

Gemeinde Neuhausen auf den Fildern

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„ÖSTLICH ZIEGELEI“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. §10 Abs. 4 BauGB

16.03.2018

- § 10 Abs. 4 BauGB:** Dem Bebauungsplan ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen mit dem **Inhalt**:
- Erläuterung der Art und Weise, wie die bekannten **Umweltbelange** im Planungsprozess **berücksichtigt** wurden,
 - Erläuterung der Art und Weise, wie die Ergebnisse der **Öffentlichkeits-** und **Behördenbeteiligung** im BP **berücksichtigt** wurden,
 - und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden **anderweitigen Planungsmöglichkeiten** gewählt wurde.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. §10 ABS. 4 BAUGB

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.

Ziel der Planung sind die Umsetzung der vorliegenden städtebaulichen Konzeption sowie der Planung des Investors und eine zügige Bereitstellung des dringend benötigten Baulandes. Durch den Bebauungsplan soll die Entwicklung eines attraktiven, qualitativ hochwertigen Wohngebietes planungsrechtlich gesichert werden.

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.

Bezüglich verschiedener Planungsalternativen wurden mögliche Flächenpotentiale bei der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs wie auch im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes untersucht. Zur Befriedigung des zukünftigen absoluten Wohnflächenbedarfs genießen die Inanspruchnahme aktivierbarer Flächenpotenziale 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 ermittelte zusätzliche Wohnbauflächenbedarf für den Prognosehorizont 2030 nahezu punktgenau befriedigen. 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 und bietet sich für eine vorrangige Nutzung an. Mit dem Ausbau wird das bestehende Wohngebiet „Ziegelei“ arrondiert, die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene Bauflächenreserve aktiviert und die Konversion des ehemaligen Ziegeleibetriebes abgeschlossen.

In der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1999 – 2020 der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern, bekannt gemacht am 13.07.2006, ist das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 1,6 ha als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Dabei nimmt die geplante Wohnbaufläche „Östlich Ziegelei“ ca. 0,6 ha ein und die als Bestand dargestellte Wohnbaufläche ca. 0,3 ha. Da 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. Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern hat daher in öffentlicher Sitzung am 21.03.2017 beschlossen, die dritte Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1999 - 2020 durchzuführen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,58 ha.

Auf der nördlichen Seite im Plangebiet 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 Plangebietes notwendig. Die zugehörige wasserrechtliche Erlaubnis wurde am 21.10.2014 erteilt und umfasst auch den Entfall des alten RRB. Wie mit der unteren Naturschutzbehörde vereinbart, ist das Land-Schilfröhricht funktional unmittelbar nordöstlich neben dem B-Plangebiet in dem neuen RRB anzulegen.

Nördlich außerhalb des Plangebiets 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.

Südlich und östlich des Plangebietes grenzt der Teilbereich E des Landschaftsschutzgebiets „Neuhausen a.d.F.“ gem. Schutzgebietsverordnung vom 13. September 1996 an.

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.

Im gesamten Verfahren erfolgte eine intensive Abstimmung zwischen Gemeinde, Bauträger, Fachplanern und Bauleitplaner.

Bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden zahlreiche Gutachten erstellt, darunter u.a. die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Die zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden Umweltbeiträge sind in den Bebauungsplanvorentwurf eingeflossen.

a) Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern hat am 01.03.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Östlich Ziegelei“ gefasst.

b) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Am 01.03.2016 stimmte der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern dem Vorentwurf des Bebauungsplanes und dem Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften, jeweils vom 01.03.2016, als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Planvorentwurf vom 01.03.2016 fand vom 11.03.2016 bis zum 29.03.2016 statt, ebenso wie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Bewertungstabelle dargestellt und Bewertungsvorschläge hierzu formuliert.

Nachfolgende Übersicht gibt die Schwerpunkte der Anregungen von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die entsprechende Bewertung wieder:

