



Gemeinde Dachsberg
Südschwarzwald

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Hofmatt“
Finsterlingen
Gemarkung Wolpadingen

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden



Satzungen
über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

„Gewerbegebiet Hofmatt“

Gemarkung Wolpadingen

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

-
1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
 2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
 3. **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
 4. **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)
 5. **Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO**
LBO vom 8. August 1995 in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25)

bzw. in der letztgültigen Fassung

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1 BauGB).

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Bestandteile:

des Bebauungsplans

- | | | |
|----|----------------------------------|----------------|
| 1. | zeichnerischer Teil | vom 14.04.2026 |
| 2. | planungsrechtliche Festsetzungen | vom 14.04.2026 |

der örtlichen Bauvorschriften:

- | | | |
|----|--------------------------|----------------|
| 3. | örtliche Bauvorschriften | vom 14.04.2026 |
|----|--------------------------|----------------|

Beigefügt sind:

- | | | |
|----|---|----------------|
| 4. | Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften | vom 14.04.2026 |
| 5. | Umweltbericht | vom 02.04.2026 |

§ 3
Änderung des Bebauungsplans „Hofmatt“ vom 13.12.1998
in einem Teilbereich

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Hofmatt“ vom 13.12.1998 werden durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hofmatt“ in seinem Geltungsbereich ersetzt.
Der Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung vom 14.04.2026 ersichtlich.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften

1. zu den Dächern,
 2. zur Grundstücksgestaltung,
 3. und zur Anzahl der Stellplätze
- zuwiderhandelt.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzungen über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Dachsberg, den

Dr. Stephan Bücheler

Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Legende

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

- GE Gewerbegebiet
- GEe eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ max. zulässige Grundflächenzahl
- GH max. zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- abweichende Bauweise: Gebäude auch länger als 50m in der offenen Bauweise zulässig, maximale Gebäudelänge 85m

Öffentliche Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11, 4 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg -

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- Station Energieversorgung

Örtliche Bauvorschriften

- GD / FD Geeignetes Dach / Flachdach
- 7° - 30° Dachneigung

Planzeichen ohne Normcharakter

- bestehende Gebäude
- Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- Baufenster aus BP "Hofmatt"
- Geltungsbereich BP "Hofmatt"
- Waldabstand 30m
- maßgebende Bäume

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	
GRZ	Bauweise
Dachform	max. Gebäudehöhe ü. NN
Dachneigung	

GE 1	
0,8	a
GD 7° - 30° PD 7° - 15°, FD	max. Gebäudehöhe 12,00m

GEe	
0,8	a
GD 7° - 30° PD 7° - 15°, FD	max. Gebäudehöhe 12,00m

Gemeinde Dachsberg
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Hofmatt"
Gemarkung Wolpaddingen - Ortsteil Finsterlingen
14.04.2026

Gemeinde Dachsberg

Südschwarzwald

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Hofmatt“

Teilweise Änderung des Bebauungsplans „Hofmatt“ vom 09.06.1998

Planungsrechtliche Festsetzungen

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

- | | |
|--|-------------------------|
| I. Planungsrechtliche Festsetzungen | § 9 BauGB |
| 1. Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 BauGB |
| 1.1. Gewerbegebiet -GE 1 - | § 8 BauNVO |

GE

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser,
Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) 2. und 3. BauNVO sind nicht zulässig.

- | | |
|---|-------------------|
| 1.2 eingeschränktes Gewerbegebiet -GEe - | § 8 BauNVO |
|---|-------------------|

GEe

Zulässig sind:

1. nicht störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser,
Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) 2. und 3. BauNVO sind nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** **§§ 16 – 20 BauNVO**
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze § 19 BauNVO
 Durch Einschrieb in den jeweiligen Nutzungsschablonen



- Gebäudehöhen** als maximale Firsthöhe § 18 Abs. 1 BauNVO

GH

Durch Einschrieb in den jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt.

Als maximale Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachdeckung.

Bei Flachdächern gilt als Wandhöhe auch der oberste Punkt der Attika.

Von der Gebäudehöhe darf maximal 0,5 m in Abhängigkeit von Platzierung des Gebäudes und entwässerungstechnischen Vorgaben abgewichen werden.

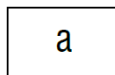
Technische Aufbauten wie Antennen oder Schornsteine dürfen die maximale Gebäudehöhe auf max. 10% der Fläche übersteigen. Davon ausgenommen sind Anlage für regenerative Energien.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche** **§ 23 BauNVO**
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von **Baugrenzen** bestimmt.



Die Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände maximal um 2,00 m überschritten werden.

4. **Bauweise** **§ 22 Abs. 4 BauNVO**



Es ist die **abweichende Bauweise** festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude mit einer maximalen Kantenlänge von 85 m.

5. **Garagen, Carports und Stellplätze** **§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB**

Die Errichtung von oberirdischen Garagen, Carports und offenen Stellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Garagen sowie Carports ist eine Abstandsfläche von mind. 5,00 m einzuhalten.

6. **Verkehrsflächen** **§ 9 (1) Nr. 11 und Nr. 26 BauGB**

- 6.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Wirtschaftsweg

Notwendige Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich werden, sind von den angrenzenden Grundstückseigentümern auf deren Grundstücken zu dulden.



7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 7.1 Zur Durchgrünung des Gewerbegebiets sind auf den Baugrundstücken standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16–18 cm zu pflanzen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
Die Pflanzliste ist dem Anhang zu entnehmen.
- 7.2 Zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets ist entlang der straßenabgewandten, östlichen Gebietsgrenze eine Eingrünung durch Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Hierzu ist eine Baumreihe aus mindestens 14 standortgerechten, gebietsheimischen Laub-/ Obstbäumen im Abstand von 10 m anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen
Geeignete Arten sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen.
- 7.3 Offene Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m² aufweisen und sind dauerhaft zu begrünen

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB****8.1 Verzicht auf Eindeckung der Dächer mit unbeschichtetem Metall**

Zum Schutz von Boden und Grundwasser sollen für Dacheindeckungen, Dachrinnen, Fallrohre und sonstige Verwahrungen keine unbeschichteten Metalle wie Kupfer, Zink, Titanzink oder Blei verwendet werden. Stattdessen sind beschichtete Metalle oder andere geeignete Materialien zu verwenden. Untergeordnete Bauteile können aus den genannten Materialien bestehen.

8.2 Nutzungsbeschränkung

Zur Vermeidung der Ansiedlung europäisch geschützter, bodenbrütender Vogelarten (insbesondere Feldlerche) und der daraus resultierenden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind die landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen innerhalb des Geltungsbereichs bis zu ihrer Baufeldfreimachung wie folgt zu behandeln:

Im Zeitraum vom 1. März bis zum 31. Juli eines jeden Jahres sind die Flächen durch regelmäßige Mahd oder Mulchen so zu pflegen, dass die Vegetationshöhe dauerhaft 15 cm nicht überschreitet. Diese Verpflichtung endet mit dem Beginn der Bauarbeiten auf dem jeweiligen Grundstück.

8.3 Vermeidung nächtlicher Bauarbeiten

Nachtarbeiten mit intensiver Baustellenbeleuchtung sind möglichst zu vermeiden, um Störungen nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Fledermäusen, zu minimieren.

