

Stand: 23.04.2024

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Gemeinde Hofstetten  
ORTENAUKREIS**

---

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Am Schneitbach Süd“**

**Begründung**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

Begründung

## Inhalt

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplanes	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	6
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGESTELLUNG	8
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	8
2.2	Artenschutz	8
2.3	Hochwasserschutz	9
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	9
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.2	Ausgangssituation	11
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	16
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	16
4.2	Raumordnung und Landesplanung	16
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	18
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	19
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>20</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	20
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	20
5.2	Städtebauliches Konzept	20
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	22
6.1	Bebauung	22
6.2	Verkehr	26
6.3	Technische Infrastruktur	27
6.4	Grünkonzept	28
6.5	Belange des Klimaschutzes	28
6.6	Umweltbelange	29
6.7	Zusammenfassung der Bilanzierung innerhalb des Gebiets	36
6.8	Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	37
6.9	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	43
6.10	Zusammenfassung	43
6.11	Maßnahmen zum Schutz und der Pflege der Landschaft und der Natur	43
6.12	Immissionsschutz	46
6.13	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	47
6.14	Eingriffsregelung	47
6.15	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	48
7.	AUSWIRKUNGEN	49
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	49
7.2	Verkehr	49
7.3	Ver- und Entsorgung	50
7.4	Bodenordnende Maßnahmen	50
7.5	Kosten und Finanzierung	50
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN	51
8.1	Planungsrecht	51
9.	FLÄCHENBILANZ	51

Begründung

---

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN, EIGENE DARSTELLUNG NACH LUBW, 26.07.2019.....	9
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG .....	10
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG....	11
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER WASSERSCHUTZGEBIETE; QUELLE: LUBW, 15.11.2018; EIGENE DARSTELLUNG .....	13
ABBILDUNG 5: SITUATION DER SCHALLBELASTUNGEN DES GEBIETES AM TAG DURCH DIE FA. SCHNAITTE OHNE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN IN EINER HÖHE VON 8 M ÜBER GELÄNDE; QUELLE: HEINE + JUD 16.03.2023.....	14
ABBILDUNG 6: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 25.07.2019; EIGENE DARSTELLUNG .....	15
ABBILDUNG 7: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG .....	16
ABBILDUNG 8: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HASLACH (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 2021; EIGENE DARSTELLUNG.....	18
ABBILDUNG 9: ANSCHLUSS DES PLANGEBIETS AN DEN BEBAUUNGSPLAN "AM SCHNEITBACH I"; EIGENE DARSTELLUNG .....	19
ABBILDUNG 10: LAGEPLAN BESTAND .....	31
ABBILDUNG 11: PLANBEREICH ÖSTLICH DER STRAÙE "ULLERST" - BLICK RICHTUNG NORDEN.....	31
ABBILDUNG 12: PLANBEREICH WESTLICH DER STRAÙE "ULLERST" - BLICK RICHTUNG NORDEN .....	32
ABBILDUNG 13: GEHÖLZBESTAND AM SCHNEITBACH.....	32
ABBILDUNG 14: GESCHÜTZTES BIOTOP „FELDHECKE SÜDÖSTLICH VON HOFSTETTEN“; QUELLE: LUBW 28.03.2023, EIGENE DARSTELLUNG .....	39
ABBILDUNG 15: STANDORT DER NEUEN FELDHECKE; ZINK INGENIEURE .....	40
ABBILDUNG 16: ÜBERSICHTSPLAN DER EXTERNEN AUSGLEICHMAßNAHMEN AUF DER GEMARKUNG HOFSTETTEN; QUELLE: INGENIEURBÜRO KAPPIS, 15.02.2024, .....	40
ABBILDUNG 17: PEGELVERTEILUNG NACH TA LÄRM TAGS MIT UMSETZUNG DER MAßNAHMEN IM BEREICH DES BETRIEBS IN 5,0 M ÜBER DEM GELTUNGSBEREICH; QUELLE: INGENIEURBÜRO FÜR UMWELTAKUSTIK HEINE + JUD, 17.04.2023 .....	47

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Durch die angedachte Planung ist der Lückenschluss der Bebauung entlang der Straße „Ullerst“ auf dem Gebiet „Wittenbauernhof“ vorgesehen. Ebenso soll die Freifläche im Gebiet des „Spähnlehofs“ in Richtung des Baches „Ullerstbach“ auf einem Teilstück der Fläche Flst.-Nr. 712 durch eine Bebauung genutzt werden.

#### 1.2 Art des Bebauungsplanes

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

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht zusätzlich zu den Maßnahmen der Innenentwicklung auch Maßnahmen, die der Außenentwicklung dienen, vor. Es können – befristet bis zum 31.12.2024 – unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB einbezogen werden.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
<b>1. Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an?</b>		
Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Das Plangebiet schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. In diesem Falle wird das Plangebiet an das Baugebiet "Am Schneitbach", welches sich auf der anderen Seite der Friedhofstraße befindet, angeschlossen und ist auf diese Weise direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angebunden. Außerdem werden die Festsetzungen des Plangebietes an die Festsetzungen des Nachbargebietes „Am Schneitbach I“ angelehnt. Somit ist ebenfalls der städtebauliche Kontext und ein gestalterischer Zusammenhang mit dem Nachbargebiet gegeben.	Ja	Ja

Begründung

---

- 2. Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet?**  
Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet. Ja Ja
- 3. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup>?**  
Nettobauland (Geltungsbereich - Grünflächen - Straßenflächen)  
6.437 m<sup>2</sup> x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche 2.575 m<sup>2</sup>  
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 2.575 m<sup>2</sup> und daher weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Ja Ja
- 4. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?**  
Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Nein Ja
- 5. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?**  
Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor. Nein Ja
- 6. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?**  
Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Wirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt. Nein Ja

---

**Ergebnis:**

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m § 13a BauGB aufgestellt.

Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurde festgestellt, dass der bisherige § 13b BauGB gegen bestehendes europäisches Recht verstößt. Daher hätte dieser von vorneherein nicht angewendet werden dürfen.

Als heilendes Verfahren wurde nun der § 215a BauGB in das Baugesetzbuch ab dem 01.01.2024 aufgenommen. Dieser ermöglicht es, die nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungspläne unter bestimmten Voraussetzungen in Rechtskraft zu bringen, oder diese nachträglich zu heilen.

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass durch das jeweilige Verfahren mit keinen wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Dies muss entsprechend über eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt werden.

## Begründung

---

Je nach Erkenntnissen durch diese Vorprüfung ist ein Umweltbericht mit Umweltprüfung und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz anzufertigen.

Die Erleichterungen des § 13a BauGB bzw. § 13b BauGB, wie zum Beispiel der Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung, oder die nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplans können weiterhin angewendet werden.

Eine entsprechende Vorprüfung des Einzelfalls wurde für das Verfahren durchgeführt. Diese ergab, dass mit wesentlichen Umweltauswirkungen durch die Umsetzung des Verfahrens zu rechnen ist.

Daher wurde im weiteren Verlauf ein Umweltbericht mit Umweltprüfung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt und den Unterlagen beigelegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann somit durch das heilende Verfahren nach § 215a BauGB fortgeführt und zu Ende gebracht werden.

### **1.4 Aufstellungsverfahren**

Am 17.07.2019 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Schneitbach II“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 12.12.2019 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 27.01.2020 bis einschließlich 27.02.2020 im Rathaus eingesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23.01.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 12.12.2019 aufgefordert.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 20.10.2020 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 09.10.2020 wurde vom 02.11.2020 bis zum 04.12.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 23.10.2020 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 23.10.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 09.10.2020 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgendem Punkt geändert: Eintragung eines Gewässerrandstreifens von 8 m in Richtung des Ullerstbaches, Ergänzungen zum Artenschutz und Darstellung der Verlärmung des Gebietes ohne und mit Lärmschutzwand im Bereich der Firma Schnaitter.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.12.2020 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt.

## Begründung

---

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22.12.2020 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum 25.01.2021 äußerten sich fünf Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

Aufgrund Veränderungen am Geltungsbereich des Plangebietes bezüglich des Verzichts auf die schallschutztechnische Maßnahme entlang des Betriebsgeländes des Holzbauunternehmens im Süden des Plangebiets wird durch diese vollumfassende Neuplanung aufgrund der Reduzierung und Abrücken des Geltungsbereichs vom Betriebsgelände des Holzbauunternehmens, das Verfahren erneut in eine reguläre Offenlage gebracht. Auf eine frühzeitige Offenlage wird daher gemäß § 13b BauGB verzichtet und die reguläre Offenlage durchgeführt. Die zuletzt durchgeführte erneute Offenlage vom 22.12.2020 bis zum 25.01.2021 wird als frühzeitige Beteiligung dem Verfahren zugerechnet, da diese erneute Offenlage als planerische Vorleistung für diese nun zu erfolgende Umplanung / Neuplanung angesehen werden kann. Die Bezeichnung wurde aufgrund des geänderten Geltungsbereichs und der Erweiterung des Bereichs in Richtung Süden zum Ortskern hin in „Am Schneitbach Süd“ geändert. Somit wurde die Dynamik der Änderung der Planung im Verlaufe des Verfahrens auch nochmals namentlich verdeutlicht.

Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in die weitere Planung / Umplanung des Verfahrens einbezogen. In der Sitzung am 21.09.2022 wurde diese Neuplanung / Umplanung durch den Gemeinderat beschlossen.

In der öffentlichen Sitzung am 25.04.2023 wurde der an die Schallauswirkungen durch das benachbarte Holzbauunternehmen angepasste Entwurf beraten und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung des Entwurfs beschlossen. Diese Offenlage fand im Zeitraum vom 15.05.2023 bis zum 16.06.2023 statt.

Durch Urteil vom 18.07.2023 wurde durch das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) festgestellt, dass der § 13b BauGB gegen geltendes europäisches Recht verstößt und nicht angewendet werden darf.

Damit die laufenden Verfahren oder Verfahren, die durch die 1-Jahres-Frist für Bebauungspläne noch nicht gesichert sind, entsprechend fortgeführt und zu Ende gebracht werden können, wurde § 215a BauGB seit dem 01.01.2024 in das Baugesetzbuch aufgenommen.

Nach den dortigen Vorgaben wurde nun ein Umweltbericht mit Umweltprüfung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt und den Unterlagen beigefügt. Daher ist eine erneute Offenlage der Unterlagen notwendig geworden.

Diese fand im Zeitraum vom 11.03.2024 bis 12.04.2024 statt.

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 14.05.2023 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.04.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Die Gemeinde Hofstetten erfährt ein ständiges Wachstum der Bevölkerung. Auf Grundlage der Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg weist die Gemeinde einen Zuwachs von etwa 5 Personen pro Jahr durch Geburten auf. Deshalb ist sie stets auf neuen Wohnraum angewiesen. Durch die Umsetzung dieses Vorhabens werden eben solch neue bebaubaren Grundstücke für die Gemeinde Hofstetten entwickelt, die somit den Bürgern die Möglichkeit geben, dort ihre gewünschten Häuser zu errichten. Ein zusätzlicher Effekt dieses Vorhabens ist der Lückenschluss zwischen den Gebäuden des Bebauungsplanes „Am Schneitbach“ und den Häusern im Außenbereich entlang der linken Seite der Straße „Ullerst“. Dies kann als sehr positiv für die Gestaltung des Siedlungskörpers angesehen werden.

Des Weiteren kann durch diese Entwicklung des Gebietes die Möglichkeit einer Anbindung eines geplanten Brückenbauwerkes an die Straße „Ullerst“ und somit an das örtliche Verkehrsnetz in Richtung Firma „Holzbau Schnaitter“ geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sowie des Klima- und Ressourcenschutzes ist die Nutzung von Flächen im direkten Anschluss an die schon bestehende Bebauung des Ortsrands entscheidend für die zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde. Diese Form der begrenzten Außenentwicklung sichert die zukunftsfähige Gestaltung des Siedlungskörpers und entwickelt zusätzlich notwendige Flächen auf einem gemeindeeigenen Grundstück, die nicht durch die Innenentwicklung aufgrund fehlenden Zugriffs aufgebracht werden können. Zudem kann hiermit beigetragen werden, dass eine noch großflächigere Siedlungsflächeninanspruchnahme im Landschaftsraum ausbleiben kann. Das Gebiet dient als sinnvolle Abrundung des dort bestehenden Siedlungsrandes im direkten Anschluss an bereits bestehende Bebauung. Mit dem vorliegenden Konzept zur begrenzten Außenentwicklung wird Hofstetten somit den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung gerecht.

Des Weiteren soll den jungen Hofstetter Familien die Möglichkeit gegeben werden, in ihrem Heimatort Baugrund erwerben zu können.

Zur Einhaltung der Lärmschutzvorgaben werden im Südosten des Plangebietes noch Maßnahmen für die Sicherung des notwendigen Schallschutzes eingeplant.

### **2.2 Artenschutz**

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

Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz (Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG) droht.

Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Büro für Landschaftsökologie Klink aus Freiburg durchgeführt. Festgestellt wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planung im Bereich des Baugebiets für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der untersuchten Arten, die zur Verletzung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führt, ist nicht gegeben. Genauer wird auf die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens unter Ziffer 6.9.2 eingegangen.

