

Landkreis Böblingen
Gemeinde Ehningen



Architekten
Partnerschaft GbR
Stuttgart

ARP

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
(§ 74 Landesbauordnung)

„Ortsmitte 4, 1. Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis Begründung

1.	BEBAUUNGSPLANGEBIET	4
1.1.	LAGE UND GRÖÖE	4
1.2.	BESTAND UND UMGEBUNG	4
2.	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	5
2.1.	GELTENDES RECHT UND ANDERE PLANUNGEN	5
2.2.	ERFORDERNIS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS	7
3.	VERFAHREN NACH § 13A BAUGB	8
4.	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	9
4.1	Verkehrsflächen	9
4.2	Private Grünfläche	9
4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	11
5.1	Einfriedungen	11
6.	UMWELTBELANGE	12
6.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	14
6.2	Schutzgut Boden und Fläche	15
6.3	Schutzgut Klima/ Luft	15
6.4	Schutzgut Wasser	15
6.5	Schutzgut Pflanzen/ Tiere	16
6.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	17
6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
7.	KLIMASCHUTZ, ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL	18
8.	PLANUNGSDATEN	18

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan, Lage Plangebiet mit schwarzer unterbrochener Linie
markiert Quelle: <https://www.region-stuttgart.org/regionalplan> entnommen am 23.02.20235

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Lage des Plangebiet in violett mit schwarzer
unterbrochener Linie markiert Quelle: Gemeinde Ehningen, Bauamt Bauen und Liegenschaften6

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Ortsmitte 4“, Lage des Plangebiet in violett mit
schwarzer unterbrochener Linie markiert Quelle: Gemeinde Ehningen, Bauamt für Bauen und
Liegenschaften7

1. Bebauungsplangebiet

1.1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Ehningen, südlich des Ehninger Rathauses und östlich des Markplatzes.

Es umfasst eine Fläche von ca. 4.000 m² entsprechend der Abgrenzung in der Planzeichnung des Bebauungsplans vom 01.03.2023/ 16.06.2023.

1.2. Bestand und Umgebung

Bestand

Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut und wird in Form von privaten Gärten genutzt. Über das Plangebiet unregelmäßig verteilt finden sich einzelne Gerätehütten, Überdachungen oder sonstige bauliche Anlagen die der Nutzung als Gartengrundstück dienen. Der durchgrünte Charakter überwiegt. Die baulichen Anlagen und Einrichtungen nehmen in Bezug auf das Gesamtareal eine untergeordnete Bedeutung ein.

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden zur Schlossstraße hin leicht ab.

Es umfasst die Flurstücke Nr. 157, 159, 160/1, 162/3 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 156, 157/2, 160, 161, 161/1, 162, 163 und 164/1.

Umgebung

Bei den angrenzenden Bauflächen handelt es sich insbesondere um Wohnnutzung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Bebauung ist in der Mehrzahl zweigeschossig, zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses. Die Hauptbaukörper weisen überwiegend ein steil geneigtes Satteldach auf. Die Hauptgebäude werden baulich durch Scheunen, Schuppen und sonstige Nebengebäude ergänzt. Am nördlichen Rand grenzen ein Kindergarten und daran anschließend das Rathaus an. Vom Rathaus im Norden verlaufen durch das Plangebiet schmale Fußwegeverbindungen nach Süden in Richtung Schloss und Würmaue sowie nach Westen in Richtung Ortskirche.

Erschließung

Die Erschließung der Gartenflächen innerhalb des Plangebietes erfolgt überwiegend über die südlich und westlich angrenzenden Baugrundstücke.

Der Bebauungsplan sichert zudem die bereits im Bebauungsplan „Ortsmitte 4“ ausgewiesenen öffentlichen Wegebeziehungen. Diese Wege bieten eine öffentliche fußläufige Durchwegung des Plangebietes und damit Verbindungen zwischen Rathaus und Schloss bzw. Würmaue sowie nach Westen in Richtung Ortskirche und darüber hinaus Zugangsmöglichkeiten für einzelne Gartengrundstücke an. Eine Erschließung durch den motorisierten Verkehr ist nicht vorgesehen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1. Geltendes Recht und andere Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan ist der Bereich als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ dargestellt. Ehningen ist in der Regionalen Siedlungsstruktur als „Gemeinde oder Gemeindeteil mit verstärkter Siedlungstätigkeit (VRG)“ ausgewiesen. Weder Ziele noch Grundsätze des Regionalplans widersprechen der geplanten städtebaulichen Entwicklung an der geplanten Stelle.

