

**Gemeinde Steinenbronn**  
Landkreis Böblingen

**Betrachtung der Umweltbelange**  
zum  
**Bebauungsplan**  
**„Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung“**

06.07.2022

## 1 Anlass

Die BB Wohnbau Böblingen GmbH beabsichtigt an der Vaihinger Straße in Steinenbronn mehrere Wohngebäude zu errichten.

Die dazu erforderliche Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört auch die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind die umweltbezogenen, abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

## 2 Standort

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen von Steinenbronn, angrenzend an die Vaihinger Straße und umfasst ca. 0,55 ha.



**Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Planungsgebiets** Stand Frühjahr 2021  
(Quelle Luftbild: <https://www.google.de/maps/>)

## 3 Bestand

Wie in Abbildung 1 zu erkennen ist, wurde das Baugelände bereits im Winterhalbjahr 2020/2021 vollständig abgeräumt. Als „Bestand“ für die vorliegende Untersuchung wird daher der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 betrachtet, nach dem für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt sind.

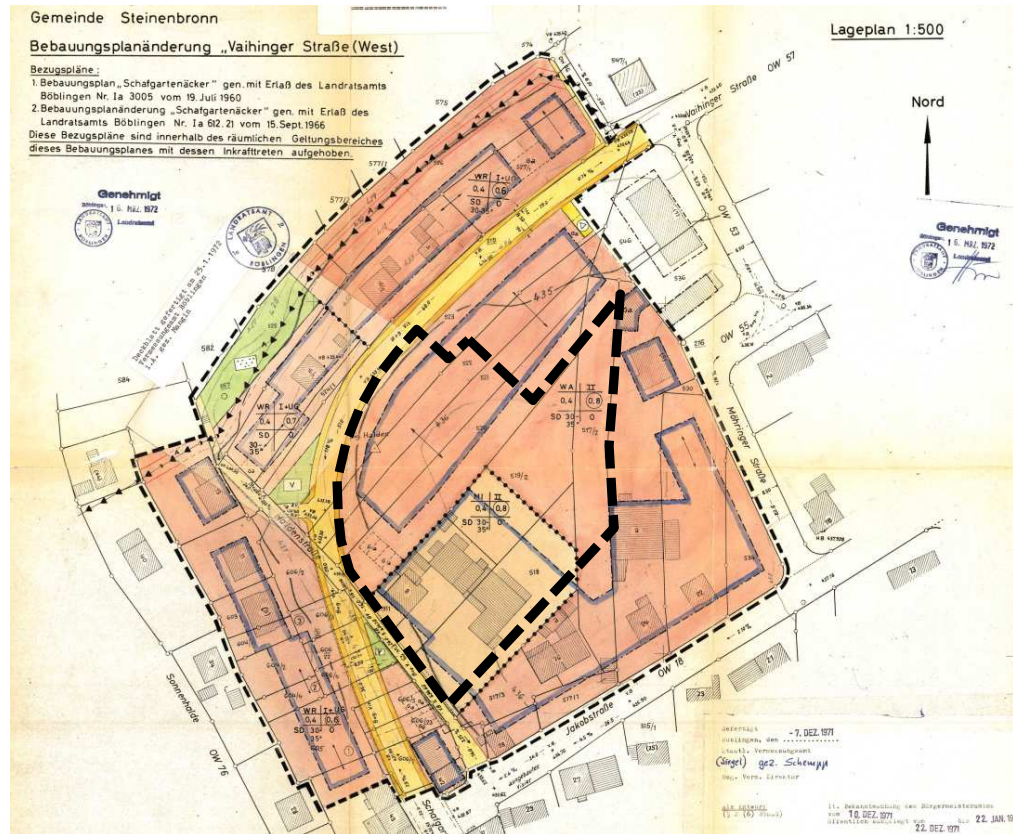


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Abgrenzung des Planungsgebiets

## 4 Schutzgutbezogene Bestandserfassung und –Bewertung sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

### 4.1 Fläche

#### Bestand

Das Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtfläche von **5.511 m<sup>2</sup>**.

