

**STADT SCHÖMBERG**

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
"Neuhausstraße 4"**

**UMWELTFACHLICHE  
EINSCHÄTZUNG DER  
VORHABENAUSWIRKUNGEN**

**Erläuterungstext  
Vorentwurf**



---

Landschaftsarchitekten und Umweltplaner  
Heidenheimer Straße 8  
71229 Leonberg  
Tel. +49 (0) 7152 – 939 63 – 50  
Fax +49 (0) 7152 – 939 63 – 33  
[info@helbig-umweltplanung.de](mailto:info@helbig-umweltplanung.de)  
[www.helbig-umweltplanung.de](http://www.helbig-umweltplanung.de)

Projektleitung: Dipl.-Ing. Christof Helbig, Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Projektbearbeitung: Dipl.-Landsch.-Ökol. Ilka Bosse-Stender

Stand: 18.05.2021

## **1 Vorhabenbeschreibung**

Die Stadt Schömburg plant im Ortsteil Schörzingen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neuhausstraße 4". Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich von Schörzingen an der Neuhausstraße und umfasst eine Fläche von 606 m<sup>2</sup>. Ziel der Planung ist der Umbau des bestehenden Einfamilienhauses durch Aufstockung des Wohngebäudes um ein Stockwerk sowie Verlagerung der Garage in das Wohngebäude. Am aktuellen Standort der Garage ist die Errichtung eines überdachten Stellplatzes (Carport) vorgesehen.

## **2 Umweltrelevante Eingriffe**

Das Vorhaben führt zu folgenden Eingriffen:

- Bauarbeiten am Wohngebäude (Dachrückbau, Neubau Obergeschoss mit Dachterrasse sowie Dachgeschoss)
- Rückbau bestehende Garage, Errichtung eines Carports an gleicher Stelle
- Temporäre Inanspruchnahme von Teilbereichen des Gartens für Baustelleneinrichtung
- Ggf. Rodung von Teilen des Gehölzbestandes zur Baustelleneinrichtung

## **3 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich im zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich. Es ist durch Siedlungsstrukturen geprägt. Auf dem privaten Grundstück befinden sich bauliche Anlagen in Form eines Wohngebäudes mit unmittelbar angrenzender Garage sowie einem Geräteschuppen im Garten. Nach Süden, Westen und Norden sind Wohngebäude und Garage umgeben von der Zufahrt zur Garage, einem Vorgarten sowie einem Nutz- und Ziergarten.

## **4 Schutzgebiete**

Der Vorhabenbereich liegt innerhalb der Flächen des Naturparkes "Obere Donau". Weitere Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden (LUBW online 2021).

Flächen für den landesweiten Biotopverbund sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die Flächen des landesweiten "Biotopverbund feuchter Standorte" liegen mit einem 1.000 m-Suchraum in einer Entfernung von mindestens 150 m westlich des Geltungsbereiches (LUBW online 2021).

## **5 Schutzgutbezogene Beschreibung der umwelt- und naturschutzfachlichen Konflikte**

Schutzgut Mensch/Erholung: Durch das Vorhaben werden Siedlungsflächen (Teilfläche eines Privatgartens) temporär zur Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen. Im Zuge der Bauarbeiten ist mit temporären Lärmemissionen zu rechnen. Eine geregelte Entsorgung von Bauabfällen ist gewährleistet. Erhebliche Eingriffe werden nicht gesehen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere: Durch Baustelleneinrichtung wird temporär in geringwertige Biotoptypen (Garten) eingegriffen. Eine zusätzliche Versiegelung und Überbauung im Vergleich zum Bestand erfolgt nicht. Im Hinblick auf den Artenschutz weisen die von den Eingriffen betroffenen Flächen ein sehr geringes bis geringes Habitatpotential für Europäische Vogelarten und Fledermäuse auf. Durch den möglichen Verlust der Habitatstrukturen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden: Die Böden im Plangebiet werden aufgrund der Lage im Siedlungsbereich als geringwertig eingestuft (LUBW 2012). Eine zusätzliche Versiegelung und Überbauung im Vergleich zum Bestand erfolgt nicht. Temporäre, kleinflächige Eingriffe in den Boden zur Baustelleneinrichtung sind nicht als erheblich zu werten. Altlasten sind nicht bekannt.

Schutzgut Fläche: Zusätzliche Versiegelung und Überbauung sind durch das Vorhaben nicht vorgesehen. Die temporär zur Baustelleneinrichtung benötigten Teilflächen werden nach Fertigstellung des Vorhabens wieder einer gärtnerischen Nutzung zugeführt.

Schutzgut Wasser: Im Vorhabenbereich sowie der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung findet nicht statt, da das Vorhaben nicht mit einer zusätzlichen Versiegelung oder Überbauung einhergeht. Von einer Erhöhung des Oberflächenabflusses (und damit einhergehend einer Verschärfung von Hochwasserereignissen) ist nicht auszugehen. Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden somit nicht gesehen.

Schutzgut Klima/Luft: Das Vorhaben führt nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung und Überbauung. Von einer Erhöhung der siedlungsbedingten Zehrwirkungen wird insofern nicht ausgegangen. Aufgrund der siedlungsklimatischen Ausprägung der umgebenden Siedlungsstrukturen, der geringen Flächengröße des Vorhabens wird insgesamt eine geringe Bedeutung für das Lokalklima und somit kein erheblicher Eingriff abgeleitet.

Schutzgut Landschaftsbild: Die Erhöhung des Wohngebäudes um ein Stockwerk führt nur zu einer geringen Beeinträchtigung des vorhandenen Siedlungsraumes. Die Ortsbildqualität wird als mittelwertig aufgrund einer durchschnittlichen Ein- und Durchgrünung eingestuft. Ein Eingriff für das Schutzgut ist durch die Gebäudeaufstockung somit gegeben.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Durch das Vorhaben werden nach aktuellem Kenntnisstand keine Kultur- oder Bodendenkmäler beeinträchtigt. Des Weiteren führt das Vorhaben nicht zu einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Insofern sind keine Eingriffe in das Schutzgut gegeben.

Fazit: Durch das Vorhaben ist keine zusätzliche Überbauung oder Versiegelung von bislang unversiegelter Fläche vorgesehen. Die vorhandene Gartenfläche wird im bisherigen Umfang erhalten. Ggf. wird sie während der Umbauphase temporär in Teilen für die Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sind die durch die Umsetzung des Vorhabens möglichen Eingriffe in die Schutzgüter nicht ausgleichspflichtig.

## **6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

### **6.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter werden folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erhalt und ggf. Umhängen des vorhandenen Nistkastens (Hinweise)
- Erhalt von Teilen der privaten Grünfläche (Pfb)
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Allgemeine Festsetzungen)
- Beschränkung der Baufeldfreimachung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auf den Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar (Hinweise)
- außerhalb dieses Zeitraumes Überprüfung des Daches auf Vorhandensein von Fledermäusen, schonende und schrittweise, von Hand durchgeführte Entnahme der Ziegel (Hinweise)

### **6.2 Verminderungsmaßnahmen**

Zur Verminderung von Eingriffen in die Schutzgüter erfolgen folgende Maßnahmen:

- Gärtnerische Nutzung nicht überbaubarer Flächen (Pfb)
- Herstellung von Stellplätzen sowie sonstigen Nebenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Allgemeine Festsetzungen)
- Dachbegrünung auf Garagen und überdachten Stellplätzen mit Dachneigungen bis zu 5 % (Allgemeine Festsetzungen)
- Empfehlung einer Anlage von Zisternen zur Rückhaltung und Speicherung von unbelastetem Niederschlagswasser (Hinweise)

## **7 Quellenverzeichnis**

### Literatur

- DR. GROSSMANN UMWELTPLANUNG (2017): Flächennutzungsplan Schömburg-Schörzingen (Stand: 21.07.2017)
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe, Reihe Bodenschutz Nr. 24, Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW 2021): Daten- und Kartendienst der LUBW, <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, Stand: 19.04.2021. Karlsruhe.
- PLANUNGSGRUPPE SSW GMBH (2021): Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuhausstraße 4", Planteil (Stand: 13.04.2021)
- PLANUNGSGRUPPE SSW GMBH (2021): Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuhausstraße 4", Textteil (Stand: 13.04.2021)
- P. SAFFRIN (ARCHITEKT) (2021): Grundrisse + Ansichten (Stand: 17.12.2020)

### Gesetze

- BAUGESETZBUCH (BAUGB):  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020.
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG):  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009, (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) m.W.v. 01.12.2019.
- WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG):  
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408) m.W.v. 30.06.2020.