## 2.3 Hochwasserschutz

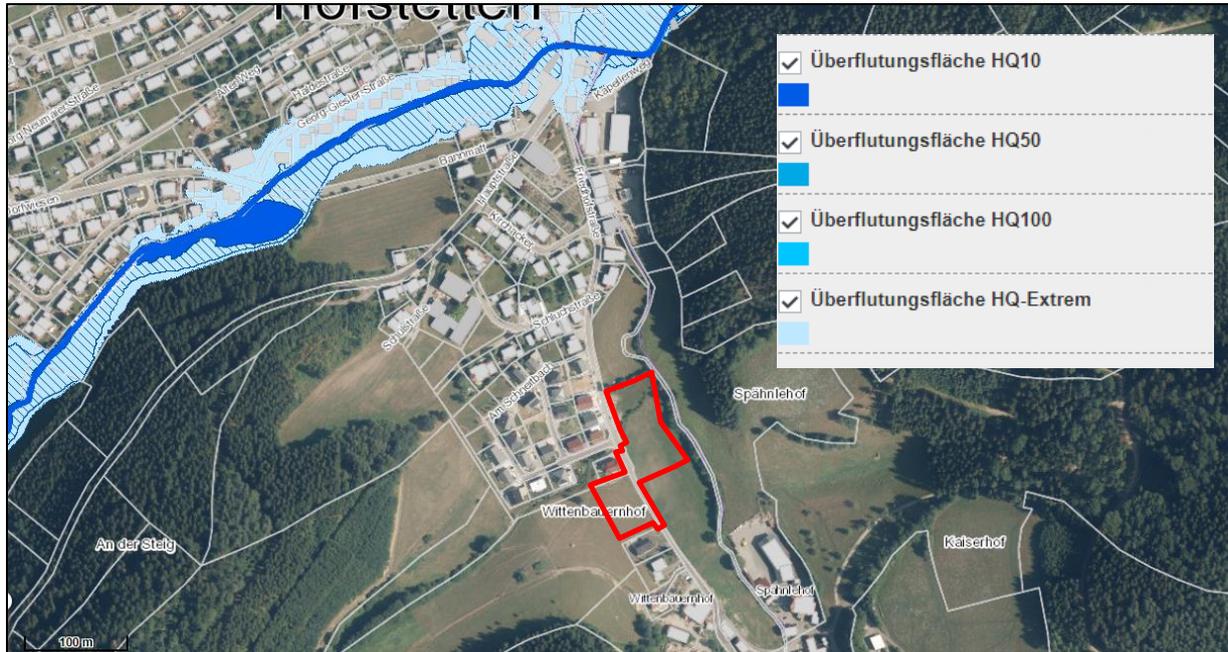


Abbildung 1: Überflutungsflächen, eigene Darstellung nach LUBW, 26.07.2019

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i. V. mit § 76 WHG entgegen.

## 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,96 ha (9.571 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden durch eine Grün- und Weidefläche
- im Osten durch den Ullerstbach
- im Süden durch die Bebauung des Wittenbauernhofs und einer Freifläche, die als Grün- und Weidefläche genutzt wird
- im Westen durch die Flächen des Wittenbauernhofs, die momentan als Grün- und Weideflächen genutzt werden.

Der angedachte Geltungsbereich umfasst Teile der Grundstücke Flst-Nr. 712 und 711/2.

Begründung

Das Plangebiet verläuft links- und rechtsseitig der Straße „Ullerst“, die im Zuge der Planung und Baumaßnahmen ebenfalls angepasst und ausgebaut wird. Es wird eine Fläche für elf bebaubare Grundstücke entwickelt, die sich im Bereich links und rechts der Straße „Ullerst“ zwischen dem Baugebiet „Am Schneitbach“ und der Bebauung rund um den Wittenbauernhof befinden.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung



### 3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

#### Bodenbeschaffenheit:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Flasergneis). Dieses ist im Talbereich von quartären Verwitterungs- / Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Laut der geotechnischen Bodenerkundung durch das Büro „Ingenieurgruppe Geotechnik“ aus Kirchzarten, ist im Talbereich in Richtung des Ullerstbaches in einer Tiefe von 0,75 bis 1,30 m eine **Auffüllung** mit Kies, Kies und Schluff, Schluff, Ziegelbruchstücken, lokal mit Schwarzdeckenresten und ebenfalls lokal mit Betonbruchstücken vorhanden, welches für die Aufnahme von Bauwerklasten nicht geeignet ist.

Die **Decklage** in 1,40 m bis 4,20 m Tiefe besteht aus Ton, Sand und Schluff, ist für die Aufnahme von Bauwerklasten bedingt geeignet und ist sehr wasser- und frostempfindlich.

**Bachgerölle** befinden sich in einer Tiefe von über 5,00 m über der Geländeoberfläche. Sie bestehen aus Kies, Kies und Sand sowie stark kiesigem Sand und ist für eine Bebauung gut geeignet.

Im Hangbereich, linksseitig der Ullerststraße, befinden sich in 0,7 m bis über 4,0 m unterhalb der Geländeoberkante Schluff und Ton, welche für die Aufnahme von Bauwerklasten bedingt geeignet sind. In über 5,0 m befinden sich Schluff, Sand und Steine. Auch dieses Material ist für die Aufnahme von Bauwerklasten nur bedingt geeignet.

#### Grundwasser

Im Untergrundbereich ist im Talbereich auf Flurstück Nr. 712 ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ausgebildet, dessen Grundwasserleiter die stark wasserdurchlässigen Materialien der Bachgerölle sind. Das Grundwasser weist hierbei eine Tiefe von 1,00 bis 2,30 m auf. An der Stichtagsmessung am 13.02.2023 wurde an der Grundwassermessstelle für das Gebiet Wasser in einer Tiefe von 2,92 m (263,95 m+NN) angetroffen. Aufgrund der Überlagerung durch die gering durchlässige Decklage herrschen bei mittleren und erhöhten Wasserständen gespannte Grundwasserverhältnisse. In der künstlichen Auffüllung sowie in der fein- bzw. gemischtkörnigen Deckenlage können zudem Schichtwässer vorhanden sein. Der Grundwasserspiegel korrespondiert den durchgeführten Messungen nach im an den Ullerstbach angrenzenden Bereich mit dem Wasserspiegel des Ullerstbaches und wird zudem durch Hangwasserzuflüsse aus dem südwestlich angrenzenden, ansteigenden Gelände beeinflusst. Das Grundwasser strömt etwa in nordöstlicher Richtung mit einem Gefälle von bis zu ca. 6 %. Im Hangbereich ist je nach Niederschlagsverhältnissen örtlich Hang- / Schichtwasser vorhanden, wobei die Sickerwassermengen wegen der geringen Durchlässigkeit der fein- bis gemischtkörnigen Erdstoffe gering sind.

Bedingt durch die geringe Durchlässigkeit der Erdstoffe der Decklage, der Auffüllungen im Talbereich (Flst.-Nr. 712) und des Hanglehms im Hangbereich (Flst.-Nr. 711/2) kann sich außerdem Sickerwasser und Oberflächenwasser in den wiederverfüllten Arbeitsräumen aufstauen.

Die fein- und untergeordnet gemischtkörnigen Erdstoffe der Decklage und des Hanglehms, die aufgefüllten Erdstoffe und bereichsweise die gemischtkörnigen Erdstoffe der Verwitterungszone sind nicht ausreichend wasserdurchlässig, weshalb in diesen Erdstoffen keine technische Versickerung möglich ist.

Grundsätzlich weisen die Bachgerölle eine für die technische Versickerung von Niederschlagswasser geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Baufeld und der vergleichsweise großen Dicke der Decklage, die im Bereich der Versickerungsanlage durchstoßen werden müsste, wird von einer Versickerung von Niederschlagswasser in den Erdstoffen der Bachgerölle abgeraten.

Es sind keine Belastungen, wie zum Beispiel Altlasten, im Bereich des Plangebietes bekannt.

### 3.2.7 Gewässer

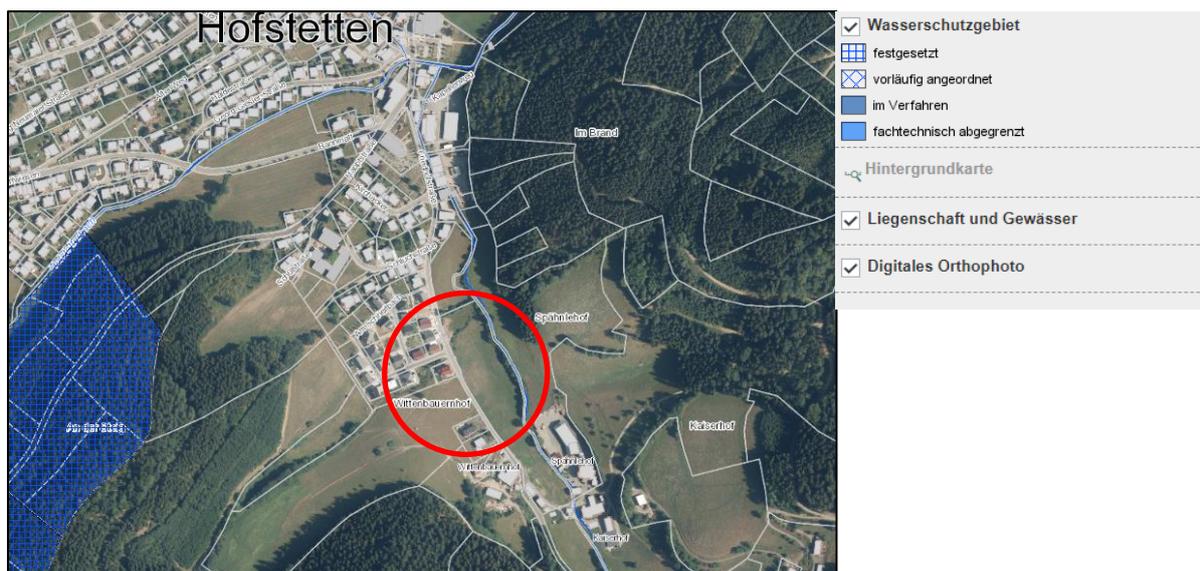


Abbildung 4: Übersicht der Wasserschutzgebiete; Quelle: LUBW, 15.11.2018; eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der festgesetzten Wasserschutzgebietsflächen. Es ergeben sich keine Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes.

Im Plangebiet selbst sind keine Gewässer zu finden. Der „Ullerstbach“ liegt in direkter Nachbarschaft rechtsseitig des Plangebiets. Dieser darf durch die Bebauung nicht verändert werden. Daher wird hier ein ausreichend breiter Gewässerrandstreifen eingehalten.

### 3.2.8 Immissionsbelastungen

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe von immissionsintensiven Verkehrseinrichtungen.

Allerdings werden aufgrund der benachbarten Zimmerei „Holzbau Schnaitter“ an den südlichsten Gebäuden des geplanten Bebauungsplanes ohne weitere Vorgaben oder Maßnahmen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 „tags“ im Plangebiet um bis zu 4 dB(A) überschritten. „Nachts“ hingegen werden die Werte eingehalten. Die Überschreitung gilt hierbei ab den hellrot eingefärbten Bereichen. Ausgegangen wird von einer Verladezeit von 4 Stunden tags für die Verladung der Holzanlieferung im Westen der Werkshalle mittels Gabelstapler und von 2 Stunden tags für die betriebseigene Verladung mittels Gabelstapler im Norden der Werkshalle.

Begründung

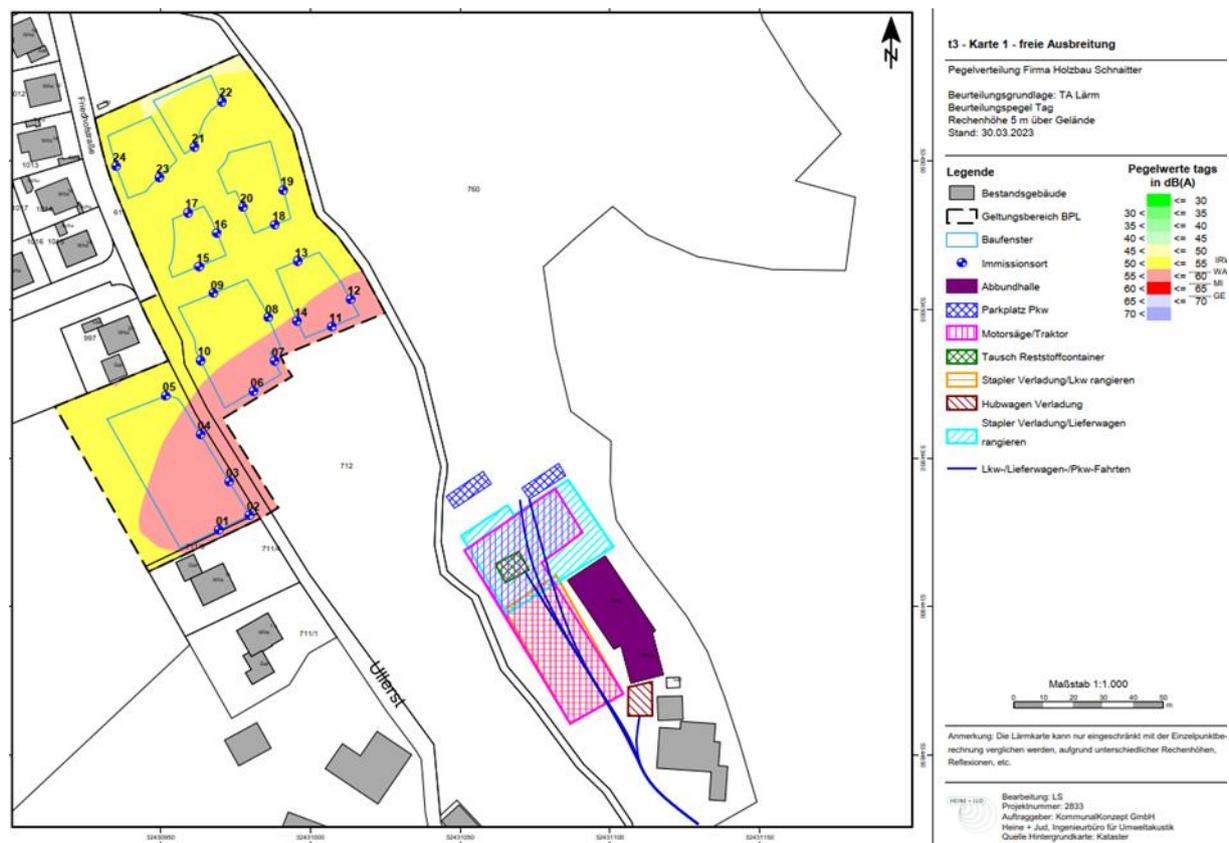


Abbildung 5: Situation der Schallbelastungen des Gebietes am Tag durch die Fa. Schnaitter ohne Schallschutzmaßnahmen in einer Höhe von 8 m über Gelände; Quelle: Heine + Jud 16.03.2023

Aufgrund der Überschreitung der Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete der TA Lärm werden im Bereich des emittierenden Holzbaubetriebs Maßnahmen und Vorgaben zum Betrieb des Unternehmens erforderlich, welche bereits in der gültigen Baugenehmigung für die Abundhalle des Betriebs aus dem Jahre 2000 dargestellt und vorgeschrieben sind. Näheres wird unter Ziffer 6.12 „Immissionsschutz“ beschrieben und erläutert.

### 3.2.9 Störfallbetriebe

Es liegen keine Störfallbetriebe in der Nähe des Plangebiets. Es ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

### 3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt derzeit hauptsächlich über die Straße „Ullerst“, welche über die Friedhofstraße an den Ortskern Hofstetten angebunden ist.

