



Landkreis Böblingen

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

zum Bebauungsplan

## " Gewerbegebiet Leimental/Mahden "

Architekten  
Partnerschaft GbR  
Stuttgart

ARIP

**BLANK**  
LandschaftsArchitekten

**BLANK**  
Planungsgesellschaft mbH  
Wiesbadener Straße 15  
70372 Stuttgart

**T** +49 (0)711 25 97 13-01  
**F** +49 (0)711 25 97 13-02

info@blank-landschaftsarchitekt.de  
www.blank-landschaftsarchitekt.de

Datum: 13.02.2023

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft. Dem Bebauungsplan ist nach § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung mit folgenden Inhalten beizufügen:

- Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden,
- Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

#### 1.1 Anlass

Die Gemeinde Ehningen plant am westlichen Rand von Ehningen, in den Gewannen Leimental und Mahden, ein Gewerbegebiet mit einer Größe von 4 ha auszuweisen, um den Erweiterungs- und Verlagerungsbedarf insbesondere von Ehninger Gewerbebetrieben zu decken. Durch die Verlagerungsmöglichkeit für bestehende Gewerbebetriebe wird angestrebt, innerörtliche Flächen für die Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung freizumachen und einer Wohnnutzung zuzuführen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Leimental/Mahden“ erforderlich. Gemäß § 2a Baugesetzbuch ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

#### 1.2 Verfahrensablauf, Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf wurden von der Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR (ARP) ein Bebauungsplankonzept erarbeitet.

Der **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Leimental/Mahden" gemäß § 2 Abs.1 BauGB wurde in der Gemeinderatssitzung am 10.07.2018 gefasst und am 19.07.2018 im Mitteilungsblatt Ehningen **ortsüblich bekannt** gemacht.

Es erfolgte eine **frühzeitige öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 19.07.2018 bis zum 24.08.2018, bei welcher der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung gegeben wurde.

Im Laufe des Verfahrens wurde die Abgrenzung des Bebauungsplans verkleinert, da es nicht möglich war alle benötigten Flächen zu erwerben.

Es erfolgte am 25.07.2019 eine **erneute ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehningen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurden diese über

Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Die **frühzeitige Beteiligung** der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 25.07.2019 und der Frist von einem Monat durchgeführt. Die Öffentlichkeit hatte im Zuge der **erneuten frühzeitigen öffentlichen Auslage** gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 01.08.2019 bis zum 20.09.2019 Gelegenheit zur Äußerung.

Der **Auslegungsbeschluss** gemäß §3 Abs. 2 BauGB wurde am 13.09.2022 gefasst und im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehningen gemäß §3 Abs. 2 BauGB am 27.10.2022 **öffentlich bekannt** gemacht.

Die **Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 03.11.2022 und der Frist von einem Monat durchgeführt.

Die Öffentlichkeit hatte im Zuge der **öffentlichen Auslage** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2022 bis zum 05.12.2022 Gelegenheit zur Äußerung.

Nach den durchgeführten Beteiligungsverfahren wurden im Textteil unter dem Themenpunkt „Hinweise“ Ergänzungen vorgenommen. In der Planzeichnung wurde im nördlichen Bereich des Flurstücks 1814 ein Kurvenradius angepasst. Des Weiteren wurde die Planzeichnung, der Textteil, die Begründung sowie der Umweltbericht mit einem Bruchdatum versehen. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht berührt worden, sodass eine erneute Auslegung nicht erforderlich wurde. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 07.02.2023.

### 1.3 Beurteilung der Umweltbelange

Als Grundlage zur Beurteilung der Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser liegt der Begründung gemäß § 2a BauGB bei.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Veränderung der Realnutzung und Bodenversiegelung im Plangebiet. Hierdurch entstehen nachteilige Umweltauswirkungen, die den Naturhaushalt teilweise erheblich beeinträchtigen. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Grundwasser, Klima und das Landschaftsbild setzt der Bebauungsplan daher Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich fest.

Im Plangebiet liegen keine Kulturgüter vor. Das bestehende Leitungsnetz wird bei der Erschließungsplanung berücksichtigt, die Umspannstation wird im Plangebiet neu verortet bzw. ersetzt. Das Schachtbauwerk wird bei der Entwässerungsplanung bzw. der Anlage des Retentionsbeckens berücksichtigt.