8.4 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. (siehe auch örtliche Bauvorschriften Nr. 1)

8.5 externe Kompensationsmaßnahmen

Insgesamt ergibt sich aus der Bilanzierung der Schutzgüter Biototypen und Boden ein Gesamtdefizit von **145.559 Ökopunkten**.

Die konkrete externe Ausgleichsfläche ist im Anhang 2 dargestellt

Dachsberg, den 14.04.2026

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB UND HINWEISE

1. Bodendenkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen und Bodenverfärbungen sowie Fundgegenstände (z.B. Scherben) entdeckt werden können. Diese sind unverzüglich beim Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, per Post, per Fax; 07 61 /208-3599 oder per E-Mail; abteilung8@rps.bwl.de anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten (§ 20 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale - Denkmalschutzgesetz).

2. Erdmassenausgleich

Hinweis zum Umgang mit Erdaushub im Plangebiet

Nach den Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, des Bundes-Bodenschutzgesetzes sowie des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes ist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Anfall von Erdaushub möglichst zu vermeiden bzw. zu minimieren und – soweit technisch möglich – ein Erdmassenausgleich am Anfallort anzustreben.

Aufgrund der Hanglage des Plangebiets „Gewerbegebiet Hofmatt“ sowie der bereits vorgegebenen Höhenlagen zur verkehrsmäßigen Erschließung ist ein vollständiger Erdmassenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans jedoch nicht realisierbar. Es ist deshalb davon auszugehen, dass bei der Erschließung und bei einzelnen Hochbaumaßnahmen überschüssige Bodenmassen anfallen, die nicht vollständig vor Ort wieder eingebaut werden können und einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass hierdurch je nach Umfang des anfallenden Erdaushubs und der verfügbaren Verwertungswege zusätzliche Kosten für Transport, Aufbereitung und Entsorgung entstehen können. Es wird empfohlen, diese Aspekte bereits in der frühen Projektplanung (Erd- und Tiefbauplanung) zu berücksichtigen und möglichst frühzeitig geeignete Verwertungs- bzw. Entsorgungswege zu organisieren, um Kostenrisiken zu minimieren.

Im Rahmen der individuellen Bauplanung ist darauf zu achten, dass der Erdaushub soweit wie technisch und wirtschaftlich vertretbar reduziert und inner- oder außerhalb des Plangebiets einer sinnvollen Verwertung zugeführt wird.

3. Schutz des Oberbodens

Der anfallende Oberboden ist fachgerecht abzutragen, getrennt vom Unterboden zwischenzulagern und nach Möglichkeit im Plangebiet wiederzuverwenden. Dadurch soll die natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie die Funktion des Bodens als Filter- und Puffer für Schadstoffe erhalten bleiben. Bei der Lagerung und Wiederverwendung von Bodenmaterial sind die einschlägigen technischen Regelwerke, insbesondere DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) sowie DIN 19731 („Verwertung von Bodenmaterial“), zu berücksichtigen. Während der Bauphase ist durch einen sorgfältigen Umgang mit Bodenmaterial sowie durch eine möglichst flächensparende Baustelleneinrichtung sicherzustellen, dass Bodenverdichtungen und Bodenvermischungen möglichst vermieden werden.

4. Schutz von Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen

Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Beim Betrieb von Baumaschinen sowie beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie Ölen, Schmierstoffen oder Treibstoffen ist besondere Sorgfalt anzuwenden. Baugruben, Leitungsgräben und sonstige Erdarbeiten sind nach Abschluss der Arbeiten mit geeignetem, unbelastetem Bodenmaterial zu verfüllen. Außerhalb befestigter Flächen ist eine Abdeckung mit Oberboden vorzusehen, um eine Wiederherstellung der Bodenfunktionen zu ermöglichen. Die Ablagerung von Abfällen, Bauschutt oder sonstigen Materialien im Boden ist unzulässig.

5. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfällen

Während der Bauphase ist ein sachgerechter Umgang mit Betriebsstoffen wie Öl, Schmier- und Treibstoffen sicherzustellen, um Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasser zu vermeiden. Baumaschinen sind regelmäßig zu warten und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik zu betreiben. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterialien sind getrennt zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Verwertung zuzuführen.

6. Reduktion von Lichtemissionen

Zum Schutz von Fledermäusen (sowie nachtaktiver Insekten) ist die Lichtverschmutzung auf ein mögliches Mindestmaß zu reduzieren, durch:

- Verwendung von insektenfreundlichen LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur ≤ 3000 Kelvin, wenn möglich 2200 Kelvin, ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm)
- Einsatz von vollständig abgeschirmten Leuchten, die das Licht nur nach unten abstrahlen
- Vermeidung der Abstrahlung in angrenzende Grünflächen oder Gehölze
- Installation von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren zur Reduzierung der Beleuchtungsdauer
- Minimierung der Beleuchtungsstärke auf das notwendige Maß für die Verkehrssicherheit etc.
- Berücksichtigung dunkler Korridore für Flugstraßen von Fledermäusen

7. Starkregenereignisse

Eventuell eintretende Starkniederschläge müssen möglichst schadlos aus dem Plangebiet herausgeführt werden können. Dabei ist darauf zu achten, dass durch das Herausführen des Niederschlagswassers kein Nachteil oder eine Verschlechterung auf den Anliegergrundstücken entstehen darf.

8. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen

Anhang 1 Pflanzliste

Pflanzliste mit Empfehlungen gem. „Gebietsheimische Gehölze in der Gemeinde Dachsberg/ Südschwarzwald“.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Spitz-Ahorn*	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn*	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle*	<i>Alnus glutinosa</i>
Hänge-Birke*	<i>Betula pendula</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Rotbuche*	<i>Fagus sylvatica</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnliche Esche*	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zerpappel, Espe*	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche*	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Stiel-Eiche*	<i>Quercus robur</i>
Echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sommer-Linde*	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

Durch Fettschrift hervorgehoben sind die Arten des Hauptsortiments, die bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden sollen (LUBW 2002). Bei den mit „*“ gekennzeichneten Gehölzen sind die im Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) definierten Herkunftsgebiete zu berücksichtigen.

Bericht zur Bewertung und Beschreibung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen



Bearbeitung:

Felix Treiber, Constanze Wegscheider

Stand:

01.04.2026

Aur aggeber

Gemeinde Dachsberg
Rathausstraße 1
79875 Dachsberg (Südschwarzwald)

Stammdaten	
Projekt-Name	Aufwertung von bachbegleitendem Auwald und Offenlandbiotopen (Zwergstrauchheide) in Wittenschwand
Gemeinde	Dachsberg (Südschwarzwald)
Gemarkung	Wittenschwand
Vorhabensträger	Gemeinde Dachsberg (Südschwarzwald)
Ansprechpartner	Dr. Stephan Bücheler
Flächeneigentümer	Gemeinde Dachsberg (Südschwarzwald)
Lage der Fläche	Westlich des Ortsteils Wittenschwand, Gemeinde Dachsberg (Südschwarzwald). Es handelt sich um zwei räumlich getrennte Maßnahmenflächen: <ul style="list-style-type: none"> - Fläche 1: Flurstück 133 (bachbegleitender Bereich) - Fläche 2: Flurstück 755/2 (Teilflächen, untergliedert in Nord- und Südbereich)
Fläche	Gesamtfläche: 94.112 m ² Fläche 1 (Flst. 133): 13.717 m ² Fläche 2 (Flst. 755/2 gesamt): 80.395 m ² <ul style="list-style-type: none"> - davon Nord: 11.109 m² - davon Süd: 69.286 m²
Status	Planung
Bilanz Aufwertung je Fläche	Fläche 1: 123.453 ÖP Fläche 2 Nord: 43.366 ÖP Fläche 2 Süd: 588.931 ÖP
Bilanz Aufwertung	755.750

