

Genehmigungsplanung



Gemeinde Hofstetten

Bebauungsplan „Krämershof II“

Umweltbericht

Der Auftraggeber:

Der Entwurfsverfasser:
Lauf, 02.07.2024 Bö

zink
INGENIEURE

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

Inhalt:

1. EINLEITUNG	3
1.1 RECHTSVORSCHRIFTEN.....	3
1.2 KURZDARSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES	3
1.3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES AUS GESETZEN, ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	4
1.4 PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	6
2. BESCHREIBUNG DES BESTANDES	7
2.1 BESTEHENDE NUTZUNGSSTRUKTUR (SCHUTZGUT MENSCH)	7
2.2 BESCHREIBUNG DER UMWELT	9
2.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild.....	9
2.2.2 Boden / Wasserhaushalt	10
2.2.3 Klima.....	12
2.2.4 Arten- und Lebensgemeinschaften	12
2.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter	16
3. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT	17
3.1 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT MENSCH	17
3.2 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	17
3.3 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT BODEN	18
3.4 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT WASSER.....	18
3.5 AUSWIRKUNGEN AUF DAS SCHUTZGUT ARTEN- UND LEBENS-GEMEINSCHAFTEN	19
3.6 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER KLIMA UND LUFT	21
3.7 AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER.....	21
3.8 WECHSELWIRKUNGEN	21
4. MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN	22
5. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBEWERTUNG	24
5.1 EINGRIFF IN DIE SCHUTZGÜTER TIERE UND PFLANZEN.....	24
5.2 EINGRIFF IN DAS SCHUTZGUT BODEN	27
5.3 ZUSAMMENFASSUNG DER BILANZIERUNG INNERHALB DES GEBIETES	30
6. AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES.....	31
7. ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN (MONITORING)	32
8. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	33

1. Einleitung

1.1 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.

1.2 Kurzdarstellung des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Bereich des Krämershofes in Hofstetten vor.

Das 4.751 qm große Plangebiet liegt ca. 1.200 m vom Ortskern in südlicher Richtung entfernt.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes wird erforderlich, da die ortsansässige Firma Krämer Brennteile auch zukünftig an ihrem Standort produzieren möchte. Um die bestehende Produktionshalle planungsrechtlich zu sichern und auch weiteren Platz für eine mögliche Firmenerweiterung und Lagerflächen zu schaffen, soll für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird hierbei über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 320,0 m+NN. Der untere Bezugspunkt ist durch Planeintrag bestimmt und liegt bei einer Höhe von 305,0 m+NN. Ab diesem ist die zulässige Gebäudehöhe zu messen. Diese maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Lüftungsanlagen etc. um bis zu 0,5 m überschritten werden, um die Dachflächen besser nutzbar machen zu können.

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus Gesetzen, übergeordneten Planungen

- Naturschutzgesetz / Wassergesetz BW

Das Baugebiet liegt innerhalb des Naturraums „Schwarzwald“ und hier im Bereich des „Mittleren Schwarzwaldes“. Es ist Bestandteil des „Naturparks Schwarzwald Mitte/Nord“.

Am nordwestlichen Planungsrand befinden sich die gesetzlich geschützten Biotope „Ullerst-Bach südlich Hofstetten“ (Nr. 177143171176) und „Feldgehölz an Straße im Ullerst-Tal“ (Nr. 177143171443).

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Naturdenkmale und SPA-Gebiete bzw. Flächen die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Streuobstbestände oder FFH- Mähwiesen befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Alle Schutzgebiete

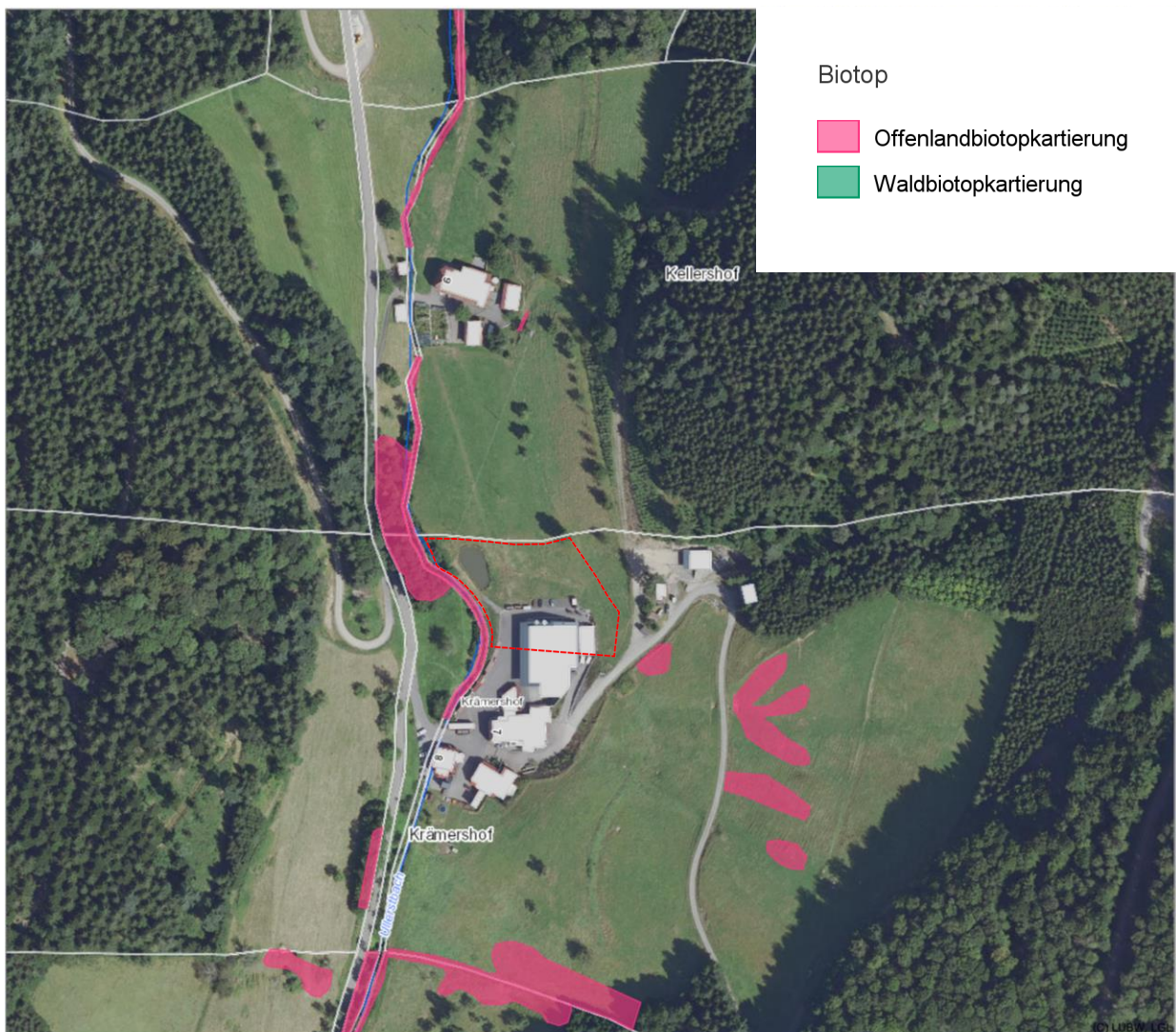


Abb. 1: Lageplan Umweltdaten (Quelle: LUBW)

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Das Plangebiet liegt im Bereich des landesweiten Biotopverbundes. Es handelt sich hierbei um Flächen des Biotopverbundes der feuchten Standorte (Kernraum 200m) und Suchraum (500m) welche in der nachfolgenden Karte dargestellt sind. Jedoch besitzen die vorhandenen Flächen keine feuchte Ausprägung und haben keinen hohen naturschutzfachlichen Wert (Fettweide).

Biotopverbund Offenland inkl. Generalwildwegeplan

LUBW

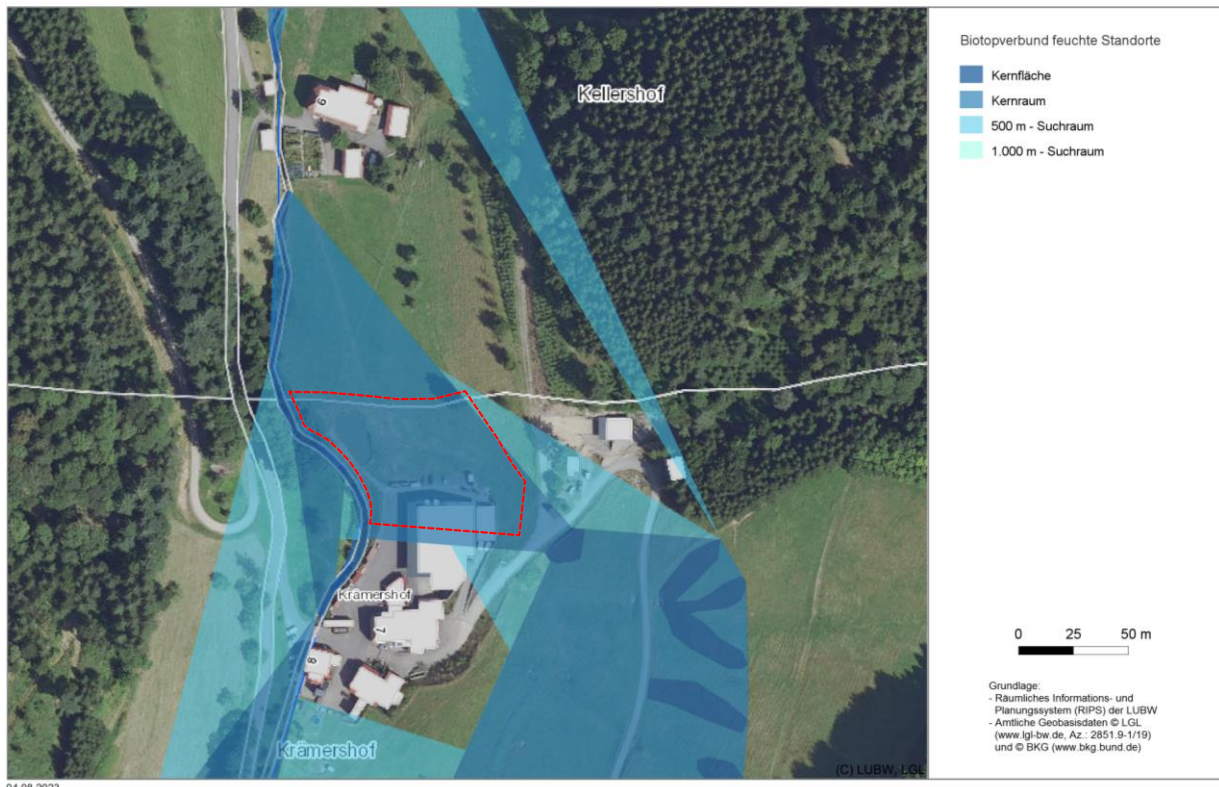


Abb. 2: Übersichtskarte landesweiter Biotopverbund im Plangebiet (Quelle: LUBW)

Flächen des Generalwildwegeplan (GWP) liegen nicht im Planbereich.

- *Flächennutzungsplan / Landschaftsplan*

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Haslach i.K. ist für den Planbereich teilweise gewerbliche und teilweise landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Gewerbefläche geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB teilweise aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist daher für die Erweiterung der gewerblichen Fläche erforderlich.

Der Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans ist vom Gemeinderat Hofstetten bei der Verwaltungsgemeinschaft Haslach i.K. zu stellen.

1.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Firma Krämer Brennteile besteht seit rund 20 Jahren am Standort in Hofstetten.

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

Gleichzeitig soll die vor Ort bestehende Betriebs- und Produktionshalle baurechtlich gesichert werden.

Im Umfeld sind mehrere Einzelgehöfte angesiedelt, welche mindestens 200m voneinander entfernt sind. Um eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, ist eine Erweiterung der Betriebsfläche an die vorhandene Bebauung zu bevorzugen.

Der Standort eignet sich zur Ausweisung eines Baugrundstückes bzw. zur Betriebserweiterung/-sicherung. Ein anderer Standort ist aufgrund der im Planbereich bzw. angrenzend vorhandenen Bebauung nicht sinnvoll.

2. Beschreibung des Bestandes

2.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

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

Durch die Ausweisung des Bebauungsplans soll eine mögliche Betriebserweiterung und zusätzliche Lagerflächen, sowie Stellplätze für die KFZ der Angestellten vor Ort ermöglicht werden. Des Weiteren soll die vor Ort bereits bestehende Betriebs- und Produktionshalle baurechtlich gesichert werden.

Die notwendige, bereits innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Krämershof“ vorgesehene Grabenverlegung, soll nun im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens angepasst und umgesetzt werden.

Der Planbereich ist teilweise schon gewerbliche Fläche, teilweise aber auch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die landwirtschaftliche Nutzung setzt sich im Norden und Osten fort. Im Süden schließt an die geplante Baufläche die vorhandenen Gebäude des Krämershofs an. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft der Ullerstbach bzw. die Straße „Ullerst“.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum. Das Plangebiet ist über die Straße „Ullerst“ bereits erschlossen. Auch die interne Erschließung benötigt keine Umbaumaßnahmen. Die Organisation der betrieblichen Verkehrsflächen wird durch den Betriebsleiter sichergestellt.