Rechtskräftig festgesetzte Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet (WA, GRZ 0,4)      3.501 m<sup>2</sup>  
bebaubare Fläche: 1.254 m<sup>2</sup>
- Mischgebiet (MI, GRZ 0,4)                      2.010 m<sup>2</sup>  
überbaubare Grundfläche: 804 m<sup>2</sup>

Die Flurstücke Nr. 518 und 519/1 waren mit mehreren Gebäuden bebaut, diese wurden jedoch bereits vollständig abgebrochen.

### **Bewertung des Bestands**

Für das gesamte Planungsgebiet besteht gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan bereits Baurecht. Die überbaubare Grundstücksfläche im WA-Gebiet beschränkt sich jedoch auf den Nordwesten, sodass große Bereiche nicht bebaubar sind.

### **Auswirkungen der Planung**

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht die Verwirklichung eines bereits vorliegenden Baukonzepts mit mehreren Einzelgebäuden und die großflächige Unterbauung mit einer Tiefgarage.

Geplante Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) 5.511 m<sup>2</sup>. GRZ 0,4 mit Überschreitungen bis zu 0,6 für Garagen und Nebenanlagen und bis zu 0,8 für Tiefgaragen, überbaubare Grundfläche max.: 4.409 m<sup>2</sup>

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Nutzungsoptimierung bereits bebaubarer Flächen.
- Maximale Ausnutzung der bebaubaren Fläche
- Nutzung der bereits vorhandenen öffentlichen Erschließung

### **Beurteilung**

Es erfolgt ein sparsamer Umgang mit Fläche durch die Nutzungsoptimierung von zuvor bereits bebauten oder bebaubaren Bereichen in Innerortslage.

## **4.2 Mensch**

### **Bestand**

Wohnnutzungen sind innerhalb des Planungsgebiets nicht mehr vorhanden, grenzen jedoch auf allen Seiten an.

Die nächstgelegene, vielbefahrene Straße ist die K 1051 / Schönaicher Straße, in einer Entfernung von ca. 120 m südwestlich des Gebietsrands, sodass nicht von relevanten Verkehrslärmimmissionen auszugehen ist. Steinenbronn befindet sich jedoch am Rand der Ein-/Ausflugschneise des Stuttgarter Flughafens. Für das Plangebiet wird der 24-Stunden Fluglärm mit  $\geq 55 - 59$  dB(A) angegeben (Quelle: LUBW, Umgebungslärmkartierung 2022).

### **Bewertung des Bestands**

Das Gebiet ist für Wohnnutzung gut geeignet. Vorbelastungen bestehen jedoch durch Fluglärmimmissionen.

### **Auswirkungen der Planung**

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht die Erstellung von zahlreichen Wohnungen in mehreren Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern.

---

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Gegebenenfalls werden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

### **Beurteilung**

Die nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht erheblich.

## **4.3 Erholungsnutzung**

### **Bestand**

Im Bereich des Untersuchungsgebiets sind keine Einrichtungen zur öffentlichen Erholungsnutzung vorhanden.

### **Bewertung des Bestands**

Das Planungsgebiet hat keinerlei Bedeutung für die öffentliche Erholungsnutzung.

### **Beurteilung**

Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

## **4.4 Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume**

### **Bestand und Bewertung**

#### Potentiell vorhandene Biotoptypen

23.50	Verfugte Mauer oder Treppe
33.70	Trittpflanzenbestand
33.80	Zierrasen
35.10	Saumvegetation mittlerer Standorte
35.31	Brennnessel-Bestand
35.60	Ruderalvegetation
44.00	Naturraum- und standortfremde Gebüsche und Hecken
44.30	Heckenzaun
45.30b	Einzelbaum, Baumgruppe
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz
60.23	Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter
60.51	Blumenbeet oder Rabatte
60.60	Garten

#### Biotopverbund

Das Planungsgebiet erfüllt gemäß ‚Fachplan Landesweiter Biotopverbund‘ keine Funktionen für den Biotopverbund.