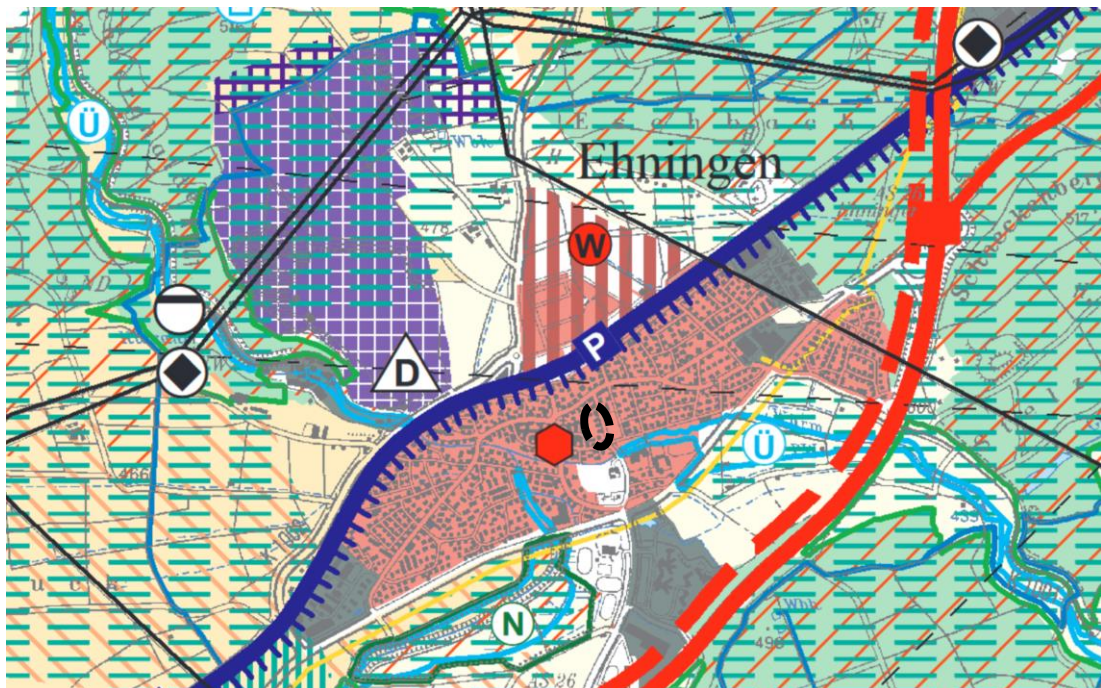


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan, Lage des Plangebiets mit schwarzer unterbrochener Linie markiert

Quelle: <https://www.region-stuttgart.org/regionalplan> entnommen am 23.02.2023

Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen-Ehningen stellt für das Plangebiet überwiegend gemischte Bauflächen und im Norden eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ dar.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden (siehe Ziffer 3). Der Flächennutzungsplan ist daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Anpassung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt.