#### **Schutzgut Mensch und Landschaftsbild / Erholung**

Durch Lärmeinwirkung der bestehenden Gewerbe-, Straßen- und Bahnflächen ist das Plangebiet bereits vorbelastet. Mögliche Lärmeinwirkungen von bestehendem Gewerbe-, Straßen- und Schienenverkehr sowie mögliche Emissionen der geplanten Gewerbeflächen insbesondere auf das östlich gelegen Mischgebiet wurden mittels einer schalltechnischen Untersuchung überprüft.

In den Bereichen des Plangebietes, in denen bestehende und geplante Gebäude von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen sind, müssen bauliche Maßnahmen an den Gebäuden vorgesehen werden. Zur Vermeidung und Verminderung von Lärmeinwirkungen, die von den gewerblich nutzbaren Teilflächen des Plangebietes ausgehenden und die auf die in der Nachbarschaft bestehende Bebauung einwirken können, wird eine Geräuschkontingentierung festgesetzt.

Durch das Vorhaben wird das Landschaftsbild verändert. Anstelle der weitläufigen Ackerflächen werden gewerblich genutzte Bauwerke erstellt. Die Gebäudehöhe wird auf 11,5 m begrenzt, es sind sowohl Hallen als auch Bürobauten möglich. Zur Einbindung der Gebäude in die zur offenen Landschaft nach Westen und Süden werden freiwachsende Hecken als Pflanzgebot vorgesehen. Durch Pflanzgebote von Einzelgehölzen, allgemeinem Begrünungsgebot von Flächen und Dachbegrünungen wird eine zusätzliche Durchgrünung des Plangebiets erreicht.

Die vorhandenen Wegeverbindungen und der Radweg an der nordwestlichen Randstraße werden durch das Vorhaben im Prinzip erhalten bzw. nach Süden und Westen zu Gunsten des Radverkehrs verkehrssicher ausgebaut. Zur besseren Erreichbarkeit des Plangebiets wird eine Bushaltestelle eingerichtet.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch das Büro Stauss & Turni, Tübingen wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für das Vorhaben durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse fand im Jahr 2019 eine vertiefende Untersuchung der Vögel und Reptilien statt. Bei der vertiefenden Untersuchung wurden artenschutzrechtlich relevante Vogelarten im Plangebiet und dessen Umfeld nachgewiesen, jedoch keine Vorkommen der Zauneidechse.

Um erhebliche Beeinträchtigungen, im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, werden artspezifische Vermeidungs- Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) getroffen. Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung der aufgeführten Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 i.V. mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Im Bereich von überbauten und versiegelten Flächen kommt es zu einem vollständigen Verlust der bestehenden Biotopstrukturen. Die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere geht verloren. Es handelt sich dabei größtenteils um Biotopstrukturen von geringer oder sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sowie teilweise um Biotopstrukturen mittlerer Bedeutung. Die Gehölze am Trafohäuschen gehen dauerhaft verloren, die Gehölze als Teil des Straßenbegleitgrüns müssen teilweise für die Erstellung der Linksabbiegespur und der Bushaltestelle entfernt werden. Der überwiegende Teil der Gehölze kann jedoch erhalten werden bzw. wird nach Abschluss der Bauarbeiten wieder ersetzt.

Durch Eingrünung zur offenen Landschaft mit freiwachsenden Hecken und Durchgrünung der geplanten gewerblichen Bauflächen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, allgemeiner Begrünung von Flächen sowie durch Dachbegrünung können die Auswir-

kungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch Gehölzverlust gemindert bzw. neue Lebensräume hergestellt werden. Diese Lebensräume werden insbesondere von typischen Siedlungsarten und Insekten genutzt.

Für die Tiere des Offenlandes, insbesondere für ein Brutpaar der Feldlerche gehen Ackerflächen als Lebensraum verloren. Um erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf externen Maßnahmenflächen im Umfeld durchgeführt.

Für mehrere Brutpaare des Haussperlings gehen durch den Abriss den Trafohäuschens Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren. Um die kontinuierliche ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang weiter zu gewährleisten, werden vor Abriss des Gebäudes sechs künstliche Nisthilfen an einem bestehenden Stallgebäude im Grubstockweg angebracht.

Um zu vermeiden, dass durch das Vorhaben eventuelle Tötungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder erheblichen Störungen von Vögeln erfolgen, muss die Rodung von Gehölzen, der Abriss von Gebäuden und die Baufeldräumung (Abtrag von Oberboden) im Offenland außerhalb der Vegetations- und Fortpflanzungsperioden gewählt werden. Die Arbeiten müssen im Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Bis zum Beginn der Bauarbeiten sind die Flächen vegetationsfrei bzw. niedrigwüchsig zu halten, um eine Besiedlung mit Bodenbrütern zu verhindern.

