

**Landkreis Böblingen  
Gemeinde Ehningen**



**Bebauungsplan  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

**„Eingemachtes Wäldle“**

**Ziele und Zwecke der Planung**

Planungsstand: 21.12.2023

**ARP**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Bebauungsplangebiet.....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Größe.....	3
1.2	Bestand und Umgebung.....	3
<b>2</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen .....</b>	<b>3</b>
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.3	Bebauungspläne.....	5
2.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
<b>3</b>	<b>Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Planungsdaten.....</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Zum Bebauungsplan erstellte Gutachten.....</b>	<b>8</b>

## **1 Bebauungsplangebiet**

### **1.1 Lage und Größe**

Das Plangebiet befindet sich ca. 1.200 m vom Ortszentrum entfernt, am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Ehningen und im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche. Es handelt sich um eine Waldfläche im Außenbereich.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt

- im Nordwesten: durch die Eisenbahnstrecke der „Gäubahn“ (Stuttgart - Singen, S-Bahnlinie S1 Kirchheim - Stuttgart - Herrenberg) und einer daran angrenzenden Waldfläche,
- im Nordosten: durch Waldfläche (Mischwald)
- im Südosten: durch Waldfläche (Mischwald)
- im Südwesten: durch die Straße „Bühlallee“ und einem daran angrenzenden Gewerbegebiet.

Das Plangebiet „Eingemachtes Wäldle“ hat eine Größe von ca. 1,60 ha und ist im Abgrenzungsplan vom 21.12.2023 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

### **1.2 Bestand und Umgebung**

Die Fläche des Plangebietes ist derzeit größtenteils als Waldfläche (Mischwald) genutzt. Nordwestlich der an das Plangebiet angrenzenden Eisenbahnstrecke befindet sich der Waldfriedhof Ehningen. Südwestlich erstreckt sich ein Gewerbegebiet, mit Baukörpern unterschiedlicher Kubatur. Der großflächige Baukörper des Bildungszentrums Böblingen und Ehningen (IB) gegenüber dem Plangebiet dominiert hier das Gewerbegebiet, das sich nach Südosten entlang der Bühlallee mit einer kleinteiligen Baustruktur bis zur Böblinger Straße fortsetzt.

In der näheren Umgebung, südöstlich des Plangebietes, ist die Autobahn 81 mit der Auf- und Abfahrt 25 „Ehningen“ gelegen. Diese sichert eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standorts.

## **2 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen**

### **2.1 Regionalplan**

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet als Gebiet für Forstwirtschaft und Waldfunktion ausgewiesen. Zusätzlich liegt das Plangebiet im Randbereich eines regionalen Grünzuges sowie eines Gebietes für Naturschutz und Landschaftspflege. In Bezug auf den Eingriff in den Regionalen Grünzug ist parallel zum Bebauungsplanverfahren bzw. zur Flächennutzungsplanänderung ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Im Nord-Westen grenzt das Gebiet unmittelbar an eine Trasse für Schienenverkehr, Ausbau an. Im Süd-Westen liegt der Siedlungskörper der Gemeinde Ehningen mit einer Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe.