Flurstücke				
Flst-Kennz.	Gemeinde	Gemarkung	Flurst.-Nr.	Fläche (m ²)
	Dachsberg (Südschwarzwald)	Wittenschwand	133	13.717
	Dachsberg (Südschwarzwald)	Wittenschwand	755/2	80.395

Detailbeschreibung des Ausgangszustandes					
LUBW-Code	Biotoptyp Name	Fläche (m ²)	Wert (ÖP/m ²)	Zuschlag (ÖP / m ²)	Flächenwert (ÖP Fläche)

59.40	Nadelbaum-Bestand	13.717 (100 % von Fläche 1)	14	-	192.038
59.40	Nadelbaum-Bestand	8.887 (80 % von Fläche 2 Nord)	14		124.418
36.30	Zwergstrauchheide	2.221 (20 % von Fläche 2 Nord)	37	-	82.177
59.40	Nadelbaum-Bestand	69.286 (100 % von Fläche 2 Süd)	14	-	970.004
Summe		94.112			1.368.637
Beschreibung des Ausgangszustandes		<p>Die vorgesehenen Ausgleichsflächen weisen derzeit überwiegend forstlich geprägte Biotopstrukturen auf.</p> <p>Fläche 1 (Flst. 133): Die Fläche ist überwiegend durch einen bachbegleitenden Fichtenbestand geprägt. Es handelt sich um einen standortfremden Nadelholzbestand innerhalb eines potenziellen auwaldtypischen Standorts. Die natürliche Vegetation des Ufer- und Auenbereichs ist durch die Dominanz der Fichte stark überprägt. Dadurch ist die ökologische Funktion des bachbegleitenden Lebensraums, insbesondere hinsichtlich Strukturvielfalt, Lichtverhältnissen und standorttypischer Vegetation, eingeschränkt.</p> <p>Fläche 2 (Flst. 755/2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nördlicher Teilbereich: Der Bereich ist derzeit überwiegend durch einen Fichtenbestand geprägt, der sich infolge von Sukzession und Aufforstung auf einem ursprünglich offenen Standort entwickelt hat. Die Fläche ist gemäß Biotopkartierung als „Flügelginsterweiden auf den ‚Halden‘“ (Biotop-Nr. 182143370553) ausgewiesen. Im Gelände zeigen sich jedoch Elemente von 			

	<p>einer Wacholderheide, sodass die Vegetation im Folgenden als Zwergstrauchheide angesprochen wird. Innerhalb der Fläche sind noch Offenlandstrukturen mit Zwergstrauchvegetation vorhanden, diese werden jedoch zunehmend durch Gehölzaufwuchs (insbesondere Fichte) sowie Beschattung zurückgedrängt. Die Fläche befindet sich insgesamt in einem fortgeschrittenen Sukzessionsstadium mit beginnender Verbuschung. Vor diesem Hintergrund wird der nördliche Teilbereich im Ausgangszustand mit einem Anteil von ca. 20 % Zwergstrauchheide und ca. 80 % Nadelbaum-Bestand bewertet. Die prozentuale Verteilung ergibt sich aus der im Gelände erkennbaren Dominanz des Gehölzaufwuchses bei gleichzeitig noch vorhandenen, jedoch räumlich begrenzten Restbeständen der Heidevegetation.</p> <ul style="list-style-type: none">- Südlicher Teilbereich: Der südliche Bereich ist nahezu vollständig durch eine Fichtenmonokultur überprägt. Hinweise auf die ursprüngliche Offenlandvegetation (Zwergstrauchheide) sind hier kaum mehr vorhanden. Die Fläche weist eine geringe Strukturvielfalt sowie eine eingeschränkte ökologische Wertigkeit auf. Aufgrund des weit fortgeschrittenen Sukzessionsstadiums und der nahezu vollständigen Überprägung durch Nadelgehölze wird der südliche Teilbereich im Ausgangszustand vollständig als Nadelbaum-Bestand bewertet. <p>Insgesamt zeigen die Maßnahmenflächen eine deutliche Überprägung durch standortfremde Nadelgehölze. Dadurch sind sowohl die bachbegleitenden standorttypischen Vegetationsstrukturen als auch die ursprünglichen Offenlandbiotope der Zwergstrauchheide in ihrer ökologischen Funktion eingeschränkt.</p>
--	---

<p>Aktuelle Nutzung</p>	<p>Forstwirtschaftliche Nutzung / Sukzession. Die Maßnahmenflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Dachsberg. Die Flächen werden derzeit überwiegend forstwirtschaftlich genutzt bzw. unterliegen der Sukzession. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht in Anspruch genommen. Agrarstrukturelle Belange werden somit durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.</p>
<p>Flächenwert: angewendetes Modul / Begründung Abweichung</p>	<p>-</p>

<p>Detailbeschreibung des Zielzustandes</p>					
<p>LUBW-Code</p>	<p>Biototyp Name</p>	<p>Fläche (m²)</p>	<p>Wert (ÖP/m²)</p>	<p>Zuschlag (ÖP / m²)</p>	<p>Flächenwert (ÖP Fläche)</p>
<p>52.30</p>	<p>Auwald</p>	<p>13.717 (100 % von Fläche 1)</p>	<p>23</p>	<p>-</p>	<p>315.491</p>
<p>59.40</p>	<p>Nadelbaum-Bestand</p>	<p>5.554 (50 % von Fläche 2 Nord)</p>	<p>14</p>	<p>-</p>	<p>77.756</p>
<p>36.30</p>	<p>Zwergstrauchheide</p>	<p>5.555 (50 % von Fläche 2 Nord)</p>	<p>31</p>	<p>-</p>	<p>172.205</p>
<p>59.40</p>	<p>Nadelbaum-Bestand</p>	<p>34.643 (50 % von Fläche 2 Süd)</p>	<p>14</p>	<p>-</p>	<p>485.002</p>
<p>36.30</p>	<p>Zwergstrauchheide</p>	<p>34.643 (50 % von Fläche 2 Süd)</p>	<p>31</p>	<p>-</p>	<p>1.073.933</p>
<p>Summe</p>		<p>94.112</p>	<p>2.124.387</p>		
<p>Punktuelle Maßnahme</p>		<p>-</p>			