Zur Minderung der Beeinträchtigung der Fauna durch Beleuchtung der Verkehrsflächen oder Außenbeleuchtung der Grundstücksfläche sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glaswänden sind vogelfreundliche Verglasungen zu verwenden.

Außerhalb des Gebietes werden weitere Maßnahmen zum Ausgleich des Vorhabens notwendig.

### **Schutzgut Fläche, Boden und Grundwasser**

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von unveränderten Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung von insgesamt ca. 2,5 ha. Es werden insgesamt ca. 2,1 ha neu vollversiegelt, davon werden ca. 1,4 ha begrünt (Dachbegrünung). Zudem werden 0,2 ha neu teilversiegelt und 0,2 ha durch Erdmodellierung verändert.

Die landwirtschaftlichen Flächen stehen nicht mehr für eine Bewirtschaftung zur Verfügung. Der Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft weiter ein. Das Vorhaben liegt angrenzend an die bestehende Siedlung in einem bereits stark zerschnittenen Landschaftsraum. Eine zusätzliche Zerschneidung des Landschaftsraumes durch das Vorhaben findet nicht statt.

Im Bereich von überbauten und versiegelten Flächen kommt es zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, zu einer Reduktion der Grundwasserneubildung sowie einem erhöhten Oberflächenabfluss in den Vorfluter. Durch Teilversiegelung von Flächen können die Beeinträchtigungen auf den Boden und das Grundwasser minimiert werden. Hierzu gehören auch Dachbegrünungen. Die verbleibenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen und zur Verwendung von wassergefährdenden Stoffen während des Baubetriebs können Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers vermieden werden. Gemäß § 2 (3) LBodSchAG wird vom Büro Terra Fusca ein Bodenschutzkonzept erstellt sowie eine bodenkundliche Baubegleitung durchgeführt. Der Oberboden mit mittlerer sowie mittlerer bis hoher Wertigkeit, der bei den Erschließungsarbeiten anfällt, wird zur Bodenverbesserung auf externen Ackerflächen verwendet.

Im Plangebiet liegen teilweise Böden mit geogen bedingten höheren Schwermetallgehalten (Arsen, Nickel, Blei und Cadmium) vor. Grundsätzlich soll eine Wiederverwendung des Bodenaushubs im Plangebiet stattfinden. In besonders sensiblen Bereichen (Retentionsbereich) sind die Anforderungen der BBodSchV – Anhang 2 einzuhalten. Dies wird im Rahmen des Bodenschutzkonzeptes berücksichtigt. Für die Entsorgung von Bodenaushub ist mit Mehraufwendungen zu rechnen

Die Entwässerung der Flächen erfolgt im Trennsystem. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist wegen der geringen Durchlässigkeit und dem hoch anstehenden Bemessungswasserspiegels nicht empfohlen. Zur Minderung der Beeinträchtigung der natürlichen Rückhaltefähigkeit wird im Süden des Plangebiets ein offenes Rückhaltebecken erstellt. Von diesem wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal im Gärtringer Weg eingeleitet. Dieser mündet im weiteren Verlauf im Bereich der Herrenberger Straße in die Vorflut („Würm“).

Aufgrund der flachen Hanglage ist bei entsprechendem Niederschlagsangebot mit Oberflächenabflüssen zu rechnen. Dabei kann es insbesondere im Bauzustand zu Abschwemmungen von Boden kommen. Um ein Verschlämmen des Grabens im südlichen Plangebiet zu verhindern, wird vorgeschlagen, Schutzwälle und geordnete Überläufe einzurichten.

Das anstehende oberflächennahe Schichtwasser ist während der Bauphase gefährdet und muss vor Verschmutzung geschützt werden. Baumaschinen sind daher mit geeignetem Hydrauliköl auszustatten. Betankungen und Lagerungen von Kraftstoffen sind in unmittelbarer Nähe zu offenen Leitungsgräben, Bau- und Fundamentgruben zu unterlassen. Das beim Reinigen der Arbeitsmittel (Betonpumpe, Transportbetonwagen) anfallende zementhaltige Schmutzwasser ist wegen der basischen Wirkung zu sammeln und fachgerecht zu entsorgen.

### **Schutzgut Klima**

Die Versiegelung und Bebauung von Flächen führt zu höheren Durchschnittstemperaturen, geringerer Luftfeuchtigkeit und niedrigeren Windgeschwindigkeiten. Mit der Durchgrünung mit klimaaktiven Gehölzstrukturen und Dachbegrünungen können die Beeinträchtigungen weitgehend gemindert werden.

