

# BEGRÜNDUNG

## Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung und Ziele und Zwecke der Planung .....	1
2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.....	2
3	Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse .....	3
4	Beschreibung des Plangebietes.....	5
5	Bauliches Konzept.....	8
6	Gutachten / Untersuchungen .....	9
7	Umweltbelange.....	9
8	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	10
9	Flächenbilanz .....	12
10	Bodenordnung / Folgeverfahren .....	12
11	Auswirkungen des Bebauungsplans .....	12

## 1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern plant den Neubau der Anton-Walter-Schule im Bereich zwischen der bestehenden Friedrich-Schiller-Schule und der Egelseehalle. Die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für diesen Neubau werden bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sondergebiet Schulzentrum Gewann Egelsee“ – 1. Änderung, in Kraft getreten am 17.09.1993, gelegt.

Der bestehende Lieferverkehrsanschluss der Festhallenbühne an der L 1202 soll künftig auch für die Erschließung der Mensaküche der Anton-Walter-Schule und für einige Lehrerparkplätze genutzt werden. Die bestehende Zufahrt dient aktuell nur dem Lieferverkehr zur Festhalle (mit geringen Zu- und Abfahrten) und wurde im Rahmen einer Sondernutzungserlaubnis vom Regierungspräsidium als Straßenbau- lastträger geduldet. Damit die Zufahrt ausgebaut und dauerhaft für den Lieferverkehr zur Mensa und zur Erschließung der geplanten Lehrerparkplätze dienen kann, soll die Zufahrt durch den vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden und als solche straßenverkehrsrechtlich gewidmet werden.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens hat der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern den Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Sitzung am 31.05.2022 gefasst.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,2 ha.

## **2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13A BAUGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen die im Folgenden dargelegt werden:

### **Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB**

#### 1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Der Neubau der Anton-Walter-Schule in direkter Nachbarschaft zur Friedrich-Schiller-Schule und der Egelseehalle ist eine Maßnahme der innerörtlichen Nachverdichtung. Durch den Ausbau der bestehenden Zufahrt dient der vorliegende Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Form einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

#### 2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Da im vorliegenden Fall keine Grundflächenzahl oder Größe der Grundfläche festgesetzt ist, ist die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2.200 m<sup>2</sup> und liegt somit, auch unter Annahme einer Vollversiegelung, unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> des § 13a BauGB.

#### 3. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

*„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“*

(§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden.

#### 4. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

#### 5. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und §10a Abs. 1 BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB). Damit sind die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 7).

Auf die Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

### **3 EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

#### **Regionale Einbindung**

Übergeordnete Planwerke sind der Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg 2002 und der Regionalplan Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009.