<p>Begründung</p>	<p>Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der ökologischen Aufwertung standortfremd geprägter Nadelwaldflächen sowie der Wiederherstellung standorttypischer Lebensräume. Die Entwicklung des Zielzustands erfolgt innerhalb von ca. 25 Jahren.</p> <p>Die prozentuale Aufteilung der Biotoptypen im Zielzustand basiert auf einer fachgutachterlichen Einschätzung unter Berücksichtigung des aktuellen Vegetationsbestands, des Sukzessionsgrades sowie der vorgesehenen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen. Ziel ist die Entwicklung strukturreicher, standorttypischer Lebensräume mit einem mosaikartigen Nebeneinander von Offenland- und Gehölzstrukturen.</p> <p>Im Bereich von Fläche 1 ermöglicht die Entnahme der standortfremden Fichtenbestände die Entwicklung eines naturnahen, bachbegleitenden Auwalds, der im Zielzustand die gesamte Fläche einnimmt (100 %). Aufgrund der unmittelbaren Lage am Gewässer sind die Standortbedingungen für die Ausbildung eines auwaldtypischen Lebensraums besonders geeignet.</p> <p>Auf Fläche 2 handelt es sich ursprünglich um Offenlandstandorte mit Zwergstrauchheiden, die durch Sukzession und Aufforstung mit Fichte zunehmend verdrängt wurden. Durch gezielte Gehölzentnahme und Auflichtung wird die Zwergstrauchheide wieder freigestellt und in ihrer Ausdehnung vergrößert. Die Maßnahmen orientieren sich somit an den standörtlichen Gegebenheiten und fördern die Entwicklung von naturschutzfachlich wertvollen, standorttypischen Biotopen. Im Zielzustand wird sowohl im nördlichen als auch im südlichen Teilbereich von Fläche 2 jeweils ein Anteil von</p>
--------------------------	--

	<p>50 % Zwergstrauchheide und 50 % Nadelbaum-Bestand angesetzt. Diese Aufteilung berücksichtigt, dass einerseits durch die Entnahme von Gehölzen und geeignete Pflegemaßnahmen eine deutliche Ausweitung der Heideflächen möglich ist, andererseits jedoch nicht von einer vollständigen Wiederherstellung offener Zwergstrauchbiotope ausgegangen werden kann. Ein Teil der Gehölzstrukturen bleibt aus Gründen der Strukturvielfalt sowie aufgrund standörtlicher und entwicklungsbedingter Einschränkungen erhalten, sodass ein mosaikartiger Lebensraumkomplex aus Offenland- und Gehölzbereichen entsteht.</p>
Begründung Zuschlag	-
Maßnahmen Boden	-
Biotopereinrichtung/ Dauerpflege	<p>Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:</p> <p>Fläche 1 (Flst. 133 – Auwaldentwicklung)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entnahme standortfremder Nadelgehölze (Fichte) • Auflichtung des Bestands zur Verbesserung der Lichtverhältnisse • Zulassen der natürlichen Sukzession standorttypischer Gehölze • Entwicklung eines strukturreichen, bachbegleitenden Auwalds • Langfristig: keine intensive Nutzung, ggf. punktuelle Pflegeeingriffe <p>Fläche 2 (Flst. 755/2 – Zwergstrauchheide) Nördlicher Teilbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Freistellung der vorhandenen Zwergstrauchheide durch Gehölzentnahme • Entfernung von aufkommenden Gehölzen (insbesondere Fichte) • Erhalt einzelner Gehölze zur Strukturvielfalt

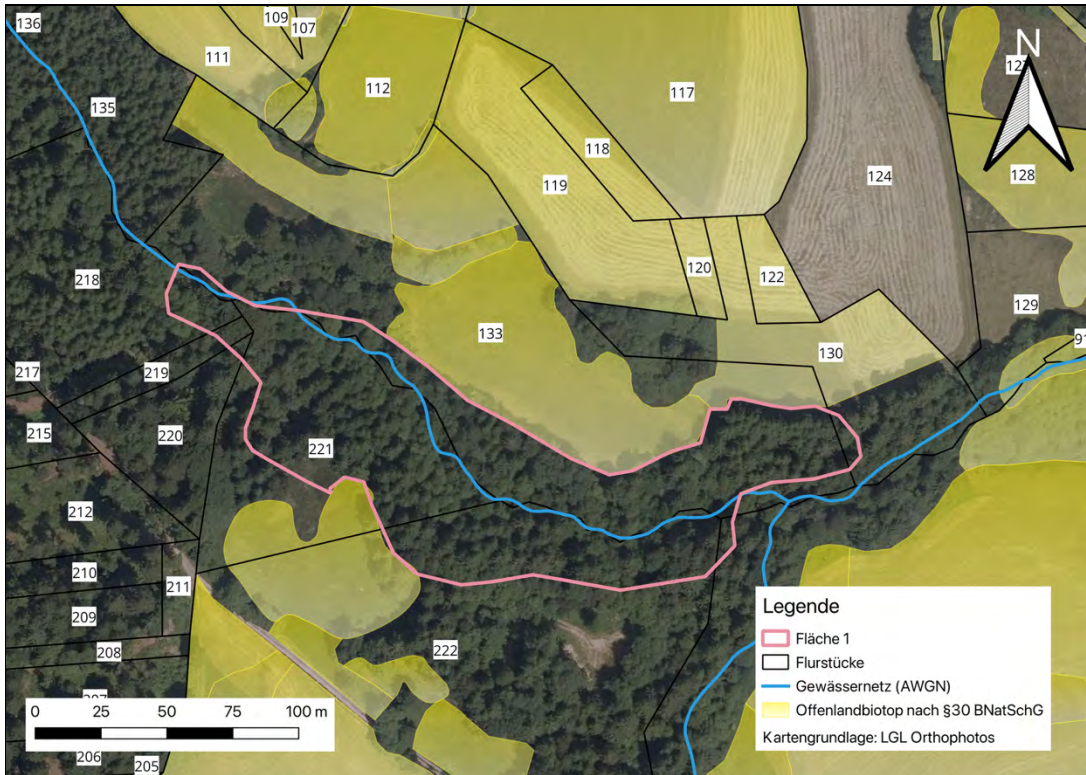
	<p>Südlicher Teilbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auflichtung der Fichtenmonokultur • Entwicklung von Zwergstrauchheide auf ca. 50 % der Fläche • Förderung von Zwergstrauchbeständen und typischer Heidevegetation <p>Dauerpflege</p> <p>Zur Sicherung des Zielzustandes sind regelmäßige Pflegemaßnahmen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wiederkehrende Entnahme von Gehölzaufwuchs (Verhinderung der Verbuschung) • Erhalt der Offenlandstrukturen durch angepasste Pflege • ggf. extensive Beweidung oder Mahd zur Stabilisierung der Zwergstrauchheide • Kontrolle der Entwicklung des Auwalds und ggf. lenkende Eingriffe
--	--

Zusätzliche Bedeutung für den Artenschutz / streng geschützte Arten

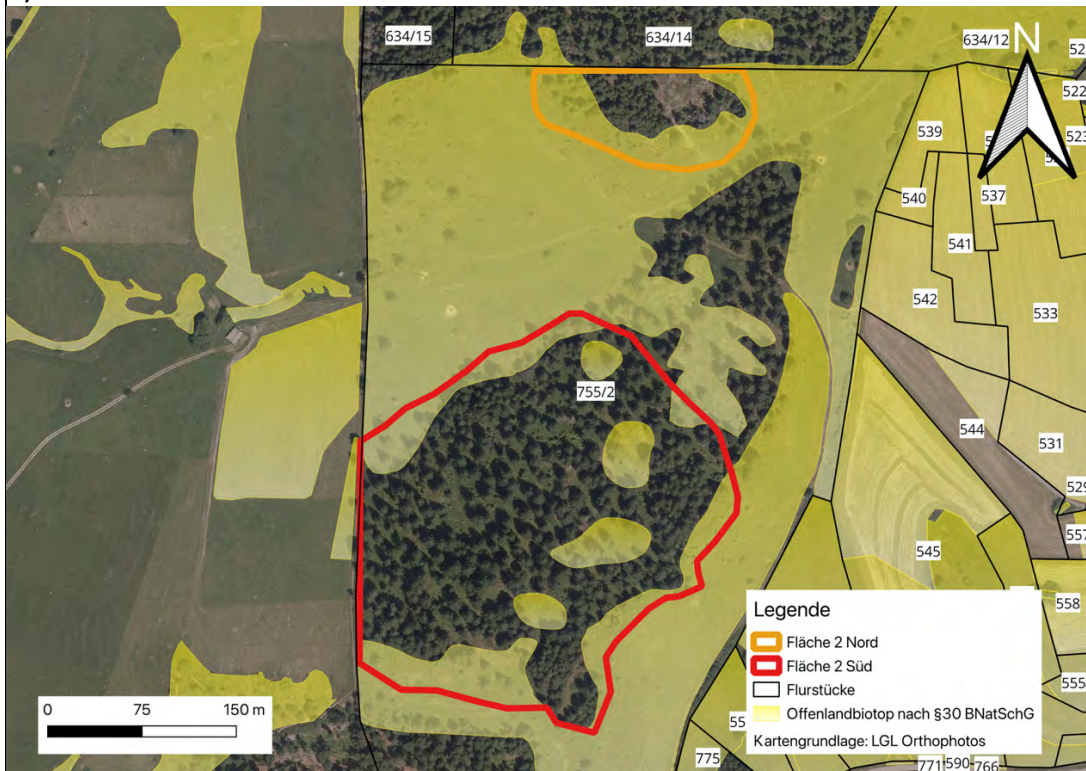
Die vorgesehenen Maßnahmen führen zu einer deutlichen Aufwertung der Habitatqualität für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Die Entwicklung eines standortgerechten, bachbegleitenden Auwalds auf Fläche 1 verbessert insbesondere die Lebensraumbedingungen für feuchtigkeitsliebende Arten. Hiervon profitieren unter anderem Insekten (z. B. Libellen), Amphibien sowie verschiedene Vogelarten, die strukturreiche Uferbereiche als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat nutzen. Die Wiederherstellung und Erweiterung von Zwergstrauchheiden auf Fläche 2 stellt eine erhebliche Aufwertung für licht- und wärmeliebende Arten dar. Zwergstrauchheiden zählen zu den artenreichen Offenlandbiotopen und bieten Lebensraum für zahlreiche spezialisierte Tier- und Pflanzenarten. Hierzu zählen insbesondere Insekten wie Tagfalter und Heuschrecken sowie verschiedene Vogelarten des Offenlands.

Karte

--



Geschützte Offenlandbiotope im sowie im Umfeld der Planungsgebiete (Fläche 1)



Geschützte Offenlandbiotope im sowie im Umfeld der Planungsgebiete (Fläche 2 Nord und Süd)

FotodokumentaRon



Fichtenbestand im bachbegleitenden Bereich (Flst. 133) mit standortfremder Nadelbestockung und geringer Strukturvielfalt.



Im Vordergrund: hochwertige Offenlandbiotope mit Restbeständen einer Zwergstrauchheide und beginnender Verbuschung auf 755/2 Nord. Oberhalb soll der Fichtenbestand ausgedünnt werden.





Dichter Gehölzbestand im südlichen Teilbereich von Flurstück 755/2; durch Sukzession überprägter Standort mit fehlenden Offenlandstrukturen.

Gemeinde Dachsberg
Südschwarzwald
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Hofmatt“
Teilweise Änderung des Bebauungsplans „Hofmatt“ vom 09.06.1998
Örtliche Bauvorschriften

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

- 1. Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen** **§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO**
- 1.1 Dächer**
- Geneigte Dächer - GD**
Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer
- Dachneigung 7° bis 30°
- Pulldächer - PD**
Dachneigung 7° bis 15°
Dacheindeckung in gedeckten rotbraunen oder grauen Farbtönen
- Flachdächer**
Flachdächer oder Gebäudeteile mit bis zu 7° Dachneigung sind extensiv, flächig und dauerhaft gemäß Hinweisen Nr. 1 zu begrünen.
Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Dachaufbauten oder -eindeckungen, die der Gewinnung von regenerativen Energien dienen, sind zulässig.
- 1.2 Fassaden- und Dachgestaltung**
Bei der Gestaltung der Außenfassaden und Dächer der geplanten Gebäude ist auf die Verwendung von grellen Farben und stark reflektierenden Materialien zu verzichten.
- 2. Einfriedungen** **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**
- 2.1** Als Einfriedungen sind zulässig:
- Holzzäune
- Drahtzäune mit Hinterpflanzung gemäß Pflanzliste im Anhang
Sie sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten, um Kleinsäugern eine Durchwanderung zu ermöglichen.
Durchgehende Sockelmauern sind nicht zulässig. Zäune oder sonstige Barrieren müssen mindestens 10 cm über dem Boden frei enden.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von 1,0 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.
- 2.2** Solarzäune
Die Errichtung von Solarzäunen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden als Ausnahme abweichend von den Vorschriften Nr. 2.1 zugelassen.

- 3. Grundstücksgestaltung** **§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO**
- 3.1 Geländeänderungen sind auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.
- 3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen
Nebenwege, Parkplätze sowie unbelastete Lagerflächen sind unter Verwendung offener Beläge (wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterrasen) versickerungsfähig anzulegen.
- 3.3 Die Freiflächen der Baugrundstücke sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Abdeckungen aller Art sind nicht zulässig, sofern sie nicht technisch erforderlich sind (z. B. Traufstreifen). Nicht begrünte Flächen sind auf das zulässige und notwendige Maß zu begrenzen.

Dachsberg, den 14.04.2026

Hinweise

- 1. Dachbegrünung**
Flachdächer und flach geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv begrünt werden. Die Substratschicht sollte mindestens 10 cm betragen. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Förderung der biologischen Vielfalt bei.
- 2. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern**
Es wird darauf hingewiesen, dass das auf dem Baugrundstück anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 3 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sowie der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 dezentral zu beseitigen ist, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.
- 3. TA Lärm**
im Rahmen der Baugesuche wird gegebenenfalls nachzuweisen sein, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm auch mit Durchführung der Bauvorhaben eingehalten werden.

Anhang Pflanzliste

Pflanzliste empfohlene Gehölzarten für die Hinterpflanzung der Einfriedung mit Empfehlungen gem. „Gebietsheimische Gehölze in der Gemeinde Dachsberg/ Südschwarzwald“.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>

Zur zusätzlichen Begrünung von Einfriedungen kann auch Efeu (*Hedera helix*) verwendet werden.

Gemeinde Dachsberg

Südschwarzwald

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Hofmatt“

Teilweise Änderung des Bebauungsplans „Hofmatt“ vom 09.06.1998

Begründung

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

1. Lage, Beschreibung und Größe des Bebauungsplans

Die Gemeinde Dachsberg beabsichtigt, für das Gebiet „GE Hofmatt“ einen Bebauungsplan aufzustellen, um dort eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen.



Übersicht ohne Maßstab



Luftbild

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn.674, 674/1, teilweise 695, 696 und 694 (Weg) mit einer Gesamtgröße von ca. 1,33 ha.

Es wird begrenzt:

- im Westen durch die Hofmattstraße (Flst. Nr. 610)
- im Süden durch Grundstück Flst. Nr. 674/2
- im Osten durch die Grundstücke Flst. Nr. 697
- im Norden verläuft die Grenze des Geltungsbereichs durch die Grundstück Flst. Nrn. 695 und 696.