### 3.2.11 Ver- und Entsorgung

In der Straße „Ullerst“ ist momentan eine Wasserversorgungs- und Schmutzwasserleitung verlegt. Im Bereich der Wiesenfläche in Richtung des Ullerstbaches ist teilweise eine Schmutzwasserleitung verlegt, an die eine spätere Anbindung des Plangebiets denkbar wäre.

### 3.2.12 Gemeinbedarfseinrichtungen

Es sind keine Gemeinbedarfseinrichtungen im Bereich des Plangebiets vorhanden.

### 3.2.13 Natur | Landschaft | Umwelt

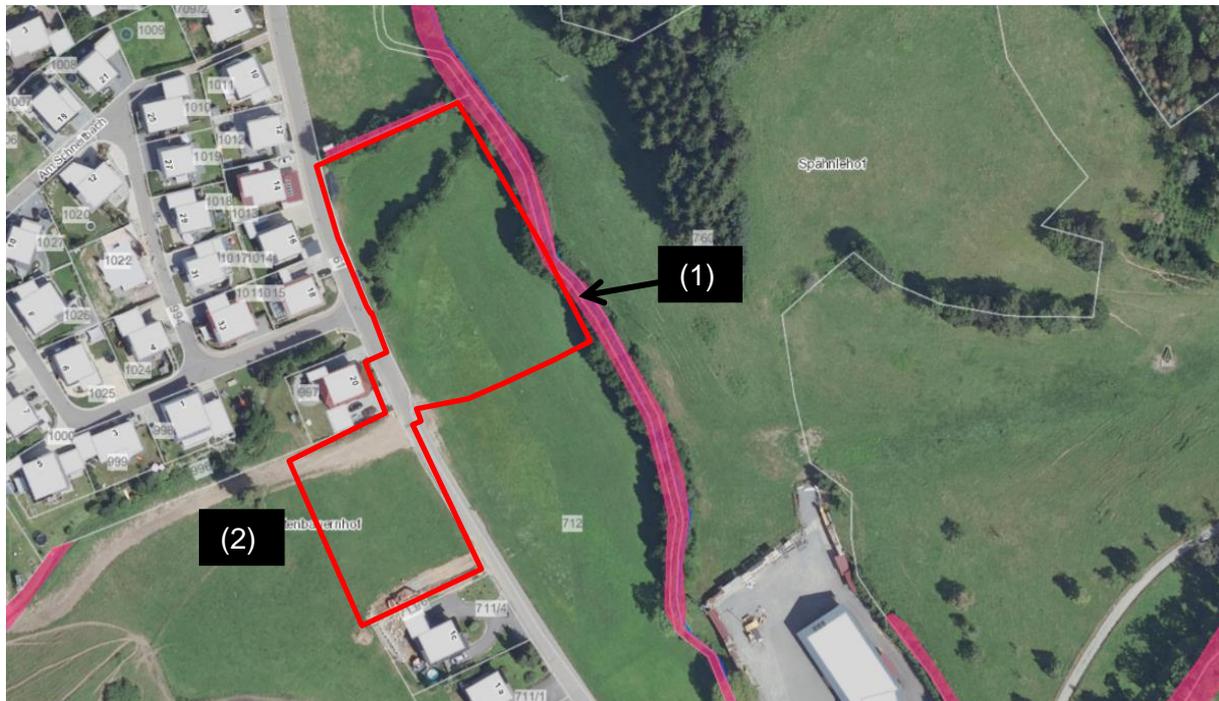


Abbildung 6: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 25.07.2019; eigene Darstellung

- (1) Biotop „Ullerst-Bach südlich Hofstetten“
- (2) Biotop „Schneitbach südlich Hofstetten“
- (3) Biotop „Feldhecke südöstlich von Hofstetten“

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Am östlichen bzw. westlichen Rand des Plangebiets befindet sich im Bereich des „Ullerstbaches“ ein gemäß § 32 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) geschütztes Biotop mit dem gleichen Namen „Ullerst-Bach südlich Hofstetten“ mit der Biotopnummer 177143171176. Dieses Biotop besteht aus schützenswerten Sümpfen, Auenwäldern, seggen- und binsenreichen Nasswiesen und natürlichen oder naturnahen Bereichen fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufervegetation. Weiter oben im Bereich des Wittenbauernhofes, linksseitig der Straße „Ullerst“, befindet sich außerdem noch ein weiteres Biotop „Schneitbach südlich Hofstetten“ mit der Nummer 177143171185 mit den gleichen Eigenschaften, welche das Biotop entlang des Ullerstbaches aufweist.

Im direkten Anschluss, nördlich des Gebiets, befindet sich das geschützte Biotop „Feldhecke südöstlich von Hofstetten“ mit der Biotopnummer 177143171186. Hier ist das begleitende Gehölz des ehemals verlaufenden „Schneitbachs“ als Biotop geschützt. Es besteht aus einer niedrigen bis mittelhohen, lückigen Feldhecke entlang eines trocken gefallenen Bachabschnitts.

In den Bereichen Nr. 1 und 2 sind keine Eingriffe geplant.

Zu der Biotopfläche entlang des Schneitbachs wird ein Abstand von mehr als 50 Meter eingehalten.

Zu der Biotopfläche entlang des Ullerstbaches wird die Bebauung einen Abstand von 8 Metern, durch die Festsetzung des Gewässerrandstreifens, einhalten. Somit können auch dort erhebliche Eingriffe vermieden werden.

In den Bereich des Biotops „Feldgehölz südöstlich von Hofstetten“ wird durch die Entfernung des Grabens eingegriffen, da hierdurch das Biotop als Teil dieses Grabens ebenfalls entfernt wird.

Dieser Eingriff ist an anderer Stelle gleichwertig und gleichartig auszugleichen (vgl. Kapitel 6.4.4 „Eingriff und Ausgleich“).

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich derzeit noch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

### 4.2 Raumordnung und Landesplanung

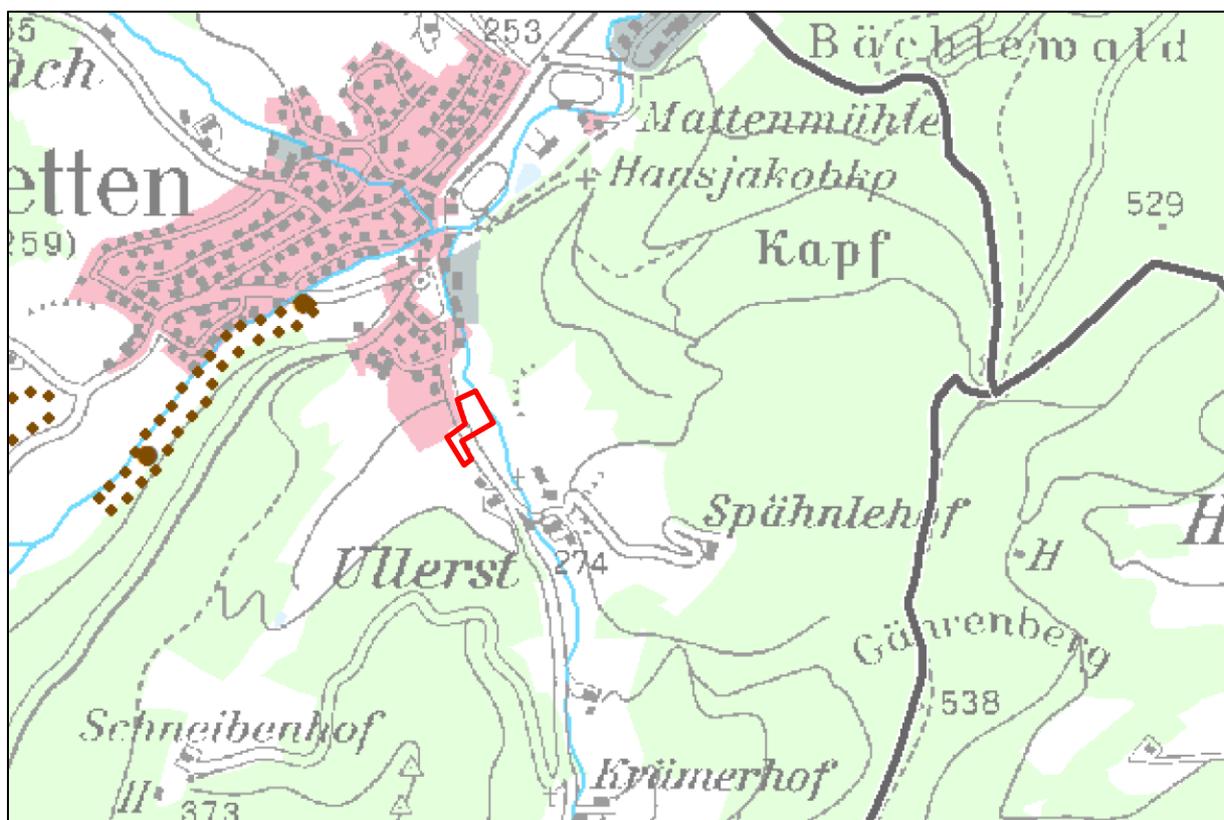


Abbildung 7: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an welche die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Begründung

Der Planbereich erfährt im Regionalplan Südlicher Oberrhein keine konkrete Darstellung, muss jedoch trotzdem den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung für den übergeordneten Bereich der Gemeinde Hofstetten entsprechen.

Hofstetten ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein als Ländlicher Raum im engeren Sinne charakterisiert. Der Ländliche Raum im engeren Sinne soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Ebenfalls ist Hofstetten als Teil des Mittelbereichs Haslach im Kinzigtal/Hausach/Wolfach und als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen in einem Gebiet gelegen, in dem die Entwicklung neuer Siedlungsräume raum- und regionalplanerisch gewollt und erwünscht ist.

Zur Bestimmung des Flächenbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen ist im Regionalplan Südlicher Oberrhein ein Zuwachsfaktor von 0,25 % pro Jahr als Orientierungswert vorgegeben. Hierbei müssen ebenfalls die Baulücken im Bestand in diese Berechnung mit aufgenommen werden, um das Innenentwicklungspotential der Gemeinde aufzuzeigen. Aufgrund der Entwicklung des Gebietes nach § 13b BauGB wird ein Planungshorizont von 5 Jahren angenommen. Somit muss die potentielle Fläche der verfügbaren Baulücken für diesen Zeitraum von 5 Jahren berechnet und von dem allgemeinen Bauflächenbedarf nochmals als Innenentwicklungspotential abgezogen werden. Hofstetten besitzt ein Innenentwicklungspotential durch Baulücken von ca. 2,3 ha. Da der Betrachtungszeitraum durch die Anwendung des § 13b BauGB auf 5 Jahre verringert ist, muss von dem für Hofstetten bestehenden Bauflächenpotential nochmal 0,2 ha abgezogen werden. Diese Annahme gilt auch für das heilende Verfahren gemäß § 215a GB, solange keine gegenteiligen gerichtlichen Angaben hierzu vorliegen.

Auf diese Weise ist folgende Berechnung durchzuführen:

Einwohner (E)	1.800	
Zuwachsfaktor	0,25%	
Zuwachs Einwohner pro Jahr	5	
Dauer der Aufsiedelung in Jahren	5	
Zuwachs Einwohner gesamt	23	
Bruttowohndichte	50 E/ha	
Flächenbedarf gesamt		<b>0,5 ha</b>
Geltungsbereich Bebauungsplan	9.388 m <sup>2</sup>	0,9 ha
- im FNP dargestellte Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs	m <sup>2</sup>	0,0 ha
= nicht aus dem FNP entwickelte Fläche des Bebauungsplanes		<b>0,9 ha</b>
Prüfung Einhaltung Flächenbedarf		<b>-0,5 ha</b>

Der Bedarf der zusätzlichen Entwicklung von Bauflächen in der Gemeinde Hofstetten liegt bei 0,5 ha. Das Gebiet weist eine Fläche von etwa 0,9 ha auf und entwickelt sich nicht aus

dem Flächennutzungsplan. Durch dieses neue Wohnbaugebiet wird diese Bedarfsfläche in einem Wert von 0,5 ha überschritten.

Hierzu ist das Innenentwicklungspotential der Gemeinde von 0,2 ha in den nächsten fünf Jahre noch aufzuaddieren, was zu einem Wert von 0,7 ha über dem Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde führt.

Laut Statistischem Landesamt des Landes Baden-Württemberg weist die Gemeinde Hofstetten eine überdurchschnittlich junge Bevölkerung auf (Jugendquotient von 39,2, Ortenaukreis Quotient von 32,3 im Jahre 2020). Dies sind 6,9 Punkte mehr als der Quotient im Ortenaukreis (32,3) und sogar um 8,0 Punkte mehr als der Jugendquotient des Landes Baden-Württemberg (31,2). Dieser Jugendquotient besagt, dass von 100 Personen 39,2 jünger als 20 Jahre sind. Hierdurch kann nachgewiesen werden, dass es in Hofstetten in den kommenden Jahren eine potentiell hohe Rate an Familienneugründungen geben könnte, welche dann ein Eigenheim errichten und beziehen möchten. Um diesen Jungfamilien eben eine solche Chance bieten zu können, wird in den nächsten Jahren eine höhere Anzahl an Neubauf lächen in der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden müssen. Dies kann nicht nur über die Nutzung von Innenentwicklungspotential realisiert werden, da diese Flächen häufig durch die Eigentümer nicht freigegeben und so für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen werden. Durch das Plangebiet kann, auf die nächsten Jahre gesehen, die benötigte Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden. Bei Realisierung dieser Planung kann somit die hohe Nachfrage in der Gemeinde teilweise bedient werden.