#### **Landesentwicklungsplan (LEP)**

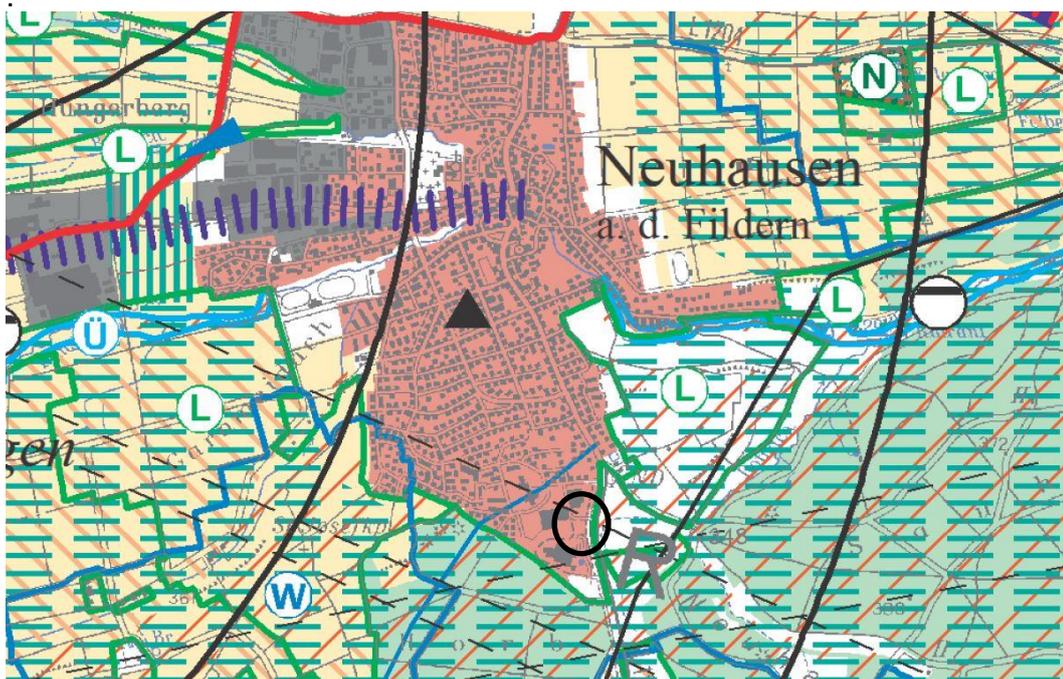
Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 gehört die Gemeinde Neuhausen a.d.F. zum Landkreis Esslingen und liegt innerhalb des Verdichtungsraumes der Region Stuttgart im Mittelbereich Esslingen. Neuhausen a.d.F. liegt nicht im Bereich landesplanerischer Entwicklungsachsen.

### **Regionalplan**

Im Regionalplan Verband Stuttgart, Satzungsbeschluss von 22.07.2009, ist die Gemeinde Neuhausen a.d.F. als „Gemeinde mit Eigenentwicklung“ ausgewiesen. Neuhausen liegt innerhalb der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart – Filderstadt – Neuhausen a.d.F. – Wendlingen – Kirchheim unter Teck.

Als Begründung zur regionalen Entwicklungsachse wird u.a. folgendes aufgeführt: „(...)Für die Gemeinde Neuhausen a.d.F. ist darauf hinzuweisen, dass sie zwar in die regionale Entwicklungsachse aufgenommen wurde - aber nicht als Siedlungsbereich dargestellt ist. Sie ist vielmehr als Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung (nach PS 2.4.2 Z) festgelegt und kann erst nach Realisierung entsprechender Schienen-Personennahverkehrsmittel als Siedlungsbereich behandelt werden. (...)“ (Textteil des Regionalplans S. 35).

Das Plangebiet selbst ist als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ gekennzeichnet. Nördlich schließt ebenfalls „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ an. Östlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Sauhag“ an