- Hinweise zu vorhandenen Altlasten → Ergänzung der Bebauungsplan-Unterlagen (u.a. Aufnahme einer bedingten Festsetzung), Ergänzung der bereits vorliegenden abfalltechnischen Untersuchung
- Hinweise zur Lärmwirkungen, Lärmbelastungen → Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung (Verkehrslärmimmissionen innerhalb / außerhalb Gebiet), keine Aufnahme von Festsetzungen in den Bebauungsplan erforderlich
- Forderung dass externe Ausgleichsmaßnahmen nicht auf landwirtschaftlicher Fläche liegen → Heranziehung bereits umgesetzter Maßnahme aus kommunalem Ökokonto (Umnutzung Obstplantage)
- Hinweis zum im Plangebiet liegenden Regenrückhaltebecken mit Schilfröhricht (geschütztes Biotop), Verpflanzung des vorhandenen Schilfröhricht in das neue Becken → Wasserrechtliche Erlaubnis für Neuanlage eines RRB nordöstlich des Plangebietes wurde am 21.10.2014 erteilt und umfasst auch den Entfall des alten RRB. Die Kompensation des Land-Schilfröhrichts erfolgt in vollem Umfang (Land-Schilfröhricht funktional unmittelbar nordöstlich neben dem B-Plangebiet in dem neuen RRB anzulegen)
- Hinweis zur Überplanung des Landschaftsschutzgebietes im Norden und der Notwendigkeit einer naturschutzrechtlichen Befreiung → Das Flst. 5402 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, dieser greift somit nicht mehr in das Landschaftsschutzgebiet ein. Der Abstimmungsprozess mit der unteren Naturschutzbehörde bzgl. der damit verbunden Errichtung baulicher Maßnahmen – außerhalb des Bebauungsplanverfahrens - wurde bereits eingeleitet. Die naturschutzrechtliche Erlaubnis wurde am 9.2.2017 durch das Landratsamt Esslingen erteilt.
- Ergänzung fehlender Flurstücksnummern → Anpassung der Planunterlagen
- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan z.T. nicht gegeben → Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird eingeleitet
- Forderung, dass Gebäudedrainagen an die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation anzuschließen sind (wg. der Altlastensituation) → Gebäudedrainagen sind im Entwässerungskonzept derzeit nicht vorgesehen, entsprechende Anpassung der Bebauungsplan-Unterlagen
- Forderung zur Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen von Wohnbauflächen nach den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom Mai 2013, Hinweise zum Planungshorizont → Der Bedarfsnachweis wird gem. der Hinweise des MVI vom Mai 2013 zur Plausibilitätsprüfung vervollständigt
- Hinweis zur Lage im Kulturdenkmal „Jungsteinzeitliche Siedlung“, archäologische Funde / Voruntersuchungen → Aufnahme in Bebauungsplanunterlagen
- Hinweise zur Geotechnik → Aufnahme in Bebauungsplanunterlagen
- Hinweise zum Verkehrsflughafen Stuttgart (Bauschutzbereich, Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen, Lärmschutz) → Aufnahme in Bebauungsplanunterlagen
- Hinweise zur Erschließung und zur Wendemöglichkeit von Müllfahrzeugen → z.T. Aufnahme in Bebauungsplanunterlagen, der Straßenraum ist für das Wenden des Müllfahrzeuges (1-maliges Zurückstoßen) ausreichend dimensioniert, Sichtfelder sind aufgrund der vorgesehenen Verkehrsberuhigung und der damit einhergehenden geringen Fahrgeschwindigkeit nicht vorgesehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen insgesamt vier Stellungnahmen ein. Nachfolgende Übersicht gibt die Schwerpunkte der Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit und die entsprechende Abwägung wieder:

- Hinweise zu Einfügen, Verschattung, Frischluft, Optik des nördlichen Abschnitt des Quartiers B (zum Vorentwurf C1) (u.a. Reduzierung Geschossflächenzahl und Höhe) → Zurück-

nahme der Planung (u.a. Verkleinerung des Baufensters), die zulässige Gebäudehöhe hingegen wird beibehalten, sie entspricht der Gebäudehöhe in den anderen Randquartieren, Verschattung wird nicht als problematisch angesehen, Aufgrund der Umsetzung der Bebauung im Rahmen des B-Planes ‚Östlich Ziegelei‘ wird der Frisch- und Kaltluftabfluss nur randlich tangiert. Es kommt hinzu, dass durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Ziegelei‘ (genehmigt am 11. Mai 1994) bereits südöstlich des Gebäudes Ziegelei 14 Baurecht für einen Kindergarten besteht.

- Hinweis zur Entwässerung des Oberflächenwassers des westlichen Wegs → Das auf dem Fußweg anfallende Oberflächenwasser entwässert bereits heute in den westlich des Weges bestehenden offenen Graben. Im Zuge der Baugebieterschließung wird dieser Graben in Richtung Osten weitergeführt und in Richtung geplantes RRB abgeleitet. Die Oberflächenentwässerung ist somit weiter gewährleistet.
- Hinweis zum bestehenden Drainageschacht für Bestandsbebauung Theodor-Gugel-Straße 13 → Drainageschacht wird in öffentlichen Bereich verlegt und ordnungsgemäß entwässert, Prinzipiell gilt: Die Detailplanung ist Sache der Ausführungsplanung, nicht der Bebauungsplanung. Die generelle Machbarkeit bzw. Durchführbarkeit des Bebauungsplans ist gegeben.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgetragenen Stellungnahmen wurden durch die Verwaltung und das planende Büro ausgewertet und, sofern erforderlich, in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Der Umweltbericht vom 09. Juni 2016 ergänzt am 09. März 2017 als Teil der Begründung sowie die neben den bereits bestehenden Fachgutachten Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Geologisches Gutachten, Abfalltechnische Untersuchung, Verkehrliche Untersuchungen weiteren erforderlichen Fachgutachten (Umweltschadensprüfung, Ergänzung zur Abfalltechnischen Stellungnahme, Schalltechnische Stellungnahme zum Straßenverkehrslärm) wurden zwischenzeitlich erstellt und sind in die Planung eingeflossen. Sie sind Bestandteil der Unterlagen des Bebauungsplanentwurfes. Entsprechend notwendige Festsetzungen wurden getroffen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt.