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

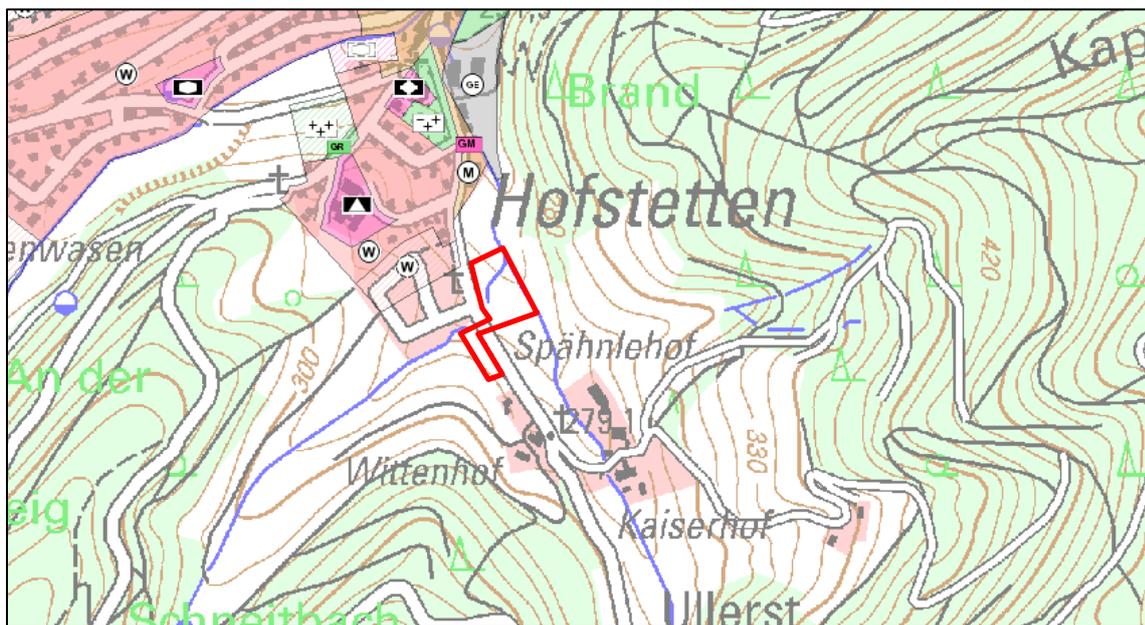


Abbildung 8: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 2021; eigene Darstellung

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach i. K. ist für den Planbereich eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich

Begründung

deshalb nicht aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist in diesem Falle durch die Anlehnung der Festsetzungen des Plangebietes an die Festsetzungen des Nachbargebietes „Am Schneitbach I“ gegeben. Hierdurch fügt sich das Gebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsrand ein und sichert die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Das Plangebiet kann außerdem als eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes gesehen werden und stellt so benötigten Wohnraum für die Bevölkerung Hofstettens zur Verfügung.

#### 4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Der Bebauungsplan „Am Schneitbach II“ wird an den schon bestehenden Bebauungsplan „Am Schneitbach I“ angeschlossen, welcher westlich des Plangebiets gelegen ist. Er wird als eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt, orientiert sich jedoch an den Festsetzungen und Gestaltungsmerkmalen des Bestandsplans. Deshalb ergeben sich hier keine wesentlichen Überschneidungen und Kollisionspunkte dieser beiden Planungen. Die beiden Pläne werden durch die Straße „Ullerst“ und die „Friedhofstraße“ räumlich voneinander getrennt. Linksseitig im Bereich der Steillage wird ebenfalls auf eine ausreichende Abstandsfläche zu der bestehenden Bebauung geachtet.



Abbildung 9: Anschluss des Plangebiets an den Bebauungsplan "Am Schneitbach I"; eigene Darstellung

## **Teil B Planungsbericht**

### **5. Planungskonzept**

#### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die Planung und das Vorhaben sollen neue Baugrundstücke für die Bürger der Gemeinde Hofstetten entstehen und somit der großen Nachfrage, die momentan auf dem Markt für Baugrundstücke herrscht, entsprochen werden.

#### **5.2 Städtebauliches Konzept**

Auf dem Gebiet ist die Ausweisung von Grundstücken für die Errichtung von 11 Einfamilienhäusern und 1 Mehrfamilienhaus geplant.

Das Plangebiet erstreckt sich links- und rechtsseitig der Straße „Ullerst“ und rechtsseitig der „Friedhofstraße“ im Süden der Gemeinde Hofstetten. Auf der westlichen Seite der Straße stellt es einen Lückenschluss zwischen dem Bestandsgebiet „Am Schneitbach“ und der Bebauung im Außenbereich rund um den Wittenbauernhof dar. An der nördlichen Grenze der linksseitigen Bebauung soll ein landwirtschaftlicher Weg entstehen, für den eine Breite von acht Meter eingeplant ist. Dieser soll ein Erreichen der über dem Geltungsbereich gelegenen Wiesenflächen für die Landwirte ermöglichen, sodass diese weiterhin bewirtschaftet werden können. Im westlichen Bereich des Gebiets soll ein Graben innerhalb des Plangebiets errichtet werden, der dem Abfangen des vom Berg herabfließenden Oberflächenwassers dienen soll.

Auf der östlichen, rechten Seite der Straße „Ullerst“ und der „Friedhofstraße“ ist eine zwei-, bis dreireihige Bebauung vorgesehen. Diese beginnt auf etwa der Höhe des Grundstücks „Friedhofstraße Nr. 14“ und endet etwas südlich des bestehenden Grundstücks „Friedhofstraße Nr. 20“. Zum Ullerstbach wird mit der Bebauung ein Abstand von acht Metern und zum Schneitbach jeweils ein Abstand von fünf Metern (Gewässerrandstreifen) eingehalten, sodass keine Beeinflussungen der Gewässer durch das Plangebiet zu erwarten sind. Dieser rechtsseitige Bereich ist in relativ flachem Gelände gelegen. Die zweite bzw. dritte Reihe der Bebauung in diesem Bereich wird über Stichstraßen, die eine Breite von 5,0 m mit Wendeanlage (für PKW) am Ende der Stichstraße und 4,0 m ohne Wendeanlage am Straßenende aufweisen, erschlossen. Die Stichstraße mit einer Breite von 5,0 m wird im Bereich der Wendeanlage einen kleinen Fortsatz mit einer Breite von 4,0 m zur Erschließung der geplanten Doppelhausbebauung erhalten.

Die Grundstücke des Plangebiets werden eine Größe von circa 341 m<sup>2</sup> bis etwa 908 m<sup>2</sup> aufweisen.

Die Festsetzungen sollen sich hauptsächlich an dem Bestand des Gebiets „Am Schneitbach I“ orientieren, welches in der nordwestlichen Nachbarschaft gelegen ist, um auf diese Weise ein einheitliches Gesamtbild erreichen zu können.

##### **5.2.1 Leitbild**

Das Leitbild der Planung ist, neuen Wohnraum in einer attraktiven ländlichen Umgebung in einem verträglichen und angepassten Maß zu ermöglichen. Die Bebauung soll sich in die vorhandene Struktur der Bestandsbebauung eingliedern. Deshalb wird in diesem Gebiet die Errichtung von Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus vorgesehen. Durch das Mehrfamilienhaus können auch kleinere Wohnungen und somit ein breites Spektrum an Wohneinheiten in verschiedener Größe angeboten werden. Zusätzlich kann eine höhere Baudichte erreicht werden.

## **5.2.2 Alternativen der Planung**

Da innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Hofstetten sonst keine Flächen mit den gleichen Eigenschaften in einer vergleichbaren Größe vorhanden sind, gibt es keine Alternativen, die es ermöglichen, eine höhere oder gleichwertige Anzahl an Wohnbaugrundstücke zu entwickeln, ohne dabei in naturschutzrechtlich gesicherte Gebiete einzugreifen und dabei einen sinnvollen Anschluss an die Bestandsbebauung mit entsprechender Erschließung zu erreichen, wie in diesem Fall durch den Lückenschluss zwischen der Bebauung „Am Schneitbach“ und dem Außenbereich des „Wittenbauernhofs“ entlang der bereits bestehenden Verkehrsfläche „Ullerst“.

Daher gibt es derzeit keine vergleichbaren Planungsalternativen in derselben Größenordnung innerhalb der Gemarkung der Gemeinde.

## **5.2.3 Sektorale Konzepte**

### Baulich-räumliches Konzept

Das Plangebiet soll, wie oben beschrieben, links und rechts der Straße „Ullerst“ und rechtsseitig der „Friedhofstraße“ realisiert werden. Linksseitig der Straße „Ullerst“ soll ein Lückenschluss zwischen der Bestandsbebauung „Am Schneitbach“ und dem Außenbereich des „Wittenbauernhofs“ durch die Errichtung von 3 Baugrundstücken erreicht werden. An der südlichen Grenze des Bebauungsplans soll ein 2,00 m breiter Streifen an das Grundstück Flst.-Nr. 711/4 überlassen werden. Die Fläche soll jedoch weiterhin Bestandteil des Geltungsbereichs des zu erstellenden Bebauungsplans bleiben. Die Grundstücke in diesem Bereich werden eine Größe von 537 m<sup>2</sup> bis 647 m<sup>2</sup> aufweisen.

Rechtsseitig ist eine zweireihige Bebauung in Richtung des Ullerstbaches geplant. Hier sollen 8 Baugrundstücke entwickelt werden, die jeweils eine Größe zwischen 341 und 908 m<sup>2</sup> erreichen werden. Hierdurch wird eine dem Bereich angemessene Dichte der Bebauung erreicht, besonders auch durch das vorgesehene Mehrfamilienhaus.

Zu den Wasserläufen des Grabens, des Schneitbachs und des Ullerstbachs werden zu deren Schutz ausreichende Abstände mit 5,0 und 8,0 m als öffentliche Grünflächen mit der Funktion eines Gewässerrandstreifens eingehalten.

### Nutzungskonzept

Es soll hier ausschließlich eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus angestrebt werden, da auf diese Weise eine verträgliche, aber auch angemessen hohe Dichte der Bebauung entwickelt werden kann. Eine Bebauung mit Reihenhäusern ist aufgrund des Gesamtbildes mit der umgebenden Bebauung, die aus freistehenden Häusern oder Doppelhäusern besteht, nicht vorgesehen. Reihenhäuser mit ihren mehreren zusammenhängenden Wohneinheiten wären daher für das Gesamtbild des Bereichs nicht zuträglich.

Die Freiflächen auf den jeweiligen Grundstücken sollen als private Gärten eingerichtet werden. Somit soll dem Motto des naturnahen Wohnens entsprochen werden.

### Verkehrskonzept

Das Gebiet wird über die Straße „Ullerst“ und weiter über die „Friedhofstraße“ mit dem Dorfzentrum der Gemeinde Hofstetten verbunden. Im Gebiet sollen die Häuser entlang der Straße „Ullerst“ eben über diese angebunden werden. Die Straße wird hierfür auf 7 m aufgeweitet. Die Häuser in der zweiten bzw. dritten Reihe in Richtung des Ullerstbachs werden über zwei Stichstraßen mit 4,0 bzw. 5,0 m Breite erschlossen, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Die Straße mit einer Breite von 5,0 m wird eine Wendeanlage für PKW am Ende vorweisen. Von dieser wird eine kleine Stichstraße mit einer Breite von 4,0 m zur Erschließung der beiden Grundstücke Nr. 4 und 5 vorgesehen. Die Straße wird dementsprechend

## Begründung

---

nicht durch das Müllfahrzeug befahren werden. Die Müllsammelbehälter sind auf die Sammelfläche an der „Friedhofstraße“ zu verbringen. Die Stichstraße im Norden des Plangebiets mit einer Breite von 4,0 m wird als private Erschließungsstraße errichtet und wird keine Wendeanlage aufgrund der zu geringen Länge der Straße aufweisen. Daher wird diese ebenfalls nicht durch das Müllfahrzeug befahren. Die Müllsammelbehälter müssen, wie auch bei der Stichstraße mit 5,0 m, in diesem Bereich dementsprechend an die Straße verbracht werden. Der landwirtschaftliche Weg im westlichen Bereich des linksseitigen Teilstückes soll als sogenannter „Mistweg“ oder Grasweg angelegt werden und für die Landwirte zum Erreichen der Wiesenflächen hinter dem Geltungsbereich nutzbar sein. Dieser soll eine Breite von 8,0 m aufweisen.

### Grün- und Freiflächenkonzept

Wie im Punkt des Nutzungskonzepts erwähnt, sollen die Freiflächen auf den einzelnen Grundstücken als private Gärten angelegt und somit eine dem ländlichen Bereich entsprechende Durchgrünung des Gebiets erreicht werden. Zu den Wasserläufen des Grabens des Schneitbachs und des Wasserlaufs des Ullerstbach werden entsprechende Abstandsflächen zu deren Schutz eingehalten. Diese werden als private bzw. öffentliche Grünflächen angelegt. Auf den Grundstücken im westlichen Bereich, linksseitig der Straße „Ullerst“, wird ein Grünstreifen eingerichtet, welcher frei von Bebauung bleiben soll, sodass das Oberflächenwasser, welches vom Hang in Richtung des Gebietes abfließt, aufgefangen und abgeleitet werden kann. Dieser wird als private Grünfläche eingerichtet.

In Richtung des Ullerstbaches und in Richtung des Schneitbachs sind jeweils eine öffentliche Grünfläche mit 8,0 m beziehungsweise private Grünflächen mit einer Breite von 5,0 m einzuhalten. Diese werden die Funktion eines Gewässerrandstreifens zum Schutz der dortigen Gewässer übernehmen.

## **6. Planinhalte und Festsetzungen**

### **6.1 Bebauung**

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

##### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie die Ziele der Gemeinde wird daher für die neuen Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

In einem Urteil des BayVGH (VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) wurde entschieden, dass soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) eröffnen sollte, die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten ist, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4

## Begründung

---

Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i. V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Dies gilt ebenfalls für das heilende Verfahren nach § 215a BauGB, solange keine gegenteiligen gerichtlichen Vorgaben dazu vorliegen.

Die Ansiedelung von Beherbergungsbetrieben führt in allgemeinen Wohngebieten häufig zu Konflikten. Darüber hinaus sollen die knappen Wohnbauflächen für die Errichtung von Wohngebäuden bereitgestellt werden.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen, um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist außerdem die Errichtung von Ferienwohnungen ausgeschlossen, da diese gemäß § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen sind.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter. Außerdem ist dieser Standort, der in einem Außenbereich der Gemeinde Hofstetten in Tal-lage liegt und nicht stark frequentiert wird, für eine Errichtung einer Tankstelle oder eine Verwaltungseinrichtung jeglicher Art von vornerein als unrealistisch einzuschätzen.

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Wohngebäude solche Gebäude sind, die dem Wohnen dienen. Dabei kommt es insbesondere auf die Eignung zur dauernden Führung eines selbständigen Haushalts an; die Ausgestaltung und Zweckbestimmung der dafür vorgesehenen Geschossflächen müssen sich also für eine auf Dauer angelegte selbständige Haushaltsführung eignen.

Der Begriff des Wohnens ist insbesondere gegen die Begriffe der Unterbringung, Verwahrung u. Ä. abzugrenzen. Kennzeichnend für diese Arten der Unterbringung in Gebäuden ist, dass ein solcher (nicht nur vorübergehender) Aufenthalt öffentlich-rechtlich geregelt oder angeordnet ist.

