

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung und Ziele und Zwecke der Planung.....	1
2	Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse.....	2
3	Bauflächenbedarfsnachweis	8
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.....	13
5	Städtebauliches Konzept.....	16
6	Erschließung / Ver- und Entsorgung	20
7	Gutachten / Untersuchungen	24
8	Umweltbericht.....	31
9	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....	32
10	Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften.....	41
11	Flächenbilanz.....	43
12	Bodenordnung / Folgeverfahren	43
13	Auswirkungen des Bebauungsplans	44

1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

In der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern hat die Nachfrage nach Wohnbaufläche in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Der Bedarf entsteht zum einen durch ortsansässige Bewohner bzw. deren Kinder mit ihren jungen Familien, die in Neuhausen auf den Fildern gerne weiterhin wohnen möchten. Gleichzeitig wächst die Nachfrage durch die steigende Standortgunst in der Region Stuttgart insbesondere im Hinblick auf den kommenden Ausbau der S-Bahn mit einer Endhaltestelle in der Ortsmitte Neuhausens.

Um die Baulandnachfrage bedienen zu können ist die Gemeinde bestrebt, die letzten im Flächennutzungsplan noch enthaltenen Wohnbau-Reserveflächen zügig zu aktivieren. Beim Planbereich östlich der Ziegelei handelt es sich um eine solche Reservefläche. Als Voraussetzung für die anstehende Baulandentwicklung hat die Gemeinde im Jahr 2014 daher ein städtebauliches Konzept entwickelt und auf dieser Grundlage im Jahre 2015 ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt. Aus dem Wettbewerbsverfahren ist der Investor Wilma Wohnbau Süd GmbH, Stuttgart gemeinsam mit der dem Planungsbüro ARP (Architekten Partnerschaft GbR, Stuttgart) als Gewinner hervorgegangen. Die Gemeinde wird gemeinsam mit dem Investor den westlichen Gebietsteil entwickeln. Die Planung sieht hierfür eine vielfältige Mischung aus Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen vor. Der nördliche und östliche Teil des Plangebiets verbleiben im Eigentum der Gemeinde, die hier am Gebietsrand Bauplätze für private Bauherren zum Bau von Eigenheimen bereitstellen möchte.

Ziel der Planung sind die Umsetzung der vorliegenden städtebauliche Konzeption sowie der Planung des Investors und eine zügige Bereitstellung des dringend benö-

tigten Baulandes. Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll die Entwicklung eines attraktiven, qualitativ hochwertigen Wohngebietes planungsrechtlich gesichert werden.

Aufgrund seiner engen Verzahnung mit dem bestehenden Wohngebiet „Ziegelei“ und der Mitbenutzung vorhandener Infrastruktur und der Überplanung von baulich teilweise bereits vorbelasteten Flächen weist die vorliegende Planung auch einige für die Innenentwicklung typische Aspekte auf. Mit dem Ausbau wird das bestehende Wohngebiet „Ziegelei“ arrondiert, die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene Bauflächenreserve aktiviert und die Konversion des ehemaligen Ziegeleibetriebes abgeschlossen.

Bestehende Infrastruktur in Form eines Spielplatzes und eines Regenrückhaltebeckens soll weiter nach außen an den neuen Gebietsrand verlegt werden, wodurch eine flächenoptimierte Erschließung und Parzellierung innerhalb des Plangebietes möglich wird. Der Standort ist gut an die bestehende Bebauung und aufgrund der Nähe zur Ortsmitte auch gut an die innerörtliche Versorgungsinfrastruktur angebunden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern hat daher in öffentlicher Sitzung am 01.03.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Östlich Ziegelei“ zusammen mit den Örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,58 ha.

2 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 Region 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).*

Mit der konkreten Planung der S-Bahn-Verlängerung von Filderstadt nach Neuhausen ist mittlerweile eine örtlich und regional bedingte Besonderheit gegeben, in deren Folge die Gemeinde als Siedlungsbereich behandelt werden kann (vgl. auch Kapitel 4).

Das Plangebiet selbst ist als Fläche für „Landwirtschaft, sonstige Fläche“ dargestellt sowie als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ und „Gewässer“. Ein „Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG), PS 3.2.1 (G)“ ist im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens geringfügig tangiert. Im Osten grenzt ein regionaler Grünzug (VRG), PS 3.1.1 (Z), sowie ein Landschaftsschutzgebiet an.

Der Planbereich tangiert das Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, welches nahezu den gesamten südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern umfasst, nur marginal. Der kleinmaßstäbliche Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan befindet sich außerhalb des östlich benachbarten regionalen Grünzuges und steht größtmäßig in keinem Verhältnis zum flächigen Gesamtumfang des Vorbehaltsgebietes. Dessen Grenze kann im Rahmen der Bauleitplanung aufgrund dessen parzellenscharfer Darstellung ausgeformt werden. Der betroffene Bereich des Vorbehaltsgebietes ist sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan „Ziegelei“ mit einer Fläche zur Regenwasserrückhaltung überplant und damit der erforderlichen Infrastruktur zur Erschließung des Wohngebietes „Ziegelei“ zugeordnet. Der Bebauungsplan steht daher in keinem Konflikt zu dem im Regionalplan ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet.

Gemäß der Stellungnahme des Verband Region Stuttgart vom 24.03.2016 stehen der Planung regionalplanerische Ziele nicht entgegen.

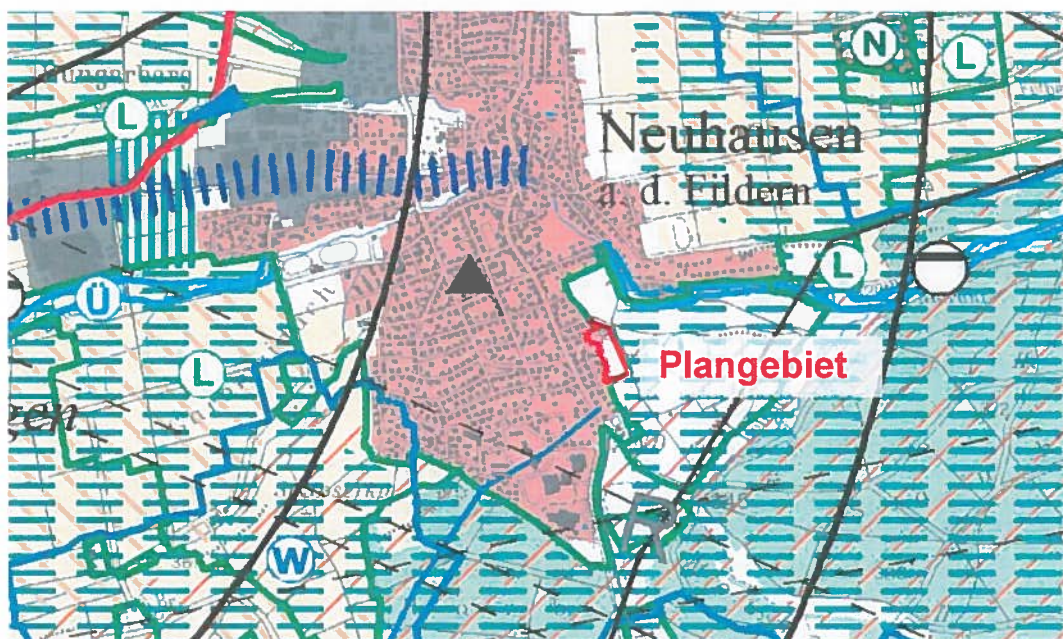


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22.07.2009, mit Darstellung des Geltungsbereichs (rote Umrandung)

Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1999 – 2020, bekannt gemacht am 13.07.2006, der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, ist das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 1.6 ha als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Nach dem Flächennutzungsplan sind für die geplante Wohnbaufläche „Östlich Ziegelei“ ca. 0.6 ha dargestellt. Zudem erstreckt sich das Plangebiet über bereits als Bestand im FNP dargestellte Wohnbaufläche (ca. 0.3 ha). Damit sind ca. 60% des Plangebiets bereits für Wohnnutzung vorgesehen.

Die dargestellten Grünflächen umfassen für das RRB (Regenrückhaltebecken) ca. 0.4 ha und für den Kinderspielplatz ca. 0.3 ha. Die Grünflächen sind Bestandteil der Infrastruktur des bestehenden Wohngebiets „Ziegelei“ und im zugehörigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ziegelei“ planungsrechtlich als „Fläche für die Regenrückhaltung“ und als „durchgrünter Spiel- und Aufenthaltsbereich“ gesichert.

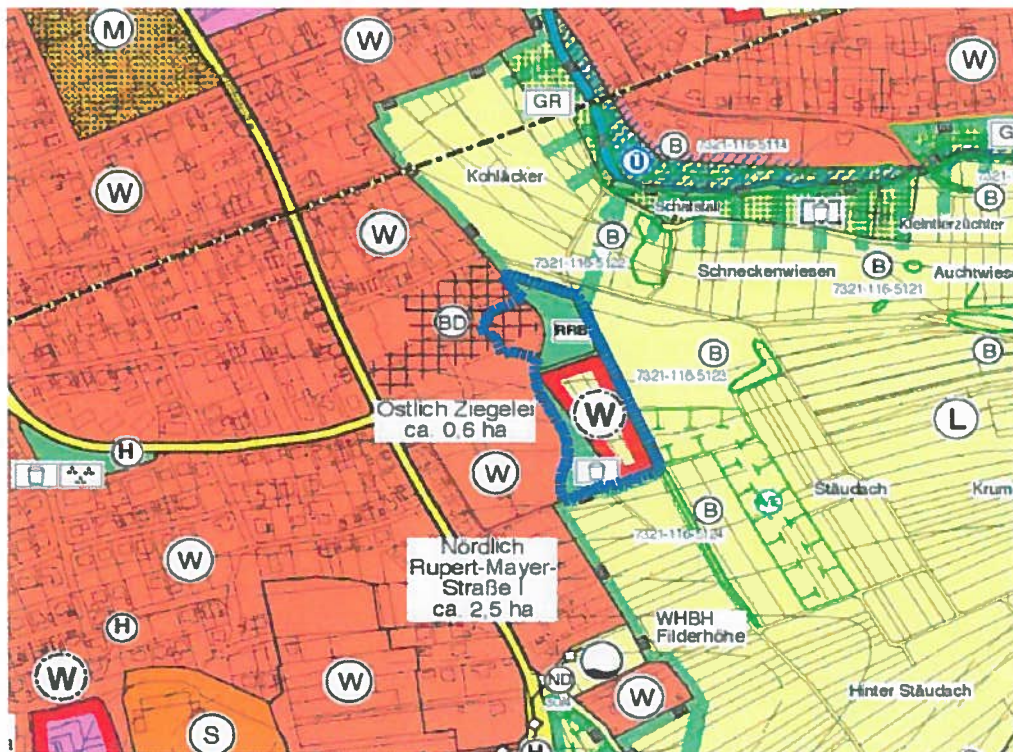


Abbildung 2: Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1999 – 2020, bekannt gemacht am 13.07.2006, der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, mit Darstellung des Geltungsbereichs (blaue Umrandung)

Gemäß Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist für die ausgewiesene Erweiterungsfläche „Östlich Ziegelei“ von einer Bebauung mit circa 40 Reihenhäusern auszugehen. Der nun vorgelegte Bebauungsplan „Östlich Ziegelei“ weist eine ähnliche Anzahl an Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Hausgruppen auf. In ihren Grundzügen entspricht die vorliegende Bauleitplanung somit den Darstellungen und Intentionen des Flächennutzungsplans, da sie den baulichen Bestand und die im Flächennutzungsplan, in isolierter Randlage ausgewiesene Wohnbauweiterungsfläche lediglich arrondiert und in einen praktikablen, funktionalen Zusammenhang bringt. Die Standorte des Spielplatzes und des Retentionsbeckens

werden in ihrer Lage an die neue Situation angepasst und in unmittelbarer Nachbarschaft in den Außenbereich verlegt.

Da jedoch die **Grünflächen** (Kinderspielplatz und Regenrückhaltebecken) weitgehend mit einem Allgemeinen Wohngebiet überplant werden, ist der Bebauungsplan in diesen Bereichen (insgesamt ca. 0,65 ha) nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine **Änderung des Flächennutzungsplans** ist im Parallelverfahren für diese Bereiche nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ziegelei“, in Kraft getreten am 10.06.1994 an dessen westlichen Rand. Die darin festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf / Kindergarten, die Fläche für Regenrückhaltung sowie der durchgrünte Spiel- und Aufenthaltsbereich werden durch den aktuellen Bebauungsplan „Östlich Ziegelei“ überplant.

Der Bebauungsplan „Ziegelei“ setzt angrenzend an den vorliegenden Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0.3 bzw. 0.35 und einer Satteldachbebauung mit Traufhöhen von 5.75 m bzw. 8.50 m fest.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Bebauungsplan „Ziegelei, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 04.06.1998.

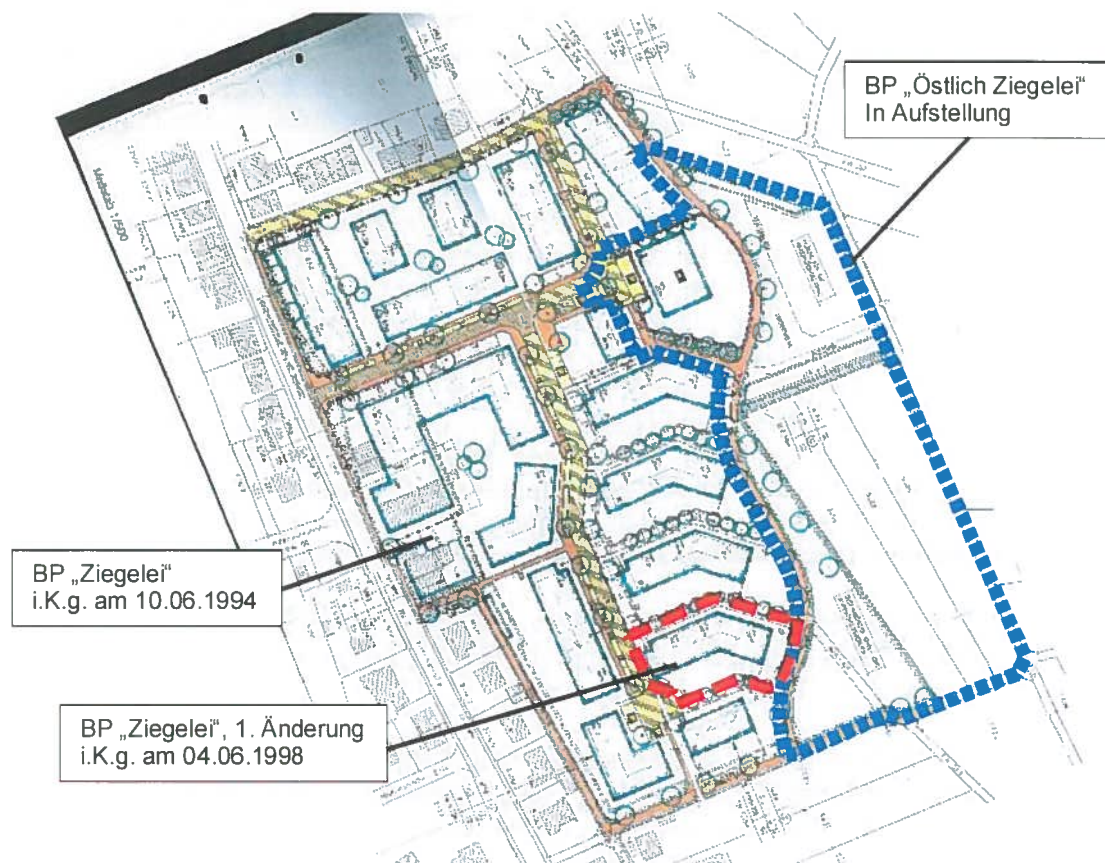


Abbildung 3: Bebauungsplan „Ziegelei“, mit Darstellung der Geltungsbereiche „Ziegelei, 1. Änderung“ (in rot) und dem Geltungsbereich „Östlich Ziegelei“ (in blau)

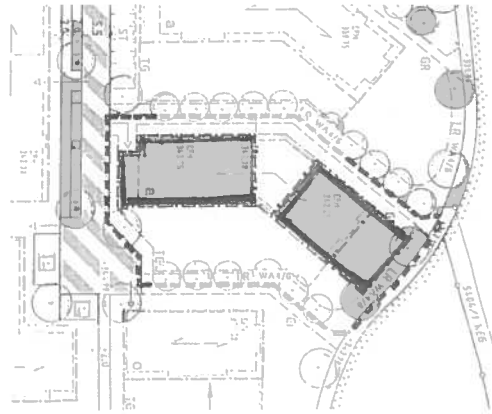


Abbildung 4: Bebauungsplan „Ziegelei“, „Ziegelei, 1. Änderung

Landschaftsschutzgebiet

Südlich und östlich des Plangebietes grenzt der Teilbereich E des Landschaftsschutzgebietes „Neuhausen a.d.F.“ gem. Schutzgebietsverordnung vom 13. September 1996 an. Das Plangebiet selbst wird nicht tangiert.

Nördlich außerhalb des Geltungsbereichs, im Landschaftsschutzgebiet, soll das gemeindeeigene Flurstück 5402 renaturiert werden, dabei ist die Anlage von Spielgeräten vorgesehen. Die Gemeinde hat den Abstimmungsprozess mit der unteren Naturschutzbehörde bereits eingeleitet, hierfür ist eine naturschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die naturschutzrechtliche Erlaubnis wurde bereits eingereicht und die Planung mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die naturschutzrechtliche Erlaubnis wurde am 9.2.2017 durch das Landratsamt Esslingen erteilt.

Biotope

Auf der nördlichen Seite des B-Plangebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben, welcher in ein Regenrückhaltebecken (RRB) mit Land-Schilfröhricht mündet. Dieses ist als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG BW ausgewiesen. Im Zuge der Erschließung wird die Neuanlage eines RRB nordöstlich des B-Plangebietes notwendig. Die zugehörige wasserrechtliche Erlaubnis wurde am 21.10.2014 erteilt (LRA ESSLINGEN 2014) und umfasst auch den Entfall des alten RRB. Wie mit der unteren Naturschutzbehörde vereinbart, ist nach derzeitigem Kenntnisstand das Land-Schilfröhricht funktional unmittelbar nordöstlich neben dem B-Plangebiet in dem neuen RRB anzulegen. Die Kompensation des Land-Schilfröhrichts erfolgt in vollem Umfang (vgl. Umweltbericht, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, 09. Juni 2016 ergänzt am 09. März 2017).

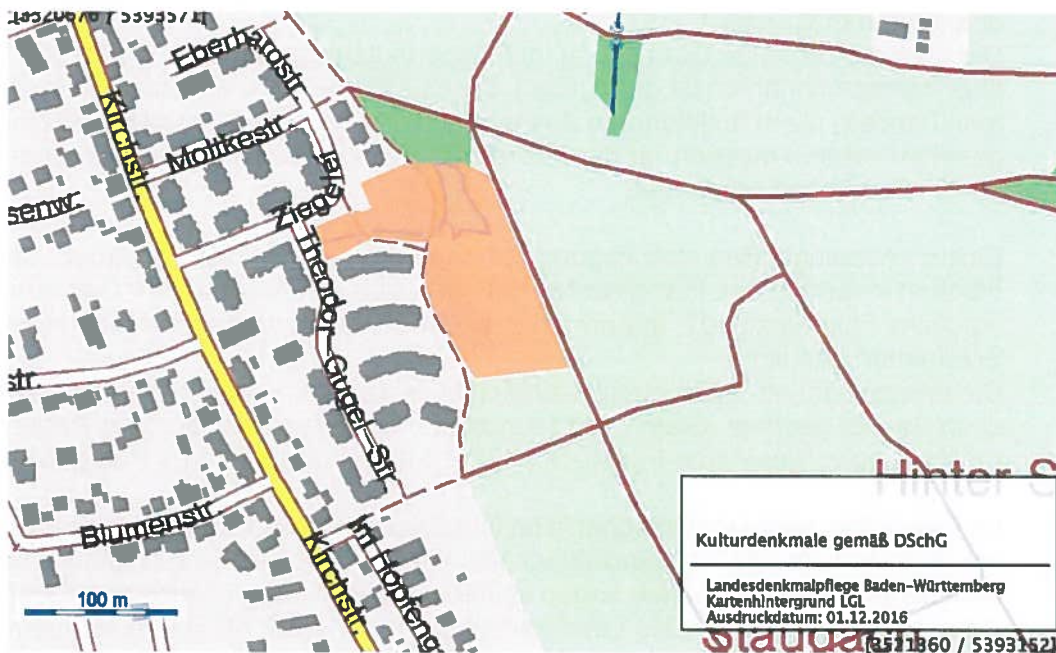
Nördlich außerhalb des Plangebietes befindet sich das kartierte Offenlandbiotop Nr. 173211160099 „Baumhecke am östlichen Siedlungsrand von Neuhausen“. Das Biotop ist von der Planung nicht betroffen.

Südöstlich außerhalb des Planbereichs befand sich der nicht mehr existierende Biotop-Einzelstandort Nr. 7321-16-51-24 „Feldhecke südlich der alten Ziegelei“, der auf mittlerweile überholte Biotoptypenkartierungen zurückging.

Kulturdenkmal

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. §2 DSchG: Jungsteinzeitliche Siedlung. 1925 und 1965 wurde in der Lehmgrube (alte Ziegelei) eine bandkeramische Siedlung des 6. Jahrtausends v. Christus angeschnitten. Es kamen auch wenige Scherben der Urnenfelder- und der römischen Zeit zu Tage.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzungen ist das Gebiet jedoch bis auf eine Tiefe von ca. 3 m anthropogen bereits stark überformt.



Eingriff in landwirtschaftliche Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriffen in landwirtschaftlich genutzte Flächen zu begründen inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung dieser Flächen besteht. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können.

Der planbedingte Eingriff in landwirtschaftliche Flächen stellt sich im vorliegenden Fall folgendermaßen dar: Circa 0.7 ha Grünland werden im Plangebiet in Anspruch genommen. Davon ist heute ein kleinerer Teil bereits durch die Erdaufschüttungen des bestehenden Spielplatzes belegt. Der größte Teil dieser landwirtschaftlichen Fläche ist bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbauerweiterungsfläche dargestellt.

Unmittelbar östlich, außerhalb des Plangebiets ist der Ersatzstandort für das zu verlegende Regenrückhaltebecken vorgesehen, dessen Fläche umfasst circa 0.2 ha. Der Spielplatz soll auf eine nördlich des Plangebiets gelegene Grünfläche (Flst. 5402) verlagert werden, die sich in Gemeindeeigentum befindet und derzeit als Privatgarten genutzt wird. Diese zusätzliche Eingriffsfläche für die Verlegung des Regenrückhaltebeckens steht funktionsbedingt in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Wohngebiet und dessen geplanter Erweiterung und ist insofern standortgebunden.

Da der Flächennutzungsplan den Standort „Östlich Ziegelei“ bereits als Wohnbau-erweiterungsfläche ausweist und diese nun im vorliegenden Bauleitplanverfahren lediglich konkretisiert wird, erübrigen sich grundsätzliche Überlegungen zu Standortalternativen im Sinne potentieller Innenentwicklungspotentiale an anderen Stand-orten in der Gemeinde. Darüber hinaus stellt die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes Ziegelei ihrerseits schon eine Maßnahme dar, die eine gewisse In-nenentwicklungscharakteristik aufweist, da auf bereits vorhandene Infrastrukturen des bestehenden Wohngebiets aufgebaut werden kann (vgl. auch Kapitel 3 „Bauflä-chenbedarfsnachweis“).

Die über die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan hinausgehende Flä-cheninanspruchnahme ist geringfügig. Da es sich hierbei um Infrastrukturmaßnah-men handelt, die in funktionalen Zusammenhang mit dem Gesamtgebiet Ziegelei gesehen werden müssen, ist der erforderliche Eingriff auch standortgebunden und somit hinreichend begründet.

Eine planbedingte Beeinträchtigung der Landwirtschaft ist nicht gegeben. Sämtliche Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Das nördliche Flurstück 5402, außerhalb des Plangebietes, wird als privater Haus- und Spielgarten genutzt.

Die Wiesenflächen im Plangebiet sind nicht verpachtet und werden vom gemeindli-chen Bauhof gepflegt. Gleiches gilt für das für den Ersatzstandort der Regenwasser-rückhaltung vorgesehene Flurstück 5499/2 östlich außerhalb des Plangebiets.

Im Plangebiet geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Es handelt sich dabei um Grünland, das gemäß landwirtschaftlicher Flurbilanz als Vorrangfläche der Stufe II (mittlere Böden, Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben) eingestuft ist. Das Landwirtschaftsamt des Landkreises Esslingen stellt mit Schreiben vom 14.04.2016 seine Bedenken zum Verlust dieser Fläche aufgrund der direkten Lage am Siedlungsrand von Neuhausen und in Anbetracht einer dort nicht mehr ausgeüb-ten landwirtschaftlichen Nutzung zurück. In diesem Kontext ist zudem anzumerken, dass auch die Böden innerhalb dieser landwirtschaftlichen Nutzfläche künstliche, von der früheren Ziegeleinutzung herrührende, Auffüllungen enthalten.

3 BAUFLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Bei Flächenausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzule-genden Daten und Angaben geprüft werden.

Hierzu wird das Hinweispapier des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmi-gungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 23. Mai 2013 herangezogen.

Der Bauflächenbedarfsnachweis gemäß dem Hinweispapier soll die Plausibilität des Planungsansatzes zum Wohnbauflächenbedarf nachvollziehbar machen.

Derzeit ist die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen (auf die Ausführungen im Kapitel 2 wird verwiesen). Somit müsste für den Bauflächenbedarfsnachweis eine Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungen zu Grunde gelegt werden.

Der Bedarf aus Belegungsdichterückgang (zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte = 0,3% per anno) und der Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung) werden addiert. Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt unter Berücksichtigung der Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion. Der absolute zusätzliche Flächenbedarf erfolgt durch Abzug der Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde. Als Planungshorizont wird das Jahr 2030 angesetzt. Der Planungszeitraum beträgt somit 14 Jahre.

Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Eigenentwicklung

Die raumordnerische Funktion gem. PS 2.4.0.8 (Z) des Regionalplans Stuttgart 2009 entspricht einer „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum“ mit einer Bruttowohndichte von 55 EW/ha.

Bei der Bedarfsberechnung werden Einwohnerzahlen ohne Wanderungen zu Grunde gelegt.

Für die Gemeinde Neuhausen a. d. F. werden folgende Einwohnerzahlen vom statistischen Landesamt Baden-Württemberg angegeben (2016: 11.581 EW; 2030: 11.203 EW).

1. Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1)

$$\frac{EW \times 0,3 \times 14 \text{ Jahre}}{100} = EZ1 \qquad \frac{11.581 \times 0,3 \times 14 \text{ Jahre}}{100} = 486 \text{ EW}$$

2. Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ 2)

$$\text{prog. Einwohner Zieljahr} - \text{Einwohner Planaufstellung} = EZ2 \\ 11.203 - 11.581 = -378 \text{ EW}$$

3. relativer Wohnbauflächenbedarf

$$\frac{\text{Einwohnerzuwachs (EZ1 + EZ2)}}{\text{Bruttomindestwohndichtewert (EW/ha)}} = \text{rel. Wohnbauflächenbedarf}$$

$$\frac{486 + (-378)}{55} = 2,0 \text{ ha}$$

4. absoluter Wohnbauflächenbedarf

Annahme der vorhandenen Flächenpotentiale gemäß Flächennutzungsplan 1999-2020 (bekannt gemacht am 17.07.2006 der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern)

Geplante Wohnbauflächen:

Märzenäcker (1. BA) ca. 2,6 ha
Märzenäcker (2. BA) ca. 2,6 ha
Märzenäcker (3. BA) ca. 1,6 ha

Klingenäcker	ca. 1,0 ha
Ob den Halden	ca. 0,5 ha
Weinberge III	ca. 0,4 ha
Östlich Ziegelei	ca. 0,6 ha
Horber Wald	ca. 0,6 ha
Summe der geplanten Wohnbauflächen:	ca. 9,9 ha

Wohnbauflächenpotentiale in Form von Baulücken innerhalb zusammenhängender Ortsteile innerhalb der Gemeinde sind nur sehr eingeschränkt verfügbar und befinden sich zum größten Teil in Privateigentum und können somit nicht in die vorliegende Berechnung mit einbezogen werden.

Zuwachs Wohnbaufläche (relativ) – Flächenpotentiale = abs. Wohnbauflächenbedarf

$$2,0 \text{ ha} - 9,9 \text{ ha} = -7,9 \text{ ha}$$

Aufgrund der oben dargestellten Berechnung kann die Gemeinde Neuhausen a. d. F. nur einen negativen Bedarf vorweisen. Dies erscheint im vorliegenden Fall jedoch als nicht zweckmäßig. Durch die geplante S-Bahn-Verlängerung von Filderstadt nach Neuhausen a. d. F. gewinnt der Standort Neuhausen a. d. F. ein hohes Maß an Attraktivität bezüglich Wohnbauflächen. Dieser Umstand ist als eine örtlich und regional bedingte Besonderheit anzusehen, die bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu einem erhöhten Wohnbauflächenbedarf führt.