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



Abb. 3: Lageplan mit Luftbild

2.2 Beschreibung der Umwelt

2.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Mittleren Schwarzwaldes. Im Plangebiet befinden sich Gewerbegebäude sowie landwirtschaftliche Flächen.

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

Der Planbereich weist abgesehen von der schon gebauten Halle, ein weitgehend natürliches Landschaftsbild auf. Der Bereich wird durch landwirtschaftliche Flächen bestimmt. Diese Nutzung setzt sich nach Norden und Osten fort.

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



Abb. 4: Blick auf den Geltungsbereich aus westlicher Richtung



Abb. 5: Blick auf den Brandweiher in nördliche Richtung

2.2.2 Boden / Wasserhaushalt

◆ Boden

Das Plangebiet besteht aus Grünflächen, auf denen sich der Brandweiher und der zu verlegende Graben befindet und aus der schon bestehenden Bebauung (Produktionshalle und Parkplatz sowie Lagerflächen).

Durch die bestehende Bebauung weist der Planbereich zum Teil bereits einen hohen Grad an Versiegelung auf. In den unversiegelten Bereichen kann der Boden als weitgehend natürlich bezeichnet werden.

Gemäß dem Bodengutachten (geologische Karte) steht im Baufeld Braunerde und Gley an. Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Bewertung des Bodens als Grundlage für die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt über die Bodenschätzkarte.

Hierin werden nachfolgende Bodenfunktionen bewertet:

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

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

Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird.

Der Ertragsfähigkeit im Plangebiet kommt eine mittlere Bewertung zu. Laut der Wirtschaftsfunktionskarte für den Ortenaukreis handelt sich um Flächen der Grenzflur.

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

Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet kann als gering bezeichnet werden.

Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und gegebenenfalls dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder.

Das Filter- und Puffervermögen wird entsprechend der Bodenschätzkarte als gering angegeben.

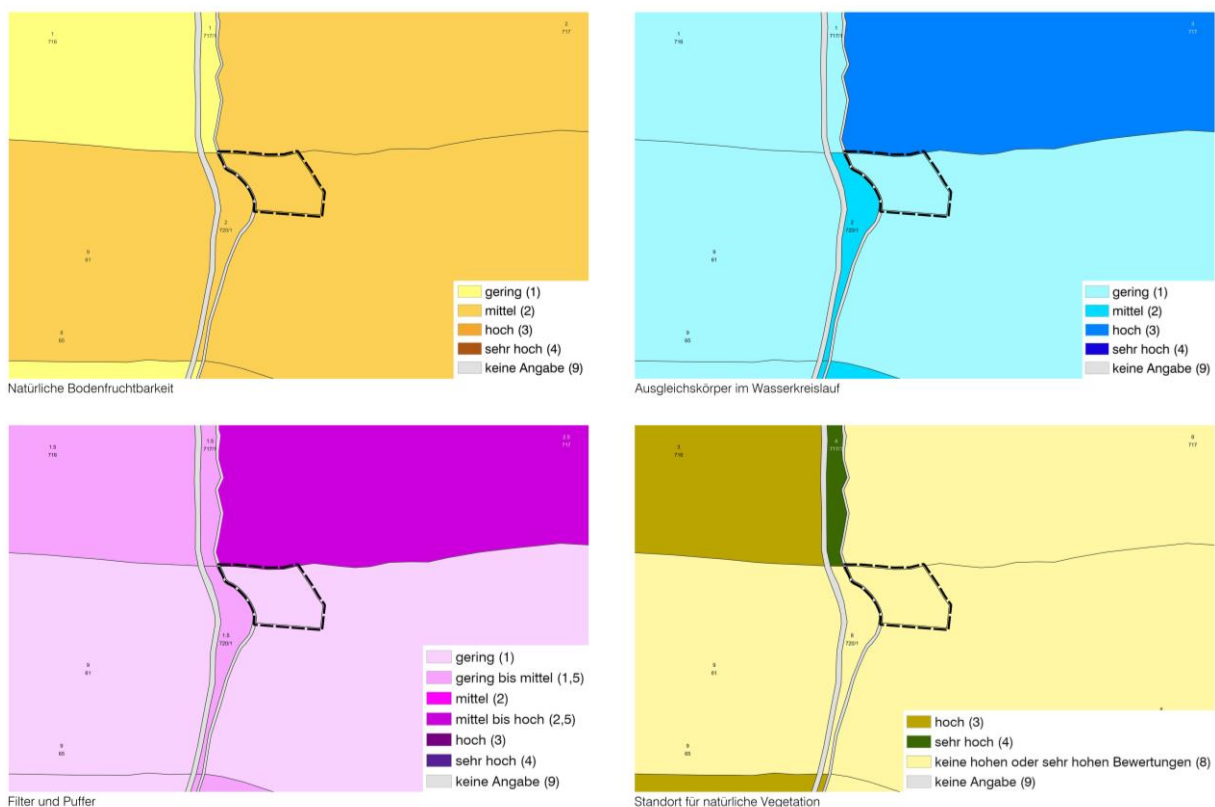


Abb. 6: Bodenschätzkarte gemäß LGRB Freiburg

◆ Wasserhaushalt

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich mehrere Oberflächengewässer.

Der Ullerstbach verläuft direkt am westlichen Rand des Geltungsbereiches. Dieser zählt zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG Baden-Württembergs und ist ein Gewässer 2. Ordnung.

Im Geltungsbereich verläuft ein Entwässerungsgraben von Osten nach Westen in den vorhandenen Brandweiher, welcher im westlichen Teil des Geltungsbereichs liegt.

Grundwasser

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

2.2.3 Klima

Das Plangebiet liegt im Schwarzwald im Bereich des Mittleren Schwarzwaldes.

Hier liegen die Jahresdurchschnittstemperaturen bei ca. 9,5 Grad Celsius. Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen betragen ca. 1.183 mm/a.

Das Plangebiet ist teilweise un bebaut, der un bebaut e Teil stellt eine Offenlandfläche dar, die zur Kaltluftbildung beiträgt.

2.2.4 Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,48 ha.

Die aktuelle Nutzung ist teilweise landwirtschaftlich geprägt. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Grünlandfläche (Fettweide mittlerer Standorte - Pferdeweide). Der Artenbestand des Grünlands wies zum Zeitpunkt der Erhebungen keine Kennarten der FFH- Mähwiesen auf. Es handelt sich um einen grasreichen Bestand mit hohem Anteil an Glatthafer und Weidelgras.

Auf dieser Weidenfläche befindet sich der Löschteich (13.91 Naturferner Teich) und der Entwässerungsgraben (12.21 Mäßig ausgebauter Bach). Sowohl der Brandteich als auch der grabenartige Bach in der Weidefläche sind arm an Röhrichtstrukturen und besitzen einen naturfernen Ausbau.

In der nordöstlichen Ecke des Planungsgebietes steht eine Esche mit einem Stammdurchmesser von ca. 30cm (45.10 Einzelbaum).

Der am westlichen Planungsrand verlaufende Ullerstbach weist einen uferbegleitenden Gehölzbestand aus einer Baum- und Strauchschicht auf, welcher durch Esche, Schwarzerle, Hasel und Weidenarten gebildet wird. In den Ullerstbach wird nicht eingegriffen.

Zwischen dem Ullerstbach und dem Löschteich befindet sich ein Grasweg (60.25 Grasweg).

In der südlichen Richtung schließt die vorhandene Bebauung an die Grünfläche an.

Ein geschotterter Parkplatz (60.23 Schotterweg, Platz) liegt zwischen der Grünfläche und der versiegelten Hoffläche (60.21 Versiegelter Platz, Straße), an die die bestehenden Produktionshalle (60.10 Gebäude) anschließt.



Abb. 7: Plangebiet – Blick Richtung Osten

Den vorhandenen Biotoptypen kann eine sehr geringe bis besondere naturschutzfachliche Bedeutung zugeordnet werden.

Die Zuordnung ist der nachfolgenden Karten zu entnehmen.

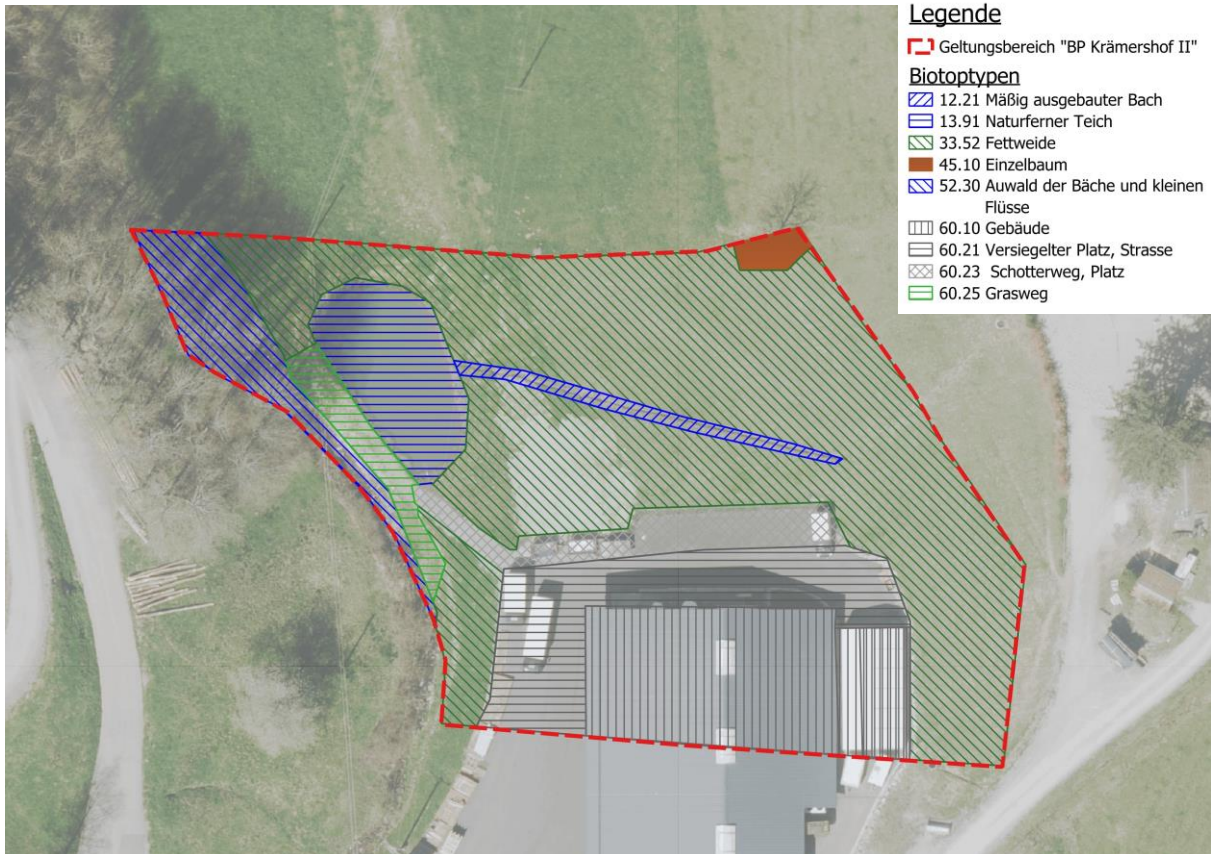


Abb. 8: Bestandsplan Biotoptypen

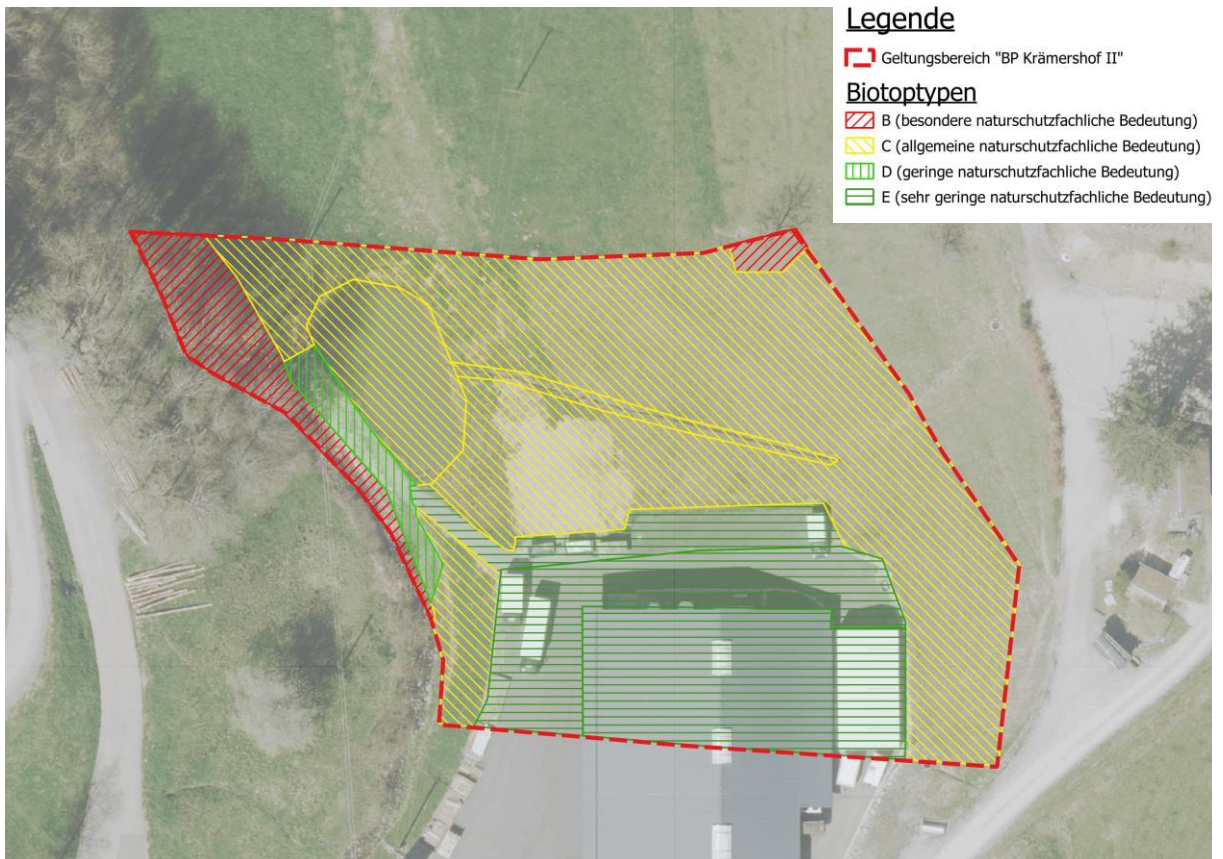


Abb. 9: Bewertung der Biotoptypen

Die vorhandene Fauna wurde im Zuge einer artenschutzrechtlichen Betrachtung durch das Büro Klink, Freiburg, von Juni bis September 2022 kartiert und bewertet.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Betrachtung werden nachfolgend dargestellt. Die genauen Ausführungen sind der artenschutzrechtlichen Betrachtung zu entnehmen.

Fledermausvorkommen/ Haselmaus:

Im Bereich des Einzelbaums (Esche) am Nordrand sowie an den uferbegleitenden Gehölzen am Ullerstbach wurden an den Bäumen keine Hinweise auf Sommerlebensräume beobachtet. Es wurden keine Bruthöhlen, die auf geeigneten Lebensraum für höhlenbrütende Vogelarten schließen lassen oder als Lebensraum für Fledermäuse oder Haselmaus in Betracht kommen gefunden. Eine gelegentliche Nutzung des Grünlands als Nahrungsraum für Fledermäuse aus angrenzenden Lebensräumen ist möglich aber aufgrund der Vegetation im Planungsgebiet eher unwahrscheinlich.

Vogelarten:

An Vogelarten sind vor allem Bewohner der Hausgärten zu verzeichnen. Sie nutzen in geringem Umfang die vorhandenen Grünlandbestände und den Gehölzbestand als Nahrungsraum. Beobachtungen und Hinweise auf bodenbrütende Vogelarten (Kiebitz, Feldlerche) oder auf die streng geschützten Arten des Zielartenkonzepts (z.B. Grauspecht, Grauammer, Wendehals) konnten nicht festgestellt werden. Keine Bruthöhlen im Baumbestand am Nord- und Ostrand (vgl. Fledermäuse).

Tagfalter (Wiesenknopf-Ameisenbläulinge):

*Aufgrund des Fehlens von Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) auf den gesamten Parzellen und wegen der eutrophen artenärmeren Grünlandvegetation besitzen die Weide derzeit auch nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Wiesenknopf-Ameisenbläulinge.*

Vorkommen des streng geschützten Feuerfalters konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

Eidechsen / Amphibien / sonstige Arten:

Ein Vorkommen von Zauneidechse und Mauereidechse wurde im Gebiet nicht beobachtet. Ein Vorkommen der Mauereidechse ist für das Planungsgebiet aufgrund des fehlenden Anteils an Trockenmauern ohne Verfugung nicht anzunehmen. Für ein Vorkommen der Zauneidechse fehlt auf der Untersuchungsfläche ebenfalls das typische Lebensraumspektrum.

Ein Nachweis zu Amphibienvorkommen konnte im Untersuchungsgebiet nicht erbracht werden.

Im Bereich des Gewässerabschnitts am Ullerstbach, des grabenartigen Bachs und im Brandteich konnten aktuell keine Libellenarten und keine relevanten Fisch- oder Muschelvorkommen erfasst werden.

2.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung vorhanden.

Bezüglich möglicher Funde von Bodendenkmälern wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

3. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

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

3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Baubedingte Auswirkungen sind durch Lärmimmissionen im Zuge der Baumaßnahme zu erwarten. Die Immissionen sind jedoch zeitlich auf die Bauphase befristet und führen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung.

Auswirkungen auf Wohnbebauungen ergeben sich nur auf die Wohnbebauung des Krämershofes selbst. Im direkten Umfeld befinden sich keine Wohngebiete. Die nächsten Einzelgehöfte sind 200-220 m entfernt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrssituation in der Gemeinde Hofstetten. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die westlich bestehende Straße „Ullerst“. Durch den Ausbau des Gewerbebetriebes ist mit keinem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Immissionsbelastungen im Plangebiet bestehen aufgrund der Lage an der Straße „Ullerst“. Durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung ohne Wohnräume sind aber keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Plangebiet zu erwarten.

Entsprechend der Planung ist auch mit keinen Nutzungskonflikten zwischen der gewerblich genutzten Fläche und den im Norden und Osten anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu rechnen.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet prinzipiell gut für die vorhandene/geplante Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes geeignet und eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch nicht zu erwarten ist.

3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Durch die geplante Maßnahme erfolgt nur eine geringfügige Veränderung des bestehenden Landschaftsbildes. Die zu sichernde Bebauung ist bereits vorhanden. Nur für die Erweiterungsfläche und die geplanten Lagerflächen entfallen vorhandene Grünflächen.

Ferner ist auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes im Plangebiet und des Gebäudebestandes südlich des Plangebiets eine Beeinträchtigung des Landschafts-/Ortsbildes bereits gegeben. Außerdem stellt die vorhandene Straße eine Beeinträchtigung dar.

Durch den räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäudebestand kann eine weitere Zerschneidung der Fläche vermieden werden.

Aus gestalterischen Gründen werden auch Vorgaben zur Dachgestaltung erlassen. Hierbei sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden.

Darüber hinaus werden leuchtende oder reflektierende Materialien ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen sind wesentliche Störungen des Landschaftsbildes insgesamt nicht zu erwarten.

Ferner bleibt der Gehölzbestand entlang des Ullerstbach erhalten.

3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in erster Linie durch die bereits durchgeführte Bebauung einschließlich der Ausweisung der Hofflächen sowie deren Möglichkeit zur Erweiterung hervorgerufen. Daneben kommt es zu Eingriffen in das Schutzgut Boden durch die Grabenverlegung und den Umbau des Löschteiches.

Bodenrodende Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Bei einer Teilversiegelung, d.h. Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und ihren Zufahrten bleiben die Bodenfunktionen hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser in eingeschränktem Umfang erhalten, wobei die vorhandenen Böden nur eine geringe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf aufweisen.

Die Überbauung (Vollversiegelung) wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet auf 0,8 festgelegt.

Die verbleibende Fläche des gewerblich genutzten Baugrundstückes bleibt als offene Fläche erhalten. Hier erfolgt keine / bzw. keine wesentliche Veränderung der Bodenfunktionen. Hierbei ist zu beachten, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen sind.

Neben der Gewerbefläche wird der nördliche Bereich als private Grünfläche ausgewiesen. Hier erfolgt nur ein Eingriff durch die Grabenverlegung und die Maßnahmen am Löschteich.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden, welcher durch die schon vorhandene zusätzliche Versiegelung geschehen ist, kann als erheblich bezeichnet werden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden im Zuge des „BP Krämershof II“ findet nur baubedingt während der Verlegung und Umgestaltung des Grabens und des Löschteiches statt. Eine Veränderung der Bodenfunktionen auf lange Sicht findet nicht statt.

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

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

Die zulässige teil- bzw. vollversiegelte Fläche umfasst maximal 1.751 m², d.h. ca. 80 % der Gewerbegebietsfläche.

Die Stellplätze, ihre Zufahrten sowie die Hofflächen sind mit versickerungsfähigem Aufbau und Belag (Schotter) auszuführen. Sie weisen eine gewisse Durchlässigkeit für Niederschläge auf.

Der nördliche Bereich bleibt als Grünfläche erhalten. Für diese unversiegelt bleibenden Flächen ist keine Veränderung gegeben.

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

Zum Schutz des Grundwassers sollten bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden, um eine Belastung des Grundwassers mit diesen Stoffen bei der Versickerung zu verhindern.

Durch die geplante Bebauung wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erfolgen.

Oberflächenwasser

Der im nördlichen Teil des Geltungsbereiches verlaufende Entwässerungsgraben, soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans verlegt werden. Er zählt zu den Gewässern 2. Ordnung. Der Graben soll an der nördlichen Seite des Brandweihers entlangführen und direkt in den Ullerstbach hineingeleitet werden. Der Entwässerungsgraben führt auch bei Hochwasser keine Mehrmengen.

Auswirkungen ergeben sich baubedingt während der Verlegung des Grabens, welcher im Anschluss naturnah angelegt werden soll.

Der oben genannte Brandweiher befindet sich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches und soll auch im Zuge der Grabenverlegung verändert werden, um einen Gewässerrandstreifen von fünf Metern zwischen Weiher und Entwässerungsgraben zu garantieren. Die Fläche des Weihers verändert sich dadurch jedoch nicht (Details siehe separater Erläuterungsbericht inkl. Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG zur Grabenverlegung).

Ein Eingriff in den Ullerstbach erfolgt nicht.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Oberflächengewässer zu erwarten.

3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.

Auswirkungen ergeben sich vor allem durch den Verlust von Flächen.

Während der Bauphase ist im Plangebiet außerdem 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 bzw. bereits vorhandene Überbauung gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Mit der Überbauung von 853 m² wurden zusätzlich unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Diese wurden gemäß Bestandskartierung vom Januar 2017 als Fettweide (Pferdeweide) kartiert. Durch den neuerlichen Bebauungsplan können ca. 290 m² zusätzlich versiegelt werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften werden hier vorwiegend Weideflächen in Anspruch genommen.

Durch die Festsetzung einer maximal überbaubaren Fläche von 1.380 m² können mindestens 345 m² als Freifläche im Bereich der Gewerbefläche erhalten werden.

Die Freiflächen werden weitgehend als Weidenfläche und Gewässerrandstreifen ausgewiesen.

Die im Plangebiet vorhandenen / geplanten Biototypen sind in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zusammengestellt.

Die Aufarbeitung des Eingriffes in die vorhandene Fauna ist Bestandteil der artenschutzrechtlichen Betrachtung durch das Büro Klink, Freiburg. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

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

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

Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

Bei Durchführung des Vorhabens gehen beweidete Grünlandbestände verloren. Der dadurch verlorengelende potenzielle 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, potenziell 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.

Die geplante Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung führen zu einem Verlust von vorhandenen Nahrungs- und Lebensräumen von Pflanzen- und Tierarten, der ausgeglichen werden muss.

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.

3.6 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 und damit zu einer Verschlechterung der Luftqualität.

Anlagenbedingt führen die geplanten Versiegelungen zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit.

Die neu versiegelten Flächen strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung. Sie gehen als Kaltluftentstehungsgebiet verloren.

Die Pflanzung von Bäumen und die Ausweisung von Grünflächen führen zu einer Reduzierung dieser Beeinträchtigungen.

Auf Grund der relativ kleinen Baufläche und der Baumpflanzungen im Gebiet können die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen als gering bezeichnet werden.

3.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen. Nach heutigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Kulturgüter vorhanden.

Eventuell vorhandene Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Planungsvorhabens nicht beeinträchtigt oder werden verlegt.

3.8 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.

4. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

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

➤ **Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen im Zuge der Bauphase:**

- keine baustellenbedingte Beanspruchung von Flächen über das Baugebiet hinaus
- der Mutterboden ist entsprechend DIN 18 915 abzuschleppen, zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Hierdurch soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.
- die baubedingten Bodenbelastungen sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen
- Entfernung von Bäumen (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-anteilarmen Beleuchtungskörpern für die Außenbeleuchtung

Durch die Verwendung von UV-anteilarmen Beleuchtungskörpern (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten mit Leuchtgehäusen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60 Grad nicht überschreiten) wird der Eingriff in die vorhandene Fauna reduziert. Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Ferner führt die Verwendung von LED-Leuchten zu einer Reduzierung des Stromverbrauches

- Reduzierung der Flächenversiegelung

Eine Reduzierung der Flächenversiegelung kann durch die Verwendung von wasserdurchlässigen 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 Gewerbegrundstückes 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.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

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

5.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Stufe	Tiere /Pflanzen							
	vorher [m ²]				nachher [m ²]			
	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Punkte (P x m ²)	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m ² /Stück	Punkte (P x m ²)
A								
B	Einzelbaum 45.30b*	6*	94 cm Stammumfang	564	Einzelbaum 94 cm + 70 cm 45.30b	6*	1	984
	Auwald der kleinen Bäche und Flüsse 52.30	20	284	5.680	Auwald der kleinen Bäche und Flüsse 52.30	20	284	5.680
C	Naturferner Teich 13.91	11	270	2.970	Naturferner Teich 13.91	11	270	2.970
	Mäßig ausgebauter Bach 12.21	16	66	1.056	Mäßig ausgebauter Bach 12.21	16	169	2.704
	Fettweide 33.52	13	2.550	33.150	Fettweide 33.52	13	1.164	15.132
					Gewässerrandstreifen (Fettweide 33.52)	15	1.113	16.695
D	Grasweg 60.25	6	121	726				
E	Versiegelter Platz, Straße 60.21	1	530	530	Versiegelter Platz, Straße 60.21	1	821	821
	Gebäude 60.10	1	690	690	Gebäude 60.10	1	690	690
	Schotterweg, Platz 60.23	3	240	720	Schotterweg, Platz 60.23	3	240	720
Gesamt			4.751	46.086			4.751	46.396
Kompensationsüberschuss 310 Ökopunkte								

Hinweis: * = Flächenüberschneidung

Hinweis zur Tabelle:

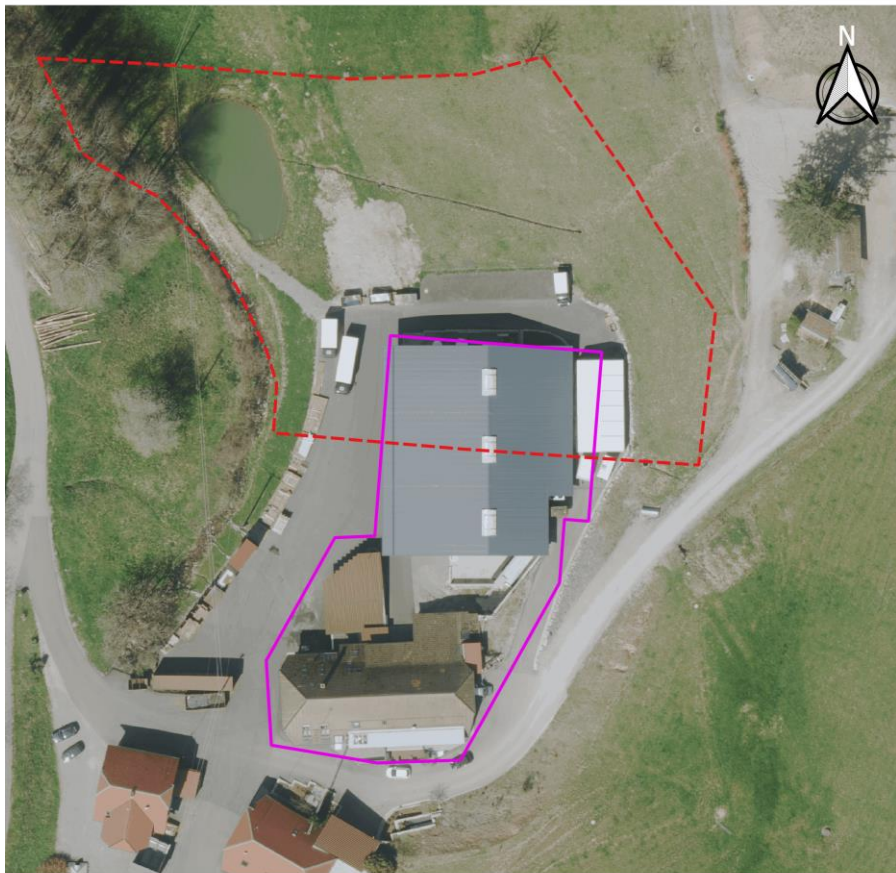
Definition:	Wertstufe:	Biotopwert:
keine bis sehr geringe naturschutzf. Bedeutung	E	1 – 4
geringe naturschutzf. Bedeutung	D	5 – 8
Mittlere naturschutzf. Bedeutung	C	9 – 16
Hohe/besondere naturschutzf. Bedeutung	B	17 – 32
sehr hohe naturschutzf. Bedeutung	A	33 – 64

Der Bebauungsplan wird auch zur Sicherung der bestehenden Bebauung aufgestellt. Da diese über die im Bebauungsplan von 2017 genehmigte Baufläche hinaus geht (siehe Abbildung 10), ist diese Mehrbebauung ebenfalls auszugleichen. Im Folgenden wird der Ausgleichsbedarf des zu sichernden Bestandes berechnet.



Stufe	Tiere /Pflanzen							
	vorher [m ²]				nachher [m ²]			
	Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ²	Punkte (P x m ²)	Biototyp	Biotopwert	Fläche in m ² /Stück	Punkte (P x m ²)
A								
B								
C	Fettweide 33.52	13	853	11.089				
D								
E					Versiegelter Platz, Straße 60.21	1	512	512
					Schotterweg, Platz 60.23	3	242	726
					Gebäude 60.10	1	99	99
Gesamt			853	11.089			853	1.337
	Kompensationsdefizit 9.752 Ökopunkte							

Gesamtkompensationsdefizit Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Kompensationsüberschuss „BP Krämershof II“:	310 Ökopunkte
Kompensationsdefizit „Bestand“:	<u>9.752 Ökopunkte</u>
Kompensationsdefizit Schutzgut Tiere & Pflanzen:	9.442 Ökopunkte



Legende

-  Geltungsbereich "BP Krämershof II"
-  Baufenster "BP Krämershof I"

	GEMEINDE HOFSTETTEN BEBAUUNGSPLAN KRÄMERSHOF II
Zusätzlich versiegelte Fläche (BP Krämershof I)	
ZINK INGENIEURE	
Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau Stadtplanung und Verkehrsanlagen	
Datum: 11.10.2023 - 08	Poststraße 1 - 77896 Lauf
Maßstab: 1:500	Proj.-Nr. 2020-250
Tel. 07841 703-0 - Fax -60	

Abb. 10: Zusätzlich zu Sichernde Bebauung des "BP Krämershof I"

In Abbildung 10 ist die zu sichernde Bebauung des „BP Krämershof I“ zu sehen.

Alle versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des „BP Krämershof II“ (Rote Linie), welche über das Baufenster des „BP Krämershof I“ (Pinke Linie) hinaus gehen, müssen nachträglich ausgeglichen werden.

Bei den Flächen handelt es sich um asphaltierte Hoffläche, geschotterte Park- und Lagerflächen, sowie einem Teil des Zeltes, welches an der östlichen Seite der Produktionshalle angebaut wurde.

Die zu sichernden schon vorhandenen Flächen werden gesondert in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung behandelt.

5.2 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 m ²	Bewertungsklassen vor dem Eingriff			Zukünftige Nutzung	Fläche in m ²	Bewertungsklassen nach dem Eingriff		
		NB	AW	FP			NB	AW	FP
Landw. Flächen	2.955	2,0	1,0	1,0	Grünflächen	2.561	2,0	1,0	1,0
Graben / Teich	336	0,0	0,0	0,0	Graben / Teich	439	0,0	0,0	0,0
Schotterplatz	240	0,0	1,0	0,0	Schotterplatz	240	0,0	1,0	0,0
Bebauung	<u>1.220</u> 4.751	0,0	0,0	0,0	Bebauung	<u>1.511</u> 4.751	0,0	0,0	0,0

Ermittlung der Wertstufen der Böden und Herleitung der Ökopunkte

vor dem Eingriff	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
Landw. Flächen	2,0 – 1,0 – 1,0	1,333	5,332
Graben / Teich	0,0 – 0,0 – 0,0	0,000	0,000
Schotterplatz	0,0 – 1,0 – 0,0	0,333	1,332
Bebauung	0,0 – 0,0 – 0,0	0,000	0,000

$$\begin{aligned}
 2.955 \text{ m}^2 & \times 5,332 = 15.756,0 \text{ Punkte} \\
 336 \text{ m}^2 & \times 0,000 = 000,0 \text{ Punkte} \\
 240 \text{ m}^2 & \times 1,332 = 320,0 \text{ Punkte} \\
 1.220 \text{ m}^2 & \times 0,000 = \underline{000,0 \text{ Punkte}} \\
 & \quad \quad \quad 16.076,0 \text{ Punkte}
 \end{aligned}$$

nach dem Eingriff	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
Grünflächen	2,0 – 1,0 – 1,0	1,333	5,332
Graben / Teich	0,0 – 0,0 – 0,0	0,000	0,000
Schotterplatz	0,0 – 1,0 – 0,0	0,333	1,332
Bebauung	0,0 – 0,0 – 0,0	0,000	0,000

2.561 m ² x 5,332 =	13.655,0	}	13.975 Punkte
439 m ² x 0,000 =	000,0		
240 m ² x 1,332 =	320,0		
1.511 m ² x 0,000 =	000,0		

Kompensationsdefizit: 2.101 Punkte

Erläuterung

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

Der Bebauungsplan wird auch zur Sicherung der bestehenden Bebauung aufgestellt. Da diese über die im Bebauungsplan von 2017 genehmigte Baufläche hinaus geht, ist diese Mehrbebauung ebenfalls auszugleichen. Im Folgenden wird der Ausgleichsbedarf des zu sichernden Bestandes berechnet.

(Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Ökokontoverordnung)

- Grundlage für die Bewertung sind die Angaben aus der Bodenschätzkarte -

Aktuelle Nutzung	Fläche in m ²	Bewertungsklassen vor dem Eingriff			Zukünftige Nutzung	Fläche in m ²	Bewertungsklassen nach dem Eingriff		
		NB	AW	FP			NB	AW	FP
Landw. Flächen	853	2,0	1,0	1,0	Schotterplatz/-weg	242	0,0	1,0	0,0
					Völlig versiegelte Fläche	611	0,0	0,0	0,0
						853			

Ermittlung der Wertstufen der Böden und Herleitung der Ökopunkte

vor dem Eingriff	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
Landw. Flächen	2,0 – 1,0 – 1,0	1,333	5,333

853 m² x 5,332 = 4.549 Punkte

nach dem Eingriff	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
Schotterplatz/-weg	0,0 – 1,0 – 0,0	0,333	1,333
Völlig versiegelte Fläche	0,0 – 0,0 – 0,0	0,000	0,000

$$\begin{array}{rcl}
 242 \text{ m}^2 \times 1,333 & = & 323,0 \\
 611 \text{ m}^2 \times 0,000 & = & 000,0
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{rcl} 242 \text{ m}^2 \times 1,333 \\ 611 \text{ m}^2 \times 0,000 \end{array}} \right\} 323 \text{ Punkte}$$

Kompensationsdefizit: **4.226 Punkte**

Kompensationsdefizit Bestand:	4.226 Punkte
Kompensationsdefizit „BP Krämershof II“:	<u>2.101 Punkte</u>
Kompensationsdefizit Schutzgut Boden:	6.327 Punkte

5.3 Zusammenfassung der Bilanzierung innerhalb des Gebietes

Gesamtdefizit:

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

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. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

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 m².

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.

Laut des Streuobst-Leitfaden – Streuobstwiesen anlegen und pflegen im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald – des LEV Breisgau-Hochschwarzwald, der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Landwirtschaftsbehörde von 2020 werden Streuobstbestände wie folgt definiert:

[...] Charakteristisch für Streuobstbestände ist die regelmäßige Unternutzung als Dauergrünland. Sie sollten eine Mindestflächengröße von 1.500 m² umfassen. Im Unterschied zu modernen Obst-Dichtpflanzungen mit geschlossenen einheitlichen Pflanzungen ist in Streuobstbeständen stets der Einzelbaum erkennbar.

Für den Naturschutz sind Hochstamm-Obstbäume (1,60 – 1,80 m) und geringe Baumdichten wichtig. Meist werden 50 bis maximal 70 Bäume/ha als naturschutzfachlich hochwertige Streuobstwiesen anerkannt, der Höchstwert liegt bei maximal 100 Bäume/ha [...].

Demnach sind auf der Fläche von 2.630 m² 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.

Die Fläche ist im nachfolgenden Luftbild dargestellt.



Abb. 11: Lage externe Ausgleichsmaßnahme (Anlage Streuobstwiese)

Bewertung Bestand
Fettweide (33.52) 13 Punkte x 2.630 m² = 34.190 P

Bewertung Planung
Streuobstbestand (45.40b) 19 Punkte x 2.630 m² = 49.970 P
Ökopunkte aus externer Maßnahme: **15.780 P**

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

7. 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 Bebauungsplanes durchzuführen.

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

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Hofstetten plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Krämershof II“.

Das Plangebiet ist ca. 0,48 ha groß.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes kann ein Gewerbegrundstück zur Verfügung gestellt werden und der Bestand der Fa. Krämer Brennteile gesichert werden.

Im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung sollen die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme 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 heute als Gewerbefläche und Weidefläche genutzt wird.

Die Umweltauswirkungen liegen zunächst im Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und im Verlust von Boden. Durch ökologische Maßnahmen im Gebiet kann der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere gemindert werden. Ein vollständiger Ausgleich kann nicht erzielt werden. Auch der Eingriff in das Schutzgut Boden ist innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar.

Das Restdefizit wird deshalb über eine externe Maßnahme, im räumlichen Zusammenhang, ausgeglichen.

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

(Lauf, 02.07.2024 Bö)