Ohne besondere Festsetzung sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt im WA bei 0,4 und entspricht der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Begründung

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, sodass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten, Dachüberstände und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen.

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die zulässige Grundfläche von 0,4 durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 0,2 überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6 in den Baugebietsteilflächen (GRZ 0,4 + 0,2).

Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet werden unterschiedliche Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Dies ist auf den Verlauf des Geländes zurückzuführen, welches nach Westen hin ansteigend verläuft.

Im WA 1 sind Einzelhäuser mit zwei bis drei Vollgeschossen möglich. Daher wird hier eine Wandhöhe von 7,0 m und eine Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt.

Im WA 2 ist ein Mehrfamilienhaus mit bis zu drei Vollgeschossen möglich. Aufgrund dieses Nutzungszwecks sind hier jedoch Wandhöhen bis zu 9 m und Gebäudehöhen bis zu 11,0 m zulässig.

Im WA 3 sind Einzelhäuser mit zwei bis drei Vollgeschossen möglich. Aufgrund der Hanglage sind hier - wie bei WA2 - Wandhöhen bis zu 9,0 m und Gebäudehöhen bis zu 11,0 m zulässig.

Für ein leichteres Zufahren auf die Grundstücke sind diese bis auf Höhe der straßenzugewandten Baugrenze auf Straßenniveau aufzufüllen. Maßgebend ist hierbei die Höhenlage der Straße nach dem geltenden Ausführungsplan des Straßenbaus.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 BauNVO die Orientierungswerte für die zulässige Geschossflächenzahl in einem allgemeinen Wohngebiet mit 1,2 angibt. Diese Vorgabe sollte Beachtung finden, auch wenn die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Überschreitung der Orientierungswerte eintreten kann:

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
WA	0,4	3	1,2

Begründung

---

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse wird daher auf allen Baugrundstücken der Orientierungswert der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten.

### **6.1.3 Bauweise**

Für das Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die Häuser sind mit seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken zu errichten. Dadurch soll eine aufgelockerte Struktur entstehen, die der Bebauung eines ländlichen Gebiets entspricht. Die größte Länge eines Gebäudes darf 50 m nicht überschreiten.

### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind den Baufenstern auf der Planzeichnung zu entnehmen.

### **6.1.5 Stellung baulicher Anlagen**

Die Gebäude sollen firstständig zur Friedhofstraße bzw. zur Straße „Ullerst“ ausgerichtet werden. Diese Ausrichtung ermöglicht eine optimale Gewinnung von Energie aus Sonnenlicht durch Photovoltaik.

### **6.1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen können auch außerhalb der im zeichnerischen Teil als überbaubar gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Der Abstand von Garagen auf der Zufahrtsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen.

Überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrswegen aufweisen.

Durch diesen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie wird die Fläche für eben solche Park- und Stellplätze reguliert. Gleichzeitig wird jedoch eine angemessene Ausstattung der Grundstücke mit Nebenanlagen ermöglicht.

### **6.1.7 Flächen für das Abstellen von Müllsammelbehälter**

Im Bereich des Grundstücks Nr. 3 wird eine Fläche für das Abstellen der Müllsammelbehälter eingeplant, da die dortige Stichstraße nicht durch das Müllsammelfahrzeug befahren werden kann.

### **6.1.8 Höchstzahl der Wohnungen**

Im Gebiet sind maximal zwei Wohneinheiten pro Einfamilienhaus, eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und bis zu vier Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus zulässig. Hierdurch soll eine übermäßige Verkehrsbelastung in diesem Bereich vermieden und die Erschließungsstraße nicht über ihre Möglichkeiten belastet werden. Die Anzahl von zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und bis zu vier Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus ist für die angestrebte Dichte der Bebauung noch vertretbar und wird dem ländlichen Charakter des Gebiets gerecht.

Kennzeichnend für eine Wohneinheit ist die Abgeschlossenheit gegenüber anderen Wohnungen oder Nutzungseinrichtungen und ein eigener, abschließbarer Zugang unmittelbar vom Freien, Treppenraum oder Vorraum. Zu einer Wohneinheit gehören ein oder mehrere besonnte Aufenthaltsräume sowie Nebenräume wie Küche, Bad, Toilette und Abstellraum.

Begründung

## 6.2 Verkehr

### 6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird über die Straße „Ullerst“ an die „Friedhofstraße“ angebunden, welche das Gebiet dann schließlich mit dem Dorfkern der Gemeinde Hofstetten verbindet.

Wohneinheiten (WE)		26
Einwohner (E)	2,1 E/WE	55
Anzahl der Wege	3,5 Wege pro E und Tag	191
Anteil MIV	80% Anteil der Kfz-Fahrten	153
Pkw-Besetzungsgrad	1,46 Personen/Pkw	105
<b>Kfz-Aufkommen Einwohner</b>		<b>105</b>

Besucherfahrten	0,28 Fahrten/E	15
Ver-/Entsorgung	0,14 Fahrten/E	8
Sonstige Fahrten	0,08 Fahrten/E	4
<b>Kfz-Aufkommen gesamt</b>		<b>132</b>

Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	95%	Fahrten je Stunde	8
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	5%	Fahrten je Stunde	1

Spitzenstunde		Fahrten	13
---------------	--	---------	----

Das KFZ-Aufkommen wird durch das Gebiet selbst um 105 Fahrbewegungen durch PKW am Tag ansteigen, sodass insgesamt mit rund 132 Fahrbewegungen am Tag in der Umgebung zu rechnen ist.

### 6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Der linksseitig der Straße „Ullerst“ gelegene Planbereich wird über die selbige Straße erschlossen. Die Grundstücke der vordersten Reihe der Bebauung des rechten Planbereiches, die direkt an der Straße „Ullerst“ gelegen sind, werden ebenfalls über diese erschlossen.

Die Grundstücke der zweiten bzw. dritten Reihe werden über zwei Stichstraßen mit einer Breite von 4,0 bzw. 5,0 m erschlossen. Die breitere der beiden Stichstraßen wird eine Wendeanlage für PKW an dessen Ende erhalten. Von dieser Wendeanlage wird nochmals ein kleiner Stich mit einer Breite von 4,0 m zur Erschließung des Grundstücks Nr. 4 vorgesehen. Diese Stichstraßen werden nicht durch das Müllfahrzeug befahren. Die Sammelbehälter sind auf eine entsprechende Fläche an der „Friedhofstraße“ zu verbringen.

Die Stichstraße im Norden des Plangebiets mit einer Breite von 5,0 m wird keine Wendeanlage für Fahrzeuge jeglicher Art aufweisen. Somit kann diese ebenfalls nicht von Müllfahrzeugen befahren werden. Die Müllsammelbehälter sind folglich zur Abholung an die „Friedhofstraße“ zu verbringen.

### 6.2.3 Ruhender Verkehr

Es sind keine öffentlichen Parkflächen innerhalb des Gebietes vorgesehen. Auf den Privatgrundstücken sollen private Stellflächen oder Garagen errichtet werden können.

## **6.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der öffentliche Personennahverkehr ist über die Haltstelle „Hofstetten Rathaus“ und „Hofstetten Georg-Giesler-Straße“ erreichbar. Es ist jedoch mit einer überwiegenden Nutzung des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen, da sich das Gebiet in einer ländlichen Umgebung befindet und der ÖPNV dort meist nicht flächendeckend ausgebaut ist. In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet oder im Plangebiet selbst ist kein Anschluss an den ÖPNV vorhanden oder vorgesehen.

## **6.3 Technische Infrastruktur**

### **6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung**

Das Gebiet wird an die bestehenden Versorgungsleitungen der Straße „Ullerst“ angeschlossen. Die Stichstraßen werden über Stichleitungen versorgt.

### **6.3.2 Wasser**

Das Gebiet wird an die bestehende Wasserleitung der Straße „Ullerst“ angeschlossen. Die Stichstraßen werden über Stichleitungen versorgt. Hier ist ein Leitungsrecht einzurichten.

### **6.3.3 Entwässerung**

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Häuser, die sich direkt an der Straße „Ullerst“ befinden, werden an den bestehenden Schmutzwasserkanal innerhalb der Straße angeschlossen.

Die Baureihe entlang des Ullerstbaches kann an die dort bestehende Schmutzwasserleitung angeschlossen werden und hierdurch ihre Entwässerung des Schmutzwassers realisieren.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Niederschlagswasser kann von den Grundstücken linksseitig der Straße Ullerst (Nr. 10, 11, 12) durch die Errichtung eines neuen Regenwasserkanals über die 5 m breite Stichstraße mit anschließendem Leitungsrecht LR2 auf der rechten Seite der „Friedhofstraße“ in den Ullerstbach eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser des Grundstücks Nr. 9 kann über das Leitungsrecht LR1 in die Stichstraße und von dort in den Ullerstbach eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser von Nr. 8 und 7 kann über die Stichstraße in den Ullerstbach eingeleitet werden. Das Grundstück Nr. 2 und 3 kann das anfallende Niederschlagswasser in den Schneitbach einleiten.

Das Grundstück Nr. 1 und 4 kann ihr Niederschlagswasser primär über den Ullerstbach, aber auch über den Schneitbach einleiten.

Die beiden Grundstücke Nr. 5 und 6 können das Niederschlagswasser direkt in den Ullerstbach einleiten.

#### Oberflächenwasser

Das bergseitig einfließende Oberflächenwasser wird über einen Wassergraben in der privaten Grünfläche im Westen des Gebietes im Bereich der Grundstücke Nr. 10, 11 und 12 aufgefangen und abgeleitet.

Sonstiges in das Gebiet einfließende Oberflächenwasser ist aufgrund der Lage des Plangebiets nicht zu erwarten.

### **6.3.4 Telekommunikation**

Das Gebiet wird an die bestehenden Telekommunikationsleitungen der Straße „Ullerst“ angeschlossen. Die Stichstraßen werden über Stichleitungen versorgt.

### **6.3.5 Private Flächen**

Für den das Gebiet querenden bestehenden Schmutzwasserkanal ist ein entsprechendes Leitungsrecht auf den jeweiligen Grundstücken einzurichten und einzuhalten. Dies gilt ebenfalls im Bereich links- und rechtsseitig der Friedhofstraße und in Verlängerung der Stichstraße mit Wendehammer.

### **6.3.6 Führung von Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen**

Die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sollen vorwiegend innerhalb der Verkehrsflächen geführt werden.

## **6.4 Grünkonzept**

### **6.4.1 Grünkonzept**

Das Plangebiet soll dem ländlichen Gebiet entsprechend stark durchgrünt sein. Dies soll besonders durch die Einrichtung privater Gärten auf den Grundstücken erreicht werden.

### **6.4.2 Öffentliche Grünflächen**

In Richtung des Ullerstbachs ist eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 8 m zum Schutz des Gewässers mit der Funktion eines Gewässerrandstreifens einzurichten.

### **6.4.3 Private Grünflächen**

Auf den Grundstücken westlich der Straße „Ullerst“ in Hanglage sind private Grünflächen als Grünstreifen anzulegen. Diese dienen dem Abfangen des abfließenden Hangwassers, das von den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches in Richtung des Plangebietes läuft. Entlang des Gewässers Schneitbach ist beidseitig eine private Grünfläche mit einer Breite von 5,0 m zum Schutz des Gewässers und mit der Funktion eines Gewässerrandstreifens einzurichten.

## **6.5 Belange des Klimaschutzes**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Das Plangebiet ist momentan noch als Freifläche ausgebildet und dient somit auch der Frisch- und Kaltluftbildung für die Gemeinde Hofstetten. Durch die geplante Bebauung und damit der Versiegelung des Gebietes fällt ein Teil des Kaltluftentstehungsgebietes weg. Die Größe des Verlustes bleibt jedoch in einem erträglichen Maße, da Hofstetten weiterhin eine hohe Anzahl an Freiflächen in der näheren Umgebung aufweist.

Im Bebauungsplan ist die Begrünung des Plangebiets festgelegt, sodass eine optimierte Eingrünung und Durchgrünung realisiert werden kann. Hierzu werden insbesondere die Entwicklung der Privatgärten zu Grünflächen ausgestaltet.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung bei flach geneigten Dächern kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung und die Pflanzungen kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der städtische Wärmeinseleffekt reduziert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o. g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

## **6.6 Umweltbelange**

### **6.6.1 Vorgaben**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004, wurde die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Ein entsprechender Umweltbericht wurde nun gemäß den Vorgaben des neuen § 215a BauGB nach Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB angefertigt und den Unterlagen des Bebauungsplans beigelegt.

### **6.6.2 Bestand**

#### **Planungsinhalte und Beschreibung des Plangebietes**

Der Planbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Bebauung von Hofstetten entlang der Straße „Ullerst“.

Der Geltungsbereich des Plangebiets hat eine Größe von ca. 0,9 ha. Er umfasst Teilbereiche der Flurstücke Nummer 712 und 711/2. Die beiden Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum. Ferner wird durch die Entfernung des Biotops Nr. 177143171186 das Flurstück Nr. 757 berührt. Das Biotop liegt auf der Bebauungsplangrenze.

Der Bebauungsplan sieht flächendeckend die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vor.

Das Plangebiet ist momentan nahezu unbebaut und wird als Wiesen- und Weidefläche genutzt.

Das Plangebiet wird durch die Straße „Ullerst“ in einen westlichen und einen östlichen Bereich unterteilt.

Im Norden wird das Plangebiet westlich der Straße „Ullerst“ durch die bereits vorhandene Bebauung begrenzt, östlich der Straße schließen Grünflächen an. Am nördlichen Rand befindet sich das Biotop Nr. 177143171186 – Feldhecke südöstlich von Hofstetten.

Begründung

---

Im Süden begrenzen ebenfalls Grünflächen und Wohnbebauung das Plangebiet. Im Westen schließen Grünflächen an. Die östliche Begrenzung bildet der Ullerstbach.

Der Schneitbach quert das geplante Baugebiet im östlichen Planbereich. Beim Schneitbach handelt es sich um einen mäßig ausgebauten Bachabschnitt. Der Gewässerlauf verlief früher im Bereich der geschützten Feldhecke. Er wurde 2014 verlegt und naturnah ausgebaut. Der Schneitbach mündet in den Ullerstbach.

### **Aktueller Gebietszustand**

Die Zustandsbeschreibung orientiert sich an der gegebenen Aufgabenstellung – keine Anwendung der Eingriffsregelung - und wird auf die erforderlichen Angaben beschränkt.