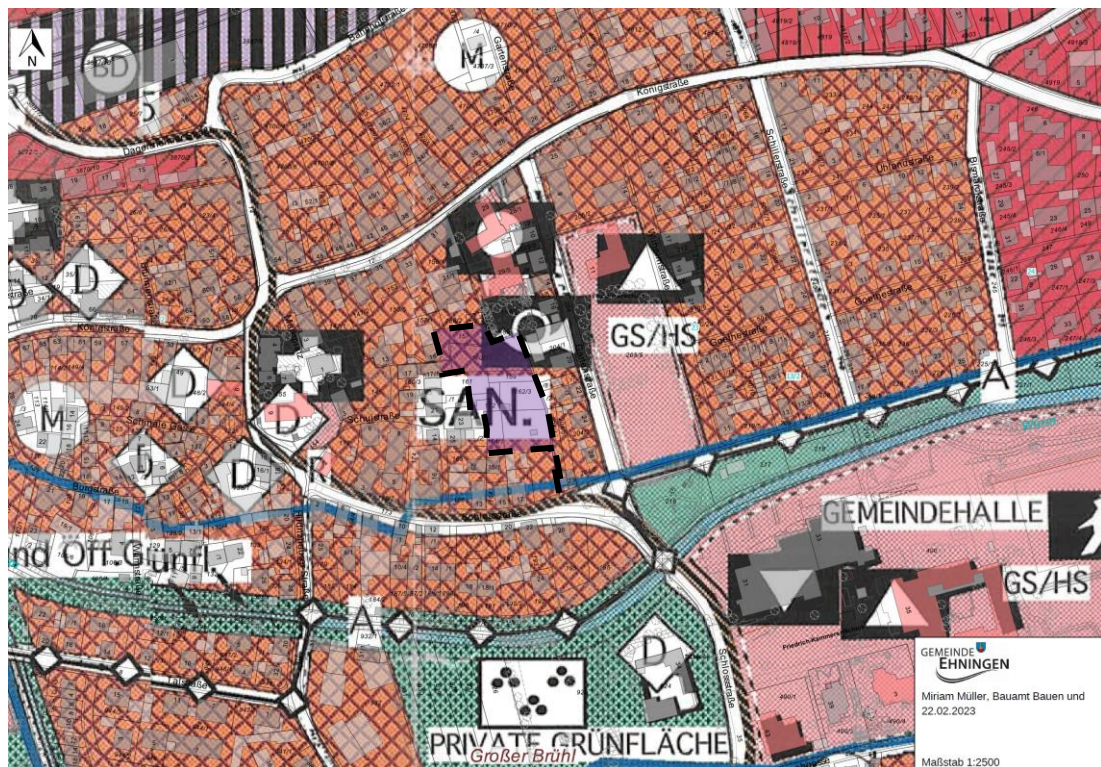


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Lage des Plangebiets in violett mit schwarzer unterbrochener Linie markiert

Quelle: Gemeinde Ehningen, Bauamt Bauen und Liegenschaften

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bebauungsplans „Ortsmitte 4“ rechtskräftig seit dem 24.12.2004. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan der im Gebiet lediglich öffentliche Verkehrsflächen (Fußwegeverbindungen) festsetzt. Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb des Baulinienplans „Ortsbauplan Baulinienführung“ vom 23.05.1955, der innerhalb des Geltungsbereichs lediglich Aussagen zu Verkehrsflächen (Gehwege) trifft.

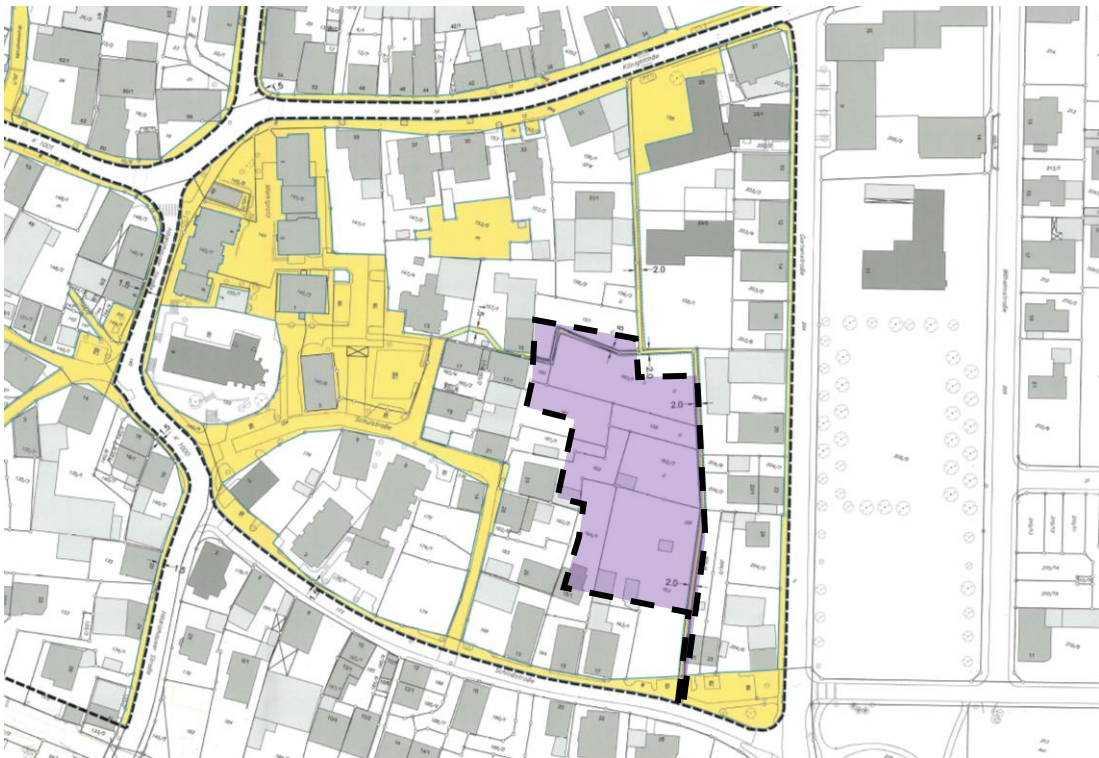


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Ortsmitte 4“, Lage des Plangebiets in violett mit schwarzer unterbrochener Linie markiert

Quelle: Gemeinde Ehningen, Bauamt für Bauen und Liegenschaften

2.2. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die besondere Bedeutung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch seinen stark durchgrüntem Charakter und die Lage innerhalb eines weitgehend bebauten Siedlungsgebietes im unmittelbaren Anschluss an den historischen Ortskern von Ehningen.