Des Weiteren bietet die Gemeinde eine Vielzahl an Arbeitsplätzen in den ortsansässigen Gewerbebetrieben, die teilweise zu den Weltmarktführern in ihrer Branche zählen. Im Jahr 2012 pendelten 866 Personen mehr nach Neuhausen ein als aus, was die Attraktivität der Arbeitsplätze bestätigt.

Durch die Verbesserung der Infrastruktur mit der S-Bahn-Verlängerung bekommt die Gemeinde einen starken Impuls, der die Nachfrage nach Wohnraum und die Entwicklung von neuen Arbeitsplätzen fördert. Im Jahr 2014 bot die Gemeinde bereits rund 5.440 Arbeitsplätze.

Mit zwei Anschlüssen an die Bundesautobahn A 8, der zukünftigen S-Bahn-Haltestelle, der Nähe zum Flughafen Stuttgart und der Messe, besitzt die Gemeinde Neuhausen a. d. F. eine sehr hohe Standortgunst, die durch ein vielfältiges Bildungs- und Betreuungsangebot abgerundet wird.

Wohnbauflächenbedarf unter Berücksichtigung der Vorgaben für Siedlungsbereiche

Der Gemeinde wurde bereits bei der Erarbeitung des Regionalplan 2009 im Kapitel „Siedlungsentwicklung“ ein besonderer Bedarf zugesprochen. Gemäß PS 2.2.2 wurde die Gemeinde in die regionale Entwicklungsachse aufgenommen, aber nicht als Siedlungsbereich dargestellt. Daher ist sie derzeit noch als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung festgelegt (PS 2.4.2 (Z)) und kann erst nach Realisierung entsprechender Schienenpersonennahverkehrsmittel als Siedlungsbereich behandelt werden.

Da die S-Bahn-Verlängerung derzeit konkret geplant wird und mit einer Inbetriebnahme im Jahr 2020 gerechnet wird, können die Vorgaben gemäß Begründung zu 2.2.2 (Z) als gegeben angenommen werden. Zwar nimmt der Regionalplan unter PS 2.4.0.4 (Z) ff. für die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs einen Zuwachs von 0,5 % der Wohneinheiten je fünf Jahre für Wanderungsgewinne an, jedoch wird im

vorliegenden Fall zur Vereinfachung der Berechnung die Bevölkerungsprognose mit Wanderungen des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg herangezogen.

Als raumordnerische Funktion gem. PS 2.4.0.8 (Z) des Regionalplans Stuttgart 2009 wird somit „sonstige Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit“ mit einer Bruttowohndichte von 60 EW/ha in Ansatz gebracht.

Folgende Einwohnerzahlen werden angegeben (2016: 11.785 EW;
2030: 12.143 EW).

1. Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1)

$$\frac{EW \times 0,3 \times 14 \text{ Jahre}}{100} = EZ1 \qquad \frac{11.785 \times 0,3 \times 14 \text{ Jahre}}{100} = +495 \text{ EW}$$

2. Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ 2)

$$\text{prog. Einwohner Zieljahr} - \text{Einwohner Planaufstellung} = EZ2 \\ 12.143 - 11.785 = 358 \text{ EW}$$

3. relativer Wohnbauflächenbedarf

$$\frac{\text{Einwohnerzuwachs (EZ1 + EZ2)}}{\text{Bruttomindestwohndichtewert (EW/ha)}} = \text{rel. Wohnbauflächenbedarf} \\ \frac{495 + 358}{60} = 14,2 \text{ ha}$$

4. absoluter Wohnbauflächenbedarf

$$\text{Zuwachs Wohnbaufläche (relativ)} - \text{Flächenpotentiale} = \text{abs. Wohnbauflächenbedarf}$$

$$14,2 \text{ ha} - 9,9 \text{ ha} = 4,3 \text{ ha}$$

Aktivierung der Flächenpotentiale

Zur Befriedigung des zukünftigen, unter Ziff. 4.2 ermittelten, absoluten Wohnflächenbedarfs genießen die Inanspruchnahme aktivierbarer Flächenpotentiale im Siedlungsbestand und die Nutzung bereits überplanter Flächenreserven Vorrang vor der Bebauung der verbliebenen Freiflächen (PS 2.4.0.6. (Z) Regionalplan Stuttgart 2009).

Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern hat daher, in etwa zeitgleich, die Aufstellung der Bebauungspläne „Akademiegärten“ und „Östlich Ziegelei“ beschlossen. Mit diesen beiden Bebauungsplänen lässt sich der oben ermittelte zusätzliche Wohnbauflächenbedarf für den Prognosehorizont 2030 nahezu punktgenau befriedigen (s.u.).

Im Sinne der regionalplanerischen Zielsetzung handelt es sich beim Plangebiet „**Akademiegärten**“ um die Nutzung der Brachfläche der ehemaligen Sparkassenakademie am südlichen Ortsrand der Gemeinde.

Das vorliegende Plangebiet „**Östlich Ziegelei**“ am südöstlichen Siedlungsrand stellt eine baulich, durch bestehende Erschließungsanlagen und dem bestehenden

Wohngebiet „Ziegelei“ dienende Infrastruktur vorbelastete, und in Teilen bereits baulich überplante, Arrondierungsfläche dar, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Zur Aktivierung der bereits überplanten Flächenpotentiale im bestehenden Bebauungsplan „Ziegelei“ sowie im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist eine Gesamtbetrachtung und planerische Neuordnung des Planbereichs erforderlich. Dieser Bebauungsplan steht somit ebenfalls im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung.

Aufgrund der erstmaligen Festsetzung von insgesamt rund 3,6 ha allgemeines Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Akademiegärten“ und die für wohnbauliche Belange zusätzliche Inanspruchnahme von ca. 0,65 ha bisher planungsrechtlich festgesetzter Grünfläche (Fläche für Regenrückhaltung, durchgrünter Spiel- und Aufenthaltsbereich) im Bebauungsplan „Östlich Ziegelei“ werden die Vorgaben des Baugesetzbuches, wie Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB), nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB), sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) nach Maßgabe der Plausibilitätsprüfung in angemessener Weise gewürdigt.

Das hierdurch aktivierte Flächenpotential durch die erstmalige Ausweisung von Wohnbaufläche auf bereits überplanten, aber bisher nicht für Wohnungsbau vorgesehenen Flächen beträgt somit in der Summe ca. 4,35 ha. Dies entspricht nahezu genau, mit nur einer minimalen Überschreitung, dem vorangehend ermittelten absoluten, zusätzlichen Wohnflächenbedarf von 4,3 ha.

Wäre der Prognosehorizont ein Jahr weiter, auf 2031, verschoben worden, hätte sich schon ein absoluter Wohnbauflächenbedarf von ca. 4,45 ha ergeben, hinter dem die nun vorgesehenen 4,35 ha bereits zurückbleiben. Die beiden Bebauungspläne „Akademiegärten“ und „Östlich Ziegelei“ bewegen sich damit zuverlässig innerhalb des von der Regionalplanung vorgegebenen Rahmens.

Die übrigen Flächenreserven der Gemeinde (vgl. oben) befinden sich mehrheitlich am Nordostrand der Gemeinde und werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

In Anbetracht der zu erwartenden guten Bedarfserfüllung der Bebauungspläne „Akademiegärten“ und „Östlich Ziegelei“, wird die Gemeinde die bauliche Entwicklung der übrigen Flächenreserven bis auf weiteres nachrangig behandeln. Die Flächen sollen jedoch im Flächennutzungsplan verbleiben, da aufgrund der aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen, in der Folge der starken Migration von Bürgerkriegsflüchtlingen und politisch Verfolgten nach Europa und hierbei in besonderem Maße auch nach Deutschland, zukünftig mit einem überproportionalen und in der Raumplanung bisher noch nicht abschließend quantifizierbaren Bevölkerungszuwachs, insbesondere in den Ballungs- und Verdichtungsräumen, gerechnet werden muss.

Der Aufstellung der Bebauungspläne „Akademiegärten“ und „Östlich Ziegelei“ kommt daher auch im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB „die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung“ eine besondere Bedeutung zu. Aufgrund der vorgenannten und seit 2015 deutlich zunehmenden Migrationsbewegungen und den damit verbundenen Herausforderungen der Unterbringung, ist mittelfristig von einem auch hierdurch stark ansteigenden und nachhaltigen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen auszugehen.

4 **BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBE- REICHES**

Lage im Siedlungsraum

Die baden-württembergische 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. Bis zum Jahr 2020 soll die S-Bahn, die bislang noch in Filderstadt-Bernhausen endet, bis nach Neuhausen verlängert werden.



Abbildung 1: Gemeinde Neuhausen auf den Fildern im Großraum (Quelle: Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google Grafiken © 2016 , AeroWest, DigitalGlobe, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Landeshauptstadt Stuttgart, Landsat)

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, landschaftlichen Nutzung geführt haben. Die Ackernutzung ist auf der Hochfläche vorherrschend (Quelle: LUBW).

Topographie

Das flächige Plangebiet hat mit ca. 344.5 m ü. NN seinen Hochpunkt am süd-westlichen Punkt des Geltungsbereiches, am bestehenden Wirtschaftsweg. Es fällt in Richtung Nord-Nord-Ost bis auf ca. 328.0 m ü. NN ab. Die Sohle des bestehenden Regenrückhaltebeckens befindet sich auf ca. 329.0 m ü. NN, der Hochpunkt des begrüneten Erdhügels beim Spielplatz befindet sich auf ca. 346.50 m ü. NN.

Bestehende Nutzung – außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet „Östlich Ziegelei“ liegt am süd-östlichen Ortsrand der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, auf einer Teilfläche der ehemaligen Ziegelei. Es wird von der Kirchstraße aus über das bestehende Wohngebiet Ziegelei und dessen Hauptzufahrt „Ziegelei“ erschlossen. Das Plangebiet erweitert das bestehende Wohngebiet in östliche Richtung.

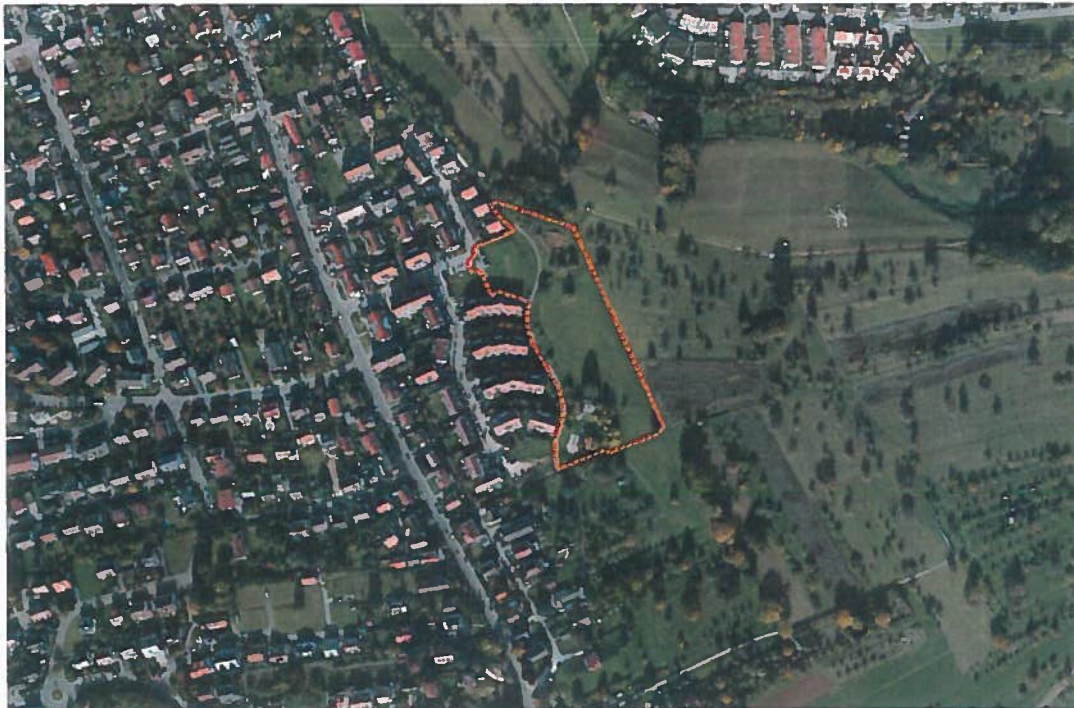


Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet, rot umrandet (Quelle: Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google Grafiken © 2016, DigitalGlobe, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Landeshauptstadt Stuttgart)

Im Osten und Süden ist das Plangebiet von bestehenden Wirtschaftswegen eingefasst und über diese mit dem angrenzenden, durchgrüneten Außenbereich der Gewanne Werrenäcker, Füßengärten und Stäudach verbunden. Das dortige Grünland mit Gehölzstrukturen und Wegeverbindungen befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Neuhausen a.d.F. befinden (s.o.).

Bestehende Nutzung – innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist unbebaut. Die Fläche wird hauptsächlich als Grünland in Form von Fettwiesen und Trittrassenbeständen (Bolzplatz) genutzt. Auf den Fettwiesen stehen vereinzelt großkronige Laubbäume. Im Osten ist die Fläche zudem mit Streuobst bestanden. Des Weiteren befindet sich auf der nördlichen Seite des Plangebiets ein Entwässerungsgraben, welcher in ein Wasserrückhaltebecken mit Schilfröhricht mündet. In der südwestlichen Ecke ist ein Spielplatz neben einem ca.

4 m hohen, begrünten Erdhügel angelegt. Entlang der westlichen Gebietsgrenze befinden sich ein befestigter Fuß- und Radweg, ein Gebüsch und ein offener, begrünter Entwässerungsgraben, der das Oberflächenwasser aus dem bestehenden Wohngebiet „Ziegelei“ der Retentionsmulde im Norden des Plangebiets zuleitet.

Geltungsbereich



Abbildung 3: Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1.58 ha. Vollständig im Plangebiet enthalten sind nachfolgend aufgeführte Flurstücke:

Grünflächen

- Flst. 5406, 5407, 5408

Bolzplatz

- Flst. 5404/7

Anlagen

- Flst. 5404/5 (Retentionsmulde), 5404/14 (Spielplatz), 5404/9 (Spielplatz)

Wege

- Flst. 5404/1, 5404/10, 5404/11, 5404/13, 5404/21, 5409,

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegt eine Teilfläche der Straße „Ziegelei“
- Flst. 5404/22

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern hat in mehreren Stufen für den Planbereich ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Ziegelei“ entwickelt. Dieses wurde mehrfach optimiert und überarbeitet und zuletzt mit Planstand 6.6.2014 als Grundlage für die weitere Planung beschlossen.



Abbildung 4: Städtebauliches Gesamtkonzept, Stand 06.06.2014

Zonierung

In der Gesamtbetrachtung mit dem bestehenden Wohngebiet „Ziegelei“ wurde die bauliche Dichte so gewählt, dass diese zum Gebietsrand hin immer weiter abnimmt.

Auf diese Weise kann ein verträglicher Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.

Das Plangebiet ist in zwei Bereiche aufgeteilt (den dritten Bereich bildet das Bestandsgebiet), die sich aufgrund der dort vorgesehenen Bauweise und der baulichen Dichte voneinander unterscheiden (vgl. Abbildung unten).



Abbildung 5: Zonierung, Stand 06.06.2014

- Zone A1 wurde zwischenzeitlich auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans „Ziegelei“ überbaut und ist daher nicht mehr Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Die bauliche Dichte liegt dort und im angrenzenden Bestandsgebiet an der Theodor-Gugel-Straße am höchsten. Hier ist Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise mit II bis III Vollgeschossen und Gesamtbaukörperlängen bis zu ca. 50 m vorhanden.
- Zone B grenzt im Westen unmittelbar an das bestehende Wohngebiet Ziegelei an und wird im Osten von der gebietsinternen Haupterschließungsachse (Planstraße 1) begrenzt. Dieser Bereich wird von dem Bauträger Wilma Wohnbau Süd GmbH überplant und vermarktet (s.u.). Hier ist eine Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen.
- Zone C an den Gebietsrändern verbleibt im Eigentum der Gemeinde, welche die Einzelbauplätze an Bauwillige und an Einzelbauherren vermarkten wird. Hier sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Hinweis: Die Quartiersbezeichnungen im aktuellen Bebauungsplan korrespondieren aufgrund der Fortentwicklung der Planung nicht mehr in allen Bereichen mit jenen des städtebaulichen Konzepts vom 06.06.2014.

Da auch verdichtete Bauweisen in Form von Hausgruppen vorgesehen sind und anlässlich der Erfahrungen der Gemeinde mit der Direkt- und Einzelvermarktung solcher Reihenhauplätze ist diese an diverse Bauträger herangetreten um für den

mittleren Teil des Plangebiets (Zone B) ein Gesamtkonzept aus einer Hand entwickeln zu lassen.
Im Mai 2015 hat sich die Gemeinde dann für das Konzept des Bauträgers Wilma Wohnen Süd GmbH entschieden. Das Bebauungskonzept des Bauträgers lehnt sich eng an das ursprüngliche städtebauliche Gesamtkonzept an, wobei eine höhere Durchmischung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen gegenüber der ursprünglichen Planung vorgesehen wurde (vgl. Abbildungen unten).

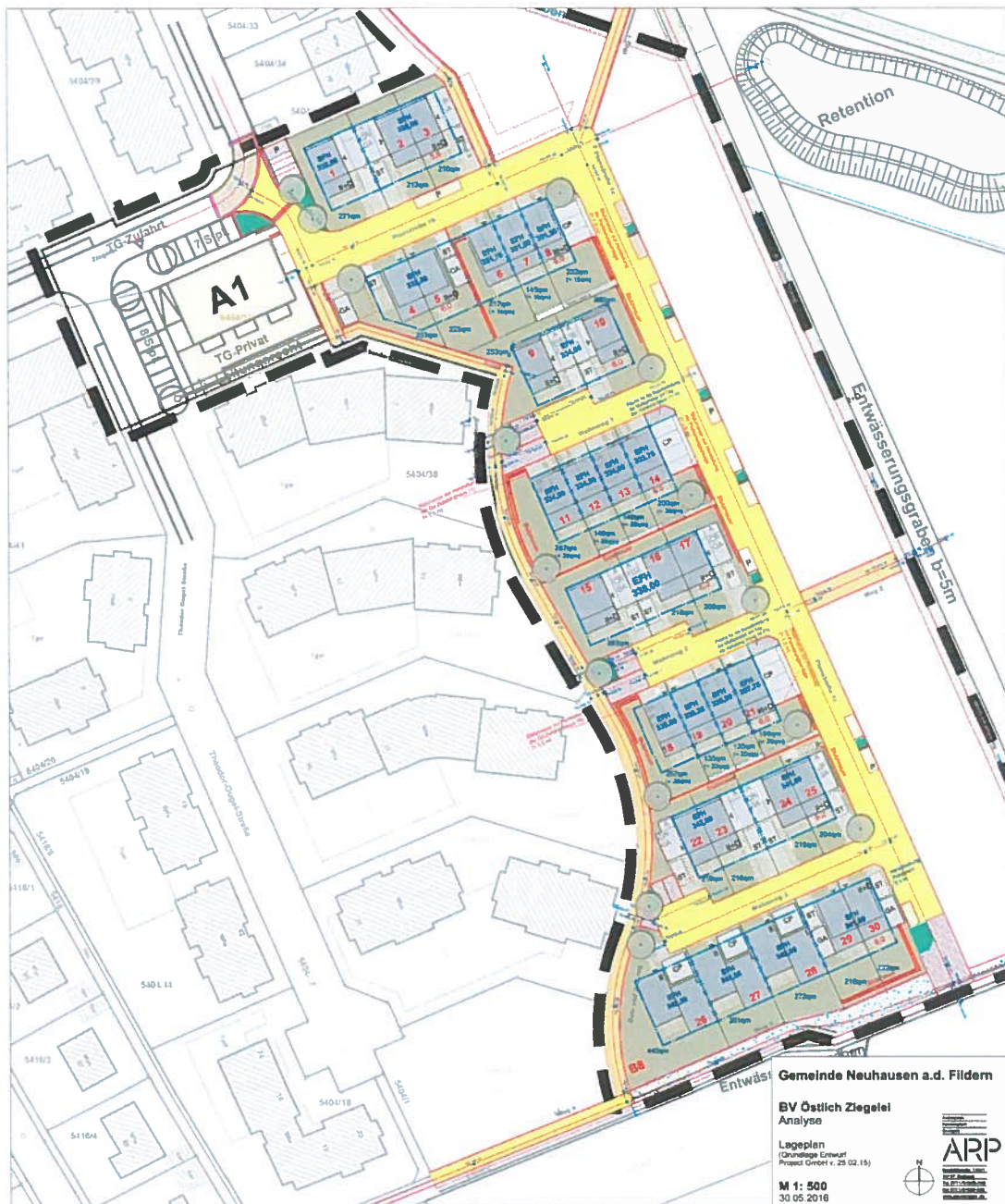


Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf, Lageplan vom 30.05.2016, Architekten Partnerschaft Stuttgart- ARP (Darstellung unverbindlich)



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept, Visualisierung, Quelle: Wilma Wohnbau Süd GmbH (Darstellung unverbindlich)

Das städtebauliche Konzept der Wilma Wohnbau Süd GmbH wurde in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert. Das daraus hervorgegangene, überarbeitete Gesamtkonzept ist Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans.

Hinweis: Bei den vorangegangenen Abbildungen 8 – 11 handelt es sich um unverbindliche Darstellungen. Das endgültige Erscheinungsbild kann hiervon abweichen, da die zugrunde liegenden Planentwürfe ständig weiterentwickelt werden und der Bebauungsplan nur die wesentlichen Grundzüge der Planung festschreibt

Nutzungskonzept

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Nur ausnahmsweise zugelassen werden können – aufgrund des dadurch generierten Publikumsverkehr - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Bebauungskonzept

Im Plangebiet ist eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Am südlichen Rand des Plangebiets soll zudem eine besondere Form der Hausgruppe, sogenannte Winkelhäuser, errichtet werden. Wie oben beschrieben, ist im Gebietszentrum eine dichtere Bebauung vorgesehen als an den Gebietsrändern. Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten beträgt am Ortsrand (Quartier B) zwei Wohneinheiten je Wohngebäude, im sonstigen Plangebiet jeweils eine Wohneinheit je Wohngebäude.

Insgesamt sind derzeit 42 Bauplätze vorgesehen. Die Bauplatzgrößen betragen zwischen ca. 150 m² bei Reihenmittelhäusern und bis zu ca. 500 m² im nördlichen Bereich. Die Einzelhausbauplätze am östlichen Gebietsrand sind in der Regel ca. 365 m² groß. (Die Grundstückseinteilung ist nicht im Bebauungsplan festgesetzt.) Im Plangebiet ist eine Bebauung mit II bzw. III Vollgeschossen zulässig. Hinzu kommt jeweils ein mögliches Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss. Die drei Vollge-

schosse sind dort erforderlich, wo die Gebäude von Norden her erschlossen werden, also jeweils südlich der Wohnwege (Quartiere C). Zur südlich gelegenen Gartenebene treten hier nur noch zwei Vollgeschosse in Erscheinung, da das Gelände nach Süden ansteigt.

Dies kann Gebäudehöhen von 9.65 m bzw. 12.55 m ergeben. Die Reihenhäuser/ Winkelhäuser im Süden des Plangebiets sind mit max. 6.40 m etwas niedriger festgesetzt, da für diese kein zusätzliches Dachgeschoss vorgesehen ist.

Bei der Ermittlung der Gebäudehöhen wurde eine Regelgeschosshöhe von 2.90 m brutto angenommen, für Dachgeschosse am höchsten Punkt werden 3.85 m brutto angesetzt.

Die Bestandsgebäudehöhen der unmittelbar westlich angrenzenden Zeilenbebauung betragen am First bis zu ca. 13 m.

Im gesamten Plangebiet sind nur begrünte Flachdächer beziehungsweise begrünte, flachgeneigte Pultdächer zulässig.

Aus Gründen des sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden orientieren sich die Dichtewerte sowohl für die Grundflächenzahl (GRZ) als auch für die Geschossflächenzahl (GFZ) an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Im Falle der Mittelhäuser von Hausgruppen dürfen diese Obergrenzen überschritten werden. Dies ist bezüglich der Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO unbedenklich, da, bezogen auf den Gesamtbaukörper der jeweiligen Hausgruppe, die Dichtewerte der Baunutzungsverordnung insgesamt eingehalten werden können.

Grünkonzept

Das Grünkonzept sieht im Wesentlichen einen durch Einzelbäume geprägten Straßenraum, sowohl auf öffentlicher Verkehrsfläche als auch auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen vor. Begrünte Hausgärten zwischen den Gebäuden sollen für eine generelle Durchgrünung sorgen. Eine Randeingrünung zum angrenzenden Landschaftsraum soll zwischen der Randbebauung und dem Außenbereich vermitteln.

Im Norden des Plangebiets, außerhalb an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend, soll die bestehende, baumbestandene Gartenfläche zukünftig einen Kinderspielplatz beherbergen. Am Gebietseingang ist eine kleine Eingrünung vorgesehen, die den Eingang zum Plangebiet markiert und auf der drei öffentliche Stellplätze angeordnet werden können.

Des Weiteren ist im gesamten Plangebiet Dachbegrünung vorgeschrieben.

6 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Verkehr

Die **überörtliche Erschließung** des Plangebietes „Östlich Ziegelei“ ist über die Kirchstraße (L 1202) gegeben, die sich westlich des Plangebietes befindet.

Die Landesstraße führt in nördliche Richtung zum Ortskern Neuhausens und in südlicher Richtung nach Wolfschlugen. Von hier aus kann über die Anliegerstraße „Ziegelei“ in das bestehende Wohngebiet „Ziegelei“ Zufahren werden, welches im Rahmen der vorliegenden Planung nach Osten erweitert werden soll.

Hinsichtlich des **öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)** ist das Plangebiet gut an das Busliniennetz der VVS angebunden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der bestehenden Bushaltestellen: Friedrich-Schiller-Schule (Buslinien 36 und 120), Mozartschule (Buslinien 36, 73, 120 und 121), Brühlsiedlung (Buslinien 36, 73 und 120). Die an der Kirchstraße gelegenen Haltestellen „Friedrich-Schiller-Schule“ und „Mozartschule“ befinden sich in einer Entfernung von je ca. 400 m zum Plangebiet.

Die einzelnen Buslinien haben folgenden Streckenverlauf: Buslinie 36 (Echterdingen - Bernhausen - Neuhausen), Buslinie 73 (Degerloch - Plieningen - Neuhausen), Buslinie 120 (Esslingen - Nellingen - Neuhausen - Wolfschlugen) und Buslinie 121 (Oberesslingen - Denkendorf - Neuhausen).

Die Zu- und Abfahrt zur **inneren Verkehrserschließung** erfolgt über einen Abzweig von der bestehenden Erschließungsstraße „Ziegelei“ im östlichen Kurvenbereich, beim sog. „Containerplatz“. Von hier aus wird eine neue Stichstraße (Planstraße 1) das gesamte Plangebiet in der Länge von insgesamt ca. 230 m erschließen. Von dieser Stichstraße gehen in westliche Richtung drei Wohnwege ab (Länge zwischen 35 und 45 m), an deren Ende sich jeweils eine Wendefläche für PKW befindet. Eine Zu- oder Abfahrt aus südlicher Richtung ist nicht vorgesehen. Der dort befindliche Wirtschaftsweg soll lediglich ausnahmsweise für die Zu- und Abfahrt von Rettungs- und Einsatzfahrzeugen (Bemessungsfahrzeug 2-achsiger LKW) in westliche Richtung genutzt werden, so dass im Notfall eine befahrbare Verbindung über die Anliegerstraße „Im Hopfengarten“ von und zur Kirchstraße möglich ist. Der Anschlusspunkt der Planstraße 1c an den südlichen Randweg wird entsprechend dimensioniert.

Die gesamte innere Erschließung soll verkehrsberuhigt ausgebildet werden (Verkehrsberuhigter Bereich).

Entlang der Planstraße 1 sowie am Ende der Wohnwege sind öffentliche Stellplätze in Form von insgesamt 23 Längs- bzw. Senkrechtparkern vorgesehen. Die private Parkierung ist in Form zweier Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen, wobei zur Minderung der Flächenversiegelung der zweite Stellplatz in der Garagenzufahrt angeordnet werden kann.

PKW, Lieferwagen und LKW wenden in den Einmündungsbereichen der Wohnwege in die Planstraße 1, PKW können zudem auf den Wendeflächen am Ende der Wohnwege wenden.

Die geplanten Verkehrsflächen sind nach der RAS 06 kategorisiert. Dabei handelt es sich um asphaltierte Mischverkehrsflächen im verkehrsberuhigten Bereich. Die geplanten Ausrundungen und Einmündungsbereiche wurden mit den Fahrkurven des 3-achsigen Müllfahrzeugs überprüft (Erläuterungen Infra-Teck GmbH, Dettingen unter Teck, Stand 12.02.2016).

- Planstraße 1a: Kategorie ES V Wohnstraße nach RAS 06, Gesamtbreite B = 5.80 m; Fahrbahn 5.50 m im Licht
- Planstraße 1b: Kategorie ES V Wohnstraße nach RAS 06, Gesamtbreite B = 8.00 m incl. Längsparkierung, Fahrbahn 5.50 m i.L.
- Planstraße 1c: Kategorie ES V Wohnstraße nach RAS 06, Gesamtbreite B = 8.00 m incl. Längsparkierung / Baumquartiere, Fahrbahn 5.50 m i.L., Wendenmöglichkeit 3-achsiges Müllfahrzeug (Einfahrt vorwärts in südlichen Abschnitt Planstraße 1c, Einfahrt rückwärts mit Einweiser in Wohnweg 3, Ausfahrt vorwärts in Planstraße 1c nach Norden).

- Wohnweg 1 bis 3: Kategorie ES V Wohnweg nach RAS 06, Mischverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich, Gesamtbreite B = 5.80 m; Fahrbahn 5.50 m im Licht, Wendemöglichkeit für PKW
- Längsparkierung in Planstraßen 1b und 1c: Alle 14 Parkplätze können über die Schmalseite angefahren werden, deshalb Länge: 5.0 m, Breite: 2.20 m, Ausführung mit Betonpflaster
- Senkrechtparkierung Planstraße 1a: insgesamt 2 Senkrechtparker Breite: 2.50 m, 1 Senkrechtparker Breite: 3.50 m (Behindertenparkplatz), Ausführung mit Betonpflaster
- Senkrechtparkierung Wohnwege 1 bis 3: insgesamt 6 Senkrechtparker, Breite: 2.50 m, Ausführung mit Betonpflaster

Das Plangebiet wird über ein dichtes **Fuß- und Radwegenetz** mit den bestehenden Fuß-, Rad- und Wirtschaftswegen sowohl im bestehenden Wohngebiet „Ziegelei“ als auch im Außenbereich verbunden. Der heute vorhandene geschwungene Fuß- und Radweg am östlichen Rand der bestehenden Bebauung wird in das neue Plangebiet integriert. Die neuen Wohnwege sind fußläufig und für Fahrradfahrer an diesen geschwungenen Weg angeschlossen, der zukünftig das Gesamtgebiet „Ziegelei“ (Bestand und Erweiterung) in Nord-Süd Richtung mittig durchzieht. Von hier aus kann über die bereits bestehenden Stichwege eine direkte Verbindung in das bestehende Baugebiet an der Theodor-Gugel-Straße hergestellt werden. Die bestehenden Wirtschaftswegen am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets werden über geeignete Fuß- und Radwegeverbindungen ebenfalls kurzwegig angebunden. Im Norden erschließen der bestehende Fuß- und Radweg sowie der neue Weg 01 den dort geplanten Kinderspielplatz.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt von Norden her. Das Müllfahrzeug fährt über die Zufahrt „Ziegelei“ in das Plangebiet ein und nimmt die bereitgestellten Müllcontainer am Fahrbahnrand der Planstraße 1 auf.

Eine Einfahrt des Müllfahrzeugs in die Wohnwege 1 und 2 erfolgt nicht. Im Einmündungsbereich der Wohnwege in die Planstraße 1c werden jeweils für die Reihenhausbauung Standorte für die Bereitstellung der Müllbehälter auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Die Müllcontainer der nördlich der Wohnwege liegenden Quartiere muss auf der öffentlichen Verkehrsfläche bereitgestellt werden.

Zum Verlassen des Plangebietes wendet das Müllfahrzeug am südlichen Ende der Planstraße 1c indem es einmalig in den Wohnweg 3 zurückstößt und dann von dort aus in nördlicher Richtung über die Planstraße 1c wieder abfährt. Im Zuge dieses Wendemanövers können dort die Müllbehälter direkt von den Privatgrundstücken abgeholt werden, so dass am Wohnweg 3 keine Sammelfläche für die Bereitstellung der Müllbehälter notwendig ist.

Eine südliche Zu- oder Abfahrt für das Müllfahrzeug (und jeglichen anderen Ziel- und Quellverkehr) ist nicht vorgesehen. Diese Option scheidet wegen der beengten Verhältnisse am südlichen Randweg und der ebenfalls beengten Verhältnisse im Zufahrts- und Einmündungsbereich zur Straße im Hopfengarten sowie beim Anschlussknoten Kirchstraße aus.

Schmutzwasser-/Regenwasserableitung

(Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Wasserrechtsgesuch Infra-teck GmbH, Dettingen unter Teck vom 07. Mai 2014, ergänzt)

In der bestehenden Bebauung Theodor-Gugel-Straße liegt ein teilweise ausgebildetes Trennsystem vor. Ein Großteil der Dachflächen entwässert über Kanäle und offene Gräben in das nachgeschaltete, offene Regenrückhaltebecken (RRB). Die Drossel- und Überlaufwassermenge des RRB wird über ein Grabensystem in Richtung Sulzbach geleitet.

In der Straße „Ziegelei“ liegen Mischwasserkanäle vor.

Ein bestehender Drainageschacht zum Schutz des Gebäudes Theodor-Gugel Straße 13 befindet sich östlich des bestehenden Fuß- und Radweges.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse entwässern die südlich der bestehenden und geplanten Bebauung vorliegenden Außengebiete in Richtung Norden hin zur geplanten Erschließungsfläche. Südlich und östlich des Erschließungsgebietes sind deshalb offene Mulden und Gräben geplant, sodass anfallendes Oberflächenwasser aus Außengebieten zukünftig oberflächlich abgefangen und weiter zum geplanten RRB und über den Schneckenwiesengraben dem Sulzbach abgeleitet werden kann. Im Plangebiet ist eine in Schmutzwasser- und Regenwasser getrennte Abwasserbeseitigung (**modifiziertes Mischsystem**) vorgesehen.

Häusliches Schmutzwasser sowie Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Wege und Hofflächen entwässert im geplanten Mischwasserkanal.

Das vorhandene **Regenrückhaltebecken** (RRB) wird als offenes Erdbecken in nordöstlicher Richtung außerhalb des Plangebietes wieder hergestellt. Die Drossel- und Überlaufwassermenge wird weiterhin über die bestehende „Klinge am Schafstall“ und den Schneckenwiesengraben in Richtung Sulzbach abgeleitet.

Das bisher bestehende Oberflächenwasser-Ableitungssystem in Richtung vorhandenem Regenrückhaltebecken (RRB) soll bis zum westlichen Rand des vorliegenden Geh- und Radweg östlich der bestehenden Bebauung erhalten bleiben.

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen aus dem Plangebiet wird über Oberflächenwasserkanäle und Gräben in das neu zu erstellende Regenrückhaltebecken abgeleitet.

Der bestehende Drainageschacht für das Gebäude Theodor-Gugel-Straße 13 wird entsprechend in der Erschließungsplanung berücksichtigt. Für den Schacht sowie die Ableitungen sind derzeit keine Dienstbarkeiten eingetragen. Der Schacht selbst muss am derzeitigen Standort entfallen, da er künftig auf privater Fläche zum Liegen kommt. Der Schacht wird in den öffentlichen Bereich verlegt und ordnungsgemäß entwässert.

Falls Dränmaßnahmen an Gebäuden durchgeführt werden, sind die Dränungen an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation anzuschließen. Diese Forderung des LRA Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Schreiben vom 12.05.2016) steht im Widerspruch zur Wasserrechtlichen Erlaubnis vom 21.10.2014.

Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Drescher (LRA Esslingen, 01.02.2017) stellt die Stellungnahme des Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz einen aktuelleren Stand der Erkenntnisse dar (Altlasten). Die Gemeinde kann daher in diesem Punkt kein Gebrauch von der Wasserrechtlichen Erlaubnis machen. Gebäudedrainagen sind im Entwässerungskonzept derzeit nicht vorgesehen. In den Bebauungsplan-Textteil wird jedoch die Festsetzung aufgenommen, dass Gebäudedrainagen an die Mischwasserkanalisation anzuschließen sind.

Das gesamte Erschließungsgebiet ist so konzipiert, dass im Falle von Extremregenereignissen eine Flutmulde im Kreuzungsbereich der Planstraße 1b / 1c / Weg 1 entsteht und anfallendes Regenwasser im Weg 1 oberflächlich in Richtung Norden abgeleitet wird.

Das **wasserrechtliche Verfahren** wurde am 10.06.2014 beim Landratsamt Esslingen eingeleitet, die wasserrechtliche Erlaubnis wurde am 21.10.2014 erteilt.

Prinzipiell gilt: Die Detailplanung ist Sache der Ausführungsplanung, nicht der Bebauungsplanung. Die generelle Machbarkeit bzw. Durchführbarkeit des Bebauungsplans ist gegeben.

Wasserversorgung

Das Neubaugebiet wird im Bereich „Ziegelei“ an die bestehende Wasserleitung DN 200 und im Bereich Fußwegverlängerung Theodor-Gugel-Straße in einem bestehenden Wasserschacht angeschlossen (Ringleitung). Die Trinkwasserversorgung wird im DIN-System ausgeführt. Die Hauptleitung soll als DN 100 GGG ZM (innen- und außenzementiert) auf einer Länge von ca. 480 m mit einer Überdeckung von 1.30 m gebaut werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes wird gewährleistet (Netzbetreiber: Netze-BW GmbH). Eine Trafostation ist nach Aussage des Netzbetreibers nicht notwendig. Kabelverteilerschränke können auf öffentlicher Fläche (im Bereich des ausreichend dimensionierten Weg 02) entstehen.

Telekommunikationsleitungen

Innerhalb des Plangebietes bestehen derzeit keine Telekommunikationsleitungen. Eine Grundversorgung der Telekommunikation wird gewährleistet – das angrenzend vorhandene Netz kann ausgebaut werden.

Gasversorgung

Der Aufbau einer Gasversorgung innerhalb des Baugebietes ist möglich. Die Voraussetzung einer Anbindung an das bestehende Gasversorgungsnetz „Ziegelei“ ist gegeben.

7 GUTACHTEN / UNTERSUCHUNGEN

Die erarbeiteten Untersuchungen / Gutachten (Artenschutz, Verkehr, Schall, Baugrund / Geologie, Altlasten) sind dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Nachfolgend wird daher nur eine kurze Zusammenfassung des jeweiligen Untersuchungsergebnisses aufgeführt.

Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.

Artenschutz

Die spezielle artenrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Östlich Ziegelei“ erfolgte durch die Gruppe für ökologische Gutachten (GÖG), Stuttgart. Das Gutachten in der aktuellen Fassung, 29. Dezember 2013, erg. 17. Februar 2016 und 09. März 2017 ist Anlage zum Bebauungsplan, auf dieses wird verwiesen.

Im Kapitel 7. „Zusammenfassung“ wird folgendes ausgeführt:

„Im Zuge der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung zu dem geplanten Baugebiet „Östlich Ziegelei“ wurden bewertungsrelevante Arten (Vögel, Fledermäuse, Reptilien) nachgewiesen.

Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmen realisiert werden.

Hierbei handelt es sich zum einen um zeitliche Beschränkungen der Baufeldräumung zur Vermeidung der Tötung (§ 44 (1) 1 BNatSchG) auf Anfang Oktober – Ende Februar im Falle der Vögel und auf Mitte November bis Ende Februar im Falle der Fledermäuse (V 1). Für die Fledermäuse ist des Weiteren eine Baumhöhlenkontrolle und ggf. ein Verschluss potenzieller Quartierbäume erforderlich (V 2).

Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für betroffene höhlenbrütende Vogelarten müssen Nistkästen installiert werden (C 1). Im Falle der Zauneidechse muss zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie zur Reduzierung des Tötungsrisikos auf ein nicht signifikantes Maß ein Maßnahmenkomplex realisiert werden. Dieser Maßnahmenkomplex enthält die Entwicklung eines Ersatzhabitats mit blütenreicher ausdauernder Ruderalflur, Sonnplätzen und Versteckmöglichkeiten (C 2) sowie die Umsiedelung der Tiere aus dem Eingriffsbereich auf die Ersatzfläche an mehreren Terminen (C 3) sowie die ökologische Baubegleitung dieser Maßnahmen.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.“

Bezüglich der vorgezogene Ausgleichsmaßnahme C2 (Entwicklung eines Ersatzhabitats für die Zauneidechse) wurden gemäß Protokoll zur Maßnahmenrealisierung, GÖG-Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart vom 15.01.2015 (Anhang der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung) im Zeitraum 14.08. – 18.08.2014 insgesamt je 3 Steinhäufen als Sonnplätze, Sandlinsen als frostsichere Bereiche und Reisig-/Totholzhaufen als Sonn- und Versteckplätze angelegt.

Bezüglich der vorgezogene Ausgleichsmaßnahme C3 (Umsiedlung der Zauneidechsen) wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Esslingen die Zauneidechsenindividuen aus dem geplanten Baugebiet abgefangen. Hierzu wurde das Plangebiet an insgesamt 8 Terminen flächig begangen.

Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern hat somit die in der artenschutzrechtlichen Prüfung für das Vorhaben ‚Östlich Ziegelei‘ festgelegten sogenannten CEF-Maßnahmen bereits ordnungsgemäß ausgeführt.

Umweltschadensvorprüfung

Im Zuge der Planaufstellung wurden erhebliche und nachteilige Auswirkungen auf den Erhaltungszustand von Arten und natürlichen Lebensräumen als Schädigung im Sinne des Umweltschadengesetz (USchadG) berücksichtigt. Hierzu wurde durch die Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, 09.06.2016, eine Umweltschadensvorprüfung erstellt, diese ist den Anlagen des Bebauungsplans beigefügt.

Demnach liegen genügend Erkenntnisse vor, um Schädigungen im Sinne des Umweltschadengesetzes an Arten und natürlichen Lebensräumen mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, sofern die erforderlichen Vermeidungs- und vor-

gezogene Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden. Insgesamt ist damit keine erhebliche Schädigung von Arten, die nicht einer der detailliert untersuchten Gruppen (Fledermäuse, Reptilien und Vögel) angehören, und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes gemäß § 19 (1) BNatschG durch das Vorhaben zu prognostizieren. Eine Kompensation ist damit nicht erforderlich.

Verkehr

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen haben eine zusätzliche Verkehrserzeugung zur Folge. Aufgrund der festgesetzten Gebietsstruktur sowie des Maßes und der Art der Nutzung ist keine wohngebietsuntypische oder unzumutbare Verkehrserzeugung zu erwarten.

Zur Abschätzung des planbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden vom Gutachter tögelplan, Ludwigsburg, zwei verkehrliche Untersuchungen erstellt. Diese liegen in einer Ursprungsfassung aus dem Jahre 2012 und in einer fortgeschriebenen, an die aktuelle städtebauliche Konzeption angepassten Fassung aus dem Jahre 2016 vor. Die beiden Gutachten bauen aufeinander auf, sie sind daher beide Anlage zum Bebauungsplan:

- **Verkehrliche Untersuchungen** zum städtebaulichen Konzept, Erweiterung Baugebiet Ziegelei, tögelplan, Ludwigsburg, 02.10.2012
- **Verkehrliche Untersuchungen** zum städtebaulichen Konzept, Erweiterung Baugebiet Ziegelei, Stand 2016, tögelplan, Ludwigsburg, 03.02.2016

Die Erkenntnisse der Gutachten werden nachfolgend in aller Kürze zusammengefasst (maßgeblich sind die vollständigen Originalgutachten, auf diese wird verwiesen):

Für die Leistungsfähigkeitsuntersuchung wurde unterstellt, dass der gesamte Verkehr über die Ziegelei zu und abfährt. Der Gutachter geht bei seinen Berechnungen für die circa 40 Bauplätze im Plangebiet von 61 zusätzlichen Wohneinheiten mit insgesamt 130 Einwohnern aus.

Das geplante Neubaugebiet wird ein werktägliches Verkehrsaufkommen von maximal ca. 380 Kfz-Fahrten erzeugen. Dieser Wert stellt eine absolute Obergrenze dar (Worst-Case-Szenario), der in der Praxis aller Voraussicht nach geringer ausfallen wird. Bezogen auf die angenommenen 130 Einwohner entspricht dies 2,6 KFZ Fahrten pro Tag und Einwohner im Gesamtverkehr. Dieser Wert ist relativ hoch und resultiert aus dem mehrfach gewählten Maximalansätzen im Berechnungsprozess. Die Untersuchung der Qualität des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt Kirchstraße - Ziegelei mit den beschriebenen Maximalansätzen erreicht die zweithöchste Qualitätsstufe B. Fahrbahnaufweitungen, Abbiegestreifen, ergänzende bauliche Maßnahmen oder Verkehrsregelungen sind daher nicht erforderlich.

Der zu erwartende Mehrverkehr lässt sich über den verkehrsberuhigten Bereich Ziegelei abwickeln. Aufgrund der dortigen Fahrbahngestaltung ist wegen der vorhandenen Seitenräume kein erhöhtes Konfliktpotential durch den Mehrverkehr zu erwarten. Dieser Mehrverkehr während der Spitzenstunde führt dazu, dass morgens im Mittel nur ca. alle 2 Minuten und nachmittags ca. alle 1,6 Minuten ein zusätzliches Fahrzeug auftreten wird.

Schall

Im Rahmen der Bauleitplanung ist unter anderem zu prüfen, ob grundsätzliche Konflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen in Bezug auf den Schallschutz bestehen und ob ggf. planungsrechtliche Festsetzungen in Bezug auf den Schallschutz erforderlich sind. In der Bauleitplanung erfolgt dabei lediglich eine generelle Beurteilung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen. Die detaillierte Beurteilung erfolgt in späteren Baugenehmigungsverfahren.

Zum vorliegenden Plangebiet wurde eine Schalltechnische Stellungnahme zum Straßenverkehrslärm, Dr. Ing. Frank Dröscher, Technischer Umweltschutz, Tübingen, 03.03.2016, eingeholt. Diese ist Anlage zum Bebauungsplan.

In Kapitel 4 „Lärmpegelbereiche“ wird Folgendes ausgeführt:

„In Anlage 4 im Anhang sind die Lärmpegelbereiche (maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109) für die Geräuschbelastung des Straßenverkehrslärms ausgewiesen. Über die Lärmpegelbereiche (LPB) kann der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbau-teilen gegen Außenlärm) gemäß Tabelle 8 DIN 4109 Ausgabe November 1989 für schutzbedürftige Räume bemessen werden. [...]“



„In den Lärmpegelbereichen I bis III werden die Anforderungen an die Schalldämmung der DIN 4109 in der Regel bereits aufgrund der Bestimmungen in anderen Vorschriften, wie beispielsweise der Energieeinsparverordnung erfüllt. Ausnahmen können sich lediglich bei Fassaden mit einem sehr hohen Fensterflächenanteil ergeben. Dementsprechend könnte in diesem Fall auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen verzichtet werden.“

In Kapitel 6 „Fazit“ wird Folgendes ausgeführt:

„Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern bereitet derzeit die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich Ziegelei“ vor. Im Plangebiet soll Wohnbebauung entwickelt werden. Der Standort ist im Westen von bestehender Wohnbebauung umgeben und soll über die Straße „Ziegelei“ erschlossen werden.

- Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tag- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum werden innerhalb des Plangebiets lediglich unmittelbar entlang der Planstraße A überschritten. Da unmittelbar an der Straße in der Regel keine Bebauung vorgesehen ist, sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, zumal die für den Straßenneubau maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) im Tag- und 49 dB(A) im Nachtzeitraum sicher unterschritten werden.
- Durch die Entwicklung des Plangebiets wird sich der Verkehr auf der Erschließungsstraße (Ziegelei) außerhalb des Plangebiets erhöhen. Entlang der Erschließungsstraße erhöhen sich die Straßenverkehrslärmimmissionen im Planfall um maximal 2,0 dB(A). Durch die Erschließung des Plangebiets „Östlich Ziegelei“ ist damit keine erhebliche Verkehrszunahme und Lärmsteigerung zu erwarten. Spätestens auf der Kirchstraße ist zudem von einer Vermischung mit dem übrigen Verkehr auszugehen. Kritische Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) im Tag- und 60 dB(A) im Nachtzeitraum werden sicher unterschritten. Entlang der Erschließungsstraße Ziegelei werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete unterschritten.

Erhebliche Belästigungen durch Verkehrslärm für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft sind durch die Planung demnach nicht zu erwarten.“

Geologie / Baugrund / Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der östliche Teil der Altablagerung „Ziegelei Gugel“. Diese wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster auf Beweisniveau 2 für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser mit Handlungsbedarf B (Belassen), Kriterium Entsorgungsrelevanz geführt (vgl. auch Textteil, Kapitel D.8).

Für den Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden ein geologisches Gutachten und eine abfalltechnische Untersuchung inkl. Ergänzung erstellt, alle drei Gutachten sind Anlage zum Bebauungsplan:

- **Geologisches Gutachten** zum BV „Erweiterung Bebauungsgebiet Ziegelei“ in 73765 Neuhausen auf den Fildern, Dr. Alexander Szichta, Geologische Beratungsgesellschaft mbH, Neuhausen auf den Fildern, 13.11.2013
- **Abfalltechnische Untersuchung**, Bericht BV Erschließung Ziegelei-Ost, Neuhausen a.d.F., Untersuchung von Bodenproben, Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau, Dr. Claus J. Kolckmann, Ostfildern, 11.01.2014
- **Aktennotiz**, Neuhausen, Ziegelei, BP „Östlich Ziegelei“ – **Altlasten / Ergänzung** im BP-Entwurf, Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau, Dr. Claus J. Kolckmann, Ostfildern, 21.02.2017

Nachfolgend werden die geologischen Verhältnisse im Plangebiet in ihren Grundzügen, auszugsweise wiedergegeben (maßgeblich sind die vollständigen Originalgutachten, auf diese wird verwiesen):

Im **geologischen Gutachten** (zum BV „Erweiterung Bebauungsgebiet Ziegelei“ in 73765 Neuhausen auf den Fildern, Dr. Alexander Szichta, Geologische Beratungsgesellschaft mbH, Neuhausen auf den Fildern, 13.11.2013) sind die Baugrundverhältnisse beschrieben und Aussagen zur Anlage von Entwässerungsleitungen und Verkehrsflächen getroffen. Objektbezogene gutachterliche Hinweise zur Erstellung von Hochbauten sind nicht enthalten, Schadstoffuntersuchungen sind Gegenstand der Abfalltechnischen Untersuchung.

Im Plangebiet sind aufgrund der betrieblichen Vornutzung „Dampfziegelei Gugel“, unterschiedlich mächtige Auffüllungen verbreitet. Die Baugrundverhältnisse sind recht uneinheitlich, in Teilbereichen ersetzt die künstliche Auffüllung die natürliche Schichtenfolge. In einem schmalen Streifen entlang des östlichen Rands des Plangebietes wurden in einem nur wenige Meter breiten Streifen unverrottete Holzreste gefunden, diese Auffüllung ist wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit des umgebenden Bodens wassererfüllt.

Dieses Wasser ist als eingeschlossenes Niederschlagswasser zu interpretieren, das sich aufgrund eines fehlenden Abflusses im Porenraum der Holzauffüllung sammelt. Innerhalb der künstlichen Auffüllungen, die insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes nachgewiesen wurden, ist bis in größere Tiefen mit nicht gründungsfähigen Böden zu rechnen. Um in diesem Bereich des Baugebietes Gebäudeschäden wegen hoch kompressibler Böden zu vermeiden, wird dort eine geologisch-geotechnische Beratung als empfehlenswert erachtet und den Bauherren dringend angeraten.

Innerhalb der gering wasserdurchlässigen Böden wurden Schicht- und Sickerwasserzutritte angeschnitten. Nach länger andauernden Niederschlägen staut sich das Wasser über den geringer durchlässigen Schichten auf und verschwindet nach längeren Trockenperioden erfahrungsgemäß wieder. Bei den topografischen Verhältnissen (Hangsituation) und den gegebenen Baugrundverhältnissen (bindige Böden) ist mit einem freien, zusammenhängenden Grundwasserkörper nicht zu rechnen. Wegen des Fehlens von Grundwasser werden aus gutachterlicher Sicht bei der Errichtung von Wohngebäuden Maßnahmen gegen drückendes Wasser nicht für erforderlich erachtet. Dränwasser wird, wenn überhaupt, nur zeitweilig auftreten.

Die Versickerungsmöglichkeiten sind wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit erheblich eingeschränkt, anfallende Schicht- und Sickerwasser sollten daher grundsätzlich durch Drainagen kontrolliert weggeführt werden.

Aufgrund der großen Wechselhaftigkeit der anstehenden Schichten wird aus gutachterlicher Sicht eine objektbezogene Baugrundberatung angeraten. Aus geologisch-geotechnischer Sicht ist eine solche Beratung in Bereichen, die von mächtigen Auffüllungen eingenommen werden, zwingend geboten.

Für das Plangebiet wurde zudem eine **abfalltechnische Untersuchung** (Bericht BV Erschließung Ziegelei-Ost, Neuhausen a.d.F., Untersuchung von Bodenproben, Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau, Dr. Claus J. Kolckmann, Ostfildern, 11.01.2014) erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

In Kapitel 3 „Zusammenfassung“ (S. 6) heißt es:

„Hinsichtlich der abfalltechnischen Beurteilung des im geplanten Erschließungsgebiet zu erwartenden Aushubs wurden drei unterschiedliche Materialien untersucht:

- *Auffüllung am Ostrand: Boden mit einem deutlichen Anteil an Holz. Aufgrund der Werte für Glühverlust und TOC sind die Zuordnungskriterien für Deponieklasse 2 überschritten. Für eine Deponierung wäre eine Ausnahmegenehmigung des Regierungspräsidiums erforderlich, die möglicherweise nicht erteilt*

wird. Alternativ ist zu überprüfen ob eine Verwertung in einer Kompostieranlage möglich wäre. Andernfalls ist das Material in Deponieklasse 3 einzustufen. Eine Vorabmaßnahme mit einheitlicher Behandlung ist bei diesem Material empfehlenswert.

- Auffüllungen mit Bauschutt, v.a. im Westteil: Anhand von 4 Proben ergab sich im Mittel eine Einstufung in den Zuordnungswert Z 1.2/Z2 (50%/50%). Die Zuordnungskriterien für Deponieklasse 0 werden voraussichtlich eingehalten. Ein Vorabaushub ist nicht erforderlich.
- Die natürlich anstehenden Böden - Lößlehm, Hanglehm, Verwitterungston – sind voraussichtlich entsprechend Z 0 Verwaltungsvorschrift verwertbar.“

Das Amt für Abfallwirtschaft und Bodenschutz teilt bezüglich der Altlastensituation in seiner Stellungnahme vom 12.05.2016 mit:

„Bei der Prüfung auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist insbesondere nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung auch der Wirkungspfad Boden-Mensch zu betrachten und die geltenden Prüfwerte in eine Beurteilung mit einzubeziehen. Im Gutachten von Dr. Kolckmann vom 11.01.2014 wird auf Seite 5 auf diese Problematik eingegangen. Für die untersuchten Parameter zeigen sich hierbei keine Überschreitungen der in der BBodSchV vorgegebenen Prüfwerte für Kinderspielflächen und für Wohngebiete. Somit liegen keine Anhaltspunkte vor, durch eine Detailuntersuchung eine weitere Gefährdungsabschätzung durchführen zu müssen. Im Hinblick auf die Vorsorge möglicher Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. bei gärtnerischer Nutzung der Hausgärten über den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze im Fertigungszustand der Wohnbebauung, ist darauf zu achten, dass kein Auffüllmaterial zur Herstellung der Gärten, weder als Unter- noch als Oberboden verwendet wird. Hierfür ist nur nachweislich unbelasteter und den Vorsorgewerten der BBodSchV entsprechendes Bodenmaterial zu verwenden. Bei gärtnerischer Nutzung hat aus Sicht des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz diese Schicht mindestens 60 cm zu betragen (max. Grabtiefe mit Spaten). Bei Nutzung durch den Menschen muss entsprechend der Vorgaben der BBodSchV diese Schicht mindestens 35 cm mächtig sein (max. von Kindern erreichbare Tiefe).“

Aufgrund der in der Zwischenzeit ergänzend durchgeführten Untersuchungen (insb. im Bereich des bestehenden Regen-Überlaufbeckens) und stattgefundenen Abstimmungen wurde eine **ergänzende Stellungnahme / Aktennotiz** bezüglich der **Altlastensituation** erstellt (Aktennotiz, Neuhausen, Ziegelei, BP „Östlich Ziegelei“ – Altlasten / Ergänzung im BP-Entwurf, Büro für Geologie, Altlasten und Rückbau, Dr. Claus J. Kolckmann, Ostfildern, 21.02.2017). Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen. Darin sind die Belastungen sowie die geplanten Sanierungsmaßnahmen dargelegt.

Um aufgrund der vorhandenen Altlastensituation sicherzustellen, dass die Wohnnutzung erst dann zulässig wird, wenn keine schädlichen Auswirkungen mehr zu erwarten sind, enthält der Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung, wonach die Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) erst zulässig ist, wenn die Schadensbereiche so saniert sind, dass von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann.

Kampfmittel

Gemäß Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdiensts beim Regierungspräsidium Stuttgart vom 16.06.2016 hat die Luftbildauswertung keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Plangebietes ergeben.