### **Tiere / Pflanzen / Lebensräume**

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen einschließlich dem Umfeld wurden örtlich besichtigt. Die vorhandenen Strukturen wurden erfasst und sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Der Planbereich, d. h. der zur Nutzung im Sinne des Bebauungsplanes vorgesehene Bereich selbst wird durch Grünlandflächen bestimmt. Westlich der Straße „Ullerst“ handelt es sich um Fettweiden. Östlich der Straße bestimmen sowohl Fettweiden als auch Fettwiesen das Plangebiet.

Der Artenbestand des Grünlands wies zum Zeitpunkt der Erhebungen auf eine Fettweide / Fettwiese mittlerer Standorte hin.

Im grasreichen Bestand mit hohem Anteil an Glatthafer und Weidelgras konnten mit *Leucanthemum vulgare* (Margerite) nur eine Kennart des artenreicheren Wiesenartenspektrums erfasst werden. Der Bestand ist von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Der vorhandene Straßenabschnitt hat keine naturschutzfachliche Bedeutung.

Begründung



Abbildung 10: Lageplan Bestand



Abbildung 11: Planbereich östlich der Straße "Ullerst" - Blick Richtung Norden

Begründung

---



Abbildung 12: Planbereich westlich der Straße "Ullerst" - Blick Richtung Norden

Bei der am nördlichen Rand vorhandenen geschützten Feldhecke handelt es sich um eine niedrige bis mittelhohe lückige Feldhecke entlang eines trockenen Bachabschnitts. Sie wird aufgebaut von Arten wie Esche, Schwarzerle, Hasel sowie den Weidenarten Mandelweide und Grauweide. In der Krautschicht und auch im Saum sind Brombeeren und Mädesüß prägend (Auszug Biotopbeschreibung LUBW). Der innerhalb des Plangebietes verlaufende Schneitbach weist ebenfalls einen Gehölzbestand auf. Er setzt sich unter anderem aus Erlen und Weiden zusammen. Er ist von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

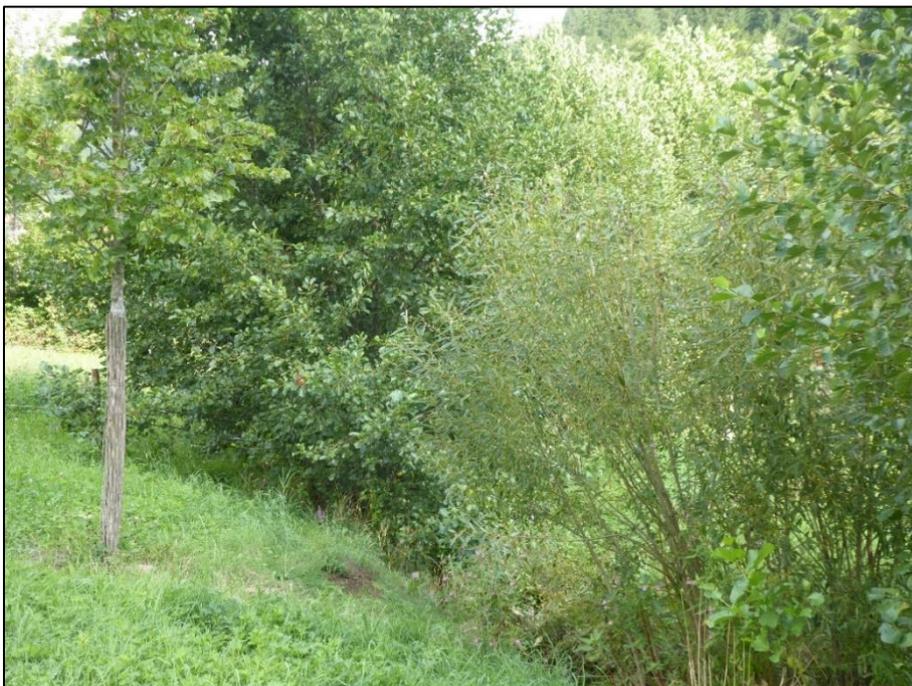


Abbildung 13: Gehölzbestand am Schneitbach

## Begründung

---

Der am östlichen Rand verlaufende Ullerstbach ist als Biotop geschützt (Biotop Nr. 177143171176 – naturnaher Mittelgebirgsbach). Er weist einen bachbegleitenden Auwaldstreifen auf und besitzt eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Der Auwaldstreifen wird durch Esche, Schwarzerle, Hasel und Weidenarten gebildet.

### **Artenschutz**

Begleitend wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Hierbei wird geprüft, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Das artenschutzrechtliche Gutachten wurde durch das Büro Klink, Freiburg 02.10.2020 / 15.12.2020 / 31.03.2023 erstellt.

Hierbei konnte festgestellt werden, dass im Plangebiet keine nachgewiesenen oder potentiellen Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzenarten zu vermerken sind.

Hinsichtlich dem Vorkommen von streng und besonders geschützten Tierarten kann nachfolgendes angemerkt werden - Auszug aus dem Gutachten:

#### Fledermausvorkommen:

*Im Bereich der Hecke am Nordrand sowie an den uferbegleitenden Gehölzen am Schneitbach und Ullerstbach wurden an den Bäumen keine Hinweise auf Sommerlebensräume beobachtet. Es wurden keine Bruthöhlen, die auf geeigneten Lebensraum für höhlenbrütende Vogelarten schließen lassen und 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, Zaunammer, Wendehals) konnten nicht festgestellt werden. Keine Bruthöhlen im Baumbestand am Nord- und Ostrand (vgl. Fledermäuse).*

#### Tagfalter (Wiesenknopf-Ameisenbläulinge und Feuerfalter):

*Aufgrund des Fehlens von Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) auf den gesamten Parzellen und wegen der eutrophen artenärmeren Grünlandvegetation haben die Wiese und die Weide derzeit auch nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Wiesenknopf-Ameisen-Bläulinge. Vorkommen des streng geschützten Feuerfalters konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.*

#### Eidechsen / Amphibien:

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

*Ein Nachweis zu Amphibienvorkommen konnte im Untersuchungsgebiet nicht erbracht werden. Aufgrund der im Gelände vorhandenen Biotoptypen ist ein Vorkommen nicht zu erwarten.*

## Begründung

---

### **Boden**

Beim Boden ist davon auszugehen, dass es sich im Planbereich weitgehend um natürliche Böden handelt. Ausnahme bildet vor allem der Straßenbereich. Hier sind die Böden vollständig versiegelt.

Bei den Böden östlich der Straße „Ullerst“ handelt es sich im Wesentlichen um Böden aus Gley, Kolluvium-Gley, Nassgley und Auengley aus jungen Umlagerungsbildungen. Ferner sind im Talbereich in Richtung Ullerstbach Auffüllungen zu verzeichnen.

Westlich der Straße sind podsolige Braunerde und Braunerde aus Flasergneis-Hangschutt vorhanden.

### **Wasser**

Im nordöstlichen Bereich quert der Schneitbach das Plangebiet. Der Ullerstbach begrenzt das Plangebiet nach Osten.

### **Klima / Luft**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Hofstetten im Bereich des mittleren Schwarzwaldes. Hier liegt die Jahresdurchschnittstemperatur bei 9,5 °C. Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen betragen ca. 1.183 mm/a.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die im Umfeld des Plangebietes bereits vorhandene Bebauung (Wohnbebauung und gewerbliche Bebauung) als auch durch die offenen, strukturreichen Landschaftsbereiche geprägt.

Im Bereich des Plangebietes tragen die Feldhecke, die Bepflanzung entlang des Schneitbachs und der Auwaldstreifen am Ullerstbach zur Gliederung des Landschaftsbereiches bei.

## **6.6.3 Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Umsetzung des Gebiets**

### **Auswirkungen auf Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaftsbild**

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

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

Am Rande des Plangebietes befinden sich zwei geschützte Biotop. Das Biotop „Ullerst-Bach südlich Hofstetten“ mit der Biotopnummer 177143171176 (naturnaher Mittelgebirgsbach) liegt am östlichen Rand des Plangebietes und wird nicht beeinträchtigt. Hier erfolgt kein Eingriff. Die Biotopfläche ist im Zuge der Bauphase deutlich zu kennzeichnen. Zum Schutz des Gewässerlaufes wird ein 8 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen.

Das geschützte Feldgehölz am nördlichen Rand des Plangebietes entfällt. Durch den Wegfall des ehemaligen Grabens erfolgt hier auch ein Eingriff in das Gehölz.

Das im Zuge der Maßnahme beanspruchte Biotop ist gleichartig und gleichwertig auszugleichen (Größe ca. 84 m<sup>2</sup>).

## Begründung

---

Der Gehölzbestand am Schneitbach wiederum bleibt unverändert erhalten. Hier erfolgt kein Eingriff. Zum Schutz des Gewässerlaufes ist beidseitig die Ausweisung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens geplant.

Das **Schutzgut Boden** erfährt durch die geplante Überbauung eine deutliche Veränderung. Es werden im Wesentlichen unversiegelte Flächen in Anspruch genommen.

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

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

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen.

Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Gemäß der Deponieverordnung (DepV) dürfen ab 01. Januar 2024 ausdrücklich Abfälle, die insbesondere einer Verwertung zugeführt werden können oder für das Recycling geeignet sind, nicht mehr auf Deponien abgelagert werden. Eine Ablagerung von nicht verunreinigtem Bodenaushub ist daher mit dem Inkrafttreten von § 7 Abs. 3 DepV zum 01. Januar 2024 nicht mehr zulässig, da es sich bei diesem Abfall um grundsätzlich verwertbare Abfälle handelt. Eine Ablagerung kommt für das betroffene Material nur noch dann in Frage, wenn die Verwertung des Bodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist.

Auch aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet oder in der Umgebung zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen. Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten (z. B. Verwertung für Lärmschutzmaßnahmen; Dämme von Verkehrswegen). Unbelasteter Erdaushub kann auch für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder andere Baumaßnahmen Verwendung finden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist. Wir bitten um entsprechende Beachtung und Prüfung der Möglichkeiten.

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

Eingriffsmindernd wirken sich die im Plangebiet entstehenden Gartenflächen aus. Auch die vorgesehene Teilversiegelung bei Hofflächen und Zufahrten trägt zur Eingriffsminderung bei. Im Bereich der Gewässerrandstreifen bleibt der Boden unverändert erhalten.

Veränderungen ergeben sich auch hinsichtlich des Grundwasserhaushaltes. Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser zukünftig über Regenwasserkanäle dem Schneitbach bzw. direkt dem Ullerstbach zuzuleiten.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder **Luft und Klima** ist zu beachten, dass durch die Bebauung offene Flächen, die zur Entstehung von Kaltluft beitragen, entfallen.

Begründung

---

Das **Landschaftsbild** wird sich durch die zusätzliche Bebauung verändern. Das Plangebiet weist jedoch durch die im Umfeld bereits vorhandene Bebauung anthropogene Beeinträchtigungen auf. Eine Fernwirkung ist nicht gegeben. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung. Ferner bleiben die Gehölzbestände am Schneitbach und Ullerstbach unverändert erhalten.

### **Artenschutz**

Fazit artenschutzrechtliche Betrachtung:

*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. Bei dem Verlust der Hecke am Nordrand des Planungsgebietes können die angrenzenden Gehölze am Ullerst- und Schneitbach als Ausweich- und Ersatzlebensraum betrachtet werden.*

*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.*

### **Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind als weitgehend gering einzustufen. Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe von immissionsintensiven Verkehrseinrichtungen.

Der südlich/südöstlich des geplanten Baugebietes vorhandene Holzbaubetrieb liegt mindestens ca. 40 m vom Baugebiet entfernt. Allerdings werden hier an den südlichsten Gebäuden ohne Lärmschutzmaßnahmen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte überschritten, „nachts“ hingegen werden die Werte eingehalten.

Es sind deshalb entsprechende Lärmschutzmaßnahmen gemäß den Vorgaben des Kapitels 6.6 „Immissionsschutz“ vorgesehen.

### **Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

## **6.7 Zusammenfassung der Bilanzierung innerhalb des Gebiets**

### **Gesamtbilanz:**

Schutzgut Tiere und Pflanzen	76.337	Punkte
Schutzgut Boden	<u>40.376</u>	<u>Punkte</u>
	<b>116.713</b>	<b>Punkte</b>

Die Bilanzierung zeigt auf, dass beim Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie beim Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit von **116.713 Punkten** zu verzeichnen ist.

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

## **6.8 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 Ausgleichsprinzips gegenüber der Ersatzmaßnahme.

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

### **6.8.1 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).
- Die Biotopflächen entlang des Ullerstbach sind im Zuge der Bauphase deutlich zu kennzeichnen, um Eingriffe zu unterbinden.

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

- Verwendung von UV-anteilarmen Beleuchtungskörpern für die Außenbeleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit be-

## Begründung

---

grenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

- Reduzierung der Flächenversiegelung

Eine Reduzierung der Flächenversiegelung ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (Belag und Aufbau) im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen zu erzielen.

Festgesetzt wird, dass auf dem Baugrundstück Befestigungen von Pkw-Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmenge 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 gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung zum Teil erhalten werden.

- Schutz des Grundwassers

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

- Schaffung von Grünflächen

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 (kann auf 0,6 normiert werden) können im Plangebiet Freiflächen geschaffen werden. Die nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes sind als Wiesenfläche anzulegen.

### **6.8.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen:**

- Pflanzmaßnahmen

Auf dem Grundstück sind hochstämmige, standortheimische Laubbäume oder Hochstämme von alten Obstsorten einzubringen. Die Bäume tragen zur Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Verbesserung des Klimas bei. Hierbei ist pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

### **6.8.4 Ausgleichsmaßnahmen zum Eingriff in die geschützte Feldhecke**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Begründung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans mit Errichtung entsprechender Wohngebäude, kommt es vor allem im Norden des Plangebiets zu einem Eingriff in ein geschütztes Biotop, da dieses verlegt werden muss. Es handelt sich dabei um das Biotop „Feldhecke südöstlich von Hofstetten“ (Biotop-Nr. 177143171186). Dieses befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, muss jedoch an dieser Stelle gemeinsam mit dem dort befindlichen Graben entfernt werden, um entsprechende Baugrundstücke im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans entwickeln zu können.



Abbildung 14: geschütztes Biotop „Feldhecke südöstlich von Hofstetten“; Quelle: LUBW 28.03.2023, eigene Darstellung

Als Kompensationsmaßnahme ist die Herstellung einer Feldhecke im Hangbereich des Flurstückes Nr. 711/2 vorgesehen.

