

<b>Sitzungsvorlage Gemeinderat Vorlage Nr. 2026/016</b>	
Amt / Sachgebiet:	Bauamt
Bearbeiter*in:	Häring, Dan
Aktenzeichen:	621.41
Sitzungstermin:	10.02.2026 GR
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich



## **Sachstandsbericht Bebauungsplan „Eingemachtes Wäldle„ – Umweltbericht, Zielabweichungsverfahren und Ausgleichsmaßnahmen**

### **Beschlussvorschlag:** Kenntnissnahme

### **Einleitung:**

Die Verwaltung verfolgt das Ziel, den Bebauungsplan „Eingemachtes Wäldle“ im Jahr 2026 abzuschließen und einen entsprechenden Satzungsbeschluss zu erreichen. Voraussetzung hierfür ist der Abschluss des erforderlichen Zielabweichungsverfahrens, sowie die fachlich belastbare Ausarbeitung der umwelt- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die im Umweltbericht konzeptionell darzustellen sind.

### **Frühere Beratungen:**

GR 22.10.2024 Vorlage 2024/119

### **Sachverhalt:**

Die Verwaltung befindet sich derzeit in der Ausarbeitung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Eingriffe, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sind. Aufgrund der Komplexität der Eingriffe besteht ein hoher Abstimmungsbedarf zwischen Verwaltung, Fachgutachtern, Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB).

Zwischenzeitlich wurden sämtliche notwendigen Fachgutachten für die Erstellung des Umweltberichts sowie für das Zielabweichungsverfahren erstellt. Hierzu zählen insbesondere das Schallschutzgutachten, das geologische Gutachten sowie das Bodenschutzkonzept, welche aus den Anforderungen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hervorgegangen sind. Die Ergebnisse wurden fachlich bewertet und in den Umweltbericht integriert.

Das Schallschutzgutachten zeigt keine unlösbaren Konflikte auf. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet keine Wohnnutzungen zulässig sind, was jedoch bereits der bisherigen Planungsabsicht entspricht. Weitere schalltechnische Auflagen ergeben sich daraus nicht.

Das geologische Gutachten bestätigt vergleichbare Untergrundverhältnisse wie im südlich angrenzenden Bereich. Daraus resultieren erhöhte Anforderungen an die Gründung von

Gebäuden sowie an den Straßen- und Wegebau. Diese Mehrkosten wurden bereits in der Grobkostenschätzung des Büros ARP berücksichtigt.

Das Bodenschutzkonzept sieht vor, den anfallenden Oberboden über einen längeren Zeitraum zwischenzulagern und diesen anschließend auf gemeindeeigenen Flächen im Rahmen von Renaturierungsmaßnahmen oder anderen Bodenmaßnahmen wiederzuverwenden. Eine klassische Verwertung im Sinne einer unmittelbaren Bodenverbesserung ist nicht möglich, da durch die Rodung der Wurzelstöcke eine Vermischung von Ober- und Unterboden erfolgt und zudem ein hoher organischer Anteil (Wurzelreste, Holzanteile) vorliegt. Der Boden muss daher mehrere Jahre zwischengelagert werden, bevor eine Weiterverwertung möglich ist. Aus diesem Grund kann die Verwendung des Oberbodens nicht positiv in der Ökobilanz angerechnet werden.

Im Eigentum der Gemeinde Ehningen befinden sich derzeit rund 2 ha Wiesenflächen, die grundsätzlich als potenzielle Aufforstungsflächen in Betracht kommen. Diese liegen ausschließlich im Bereich der Brunnenwiesen bei den Wilhelm-Schäfer-Quellen. Flächen im Bereich der Füllesbrunnen stehen hierfür nicht mehr zur Verfügung, da sie als Magermähwiesen kartiert sind und eine Aufforstung dort naturschutzfachlich ausgeschlossen ist. Weitere Restflächen im Bereich der Füllesbrunnen wurden bereits im laufenden Jahr aufgeforstet und für einen anderen forstrechtlichen Ausgleich herangezogen.

Ob die gemeindeeigenen Flächen für den Ausgleich genutzt werden sollen oder alternativ Flächen in Nachbarkommunen bzw. Landkreisen heranzuziehen sind, ist noch gesondert zu entscheiden.

Die größte Herausforderung bleibt weiterhin der artenschutzrechtliche Ausgleich, insbesondere im Hinblick auf die Haselmaus. Durch die Verschiebung des Plangebietes nach Norden konnte der Eingriff bereits deutlich reduziert werden. Dennoch verbleibt ein Eingriff in bestehende Lebensräume. Das Artenschutzgutachten prognostiziert, dass der Lebensraum von zwei Haselmausindividuen entfällt und entsprechend funktional gleichwertig wiederhergestellt werden muss.

Der erforderliche Ausgleich für die Haselmaus muss in unmittelbarer Nähe zum Eingriff erfolgen (max. 500 m). Die Bühlallee sowie die Bahnlinie stellen für die Haselmaus unüberwindbare Barrieren dar, sodass ein Ausgleich in diesen Richtungen nicht möglich ist.

Derzeit wird geprüft, ob der Ausgleich im Bereich des ehemaligen Häckselplatzes, innerhalb bestehender Fichtenstrukturen, entlang des Waldsaums an der Bühlallee sowie entlang des Waldrands am Radschnellweg in Richtung Böblingen realisiert werden kann.

Zur Konkretisierung der Planung sind enge Abstimmungen mit dem Forst und der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Die sogenannten CEF-Maßnahmen müssen dabei nicht nur artenschutzfachlich wirksam sein, sondern auch eine weiterhin wirtschaftliche Waldbewirtschaftung ermöglichen, ohne künftig Habitatstrukturen zu zerstören oder unverhältnismäßig hohe Unterhaltungs- und Pflegekosten zu verursachen.

Der weitere Ablauf des Bebauungsplanverfahrens „Eingemachtes Wäldle“ stellt sich wie folgt dar:

Bis Mitte Februar soll die forstrechtliche Konzeption für den artenschutzrechtlichen Ausgleich der Haselmaus erarbeitet werden. Diese wird anschließend durch den beauftragten Tierökologen in den Umweltbericht eingearbeitet und fachlich konkretisiert. Um mit einem funktionierenden und abgestimmten Ausgleichskonzept in die weitere Bauleitplanung einzusteigen, ist vorgesehen, den Umweltbericht vor der zweiten Offenlage mit den beteiligten Fachbehörden (Forst, Untere Naturschutzbehörde und Bodenschutz)

abzustimmen. Diese Abstimmung kann voraussichtlich bis Mitte März erfolgen. Anschließend wird der abgestimmte Umweltbericht in die Unterlagen zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Vor der Durchführung der zweiten Offenlage ist es sinnvoll, das erforderliche Zielabweichungsverfahren einzuleiten, da zu diesem Zeitpunkt alle notwendigen Unterlagen vorliegen. Für das Zielabweichungsverfahren ist von einer Bearbeitungsdauer von rund vier Monaten auszugehen, sodass eine Rückmeldung voraussichtlich nach den Sommerferien erwartet werden kann. Im Anschluss daran kann die zweite Offenlage des Bebauungsplans durchgeführt werden.

Ziel ist es, dieses Jahr den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan zu fassen.

Parallel zum bauleitplanerischen Verfahren soll die Verwaltung gemeinsam mit dem Gemeinderat und der Feuerwehr in die weitere Planung einsteigen und das Raumbuch aktualisieren. Der erste Termin ist nach den Osterferien geplant.

Mit dem Satzungsbeschluss können anschließend die erforderlichen CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) umgesetzt werden. Zwischen der Herstellung der CEF-Maßnahmen und dem Beginn der Waldumwandlung sollten mindestens zwei Jahre liegen, um den betroffenen Tierarten ausreichend Zeit zu geben, die neu geschaffenen Habitatstrukturen anzunehmen. Gleichzeitig sollte der Zeitraum drei Jahre nicht überschreiten, um eine Doppelbelegung von alten und neuen Strukturen zu vermeiden. Zudem ist es zwingend erforderlich, unmittelbar nach der Rodung mit den Bauarbeiten zu beginnen, um eine Neuansiedlung von Arten der Offenland- oder Brachflächen (z. B. Zauneidechsen) zu verhindern und dadurch zusätzliche artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Der Vollständigkeit halber soll erwähnt werden, dass die Verwaltung bereits 2020 und 2021 deutlich und eindringlich darauf hingewiesen hat, welche zeitlichen Dimensionen eine Umsetzung des Rettungszentrums am Standort „Eingemachtes Wäldchen“ zu Folge hat.

### **Umweltauswirkungen:**

Die umwelt- und artenschutzrechtlichen Auswirkungen werden im Umweltbericht umfassend dargestellt. Der Bebauungsplan erfordert umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere im Bereich Wald, Boden und Artenschutz (Haselmaus).

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für Gutachten, Ausgleichsmaßnahmen und Flächenbereitstellung sind Bestandteil der weiteren Planung und werden im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplans konkretisiert und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Aufgestellt:  
Ehningen, 31.01.2026



**Lukas Rosengrün**  
Bürgermeister

**Anlagen:**