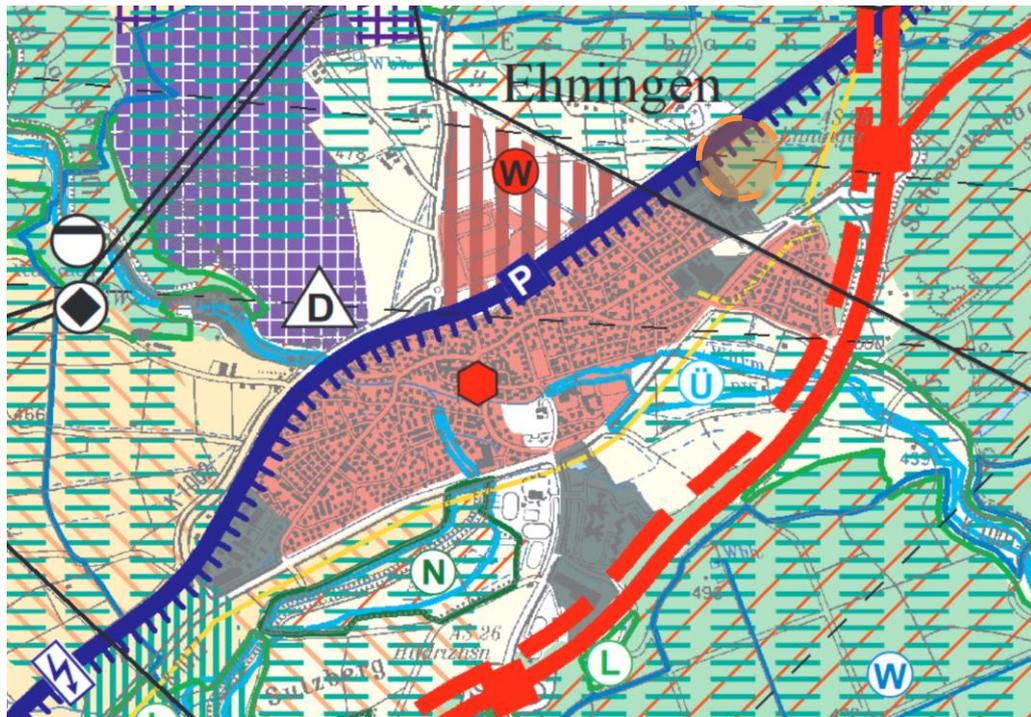


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan - Region Stuttgart 2009, Plangebiet in orange hervorgehoben  
Quelle: <https://www.region-stuttgart.org/regionalplan> entnommen am 05.12.2023

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen (genehmigt am 17.01.1995) stellt für den Geltungsbereich Einrichtung der Forstwirtschaft/ Wald dar. Zusätzlich wird eine unterirdische Abwasserleitung am nordöstlichen Rand des Plangebietes dargestellt.

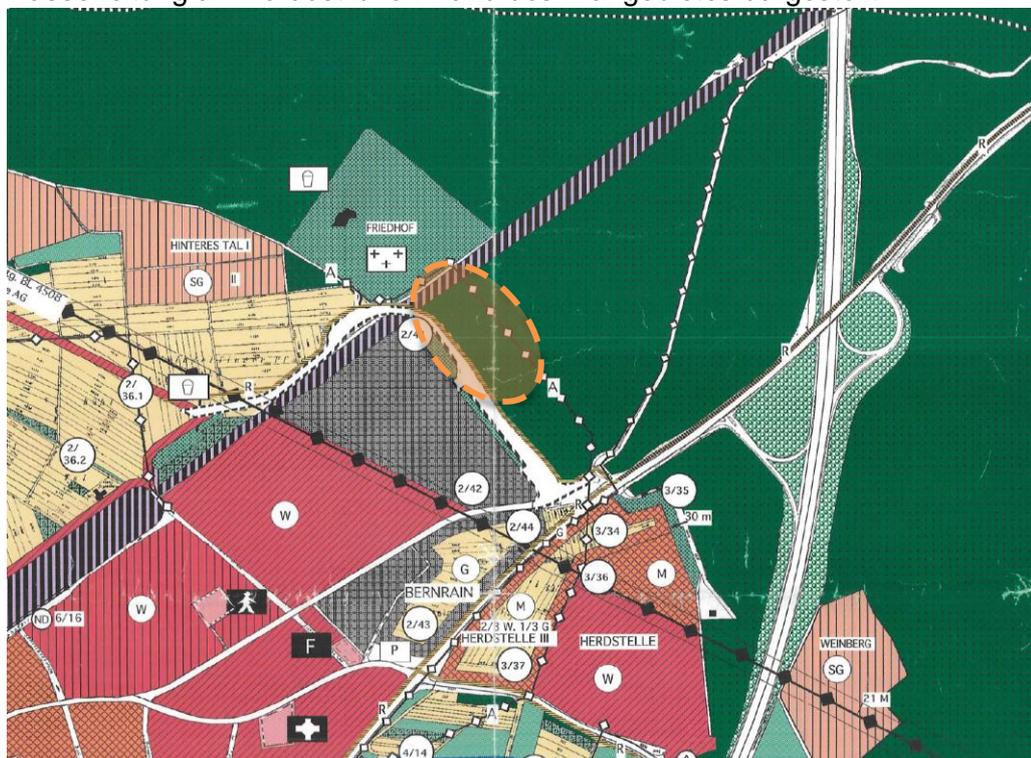


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Wendlingen am Neckar  
1.12.2000  
Quelle: zur Verfügung gestellt durch die Gemeindeverwaltung Ehningen

Damit stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans „Eingemachtes Wäldle“ (Standort für die Freiwillige Feuerwehr Ehningen) den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entgegen. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren zu ändern.

### **2.3 Bebauungspläne**

Es besteht kein rechtgültiger Bebauungsplan.

### **2.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse**

#### Landschaftsschutzgebiet

Im näheren Umkreis des Plangebiets liegen mehrere Landschaftsschutzgebiete. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet liegt circa einen Kilometer südöstlich des Plangebiets mit dem Titel „Oberes Würmtal nördlich Hildrizhausen samt dem Talbecken um Mauren“ Nr. 1.15.066. Die Planung greift jedoch in keines der umliegenden Schutzgebiete ein.

#### „Natura 2000“ – Schutzgebiete

Im Plangebiet und in der Umgebung kommen keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete) vor.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist die circa 1.200 Meter nord-westlich gelegene und eine Fläche von 13.039 m<sup>2</sup> umfassende Magere Flachland-Mähwiesen mit dem Titel „Magere Flachland-Mähwiesen am östlichen Hochberg südwestlich Dagersheim 1“ und der MW-Nummer 6510011546235826.

#### Biotope

In näherer Umgebung des Plangebiets befinden sich zwei Biotope. Nordöstlich des Plangebiets ist dies ein nach § 33a LWaldG geschütztes Biotop. Dabei handelt es sich um einen 0,1 ha großen Tümpel (Biotop-Nr. 273191152662, „Tümpel am Betriebshof NO Ehningen“).

Beim nordwestlich des Plangebiet gelegene Biotop handelt es sich eine 130 m<sup>2</sup> große Feldhecke (Biotop-Nr. 173191151901, „Feldhecke an der Bahnlinie nahe Waldfriedhof“).

Aufgrund des relativ großen Abstandes zum Plangebiet, werden beide Biotope vom Plangebiet nicht beeinträchtigt.

#### Regionaler Grünzug (VRG)/

#### Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Randbereiches eines Regionalen Grünzugs (VRG) und eines Gebiets für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG).

## **3 Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Planaufstellung**

Die Gemeinde Ehningen beabsichtigt auf Teilen des Flurstücks mit der Nummer 5542 den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Ehningen, derzeit in der Eichendorffstraße 35 gelegen, entspricht nicht mehr den aktuellen räumlichen, technischen und funktionalen Anforderungen. Die vorhandenen Räumlichkeiten können aus o.g. Gründen am bestehenden Standort nicht wirtschaftlich saniert und auch nicht entsprechend erweitert werden. Die Schaffung einer zukunftsfähigen Feuerwache an einem neuen Standort ist somit erforderlich. Im Zuge der Vorplanung

wurden, inklusive der Fläche des bestehenden Feuerwehrgerätehauses, insgesamt acht Standortalternativen untersucht. Der Fokus bei den Betrachtungen lag u.a. auf der geforderten Ausrückzeit der freiwilligen Feuerwehr und damit verbunden auf der verkehrlichen Erschließung sowie der Flächenverfügbarkeit. Die Fläche „Eingemachtes Wäldle“ erweist sich aufgrund ihrer Lage im Ortsgebiet und der verkehrlichen Erschließung als der geeignetste Standort.

**Um die o.g. städtebauliche Entwicklung realisieren zu können, ist die Schaffung von neuem Planungsrecht und somit die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eingemachtes Wäldle“ erforderlich.**

#### **4 Verfahren**

Der Bebauungsplan „Eingemachtes Wäldle“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

#### **5 Planungskonzept**

Das innerhalb des Plangebietes projektierte Feuerwehrgerätehaus bildet künftig den nördöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Ehningen sowie den Übergang zum angrenzenden Waldgebiet und markiert gleichzeitig den nordöstlichen Ortseingang im Verlauf der S-Bahnlinie S1 Kirchheim - Stuttgart - Herrenberg. Das geplante Feuerwehrgerätehaus mit seinen Nebenanlagen und Stellplatzflächen nimmt die Ausrichtung der Gebäude im südwestlich angrenzenden Gewerbegebiet auf und bildet künftig das bauliche Gegenüber zum dort bestehenden Berufsbildungszentrum Böblingen und Ehningen.

Das kompakte Solitäregebäude ist mit einer asphaltierten Umfahrt, einem Übungshof und ausreichend Parkierung für das Personal umgeben. Die Alarmausfahrt wird dabei von der Zufahrt der anrückenden Kräfte getrennt geplant, was einen reibungslosen Ablauf im Alarmfall sichert. Die verkehrlichen Anlagen und ein Grünstreifen um die bauliche Anlage sichern den erforderlichen Waldabstand von mindestens 30 Metern.