Für die geplante zweireihige Pflanzung (Fläche mindestens 84 m<sup>2</sup>) sind standortheimische, autochthone Gehölze wie Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Hartriegel, Holunder, Heckenrose, Liguster und Wildobst zu verwenden. Es ist ein Pflanzabstand von 1,5 m – 2,0 m vorgesehen.

Die Durchführung der Bepflanzung ist der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Ortenaukreis mitzuteilen und dauerhaft zu sichern.

Begründung

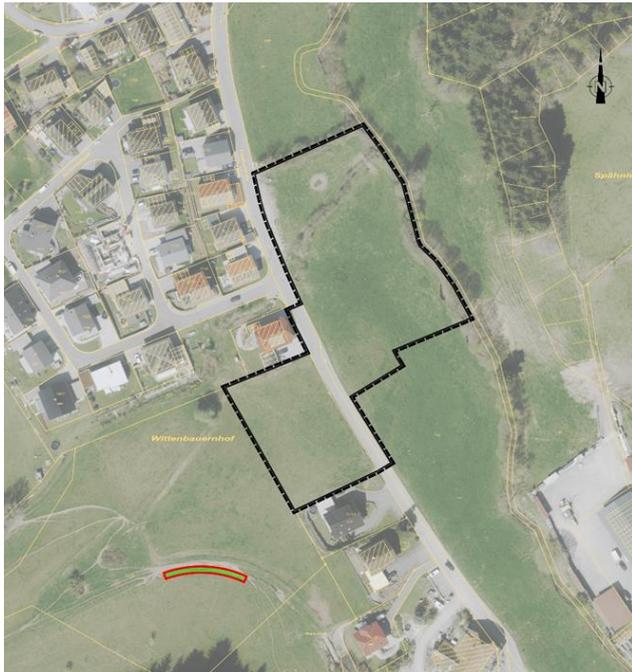


Abbildung 15: Standort der neuen Feldhecke; Zink Ingenieure

### 6.8.5 Weitere Maßnahmen zum externen Ausgleich des Eingriffes durch die Umsetzung des Plangebiets

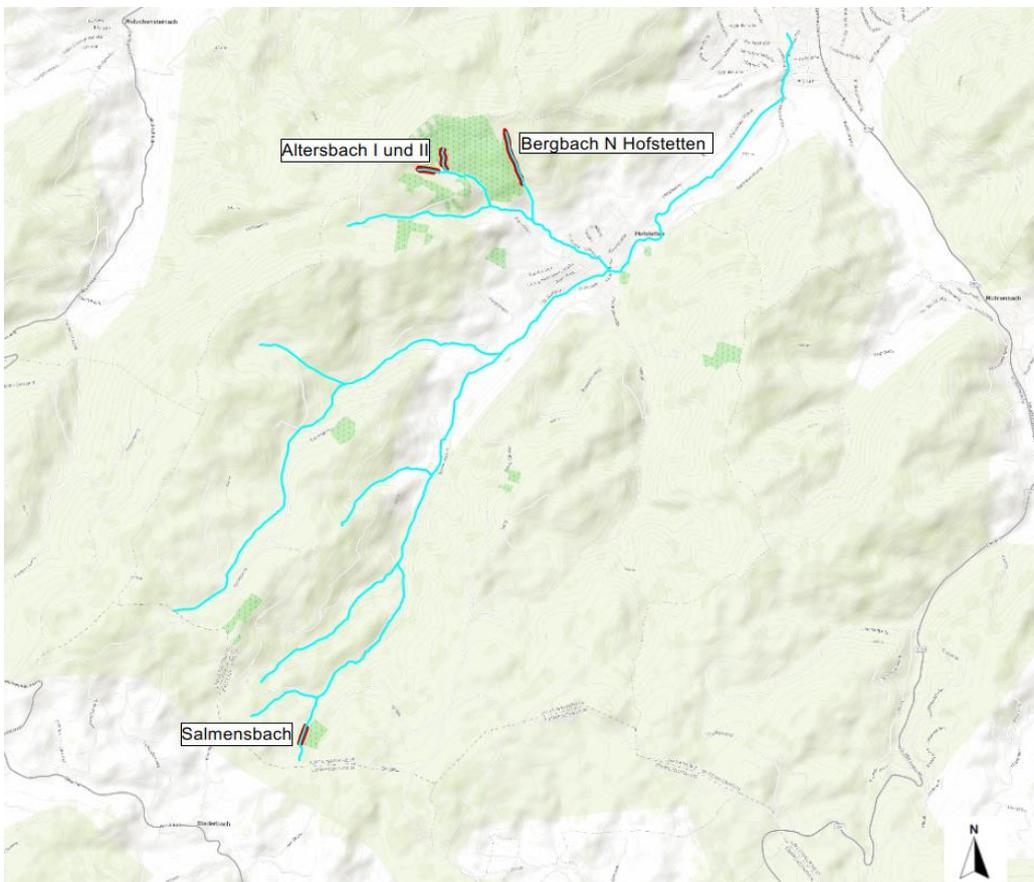


Abbildung 16: Übersichtsplan der externen Ausgleichsmaßnahmen auf der Gemarkung Hofstetten; Quelle: Ingenieurbüro Kappis, 15.02.2024

Begründung

## **Altersbach I**

### *Bestand:*

Geschlossenes Fichten-Altholz mit geringem Anteil RBu, Bah, CAv (5 %). Nicht standortgerechter Fichtenbestand

### *Entwicklungsziele:*

Entnahme aller Fichten 15 - 20 m beidseitig des Gewässers. Bestand aus Schwarzerle (60 %), Vogelkirsche, Linde, randlich Traubeneiche und Hainbuche, in geringem Umfang auch Bergahorn.

Im Bestand soll ein hoher Anteil an Strauch- und niederen Arten (Hasel, auch Salweide und andere) erhalten werden. Ziel ist totholzreicher Bestand aus den genannten Gehölzarten. Auch Haseln werden 80 Jahre alt und sollen als Einzelexemplare im Bestand verbleiben.

Biotoptyp Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	ÖP/m <sup>2</sup>	Bewertungsgrundlage	Wert in ÖP*
Schwarzerlen-Eschenwald (52.32)	4.548	23	Planungsmodul ÖKVO*2	104.604
<b>Gesamt:</b>	<b>4.548</b>			<b>104.604</b>

Ausgleichskapazität in ÖP:

**40.932**

## **Altersbach II**

### *Bestand*

An den Hängen befindet sich Mischbestand mit einem hohen Anteil an Nadelhölzern, dominiert durch Fichte. Darunter auch wenige (< 5 %) Laubholz-Bäume wie Hainbuche, Rotbuche, Bergahorn und auch Hasel.

In der oberen Hälfte des Bereichs besteht eine Dominanz aus Schwarzerlen. Dort bestehen auch Laubholz-Arten wie Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche und Hasel. Es bestehen nur wenige Fichten. Standortgemäß ist dort eine Waldbodenflora vorhanden.

### *Entwicklungsziele*

Entnahme aller Fichten 15 - 20 m beidseitig des Bachs. Zur Auflichtung des Bestands auch punktuelle Entnahme anderer Laubholz-Arten, die nicht typisch für Erlen-Eschenwald-Bestände sind. Arten-, struktur- und totholzreicher Bestand soll entwickelt werden. Förderung der Begleitvegetation. Totholz soll im Bestand belassen werden.

Biotoptyp Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	ÖP/m <sup>2</sup>	Bewertungsgrundlage	Wert in ÖP*
Schwarzerlen-Eschenwald (52.32)	4.144	23	Planungsmodul ÖKVO*2	95.312
<b>Gesamt:</b>	<b>4.144</b>			<b>95.312</b>

Ausgleichskapazität in ÖP:

**37.216**

## **Bergbach N Hofstetten**

### *Bestand*

Geschlossenes Fichten-Altholz mit geringem Anteil RBu, Bah und CAv (5 %). Nicht standortgerechter Fichten-Bestand.

Begründung

Entwicklungsziele

Entnahme aller Fichten 15 - 20 m beidseitig des Bachs. Zur Auflichtung des Bestands auch punktuelle Entnahme anderer Laubholz-Arten, die nicht typisch für Erlen-Eschenwald-Bestände sind. Arten-, struktur- und totholzreicher Schwarzerlenwald soll durch Naturverjüngung und Pflanzung entwickelt sowie durch Pflanzung geeigneter Bäume gefördert werden. Die Begleitvegetation soll gefördert werden. Totholz wird im Bestand belassen.

Biotoptyp Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	ÖP/m <sup>2</sup>	Bewertungsgrundlage	Wert in ÖP*
Schwarzerlen-Eschenwald (52.32)	7.285	18	Planungsmodul ÖKVO*2	131.130
<b>Gesamt:</b>	<b>7.285</b>			<b>131.130</b>

Ausgleichskapazität in ÖP:

**29.140**

**Salmesbach**

*Bestand*

An den Hängen besteht ein Mischbestand mit einem hohen Nadelholz-Anteil. Die östliche Böschung wird von Fichten dominiert. Darunter auch wenige (< 5 %) Laubholz-Bäume wie Hainbuche, Rotbuche und Bergahorn sowie Hasel.

In der Sohle befindet sich ein Schwarzerlenwald mit teilweise auch Laubholz-Arten wie Bergahorn, Hainbuche, Rotbuche und Hasel. Auch wenige Fichten. Es ist standortgemäß eine Waldbodenflora vorhanden.

*Entwicklungsziele*

Entnahme aller Fichten 15 - 20 m beidseitig des Bachs. Zur Auflichtung des Bestands auch punktuelle Entnahme anderer Laubholz-Arten, die nicht typisch für Erlen-Eschenwald-Bestände sind. Arten-, struktur- und totholzreicher Schwarzerlenwald soll durch eine Naturverjüngung und Pflanzung entwickelt sowie durch Pflanzung geeigneter Baumarten gefördert werden. Die Begleitvegetation soll gefördert werden. Totholz wird im Bestand belassen.

Biotoptyp Planung	Fläche in m <sup>2</sup>	ÖP/m <sup>2</sup>	Bewertungsgrundlage	Wert in ÖP*
Schwarzerlen-Eschenwald (52.32)	3.511	23	Planungsmodul ÖKVO*2	80.753
<b>Gesamt:</b>	<b>3.511</b>			<b>80.753</b>

Ausgleichskapazität in ÖP:

**24.271**

**Bilanz:**

Die auszugleichenden **116.713 Ökopunkte**, die durch die Eingriffe in das Schutzgut Boden und Tiere und Pflanzen entstehen, können durch diese vier externen Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Diese ergeben zusammen einen Wert von **131.559 Ökopunkten**.

Es **verbleiben daher noch 14.846 Ökopunkte**, die durch die Gemeinde für weitere Maßnahmen verbucht werden können.

## **6.9 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.

Die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden jährlich über einen Zeitraum von 3 Jahren auf ihre Vitalität und Entwicklung hin kontrolliert.

Die Sicherung der Feldhecke, welche als Ausgleich für den Eingriff in die gesetzlich geschützte Feldhecke angelegt wird, muss dauerhaft gewährleistet werden.

## **6.10 Zusammenfassung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Schneitbach Süd“ sind bei Beachtung des Artenschutzes keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten. Da die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht greift, sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die am nördlichen Rand des Plangebietes entfallende geschützte Feldhecke wird gleichartig und gleichwertig ersetzt.

Es werden dennoch diverse Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den gebietsbedingten Eingriff festgesetzt.

## **6.11 Maßnahmen zum Schutz und der Pflege der Landschaft und der Natur**

### **6.11.1 Schutz, Pflege und Entwicklung**

#### Gewässerrandstreifen

Zum Schutz der Gewässer ist ein Gewässerrandstreifen zwischen der Bebauung und der Oberkante der Gewässerböschung einzuhalten. Im Bereich des Ullerstbaches sind dies in diesem Falle 8,0 m und im Bereich des Schneitbaches 5,0 m.

Da der Ullerstbach ebenfalls als Biotop kartiert ist, wird der Gewässerrandstreifen in diese Richtung von fünf auf acht Meter vergrößert, um genügend Abstand zu dieser Biotopfläche einhalten zu können.

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,

## Begründung

---

- 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.

## Dacheindeckungen

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 Versickerung ins Grundwasser verhindert und Belastungen des Bodens und des Grundwassers vermieden werden.

## Stellplatzflächen

Festgesetzt wird, dass auf dem Baugrundstück Befestigungen von Pkw-Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmenge 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 gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

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

## Beleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG). Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von

Begründung

Außenbeleuchtungsanlagen Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung", BFN - Skripten 543).

Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage, durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck sind nicht zulässig. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m<sup>2</sup> Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogel-schlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außen-reflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktu-ellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltschutzgesellschaft (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoeko-logie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

**6.11.2 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen**

Auf den Privatgrundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Standortverträgliche Arten:

<b>Bäume 2. Ordnung (klein- bis mittelwüchsige Bäume)</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
<b>Obstbäume</b>	
<b>Wildobstbäume</b>	
Malus sylvestris /spec.	Holzapfel
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
<b>Obstbäume - Hochstämme</b>	
Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Prunus domestica subsp. Domestica	Echte Zwetschge
Pyrus domestica	Kultur-Birne

## 6.12 Immissionsschutz

Grundsätzlich müssen Lärmkonflikte innerhalb des Bebauungsplangebiets gelöst werden.

Im Sinne der gegenseitigen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme sind entsprechende Einschränkungen und Vorgaben für die Arbeitsweise des Holzbauunternehmens vorzunehmen und auf diese im Bebauungsplan hinzuweisen, da es sonst zu Überschreitungen der Lärmwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete tags im südlichen Bereich des Plangebiets kommen würde. Entsprechende Maßnahmen sind bereits in der gültigen Baugenehmigung für die dortige Abbundhalle enthalten. Zu diesen Maßnahmen zählt zum Beispiel das

Schließen der Tore der Abbundhalle auf dem Betriebsgelände bei lärmintensiven Arbeiten. Dies führt zu einer Reduzierung der Lärmpegel (0,1 bis zu 1,0 dB) und schränkt den Betrieb in der Produktivität nicht ein. Hierdurch können an mehreren Fassaden und Stockwerken der geplanten Gebäude die Lärmwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Das Schließen der Hallentore entspricht auch dem in § 4 Abs. 1a BImSchG geforderten Rücksichtnahmegebot, wonach „nicht genehmigungsfähige Anlagen nach § 22 Abs. 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zu Lärminderung vermeidbar sind“.