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.

Das Vorhabengebiet umfasst Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse, die durch die Bebauung dauerhaft verloren gehen bzw. entwertet werden. Zur Erhaltung der ökologischen Funktion der betroffenen Lebensstätten wird ein vorgezogener Funktionsausgleich erforderlich, um den Lebensraumverlust zu kompensieren. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Esslingen wurden die Zauneidechsenindividuen aus dem geplanten Baugebiet bereits abgefangen und versetzt. Eine weitere Kontrolle wurde bereits durchgeführt, um ggf. wieder eingewanderte Tiere abzufangen. Am Ende des Jahres 2016 waren nur noch vereinzelte Individuen der Zauneidechse in Randbereichen des B-Plangebietes vorzufinden. Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass im Eingriffsgebiet keine Zauneidechsen mehr verblieben sind.

Weitere Änderungen vom Vorentwurf zu Entwurf waren bedingt durch die Konkretisierung der Planung des Vorhabenträgers.

c) Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern hat am 21.03.2017 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Östlich Ziegelei“ und den Entwurf der mit ihm zusammen aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften, jeweils vom 21.03.2017/ in der geänderten Fassung, gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf vom 21.03.2017 / in der geänderten Fassung lag vom 31.03.2017 bis 03.05.2017 öffentlich aus. Die Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 28.03.2017 bis 03.05.2017 durchgeführt.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle dargestellt und Abwägungsvorschläge hierzu formuliert. Nachfolgende Übersicht gibt die Schwerpunkte der Anregungen von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die entsprechende Abwägung wieder:

- Forderung einer gutachterlichen Begleitung und Dokumentierung der Altlastensituation → Aufnahme in die Bebauungsplanunterlagen
- Ergänzung fehlender Flurstücksnummer → bereits im Planteil enthalten, Verschieben zur besseren Lesbarkeit
- Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist aus Planunterlagen nicht ersichtlich → Bereits in Umweltbericht (Kapitel 7) enthalten
- Forderung der Vermeidung von Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen → Umwandlung einer ehemaligen Obstplantage / Nutzgarten in eine Fettwiese mittlerer Standorte (bereits umgesetzt)
- Forderung der Änderung des Flächennutzungsplans → wurde bereits eingeleitet (Aufstellungsbeschluss 21.03.2017)
- Hinweise zur Festsetzung „Gebäudeform/Bauweise“ → Bauliche Beschränkung der Gebäudekubatur durch andere Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, Fläche für Garagen, Zufahrtsmöglichkeiten, überbaubare Grundstücksfläche) gegeben
- Anmerkungen zur Lage im Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart → Ergänzung der Bebauungsplanunterlagen
- Lage innerhalb Biotopverbundflächen mittlerer Standorte → externe Ausgleichsflächen so ausgewählt, dass sich neue Kernräume bzw. -flächen mittlerer Standorte entwickeln können / funktionaler Zusammenhang

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gingen insgesamt drei Stellungnahmen ein. Nachfolgende Übersicht gibt die Schwerpunkte der Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit und die entsprechende Abwägung wieder:

- Hinweise zur Lage des Spielplatzes im Landschaftsschutzgebiet / Planung Spielplatz / Lärmauswirkungen → Spielplatz außerhalb des Plangebietes, Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde, naturschutzrechtliche Erlaubnis wurde am 09.02.2017 durch das Landratsamt erteilt, landschaftsgerechte Einbindung, Lärm von Kinderspielplätzen Sonderstatus
- Beeinträchtigung durch nördliches Gebäude des Quartiers B, Forderung der Reduzierung (insb. Grünfläche statt überbaubarer Grundstücksfläche) → Planung wurde bereits zum Entwurf reduziert, Einschränkungen der Bebauung gegeben durch eher restriktive Festsetzungen (z.B. max. 2 WE, 2 Vollgeschosse) und gesetzlich vorgegebene Abstandsflächen

Einige der Anregungen führten zu redaktionellen Ergänzungen oder Präzisierungen im Planteil bzw. bei den Hinweisen. Eine erneute Auslegung haben die redaktionellen Änderungen nicht notwendig gemacht.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.05.2017 die Abwägung vorgenommen und den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 30.05.2017, zur Satzung beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung vom 01.06.2017 wurde nach Eintritt der Genehmigungsfiktion der dritten Teiländerung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1999 – 2020 für den Bereich „Östlich Ziegelei“ vom 06.03.2018 am 15.03.2018 wiederholt.

Der Bebauungsplan sowie die Örtlichen Bauvorschriften „Östlich Ziegelei“ sind am 15.03.2018 durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

Neuhausen auf den Fildern, den **15. März 2018**



Ingo Hacker,
Bürgermeister