Durch die Nutzungsänderung gehen kaltluftproduzierende Freiflächen verloren. Die Kaltluftströmungen im Plangebiet haben keinen wesentlichen Einfluss auf die östlich angrenzenden Siedlungsbereiche.

Bau- und betriebsbedingte Schadstoffimmissionen sind in nicht nennenswertem Umfang zu erwarten, so dass sich auch hierbei hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen keine Erheblichkeit feststellen lässt.

Die **verbleibenden Auswirkungen** auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und auf das Schutzgut Boden werden durch umfangreiche **externe Kompensationsmaßnahmen** vollständig ausgeglichen. Die Auswahl der Maßnahmen richtet sich dabei nach den betroffenen Schutzgütern.

- A1 Maßnahmenfläche für die Feldlerche (CEF)
- A2 Oberbodenauftrag zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Böden
- A3 Ökokontomaßnahme "Sanierung und ökologische Aufwertung des Maurener Sees"
- A4 Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter (CEF)

Nach Umsetzung aller Maßnahmen ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

## 2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### Flächenalternativen

In der Gemeinde Ehningen bestehen für die Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen nur begrenzte Möglichkeiten, da die landschaftlichen Gegebenheiten größere zusammenhängende Flächenausweisungen nur schwer zulassen.

Für den im Flächennutzungsplan bestehenden Gewerbebestandort „Hinter dem Berg“ wird angestrebt die dort bestehenden Flächen für größere Gewerbebetriebe zu entwickeln. Hierzu wurde bereits zwischen der Gemeinde Ehningen und dem ansässigen Betrieb (Firma IBM) eine Vereinbarung getroffen.

Die Überlegungen am Standort „Birkensee“ die dort bestehenden Tennisanlagen zu verlegen und die Fläche als Gewerbegebiet zu entwickeln werden nicht weiterverfolgt, da hiermit aufwändige Erschließungsmaßnahmen verbunden sind.

Flächenpotentiale innerhalb der Bestandsgebiete „Bernrain“ und „Am Keltenwald“ sind zur Erweiterung von bestehenden Betrieben (Fa. Sehne) eingeplant. Weitere nennenswerte Potentiale innerhalb bestehender Misch- bzw. Gewerbegebiete sind nicht vorhanden.

Im Jahr 2018 sowie im Jahre 2020 wurde durch die Gemeinde Ehningen eine Umfrage bei den ortsansässigen Gewerbetreibenden durchgeführt. Ziel der Umfrage war es zu ermitteln, ob ein Bedarf an Erweiterungsflächen innerhalb des engeren Ortskerns besteht. Insgesamt haben 27 Unternehmen an der Umfrage teilgenommen.

Die Umfrage ergab, dass ein nachhaltiges Interesse von ortsansässigen Gewerbetreibenden vorhanden ist, den Gewerbebetrieb zu erweitern bzw. den bestehenden Betrieben in ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Flächenangeboten umzusiedeln. Der hierbei geäußerte kurz- bis mittelfristige Flächenbedarf beträgt insgesamt ca. 3,5 ha.

Eine in Auftrag gegebene Standortanalyse (Büro Dr. Dröscher vom 20.09.2011) kam bereits damals zum Ergebnis, dass der Standort in den Gewannen Leimental und Mahden sich für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben sehr gut eignet (Erschließung, Ortskernnähe).

Für die bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen (genehmigt am 17.01.1995) für das Plangebiet dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Freizeiteinrichtungen) besteht kein Bedarf mehr. Der Bedarf an Freizeiteinrichtungen wurde in den letzten Jahren durch den Bau einer Sporthalle und eines Rasenspielfeldes am Standort Sportzentrum Schalkwiese realisiert. An diesem Standort sollen auch in Zukunft Sport- und Freizeiteinrichtungen der Gemeinde konzentriert werden.

Die im Flächennutzungsplan im Rahmen der 6. Änderung neu dargestellte gewerbliche Baufläche dient vor diesem Hintergrund insbesondere auch der Befriedigung des vorgenannten Bedarfs an gewerblichen Bauflächen.

Bei der neu dargestellten gewerblichen Baufläche handelt es sich um verkehrlich gut erschlossene Flächen nahe der Autobahn A81.

#### Alternativen planerischer Festsetzungsmöglichkeiten

Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden durch die Gemeinde und die Planer intensiv sachlich geprüft. Das Ergebnis berücksichtigt den aktuellen Bedarf gleichzeitig schonendem Umgang mit Natur und Landschaft.