

Sitzungsvorlage GVV Gärtringen-Ehningen Vorlage Nr. 2025/157	
Amt / Sachgebiet:	Bauamt
Bearbeiter*in:	Samsel, Georg
Aktenzeichen:	60-621.3-GS
Sitzungstermin:	05.11.2025 GVV
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

Aufstellungsbeschluss der 10. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Teilbereich Aidlinger Weg

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen/Ehningen beschließt, ein Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans 2005 Gärtringen/ Ehningen nach § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

1. Anlass der Planung

In der Gemeinde Gärtringen besteht seit langem eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH mit der Erstellung eines ganzheitlichen Innenentwicklungskonzeptes beauftragt. Darin wurde unter anderem der Flächen- und Wohnraumbedarf sowie die Potenziale im Bestand bzw. der Innenentwicklung ermittelt. Die im Jahr 2024 vorgelegten Ergebnisse legen dar, dass die Gemeinde einen deutlichen zusätzlichen Wohnraumbedarf bis zum Jahr 2035 hat. Da dieser nicht allein durch die Außenentwicklung gedeckt werden kann, wurden auch Innenentwicklungs- und Arrondierungsflächen hierfür aufgezeigt. Eine dieser Flächen ist I3 „Erweiterung Aidlinger Weg“ mit 0,4 ha.

Für diese Fläche wurde bereits 2016 ein erster Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren „Aidlinger Weg II“ gefasst. Diese damaligen Planungsabsichten und der aktuell dargelegte Bedarf sind Anlass für die Gemeinde, die bauliche Entwicklung für Wohnzwecke in diesem Bereich erneut anzugehen.

Die aktuellen Planungsüberlegungen umfassen eine Fläche von 1,0 ha und ermöglichen somit die effektivere Nutzung einer Innenentwicklungsfläche.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan 2005 als öffentliche Grünfläche „Friedhof“ dargestellt. Zudem gilt momentan für den Planbereich der Bebauungsplan „Friedhoferweiterung“ aus dem Jahr 1977, der ebenfalls eine Grünfläche „Friedhof“ festsetzt.

Um das Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung zu erreichen sind sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan zu ändern.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorgesehenen Umnutzung von gemeindeeigenen Flächen kann entlang des Aidlinger Weges die von Süden kommende Wohnbebauung fortgeführt werden und Richtung Westen ein Wohnquartier erschlossen werden. Da auch bereits östlich Wohnbebauung besteht, stellt die vorliegende Planung eine sinnvolle weitere Entwicklung dar.

Das vom Büro mquadrat vorgelegte städtebauliche Konzept sieht eine verdichtete Bebauung vor, die verschiedene Wohnformen anbietet. So sollen neben Einfamiliengebäuden auch Doppel- und Reihenhäuser entstehen. Dabei sollen überwiegend Gebäude mit begrünem Flachdach errichtet werden, was sich mit Blick auf die Entwässerung und Klimaresilienz positiv darstellt.

Durch die angestrebte Wohndichte kann von rund 39 neu entstehenden Wohnungen ausgegangen werden, die etwa 85 Personen neuen Wohnraum bieten. Damit wird die nach dem Regionalplan vorgegebene Bruttowohndichte von 60 Einwohnern/ha im 1,0 ha großen Plangebiet deutlich eingehalten.

Somit kann auf der Fläche des Änderungsbereichs ein Teil des Bedarfs an Wohnraum effizient und unter Berücksichtigung der Belange Klima und Umwelt gedeckt werden.

Die Entwicklung des Plangebietes „Aidlinger Weg“ aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist aufgrund der vorhergehenden Ausführungen nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans (Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) erfolgen. Für den Änderungsbereich ist die Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen.

3. Größe und Lage des Plangebiets

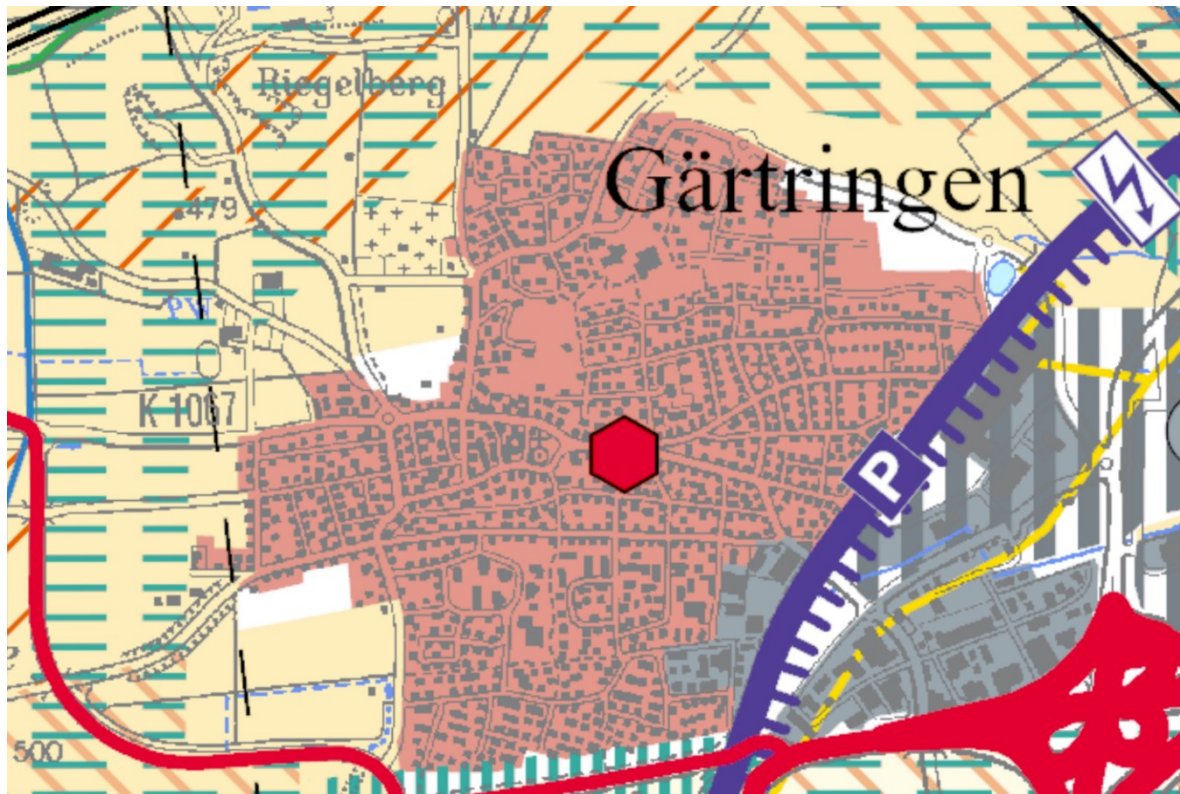
Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Gärtringen, auf den Flächen des Friedhofs. Die aktuellen Friedhofsflächen gehen über den Bedarf hinaus und werden somit nicht mehr für Bestattungen benötigt. Der Bereich, der nun für eine Bebauung genutzt werden soll, liegt direkt am Aidlinger Weg und umfasst etwa 1,0 ha.

Maßgeblich ist der Abgrenzungsplan vom 05.11.2025 (Anlage 1).