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Finsterlingen ist ein eigenständiger Ortsteil der Gemeinde Dachsberg. Der Weiler besteht aus ca. 20 Gebäuden, die an zwei Straßen locker gruppiert sind. Insgesamt handelt es sich um eine gemischte Bebauung, in der Mitte des Ortes befindet sich der Bauhof der Gemeinde Dachsberg.

Für den Norden von Finsterlingen wurde der Bebauungsplan „Hofmatt“ 1998 aufgestellt. Dieser weist für das gesamte Plangebiet ein Mischgebiet aus und wird in diesem Bereich geändert.

Es gibt aktuell Anfragen des im Norden des Bereiches ansässigen Baubetriebs zu erweitern und Erweiterungsabsichten von drei weiteren lokalen Gewerbebetrieben.

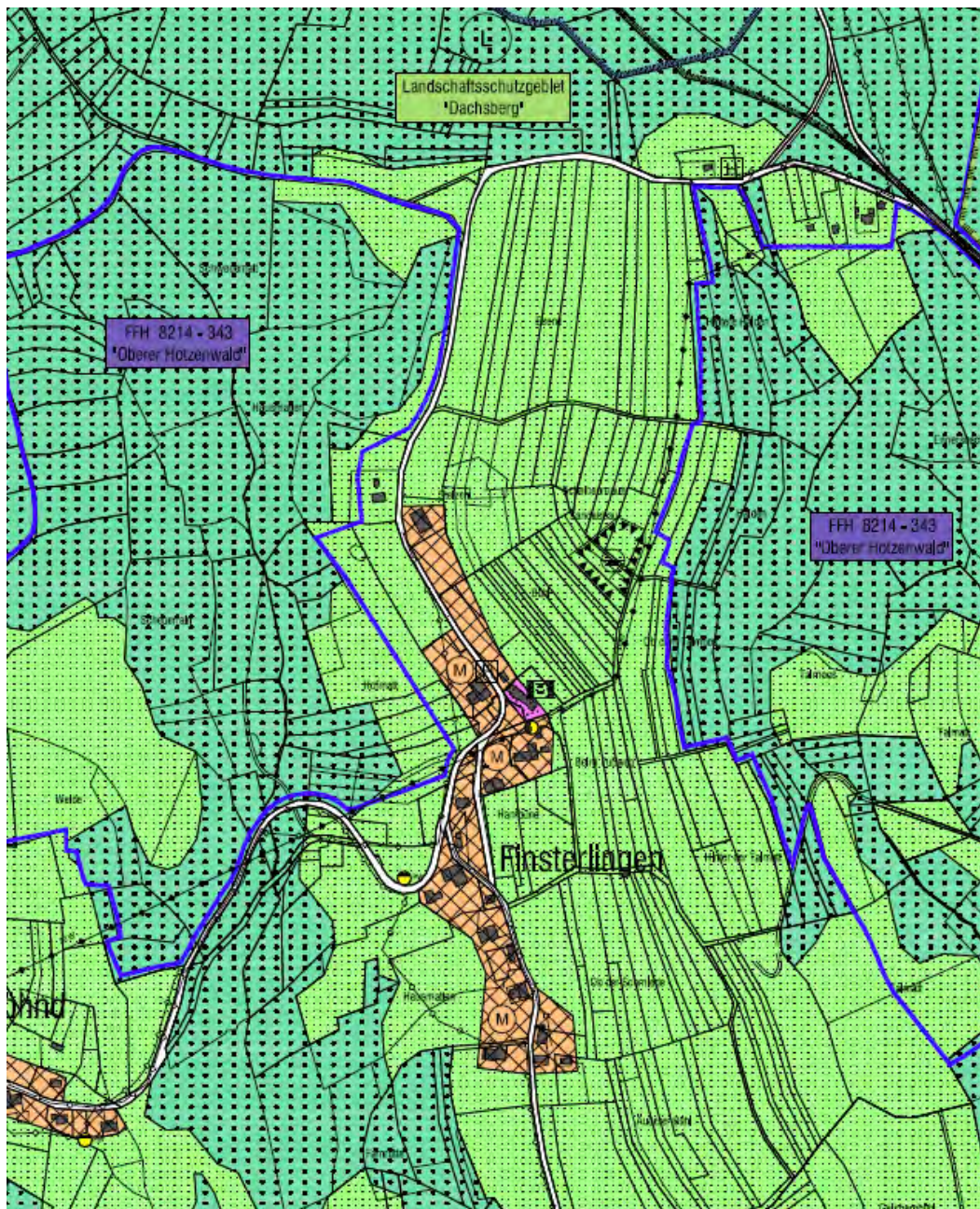
Für die Ausweisung von gewerblichen Flächen für diese Betriebe müssen planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden.

Das Grundstück Nr. 674/1 mit dem Baubetrieb wird in das Verfahren einbezogen.

2. Flächennutzungsplan

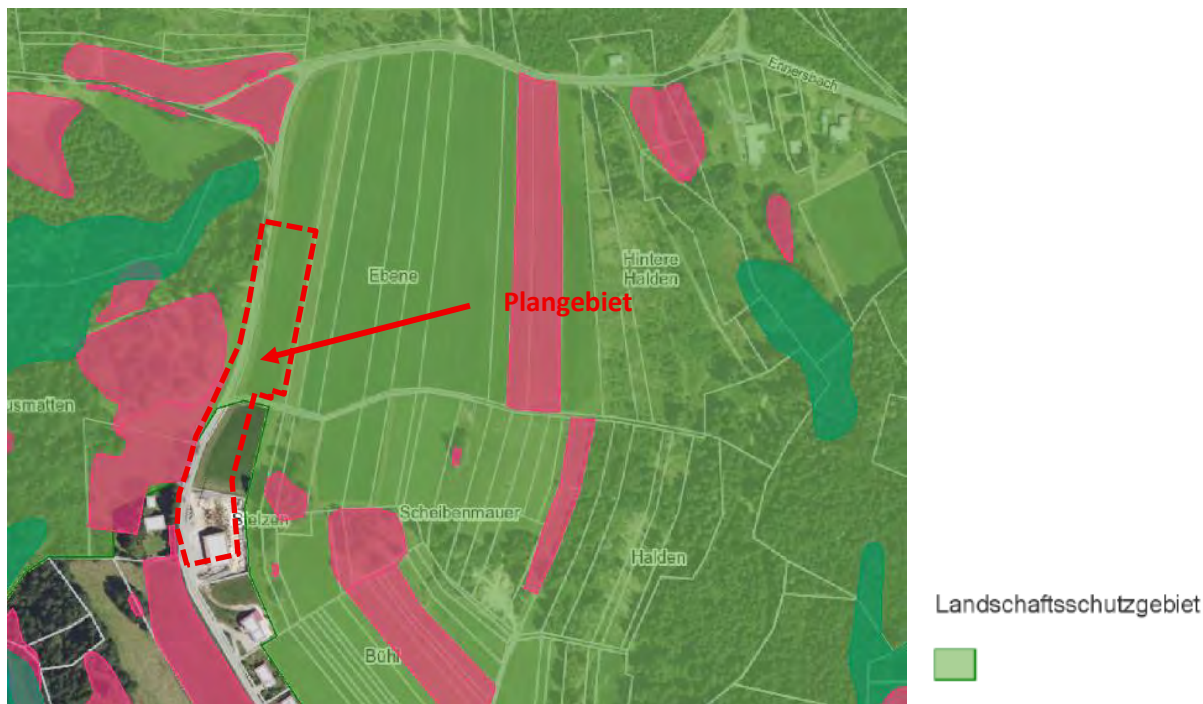
Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands St. Blasien ist Finsterlingen als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan nicht als geplante Baufläche dargestellt, sondern vorwiegend als „landwirtschaftliche Fläche“ und ein Teil als „gemischte Fläche“. Daher ist ein paralleles Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans notwendig. Zudem liegt es bis auf ein Grundstück im Landschaftsschutzgebiet, wo ein entsprechendes Änderungsverfahren in Abhängigkeit der Größe des Plangebiets durchgeführt werden muss.



3. Landschaftsschutzgebiet und Waldabstand

Der Bereich nördlich und östlich des Grundstücks Nr. 674 gehört zum „Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.37.012 „Dachsberg“. In diesem Bereich muss das Landschaftsschutzgebiet im Parallelverfahren geändert werden. Das Änderungsverfahren zur LSG-Verordnung "Dachsberg" (VO von 1971) wurde bereits in den 1990er-Jahren begonnen. Auf Basis mehrerer Abstimmungstermine, zuletzt 2013-2014, liegt ein gemeinsam mit dem Amt für Umweltschutz erarbeitetes Konzept zur Neuabgrenzung vor.



Der gesetzliche **Waldabstand** von 30m wird in der Planung berücksichtigt. Die maßgebenden Bäume wurde nach den örtlichen Gegebenheiten eingemessen und die Festsetzungen im Bebauungsplan (Anpassung der Baugrenze) entsprechend ausgerichtet.



4. Bestehender Bebauungsplan

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „GE Hofmatt“ überschneiden sich mit dem Bebauungsplan „Hofmatt Änderung“ von 1998.

Dieser weist für den gesamten Geltungsbereich „Mischgebiet“ aus und darauf abgestimmte Festsetzungen. Diese entsprechen zeitgemäßen Anforderungen und Anfragen, insbesondere für Erweiterungen des bestehenden Betriebs nicht mehr.

Der nördliche Teil des Bebauungsplans wird deshalb in das Verfahren „Gewerbegebiet Hofmatt“ einbezogen und auf die aktuellen Anforderungen angepasst.



Ausschnitt Bebauungsplan „Hofmatt Änderung“ o.M.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Hofmattstraße, die durch den Ort Finsterlingen führt. Nach Osten ist sie an die K 6590 angebunden.

Durch die K 6590 ist das Gebiet nach Norden nach Wittenschwand und nach Süden über Wolpadingen angeschlossen.

Die Wasserversorgung und die Entwässerung können durch Ergänzung der Leitungen und Kanäle und Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

Für die Versorgung des Gewerbegebietes sind voraussichtlich zwei Stationsplätze für naturenergie netze GmbH erforderlich. Hierfür wird eine Fläche für die Energieversorgung im Bebauungsplan ausgewiesen.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der nördliche Teil des Gebiets wird als **Gewerbegebiet – GE 1-** § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Hier sind gemäß Baunutzungsverordnung Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie dem Gebietscharakter widersprechen würden.

Der südliche Teil des Gebiets wird als eingeschränktes **Gewerbegebiet – GEE** – aufgrund der weiter im Süden angrenzenden Mischbebauung mit Anteil von Wohnnutzungen ausgewiesen. Es werden störende Betriebsarten ausgeschlossen, um die Konflikte mit Wohnungen zu reduzieren. Sonstige Nutzungen gem. § 8 Abs. 1 – 4 sind zulässig.

Es sind jedoch die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig um der Lage und Größe des Gebietes gerecht zu werden Weiterhin sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um der besonderen Lage des Gebiets gerecht zu werden.

Die nach Baunutzungsverordnung **zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen** sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sollen ausdrücklich möglich sein. Dies ist erforderlich, um eine Kontrolle der Gebäude außerhalb der Betriebszeiten in einem kleineren Ort mit geringer Dichte gewährleisten zu können.

Die maximal zulässige Grundflächenzahlen **GRZ 0,8** wurde gewählt, um für die sich ansiedelnden Gebiete die größtmögliche Flexibilität in der Planung zu schaffen.

Die **Kubatur** der Gebäude wird durch die GRZ, überbaubare Fläche und maximale Höhe der Gebäude definiert. Sie ist der Nutzung für die genannten Betriebe angepasst und auf die Umgebungsbebauung abgestimmt.

Die **Gebäudehöhen** sind auf das vorhandene Gelände angepasst als oberster Punkt des Daches in Abhängigkeit der Dachform und -neigung in Metern auf das Gelände festgesetzt. Es sind Hallen mit maximal 12m Gebäudehöhe möglich.

Die überbaubare Fläche wird mit **Baugrenzen** definiert, die Bezug auf die des bestehenden Bebauungsplans nehmen. Von den Fahrbahnkanten haben sie mindestens 5 m Abstand für ausreichend Aufstellflächen für Fahrzeuge. Die Baugrenzen können mit Dachüberständen um 2 Meter überschritten werden, was für Gewerbegebäude als Überdachung wichtig sein kann.

Die Baugrenze im Westen wurde auf den Waldabstand 30m ausgereicht, der für das Verfahren in Abstimmung mit der Forstbehörde vor Ort festgelegt und vermessen wurde.

Das bestehende Gebäude im Süden des Plangebiets befinden sich innerhalb der neuen Baugrenzen.

Als Bauweise ist die **abweichende Bauweise festgesetzt**. Es sind bis zu 85 m lange Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig

Für die Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die in den Betrieben oder in unmittelbarem Zusammenhang wohnen, sind für die Wohnungen **Garagen oder Carports** sowie **offene Stellplätze** (z.B. für Mitarbeiter) sind außerhalb der überbaubaren Flächen möglich möglich. Es ist jedoch ein Mindestabstand für Garagen und Carports zur Straßenkante von 5 m einzuhalten.

Der Teil des Wirtschaftsweg Nr. 694 ist öffentliche Fläche und wird als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** einbezogen, da er der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke dient.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurden durch das Büro IBA Umweltplanung aus Ihringen Kartierungen durchgeführt und ein Umweltbericht verfasst. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser grünordnerische sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen zum Artenschutz, wie die zeitliche Beschränkung von Baumaßnahmen außerhalb sensibler Brutzeiten sowie eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Minimierung von Boden- und Gewässerbeeinträchtigungen vorgesehen, beispielsweise ein sachgerechter Umgang mit Bodenmaterial während der Bauphase sowie die Anlage unversiegelter Grünflächen innerhalb des Planungsgebiets.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerische Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

Im Detail wird auf ihn verwiesen.

6.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die geplanten Maßnahmen umfassen die ökologische Aufwertung eines bachbegleitenden Bereichs und Wiederherstellung und Entwicklung von Wacholderheiden. Im Detail sind sie im Anhang 2 zu den planungsrechtlichen Festsetzungen dargestellt.

6.4 Hinweise

Es sind ergänzende Hinweise zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden, zum Bodenschutz, zur Rückhaltung von Niederschlagswässern sowie Hinweise zur Ökologie und Geologie im Plangebiet aufgenommen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Um eine qualitätvolle Gestaltung des neuen Gebiets und der Gebäude zu sichern wurden zum Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

Als **Dachform** sind geneigte Dächer als Sattel-, Walm- oder Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Die **Dachneigung** der geneigten Dächer wurde an Anforderungen von gewerblich genutzten Gebäuden und an die Bestandbebauung angeglichen.