Die im Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2020 formulierte städtebauliche Zielsetzung für eine Nachverdichtung hat sich insoweit geändert, dass eine Nachverdichtung im Bereich der bestehenden Gartenflächen nicht mehr gewünscht ist. Auf der Grundlage einer städtebaulichen Untersuchung, die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten aufzeigte und von einer vollständigen Überbauung bis zur vollständigen Freihaltung der bestehenden privaten Grünfläche reichte, wurde dem Erhalt der bestehenden, als privates Gartenland genutzten Grünfläche gegenüber einer baulichen Nachverdichtung Vorrang eingeräumt.

Ein Teil des historischen Randes des Ehninger Ortskerns („Ortsetter“) mit den davorliegenden privaten Gärten kann somit als prägendes Element gesichert werden.

Ebenfalls gesichert werden darüber hinaus die historischen Fußwege („Gänge“) innerhalb des Plangebietes, die Verbindungen zwischen dem Schloss und der Würmaue im Süden und dem Rathaus im Norden sowie eine untergeordnete Verbindung in Richtung Ortskirche bieten.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans bzw. der festgesetzten privaten Grünfläche sichert zum einen den Kernbereich der bestehenden Freifläche, insbesondere auch die Gartenflächen vor der ortsbildprägenden östlichen Gebäudekante Schulstraße 15 und 17/1 (Teil des historischen Ortskernrandes - „Ortsetter“), und schafft gleichzeitig in nördlicher Verlängerung des Hauptgebäudes Schulstraße 23 und in einem Teilbereich nördlich der Schlossstraße Möglichkeiten für eine angemessene bauliche Erweiterung.

Die Planung sichert damit sowohl eine maßvollen Innenentwicklung als auch den Erhalt ortsbildprägender Strukturen (ortskernnahe Grünfläche, „Ortsetter“).

Anpassung des Geltungsbereichs

Für die überwiegend bebauten Bereiche östlich der Schulstraße, nördlich der Schlossstraße, westlich der Gartenstraße und südlich des Rathauses, soll weiterhin der Bebauungsplan „Ortsmitte 4“ vom 24.12.2004 und der „Ortsbauplan Baulinienführung“ vom 23.05.1955 gelten. Neubauten und bauliche Veränderungen haben sich daher hier überwiegend gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einzufügen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortsmitte 4, 1. Änderung“ wurde gegenüber seinem Aufstellungsbeschluss entsprechend angepasst.

Um diese von der Gemeinde gewollten städtebaulichen Entwicklung realisieren zu können, ist die Schaffung von neuem Planungsrecht und somit die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsmitte 4, 1. Änderung“ erforderlich.

3. Verfahren nach § 13a BauGB

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung sichert. Es wird kein Baugebiet nach BauNVO und damit keine überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Ziel ist die Sicherung einer durchgrüneten Freifläche sowie einer fußläufigen Durchwegung im Innenbereich.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiete ist das Vogelschutzgebiet „Schönbuch“ in ca. 3,0 km Entfernung und das FFH-Gebiet „Schönbuch“ in ca. 2,5 km Entfernung südlich von Ehningen zu nennen.

Es bestehen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe).

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Begründung:

Hierdurch sollen die bestehenden Wegebeziehungen durch das Plangebiet erhalten werden. Des Weiteren dienen die ausgewiesenen Wege teilweise der Erschließung der angrenzenden Gartengrundstücke. Die Verbreiterung auf 1,5m bzw. 2,0m dient der Verbesserung der Nutzbarkeit und entspricht den Festsetzungen des bisher bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan „Ortsmitte 4“).

4.2 Private Grünfläche

Zweckbestimmung „Gartenland“

Die Grundstücke innerhalb der privaten Grünfläche (pGr) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und so dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind neben Grün- und Gartenflächen zulässig:

- Wege,
- befestigte Sitzbereiche mit und ohne Überdachung,
- bei einer Grundstücksgröße bis 400 m² Gerätehütten und Gewächshäuser bis zu einer Gesamtgröße von max. 25 m³,
- bei einer Grundstücksgröße größer als 400 m² Gerätehütten und Gewächshäuser bis zu einer Gesamtgröße von max. 45 m³,
- unterirdische Zisternen für die Gartenbewässerung.

Garagen und offene sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der privaten Grünfläche unzulässig.

Der Charakter als Grünfläche muss gewahrt bleiben. Die genannten baulichen Anlagen und Einrichtungen dürfen bei einer Gesamtbetrachtung des Grundstücks nur eine untergeordnete Bedeutung einnehmen.

Die Bepflanzung ist mit gebietsheimischen, standortgerechten bzw. klimageeignete und insektenfreundliche Arten vorzunehmen.

Begründung:

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ entspricht der momentanen Nutzung des Gebiets und sichert den zentral gelegenen wertvollen Grünraum. Ein Teil des historischen Randes des Ehninger Ortskerns („Ortsetter“) mit den davorliegenden privaten Gärten kann somit als prägendes Element gesichert werden.

Neben seiner Bedeutung für das Ortsbild bietet der Grünraum wohnungsnahes Erholungspotenzial und wirkt sich positiv in Bezug auf Natur und Kleinklima aus.

Die Regulierung der zulässigen baulichen Anlagen in Bezug auf Art, Anzahl und Größe sichert die überwiegende Nutzung als stark durchgrüntes privates Gartenland. Die Abhängigkeit der Grundstücksgröße zur zulässiger Gesamtgröße von Gerätehütten und Gewächshäusern sichert einen langfristigen Erhalt dieses Charakters auch bei einer möglichen Neuaufteilung und Bildung von Teilgrundstücken. Übergeordnetes Ziel der Festsetzungen ist es den durchgrüntes Charakter zu erhalten und eine unerwünschte Dominanz von Nebenanlagen zu verhindern.

4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Versickerungsaktive Beläge

Wege auf den Grundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

Begründung

Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen dient der Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Regenrinnen, Regenfallrohre, sowie untergeordnete Dacheindeckungen wie Gauben, Erker und Eingangsüberdachungen.

Begründung

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen sind nicht zulässig, da sie den Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser erhöhen.

Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme – Artenschutz Vögel

Gehölzrodungen sind zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Begründung

Siehe Ziffer 6 Umweltbelange – Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme - Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung (Wege- und Zufahrtsbeleuchtung) sind energiesparende und insektenfreundliche Lampen mit insektendichtem Lampengehäuse zu verwenden.

Hinweis:

Empfohlen werden UV-absorbierende Leuchtabdeckungen, Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60 Grad Celsius, Minimierung der eingesetzten Lichtmenge und eine maximale Beleuchtungsstärke von 50 Lux sowie das Einsetzen von warmweißem Licht mit einem geringen Blauanteil und einem möglichst hohen Rotanteil (Farbtemperatur unter 3000k).

Begründung

Die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen mit insektendichtem Lampengehäuse für die Außenbeleuchtung (Wege- und Zufahrtsbeleuchtungen) dient dem Schutz von Insekten.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

5.1 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Als Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken aus heimischen Gehölzen, auch in Verbindung mit offenen Metallzäunen, mit einer maximalen Höhe von 1,75 m zulässig. Zum Rand der angrenzenden öffentlichen Flächen muss mit diesen Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten werden.

Im gesamten Plangebiet

Einfriedungen in Form von Zäunen müssen so gestaltet werden, dass sie von Kleintieren wie z.B. Igel, passiert werden können. Ein Abstand zwischen Einfriedung und Boden von 10 cm ist einzuhalten.

Begründung

Mit dem festgesetzten Abstand zu den Verkehrsflächen und einer maximalen Höhe der angrenzenden Zäune und Heckenstrukturen soll eine „beengende“ Wirkung im Verlauf der öffentlichen Wege durch das Plangebiet vermieden und ihre gute Begehrbarkeit gesichert werden. Durch den festgesetzten Bodenabstand von Zäunen wird eine Barrierewirkung für Kleintiere vermieden.

6. Umweltbelange

Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Ortsmitte 4, 1. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung sichert.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich.

Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Es handelt sich im Wesentlichen um eine bestandsorientierte Planung zur rechtlichen Sicherung der bestehenden privaten Grünfläche und der öffentlichen Fußwegeverbindungen innerhalb des Plangebietes.

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind nach derzeitigem Planungsstand daher nicht zu erwarten.

Artenschutz

Für die Abgrenzung des Bebauungsplans „Ortsmitte 4, 1. Änderung“, wie sie dem Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2020 zugrunde lag, wurde eine faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes durchgeführt (Stauss&Turni, Tübingen vom 28.02.2022).

In Bezug auf die verkleinerte Abgrenzung; die mittlerweile nur noch die bestehende Freifläche (privates Gartenland) umfasst, können aus dem o.g. Fachgutachten nachfolgende Ergebnisse in Bezug auf den Artenschutz abgeleitet werden.

Im Rahmen des Gutachtens wurden Quartierspotenziale in Hinblick auf Fledermäuse und Vögel untersucht.