4. Einführung in bestehende Rechtsverhältnisse

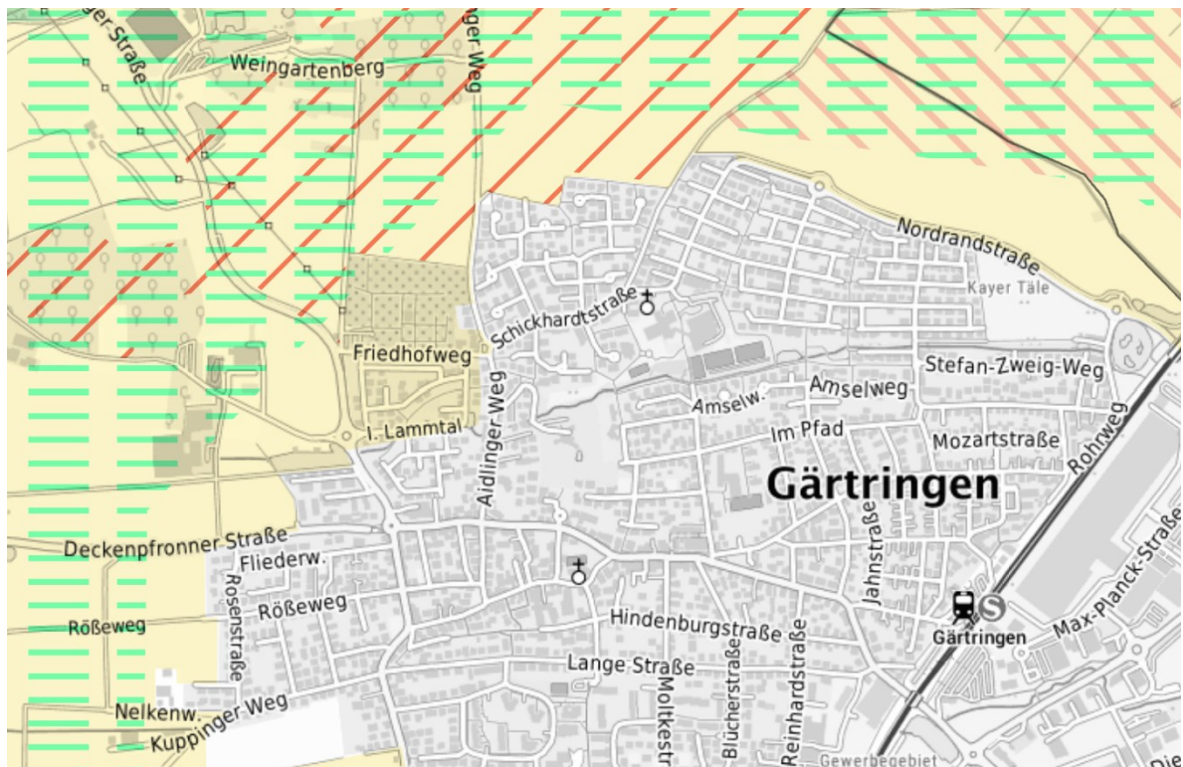
Regionalplan

Die Gemeinde Gärtringen liegt gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009 (zuletzt geändert 28.04.2023) im Verdichtungsraum Stuttgart zwischen den Mittelzentren Herrenberg und Böblingen / Sindelfingen und damit direkt an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Herrenberg (- Horb am Neckar). Gärtringen gehört zum Siedlungsbereich mit verstärkter Siedlungstätigkeit.



Der Bereich des Friedhofs ist als Gebiet für Landwirtschaft (VBG) (PS 3.22 (G)) dargestellt. Auch die umgebenden Flächen im Süden, Westen und Norden sind als solche enthalten. Im Osten hingegen sind Siedlungsflächen Wohnen und Mischgebiet dargestellt. Richtung Norden und Westen grenzen zudem ein Regionaler Grünzug (VRG) (PS 3.1.1 (Z)) sowie ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) (PS 3.2.1 (G)) an den Friedhof an.

Hierbei ist nun jedoch darauf hinzuweisen, dass die Inhalte des Regionalplanes nicht fortgeschrieben sind. Die seit der Erarbeitung des Regionalplanes erfolgte Entwicklung kann den Daten des Regionalen Rauminformationssystem Stuttgart entnommen werden:



Quelle: Regionale Freiraumstruktur, [Regionales Rauminformationssystem Stuttgart](#)

Hier lässt sich die bauliche Entwicklung südlich der Friedhofsfläche („Im Lammtal“) auf den als Gebiet für Landwirtschaft enthaltenen Flächen nachvollziehen. Auch die Friedhofsfläche ist deutlich zu erkennen.

Unter diesen Voraussetzungen ist eine weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet städtebaulich nachvollziehbar und die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nicht (mehr) entgegen den Zielsetzungen des Regionalplanes.

5. Gutachten und Untersuchungen

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a u. § 2 a BauGB) erstellt.

Aufgrund der bisherigen Planungsüberlegungen wurden bereits artenschutzrechtliche Voruntersuchungen 2020 bzw. 2021 erarbeitet. Aufgrund der zeitlichen Komponente erfolgte in diesem Jahr (2025) nochmals eine Aktualisierung, so dass zwischenzeitlich bereits ein Artenschutz-Fachbericht vorliegt. Dieser wird im weiteren Verfahren der Flächennutzungsplanänderung als Anlage beigefügt.

6. Weitere Vorgehensweise

Nach Beschluss durch die Verbandsversammlung führt die Verwaltung das 10. Flächennutzungsplanänderungsverfahren fort. Der Aufstellungsbeschluss wird durch die Verwaltung ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgestellt:
Ehningen, 05.11.2025

A handwritten signature in black ink, reading "Lukas Rosengrün". The signature is written in a cursive style with a horizontal line at the end.

Lukas Rosengrün
Verbandsvorsitzender Bürgermeister

Anlagen: Anlage1_1591_FNP_2025-11-05