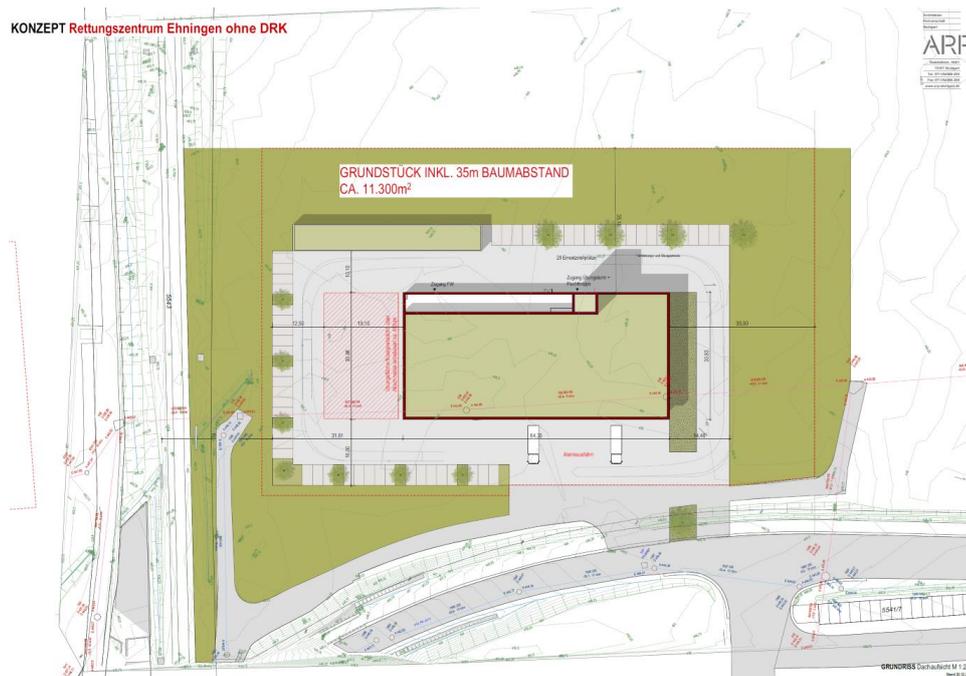


Abbildung 3: Vorentwurf Lageplan, 20.12.2022 ARP Stuttgart

## 6 Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Eingemachtes Wäldle“ wird im Vollverfahren aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchzuführen.

### Umweltbericht

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird zum Bebauungsplan „Eingemachtes Wäldle“ ein Umweltbericht erstellt.

### Grünordnungsplan (GOP) mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Der Bebauungsplan „Eingemachtes Wäldle“ stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bewertung der Eingriffe wird im Rahmen des parallel zum Bebauungsplan aufzustellenden Grünordnungsplans in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach den „Empfehlungen für die Bewertung von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden- Württemberg (LUBW) vorgenommen.

### Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen. Eine Untersuchung zum Artenschutz wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt.

### Lärmschutz

Sofern erforderlich wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung für den Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt. Berücksichtigt werden hierbei ggf. sowohl die vom Gebiet ausgehenden Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen als auch die Einwirkungen der umgebenen Lärmquellen auf die künftige Bebauung.

### Verkehr

Die verkehrlichen Belange in Verbindung mit der Zu- und Abfahrt, insbesondere im Alarmfall, werden durch ein Fachbüro überprüft.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### Allgemein

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

### Mobilität

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz (Bühlallee) gut erschlossen. Über diese ist die Kreisstraße 1077 erreichbar, die südlich des Siedlungsgebiets von Ehningen verläuft.

Der Bahnhof von Ehningen mit Anschluss an die S-Bahn ist in ca. 15 Minuten fußläufig erreichbar.

## **8 Planverwirklichung**

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet ist im Eigentum der Gemeinde.

## **9 Planungsdaten**

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>1,60 ha</b>
Sonderbaufläche	1,60 ha

## **10 Zum Bebauungsplan erstellte Gutachten**

- Baugrund-Gründungsgutachten vom 02. Dezember 2019 von Büro für Geologie und Umweltfragen Dr. Hansel & Partner
- Ergebnisse der tierökologischen Erhebung vom Oktober 2021 von Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle
- Vorentwurf Umweltbericht vom 23. November 2021 von Planungsbüro LarS
- Bestandsanalyse und Konfliktpotential 23. November 2021 von Planungsbüro LarS

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ehningen,  
Stuttgart, den 21.12.2023

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)