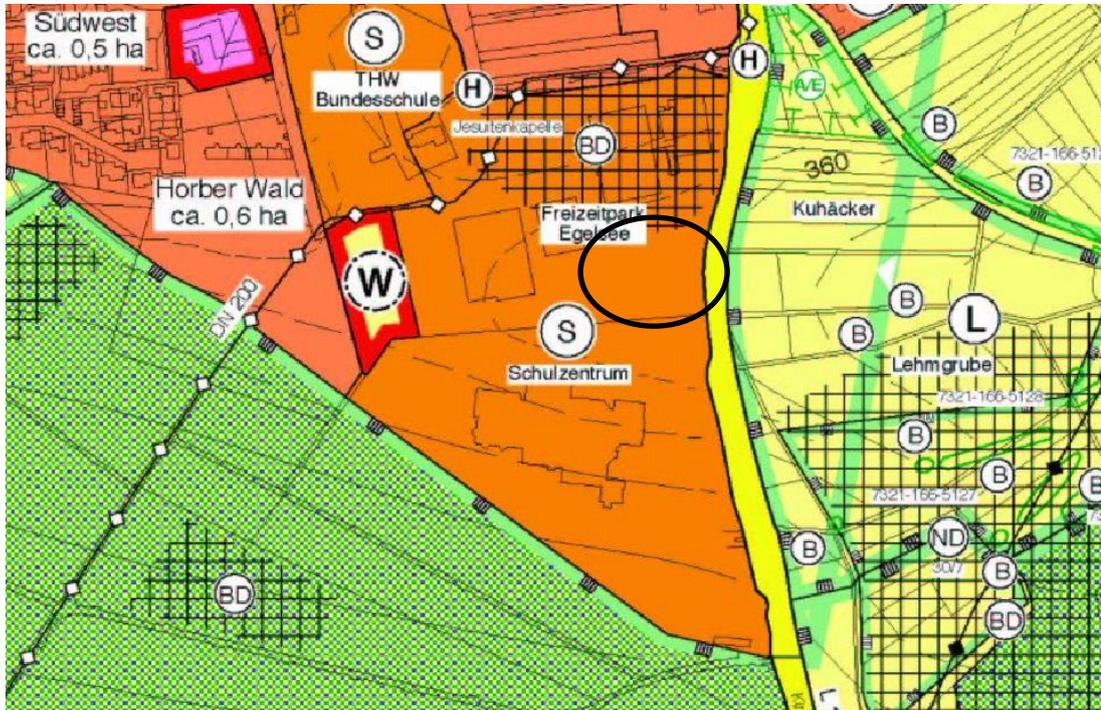


**Abbildung 1:** Auszug aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009, mit Darstellung des Planbereichs (schwarze Umrandung)

### **Flächennutzungsplan**

In der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1999 – 2020, bekannt gemacht am 13.07.2006, der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, ist das Plangebiet als Sonderbaufläche Freizeitpark Egelsee / Schulzentrum ausgewiesen. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist im Grundsatz gegeben, da die vorliegende Planung der Erschließung der Sonderbaufläche dient und per se nicht separat im Flächennutzungsplan dargestellt wird (siehe Abbildung 2). Die Belange der im nördlichen Bereich dargestellte Fläche

„flächenhafte ur- und frühgeschichtliche Denkmale (ungefähre Lage)“ werden im Verlauf des Verfahrens geprüft.



**Abbildung 2:** Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1999 – 2020, bekannt gemacht am 13.07.2006, der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, mit Darstellung des Geltungsbereiches (blaue Umrandung)

### **Bebauungspläne**

Der vorliegende Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sondergebiet Schulzentrum Gewann Egelsee“, 1. Änderung. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Inhalte des genannten rechtsverbindlichen Bebauungsplans für den maßgeblichen Geltungsbereich unwirksam.

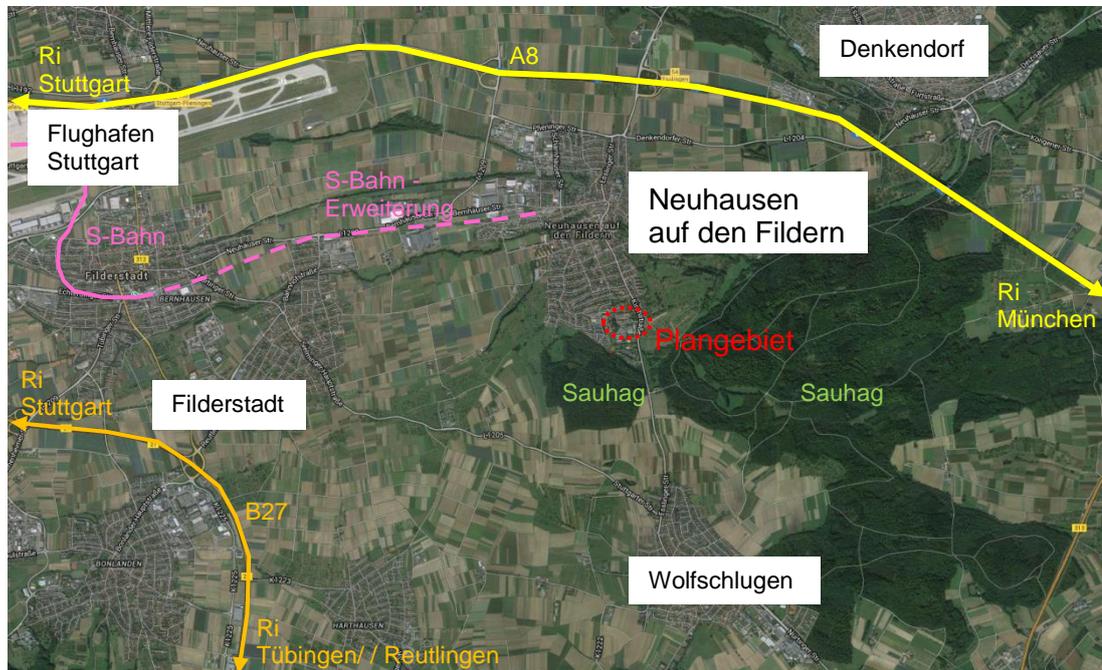
Südlich des Geltungsbereiches liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Akademiegärten“, der am 01.06.2017 in Kraft trat.