### Schutzgebiete

Durch das geplante Vorhaben werden keine geschützten Biotope und keine FFH- oder Vogelschutzgebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ betroffen.

### Artenschutz

Zusammenfassung aus der Artenschutzrechtlichen Einschätzung und Beurteilung - Bzgl. mögl. Zauneidechsenvorkommens auf Flurstücken 519/1 und 520/2, Vaihinger Straße 6, 8 (- 14), Steinenbronn, M.Sc. Geograph und Biologe Martin Salcher, Ammerbuch, 30.08.2021:

Während der insgesamt sieben-stündigen Begehungszeit an sechs Terminen zwischen 23.04. und 10.08.2021 wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzen- und Tierarten im Untersuchungsgebiet (UG) Vaihinger Straße 6,8 (-14) festgestellt.

Ein Vorkommen der nach BNatSchG streng geschützten und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist aufgrund der relativen Isolation der Fläche, der Kleinflächigkeit des noch vorhandenen, potenziell geeigneten Lebensraums, des Prädationsdrucks und weiterer regelmäßiger Störungen im Prüfbereich/UG und dessen unmittelbarer Umgebung auszuschließen. Ein Vorkommen von nach BNatSchG besonders und streng geschützten und europarechtlich unter Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Tierarten ist nicht (mehr) möglich.

Nach Einschätzung des Verfassers muss, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (liegt bzgl. Reptilien vor) oder nicht von einem „worst case“-Szenario ausgegangen werden. Der Eingriff muss nicht durch die Umsetzung vorgezogener Kompensationsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gemindert bzw. ausgeglichen werden.

Zusammenfassung aus Artenschutzrechtliche Prüfung (Fledermäuse) Gebäude in Steinenbronn /Vaihingerstrasse -Gebäudeabriss-, Batmedia, Ingrid Kaipf, Tübingen, 31.01.2021:

Die Untersuchung sollte klären, auch wenn sie nicht im Aktivitätszeitraum der Tiergruppen stattfand, ob das Gebäude von Fledermäusen als Tages- oder Winterquartier genutzt werden könnte oder wird und ob mit der Baufeldräumung Verbotstatbestände laut § 44 BNatSchG Absatz 1 (3) für streng geschützte Arten tangiert werden.

Es wurde nur ein eindeutiger Fledermausnachweis erbracht, hinter einem Fensterladen im Erdgeschoss. Die Kot- und Haaranalyse legt nahe, dass es sich hierbei um ein Männchen-Sommerquartier (Kotmenge) der Rauhautfledermaus handelt.

Da das Zwischendach und der Spaltraum hinter der Eternitverschalung im OG nicht einsehbar waren, dieser Quartiertyp von der Zwergfledermaus im Sommer als Quartier potenziell genutzt werden könnte, müsste dies bei einer Entfernung der Ziegeldeckung und der Eternitplatten geprüft werden (Kotansammlungen).

---

Bei einem Gebäudekomplex, wie im vorliegenden Fall, kann nie ganz ausgeschlossen werden, dass hinter vorhandenen Holzverschalungen Einzeltiere der Zwerg-, Rauhaut- oder Bartfledermaus im Sommer übertagen.

#### **Auswirkungen der Planung**

Abriss bestehender Gebäude (inzwischen bereits erfolgt) und Neubebauung. Da die Gebäude wahrscheinlich von Fledermäusen als Sommerquartier genutzt werden, kann es bei einem Abriss dieser Gebäude zur Unzeit zu Tötungen und dem Verlust von Ruhestätten und damit zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG Absatz 1 kommen.

Bei der Rodung von Gehölzen (inzwischen ebenfalls bereits erfolgt) kann es bei gehölzbrütenden Vogelarten zur Zerstörung von Eiern und Tötungen von Jungtieren kommen, wenn diese innerhalb der Brutzeit durchgeführt werden (Konflikt hinsichtlich des § 44 (1) BNatSchG).

Durch die Verdichtung der Bebauung verringert sich der Grünflächenanteil. Die Art der neu entstehenden Biotoptypen wird jedoch weitgehend dem potentiellen Bestand entsprechen, sodass sich auch das Artenvorkommen nicht grundsätzlich verändern wird.

#### **Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen**

- Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln
- Abbruch von Gebäuden vor Mitte März, bevor die Fledermäuse aus ihren Winterquartieren zurück kommen und bevor die Gebäude möglicherweise von Brutvögeln genutzt werden.
- Festsetzung von Pflanzgeboten für die Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen.
- Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen
- Begrünung der nicht überbauten oder für die Erschließung genutzten Grundstücksflächen
- an einem der neuen Gebäuden sollen für das entfallende Fledermausquartier auf der Ostseite entweder Fassadeneinbaukästen (Unterputz) oder mindestens drei Aufputz-Fassadenkästen, auf die Gebäude verteilt, angebracht werden.
- Für die Außenbeleuchtung sollen nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel verwendet werden.

#### **Beurteilung**

Die nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht erheblich.

---

## 4.5 Boden

### Bestand

#### Bodenaufbau

Der südliche Teil der Grundstückflächen war bereits mit mehreren zusammenhängenden Gebäuden bebaut und teilweise versiegelt. Alle vorhandenen Anlagen wurden bereits abgebrochen, abgeräumt und eingeebnet, sodass keine natürlich gewachsenen Böden mehr vorhanden sind.

Auch auf den Flächen im Norden wäre eine Bebauung zulässig gewesen.

#### Altlasten

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Flurstücks Nr. 518 als Brennstofflager (Kohle, Heizöl, Diesel) wird dieses im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landratsamtes Böblingen als altlastenverdächtige Fläche geführt.

Im Rahmen einer orientierenden Untersuchung wurden im Horizont des Oberbodens geringfügige Überschreitungen der Hintergrund- und Prüfwerte für den Parameter PAK (Polyzyklisch Aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt. Aufgrund der Ergebnisse der orientierenden Untersuchung wurde eine Vorab-Sanierung des Geländes vorgesehen, welche den Abtrag des Oberbodens auf dem betreffenden Flurstück Nr. 518 bis zum Erreichen der natürlich anstehenden Baugrundsichten beinhaltete. Da durch die Bebauung ohnehin das gesamte Bau- und Feld in Anspruch genommen wird, wurde aus praktischen Gründen in diesem Zusammenhang nahezu der komplette Oberboden entfernt.

Nach Erreichen der vorläufigen planmäßigen Aushubsohle im Niveau der Oberkante der Angulatensandstein-Formation wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt eine Beprobung der Aushubsohle zum Nachweis der Schadstofffreiheit bzw. Dokumentation von etwaigen Restbelastungen durchgeführt.

In allen am 10.02.2022 entnommenen Proben konnte die Summe PAK jeweils nicht bestimmt werden, da alle Einzelparameter unterhalb der Nachweisgrenze lagen.

*(Auszug aus: Dokumentationsbericht Altlastensanierung, Vaihinger Straße 6-8, 71144 Steinenbronn, PGG Projektierungsgesellschaft für Geotechnik und Grundbau GmbH, Filderstadt-Bernhausen, 23.05.2022)*

### Bewertung des Bestands

Es bestehen starke Vorbelastungen durch Bebauung, Versiegelung oder Veränderung.

Bestehende Bodenbelastungen wurden durch eine Altlastensanierung im Vorfeld vollständig entfernt und fachgerecht entsorgt.

### Auswirkungen der Planung

Abtrag von Boden zur Erstellung neuer Gebäude und Erschließungsflächen. Es entstehen zusätzliche Versiegelungen.



---

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Eventuell noch vorhandener humoser Oberboden ist zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen. Schutz des Oberbodens durch fachgerechte Behandlung und Zwischenlagerung.
- Begrünung von Tiefgaragen und Dachflächen
- Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Zugängen und Stellplätzen.

### **Beurteilung**

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen werden vermieden.

## **4.6 Wasser**

### **Bestand**

#### Oberflächenwasser

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer vorhanden.

Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Klingenbach, ca. 140 m nordwestlich des Gebietsrands.

#### Wasserschutzgebiete

Es ist kein Wasserschutzgebiet von der Planung betroffen.

#### Hydrogeologische Einheit

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit ‚Mittel- und Unterjura‘ (GWG).

#### Grundwasser

Über die Lage des Grundwasserspiegels liegen keine Angaben vor.

### **Bewertung des Bestands**

Eine teilweise Versiegelung durch Bebauung war bereits zulässig, darüber hinaus ist keine Vorbelastung vorhanden.

### **Auswirkungen der Planung**

Beschleunigter Oberflächenwasserabfluss von überbauten oder versiegelten Flächen, dadurch Belastung des Vorfluters. Verringerung der Grundwasserneubildung.

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Sammlung des Oberflächenwassers von Dächern und privaten Erschließungsflächen in Retentions-Zisternen. Gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den Kanal.
- Retention von Niederschlagswasser durch Begrünung der Dachflächen und Tiefgaragen

- Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Zugängen und Stellplätzen.
- Ausbildung der nicht überbauten und nicht für die Erschließung benötigten Flächen als Grünflächen.

### **Beurteilung**

Die nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht erheblich.

## **4.7 Klima / Luft**

### **Bestand**

Ausgeglichenes Klima durch Bebauung mit hohem Grünflächenanteil. Im Klimaatlas der Region Stuttgart als Gartenstadtklimatop mit Grünanlage dargestellt.

Die bisher nicht überbaute Fläche im Norden des Planungsgebiets wird als klimaaktive Freifläche in direktem Bezug zum Siedlungsraum, mit hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen bewertet.

### **Bewertung des Bestands**

Keine klimatischen oder lufthygienischen Vorbelastungen vorhanden.

### **Auswirkungen der Planung**

Stärkere Verdichtung der Bebauung mit mehreren, verhältnismäßig kleinteiligen Baukörpern, die von Gärten umgeben sind.

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Durchgrünung der geplanten Bebauung (Wechsel von Gebäuden und Gärten).
- Begrünung von Dächern und Tiefgaragen.
- Anpflanzung von Bäumen.

### **Beurteilung**

Die nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht erheblich.

## **4.8 Landschaftsbild**

### **Bestand**

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage und ist von Wohngebäuden mit Gärten, teilweise landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und Erschließungsstraßen umgeben.

Naturnahe Vegetationsstrukturen oder Gehölze sind nicht vorhanden.

Eine Bebauung war innerhalb des Planungsgebiets bisher nur im Süden realisiert (Mischgebiet) aber auch im Nordwesten zulässig (Allgemeines Wohngebiet).

### **Bewertung des Bestands**

Typische, ländliche Wohngebietsnutzung.

### **Auswirkungen der Planung**

Eine verdichtete Bebauung des gesamten Gebiets wird zulässig. Das Bebauungskonzept sieht mehrere, in der Kubatur an die umgebende Bebauung angepasste Einzelgebäude mit Gärten und begrünter Tiefgarage vor.

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- Durchmischung von Bebauung und Grünflächen
- Begrünung von Dächern und Tiefgaragen.
- Neupflanzung von standortheimischen Laubbäumen entlang der Erschließungsstraße.

### **Beurteilung**

Die verbleibenden Umweltauswirkungen sind nicht erheblich.

## **4.9 Kultur- und Sachgüter**

### **Bestand**

#### Kulturgüter

Es liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen von Kulturgütern innerhalb des Planungsgebiets vor.

#### Sachgüter

Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

### **Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs-, Ersatzmaßnahmen**

#### Kulturgüter

Sollten bei den Bauarbeiten bislang unbekannte, kulturhistorisch bedeutsame Funde entdeckt werden, muss der Bau vorübergehend eingestellt werden, bis eine Sicherung dieser Kulturgüter erfolgt ist.

### **Beurteilung**

Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen.