

Gemeinde Ehningen

Bebauungsplan mit Satzung über Örtliche Bauvorschriften
„Gewerbegebiet Leimental/Mahden“Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.2019 und der Frist von einem Monat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Über die Stellungnahmen der Behörden wird im Folgenden berichtet:

	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange	Schrei- ben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Gemeinde Aidlingen	29.07.19	Die Gemeinde Aidlingen bringt keine Anregungen vor.	Kenntnisnahme.
2	Eisenbahn Bundes- amt	30.07.19	<p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken: </p> <p>Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, • das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, • die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der</p>	Kenntnisnahme. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bahnflächen. Die Verbreiterung des östlichen Fahrbahnrandes entlang der K1002 erfolgt auf gemeindeeigenen Flächen.

			Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.	
3	Gemeinde Hildrizhausen	30.07.19	Die Belange der Gemeinde Hildrizhausen werden durch die Planung der Gemeinde Ehningen nicht berührt. Die Gemeinde Hildrizhausen hat somit keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
4	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung	01.08.19	Laufende oder geplante Flurneuerungsverfahren sind von der Planung nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
5	TransnetBW GmbH	05.08.19	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Leimental/Mahden“ in Ehningen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Allerdings könnten sich mit dem Abschluss der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Schutzstreifen unserer Leitungsanlagen befinden. Wir bitten daher um eine weitere Beteiligung im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.	Kenntnisnahme. Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (A1 und A2) sind keine Hochspannungsleitungen betroffen
6	Handwerkskammer Region Stuttgart	08.08.19	Die Handwerkskammer Region Stuttgart begrüßt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Leimental/Mahden“ um den Bedarf dringend benötigter Gewerbeflächen zumindest teilweise decken zu können. Wir haben zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
7	Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS)	13.08.19	Zunächst dürfen wir darauf hinweisen, dass die ebenfalls im Verteiler genannte Regional Bus Stuttgart GmbH in Ehningen keine konzessionierten Busverkehre mehr betreibt. Aktuelle Betreiber sind die Firmen Pflieger aus Böblingen und Friedrich Müller aus Schwäbisch Hall. Das Plangebiet liegt außerhalb der im Nahverkehrsplan des Landkreises Böblingen definierten Einzugsbereiche vorhandener Bahn- und Bushaltestellen. Somit ist eine ÖPNV-Erschließung dieses Plangebiets vorzusehen, wobei dies mit den vorhandenen überörtlichen Buslinien nicht leistbar sein wird. Auch für die ÖPNV-Anbindung mit einer Ortsbuslinie ist die vorliegende Erschließungsplanung mit nur einer Zufahrt von der Randstraße alles andere als glücklich. Wir empfehlen daher unter dem Aspekt einer möglichst geradlinigen ÖPNV-	Kenntnisnahme. Im Plangebiet ist entlang der nördlichen Randstraße eine neue Bushaltestelle geplant und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

			Linienführung ohne zeitaufwändige Stich- und Schleifenfahrten eine weitre Straßenanbindung an die Mönchäcker – ggf. auch nur für den Busverkehr – einzuplanen.	
8	Regierungspräsidium Freiburg	14.08.19	<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper), welche im südlichen Randbereich des Plangebietes von quartärem Lösslehm mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von bis zu wenigen Metern überlagert werden.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Der Lösslehm neigt zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen</p>	<p>Berücksichtigung</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>

			gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
9	Gemeinde Altdorf	15.08.19	Durch die Planungen werden die Belange der Gemeinde Altdorf nicht berührt. Die Gemeinde Altdorf hat somit keine Anregungen oder Bedenken zum Verfahren.	Kenntnisnahme.
10	Regierungspräsidium Stuttgart - Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur	30.08.19	<p>Raumordnung</p> <p>Die Gemeinde Ehningen hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Leimental/Mahden“ beschlossen, der auf einem Gebiet von 5,6 ha ein Gewerbegebiet festsetzen soll. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die 6. Änderung des Flächennutzungsplans, um die Darstellung gewerblicher Bauflächen wie im Bebauungsplan zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist.</p> <p>Bei jeder Bauleitplanung ist die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne einer Bedarfsbegründung der Planung gem. § 1 Abs.3 BauGB darzustellen und zu prüfen. Wir weisen darauf hin, dass die Planunterlagen der jeweiligen Verfahren vollständig sein müssen, d.h. der Bedarfsnachweis ist sowohl in die Begründung zum Flächennutzungsplan wie auch zum Bebauungsplan aufzunehmen. Nur so kann beurteilt werden, ob die Planung tatsächlich erforderlich im Sinne der gesetzlichen Norm ist. Dies ist bisher noch nicht geschehen.</p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur parallel vorgelegten 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Leimental/Mahden“ vom 30.08.2019.</p> <p>Anmerkung: Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung. Der Bedarf wurde in der Begründung des Bebauungsplanes „Leimental/Mahden“ beschrieben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
11	Deutsche Bahn AG DB Immobilien	02.09.19	<p>Gegen den geplanten Bebauungsplan „Leimental/Mahden“ bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Der Mindestabstand von 3,50 m zu spannungsführenden Teilen ist jederzeit von Mensch und Maschine einzuhalten. Eine Unterschreitung der Abstände bedarf der Absprache und Zustimmung mit dem Gewerk Oberleitung der DB Netz AG.</p>	Kenntnisnahme. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Bahnflächen. Die Verbreiterung des östlichen Fahrbahnrandes entlang der K1002 Richtung erfolgt auf gemeindeeigenen Flächen.

			<p>Für jeglichen Einsatz von Kranen, Betonpumpen, Hubsteigern und ähnlichem ist vorab mit der DB Netz AG eine Kran-/ Maschinenvereinbarung abzuschließen - auch wenn diese den Sicherheitsabstand von 3,5 m zu spannungsführenden Teilen einhalten. Ansprechpartner für die Vereinbarung ist Herr Hoennicke (sven.hoennicke@deutschebahn.com). Es ist ein zeitlicher Vorlauf von 6 Wochen für die Bearbeitung der Kranvereinbarung zu berücksichtigen.</p> <p>Es darf unter keinen Umständen mit Baggern o.ä. über Gelände der DB AG geschwenkt werden.</p> <p>Arbeiten im Bereich der Eisenbahndrucklasten dürfen nur mit statischer Nachweisführung eines EBA-zugelassenen Ing.-Büros durchgeführt werden. Die Nachweise sind vor Ausführung der DB Netz AG vorzulegen.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Wir bitten Sie, uns weiter an Verfahren zu beteiligen und die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden.</p>	
12	Netze BW GmbH	02.09.19	<p><u>Stromversorgung</u></p> <p>Im Planbereich unterhalten wir folgende Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umspannstation Leimental • 20-kV-Freileitung UST Leimental - UST Nordwestliche Randstraße • 20-kV-Freileitung UST Leimental - UST Baresel • 20-kV-Kabel UST Leimental - UST Keck • sowie mehrere Niederspannungskabel zur Versorgung der bestehenden Gebäude <p>Im geplanten Ausbaubereich werden wir nach Fertigstellung der MSP- Verkabelung UST Leimental - UST Nordwestliche Randstraße die betroffene Freileitung zurückbauen. Ansonsten sind im Ausbaubereich derzeit keine weiteren Baumaßnahmen geplant. Um gegenseitige Beeinflussungen und Schaden zu vermeiden, ist bis dahin ein ausreichender Abstand einzuhalten. Im Bereich der 20-kV-Freileitung ist bis dahin darauf zu achten, dass mit Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 5,0 m zu den Leiterseile eingehalten wird. Es sind deshalb alle Beteiligten von dieser Notwendigkeit anhand des</p>	<p>Kenntnisnahme. Die bestehende Umspannstation am Grubstockweg wird im Plangebiet in Abstimmung mit der Netze BW ersetzt und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität neu verortet festgesetzt.</p>

			<p>Merkblatts Bagger und Krane - Elektrische Freileitungen" der Bau- Berufsgenossenschaft zu unterrichten.</p> <p>Wir bitten Sie, unsere bestehende Umspannstation Leimental als Versorgungsfläche nach § 9 (1) 12 BauGB festzusetzen. Außerdem benötigen wir für die elektrische Versorgung des Baugebiets voraussichtlich zwei Umspannstationen, die durch Dienstbarkeiten gesichert werden sollen. Der Platzbedarf beträgt jeweils ca. 4,0 m x 5,0 m. Wir bitten Sie, diese Plätze im Einvernehmen mit uns festzulegen.</p> <p>Einen Bestandsplan haben wir zu Ihrer Information beigelegt.</p> <p><u>Gasversorgung</u></p> <p>Für die Erschließung des Gewerbegebiets mit Gas ist die Erweiterung unseres Erdgasnetzes erforderlich. Die Netze BW wird jedoch erst anhand der tatsächlichen Nachfrage und unter Beachtung der wirtschaftlichen Kriterien über die Erweiterung des Gasnetzes entscheiden.</p> <p>Wir bitten Sie um eine weitere Beteiligung am Verfahren und um möglichst frühzeitige Mitteilung des geplanten Baubeginns.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird entsprechend verfahren.</p>
13	Landratsamt Böblingen Bauen und Gewerbe	12.09.19	<p><u>Baurecht</u></p> <p>Aus baurechtlicher Sicht bestehen zum jetzigen Planstand keine Bedenken.</p> <p>Wir empfehlen öffentliche Stellplätze vorzusehen.</p> <p>Es wird angeregt, den Entwurf des Textteils vor der Auslegung mit dem Baurecht abzustimmen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand am 26.02.2019 ein Scoping-Termin im Rathaus Ehningen statt. Dort wurden die Belange des Immissionsschutzes bereits thematisiert und die Beauftragung entsprechender Fachgutachten in Aussicht gestellt.</p> <p>Eine Stellungnahme kann erst nach Vorliegen dieser Gutachten erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird entsprechend verfahren.</p> <p>Keine Berücksichtigung. Aufgrund der Erfahrung in der Gemeinde Ehningen, dass öffentliche Stellplätze in Gewerbegebieten zulasten von Dauerparken (auch an Wochenenden) genutzt werden, sind öffentliche Stellplätze im Plangebiet nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Büro W&W Bauphysik vom 30.05.2022) wurden die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf der nordwestlichen Randstraße K 1002 sowie durch den</p>

Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Stuttgart-Horb untersucht. Zusätzlich wurde auch die Flächenverträglichkeit der im Bebauungsplan vorgesehenen gewerblich nutzbaren Teilflächen mit der bestehenden Nachbarschaft überprüft.

Für den Straßenverkehr wird der Orientierungswert tags für ein Gewerbegebiet [65 dB(A)] im gesamten Bereich der im Plangebiet festgesetzten „Baufenster“ eingehalten. Überschreitungen liegen nur für den bestehenden Holzbaubetrieb im Nahbereich der nordwestlichen Randstraße vor. Für den Schienenverkehr liegen die berechneten Beurteilungspegel tags im gesamten Bereich der neu geplanten „Baufenster“ unter dem Orientierungswert tags für ein Gewerbegebiet [65 dB(A)].

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in geplanten Gebäuden müssen passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen an den Gebäuden) getroffen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Leimental/Mahden“ müssen für die Außenbauteile der möglichen Gebäude die Anforderungen der Lärmpegelbereiche II bis IV eingehalten werden.

Südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich jenseits der Bahnlinie schutzbedürftige Wohnnutzungen in einem festgesetzten reinen bzw. allgemeinen

Wohngebiet. Im Rahmen der Flächenverträglichkeitsprüfung wurde festgestellt, dass die zulässigen Emissionen der Gewerbegebietsfläche in erster Linie nachts gegenüber den Kennwerten gemäß der DIN 18005 eingeschränkt werden müssen.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der einschlägigen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und der gleichlautenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an stöempfindlichen Nutzungen (Wohnnutzung) in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 vorgenommen.

Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die von den festgesetzten Gewerbegebieten ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 führt. Im Bebauungsplan ist die Geräuschkontingentierung in einzelnen Teilflächen (TF 1 bis TF 4) festgesetzt.

Wir möchten jedoch erneut anregen, auf die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung gemäß § 8 (3) BauNVO im Plangebiet aufgrund der Vorbelastung durch die östlich verlaufende Bahnlinie, sowie der grundsätzlichen Unverträglichkeit von Gewerbe- und Wohnnutzung zu verzichten

Naturschutz

Da zum Bebauungsplan keinerlei relevante Unterlagen vorliegen (textliche Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht, SaP oder weitere Gutachten), kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Stellungnahme abgegeben werden.

Wir verweisen auf das Protokoll zum Scopingtermin, (ARP 08.03.2019).

Landwirtschaft

Auf Seiten der Landwirtschaft bestehen gegen das geplante Vorhaben Bedenken. Das vorgesehene Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland bewirtschaftet. Diese Flächen gehen bei der Realisierung des Bebauungsplanes unwiderruflich verloren. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist eine Fläche von 2,9 ha als Freizeiteinrichtung und 1,6 ha als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan wird im Rahmen eines Parallelverfahrens geändert.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche macht es aus unserer Sicht erforderlich, dass der durch die Planungen vorwiegend betroffene Flächennutzer, nämlich die Landwirtschaft, in den Unterlagen zum Bebauungsplan hinreichend Erwähnung findet.

Die Erfassung der landwirtschaftlichen Belange und ihre Darlegung ist Grundlage für die Abwägung. Die landwirtschaftliche Betroffenheit ist anhand der digitalen Flurbilanz darzustellen.

Im beiliegenden Plan ist der nördliche Weg als Wirtschaftsweg, welcher teilweise in einen

Berücksichtigung.

Die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Bebauungsplan ausgeschlossen. Im Sinne einer Konfliktvermeidung mit Blick auf die vorrangige Zielsetzung der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen, werden Wohnungen ausgeschlossen um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Berücksichtigung.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht, eine faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes sowie eine Relevanzprüfung zum Artenschutz erstellt.

Berücksichtigung.

Die digitale Flurbilanz wird im Umweltbericht dargestellt.

Berücksichtigung.

Geh- und Radweg übergeht, eingeplant. Die angrenzenden Ackerflächen müssen weiterhin problemlos für die Bewirtschafter zu erreichen sein.

Die Ackerflächen werden von mind. drei Landwirten bewirtschaftet, wobei mindestens zwei Landwirte ihren Betrieb im Haupterwerb führen. Einer der drei Landwirte ist neben dem vorliegenden Bebauungsplan auch vom Bebauungsplan Riedbrunnen II in Gärtringen stark betroffen. Auf Grund der Summationswirkung wird der betroffene Landwirt in naher Zukunft mind. 12 ha Ackerland verlieren (hier: 1,4 ha).

Auf Grund der stetigen Entwicklung der Gemeinden steigt der Flächendruck der einzelnen Landwirte immens an. Um nicht noch weitere Flächen der Produktion zu entziehen ist bei der Suche nach naturschutzrechtlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auf planinterne und flächenschonende Maßnahmen zu setzen.

Außerdem sollte geprüft werden, ob der vorhandene Oberboden im Rahmen eines Oberbodenverbesserungskonzept auf weniger „gut“ landwirtschaftliche Ackerflächen aufgebracht werden kann.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst bei Vorliegen aller Unterlagen ergehen.

Wasserwirtschaft

Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des § 55 WHG zu erfolgen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu erarbeiten. Es ist gemäß dem Bewertungsverfahren der „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW) der Nachweis zu führen, dass die geplanten Maßnahmen geeignet und ausreichend sind.

Die Erschließung der bestehenden Ackerflächen ist nicht beeinträchtigt.

Berücksichtigung.

Folgende Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplan „Leimental/Mahden“ festgesetzt:

- A1 aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlich,
- A2 Bodenverbesserung kommt der Landwirtschaft zugute,
- A3 Ökokonto beansprucht keine landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Berücksichtigung.

Berücksichtigung.

Das anfallende Abwasser wird in Schmutzwasserkanälen gesammelt und dem bestehenden Mischwasserkanal nach Süden im Gärtringer Weg zugeführt. Anschließend erfolgt der weitere Transport über die Ortskanalisation bis zur Kläranlage im Aidlinger Tal.

Die Entwässerungskonzeption ist frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen Wasserwirtschaft abzustimmen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein gesondertes Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Hierfür sind folgende Planunterlagen in 4-facher Ausfertigung beim Amt für Wasserwirtschaft vorzulegen:

formloser Antrag

Übersichtslageplan

Erläuterungsbericht mit hydraulischen Nachweisen, Angabe der Summe der anfallenden abzuleitenden Wasser (Schmutz/Brauch/Niederschlag) und Prüfung nach dem Bewertungsverfahren der „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW früher LfU

Lageplan (mit Darstellung der Dach-/Oberflächenbefestigung und Gestaltung)

Entwässerungsplan (Grundleitungen)

Repräsentative Detailpläne/Schnitte (von allen Abwasserbehandlungsanlagen)

Das Einleiten/Versickern von Niederschlagswasser in ein Gewässer, welches von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächern stammt, ist behandlungs- und erlaubnisbedürftig (z.B. DIBt-zugelassene Filterelemente, Analyse des Filtersubstrats in min. 10-jährigem Rhythmus und gegebenenfalls Austausch.

Innenliegende Fallrohre von Regenabläufen in Hallenbereichen, die im Havariefall als Auffangbereich genutzt werden, sollten vermieden werden. Wo sie erforderlich sind, müssen sie mindestens bis zur möglichen Einstauhöhe im Havariefall, dicht und feuerfest ausgebildet werden (z. B. einbetonieren).

Die Entwässerung der PKW-Parkbereiche und deren Zufahrt (sowie Erschließungsstraßen) haben nach Möglichkeit dezentral zu erfolgen. Gegebenenfalls (Bewertungsverfahren der „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW) sind entsprechende Regenwasserbehandlungsanlagen vorzusehen. Diese Flächen sind durch geeignete Mittel von den Anlieferungszonen, Umschlagflächen, Laderampen / Hofflächen abzugrenzen.

Mitarbeiter- und Besucher- PKW-Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen) und zur Vegetation hin zu modellieren.

Das innerhalb des Gebiets anfallende Oberflächenwasser wird über Straßeneinläufe gesammelt und anschließend durch Regenwasserkanäle in den Straßen in das geplante Regenrückhaltebecken südlich des Plangebietes abgeleitet. Von diesem wird es gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal im Gärtringer Weg eingeleitet. Dieser mündet im weiteren Verlauf im Bereich der Herrenberger Straße in der Vorflut (Bach „Würm“). Vor der Einleitung des Regenwassers in das Regenrückhaltebecken erfolgt eine Behandlung des Regenwassers. Auf diese Weise wird der Gewässerschutz sichergestellt.

Anlieferungszone, Umschlagflächen, Laderampen / Hofflächen sind grundsätzlich an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Vor Einleitung des von Verkehrsflächen stammenden Niederschlagswassers ist durch geeignete Maßnahmen der Rückhalt von abschwemmenden und aufschwimmenden Stoffen (Schlämme, Öle, Benzin) sicher zu stellen.

Für die Niederschlagswasserableitung sind soweit möglich offene und naturnah gestaltete Gräben anzulegen.

Damit es bei zukünftigen Starkregenereignissen nicht zur Überlastung der Entwässerungsanlagen kommt, ist bei der Planung (Stichwort: Gefährdungsanalyse) und später im Rahmen der Erschließung durch geeignete Maßnahmen für eine schadlose Ableitung möglicher zusätzlicher Extremwassermengen zu sorgen (z. B. Einfassen der Straßen durch Hochbordsteine mit breitflächiger Ableitung in angrenzende Außenbereichsflächen).

Bodenschutz

Im Plangebiet stehen bereichsweise hochwertige Böden an. Insgesamt ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen.

Wesentliche Maßnahme zur Eingriffsminderung und zur Umsetzung des im § 1 (a) BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Böden ist ein bereits in der Planungsphase von einem erfahrenen bodenkundlichen Baubegleiter (BBB) erstelltes und mit dem Landratsamt abgestimmtes Bodenmanagement- und Verwertungskonzept (Bodenschutzkonzept). Die Umsetzung der Maßnahmen während der Bauphase ist von dem BBB zu begleiten und das Bodenschutzkonzept fortzuschreiben.

Für das Schutzgut Boden ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ und „Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“, Heft 23 (2010) der LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg vorzunehmen. Geeignete Maßnahmen der Eingriffsminderung bzw. hinsichtlich eines schonenden und sparsamen Umgangs mit dem Boden und entsprechende Monitoring-Maßnahmen sowie entsprechende Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind anzugeben.

Ggf. benötigte Baustelleneinrichtungsflächen sind in der Eingriffs-/Bilanzierung darzustellen.

Berücksichtigung.
Ein Bodenschutzkonzept wird im weiteren Verfahren erstellt.

Berücksichtigung.
Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde erstellt. Maßnahmen zur Eingriffsminderung und Kompensation des Bodens wurden berücksichtigt.

Kenntnisnahme.

			<p>Die Bewertung der voraussichtlichen Eingriffe und der Minimierungsmaßnahmen ist auf Grundlage folgender Unterlagen zu erstellen:</p> <p>bodenkundliche Profilansprache gem. Bodenkundlicher Kartieranleitung der oberen 1 - 2 m Boden an repräsentativen Schürfen</p> <p>Bodenkarten 1:50.000</p> <p>Bodenbewertungskarte des LGRB auf Basis der ALK , ALB- Daten 1:2.500,</p> <p>Bodenschätzung 1:2.500</p> <p>Unter den Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplanes sind folgende Regelungen zum Schutz des Bodens aufzunehmen und bereits bei der Erschließungsplanung des Gebietes zu beachten.</p> <p>Bei Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die/das nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“ und die DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ sowie die DIN 198915 „Bodenschutz bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben“. Die Vorschriften können zu den Öffnungszeiten nach Absprache im Landratsamt Böblingen, Zimmer D 323 eingesehen werden.</p> <p>Unbelasteter Bodenaushub ist getrennt nach Qualität (humoser Boden, kulturfähiger Unterboden, toniges oder steiniges Untergrundmaterial) und Eignung zu entnehmen, fachgerecht zu lagern und zu verwerten.</p> <p><u>Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich weder im Wasserschutzgebiet, noch in einem durch die Hochwassergefahrenkarte ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.</p> <p>Entlang des Grubstockwegs verläuft ein Entwässerungsgraben. Dieser ist in die Plandarstellung aufzunehmen. Sollen später ggf. Dachflächen an diesen Graben angeschlossen werden, ist die ausreichende Leistungsfähigkeit des Grabens und seines Anschlusses im Bereich der Nordwestlichen Randstraße nachzuweisen.</p>	<p>Es sind keine Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen.</p> <p>Berücksichtigung. Die Unterlagen wurden berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird entsprechend umgesetzt.</p> <p>Berücksichtigung Ein entsprechender Hinweis wird im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Der Gemeinde Ehningen wird empfohlen, für das Plangebiet eine Deckschichtenuntersuchung durchführen zu lassen, da nach den vorliegenden Bodenkarten von geringmächtigen Deckschichten auszugehen ist. Im Rahmen dieser Untersuchung sollten auch die hydrogeologischen Verhältnisse erhoben werden, damit zukünftige Bauvorhaben im Plangebiet von Bauherren und Behörden leichter beurteilt werden können. Wir bitten um Vorlage des entsprechenden Gutachtens.</p> <p>Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten (Erkundungsmaßnahmen, Baugrube, Bauwasserhaltung, Gründung) sind beim Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - anzuzeigen und bedürfen ggf. zusätzlich zur Baugenehmigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>Sollte sich während der Bauarbeiten herausstellen, das grundwasserführende Schichten tangiert werden oder wenn tatsächlich Grundwasser anfällt, ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen - Amt für Wasserwirtschaft - zu informieren.</p> <p>Eine dauerhafte Grund- bzw. Schichtwasserabsenkung oder -ableitung ist aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht zulässig. Es dürfen keine Bauwerksdrainagen an den Schmutzwasser-, Regenwasserkanal oder das Oberflächengewässer angeschlossen werden, damit keine dauerhafte Ableitung von Grund- oder Schichtwasser erfolgt.</p>	<p>Berücksichtigung. Ein geotechnischer Bericht liegt vor.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird entsprechend umgesetzt.</p>
		<p><u>Straßenbau</u></p> <p>Von Seiten des Amtes für Straßenbau bestehen keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan. Es wird auf die nachfolgenden Anmerkungen hingewiesen.</p> <p>Anmerkungen: Für den Anbau der Linksabbiegespur ist vor Bau dieser eine Ablösevereinbarung mit der Gemeinde Ehningen abzuschließen.</p> <p>Die notwendigen Sichtdreiecke aus dem Gewerbegebiet auf die Kreisstraße sind einzuhalten (siehe Anlage) und um die Freihaltung dieser Sichtfelder zu gewährleisten gilt hier ein Pflanz- und Aufstellverbot.</p> <p>Durch die nahe Bebauung zur Kreisstraße sind ggfs. geeignete Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, Lärmschutzwand etc. notwendig. Diese Maßnahmen und Kosten sind vom Bauherrn / Bauträger / Gemeinde selbst</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

			<p>zu tragen, zu veranlassen und ggfs. genehmigen zu lassen.</p> <p><u>Straßenverkehr</u></p> <p>Gegen die aktuellen Planungen bestehen aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Böblingen keine Bedenken. Ein fachlicher Austausch zur Planung hat bereits im Rahmen eines Scoping-Termins stattgefunden.</p> <p>Der Straßenverkehrsbehörde ist rechtzeitig ein (angepasster) Beschilderungs- und Markierungsplan vorzulegen.</p>	Kenntnisnahme.
14	Unitymedia BW GmbH	12.09.19	<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsverfahren weiter zu beteiligen.</p>	Kenntnisnahme.
15	Stadt Böblingen	19.09.19	<p>Der Regionalplan des Verband Region Stuttgart legt für Ehningen einen Schwerpunkt für Wohnungsbau, nicht aber für Industrie und Gewerbe fest.</p> <p>Die unterschiedlichen Größenangaben für das Gewerbegebiet Leimental/Mahden sind verwirrend und nicht nachvollziehbar:</p> <p>Im Aufstellungsbeschluss wird die Größenangabe von 2,41 ha durchgestrichen mit Vermerk „redaktionelle Korrektur“ und mit 5,6 ha bezeichnet. Der Geltungsbereich weist 4,5 ha aus und die Umfrage der Ehninger Betriebe ergab einen Bedarf von 3,5 ha.</p> <p>Die Abwägung ist für die Stadt Böblingen nicht nachvollziehbar.</p>	Kenntnisnahme. Nach aktuellem Planstand beträgt die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 4,03 ha.
16	Verband Region Stuttgart	16.10.19	<p><u>Sachvortrag:</u></p> <p>In der Gemeinde Ehningen werden Gewerbeflächen für die Erweiterung bzw. Verlagerung ortsansässiger Gewerbebetriebe benötigt. Eine Umfrage der Gemeinde bei den Gewerbetreibenden im Jahr 2018 ergab, dass ein Bedarf von ca. 3,5 ha besteht. Ausgewiesen werden soll eine ca. 5,6 ha große Fläche. Die Fläche des neuen geplanten Gewerbegebiets ist im rechtskräftigen FNP als Fläche für Gemeinbedarf (Zweckbindung Freizeiteinrichtungen 3,6</p>	Kenntnisnahme.

		<p>ha) bzw. als Fläche für Landwirtschaft (2 ha) dargestellt.</p> <p>Die Fläche für Gemeindebedarf wird nicht mehr benötigt, da das an dieser Stelle vorgesehene Vorhaben an einem anderen Standort realisiert wurde. Bisläng liegt für das Bebauungsplanverfahren die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Plangebietes sowie ein städtebauliches Konzept vor.</p> <p><u>Regionalplanerische Wertung:</u></p> <p>Der Regionalplan legt die Gemeinde Ehningen als Gemeinde im Siedlungsbereich fest. Hier können über die Eigenentwicklung hinaus Flächen bereitgestellt werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999 sind noch umfangreiche Gewerbeflächenpotenziale dargestellt (ca. 19 ha). Hierbei handelt es sich zum einen um noch unbebaute „gewerbliche Bauflächen Bestand“, die als Erweiterungsflächen für die Konzernzentrale eines ortansässigen Unternehmens dient. Zum anderen sind „gewerbliche Bauflächen Planung“ dargestellt, die als Arrondierungsflächen für zwei ortansässige Großbetriebe vorgehalten werden. Flächen für kleinere und mittlere Unternehmen stehen in der Gemeinde Ehningen damit nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Zusätzlich zu dem konkret gemeldeten Flächenbedarf sollen aufgrund der regionalplanerischen Festlegung der Gemeinde als Gemeinde im Siedlungsbereich weitere Ansiedlungen möglich sein.</p> <p>Der Umfang der Gewerbeflächenausweisung erscheint daher angemessen. Die neu entstehenden Gewerbeflächenpotenziale wie auch die durch die Verlagerung bestehender Betriebe frei werden Flächen im Bestand sind bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.</p> <p>Das städtebauliche Konzept der vorliegenden Planung sieht eher kleinteilige Grundstückszuschnitte und Baustrukturen vor, wie sie typischer Weise für eine Wohnbebauung zu erwarten sind. Angesichts des städtebaulichen Ziels, Flächen für die gewerbliche Entwicklung zu schaffen, sollten Wohnnutzungen im geplanten Gewerbegebiet nur deutlich untergeordnet zulässig sein. Zudem könnte ein durch Wohnnutzung geprägtes Gewerbegebiet zu Nutzungskonflikten (Lärmimmissionen etc.) führen und so eine gewerbliche Nutzung zusätzlich einschränken.</p> <p>Angeregt wird daher die Grundstückszuschnitte nicht zu kleinteilig vorzunehmen.</p> <p>Die regionalplanerischen Regelungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen bei</p>	<p>Berücksichtigung. Wohnungen und Einzelhandelsbetriebe werden im Bebauungsplan ausgeschlossen.</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>den Festsetzungen des Bebauungsplans sind zu beachten.</p> <p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass nördlich des Plangebietes in der Raumnutzungskarte ein Vorbehaltsgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe gemäß Plansatz 3.5.1 (Z) festgelegt ist. Durch den Betrieb des Steinbruchs kann es zu gegebenenfalls zu Lärm- und Staubemissionen o.ä. kommen.</p> <p>Die Planung liegt in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (Plansatz 3.2.2 (G)). Daher ist der Erhaltung der besonders geeigneten landwirtschaftlichen Böden im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.</p>	Kenntnisnahme.
		<p>Beschlussvorschlag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Planung stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen. 2. Das neu entstehende Gewerbeflächenpotenzial ist bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen. 3. Es wird darauf hingewiesen, dass die regionalplanerischen Regelungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten sind. 4. Die mit dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft verbundenen Belange sind bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen. 5. Es wird empfohlen, Wohnnutzungen nur deutlich untergeordnet zuzulassen, um die Flächen vorrangig für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten sowie mögliche Nutzungskonflikte hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Belange zu vermeiden . 6. Auf das nördlich des Plangebiets befindliche Vorbehaltsgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe wird hingewiesen. 	Kenntnisnahme.

Von folgenden Stellen gingen keine Schreiben ein:

	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange
1	Bundesnetzagentur Dienstgebäude Bonn
2	IHK Mittlerer Neckar Böblingen
3	Polizeidirektion Böblingen
4	BUND Landesgeschäftsstelle Stuttgart
5	Landesnenschutzverband Baden-Württemberg
6	Regional Bus Stuttgart
7	GVV Gärtringen
8	Gemeindeverwaltung Gärtringen
9	Stadt Holzgerlingen

Aufgestellt; Stuttgart, 22.07.2022
ARP