## **4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **Lage im Siedlungsraum**

Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern gehört zur Metropolregion Stuttgart und liegt im Landkreis Esslingen. Die Landeshauptstadt Stuttgart liegt in ca. 15 km Entfernung zu Neuhausen a.d.F. und Esslingen in ca. 10 km Entfernung.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde sehr gut sowohl an das örtliche, als auch das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Neuhausen a.d.F. verfügt über zwei Autobahnanschlüsse an die Autobahn A8 (Richtung München / Stuttgart). Der Flughafen Stuttgart ist über die A8 unmittelbar erreichbar. Die S-Bahn, die bislang noch in Filderstadt-Bernhausen endet, soll bis nach Neuhausen verlängert werden.



**Abbildung 3:** Gemeinde Neuhausen auf den Fildern im Großraum (Quelle: Bilder © 2020 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Landeshauptstadt Stuttgart, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (©2009))

Das Plangebiet knüpft direkt an die Landesstraße L 1202 an und ist somit in das öffentliche Straßennetz eingebunden.

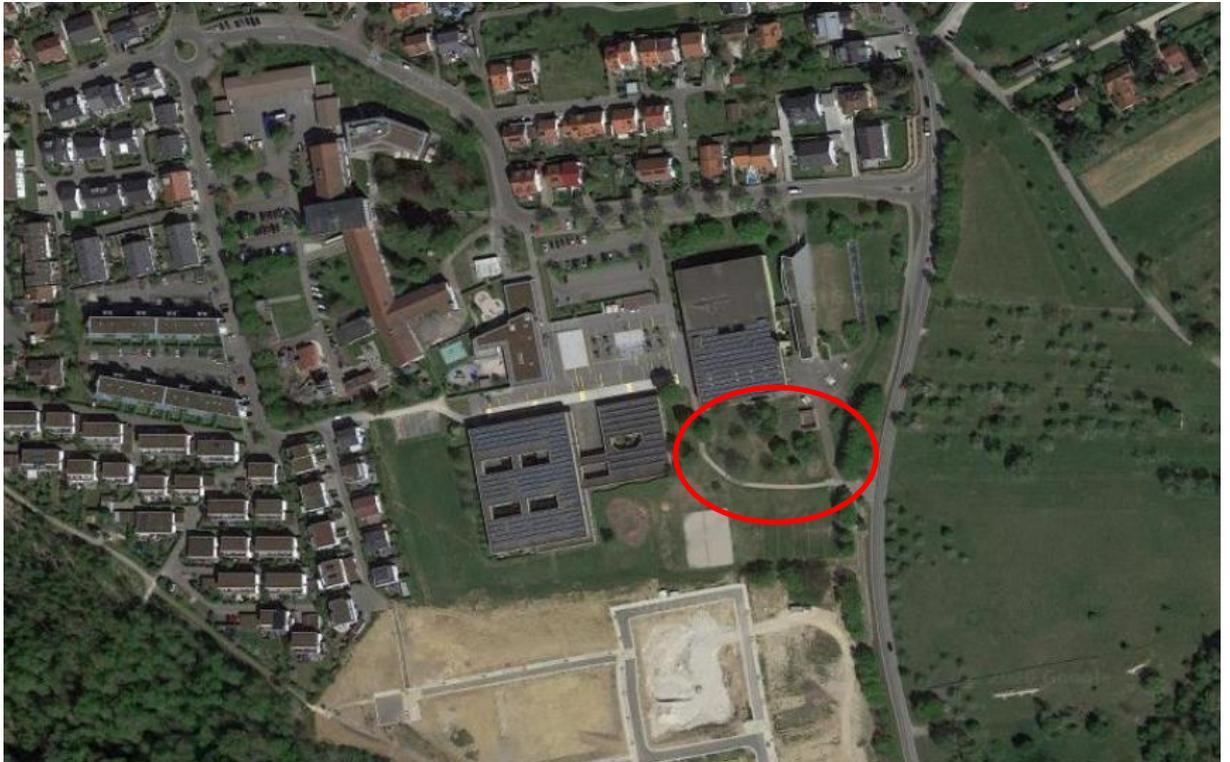
### **Naturräumliche Lagebedingungen**

Naturräumlich liegt die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern in der Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land, im Naturraum Filder (Naturraum-Nummer 106). Der Naturraum erstreckt sich als leicht gewellte Hochebene mit langgezogenen Bündeln flacher Talmulden zwischen dem Schurwald im Osten und dem Glemswald im Südwesten. Es handelt sich um eine nach Westen vorgeschobene und in südlicher Richtung abfallende Liasplatte des Albvorlandes. Diese ist mit fruchtbarem Lösslehm bedeckt, die bis heute zu einer intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung geführt haben. Die Ackernutzung ist auf der Hochfläche vorherrschend (Quelle: LUBW).

### **Bestehende Nutzung - außerhalb**

Das Plangebiet liegt im Bereich des bestehenden Schulzentrums im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Neuhausen. Die Neuplanung des Straßenanschlusses mit Lehrerparkplätzen und Anlieferung befindet sich zwischen dem bestehenden Bolzplatz, Skateplatz und Jugendhaus, Egelseehalle und dem geplanten Schulneubau im Westen.

Südlich des Geltungsbereiches entsteht das Wohngebiet „Akademiegärten“ das sich derzeit in Bau befindet.



**Abbildung 4:** Luftbild mit Plangebiet, rot umrandet (Quelle: Bilder © 2020 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Landeshauptstadt Stuttgart, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (©2009))

