

Stadt Hüfingen  
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan  
„Hochstraße-Nord“**

Regelverfahren  
in Hüfingen

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 28.10.2022

*Vorentwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

<b>1. Planerfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
<b>3. Art des Bebauungsplanverfahrens.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>5</b>
5.1 Raumordnerische Festlegungen.....	5
5.2 Flächennutzungsplanung.....	5
5.3 Bestehende Bebauungspläne.....	6
5.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien.....	6
5.5 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	6
<b>6. Ziele der Planung / Konzeption.....</b>	<b>7</b>
6.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	7
6.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	7
<b>7. Städtebauliche Konzeption.....</b>	<b>8</b>
7.1 Bauliche Konzeption.....	8
7.2 Verkehrliche Erschließung.....	9
7.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
<b>8. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>	<b>10</b>
8.1 Artenschutzrechtliche Belange.....	10
8.2 Umweltbelange und Umweltbericht.....	11
<b>9. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b>	<b>12</b>
9.1 Lärmimmissionen.....	12
9.2 Geologie und Baugrund.....	12
9.3 Altlasten und Bodenverunreinigung.....	12
9.4 Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	12
<b>10. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>13</b>
10.1 Art der Nutzung.....	13
10.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	13
10.4 Flächen für Nebenanlagen.....	13
10.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	13
10.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen.....	14

---

<b>11. Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>14</b>
11.1 Dachformen und Dachaufbauten.....	14
11.2 Werbeanlagen.....	14
11.3 Geländemodellierungen.....	14
11.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen.....	14
11.5 Einfriedungen.....	14
<b>12. Anlagen.....</b>	<b>15</b>

## **1. Planerfordernis**

---

Zur Fort- und Weiterbildung von Zollbeamten und Zollbeamtinnen sollen deutschlandweit mehrere Einsatztrainingszentren entstehen. Für den Süden Deutschlands fiel die Standortwahl für diese Einrichtung – unter anderem auf Grund der guten verkehrliche Anbindung – auf Hüfingen. Am vorgesehenen Standort an der Hochstraße können neben dem Trainingszentrum noch weitere Gewerbeflächen ausgewiesen werden, die durch die Stadt Hüfingen entwickelt werden. In diesem Zusammenhang ist geplant, am Entree nach Hüfingen eine Landmarke mit entsprechendem baulichen Gewicht zu realisieren.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hochstraße-Nord“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sichergestellt werden.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Hüfingen an der Hochstraße. Im Osten, Süden und Südwesten grenzen bestehenden Gewerbeflächen an das Plangebiet an. Im Norden und Nordwesten folgen an das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen.

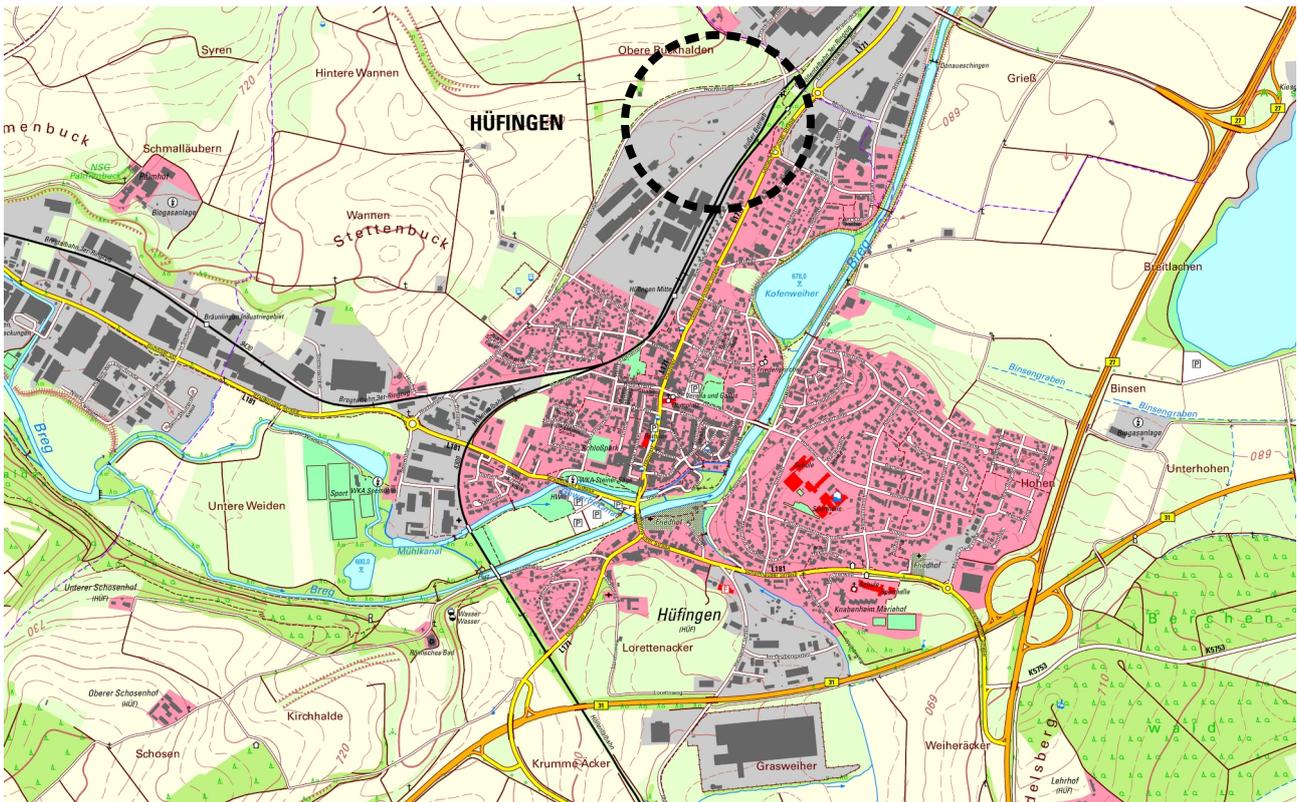


Abb.: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

## 2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens an der Hochstraße mit einer Gesamtfläche von 3,9 ha beinhaltet die Flurstücke / Teile der Flurstücke Nr. 517, 600 und 649/1.

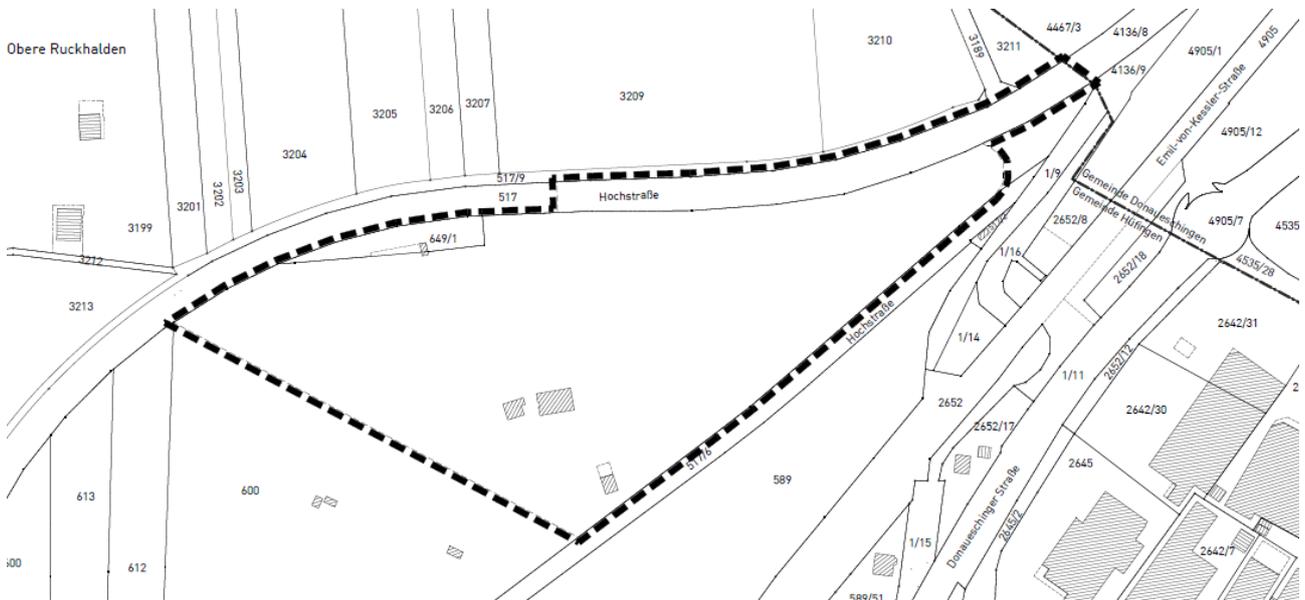


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hochstraße-Nord“

### 3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht inkl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, durchgeführt.

### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan	Keine planerischen Festsetzungen vorhanden
Regionalplan	Sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche
Entwurf Fortschreibung Regionalplan	Bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Bauflächen
Rechtskräftige Bebauungspläne	Nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden
Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden
Besonders geschützte Biotope	Nicht vorhanden
FFH-Mähwiese	Nicht vorhanden
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Nicht vorhanden
Geschützter Streuobstbestand	Nicht vorhanden
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Nicht vorhanden
UVP-pflichtiges Vorhaben	Nicht vorhanden
Waldabstandsflächen	Nicht vorhanden
Oberflächengewässer / Gewässerrand	Nicht vorhanden
Wasserschutzgebiete	Zone III B des Wasserschutzgebiets „Gutterquelle Donaueschingen“ (WSG-Nr-Amt: 326.077)
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	Nicht vorhanden
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Angrenzend Bahnlinie

## 5. Übergeordnete Planungen

### 5.1 Raumordnerische Festlegungen



Abb.: Ausschnitt Regionalplan



Abb.: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Schwarzwald – Baar – Heuberg vom 13.12.2002 wird das Plangebiet als sonstige landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Im Entwurf zur aktuell laufenden Fortschreibung des Regionalplans vom 03.12.2021 ist die Fläche bereits als bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

### 5.2 Flächennutzungsplanung



Abb.: Flächennutzungsplan im Bereich „Hochstraße-Nord“

Im gültigen Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Donaueschingen, Hüfingen, Bräunlingen wird die Fläche als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

### **5.3 Bestehende Bebauungspläne**

Innerhalb des Plangebiets sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden.

### **5.4 Klassifizierte Straßen und Bahnlinien**

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Bahnlinie.

### **5.5 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgüter. Sonstige übergeordnete Festlegungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **6. Ziele der Planung / Konzeption**

---

### **6.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung**

Das Plangebiet wird derzeit gewerblich als Holzlager- und Verarbeitungsfläche genutzt. In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Gewerbebetriebe
- Landwirtschaft
- Bahnlinie

### **6.2 Grundsätzliche Zielsetzung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bau eines Einsatztrainingszentrums der Generalzolldirektion und für weitere Gewerbeflächen geschaffen werden. Deutschlandweit sollen mehrere solcher Einsatzzentren entstehen, welche alle baulich identisch sind. Für den Süden fiel die Standortwahl auf Hüfingen.

Das Einsatztrainingszentrums (ETZ) soll der Fort- und Weiterbildung der Zollbeamten und Zollbeamtinnen dienen und besteht im Wesentlichen aus einer Sporthalle, einer Raumschießanlage, sowie dem Einsatztrainingsgebäude mit Außentrainingsflächen. Die bereits größtenteils versiegelte Fläche bietet mit ihrer guten Anbindung eine optimale Ausgangslage für den Bau eines solchen ETZ. Da nicht die gesamte Fläche für das ETZ benötigt wird, sollen zudem weitere Gewerbefläche entstehen. Die Fläche ist bereits als Gewerbefläche ausgewiesen, sodass dies den Vorgaben des Flächennutzungsplans entspricht.

## 7. Städtebauliche Konzeption

### 7.1 Bauliche Konzeption

Deutschlandweit sollen mehrere Einsatzzentren für den Zoll entstehen. Das Einsatztrainingszentrum (ETZ) in Hüfingen besteht im Wesentlichen aus einer Sporthalle, einer Raumschießanlage, dem Einsatztrainingsgebäude mit Außentrainingsflächen sowie Parkplätzen.

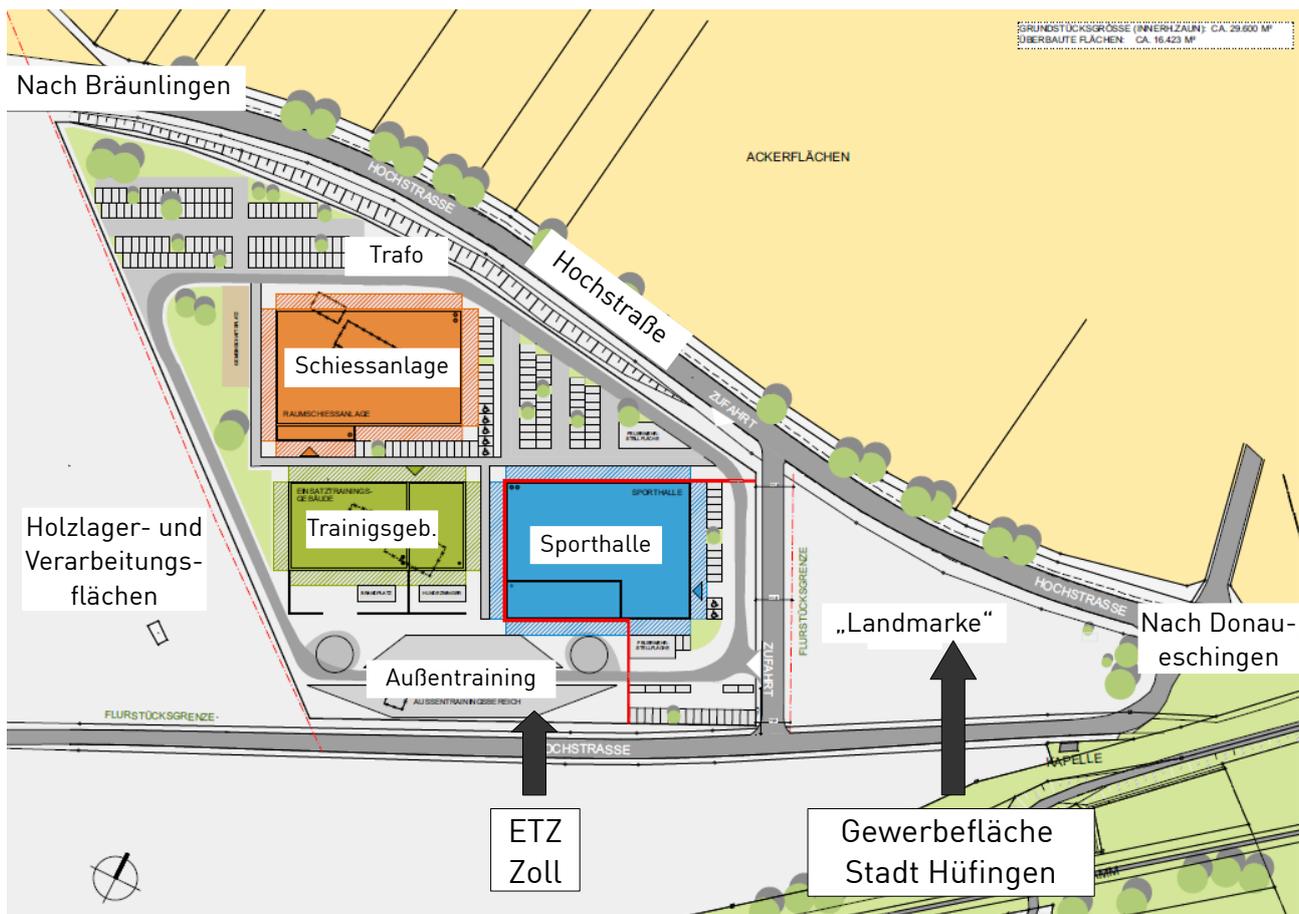


Abb.: Flächenstudie ETZ (grobe Konzeption, welche im weiteren Planungsverlauf noch konkretisiert wird), Stand 01/2022 (PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH) mit Ergänzungen Büro Gfrörer

Neben dem Trainingszentrum werden Gewerbeflächen für die Stadt Hüfingen entwickelt. Da es sich – von Donaueschingen kommend – um den Stadteingang von Hüfingen handelt, soll auf dieser Gewerbefläche eine wahrnehmbare Landmarke in Form eines höheren (Dienstleistungs)Gebäudes mit einer Höhe von 30 m entstehen.

Die aktuell vorhandene Hochspannungsleitung entlang der Hochstraße soll im Zuge der Planungen entfallen und die Leitung stattdessen als Erdleitung geführt werden. Ebenso soll die bestehende Trafostation im Plangebiet verschoben und neu errichtet werden.

## 7.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Hochstraße. Die Planung umfasst eine neue Zufahrt von der Hochstraße – mit entsprechendem Linksabbieger – von welcher aus die neuen Gewerbeflächen und das ETZ erschlossen werden.

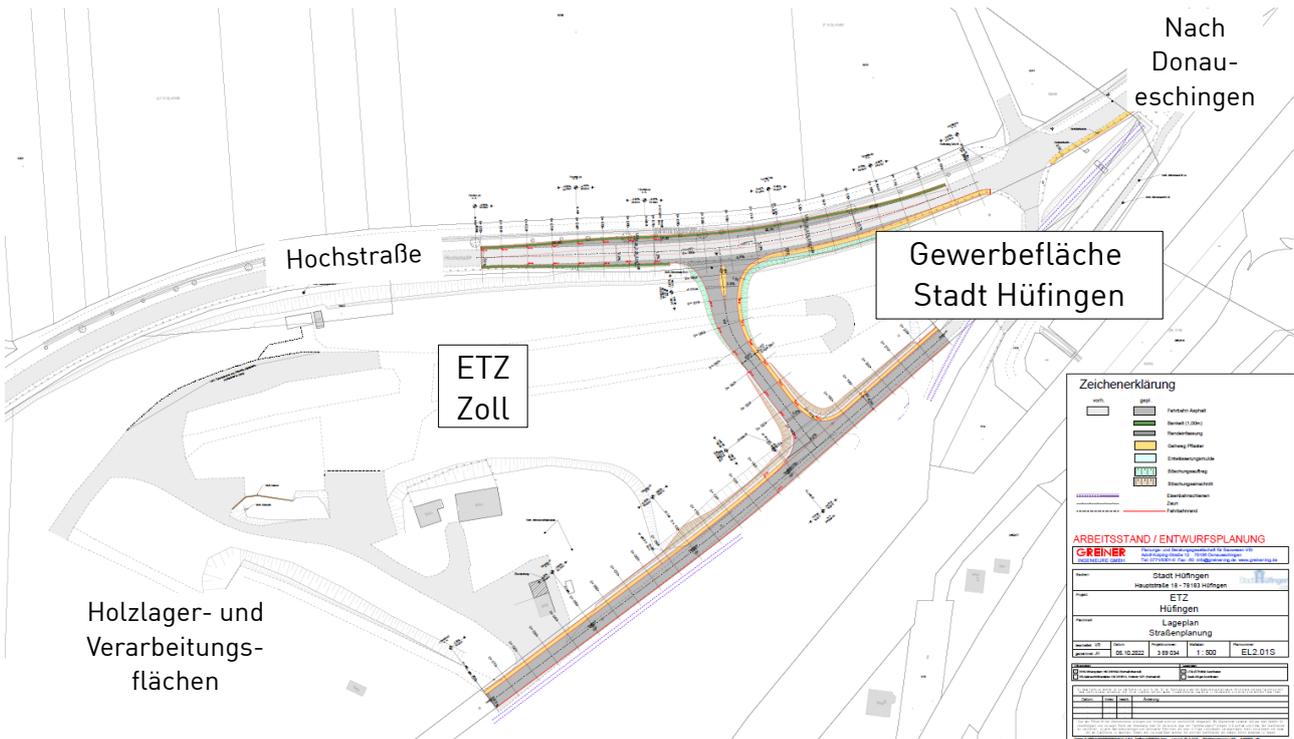


Abb.: Arbeitsstand Lageplan Straßenplanung, Stand 05.10.2022 (Greiner Ingenieure)

## 7.3 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutzwasser wird an das bestehende Kanalnetz neu angeschlossen und entsprechend abgeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet – unter anderem in Form von begrünten Flachdächern – gepuffert und danach verzögert abgeleitet werden.

*Wird im weiteren Verfahren noch ergänzt*

## 8. Umwelt- und Artenschutzbelange

---

### 8.1 Artenschutzrechtliche Belange

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:**

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 15. November, zulässig.
- Sollte dieser Rodungs- und Abbruchzeitraum nicht eingehalten werden können, sind die vier Gebäude im Plangebiet unmittelbar vor dem Beginn von Gebäudeabbrucharbeiten erneut durch einen Fachgutachter auf eventuell anwesende Fledermäuse zu untersuchen.
- Unmittelbar vor dem Rückbau/Gebäudeabbruch sind die Attikableche an Gebäude 1 (Trafostation) in Anwesenheit eines Fachgutachter vorsichtig zu demontieren. Sollten dabei Fledermäuse vorgefunden werden, sind diese aufzunehmen und an einen geeigneten Platz umzusetzen. In diesem Fall ist auch die untere Naturschutzbehörde zu informieren, damit das Umsetzen in enger Absprache mit dieser durchgeführt werden kann. Da auch eine Nutzung derartiger Strukturen als Winterquartier nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, ist diese Maßnahme bei einem Rückbau zu jeder Zeit durchzuführen.

- **CEF-Maßnahmen:**

- Als naturschutzfachliche Maßnahme für den Verlust einer Feldhecke als Brutplatz einer Goldammer ist für diese Vogelart eine Feldhecke anzulegen, welche in ihrer Größe dem vorhandenen Gehölz entspricht (etwa 200 m<sup>2</sup>). Daher ist eine Feldhecke mit einer Länge von 40 m, einer Mindestbreite von 5 m mit vorgelagertem 1 m breitem Krautsaum sowie einer Höhe von mindestens 3 m zu entwickeln.
- Aufgrund von entfallenden Strukturen, welche Fledermäusen potenziell als Quartier dienen können, sind 12 Fassadenflachkästen in der Umgebung des Geltungsbereich an dafür geeigneten Gebäudefassaden zu verhängen. Als mögliche Bezugsquellen für diese künstlichen Fledermausquartiere sowie die unten genannten Vogelnistkästen können die Firmen Naturschutzbedarf Strobel (<https://naturschutzbedarf-strobel.de/>) und Hasselfeldt GmbH (<https://www.nistkasten-hasselfeldt.de/>) dienen.
- Bei der Umsetzung des Vorhaben gehen Brutplätze für Gebäudebrüter und Nischenbrüter verloren. Daher sind 1 Sperlingskoloniekasten und 2 Halbhöhlenkästen in der Umgebung des Geltungsbereich an dafür geeigneten Gebäudefassaden zu verhängen.

Die Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

## **8.2 Umweltbelange und Umweltbericht**

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung besteht ein bisher noch ungedeckter Kompensationsbedarf von 74.196 Ökopunkten, dessen Deckung im weiteren Verfahren konkretisiert wird.

## 9. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

---

### 9.1 Lärmimmissionen

Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt und ist in Bezug auf Verkehrs- und Gewerbelärm somit vorbelastet.

### 9.2 Geologie und Baugrund

*Wird – soweit erforderlich – im weiteren Verfahren noch ergänzt*

### 9.3 Altlasten und Bodenverunreinigung

Aufgrund der vorherrschenden Holzverarbeitung auf dem Grundstück ist eine Bodenverunreinigung nicht auszuschließen. Daher wurde eine Untersuchung durch Diplom-Ingenieur Hans-Norbert Marx veranlasst. Diese Untersuchung kam zusammenfassend zum Ergebnis, dass es keine Bedenken für eine Nutzung der Fläche als Gewerbefläche gibt. Jedoch muss der anfallende Bodenaushub vor einer Wiederverwertung oder Deponierung geprüft und klassifiziert werden.

### 9.4 Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Südlich des Plangebiets befindet sich ein Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Imprägnieranlage der Fürstenberg-THP GmbH).

## **10. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

### **10.1 Art der Nutzung**

Es wird – gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplans – eine Gewerbefläche festgesetzt.

Ein Einsatztrainingszentrum kann in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO realisiert werden, da in einem solchen Gebiet Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, aber auch Anlagen für sportliche Zwecke – und damit diesem Einsatztrainingszentrum ähnliche Anlagen – allgemein zulässig sind (Hinweis: Die Landespolizei Baden-Württemberg hat ein ähnliches Schieß- und Einsatztrainingszentrum im Gewerbegebiet "Steinlachwasen" der Stadt Tübingen realisiert).

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **10.2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Im Bereich des ETZ wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 15 m beschränkt. Innerhalb dieser Vorgaben ist das konkrete geplante Vorhaben des Bundes realisierbar.

Im Bereich der angrenzenden Gewerbefläche wird eine Höhe von 30 m zugelassen, damit – im Entree zur Stadt Hüfingen – eine städtebauliche Landmarke realisiert werden kann.

#### **10.2.2 Grundflächenzahl**

Entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) wird für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um eine effiziente und flächenschonende Baulandnutzung zu unterstützen und eine angemessene Flexibilität für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke einzuräumen.

### **10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### **10.3.1 Bauweise**

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um die in Gewerbegebieten üblichen Gebäudelängen von über 50 m zu ermöglichen.

#### **10.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in einem für ein Gewerbegebiet üblichen Maß festgesetzt.

### **10.4 Flächen für Nebenanlagen**

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt.

### **10.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Aufgrund der geänderten verkehrlichen Erschließung werden Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan

festgesetzt. Dadurch soll eine geordnete und sichere Erschließung gewährleistet werden.

## **10.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, des Umweltberichts und weiterer naturrechtlicher Zielsetzungen gerecht zu werden.

## **11. Örtliche Bauvorschriften**

---

### **11.1 Dachformen und Dachaufbauten**

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen zulässig. Aus städtebaulichen Gründen werden diesbezüglich jedoch Regelungen getroffen.

### **11.2 Werbeanlagen**

Die Installation von Werbeanlagen wurde so festgesetzt, dass sie das Straßen- oder Ortsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Ebenfalls soll die Art der Beleuchtung der Werbeanlagen eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer und der Umwelt vermeiden.

### **11.3 Geländemodellierungen**

Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das bestehende Gelände beeinträchtigt werden, weshalb Geländeänderungen in den Bauvorschriften dahingehend geregelt werden, dass Abgrabungen und Auffüllungen nur in bestimmtem Maße zulässig sind und das Gelände dem Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen bzw. den weiteren angrenzenden Nutzungen anzugleichen ist.

### **11.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Es wird geregelt, dass unbebaute, nicht zu Betriebszwecken genutzte Grundstücksteile als Grünflächen angelegt und dauerhaft zu unterhalten sind. Durch die Festsetzung soll eine Mindestgestaltungsqualität und -durchgrünung des neuen Gewerbegebiets sichergestellt werden.

### **11.5 Einfriedungen**

Soweit Grundstücke an Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen an diesen Seiten um ein bestimmtes Maß hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen, um die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der Verkehrsflächen nicht zu beeinträchtigen. Zudem dürfen Einfriedungen im Bereich von Grundstückszufahrten eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten, was der Übersichtlichkeit für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer und somit letztlich ebenfalls der Verkehrssicherheit dient.

## 12. Anlagen

---

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen, Gfrörer Ingenieure vom 18.10.2022
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gfrörer Ingenieure vom 18.10.2022
3. Orientierende Untersuchung einer Teilfläche von Flurstück 600 (Gemarkung Hüfingen) auf holzschutzstämmige Verunreinigungen, Hans-Nobert Marx vom 03.09.2021
4. Erschließung Hochstraße Hüfingen, Ergänzende chemische Untersuchungen der Anschüttungen und des Untergrundes, Geoteam Rottweil vom 09.06.2022

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 28.10.2022

### Bearbeiter:

Axel Philipp / Laura Müller



**GFRÖRER**  
INGENIEURE  
Gottlieb-Daimler-Straße 2  
88696 Owingen  
07551/83498-0  
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Hüfingen, den .....

.....

Michael Kollmeier (Bürgermeister)