Ergebnis Fledermäuse

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung konnten im erweiterten Plangebiet 5 Fledermausarten nachgewiesen werden. Alle Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet und demzufolge national streng geschützt (Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus).

Im Untersuchungsgebiet ist kein Baum mit geeigneten Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse (Höhlen oder Spalten) vorhanden. Lediglich eine Scheune mit Holzverschalung, außerhalb des verkleinerten Plangebietes, bietet geeignete Versteckmöglichkeiten.

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden in Bezug auf das verkleinerte Plangebiet daher nicht erfüllt.

Ergebnis Vögel

Im Plangebiet wurden insgesamt 11 Vogelarten nachgewiesen. Die Revierzentren artenschutzrechtlich hervorgehobener Brutvogelarten (Haussperling, Star) liegen allesamt außerhalb des Plangebiets im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung.

Einzelne Revierzentren ubiquitärer (weitverbreiteter) Brutvogelarten liegen auch innerhalb des verkleinerten Geltungsbereichs (Amsel, Türkentaube, Hausrotschwanz, Buchfink, Grünfink). Durch Gehölzrodungen während der Brut- und Aufzuchtzeit der vorgefundenen Vogelarten, können unbeabsichtigt auch Vögel und ihre Entwicklungsstadien (Eier, Nestlinge) getötet oder zerstört werden. Damit wäre der Verbotstatbestand nach § 44 (1) 1 BNatSchG erfüllt.

Das Eintreten des Verbotstatbestands lässt sich vermeiden, indem diese Arbeiten außerhalb der Brutzeiten, in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Adulte Tiere können aufgrund ihrer Mobilität flüchten. Mit der Rodung von Gehölzen gehen ggf. einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten ubiquitärer Vogelarten verloren (z. B. Amsel, Buchfink, Grünfink, Stieglitz, Türkentaube). Diese Arten sind hinsichtlich ihrer Habitatsansprüche wenig spezialisiert, derzeit noch weit verbreitet und nicht gefährdet. Auf Grund der Betroffenheit von nur einzelnen Revieren dieser Arten kann davon ausgegangen werden, dass diese Brutpaare in der näheren Umgebung ausreichend adäquate und unbesetzte Ersatzhabitats finden können. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang für diese Arten gewahrt.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) 3 BNatSchG werden somit für diese Artengruppe nicht erfüllt.

Nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen wird im Bebauungsplan festgesetzt:

Gehölzrodungen sind zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Wasserschutzgebiete/ Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Das festgesetzte Wasserschutzgebiet „WSG Füllesbrunnen, Schachtbrunnen Maurener Tal – Ehningen“ mit der WSG-Nr-Amt „115022“ befindet sich rund einen Kilometer in süd-östlicher Richtung entfernt auf der anderen Seite der A81. In westlicher Richtung in rund zwei Kilometer Entfernung befindet sich das Wasserschutzgebiet „WSG Herrenberg – Ammertal-Schönbuch-Gruppe“ mit der WSG-Nr-Amt „115110“. Eine Beeinträchtigung ist durch die räumliche Entfernung nicht gegeben.

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt an kein Landschaftsschutzgebiet an. Das nächstgelegene Gebiet (Nr. 1.15.066 – „Oberes Würmtal nördlich Hildrizhausen samt dem Talbecken um Mauren zwischen Holzgerlingen und Ehningen“) liegt östlich des

Plangebietes in ca. 1,0 km Entfernung. In westlicher Richtung liegt in rund 1,2 km Entfernung ein weiteres Landschaftsschutzgebiet (Nr. 1.15.054 – „Würmtal zwischen Aidlingen und Ehningen mit angrenzendem Gelände“).

Ausgehend von der zentralen Lage des Plangebiets innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur Ehningens sind weder direkte noch indirekte Auswirkungen auf diese Gebiete zu erwarten.

Natura 2000-Gebiete und FFH-Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist eine Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7420341 – „Schönbuch“ süd-östlich des Plangebietes in ca. 2,2 km Entfernung. Vor diesem Hintergrund sind weder direkte noch indirekte Auswirkungen auf die Erhaltungs- und Entwicklungsziele dieses Gebiets zu erwarten.

Geschützte Biotope

Das Plangebiet umfasst oder beeinflusst keine geschützten Biotope.

Biotopverbund

Das Plangebiet tangiert keine Flächen des Fachplans „Landesweiter Biotopverbund“ (vgl. Fachplan Landesweiter Biotopverbund, LUBW, 2014).

In östlicher Richtung ca. 500 Meter Entfernung liegt angrenzend an die Kreisstraße 1077 ein Biotopverbund feuchte Standorte.

Aufgrund der räumlichen Trennung unter anderem auch durch die trennende Wirkung der genannten Kreisstraße sind weder direkte noch indirekte Auswirkungen auf das Biotop zu erwarten.

6.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Im Plangebiet selbst findet derzeit keine Wohnnutzung statt, es handelt sich um unbebaute Grundstücke, die als Gärten genutzt werden. Die angrenzenden Bauflächen sind von Wohnnutzungen in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Die Bebauung ist in der Mehrzahl zweigeschossig, zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses. Die Hauptgebäude werden baulich durch Scheunen, Schuppen und sonstige Nebengebäude ergänzt. Am nördlichen Rand grenzen ein Kindergarten und daraufhin das Rathaus an. Durch Wegeverbindungen sind die größeren Gemeinbedarfsflächen (Schulen, Turn- und Festhalle, Hallenbad) südlich des Plangebiets fußläufig unmittelbar zu erreichen.

Durch seine Lage in einer geschützten „Innenhof-Situation“ wird das Plangebiet von Lärmimmissionen durch Straßen- oder Schienenverkehr nicht belastet.

Die umgebende Bebauung wird durch Wohnnutzung geprägt. Aus dem Bestand ist somit nicht mit anlagenbezogenen Immissionen zu rechnen.

Das Plangebiet wird bisher und auch künftig als privates Gartenland genutzt. Somit bietet das Plangebiet weiterhin einen hohen Naherholungswert für die privaten Eigentümer. Die Wegebeziehung durch das Plangebiet ermöglicht auch der Öffentlichkeit vom Stadtkern über eine durchgrünte Wegebeziehung den südlichen Naherholungsbereich um das Schloss von Ehningen mit dem Schlosspark zu erreichen.

Erheblich negative Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

6.2 Schutzgut Boden und Fläche

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Im Geltungsbereich sind weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Es handelt sich im Wesentlichen um eine bestandsorientierte Planung zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden, durchgrünten privaten Gartenlandes und der öffentlichen Fußwegeverbindungen innerhalb des Plangebietes.

Im Plangebiet kommt es durch die Festsetzung als private Grünfläche und der Regulierung möglicher Nebenanlagen zu keinem nennenswerten Verlust von natürlichen Bodenfunktionen.

Mögliche Wege auf den privaten Grundstücken sind künftig mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

Erheblich negative Auswirkungen auf Schutzgüter Boden und Fläche sind nicht zu erwarten.

6.3 Schutzgut Klima/ Luft

Die durchgrünte, weitgehend unversiegelte Fläche sorgt für eine Abkühlung während der Nachtstunden. Im Zusammenspiel mit dem südlichen Bachlauf der Würm wirkt sich die durchgrünte Fläche insbesondere in den Sommermonaten positiv auf die klimatische Situation in den benachbarten Gebieten des Ortskerns aus.

Die klimaaktive Funktion der Grünfläche wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche erhalten. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wurde in ihrer Anzahl und Größe reguliert. Zusätzlich weist die Pflanzenliste gebietsheimische, standortgerechte bzw. klimageeignete Gehölze für eine zukünftige Anpflanzung aus.

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

6.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Nächstgelegenes Oberflächengewässer ist die in ca. 100 m (Luftlinie) südlich gelegene Würm.

Der Planungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche und der Regulierung der zulässigen Nebenanlagen, kann die Fläche des Plangebietes weiterhin zur

Grundwasserneubildung beitragen. Das Niederschlagswasser kann innerhalb des Plangebiets versickern oder auf anderer Weise dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.

Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen sind nicht zulässig, damit der Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser nicht erhöht wird.

Das Plangebiet liegt in seinem südlichsten Bereich innerhalb der Überflutungsflächen bei einem HQ_{100} sowie bei einem HQ_{extrem} - Ereignis. Nach der Errichtung des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens im Maurener Tal wird sich die Überflutungssituation im Bereich des Plangebietes bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis verändern. Die ab der Inbetriebnahme des Hochwasserrückhaltebeckens maßgeblichen Ausdehnungen der Überflutungsflächen können dann bis zu einer zentralen Aktualisierung der Hochwassergefahrenkarte durch das Land Baden-Württemberg bei der zuständigen Wasserbehörde im Vorfeld eines Bauantragsverfahrens abgefragt werden.

Erheblich negative Auswirkungen auf Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

6.5 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Das Plangebiet umfasst private Gärten. Innerhalb dieser finden sich Überdachungen, Gartenhäuser und Geräteschuppen, die der Bewirtschaftung der Gartenflächen dienen. Die Grenzen der Flurstücke sind überwiegend mit Heckenstrukturen bepflanzt. Innerhalb der Gärten sind einzelne Gehölze/ Gehölzgruppen vorhanden.

Die Planung sichert den Bestand in Form einer privaten Grünfläche ab. Die untergeordneten Nebenanlagen werden in Anzahl und Größe reguliert um den Charakter einer Grünfläche zu wahren. Für Neupflanzungen ist eine Pflanzenliste mit gebietsheimischen, standortgerechten bzw. klimageeigneten und insektenfreundlichen Gehölzen Teil der textlichen Festsetzungen. Zukünftige Einfriedungen sind mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zu errichten um Kleintieren wie z.B. Igel ein queren der Flurstücksgrenzen zu ermöglichen.

Artenschutz

Für die Abgrenzung des Bebauungsplans „Ortsmitte 4, 1. Änderung“, wie sie dem Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2023 zugrunde lag, wurde eine faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes durchgeführt (Stauss&Turni, Tübingen vom 28.02.2022).

Als Ergebnis wurde nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen wird im Bebauungsplan festgesetzt:

Gehölzrodungen sind zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. (siehe auch Ziffer 6 Umweltbelange – Artenschutz).

Zum Schutz von Insekten sind für die Außenbeleuchtung (Wege- und

Zufahrtsbeleuchtungen) energiesparende und insektenfreundliche Lampen mit insektendichtem Lampengehäuse zu verwenden.

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen/ Tiere zu erwarten.

6.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beim Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute überwiegend als privates Gartenland genutzte Freifläche. Zentral durch das Gebiet verläuft von Norden nach Süden eine öffentliche Wegeverbindung, die den Bereich um das Ehninger Rathaus mit dem Schlossareal und der Würmaue verbindet. Eine Abzweigung des Weges verläuft nach Westen Richtung Ortskirche/ Marktplatz. Der Rand des Weges ist durch Zäune und Heckenstrukturen abgegrenzt. Innerhalb der privaten Grundstücke befinden sich in unregelmäßiger Verteilung Gartenhütten, Überdachungen und Geräthütten, die der Nutzung der Flächen als private Gärten dienen. Die Grenzen der Flurstücke sind überwiegend mit Heckenstrukturen bepflanzt. Innerhalb der Gärten sind einzelne Gehölze/ Gehölzgruppen vorhanden.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet handelt es sich um Bauflächen die insbesondere durch Wohnnutzung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt werden. Im Norden grenzt eine Kita inklusive Außenbereich an das Plangebiet an. Die westliche Bebauung stellt den historischen Ortsrand der Gemeinde Ehningen dar.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kommt es zu keiner dauerhaften Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Die vorhandene durchgrünte Situation wird gesichert

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Plangebiets zu erwarten. Ein Teil des historischen Randes des Ehninger Ortskerns („Ortsetter“) mit den davorliegenden privaten Gärten kann als prägendes Element gesichert werden. Ebenfalls gesichert werden darüber hinaus die historischen Fußwege („Gänge“) innerhalb des Plangebiets, die Verbindungen zwischen dem Schloss und der Würmaue im Süden und dem Rathaus im Norden sowie eine untergeordnete Verbindung in Richtung Ortskirche anbieten.

6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es gibt keine Hinweise auf vorliegende Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes. Ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit eventuellen archäologischen Funden wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine Eingriffe in Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Zusammenfassende Beurteilung

Es handelt sich im Wesentlichen um eine bestandsorientierte Planung zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden, durchgrüntem privaten Gartenlandes und der öffentlichen Fußwegeverbindungen innerhalb des Plangebietes.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass bei der Durchführung der Planung nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

7. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die klimaaktive Funktion der bestehenden stark durchgrüntem Fläche wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche gesichert. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wurde in ihrer Anzahl und Größe reguliert. Zusätzlich weist die Pflanzenliste gebietsheimische, standortgerechte bzw. klimageeignete Gehölze für eine zukünftige Anpflanzung aus.

Mögliche Wege auf den privaten Grundstücksflächen sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der Unterbau muss entsprechend wasserdurchlässig sein. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen sind nicht zulässig, damit der Schwermetallgehalt im Niederschlagswasser nicht erhöht wird.

Zum Schutz von Insekten sind für die Außenbeleuchtung (Wege- und Zufahrtsbeleuchtungen) energiesparende und insektenfreundliche Lampen mit insektendichtem Lampengehäuse zu verwenden.

8. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	4.007 m ²	100%
davon		
öffentliche Erschließungsfläche	347 m ²	8,5 %
private Grünfläche	3.660 m ²	91,5%

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ehningen

Stuttgart, den 01.03.2023/ 16.06.2023

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

R. Schneider/ J. Gärtner