8 UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Der Umweltbericht, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, 09. Juni 2016 ergänzt am 09. März 2017, der auch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie eine Maßnahmenkonzeption enthält, ist Bestandteil der Begründung und ist somit den Anlagen des Bebauungsplans beigelegt.

Im Kapitel 4 „Allgemein verständliche Zusammenfassung“ (S. 76f.) wird Folgendes dargelegt:

„[...] Die Beeinträchtigungsintensität wird zum derzeitigen Planungs- und Erkenntnisstand wie folgt eingestuft (vgl. Tabelle 7). In dieser Bewertung berücksichtigt sind die empfohlenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus Kapitel 2.10.“

Tabelle 7: Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Einschätzung Eingriffserheblichkeit	Maßnahmen erforderlich
Biotope/Pflanzen	hohe Beeinträchtigung	ja
Tiere	gering bei Einhaltung der Artenschutzmaßnahmen	ja
Biologische Vielfalt	mittlere Beeinträchtigungen	abgedeckt durch Maßnahmen zu Biotope/Pflanzen und Tiere
Boden	mittlere Beeinträchtigungen	ja
Wasser	geringe Beeinträchtigungen	abgedeckt durch Maßnahmen zu Biotope/Pflanzen und Boden
Klima/Luft	geringe - mittlere Beeinträchtigungen	abgedeckt durch Maßnahmen zu Biotope/Pflanzen
Landschaft	mittlere Beeinträchtigungen	ja
Kultur- und Sachgüter	mittlere Beeinträchtigungen	ja
Mensch	mittlere - hohe Beeinträchtigungen	ja

Der Umweltbericht beinhaltet eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Im Kapitel 7.2 „Zusammenfassung Bilanz Ausgleichsmaßnahmen und Eingriffsdefizit im B-Plangebiet“ (S. 99) wird Folgendes dargelegt:

„Durch die externen Ausgleichsmaßnahmen (151.960 ÖP) kann das durch das Vorhaben entstehende Defizit von 121.834 Ökopunkten vollständig kompensiert werden. Es verbleiben 30.126 Ökopunkte, die dem kommunalen Ökokonto der Gemeinde Neuhausen a. d. Fildern gutgeschrieben werden können.“

Die planinternen Maßnahmen sind nicht ausreichend um die Beeinträchtigungen der Umweltbelange vollständig zu kompensieren. Zum Ausgleich des Kompensationsdefizits wird daher eine externe Ausgleichsmaßnahme (Umwandlung von der Obstanlage „Schweizere“ in extensiv genutzte Fettwiese auf den Flurstücken 6512 – 6527 auf Gemarkung Neuhausen) aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Neuhausen a. d. Fildern herangezogen. Durch die anteilige Anrechnung (gem. der Höhe des verbliebenen Kompensationsdefizits) der bereits umgesetzten externen Ausgleichsmaßnahme sind die Beeinträchtigungen kompensiert.

Eingriffe in die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen durch die externen Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht gegeben.

9 **BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

A.1 **Art der baulichen Nutzung**

A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Das Baugebiet soll, wie bereits einleitend erwähnt, in erster Linie dem Bedarf an Wohnraum zur Verfügung stehen und dient somit als Erweiterung der Wohnnutzung in Neuhausen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind grundsätzlich gebietsverträglich und werden daher nicht ausgeschlossen, ebenso wie die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe.

Zudem sollen die der Gebietsversorgung dienenden Läden sowie Schank- und Speiserwirtschaften ausnahmsweise zulässig sein.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind aufgrund des zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs im Wohngebiet nicht erwünscht und werden daher ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht erwünscht; in den neuen Wohnbaugebieten sollen unter dem Gesichtspunkt des Flächensparens so viel wie möglich Wohnbauland gesichert werden. Aus Rücksicht auf die Wohnnutzung sind Tankstellen nicht zulässig. Im sonstigen Gemeindegebiet sind zudem ausreichend Möglichkeiten gegeben, diese hier ausgeschlossenen Nutzungen zu realisieren.

A.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus den angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in

diesem Bereich. Ausgehend vom bestehenden Wohngebiet Ziegelei soll die bauliche Dichte zum Gebietsrand hin immer weiter abnehmen.

Die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen werden als Obergrenze festgesetzt, die unterschritten werden darf, um im Zuge der Plandurchführung eine Flexibilität zu ermöglichen (vgl. auch Kapitel 5 „Städtebauliches Konzept“).

A.2.1 Grundflächenzahl

Im gesamten Plangebiet ist für die Grundflächenzahl (GRZ) die Obergrenze der Baunutzungsverordnung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt (GRZ= 0.4). Dies dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und entspricht den Vorgaben des flächensparenden Bauens.

Für die Mittelhäuser von Hausgruppen (Reihenhäuser), sowie ggf. das östliche Endhaus sind erhöhte Werte zulässig, da diese an zwei Seiten angebaut sind, und deren Grundstücksflächen somit kleiner sind als jene der Reihenendhäuser. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt, da bezogen auf den Gesamtbaukörper der Hausgruppe die Dichtewerte der BauNVO eingehalten werden können. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich dadurch nicht.

Für die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sind aus den vorgenannten Gründen bei den Hausgruppen ebenfalls erhöhte Werte (bis 0.8) zulässig. Dies gilt auch für Doppelhäuser, da auch hier aufgrund der gewünschten kosten- und flächensparenden, verdichteten Bauweise die vorgesehenen Bauplatzgrößen zu gering sind, um im Rahmen der Grenzwerte der BauNVO eine konventionelle und für den Nutzungszweck notwendige Nutzung der Außenanlagen zu ermöglichen.

A.2.2 Geschossflächenzahl

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) bezieht sich auf das städtebauliche Gesamtkonzept. Dabei wurden, bezogen auf die angenommenen Bauplatzgrößen, die erforderlichen Werte festgesetzt, die zum Teil unter dem zulässigen Maximalwert des § 17 Abs. 1 BauNVO (1.2) liegen, diesen aber teilweise auch erreichen können. Analog zur Begründung der erhöhten Grundflächenzahl (GRZ), darf bei Reihenmittelhäusern im Quartier C bis zu einem Wert von 1.8 und im Quartier D bis zu einem Wert von 1.2 überschritten werden.

Zudem besteht im vorliegenden Fall die besondere topografische Situation, die dazu führt, dass die Untergeschosse der besagten Hausgruppen im Quartier C ggf. zu Vollgeschossen werden können, da sie aufgrund der Hanglage als Erschließungsgeschoss dienen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auch hierdurch nicht beeinträchtigt.

A.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt das städtebauliche Gesamtkonzept. Die zwei Vollgeschosse sind für die gewählte Bauweise erforderlich. Ein Dachgeschoss kann darüber hinaus als Nichtvollgeschoss entstehen. Daher ist gewährleistet, dass sich, bei Ausnutzung der max. Gebäudehöhe, die Bebauungsdichte

te nach oben hin verringert, ähnlich wie bei den bestehenden, benachbarten Gebäuden mit Satteldach, deren bauliches Volumen nach oben hin ebenfalls abnimmt. Drei Vollgeschosse sind nur dort festgesetzt, wo die Gebäude von Norden her erschlossen werden, also jeweils südlich der Wohnwege (Quartiere C) (vgl. oben).

A.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird u.a. durch die maximale Gebäudehöhe geregelt. Die zulässige Gebäudehöhe ist auf das geplante Konzept abgestimmt und lässt bei der späteren Realisierung noch etwas Spielraum. Dabei wird gewährleistet, dass sich die Dimensionierung in verträglichem Maße in die Umgebung einfügt (siehe auch Kapitel 5 „Städtebauliches Konzept“.)

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wurde dort festgesetzt, wo auf die bereits vorliegende Gebäudeplanung Bezug genommen werden konnte. In den Quartieren am Ortsrand bestehen noch keine Vorplanungen, hier wurde daher nur eine Bezugshöhe festgesetzt. Dies bedeutet, dass dort die EFH frei gewählt werden kann. Sowohl EFH wie BZH sind als absolute Höhe in m ü.NN festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf diese, im zeichnerischen Teil verbindlich festgeschriebenen Wert. Somit lassen sich verbindliche Rückschlüsse auf die maximale Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung ziehen.

Die Regelungen für technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich und / oder aus ökologischen Gründen zu befürworten sind. Dabei sollen sich diese Anlagen nicht nachteilig auf die Kubatur und Nutzbarkeit des obersten Geschosses auswirken.

A.3 Bauweise

Prinzipiell ist die offene Bauweise festgesetzt. Das im Vorfeld detailliert ausgearbeitete Städtebauliche Konzept sieht Bereiche unterschiedlicher Dichte mit unterschiedlichen Bauformen vor.

In den Quartieren A sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese wechseln sich entlang der Planstraße mit Hausgruppen (Reihenhäusern) ab (Quartiere C).

Die weniger dichte Festsetzung mit Einzelhäusern östlich der Planstraße berücksichtigt die Ortsrandlage und den Übergang zum freien Landschaftsraum.

In Quartier D ist eine abweichende Bauweise für den Sondergebäudetypus „Winkelhäuser“ festgesetzt. Diese schaffen im Süden ebenfalls einen guten räumlichen Abschluss des Plangebiets.

Bezüglich der Bereiche mit der Nutzungsschablone C siehe auch Begründung zu Ziff. A.4.2.

A.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde aus dem Städtebaulichen Konzept entwickelt und ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist.

A.4.1 Terrassen, Balkone, Erker und Wintergärten

Die Festsetzung soll einen gewissen Spielraum bei der Gebäude- und Grundstücksgestaltung hinsichtlich der Nutzbarkeit und Erlebbarkeit des Außenraumes und der Freiflächen ermöglichen, der in Relation zur Kubatur des Hautgebäudes geringfügig und daher zumutbar ist. Für weitere untergeordnete Bauteile werden keine zusätzlichen Ausnahmemöglichkeiten geschaffen, da die Baugrenzen auskömmlich dimensioniert sind.

Ziel der Festsetzung ist es, eine erweiterte Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Gebäudeteile zu ermöglichen, ohne jedoch die überbaubare Grundstücksfläche selbst (die ja dann auch für das Gebäude an sich gelten würde) zu vergrößern. Dies ist hier insbesondere der kompakten Bebauung und im inneren größeren städtebaulichen Dichte geschuldet.

A.4.2 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Offene Stellplätze beeinträchtigen die Gestalt des Straßenraums deutlich weniger, diese werden daher in ihrer Lage nicht beschränkt. Der Rücksprung von der öffentlichen Verkehrsfläche dient der Verkehrssicherheit und der Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche.

Durch die Festsetzung hinsichtlich der Carports im Zusammenhang mit der abweichenden Bauweise im Bereich der Quartiere C₁ – C₃ (siehe Ziff. A.3) wird bestimmt, dass sowohl das äußere Reihenhaus als auch die Carports an die Grundstücksgrenze herangebaut werden müssen. Gem. § 5 (1) S. 1 Nr. 1 LBO ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden an Grundstücksgrenzen, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss.

Die Festsetzung sichert, dass zu dem gemäß städtebaulichem Konzept in der überbaubaren Grundstücksfläche vorgesehenen Stellplatz jeweils ein weiterer notwendiger Stellplatz erstellt werden kann. Die Festsetzung ist notwendig, da aufgrund der bereits geplanten Reihenhausbebauung, bestehend aus vier Häusern, auch vier Carports errichtet werden sollen und die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit durch eine bauplanungsrechtliche Festsetzung ergänzt werden soll, um den Willen des Plangebers deutlich zu machen. Gründe für die Festsetzung sind somit u.a. das Ortsbild, eine flächensparende Bauweise und der Wunsch nach innerörtlicher Verdichtung. Zudem beachtet diese Festsetzung nachbarliche Belange, da durch die Festsetzung eindeutig ersichtlich ist, dass sich die Carports auf der Grundstücksgrenze befinden werden.

A.4.3 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen sowie aus Gründen der Freiraumgestaltung ist es wünschenswert, dass bei der ohnehin recht dichten Bebauung die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen zusätzlich bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich geordneten Erscheinungsbild beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

A.4.3 Stützmauern und Böschungen

Aus topografischen Gründen kann es erforderlich werden, dass Stützmauern errichtet werden müssen, um das geneigte Gelände abzufangen und beispielsweise offene Stellplätze auf dem Grundstück anordnen zu können. Aufgrund der vorhandenen ausgeprägten Topographie ist diese Festsetzung getroffen (siehe auch Ziff. B.3.2).

A.5 Stellung der baulichen Anlagen

Wie bereits im bestehenden Wohngebiet „Ziegelei“ wird nun auch in dessen Erweiterung die Gebäudestellung geregelt. Die fingerartige Gebäudeanordnung östlich der Theodor-Gugel-Straße wird im Plangebiet weitergeführt, wodurch sich eine räumliche Durchlässigkeit bis an den neuen Ortsrand ergibt. Diese Figur ergibt sich aus den Baugrenzen. Die Hauptgebäuerichtungen sollen parallel oder senkrecht zu diesen Baugrenzen, und somit auch zu den jeweiligen Erschließungsstraßen angelegt werden, um ein insgesamt geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Das nördlichste Flurstück des Quartier B stellt aufgrund seiner Ecklage und des unregelmäßigen Grundstückszuschnitts einen Sonderfall dar, daher sind dort zusätzlich auch Gebäudestellungen zulässig, die orthogonal auf die äußere Baugebietsgrenze beziehen.

A.6 Offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Siehe hierzu Begründung unter Ziffer A.4.2.

A.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Quartieren A, C und D ist die Zahl der Wohneinheiten aufgrund der verdichteten Bauweise auf 1 je Wohngebäude begrenzt.

Im Quartier B sind aufgrund der weniger dichten Bauweise maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Die Kenntnis der maximal möglichen Zahl der Wohneinheiten dient zudem einer Steuerung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Plangebiet, dessen Verträglichkeit mit dem baulichen Bestand nachgewiesen werden konnte.

A.8 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A.7.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Die Verkehrsflächen im bestehenden Wohngebiet „Ziegelei“ sind als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, diese Regelung soll im Plangebiet fortgeführt werden. Die im Plan gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ soll entsprechend dieser Funktion als Mischfläche ausgeformt werden. Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen und Abschnittsbildung im Zuge der Plandurchführung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen. Durch den Verkehrsberuhigten Bereich wird eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum und eine gute Verkehrssicherheit erreicht.

A.7.2 Zu- und Abfahrtsverbote

Die Zu- und Abfahrtsverbote stellen sicher, dass es zu keinen Konflikten zwischen Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum und den privaten Grundstückszufahrten kommen kann. Die Verkehrserschließung wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt, die öffentlichen Stellplätze müssen daher innerhalb der Verkehrsfläche verbindlich verortet und im Straßenraum gekennzeichnet werden.