Die Farbe der **Dachdeckung** und der **Fassaden** ist zur Angleichung an das Ortsbild und der weiteren Umgebung auf gedeckte gängige Farbtöne eingeschränkt.

Die Art und Höhe der **Einfriedungen** wurden als dem Gebiet und der zukünftigen Nutzung angemessene Zäune und Hecken beschränkt. Zur Förderung der Durchgrünung sowie zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets sind Einfriedungen möglichst naturnah auszuführen. Einfriedungen sollen vorzugsweise als Holzzäune oder Drahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern ausgeführt werden (s. Pflanzliste im Anhang). Die Hinterpflanzung mit heimischen Gehölzen trägt zur Strukturierung des Gebiets sowie zur Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Vögel und Insekten bei.

Geschlossene Einfriedungen wie Mauern oder durchgehende Sockel sind nicht zulässig, deshalb ist zur Sicherstellung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger eine Bodenfreiheit einzuhalten.

Für Solarzäune sind als Ausnahme zulässig, da sie die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen und davon ausgegangen werden kann, dass aufgrund der Nutzung das Grundstück nur teilweise mit Solarzäunen eingefriedet werden kann.

Die Vorschriften zur **Gestaltung der unbebauten Flächen** der Grundstücke dienen dem Umgang mit dem Gelände, das den Übergang zur freien Landschaft darstellt.

Die privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und bepflanzen. Stein- und Schottergärten gelten als (Teil-)Versiegelung und sind nicht zulässig.

8. Flächenbilanz

	Gesamt m²	Gesamt ha
Geltungsbereich	13.300	1,33
Gewerbegebiet GE	6.493	0,65
Gewerbegebiet GEe	6.579	0,66
Wirtschaftswege	195	0,02

9. Verfahren

Die bauliche Erweiterung liegt fast vollständig im Außenbereich. Es ist daher ein zweistufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung / Umweltbericht durchzuführen.

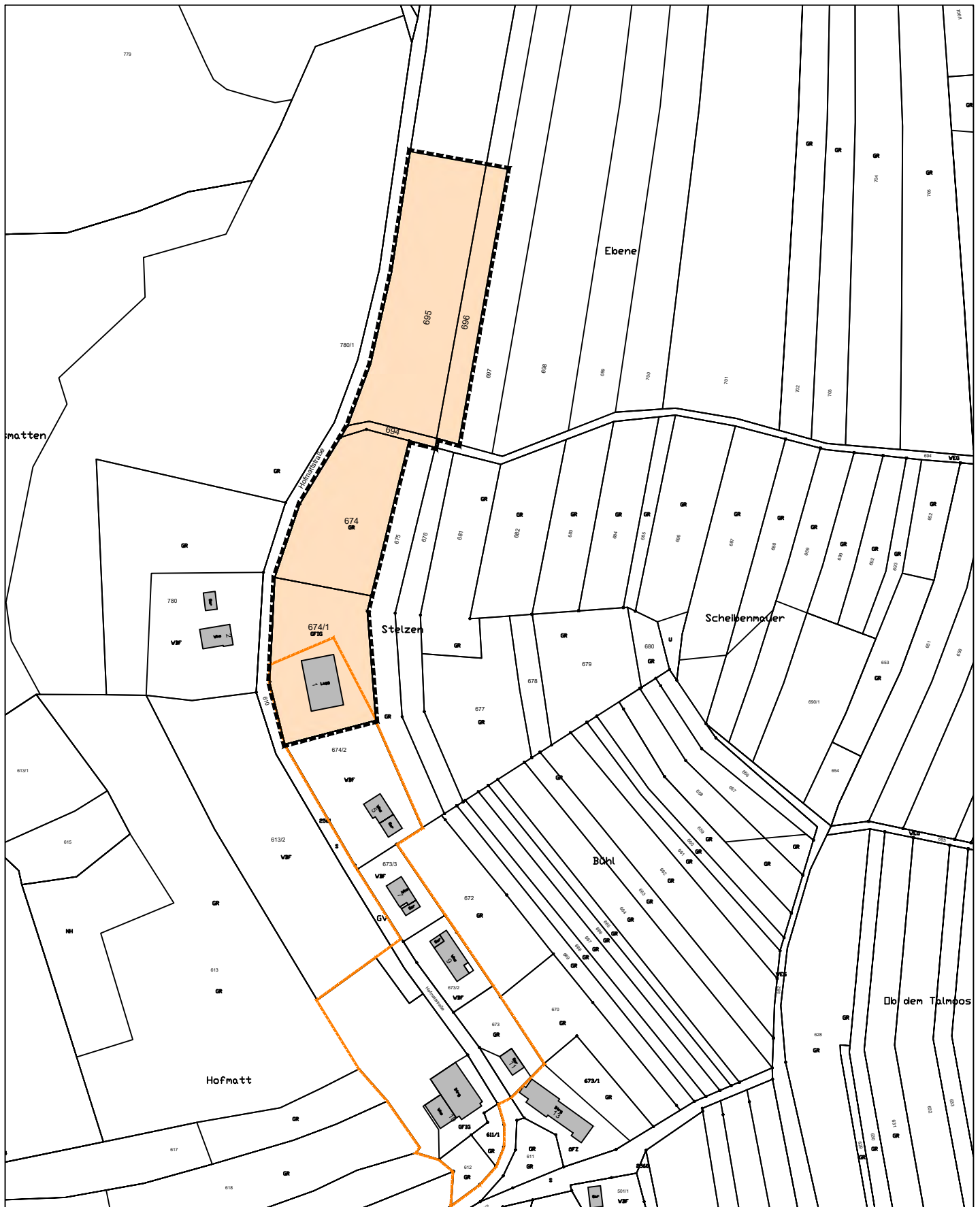
10. Umweltbericht und Beifügungen

Dieser Begründung ist ein Umweltbericht des Büros IBA Umweltplanung, Felix Treiber, Ihringen am Kaiserstuhl beigefügt.

Dachsberg, den 14.04.2026

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss am		29.07.2025
ortsübliche Bekanntmachung	am	08.08.2025
Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	am	04.11.2025
ortsübliche Bekanntmachung	am	21.11.2025
Durchführung Beteiligung der Öffentlichkeit	vom	01.12.2025
	bis einschließlich	09.01.2026
Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	28.11.2025
mit Fristsetzung bis		09.01.2026
Satzungsbeschluss des Gemeinderates	am	
Ausfertigung der Satzung		
Ortsüblichliche Bekanntmachung der Satzung und Inkrafttreten	am	
Anzeige an das Landratsamt Waldshut	am	



Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Hofmatt"

Geltungsbereich M 1: 2.500

Gemeinde Dachsberg - Gemarkung Wolpadingen,
Ortsteil Finsterlingen

14.04.2026



Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hofmatt"

Geltungsbereich Bebauungsplan "Hofmatt"



planungfuchs

Waltraut Fuchs

Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell

tel 07732 988 2550

mail@planungfuchs.de



Dipl.Ing. (FH)

Regiment-Piemont-Straße 4e 78315 Radolfzell

tel 07732 988 2550

mail@planungfuchs.de