#### **Bestehende Nutzung - innerhalb**

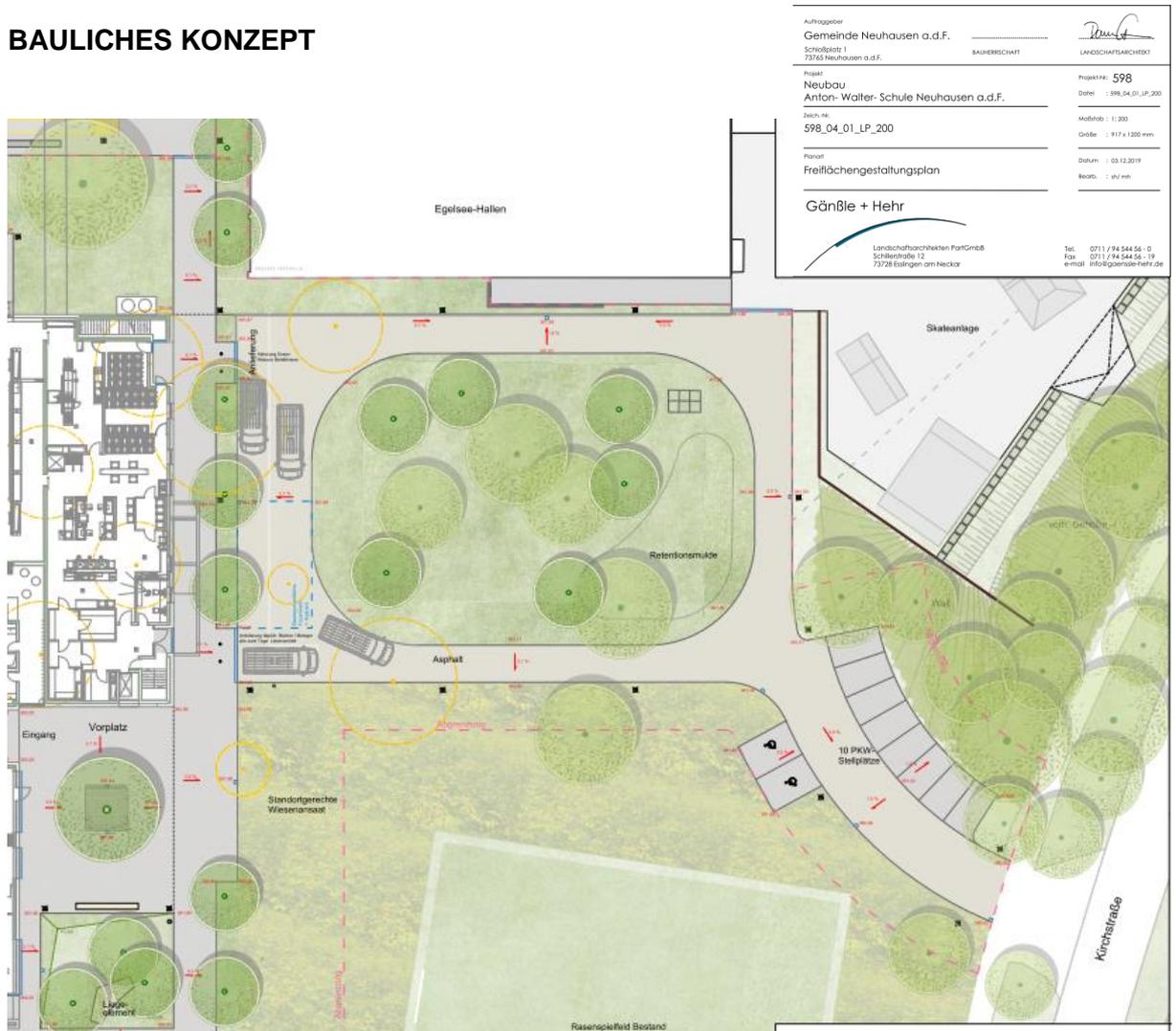
Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Lieferverkehrsanschluss der Festhallenbühne an der L 1202. Die bestehende Zufahrt dient aktuell nur dem Lieferverkehr zur Festhalle (mit geringen Zu- und Abfahrten) und wurde im Rahmen einer Sondernutzungserlaubnis vom Regierungspräsidium als Straßenbaulastträger geduldet. Der teilweise vorhandene Grünbestand wird soweit als möglich in die Planung integriert.

#### **Geltungsbereich**

Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Flurstückes Nr. 5003 und bezieht einen Teil des Flst. Nr. 5994 (Kirchstraße L 1202) für den Straßenanschluss mit ein.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,2 ha.

**5 BAULICHES KONZEPT**



**Abbildung 5:** Außenanlagenplanung Neubau Anton-Walter-Schule, Gänßle + Hehr, Esslingen a. N., Planstand 03.12.2019.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung sieht die Aufwertung der bestehenden Lieferzufahrt für die Mensaküche der Anton-Walter-Schule und für Lehrerparkplätze vor. Dabei wird wie bisher direkt an die Kirchstraße L 1202 angeschlossen und entsprechend der einschlägigen Richtlinien ausgebaut. Im weiteren Verlauf des Anschlusses sollen insgesamt 10 PKW-Stellplätze, darunter zwei behindertengerechte Stellplätze, realisiert werden. Die Anlieferung erfolgt als Ringchluss entlang der Egelseefesthalle und dem Schulneubau. Im zentralen Bereich wird die Fläche begrünt und dient als Retentionsmulde für anfallendes Niederschlagswasser.

## **6 GUTACHTEN / UNTERSUCHUNGEN**

### **Verkehrliche Untersuchung**

Um die Auswirkungen der Planung auf das bestehende Straßennetz zu untersuchen wurde durch das Büro tögelplan eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt. Auf die detaillierten Ergebnisse der „verkehrlichen Untersuchung zum geplanten Straßenanschluss des Neubaus der Anton-Walter-Schule an die L 1202 in Neuhausen auf den Fildern, tögelplan, 04.02.2020 wird verwiesen.

### **Artenschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen der Planung auf geschützte Tier und Pflanzenarten zu untersuchen. Dies erfolgte Anhand einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, die als Anlage zum Bebauungsplan aufgenommen ist (Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, StadtLandFluss, Nürtingen, 25.08.2020).

## **7 UMWELTBELANGE**

Zwar Bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Fläche und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt. Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Innenentwicklungsmaßnahme eines bereits teilweise versiegelten Bereiches handelt.

### **Schutzgut Mensch**

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nur während der Durchführung der Erschließungsarbeiten zu befürchten. Diese sind nur bauzeitlich und somit temporär beschränkt.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die vorliegende Planung bezieht bestehende Grünstrukturen ein und beschränkt sich weitestgehend auf den Ausbau bereits bestehender, versiegelter Flächen. Erhebliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros StadtLandFluss hat ergeben, dass keine Verbotstatbestände gem. BNatSchG ausgelöst werden.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem Bestand, nur leicht erhöht. Um den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans gerecht zu werden, ist dies unumgänglich.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Anfallendes Niederschlagswasser wird in einer Retentionsmulde im Zentrum der Ringschließung gesammelt und kann versickern.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind nicht zu befürchten, da das Gebiet bereits vorbelastet ist und die vorliegende Planung nur wenige Flächen für eine Neuversiegelung in Anspruch genommen werden.

### **Schutzgut Landschaft**

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt und somit nicht betroffen.

### **Schutzgut Wechselwirkungen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Erhebliche Auswirkungen durch die vorliegende Planung sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgebiete**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der geplanten Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal sehr beschränkt.

## **8 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **A.1 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

#### **A.1.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Der Zufahrtsbereich zu den geplanten Lehrerparkplätzen umfasst größtenteils die bestehende Zufahrt und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

#### **A.1.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Personalparkplatz“**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sollen die geplanten Lehrerparkplätze realisiert werden.

#### **A.1.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Anlieferung“**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anlieferung“ dient der Realisierung des Ringschlusses zur Anlieferung der Festhalle und dem Schulneubau.

**A.2 Öffentliche Grünfläche**

Die Festsetzung dient dem Schutz des zentralen Bereichs des Ringschlusses als Grünfläche.

**A.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**A3.1 Oberflächenbeläge**

Die geplanten Stellplätze sollen offenporig erstellt werden, damit dort anfallendes Niederschlagswasser versickern kann. Um zu verhindern, dass verschmutztes Wasser der Fahrbahn zufließt, muss eine Aufkantung hergestellt werden.

**A3.2 Artenschutzmaßnahmen**

Die Festsetzungen dienen dem Schutz von Vögeln entsprechend der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung.

**A.4 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

**A.4.1 Pflanzbindung**

Die bestehenden Bäume im Inneren des Ringschlusses sollen erhalten bleiben und werden demzufolge durch die Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

**A.4.2 Pflanzzwänge**

Die festgesetzten Pflanzzwänge dienen der weiteren Eingrünung des Plangebietes und ergänzen die bestehenden Vegetationsstrukturen.

**9 FLÄCHENBILANZ**

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 2.436 m<sup>2</sup> großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 196 m <sup>2</sup>	8 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Personalparkplatz):	ca. 366 m <sup>2</sup>	15 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Anlieferung):	ca. 929 m <sup>2</sup>	38 %
Öffentliche Grünfläche:	ca. 945 m <sup>2</sup>	39 %

**10 BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN**

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern. Boden ordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

**11 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

Die vorliegende Planung sichert langfristig die Erschließung des Schulbereichs. Sie dient der Verkehrssicherheit und der städtebaulichen Ordnung.

Neuhausen auf den Fildern, den 21.09.2022

.....  
Ingo Hacker  
Bürgermeister