts im Bereich des Krämershofes zu schaffen, ist ein Bebauungsplan am entsprechenden Standort erforderlich.

Um auch zukünftig den Standort zu erhalten, auch im Hinblick auf die Qualitätssicherung des dortigen Unternehmens und um weiter am Markt konkurrenzfähig agieren zu können, wird eine Fläche für eine mögliche Betriebserweiterung und zusätzliche Lagerflächen sowie Stellplatzflächen für die Kraftfahrzeuge der Angestellten vor Ort benötigt.

Gleichzeitig soll die vor Ort bereits bestehende Betriebs- und Produktionshalle baurechtlich gesichert und bestehende Unstimmigkeiten zwischen der Planung und dem tatsächlich umgesetzten Gebäude ausgeräumt werden.

Daher soll der bestehende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Krämershof“ durch eine weitere Fläche in nördlicher Richtung mit Hilfe des Angebotsbebauungsplans „Krämershof II“ ergänzt bzw. durch eine Überlagerung des bisher bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den nun vorgesehenen Bebauungsplan „Krämershof II“ angepasst und aufgehoben werden. Auch aufgehoben wird der entsprechende Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Krämershof“.

Die notwendige, bereits innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Krämershof“ vorgesehene Grabenverlegung, soll nun ebenfalls im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens an die tatsächliche Situation vor Ort angepasst und umgesetzt werden.

## **2.2 Artenschutz**

Aus den Gesamtlisten der streng geschützten und der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Trautner et al 2006 wurden unter Berücksichtigung des Zielartenkatalogs Baden-Württemberg die Arten mit aktuellem und potenziellem Vorkommen im und in der Nähe des Untersuchungsgebiets ausgewählt und hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Betroffenheit bewertet.

### Fledermäuse, Biber, Haselmaus

Für 4 Fledermausarten (Großes Mausohr, Graues Langohr, Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus) wäre ein Vorkommen potenziell möglich. Bei den genannten Arten handelt es sich jedoch nur um Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet. Unter Berücksichtigung der Lage des Baugebiets (keine Beeinträchtigung am Ullerstbach) und unter Berücksichtigung der geringen Habitataignung des umgebenden Baumbestands wird für die streng geschützten Fledermausarten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt.

Der östlich angrenzende Ullerstbach ist als Bibergewässer nicht geeignet.

Aufgrund fehlender Gehölzstrukturen (Hecken, Feldgehölze) in der Baugebietsfläche ist auch das Vorkommen der Haselmaus sehr unwahrscheinlich.

### Avifauna

Alle genannten streng 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. Sie werden also durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt.

### Reptilien und Amphibien

Ein Vorkommen von Zauneidechsen und Mauereidechsen wurde im Gebiet nicht beobachtet. Ein Vorkommen der Mauereidechse ist für das Plangebiet aufgrund des fehlenden Anteils an Trockenmauern ohne Verfugung nicht anzunehmen.

Für ein Vorkommen der Zauneidechse fehlt auf der Planfläche ebenfalls das typische Lebensraumspektrum.

Ein Nachweis zu Amphibienvorkommen konnte im Untersuchungsgebiet nicht erbracht werden.

### Tagfalter, Libellen, Wildbienen, Heuschrecken

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

Einige besonders geschützte Tagfalter, Libellen und Wildbienen besitzen im weiteren Gebiet und in der Umgebung um die Bebauungsfläche potenziell geeignete Lebensräume. Aufgrund der derzeitigen Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet sind Vorkommen jedoch nicht zu erwarten.

Im Bereich des Gewässerabschnitts am Ullerstbach und der übrigen Gewässer konnten keine streng oder besonders geschützten Arten erfasst werden (Bachmuschel, Bach-Neunauge, Flusskrebs).

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 Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG führen würden, ist nicht gegeben. Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

Bei Durchführung des Vorhabens gehen beweidete Grünlandbestände verloren. Der dadurch verlorengelassene 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.

## 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.

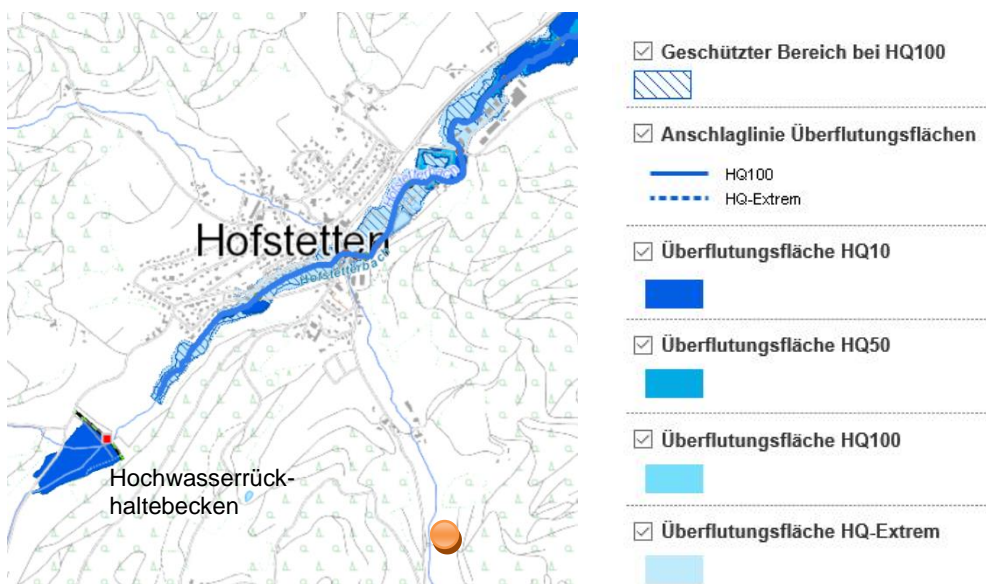


Abbildung 1 - Überflutungsflächen, LUBW, Stand 2016

Der Wassergraben im Norden des Plangebiets führt auch bei Hochwasser keine Mehrmengen.

Der Ullerstbach, der im Westen im direkten Anschluss an das Plangebiet verläuft, ist nicht als Überschwemmungsgebiet kartiert (HQ<sub>100</sub> oder HQ<sub>extrem</sub>).

Insgesamt ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen durch Hochwassergefahren. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des HQ<sub>100</sub>-Bereichs.