Um jedoch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in allen Erdgeschossen der geplanten Bebauung einhalten zu können, müssten zusätzlich zur Schließung der Hallentore bei lauten Tätigkeiten im Inneren noch weitere Maßnahmen ergriffen werden.

So sind die Betriebszeiten des dieselbetriebenen Gabelstaplers zur Einhaltung der Vorgabe der TA Lärm auf einen Wert von 6 Stunden (4 Stunden externes Be- und Entladen und 2 Stunden internes Be- und Entladen) festzulegen.

In der gültigen Baugenehmigung für die Abbundhalle wurde in dem dort angehängten schallschutztechnischen Gutachten eine Betriebszeit des Gabelstaplers auf 20 Minuten tags in der Zeit von 7 bis 17 Uhr festgelegt.

Daher wäre durch die Vorgaben des schallschutztechnischen Gutachtens des Büros Heine + Jud von 2023 zur Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm eine deutlich höhere Betriebszeit des Gabelstaplers pro Tag von über 5 Stunden zusätzlich zu den Vorgaben in der Baugenehmigung möglich.

Daher ist von keiner Beeinträchtigung des Betriebs durch die heranrückende Wohnbebauung auszugehen, da für den Betrieb der Halle weiterhin die Vorgaben aus der Baugenehmigung einzuhalten sind und diese deutlich unterhalb der errechneten Grenze zur Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm durch das Büro Heine + Jud und dessen Gutachten liegt.

Alternativ kann der Dieselstapler durch einen gas- und/oder elektronisch betriebenen Stapler oder einen Stapler mit einem maximalen Arbeitspegel von 96 dB ersetzt werden. Hierdurch könnte die Betriebszeit des Staplers nochmals erhöht werden.

Bei Einhaltung dieser bisher auch gültigen Vorgaben der Baugenehmigung für den Holzbaubetrieb werden keine weiteren Maßnahmen für den Schallschutz im Plangebiet notwendig. Dies wird aus Abbildung 12 ersichtlich, da die Lärmwerte der TA Lärm tags von 55 dB(A) eingehalten werden können.

Begründung

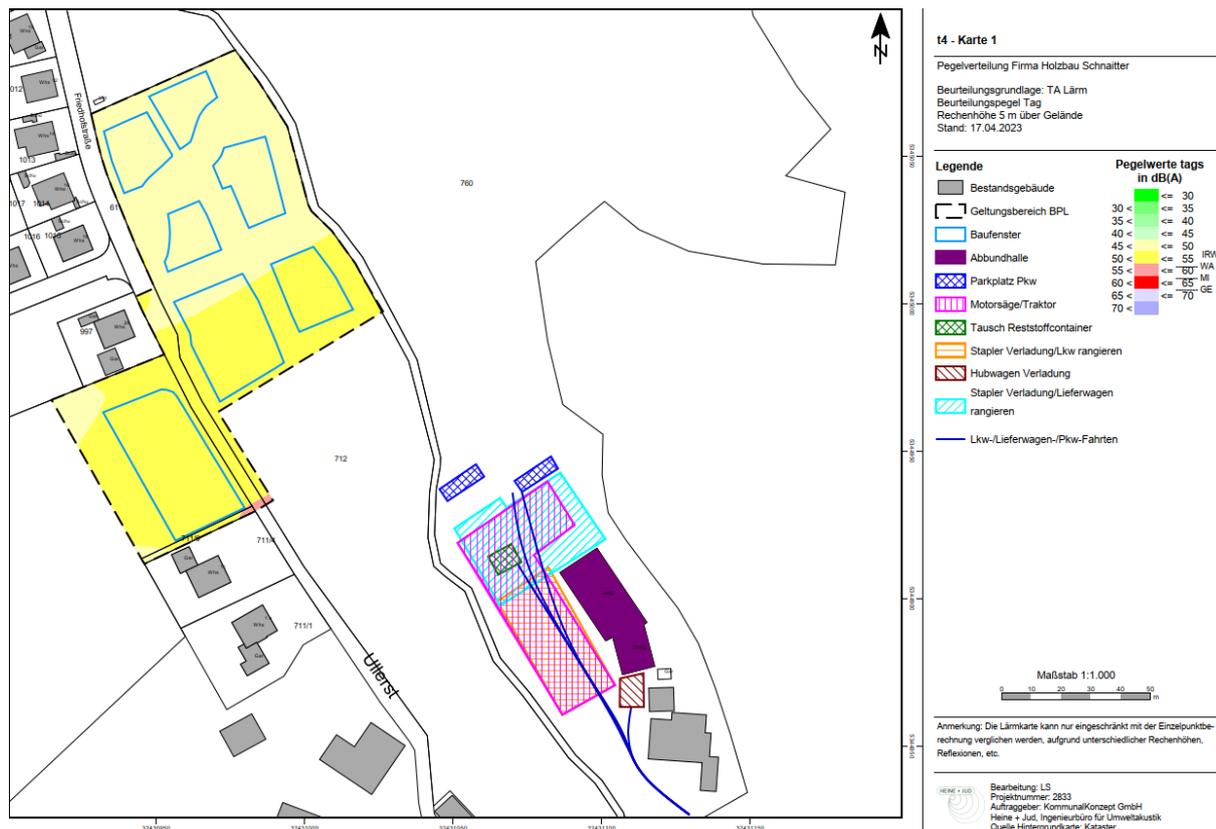


Abbildung 17: Pegelverteilung nach TA Lärm tags mit Umsetzung der Maßnahmen im Bereich des Betriebs in 5,0 m über dem Geltungsbereich; Quelle: Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, 17.04.2023

### 6.13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für die bestehende Schmutzwasserleitung im Nordosten des Gebietes ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Hofstetten (LR) einzuräumen, um diese Leitung entsprechend warten zu können.

Parallel zur „Friedhofstraße“ ist ein Leitungsrecht rechtsseitig (LR3) und linksseitig (LR4) für die dort verlaufenden Versorgungsleitungen (Strom und Telekommunikation) zu Gunsten des jeweiligen Betreibers einzurichten.

Ein Leitungsrecht (LR2) ist in Verlängerung der Stichstraße mit Wendehammer für PKW zur Errichtung eines Regenwasserkanals zur Ableitung des anfallenden Regenwassers zu Gunsten der Gemeinde Hofstetten einzurichten.

### 6.14 Eingriffsregelung

Das Bebauungsplanverfahren wird im Verfahren nach § 215a BauGB, welches als heilendes Verfahren für den rechtswidrigen § 13b BauGB gilt, durchgeführt. Es ist eine Vorprüfung des Einzelfalls bezüglich wesentlicher Umweltauswirkungen durch das Vorhaben durchzuführen (vgl. Anlage 5). Diese ergab, dass mit wesentlichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Daher ist entsprechend ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Umweltprüfung anzufertigen. Dieser ist als Bestandteil der Unterlagen dem Bebauungsplan beigelegt.

## **6.15 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

### **6.15.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Dachgestaltung

Im Plangebiet wird Satteldach, Zeltdach, Pultdach, Walmdach und Flachdach mit einer Dachneigung von 0 bis 45 Grad festgesetzt.

Reflektierende und beschichtete Materialien sowie Dachdeckungen aus Blei, Zink und Kupfer werden hierbei ausgeschlossen.

Dachflächen von Garagen oder anderen Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 0 bis 45 Grad zulässig. Dachflächen, die eine Neigung von 0 bis 7 Grad aufweisen, sind ganzjährig zu begrünen.

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

#### Außenwände

Die Außenwände sind mit Putz oder Holz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas zu gestalten. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

#### Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH). Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird jeweils die Oberkante des Straßenrandes, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe orientiert sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet, auf den neuen Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet.

In der Baugebietsteiffläche ist die Errichtung von bis zu dreigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von einem Mehrfamilienhaus vorgesehen.

Für den westlichen, in Hanglage befindlichen Bereich (WA3) des Plangebietes, wird die Wandhöhe mit 9,0 m, die Gebäudehöhe mit 11,0 m festgesetzt. Für die vordere Baureihe im östlichen Bereich des Plangebietes (WA1) wird eine Wandhöhe von 7,0 m und eine Gebäudehöhe von 9,0 m vorgeschrieben. Für die hintere Baureihe des östlichen Bereiches wird für das Baugrundstück des geplanten Mehrfamilienhauses (WA2) eine Wandhöhe von 9,0 m und eine Gebäudehöhe von 11,0 m festgelegt. Im restlichen Bereich gelten wiederum die gleichen Festlegungen wie für die erste Baureihe. Durch diese Festsetzung können Gebäude mit bis zu drei Geschossen und ausgebautem, aber nicht als Vollgeschoss anrechenbarem Dachgeschoss, entstehen. Die verschiedenen Wand- und Gebäudehöhen sollen eine etwa gleichhohe Bebauung im Plangebiet ermöglichen.

#### Zahl der Vollgeschosse

Für die Baugebietsteiffläche wird festgesetzt, dass Gebäude mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen errichtet werden können.

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann durchaus ein Dachgeschoss errichtet werden, welches auch als Wohnraum genutzt werden kann. Allerdings darf dieses Dachgeschoss kein anrechenbares Vollgeschoss sein, wenn die maximale Zahl der Vollgeschosse bereits ausgeschöpft ist.

### **6.15.2 Werbeanlagen**

Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht gemäß § 11 LBO ausgeschlossen.

Die Werbeanlagen dürfen aus gestalterischen Gründen die Traufe der Gebäude nicht überschreiten.

### **6.15.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Unbebaute Flächen sind generell als private Gartenflächen zu gestalten. Schottergärten, Flächen, die zum Großteil mit Steinen oder sonstigen steinartigen Materialien aufgeschüttet sind, sind hierbei nicht zulässig.

### **6.15.4 Einfriedungen**

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m über dem Straßenrand zulässig. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Einfriedungen, die höher als 1,0 m sind, müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,25 m einhalten.

### **6.15.5 Außenantennen**

Auf dem Gebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig.

### **6.15.6 Anzahl der Stellplätze**

Auf dem Gebiet werden keine öffentlichen Parkflächen hergestellt. Private Stellflächen werden auf eine Anzahl von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt. Diese Überschreitung der generellen Festlegung von 1,0 Stellplätzen gemäß § 37 LBO BW wird durch den ländlichen Charakter des Gebietes begründet. Die spärliche Ausstattung des Gebietes mit Zugängen zum öffentlichen Personennahverkehr ergibt eine gewisse Abhängigkeit der dortigen Bewohner bezüglich des motorisierten Individualverkehrs. In ländlich geprägten Gebieten ist man auf das Auto angewiesen. Eben diesem Fakt wird mit einer höheren zulässigen Parkfläche pro Grundstück Rechnung getragen.

## **7. Auswirkungen**

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

Das Vorhaben wird keine großen Auswirkungen auf die bisher ausgeübten Nutzungen auf diesem Bereich haben, da es weiterhin zum Großteil durchgrünt bleibt. Es wird jedoch zu einem Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche kommen.

### **7.2 Verkehr**

Das Vorhaben wird zu einer jedoch überschaubaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen, da theoretisch 28 neue Wohneinheiten hinzukommen. Hierfür wird jedoch auch die Straße „Ullerst“ ausgebaut, sodass diese die zusätzlichen Fahrbewegungen aufnehmen kann und es zu keinen Einschränkungen kommen wird.

## 7.3 Ver- und Entsorgung

### 7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Kapazität der Kanalisation ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss erfolgt über die zum Teil neu herzustellenden Schmutz- und Regenwasserkanäle.

Die Baureihe entlang des Ullerstbachs kann das anfallende Regenwasser direkt in das Gewässer einleiten.

### 7.3.2 Trinkwasser

Es wird zu einer höheren Auslastung der Trinkwasserversorgung kommen. Diese wird jedoch von der Bestandsversorgung aufzufangen sein.

### 7.3.3 Elektrizität

Es wird zu einer höheren Auslastung der Elektrizitätsversorgung kommen. Diese wird jedoch von der Bestandsversorgung aufzufangen sein.

## 7.4 Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke des gesamten Planungsbereiches befinden sich nicht im Besitz der Gemeinde, weshalb die Grundstücksverhältnisse neu geordnet werden müssen. Hier wäre eine entsprechende Umlegung vorzunehmen.

## 7.5 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an. Aufbauend auf dem Vorentwurf wurde eine Kostenschätzung der Erschließungskosten vorgenommen. Hierbei handelt es sich um Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten:

Maßnahme	Kosten
Äußere Erschließung	60.000 €
Verkehrsflächen	280.000 €
Grünflächen	60.000 €
Entwässerung (Regenwasser, Schmutzwasser, Hangentwässerung, Hausanschlüsse)	260.000 €
Wasserversorgung	90.000 €
Ausgleichsmaßnahmen	20.000 €
Bebauungsplan, Gutachten, Umlegung	140.000 €
<b>Summe brutto inkl. Nebenkosten</b>	<b>1.080.000 €</b>
<b>Erschließungskosten pro m<sup>2</sup> ohne Grunderwerb</b>	<b>154,44 €/m<sup>2</sup></b>

Für die Erschließung der Grundstücke wird mit dem Erschließungsträger „Kommunal Konzept BW GmbH“, Freiburg, ein Erschließungsvertrag über die Übernahme der Erschließungskosten abgeschlossen. Das bedeutet, dass die Erschließungskosten komplett auf die Grundstückseigentümer bzw. die späteren Käufer der Baugrundstücke umgelegt werden können. Diese Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts der Gemeinde Hofstetten.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

### 8.1 Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan wird nach dem Verfahren des § 215a BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB berichtigt.

## 9. Flächenbilanz

- landwirtschaftlicher Weg	etwa	0,03 ha	3,5%
Grünflächen: Hanggraben + GRS	etwa	0,17 ha	17,2%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>0,66 ha</b>	<b>68,9%</b>

### Zahl der Wohneinheiten (WE)\*

Einzelhäuser	11 Bauplätze	22 WE
Mehrfamilienhaus	1 Bauplatz	4 WE
<b>Gesamt</b>	<b>etwa</b>	<b>26 WE</b>

### Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,1 E/WE	<b>etwa</b>	<b>55 E</b>
----------------------	----------	-------------	-------------

### Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)	etwa	83 E/ha
<b>Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)</b>	<b>etwa</b>	<b>57 E/ha</b>

\*angenommen wird nicht die maximale Anzahl, sondern ein Mittelwert für die Zahl der Wohneinheiten

Hofstetten, .....

.....  
Martin Aßmuth  
Bürgermeister

Lauf, 23.04.2024 Ro-don/la

**zink**  
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf  
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser