

## Genehmigungsplanung

---



**Gemeinde Hofstetten**

**Bebauungsplan  
„Am Schneitbach Süd“**

**Vorprüfung des Einzelfalls**

---

Der Auftraggeber:

Der Entwurfsverfasser:  
Lauf, 10.01.2024 BÖ

**ZINK**  
INGENIEURE

Poststraße 1 · 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 · [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

**Inhalt:**

<b>1. EINLEITUNG UND PLANUNGSVORHABEN.....</b>	<b>3</b>
1.1 VORHABEN UND BESTAND.....	3
1.2 LAGE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS.....	3
1.3 NOTWENDIGKEIT EINER VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS .....	4
<b>2. MERKMALE DES VORHABENS .....</b>	<b>5</b>
<b>3. STANDORT DES VORHABENS .....</b>	<b>8</b>
<b>4. MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>13</b>
<b>5. FAZIT.....</b>	<b>18</b>

# 1. Einleitung und Planungsvorhaben

## 1.1 Vorhaben und Bestand

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu einem allgemeinen Wohngebiet vor.

Mit der Ausweisung der Baugrundstücke soll der steigende Wohnbedarf der Gemeinde Hofstetten gedeckt werden. Außerdem wird ein Lückenschluss zwischen den Gebäuden des Bebauungsplanes „Am Schneitbach“ und der bestehenden Bebauung entlang der linken Seite der Straße „Ullerst“ erreicht.

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Hofstetten.

## 1.2 Lage des Untersuchungsgebiets

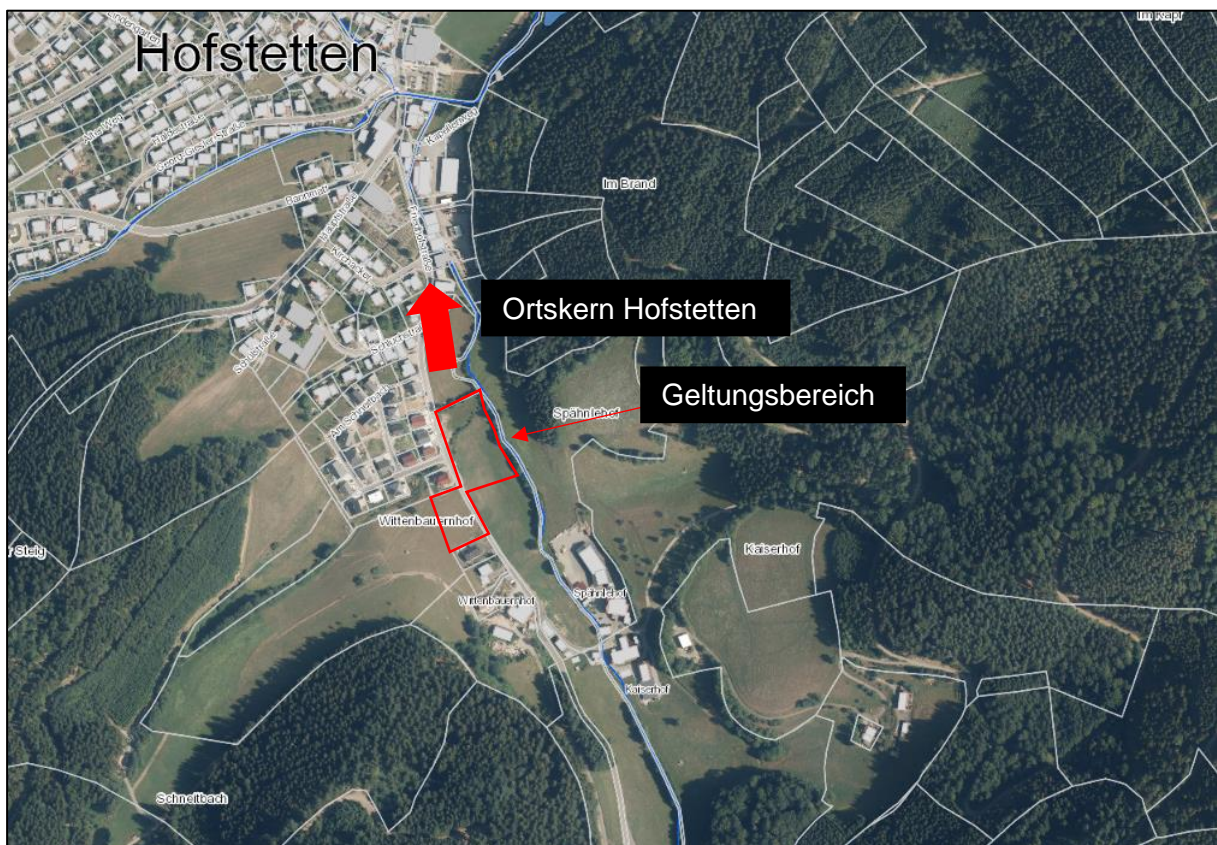


Abb. 1: : Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

### **1.3 Notwendigkeit einer Vorprüfung des Einzelfalls**

Durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurde ein Verstoß des §13b BauGB gegen geltendes europäisches Recht festgestellt. Daher darf dieser § 13b BauGB nicht mehr angewendet werden und Bebauungspläne für Wohnbauvorhaben im Außenbereich, die im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB aufgestellt wurden, sind unwirksam.

Durch die Einführung des neuen §215a BauGB – als eine Art „Reparaturvorschrift“ für den aufgehobenen §13b BauGB – soll nun Rechtssicherheit geschaffen werden, dass diese Verfahren zu Ende geführt werden können.

Hierfür ist in der Neuregelung die Durchführung einer umweltrechtlichen Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgesehen.

Je nachdem ob die Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat oder nicht, muss eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden oder nicht.

## 2. Merkmale des Vorhabens

Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 9 (4) bzw. § 7 (1) UVPG (Stand 2017) zum Vorhaben.

Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:

Kriterien	Überschlägige Angaben zu den Kriterien
<b>2.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und so weit relevant, der Abrissarbeiten</b>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über 9.571 m<sup>2</sup>.</p> <p>Auf dem Gebiet ist die Ausweisung von Grundstücken für die Errichtung von 11 Einfamilien- und 1 Mehrfamilienhaus geplant.</p>
<b>2.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten</b>	<p>Im westlichen Bereich schließt sich der Geltungsbereich an das Baugebiet „Am Schneitbach“ an. Dadurch erfolgt ein Lückenschluss zwischen der vorhandenen Bebauung des Baugebietes „Am Schneitbach“ und der Bebauung im Außenbereich rund um den Wittenbauernhof.</p>
<b>2.3 Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Wasser, Fläche, Boden, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>	
<b>Wasser</b>	<p>Das Plangebiet ist von mehreren Gewässern umgeben.</p> <p>Es ist kein Gewässerausbau vorgesehen. Eingriffe in die vorhandenen Gewässer erfolgen nicht.</p> <p>Zur Sicherung der Gewässer wird entlang des Ullerstbachs ein Gewässerrandstreifen von 8 m, gemessen ab Böschungsoberkante, festgesetzt. Entlang des Schneitbachs wird beidseitig eine private Grünfläche mit einer Breite von 5,0 m zum Schutz des Gewässers und mit der Funktion eines Gewässerrandstreifens eingerichtet.</p> <p>Weitergehende Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch die Maßnahme nicht zu erwarten.</p>
<b>Fläche / Boden</b>	<p>Die Maßnahme führt zu Eingriffen in das vorhandene Bodenpotenzial.</p>

	<p>Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine dauerhafte Inanspruchnahme von Boden durch Flächenentzug, Versiegelung und Bodenabtrag/Bodenauftrag gegeben.</p> <p>Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst 9.571 m<sup>2</sup>.</p> <p>Durch die Bebauung werden rund 3.700 m<sup>2</sup> und durch Verkehrsflächen rund 1.300 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Fläche versiegelt.</p> <p>Die verbleibenden rund 4.500 m<sup>2</sup> werden als Grünflächen und Gewässerrandstreifen ausgebildet und erfahren keine wesentlichen Änderungen der Bodenfunktionen.</p>
<p><b>Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt:</b>          Angaben zur Nutzung und Gestaltung von Flora, Fauna, Biotopen und des Landschaftsbildes durch das Vorhaben</p>	<p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Biotoptypen erfahren durch die geplante Maßnahme zum Teil eine dauerhafte Veränderung.</p> <p>Die Beeinträchtigungen beziehen sich Größtenteils auf die vorhandenen Biotoptypen Fettwiese mittlerer Standorte (33.41) und Fettweide mittlerer Standorte (33.52). Im geringen Umfang entfallen Teile einer Feldhecke (84 m<sup>2</sup>).</p> <p>Die die vorhandenen Gewässerbiotoptypen, Naturnaher Bachabschnitt (12.10) und Mäßig ausgebauter Bachabschnitt (12.21) erfolgen keine Eingriffe. Zum Schutz dieser Biotope werden Gewässerrandstreifen festgesetzt.</p>
<p><b>2.4 Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes</b></p>	<p>Die Planung sieht den Bau eines Wohngebietes vor.</p> <p>Der dabei entstehende Aushub, welcher nicht im Zuge des Projektes genutzt werden kann, ist auf entsprechenden Deponien zu entsorgen oder einer anderen Wiederverwertung zuzuführen.</p>
<p><b>2.5 Umweltverschmutzung und Belästigungen</b></p>	<p>Potenzielle Umweltverschmutzungen bzw. Belästigungen treten im Rahmen der Bauarbeiten in Form von Staub, Abgasen und Lärm auf.</p>

	<p>Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen für den Menschen sind nicht zu erwarten.</p> <p>TA-Luft relevante Schadstoffemissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten.</p> <p>TA-Lärm relevante Lärmwerte kommen im südlichen Bereich des Plangebietes durch das benachbarte Holzbauunternehmen vor. Es werden entsprechende Einschränkungen und Vorgaben für die Arbeitsweise des Holzbauunternehmens vorgenommen und in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag verankert.</p>
<p><b>2.6 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind</b>, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf...</p>	
<p><b>...verwendete Stoffe und Technologien:</b></p>	<p>Ein Unfallrisiko insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien ist bei der Durchführung der Maßnahme nicht zu erwarten.</p> <p>Ein Umgang mit explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden oder erbgutverändernden Stoffen ist nicht vorgesehen.</p>
<p><b>...die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfallverordnung insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des BIMSch-Gesetzes</b></p>	<p>Die Maßnahme ist nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen.</p> <p>Das Risiko eines Störfalles besteht nur dann, wenn gefährliche Stoffe vorliegen oder sich gefährliche Stoffe bei einem Unfall bilden können.</p> <p>Dies ist bei der Erschließung des Baugebietes nicht gegeben.</p>
<p><b>...Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft</b></p>	<p>Mit dem Vorhaben sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten.</p>

### 3. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

Kriterien	Betroffenheit
<b>3.1. Nutzungskriterien</b>  Darstellung der bestehenden Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst-, und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- oder Entsorgung.	<p>Im Maßnahmenbereich zur Erschließung des Baugebietes sind unterschiedliche Nutzungsformen zu verzeichnen.</p> <p>Der Maßnahmenbereich liegt am Rande des Siedlungsgebietes.</p> <p>Im Maßnahmenbereich herrschen folgende Biotop- und Nutzungsstrukturen in unterschiedlicher Ausdehnung und Wertigkeit vor:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Versiegelte Straße</li><li>• Grünlandbestände unterschiedlicher Ausprägung (Fettwiese, Fettweide)</li><li>• Naturnahe / Mäßig ausgebaute Gewässerläufe</li><li>• Feldhecken</li></ul> <p>Die Grünlandbestände unterliegen weitgehend einer landwirtschaftlichen Nutzung.</p> <p>Forstwirtschaftliche Nutzungen sind nicht betroffen.</p> <p>Die vorkommenden Biotoptypen sind im Anhang in Abbildung Nr. 2 dargestellt.</p>
<b>3.2. Qualitätskriterien</b>  Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebietes und seines Untergrunds.	
<b>Boden / Fläche</b>	<p>Es wird eine Fläche von 9.751 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.</p> <p>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</p>



	<p>1,30 m eine <b>Auffüllung</b> 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.</p> <p>Die <b>Decklage</b> 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.</p> <p><b>Bachgerölle</b> 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.</p> <p>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.</p> <p>Es sind keine Belastungen, wie zum Beispiel Altlasten, im Bereich des Plangebietes bekannt.</p>
<p><b>Landschafts-/Siedlungsbild/Erholungsfunktion</b></p>	<p>Auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes im Umfeld der geplanten Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Landschafts- /Ortsbildes bereits gegeben. Außerdem stellen die vorhandene Straße eine Beeinträchtigung dar.</p> <p>Durch den räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäudebestand kann eine weitere Zerschneidung der Fläche vermieden werden.</p> <p>Die Häuser sind mit seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken zu errichten. Dadurch soll eine aufgelockerte Struktur entstehen, die der Bebauung eines ländlichen Gebiets entspricht.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen sind wesentliche Störungen des Landschaftsbildes insgesamt nicht zu erwarten.</p>
<p><b>Wasser</b></p>	<p>Im Plangebiet sind zwei Gewässerläufe (Ullerstbach und Schneitbach) zu verzeichnen. Der Ullerstbach stellt einen naturnahen</p>

	<p>Bachabschnitt dar. Der Schneitbach wurde im Zuge einer Renaturierungsmaßnahme in der Vergangenheit verlegt und führt heute durch das Plangebiet. Dieser ist als mäßig ausgebauter Bachabschnitt zu bezeichnen.</p> <p>In beide Gewässer wird bei der Umsetzung der Maßnahme nicht eingegriffen. Gewässerrandstreifen entlang beider Gewässer sind festgesetzt.</p> <p>Die durch die Maßnahme entstehenden Eingriffe haben keine Auswirkungen auf die Gewässer.</p>
<b>Natur und Landschaft / biologische Vielfalt</b>	<p>Der Planungsraum weist verschiedene Vegetations- und Nutzungsstrukturen auf (siehe Punkt 3.1). Ihre naturschutzfachliche Bedeutung ist von "keine/sehr gering", z.B. Wege und Straßen, bis „sehr hoch“ z.B. naturnaher Bachabschnitt einzustufen. Flächen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung treten flächenanteilig zurück.</p> <p>In die am nördlichen Planungsrand befindliche Feldhecke wird im geringen Umfang (84 m<sup>2</sup>) eingegriffen, hierfür wird im räumlichen Zusammenhang in westlicher Richtung eine neue Feldhecke angelegt.</p> <p>Die betroffenen Lebensräume stehen außerdem mit der Umgebung im Verbund, so dass Ausweichmöglichkeiten bestehen und Neubesiedelungen möglich sind.</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Betrachtung wird durchgeführt.</p> <p>Zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Lebensstätten sind nicht zu erwarten.</p>
<b>Luftqualität</b> z.B. Kurgelände	<p>Im Planungszusammenhang nicht von Bedeutung. Zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten.</p>

<p><b>3.3. Schutzkriterien</b></p> <p>Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes.</p>	
<p><b>3.3.1 Natura 2000 Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 des BNatSchG</b></p>	<p>Nicht betroffen</p>
<p><b>3.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des BNatSchG</b></p>	<p>Nicht betroffen</p>
<p><b>3.3.3 Nationalparke und nationale Naturmonumente nach § 24 des BNatSchG</b></p>	<p>Nicht betroffen</p>
<p><b>3.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete nach § 25 und 26 des BNatSchG</b></p>	<p>Nicht betroffen</p>
<p><b>3.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des BNatSchG</b></p>	<p>Nicht betroffen</p>
<p><b>3.3.6 Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des BNatSchG</b></p>	<p>Nicht betroffen</p>
<p><b>3.3.7 Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des BNatSchG</b></p>	<p>Entlang des östlichen Planungsrandes verläuft der Ullerstbach, welcher zu den gesetzlich geschützten Biotopen zählt. Er ist unter dem Namen „Ullerst-Bach südlich Hofstetten“(177143171176), in der Datenbank der LUBW aufgeführt.</p> <p>In das geschützte Biotop wird im Zuge der Maßnahmen nicht eingegriffen, ferner wird ein Gewässerrandstreifen zum Schutz des Gewässers festgesetzt.</p> <p>Des Weiteren verläuft am nördlichen Planungsrand die gesetzlich geschützte Feldhecke „Feldhecke südöstlich von Hofstetten“ (177143171186). In dieses Biotop wird im Zuge der Baumaßnahme eingegriffen und es entfallen 84 m<sup>2</sup> der Feldhecke.</p> <p>Im räumlichen Zusammenhang in westlicher Richtung wird zum Ausgleich dieses Eingriffes eine neue Feldhecke, mit derselben Fläche bzw. größer, angelegt.</p>
<p><b>3.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des WHG; Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 des WHG; Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 des WHG; Überschwemmungsgebiete nach § 76 des WHG</b></p>	<p>Nicht betroffen</p>
<p><b>3.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten</b></p>	<p>Nicht betroffen</p>

---

<b>Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</b>	
<b>3.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte</b> Insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Nicht betroffen
<b>3.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind</b>	Nicht betroffen

## 4. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 2 und 3 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:

<b>4.1 Der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind</b>	
<b>Schutzgut Mensch</b>	<p>Baubedingte Auswirkungen sind durch Lärmimmissionen im Zuge der Baumaßnahme zu erwarten. Die Immissionen sind jedoch zeitlich auf die Bauphase befristet und führen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung.</p> <p>Durch den öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem benachbarten Holzbauunternehmen, wird garantiert, dass TA-Lärm relevante Lärmwerte nicht überschritten werden.</p>
<b>Schutzgut Tiere &amp; Pflanzen</b>	<p>Mit der Erschließung des Baugebietes geht der Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen einher.</p> <p>Rund 2.000 m<sup>2</sup> der Gesamtfläche von 9.571 m<sup>2</sup> bleiben in ihrer natürlichen Ausprägung bestehen (Gewässerrandstreifen, Fettwiese, Gewässerläufe).</p> <p>Als Kompensation der Eingriffe wird eine neue Feldhecke angelegt, Gewässerrandstreifen ausgewiesen, Baumpflanzungen festgesetzt und es erfolgt ein Eingriffsausgleich im Sinne der Ökokontoverordnung.</p> <p>Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist im Geltungsbereich als erheblich zu bezeichnen.</p>
<b>Schutzgut Boden &amp; Flächen</b>	<p>Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in erster Linie durch Versiegelungen hervorgerufen. Vollversiegelungen erfolgen im Bereich der Bebauung (Gebäude).</p> <p>Bei Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die Flächen stehen hier nicht</p>

	<p>mehr als Standort für Kulturpflanzen zur Verfügung.</p> <p>Auch die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht im Bereich der Versiegelung verloren, ebenso wie die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe.</p> <p>Die verbleibende Fläche des Baugrundstückes bleibt als offene Fläche erhalten. Hier erfolgt keine / bzw. keine wesentliche Veränderung der Bodenfunktionen. Hierbei ist zu beachten, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen sind.</p> <p>Neben den privaten Grünflächen sind auch öffentliche Grünflächen und Gewässerrandstreifen vorgesehen, die ebenfalls zur Eingriffsminderung beitragen.</p> <p>Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist in den unversiegelten Flächen als erheblich zu bezeichnen.</p>
<b>Schutzgut Wasser</b>	<p>Baubedingte Auswirkungen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung nicht zu erwarten. Bei den Bauarbeiten ist dennoch auf eine entsprechende Sorgfaltspflicht beim Umgang mit Schadstoffen zu achten.</p> <p>Anlagebedingt führt die Maßnahme zu einem Verlust an Flächen, die für die Infiltration von Regenwasser zur Verfügung stehen bei gleichzeitig vermehrtem Oberflächenwasserabfluss.</p> <p>Die zulässige vollversiegelte Fläche umfasst maximal 5.033 m<sup>2</sup>, d.h. ca. 53 % der Gebietsfläche.</p> <p>Die Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit versickerungsfähigem Aufbau und Belag (Schotter) auszuführen. Sie weisen eine gewisse Durchlässigkeit für Niederschläge auf. Für die unversiegelt bleibenden Flächen ist eine Aufwertung gegeben.</p> <p>Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser zukünftig über</p>

	<p>Regenwasserkanäle dem Schneitbach bzw. direkt dem Ullerstbach zuzuleiten.</p> <p>Zum Schutz des Grundwassers sollten bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden, um eine Belastung des Grundwassers mit diesen Stoffen bei der Versickerung zu verhindern.</p> <p>Die vorhandenen Oberflächengewässer erfahren keine Beeinträchtigung.</p> <p>Durch die geplante Bebauung wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes (Grund-)Wasser erfolgen.</p>
<b>Schutzgut Luft &amp; Klima</b>	Emissionen erfolgen nur im Zuge der Baumaßnahme.
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>	<p>Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine Veränderung des Landschaftsbildes. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen werden zur Wohnbebauung umgewandelt.</p> <p>Auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes im Umfeld der geplanten Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Landschafts- /Ortsbildes bereits gegeben. Außerdem stellen die vorhandene Straße eine Beeinträchtigung dar.</p> <p>Durch den räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäudebestand kann eine weitere Zerschneidung der Fläche vermieden werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen sind wesentliche Störungen des Landschaftsbildes insgesamt nicht zu erwarten.</p>
<b>Schutzgut Sachgüter</b>	Unerheblich
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die

	<p>Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.</p> <p>Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.</p>
<b>4.2 Dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen</b>	<p>Keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Unerheblich</p>
<b>4.3 Der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen</b>	<p>Siehe Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.</p>
<b>4.4 Der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen</b>	<p>Geringe Wahrscheinlichkeit</p> <p>unerheblich</p>
<b>4.5 Dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen</b>	<p>Der Zeitpunkt des Eintretens ist mit dem Beginn der Baumaßnahmen gleichzusetzen. Dies hängt von der Genehmigung des Bebauungsplanes ab und kann nicht genau definiert werden.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die Schutzgüter Luft und Klima erfolgen nur im Zuge der Baumaßnahme.</p> <p>Die Auswirkungen im Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser und das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht umkehrbar. Jedoch erfolgt im Zuge der Genehmigung des Bebauungsplanes ein Ausgleich. Es wird ein artenschutzrechtlicher Ausgleich durchgeführt (Anlage Feldhecke) und ein Ausgleich im Sinne der Ökokontoverordnung. Wodurch Fläche im Bezug auf die oben genannten Schutzgüter gesichert wird.</p>
<b>4.6 Dem Zusammenwirken der Auswirkungen bestehender, zugelassener Vorhaben</b>	<p>Unerheblich</p>
<b>4.7 Der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu mindern</b>	<p>Festsetzung Gewässerrandstreifen am Ullerstbach und Schneitbach.</p> <p>Anlage Feldhecke als Ersatzbiotop bzw. Ausgleich des Eingriffes in das gesetzlich geschützte Biotop.</p>



	Ausgleich gemäß ÖKVO zur ökologischen Flächensicherung.
--	--

## **5. Fazit**

Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommene Analyse weist für das Plangebiet mehrere nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope auf. Ein Eingriff geschieht jedoch nur in die am nördlichen Planungsrand verlaufende gesetzlich geschützte Feldhecke „Feldhecke südöstlich von Hofstetten“ (177143171186). Im Zuge der Baumaßnahme entfallen 84 m<sup>2</sup> der Feldhecke. Der Eingriff kann als erheblich bezeichnet werden, jedoch wird zum Ausgleich dieses Eingriffes eine neue Feldhecke im räumlichen Zusammenhang angelegt.

Beim Schutzgut Klima und Luft ergeben sich keine Veränderungen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht gegeben.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter fehlen bzw. sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Das Schutzgut Boden und Fläche sowie das Schutzgut Wasser erfahren durch die geplante Versiegelung Veränderungen. Der Eingriff ist in den unversiegelten Bereichen als erheblich zu bezeichnen.

Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird deutlich, dass bei Realisierung des Vorhabens die Umweltbelange zum Teil erheblich beeinträchtigt werden.

Aus Sicht des Planers, ist eine Umweltprüfung nach §2 Absatz 4 BauGB deren Ergebnisse in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, durchzuführen.

## 6. Anhang



Abb. 2: Biotoptypen im Geltungsbereich.

Gemeinde Hofstetten  
Bebauungsplan  
Am Schneitbach Süd  
Vorprüfung des Einzelfalls

**Legende Bewertung der Biotoptypen:**

- I (keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung)
- II (geringe naturschutzfachliche Bedeutung)
- III (mittlere naturschutzfachliche Bedeutung)
- IV (hohe naturschutzfachliche Bedeutung)
- V (sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung)

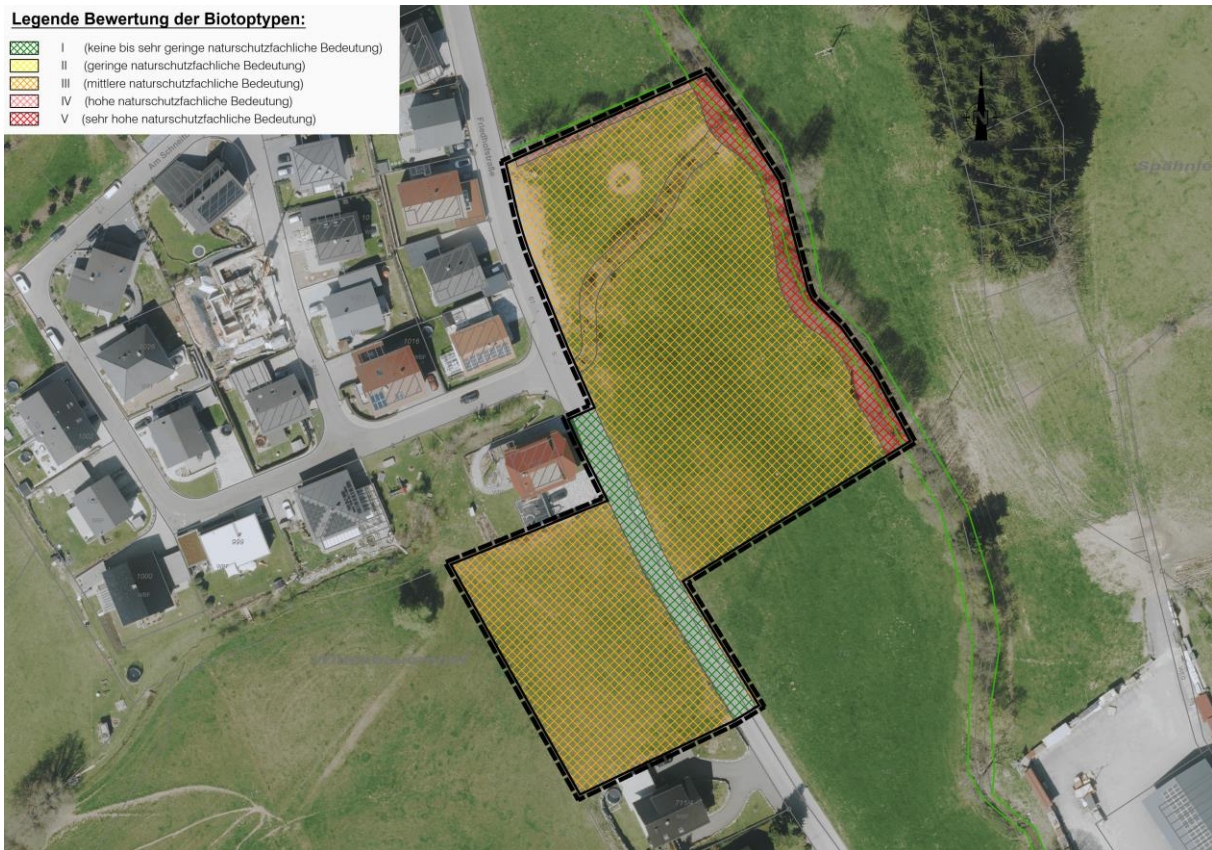


Abb. 3: Bewertung Biotoptypen.