### 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

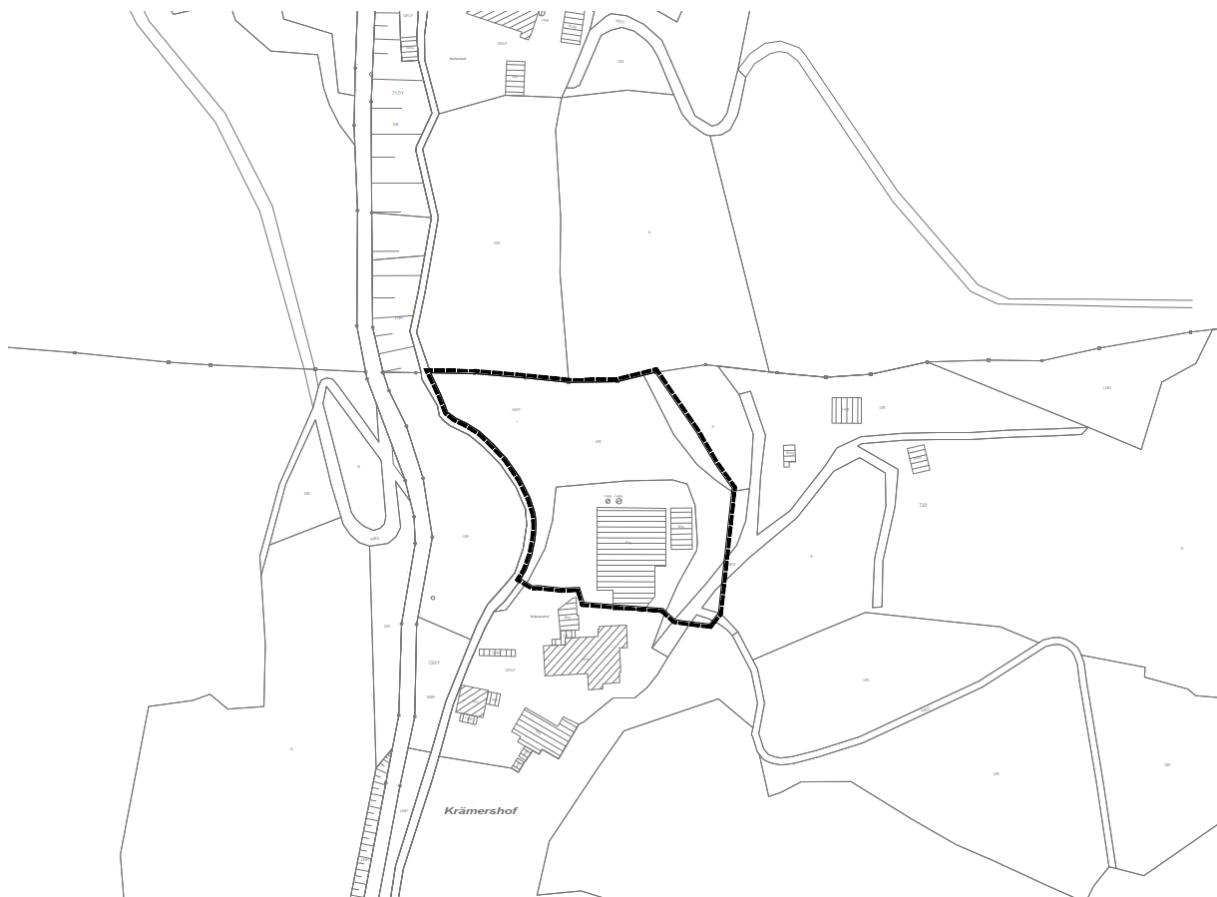


Abbildung 2: Flurkarte mit Geltungsbereich; Quelle: LGL, Darstellung: Zink Ingenieure

Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 0,62 ha (6.245 m<sup>2</sup>).

Im Norden besteht eine Grünfläche.

Im Osten besteht eine Grünfläche und in einigem Abstand eine Waldfläche.

Im Süden besteht die Bestandsbebauung des Weiers „Krämershof“ mit Wohnbebauung und der Produktionsstandort der Firma „Krämer Brennteile“.

Im Westen besteht der Ullerstbach und teilweise auch Waldflächen sowie der Brandweiher der Firma „Krämer Brennteile“.



## 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 Gebiet des Krämershofes 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. Im Nordwesten besteht der Brandweiher für den dortigen Betrieb „Krämer Brennteile“.

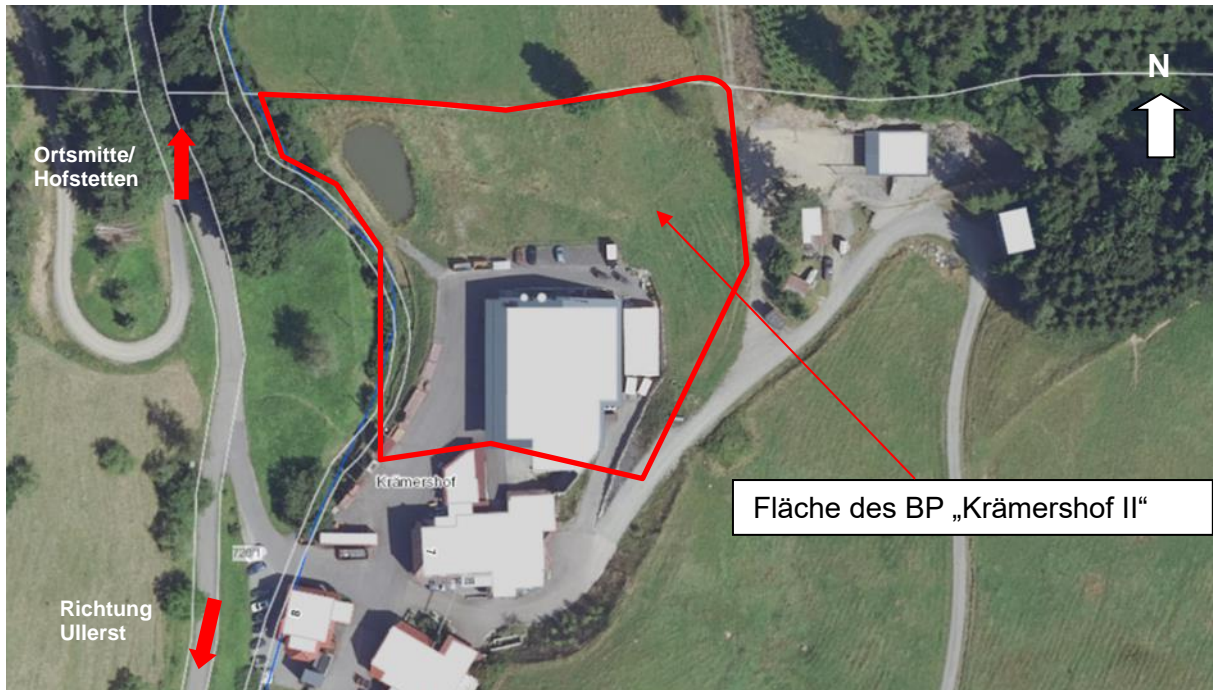


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Luftbild der Gemeinde Hofstetten mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL, eigene Darstellung Zink Ingenieure

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden bereits überwiegend als gewerbliche Flächen genutzt. Es bestehen Wohn- und auch Gewerbegebäude im direkten Anschluss an das Plangebiet.

Auf dem Plangebiet selbst befindet sich die Produktionshalle und eine Zelthalle als Lagerfläche, sowie befestigte Flächen als Lager-, Rangier- und Parkplatzflächen der Firma „Krämer Brennteile“.

Im Norden befindet sich eine größere Grünfläche mit einer als Brandweiher angelegten Wasserfläche, sowie ein Wassergraben, der als Gewässer 2. Ordnung einzustufen ist.

Im Westen befindet sich eine Grünfläche, die die Funktion eines Gewässerrandstreifens in Richtung des Ullerstbaches besitzt.

### 3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privater Hand.

### 3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Die Geländeoberfläche (GOF) ist in Richtung Osten stark ansteigend. In nördliche Richtung ist das Gebiet leicht ansteigend. Das Gebiet besitzt ein eher unruhiges Relief.

### 3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen des kristallinen Grundgebirges (Flasergneis). Diese werden in Tallage von Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

### 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

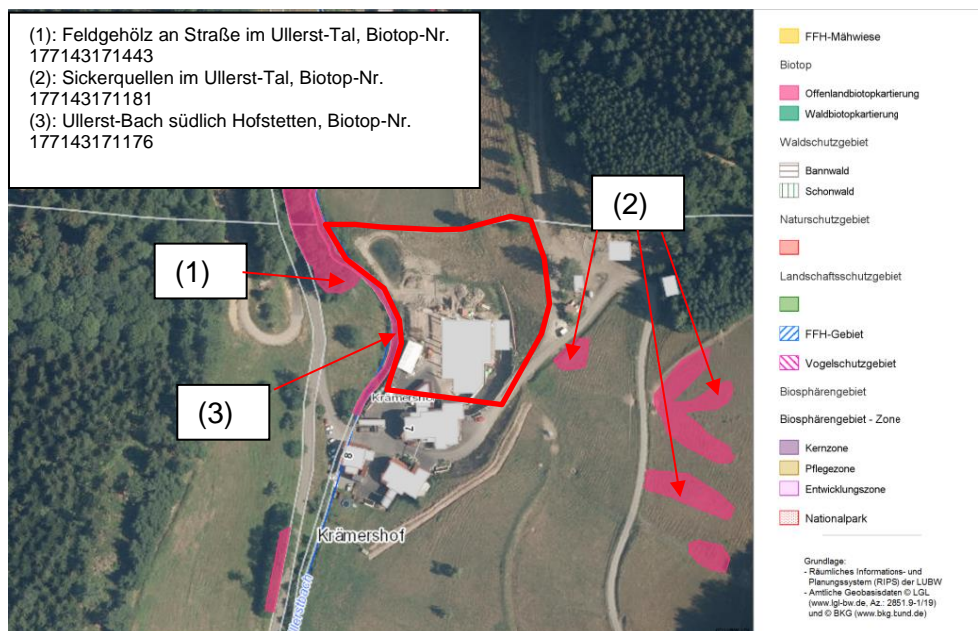


Abbildung 4: Darstellung der Biotopflächen im Nahbereich des Plangebiets; Quelle: LUBW, eigene Darstellung Zink Ingenieure

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bauungsplanes 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.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich drei als Biotop ausgewiesene Flächen (siehe Abbildung 4). In diese Flächen darf nicht eingegriffen werden. Getätigte Eingriffe sind entsprechend gleichwertig auszugleichen. Hier sind besonders die geschützten Biotop entlang des Ullerstbaches „Ullerstbach südlich Hofstetten“ Biotop-Nr. 177143171176 (3) und „Feldgehölz an Straße im Ullerst-Tal, Biotop-Nr. 177143171443“ (1) zu beachten, in welche nicht eingegriffen werden sollte.

Insgesamt ergeben sich durch die Erweiterung des Gewerbegebietes 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 bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe I oder Stufe II beansprucht.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Raumordnung

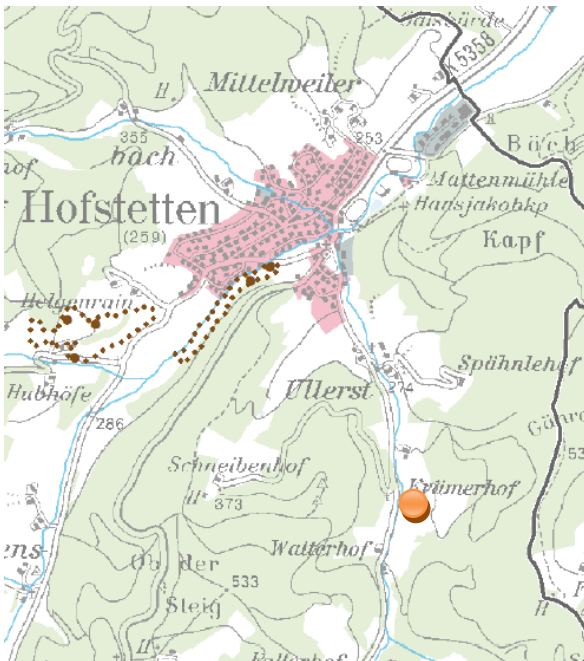


Abbildung 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Kapitel 4.2.1 Windenergie) i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016 (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, eigene Darstellung

Der Planbereich befindet sich südlich des Siedlungsbereichs der Gemeinde Hofstetten.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der im Regionalplan Südlicher Oberrhein nachrichtlich übernommener Flächen für „Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe oder Wohnen“.

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen daher keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.

Des Weiteren handelt es sich bei der Maßnahme um eine Erweiterung des bestehenden Betriebs und um eine Anpassung der dortigen Grabenplanung an die tatsächliche Situation vor Ort. Es erfolgt auf demselben Grundstück, auf welchem sich bereits der bestehende Betrieb befindet.

Dies ist regionalplanerisch zu vertreten.