Auch von den Wirtschaftswegen und umgebenden Feldwegen soll eine Zufahrt auf die Grundstücke nicht möglich sein.

A.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A.9.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in die Regenwasserkanalisation und weiter in Richtung RRB und Sulzbach abzuleiten. Dabei wird an das bereits bestehende modifizierte Mischsystem im Wohngebiet „Ziegelei“ angeknüpft. Dieses wird weiterentwickelt und teilweise auch - mit der Verlagerung des bestehenden Retentionsbeckens - modifiziert.

Oberflächenwasser von versiegelten und unversiegelten privaten Hofflächen, von Verkehrsflächen und ggf. erforderliche Gebäudedrainagen sind an die Mischwasserkanalisation anzuschließen um Schadstoffeinträge (Herbizide, Tausalze, Sickerwasser aus den bestehenden Auffüllungen) in die Regenwasserkanalisation zu vermeiden.

Bezüglich der Gebäudedrainagen führt das Landratsamt Esslingen in seiner Stellungnahme vom 12.05.2016 aus: „Falls Dränmaßnahmen an Gebäuden durchgeführt werden, sind die Dränungen an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation anzuschließen. Einem Anschluss an ein Oberflächengewässer, Regenwasserkanalisation oder eine Versickerung in tiefere Schichten kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht wegen der Altlastensituation nicht zugestimmt werden.“ Diese Forderung steht im Widerspruch zur Wasserrechtlichen Erlaubnis vom 21.10.2014. Nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Drescher (LRA Esslingen, 01.02.2017) stellt die Stellungnahme des Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz einen aktuelleren Stand der Erkenntnisse dar (Altlasten). Die Gemeinde kann daher in diesem Punkt kein Gebrauch von der Wasserrechtlichen Erlaubnis machen.

A.9.2 Dachdeckungen und bewitterte Bauteile

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Verunreinigung des abfließenden Oberflächenwassers und Schadstoffeinträge ins Grundwasser über versickerndes Regenwasser beim Durchfließen der Regenwasserkanalisation auszuschließen.

Unbeschichtete Dacheindeckungen sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle, wie z.B. aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei de-

nen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen könnten, wären somit nicht zulässig, sofern diesem Schadstoffaustrag nicht in geeigneter Weise begegnet wird.

A.9.3 Oberflächenbelag offener Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann ein Teil des Regenwassers hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

A.9.4 Dachbegrünung / Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Wärmespeicherung des Substrates der Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Die Möglichkeit, anstelle einer vollflächigen Dachbegrünung Solarkollektoren oder Photovoltaik anzubringen, soll einen Anreiz zur ökologischen Energieerzeugung schaffen.

A.9.5 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich z.B. LED-Lampen erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte in Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten. Die Lichtabstrahlung nach unten und die matten Oberflächenmaterialien der Masten mindern die störenden Lichtauswirkungen in der Umgebung durch gezielte Lenkung und blendfreie, diffuse Lichtstreuung.

A 9.6 Vermeidungsmaßnahme V1 – Bauzeitenbeschränkung Vögel und Fledermäuse

Die Festsetzung dient dem Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln. Es handelt sich dabei um eine aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderliche Vermeidungsmaßnahme, die im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bestimmt wurde.

A9.7 Vermeidungsmaßnahme V2 - Kontrollbegehung potenzieller Winterquartiere Fledermäuse

Die Festsetzung dient dem Schutz von Fledermäusen. Es handelt sich dabei um eine aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderliche Vermeidungsmaßnahme, die im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bestimmt wurde.

A.10 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Die Gehrechte dienen u.a. der Sicherung der Wege zugunsten der Anwohner bzw. Flucht- und Rettungswege für den Brandfall.

A.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A.11.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Randeingrünung / Anlage einer Feldhecke

Die Randeingrünung dient ökologischen Belangen und soll zwischen dem Wohngebiet und dem angrenzenden Landschaftsraum vermitteln.

Pflanzzwang 2 (pz 2) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen im öffentlichen Straßenraum dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraums und sollen den Charakter der Wohnstraße unterstützen. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in den Landschaftsraum ein. Des Weiteren kompensieren neu zu pflanzende Bäume einen Teil der Eingriffe in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Verkehrsfläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Die Bäume tragen durch Verdunstung und Sauerstoffproduktion zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Analog zu den oben genannten Straßenbäumen erfüllen auch die Bäume auf Privatgrundstücken eine Vielfalt an ökologischen Funktionen. Sie dienen zudem der Durchgrünung und der Auflockerung des Plangebietes, akzentuieren die Freiflächen und vernetzen das Baugebiet mit dem umgebenden Landschaftsraum.

Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

A.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind in der Regel geringfügig und daher zumutbar. Die Festsetzung bezieht sich auf den Ist-Zustand des Plangebietes, was zu erheblichen Böschungsdimensionen im Bereich des noch bestehenden Spielplatzhügels sowie der ebenfalls noch vorhandenen Retentionsmulde führt. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes sollen diese topografischen „Anomalien“ rückgebaut und das Gelände angeglichen werden.

A.13 Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Um sicherzustellen, dass die Wohnnutzung erst dann zulässig wird, wenn keine schädlichen Auswirkungen mehr zu erwarten sind, enthält der Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung, wonach die Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) erst zulässig ist, wenn die Schadensbereiche so saniert sind, dass von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann.

10 **BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**

Durch die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften soll das gestalterische und städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung in seinen wesentlichen Eckpunkten festgeschrieben werden, ohne aber die individuelle Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken.

B.1 **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

B.1.1 Dachgestaltung

Dachform/-neigung / Firstrichtung

Die Festsetzung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern gewährleistet die Schaffung optimal nutzbaren Wohnraums, auch im Dachgeschoss bei einer Bebauung auf kleiner Parzelle. Gegenüber von Satteldächern, wie sie im angrenzenden baulichen Bestand gegeben sind, ermöglichen flache bzw. flach geneigte Dächer eine wirtschaftliche Schaffung vom Wohnraum bei, gegenüber Satteldächern, moderaterer Höhenentwicklung. Die erforderliche Gebäudehöhe reduziert sich zum Ortsrand hin, so dass sich das Wohngebiet besser in den angrenzenden Landschaftsraum einfügt.

Die aus gestalterischen und ökologischen Gründen erforderliche Dachbegrünung lässt sich auf flach geneigten Dächern ebenfalls wirkungsvoller und ökonomischer realisieren. Die gewählte Dachform gewichtet diese Anforderungen stärker als die unveränderte Fortführung des althergebrachten Ortsbildes, das an diesem Standort durch eine Wohnbebauung mit relativ steilen Satteldächern geprägt ist. Aufgrund der damit verbundenen Vorteile sind Flachdächer eine inzwischen generell gängige Dachform und auch in der Gemeinde vielerorts bereits etabliert.

Die Dachlandschaft der Neubebauung wird zwar mit den Dachformen bestehender Wohngebäude kontrastieren, zugleich aber der Gebietserweiterung einen baulichen Ausdruck und dem Quartier somit eine eigene Identität verleihen. Dies wird als Bereicherung gesehen, da sich an der Gebäudegestaltung auch die zeitgemäße Umsetzung heutiger Anforderungen an bauliche Nachhaltigkeit und die Vitalität der Ortsentwicklung ablesen lassen. Darüber hinaus dient die räumliche Vielfalt der Orientierung im Ort.

Die Firstrichtungen flach geneigter Pultdächer sollen dabei mit den Hauptgebäude-richtungen korrespondieren, um ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zu ermöglichen.

Technische Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsanlagen, Außen-einheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen) und Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik-Anlagen) sind ggf. aus funktionalen Gründen erforderlich und/ oder aus Gründen der Ökologie und der Nachhaltigkeit wünschenswert. Gängige Systeme werden oft sinnvollerweise auf den Dächern baulicher Anlagen angeordnet. Um diese Anlagen zu ermöglichen und zugleich das Ortsbild durch diese nicht zu beeinträchtigen, wurde die Festsetzung getroffen (vgl. Kapitel A.2.4 und A.9.4).

B.1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Festsetzung soll eine orts- und regionaltypische Bauweise ermöglichen. Der Umfang von Metallbekleidungen wird wegen des wohngebietsuntypischen Erscheinungsbildes und möglicher, störender Blendwirkungen auf untergeordnete Bauteile begrenzt.

B.1.3 Garagen und Carports

Die Festsetzung soll ein freundliches, aufgelockertes Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraumes ermöglichen. Somit ist gewährleistet, dass Stellplatzanlagen mit mehreren Stellplätzen nicht zu massiv in Erscheinung treten.

Pergolakonstruktionen sind ebenfalls zulässig, da diese kleinteiligen baulichen Anlagen, wie Carports, geeignet sind, die Volumina der Hauptgebäude visuell besser in den Straßenraum einzubinden und in der Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen zu vermitteln.

B.2 Werbeanlagen

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft soll nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange und die Einsehbarkeit des Gebietes berücksichtigt.

Weiter werden damit natur- bzw. artenschutzrechtliche Belange verfolgt. Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht bzw. Lichtwerbung zur freien Landschaft hin würde zu einer Störung des Lebensraumes für Vögel, Insekten und Fledermäusen führen.

Die festgesetzte Höhe von 3.0 m entspricht der Erdgeschosszone.

B.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

B.3.1 Einfriedigungen

Aufgrund der gewünschten Offenheit und Natürlichkeit im städtebaulichen Erscheinungsbild ist die Regelung zu den Einfriedigungen getroffen. Die Festsetzung dient daher der Gestaltung des Gebietes.

B.3.2 Stützmauern

Aus topografischen Gründen kann es erforderlich werden, dass Stützmauern errichtet werden müssen, um das geneigte Gelände abzufangen, z.B. um offene Stellplätze auf dem Grundstück anordnen zu können. Die Festsetzung dient der visuellen Verträglichkeit von größer dimensionierten Stützmauern.

Bei den im zeichnerischen Teil dargestellten Standorten handelt es sich um funktional bedingte Ausnahmesituationen. Daher darf hier auf den Horizontalversatz verzichtet werden.

B.4 Außenantennen

Die Festsetzung dient dem äußeren Erscheinungsbild des Plangebietes. Mit den Beschränkungen soll verhindert werden, dass die angestrebte hohe Gestaltqualität des öffentlichen Raumes Antennenanlagen gemindert wird.

B.5 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsfreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen.

Innerhalb des Planungsgebietes fallen ohnehin verschieden Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann. Durch diese Koordination können auch die Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen, die von der Festsetzung nicht betroffen sind, auf ein Minimum begrenzt werden.

11 FLÄCHENBILANZ

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 15.840 m² (100%) großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 11.730 m²	ca. 74 %
davon:		
überbaubare Grundstücksfläche	ca. 5.510 m ²	
öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 4.110 m²	ca. 26 %
davon:		
verkehrsberuhigter Bereich:	ca. 2.660 m ²	
Parkierung:	ca. 280 m ²	
Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg:	ca. 1.040 m ²	
Verkehrsgrün:	ca. 130 m ²	

12 BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern und werden von der Gemeinde nach der Erschließung vermarktet. Eine Vermarktung im Wege des Erbbaurechts wird von der Gemeinde angestrebt. Eine Baulandumlegung ist daher nicht erforderlich.

Die Planungskosten für den Bebauungsplan samt erforderlichen Gutachten sowie die Erschließungskosten trägt die Gemeinde.

Da Grünflächen mit einem Allgemeinen Wohngebiet überplant werden, ist der Bebauungsplan in diesen Bereichen (insgesamt ca. 0,65 ha) nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist im Parallelverfahren für diese Bereiche nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

13 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde Neuhausen auf den Fildern ist eine Gemeinde mit hoher Standortgunst und daher stark expandierend, nicht zuletzt wegen dem Ausbau des Schienennetzes der S-Bahn. Das Plangebiet „Östlich Ziegelei“ ist ein wichtiger Baustein zur Befriedigung des Bedarfs an Wohnbauflächen. Zudem kann die Gemeinde so ihrer künftigen regionalen Aufgabe als Siedlungsbereich gerecht werden und zu einer tragfähigen regionalen Siedlungsstruktur beitragen.

Nahe des alten Ortskerns und der dortigen Versorgungsinfrastrukturen werden neue, hochwertige, attraktive Wohnbauflächen geschaffen, in deren Folge auch mit dem Zuzug junger Familien und den damit verbunden günstigen demografischen Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur zu rechnen ist. Die Belebung und soziale Durchmischung der Gemeinde werden befördert.

Durch die Einbindung in das bestehenden Fuß- und Radwegenetzes werden bestehende und neue Quartiere und Nachbarschaften gut miteinander vernetzt.

Die bestehende technische und verkehrlicher Infrastruktur wird hierzu teilweise herangezogen und ergänzt.

Der bauliche Eingriff in die bisher un bebauten Grünflächen wird das Ortsbild hier verändern, wobei sich der Ortsrand weiter nach Osten verschiebt.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet wird Ersatz geschaffen für den entfallenden Kinderspielfeld und das bisherige Retentionsbecken, so dass diese Funktionen für das Wohngebiet „Ziegelei“ auch zukünftig erfüllt werden können.

Die erarbeiteten Untersuchungen / Gutachten (Artenschutz, Verkehr, Schall, Baugrund / Geologie, Altlasten), die die Auswirkungen des Bebauungsplans sowie die Umsetzung beurteilen, sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, ebenso der Umweltbericht. Die generelle Umsetzbarkeit des Bebauungsplans ist gegeben.

Der Umweltbericht, Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart, 09. Juni 2016 ergänzt am 09. März 2017, konstatiert in Kap. 2.11: *„Als unvermeidbare dauerhafte Beeinträchtigungen ist besonders die Versiegelung von bisher als Grünland genutzten Flächen zu benennen. Diese wirkt sich negativ auf verschiedene Umweltbelange aus. Neben dem Umweltbelang Boden ist der Umweltbelang Wasser & Biotop betroffen, denn mit der Bodenversiegelung geht eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts und von Lebensräumen für Flora und Fauna einher. Durch die Umsetzung des B-Plans bestehen zudem dauerhafte Beeinträchtigungen für die Umweltbelange Landschaftsbild sowie Klima und Luft, da vorhabenbedingt Freiflächen verloren gehen und in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet und passt sich dem westlich angrenzenden Wohngebiet an. Zur freien Landschaft soll eine Eingrünung erfolgen.“* Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (u.a. Randbegrünung, Baumpflanzungen, Festsetzung von extensiver Dachbegrünung) wird der Eingriff reduziert. In Kombination mit den externen Ausgleichsmaßnahmen kann von einer Kompensation des Eingriffs ausgegangen werden.

Die bestehenden Altlasten sind so zu sanieren, dass von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann.

Neuhausen auf den Fildern, den **31. Mai 2017**



.....
Ingo Hacker
Bürgermeister