## 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

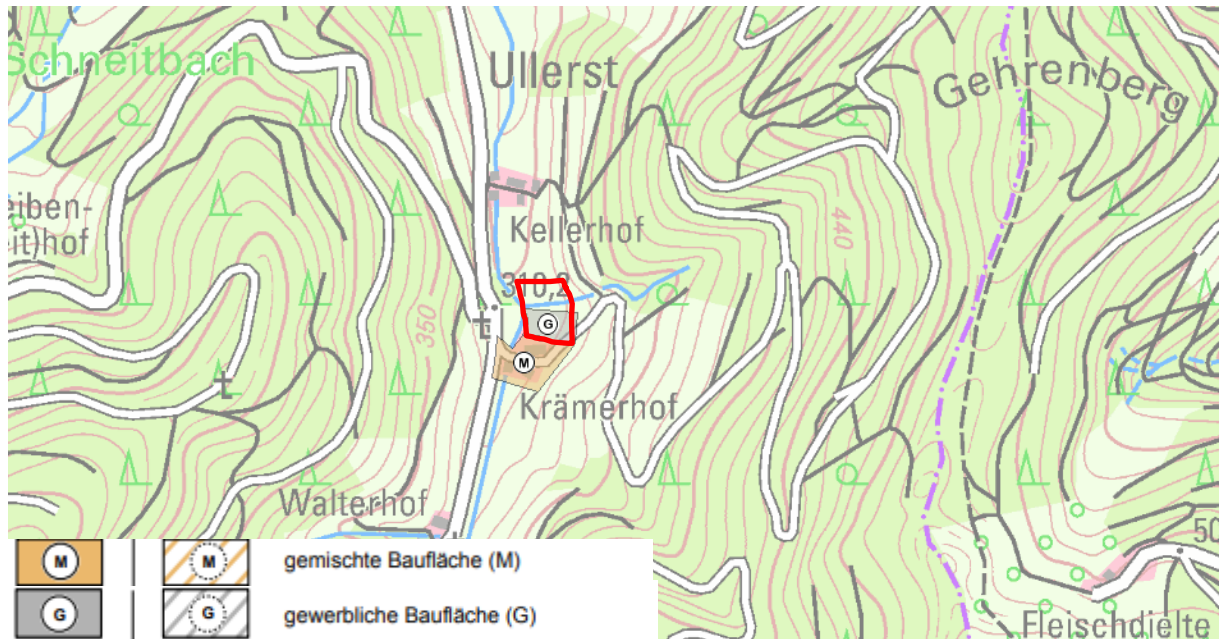


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach mit Darstellung des Plangebiets; Quelle: Geoportal Raumordnung BW, eigene Darstellung

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich teilweise schon gewerbliche Fläche, teilweise aber auch landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Abbildung 7: Darstellung des aktuellen Flächennutzungsplans (FNP) (Auszug) für den Bereich des Krämershofs mit Markierung der zusätzlichen Gewerbefläche durch den Bebauungsplan "Krämershof II"; Quelle: Zink Ingenieure, eigene Darstellung

Durch den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Krämershof II“ wird weitere, zusätzliche Gewerbefläche ausgewiesen, die über die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche hinausgeht. Diese zusätzliche Fläche besitzt eine Größe von 896 m<sup>2</sup>. Im Zuge des Ausformungsspielraums, welcher durch die nicht parzellenscharfe Darstellung des Flächennutzungsplans resultiert, kann aufgrund dieser geringfügigen Überschreitung der ausgewiesenen gewerblichen Baufläche der Bebauungsplan „Krämershof II“ als noch aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelbar angesehen werden.

### 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. Jedoch wird hier eine Erweiterung für einen Gewerbebetrieb vorgesehen. Daher ist mit keinen Konflikten zwischen der Gewerbenutzung und der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf den Nachbarflächen zu rechnen.

## 4.5 Nutzungskonflikte

### Schallemissionen:

Bei der Produktion von Brennteilen werden Schallimmissionen erzeugt. Durch die Lage südlich des Siedlungsbereichs und durch eine Entfernung von mindestens 150 m zum nächstgelegenen Nachbarn im Norden bzw. ca. 280 m im Süden, kann davon ausgegangen werden, dass keine oder nur geringe Nutzungskonflikte durch mögliche Erweiterungen auf dem Plangebiet auftreten. Bezüglich der Produktionsabläufe auf dem Gelände wird sich keine Veränderung zur jetzigen Situation ergeben.

### Gewässergraben:

Der bisher im Norden des Plangebiets auf der dort bestehenden Grünfläche verlaufende Graben stellt ein Gewässer 2. Ordnung dar und soll im Zuge dieser Planung verlegt und neu geplant werden, da die bereits im momentan rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Krämershof“ vorgesehene Grabenplanung aufgrund der Situation vor Ort nicht umgesetzt wurde und nun nicht mehr umgesetzt werden kann. Im Bereich dieser Gewässerplanung innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Krämershof“ befindet sich nun im Bereich des dort einzuhaltenden Gewässerrandstreifens eine Schotterfläche für das Abstellen der Kraftfahrzeuge der Beschäftigten des Betriebs „Krämer Brennteile“. Daher ist diese Situation auch von Rechtsens her anzupassen.

Der betroffene Graben fasst das Oberflächenwasser eines Walddobels und des angrenzenden, östlichen Berghangs. Der bestehende Graben beginnt oberhalb, östlich des Krämershofs und wird im Berghangbereich in einer nicht näher bekannten Verdolung bis zum östlichen Rand des landwirtschaftlichen Wegs in Richtung Wald geführt. Von Norden fließt hier aus einer wegbegleitenden Mulde oberflächlich abfließendes Hangwasser zu. Das Gewässer ist hier auf kurzer Strecke offen geführt, bevor es unter dem Weg in einer Verdolung bis zu einem Schacht im steilen Böschungsgelände führt.

Unterhalb der bestehenden Verdolung wird der Graben zukünftig weiter in Richtung Norden geführt, um möglichst schnell einen Gewässerrandstreifen von 5 m einhalten zu können. In einem Bogen wird der Graben in Richtung Ullerstbach und damit in Richtung Westen verschwenkt. Da nach Vorgaben des Landratsamtes Ortenaukreis künftig kein Einlauf in den Brandweiher erfolgen darf, wird der Graben nördlich davon bis zum Auslauf in den Ullerstbach geführt. Ohne Eingriffe in den Brandweiher würde der Gewässerrandstreifen bereichsweise auf dem Nachbargrundstück (Flst.-Nr. 7174) verlaufen, was zu weitreichenden Folgen führen würde. Aus diesem Grund ist die Reduzierung der Fläche des Brandweihers im nördlichen Bereich zu Gunsten des neu herzustellenden Grabens vorgesehen. Die Auffüllung wird jedoch im östlichen Bereich des Brandweihers ausgeglichen, sodass sich weder im Hinblick auf das Volumen noch auf die Fläche des Brandweihers Änderungen ergeben. Auch zum Brandweiher hin wird ein Gewässerrandstreifen von 5 m eingehalten.

Geplant ist im offenen Grabenbereich ein naturnaher Ausbau ohne harte Befestigungen. Als Sohlmaterial kommt das anstehende Erd-/Steinmaterial zur Verwendung. Einzig im Bereich des Brandweihers, wo nur ein geringer Abstand zum Gewässer besteht, wird der Dammbereich durch Steine gesichert und mit lehmartigem Erdreich erstellt, damit eine Einleitung in den Brandweiher dauerhaft unterbunden werden kann. Die Böschungssicherung wird durch Gräser (autochthone, standortgerechte Saatgutmischung) und bedarfsweise durch Gehölzgruppen erfolgen. Ansonsten wird der Graben sich selbst überlassen und es werden sich mit der Zeit Erosions- und Ablagerungsbereiche und folglich natürliche Gewässerstrukturen ausbilden. Der Graben ist extensiv zu pflegen.

Aufgrund des Höhenunterschieds wird der Auslaufbereich des Grabens in den Ullerstbach mit kleinen Blocksteinen hergestellt (Raugerinne). Der Graben wird dadurch naturnah und strömungsgünstig an den Ullerstbach angebunden.

Nach Verlegung des Grabens nach Norden wird auf der Fläche des momentanen Grabenverlaufes eine private Grünfläche festgesetzt.

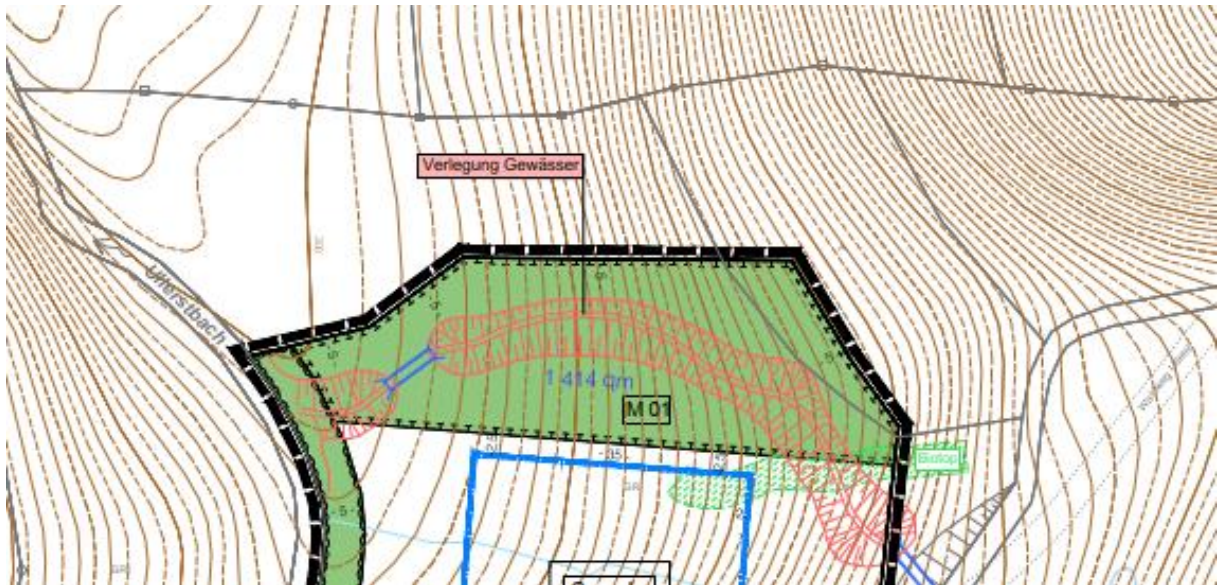


Abbildung 8: Grabenplanung im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Krämershof" von 2017 (Auszug); Quelle: Zink Ingenieure GmbH, eigene Darstellung

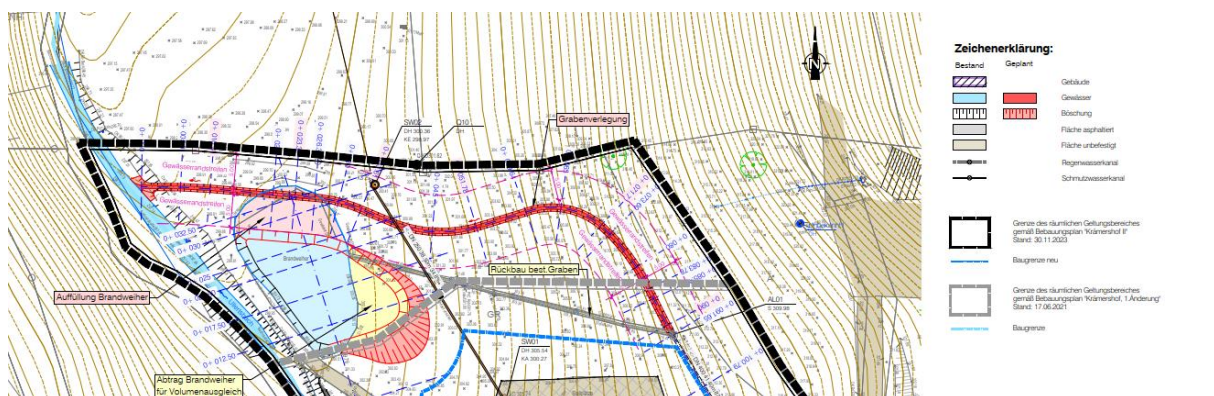


Abbildung 9: Auszug aus dem Lageplan der Planung zur Verlegung des Gewässergrabens im nördlichen Bereich des Plangebiets; Quelle: Zink Ingenieure GmbH, eigene Darstellung

#### 4.6 Auswirkungen auf andere Planungen

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krämershof II“ wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Krämershof“ aus dem Jahre 2017 überplant. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Krämershof II“ gelten für den Bereich der Überplanung die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nach dem Grundsatz „das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“ (lex posterior derogat legi priori).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Krämershof“ von 2017 wird daher aufgehoben und durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Krämershof II“ ersetzt. Es bestehen nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans nur noch Angebotsbebauungspläne als Art des Bebauungsplans, sodass eine Mischung aus Angebots- und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen vermieden werden kann.

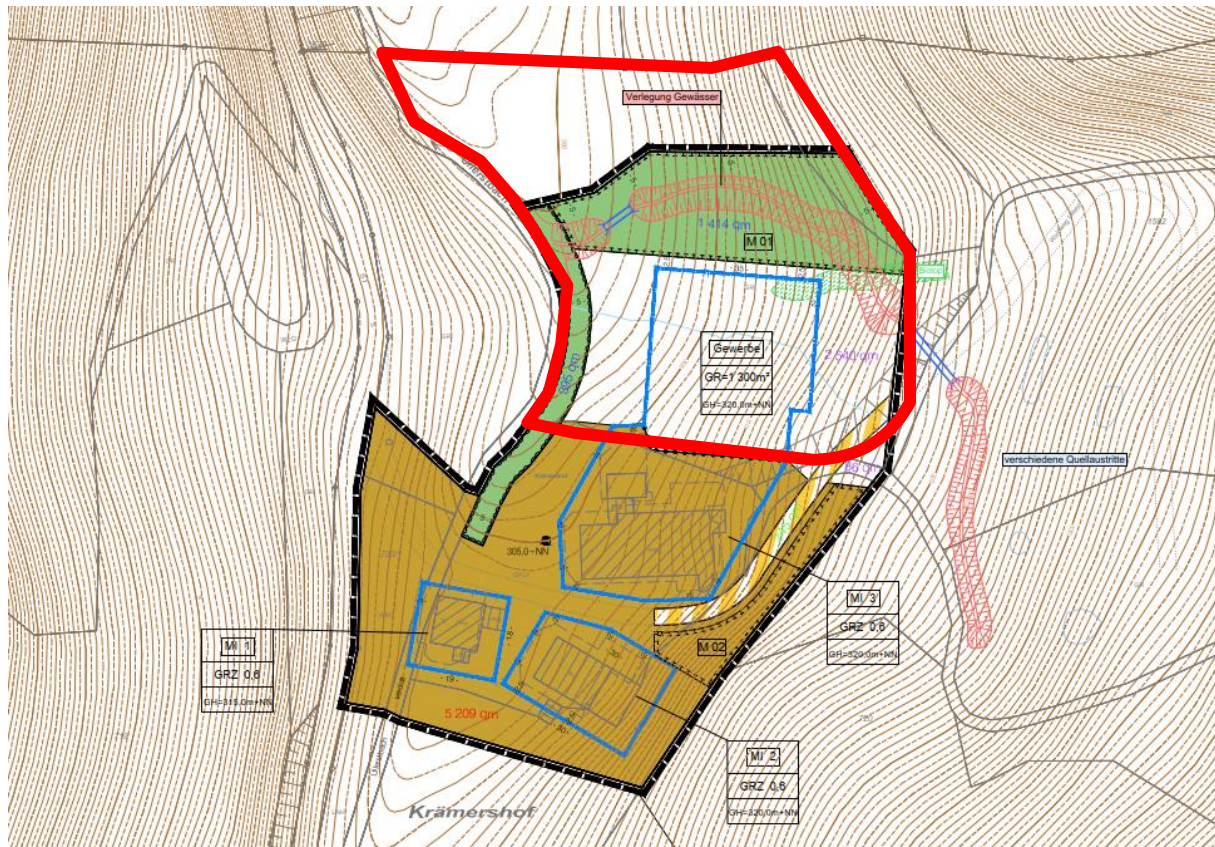


Abbildung 10: Planzeichnung des vBP "Krämershof" von 2017 mit Abgrenzung des Bebauungsplans "Krämershof II"; Quelle: Zink Ingenieure GmbH, eigene Darstellung

## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die vorhandene Gewerbeeinrichtung (Produktionshalle) am Standort rechtlich gesichert und die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine Fortentwicklung des Gewerbebetriebs auch in Zukunft gewährleistet werden kann. Die Planung entspricht dem im Baugesetzbuch definierten Planungsgrundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, da die Gebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind und auf der Grünfläche im Norden des Plangebiets keine baulichen Anlagen zugelassen werden sollen.



Des Weiteren soll die wasserrechtliche Situation um den Gewässergraben im Norden des Plangebiets entschärft werden, indem eine Verlegung und naturnahe Ausgestaltung des Gewässergrabens vorgesehen wird. Hierdurch sollen Kollisionspunkte des Gewerbebetriebs und des Gewässers in Zukunft vermieden und jetzige, bestehende Kollisionspunkte bereinigt werden.

## **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 für die Wohnnutzung auf dem Gelände des Krämershofs weisen die gleiche Struktur auf. Von dieser Bauart und –weise soll auch zukünftig nicht abgewichen werden. Auch Neubauten sollen sich der bestehenden Bautypologie, besonders im Hinblick auf die Gebäudehöhe, anpassen. Daher wird eine entsprechende Gebäudehöhe festgesetzt.

#### 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 umgebende Landschaft zu integrieren. Insbesondere im nördlichen Bereich auf der festgesetzten „Grünfläche“ wird durch die Umliegung des bestehenden Entwässerungsgrabens eine naturnahe Entwicklung des Gewässerrands ermöglicht. Das 1998 erfasste Biotop, welches sich entlang des Wassergrabens erstreckte, soll reaktiviert werden.

#### 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). Auch beidseitig des neu verlegten Grabens und auch entlang des Ufers des Brandweihers auf dem Plangebiet wird ein entsprechender Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,0 m zu dessen Schutz eingeplant.

Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,

- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung,
- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

## **6. Planinhalte und Festsetzungen**

### **6.1 Bebauung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Gewerbegebiet (GE)

Auf dem Plangebiet werden Gewerbebetriebe aller Art zugelassen. Ebenfalls zulässig sind für den Betrieb benötigte Büro- und/oder Verwaltungsgebäude, sowie Lagerhäuser, Lagerplätze, Lagerhallen und öffentliche Betriebe.

Durch die Zulässigkeit dieser Nutzungen ist eine betriebliche Weiterentwicklung auf dem Gelände möglich, wodurch die Zukunft des Unternehmens am Standort „Krämershof“ gesichert werden kann.

Zu Werbezwecken sind Werbeanlagen an den Gebäuden und als eine freistehende Werbeanlage pro Gewerbegrundstück zulässig. Diese dürfen eine Größe von 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Diese Größe ist für eine Lesbarkeit der Werbeanlagen aus weiterer Entfernung noch ausreichend, verhindert jedoch auch einen störenden Einfluss, der durch zu große Werbeanlagen entstehen könnte.

Betriebliche Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO sind aufgrund des beschränkten Platzangebots, welches für die Errichtung von Produktions- oder Lagergebäude genutzt werden soll, für die Fläche des Plangebiets im Norden des Betriebsgeländes der Firma „Krämer Brennteile“ ausgeschlossen.

Dies gilt ebenfalls für Anlagen kirchlicher, kultureller, sozialer und gesundheitlicher Zwecke, für Vergnügungsstätten, für Anlagen sportlicher Zwecke und für Tankstellen.

- Aufgrund der peripheren Lage des Plangebiets abseits des Siedlungsbereichs der Gemeinde Hofstetten, oder andere mögliche Einzugsbereiche, werden Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen, zzgl. dem Verkauf von eigenproduzierten Waren als Laden- und Verkaufsstelle mit funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit dem produzierenden Gewerbe und Handwerksbetrieb, da dort keine Waren produziert werden, die einen Direktverkauf sinnvoll erscheinen lassen würde.

Dieses Privileg des Verkaufs der selbst produzierten Waren gilt jedoch weiterhin für das durch den Bebauungsplan „Krämershof II“ nicht angefasste Mischgebiet im Süden des Plangebiets. Hier bleibt das „Handwerkerprivileg“ weiterhin bestehen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die Grundflächenzahl festgelegt. Diese besitzt auf dem Plangebiet den Wert von 0,8. Dies bedeutet, dass 80 % der überbaubaren Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überbaut werden darf. Dieser Wert entspricht auch dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

### Höhe baulicher Anlagen

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 des Gewerbegebiets festgesetzt.

Diese maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie Schonsteine, Solaranlagen, Lüftungsanlagen etc. um bis zu maximal 0,5 m überschritten werden, um die Dachflächen besser nutzbar machen zu können.

## **6.3 Bauweise**

Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Sie dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Hierdurch können noch ausreichend große Gebäude errichtet werden, die das Baufenster ausnutzen können.

## **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Durch die Baugrenzen ist sichergestellt, dass die gewünschten Freiräume von einer Überbauung verschont werden und der „Grüncharakter“ des Gesamtgebiets bzw. der Umgebung inmitten des Schwarzwaldes erhalten bleibt.

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch aber nur im Bereich der Fläche des Gewerbegebiets (GE) zulässig, sodass die Grünfläche im Norden vor weiteren Versiegelungen geschützt werden kann.

Lagerplätze, die ebenfalls baurechtlich als Hauptanlagen gelten, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **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, da es sich momentan ausschließlich um die bauliche Sicherung eines bereits bestehenden Gebäudes über die Abänderung einer Baufläche im Bereich des Gewerbegebiets handelt. Eine Intensivierung der aktuellen Produktionskapazität ist nicht vorgesehen. Die angrenzende öffentliche Straße ist für den Verkehr ausreichend bemessen. Um- oder Ausbaumaßnahmen sind nicht notwendig oder in Planung.

Der in Richtung Norden verlaufende Waldweg am östlichen Rand des Geltungsbereichs (Waldweg Ullerst Maßnahmenummer 1582), wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als landwirtschaftlicher Weg (LW) aufgenommen und weiterhin 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 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung des Gebiets wird weiterhin über den bestehenden Brandweiher gewährleistet. Hierbei ist mindestens ein Löschwasservolumen von 96 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen

### **6.6.4 Entwässerung**

#### Abwasser

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

#### Oberflächenabflüsse

Das anfallende Niederschlagswasser, einschließlich der Dachflächenwasser der neuen Gebäude, 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**

Im Norden des Plangebiets wird eine private Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Errichtung sämtlicher baulicher Anlagen zum Schutz von Natur und Landschaft nicht gestattet.

Im Westen des Plangebiets ist zum Schutz des Ullerstbachs ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,0 m einzuhalten (siehe Ziffer 5.2.1).

Ebenfalls ist ein Gewässerrandstreifen beidseitig des zu verlegenden Grabens und entlang des Ufers des Weihers vorgesehen, um diesen vor schädlichen Umwelteinflüssen schützen zu können.

## **6.8 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **6.8.1 Grundwasserschutz**

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch kann 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 Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig sind. 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 Flächenbefestigungen 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.

Der Abflussbeiwert für die jeweiligen Materialien kann der DIN 1986-100 entnommen werden.

### **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 für die öffentliche und private Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden sind. Ihre Oberflächentemperatur darf einen Wert von 60°C nicht überschreiten.

### **6.8.3 Gewässergraben und Brandweiher**

Der Gewässergraben auf der privaten Grünfläche im Norden des Plangebiets ist naturnah zu gestalten, sodass sich dieser wieder entsprechend als Lebensraum für verschiedene Arten entwickeln kann.

Geplant ist im offenen Grabenbereich ein naturnaher Ausbau ohne harte Befestigungen. Als Sohlmaterial kommt das anstehende Erd-/Steinmaterial zur Verwendung. Einzig im Bereich des Brandweihers, wo nur ein geringer Abstand zum Gewässer besteht, wird der Dammbereich durch Steine gesichert und mit lehmhaltigem Erdreich erstellt, damit eine Einleitung in den Brandweiher dauerhaft unterbunden werden kann. Die Böschungssicherung wird durch Gräser (autochthone, standortgerechte Saatgutmischung) und bedarfsweise durch Gehölzgruppen erfolgen. Ansonsten wird der Graben sich selbst überlassen und es werden sich mit der Zeit Erosions- und Ablagerungsbereiche und damit natürliche Gewässerstrukturen ausbilden. Der Graben ist extensiv zu pflegen.

Der Brandweiher muss entsprechend der Grabenplanung ebenfalls umgestaltet werden, sodass Kollisionspunkte zwischen dem zukünftigen Graben und dem Weiher vermieden werden können. Der Weiher wird im Norden auf fünf Meter für die Einhaltung des Gewässerrandstreifens in Richtung des Grabens zurückgenommen und entsprechend in östlicher Richtung um das gleiche Volumen erweitert.

### **6.8.4 Gewässerrandstreifen (GRS)**

Die jeweilige 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).

Nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist in Gewässerrandstreifen verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können. Zulässig sind Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind. Satz 2 Nummer 1 und 2 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus sowie der Gewässer- und Deichunterhaltung,

Begründung

---

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

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

### **6.8.5 Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

#### 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 (Baufeldräumung) außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Oktober bis einschl. Februar)
- Eingriff in Gewässer nur im Zeitraum Spätsommer und Herbst

#### Maßnahmen zur Minimierung zu erwartender erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen

- Verwendung von UV-anteilsarmen Beleuchtungskörpern für die Außenbeleuchtung

Durch die Verwendung von UV-anteilsarmen Beleuchtungskörpern (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten mit Leuchtgehäusen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60 Grad nicht überschreitet) wird der Eingriff in die vorhandene Fauna reduziert. Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden. Eine Verwendung von LED-Leuchten führt gleichzeitig noch zu einer Reduzierung des Stromverbrauchs.

- Reduzierung der Flächenversiegelung

Eine Reduzierung der Flächenversiegelung kann durch die Verwendung von wasser-durchlässigen Materialien (Belag und Aufbau) im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen erzielt werden. Hierdurch kann die Grundwasserneubildung zum Teil erhalten werden.

- Schutz des Grundwassers

Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter Form zulässig. Hierdurch kann eine Belastung des Grundwassers mit diesen Stoffen bei der Versickerung verhindert werden.

- Schaffung von Grünflächen

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 können im Bereich der Gewerbefläche Grünflächen erhalten werden. Die nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegrundstücks sind als Weidefläche zu erhalten.

- Maßnahmen zum Schutz des Landschafts- / Ortsbildes

Für die Dachdeckung soll Material in gedeckten Farbtönen verwendet werden. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Zusammenhängende Dachflächen sind im gleichen Farbton zu halten.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren).

- Oberflächenabflüsse

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

#### Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

- Ausweisung eines Gewässerrandstreifens entlang des Ullerstbaches und des Entwässerungsgrabens

Entlang des Ullerstbaches und des Entwässerungsgrabens ist im Plangebiet jeweils 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. Der Gewässerrandstreifen ist extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### **6.8.6 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz**

Gesamtdefizit:

Schutzgut Tiere und Pflanzen	9.442	Punkte
Schutzgut Boden	6.327	Punkte
	<b>15.769</b>	<b>Punkte</b>

Die Bilanzierung zeigt auf, dass beim Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie 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.

### **6.8.7 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets**

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

Das Defizit für den Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie in das Schutzgut Boden beläuft sich auf 15.769 Punkte.

Zum vollständigen Ausgleich ist eine externe Maßnahme vorgesehen. Hierbei handelt es sich um die Umwandlung einer Weidefläche (33.52) in eine Streuobstwiese (45.40b).

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um eine Teilfläche des Flst. 720 mit einer Größe von ca. 2.630 m<sup>2</sup>.

Streuobstwiesen haben grundsätzlich eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope, da sie eine Vielzahl an Nist- und Nahrungsmöglichkeiten für Vögel und einen Lebensraum für Insekten, z. B. eine reichhaltige Bienenweide, bieten.

Die Fläche ist gemäß Wirtschaftsfunktionskarte als Grenzflur (überwiegend landbauproblematische Flächen) eingetragen.

Die Fläche wird durch Pferde beweidet. Bei der zusätzlichen Weidenutzung sind die Bäume vor Verbiss zu schützen. Wenn die Fläche gemäht wird, ist zwei Mal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist abzuräumen. Im besten Fall sollte zwei Wochen nach der Grasblüte (ca. Mitte Juni) und im Oktober gemäht werden.

Auf der Fläche von 2.630 m<sup>2</sup> sind rund 13 - 15 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten zu pflanzen. Abgängige Bäume sollten als Quartiersbäume erhalten bleiben. Vollständig abgestorbene Bäume sind in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.



Abbildung 11: Lage der externen Ausgleichsmaßnahme (Streuobstwiese)

Bewertung Bestand			
Fettweide (33.52)	13 Punkte x 2.630 m <sup>2</sup> =		34.190 P
Bewertung Planung			
Streuobstbestand (45.40b)	19 Punkte x 2.630 m <sup>2</sup> =		49.970 P
Ökopunkte aus externer Maßnahme:			<b>15.780 P</b>

Der Eingriff in Höhe von 15.769 Punkte kann somit als ausgeglichen bezeichnet werden.

Diese Maßnahmen sind durch öffentlich-rechtliche Verträge dauerhaft zu sichern.

### 6.8.8 Überwachungsmaßnahmen

Die Gemeinde Hofstetten hat als zuständige Behörde die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes durchzuführen.

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

## **6.9 Schutzmaßnahmen für Freileitungen**

Für die auf dem Plangebiet verlaufenden Freileitungen sind entsprechende Schutzstreifen zum Schutz für und auch vor diesen Leitungen einzuhalten.

Für die 20-kV-Leitung ist ein Schutzstreifen von 5 m beidseitig der Trasse einzuhalten.

Für die 1-kV-Leitung ist ein Schutzstreifen von 1,20 m beidseitig der Trasse einzuhalten.

## **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 offengehalten, um dem Betrieb auch zukünftig Möglichkeiten zur Erweiterung oder Umgestaltung der Produktionsgebäude zu geben.

### **7.1 Dachgestaltung**

Die Vorschriften zur Dachgestaltung orientieren sich 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 die möglichen Gebäude unterschiedlicher Nutzung auf dem Gelände zu ermöglichen.

Als Materialien zur Dacheindeckung werden Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien ausgeschlossen, um gestalterisch negative Erscheinungsformen zu vermeiden.

Daher sind für die Dacheindeckungen Materialien in gedeckten Farbtönen zu verwenden.

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, Stellplatzflächen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind aus gestalterischen und auch naturschutzrechtlichen Gründen als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und unversiegelt zu belassen.

### **7.3 Einfriedungen**

Die Vorschriften zur Gestaltung von Einfriedungen dienen vorrangig dem Sicherheitsbedürfnis der Gewerbetreibenden, unter Berücksichtigung einer verträglichen Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild. Daher sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2,5 m über der jeweiligen Geländeoberkante zugelassen.

Stacheldraht wird als gebietsuntypisches Material und aus Gründen von Verletzungsrisiken ausgeschlossen.

## **7.4 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 m<sup>2</sup> beschränkt. Zugelassen werden Werbeanlagen an Gebäuden sowie auch eine freistehende Werbeanlage je Betriebsgrundstück. Schrilte 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, da eine deutliche Intensivierung der Produktion am Standort nicht vorgesehen ist.

### **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 dieses naturverträglich aufgewertet. Negative Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt sind nicht zu erwarten.

## **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

Um die Planung entsprechend umsetzen zu können, muss der momentan im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs verlaufende Gewässergraben, der ein Gewässer 2. Ordnung darstellt, weiter in nördlicher Richtung verlegt werden.

Hierzu wurde parallel zum Verfahren des Bebauungsplans ein wasserrechtliches Verfahren zur Verlegung des Grabens durch Zink Ingenieure GmbH durchgeführt.

Durch diese Verlegung des Gewässergrabens ist eine Erweiterung des Baufensters in nördlicher Richtung und somit eine potenzielle zukünftige Erweiterungsmöglichkeit des Unternehmens realisierbar.

Die Beschreibung des Vorgehens wird unter Ziffer 4.5 ausgeführt.



Abbildung 12: Auszug aus dem Lageplan der Planung der Grabenverlegung im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanverfahrens; Quelle: Zink Ingenieure GmbH, eigene Darstellung

## 10. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>		<b>0,48 ha</b>	<b>100,0%</b>
Grünfläche inkl. Gewässer	etwa	0,26 ha	53,9%
Gewässerrandstreifen entlang des "Ullerstbach" und des Grabens	etwa	0,14 ha	29,4%
Brandweiher	etwa	0,03 ha	5,7%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>0,05 ha</b>	<b>11,0%</b>

Hofstetten, .....

.....  
Martin Aßmuth  
Bürgermeister

Lauf, 15.10.2024 Ro-la



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

Planverfasser