

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 21.06.2023

<b>Nummer</b> GR 73/2023	<b>Verfasser</b> Herr Tisch Herr Konrad	<b>Az. des Betreffs</b> 022.30 621.42	<b>Vorgänge</b> GR 16.05.2023 TUPV 20.06.2023
-----------------------------	---	---	---

---

**TOP-Nr.: 5.**

**BETREFF**

**Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Waldschule - Aufstellungsbeschluss**

---

**HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN**

Mittel für die Aufstellung der Satzung sind im Haushalt vorhanden.

---

**HINZUZIEHUNG EXTERNER**

./.

---

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich der Waldschule nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB.



---

## SACHVERHALT

Die Waldschule steht seit ihrer Errichtung zu Beginn der sechziger Jahre des letzten Jahrhunderts auf einem kommunalen Waldgrundstück, Flurstück-Nr. 7481/0. Derzeit existiert für die Schule kein eigenes abgegrenztes Grundstück innerhalb des Waldes. Die Lage auf einem Waldgrundstück kommt der Intentionen der Waldschule, als einer Grund- und Werkrealschule im bewaldeten Bereich und der Natur, nach. Daher wurde hierfür bislang seit der Errichtung der Schule keine Regelung getroffen, sondern der Status Quo seit Errichtung der Schule belassen. Für den Bereich der Waldschule selbst besteht kein Bebauungsplan.

Die Stadt Walldorf plant mit der Erweiterung der Waldschule eine notwendige Ergänzung des räumlichen Angebots am Campus der Waldschule, um bedarfsgerecht Räume für die Schulen am Standort zur Verfügung stellen zu können. Damit wird dem Gesamtbedarf an Nutzflächen für die Grundschule Waldschule, den Förderstützpunkt Sambugaschule und der Werkrealschule Waldschule auch im Hinblick auf die Gesamtversorgung der Schüler in Walldorf entsprechende Bildungseinrichtungen Rechnung getragen.

Für die Erweiterung der Waldschule wurde ein Waldumwandlungsantrag für die Eingriffe in den Wald durch die Baumaßnahme gestellt. Die Grundstückssituation soll im Zuge der Waldumwandlung und der Umsetzung des Projektes neu geregelt werden. Die Intension dabei ist es eine städtebauliche Satzung zu erstellen, welche die Bebauung der Waldschule, wie auch die südlich angrenzenden bewaldeten Grünflächen, erhält und sichert.

Es wird daher eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB für den Bereich der Waldschule vorgeschlagen und empfohlen.

### **Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung**

§ 34 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 und 6 BauGB ermöglicht es den Gemeinden durch Satzungen

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen (sog. Klarstellungssatzung),
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (sog. Entwicklungssatzung),
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (sog. Einbeziehungssatzung).

Dabei können die Satzungen auch miteinander verbunden werden. Früher wurde insbesondere die Satzung des 3. Falls auch als sog. Abgrundsatzungen bezeichnet.

Durch die in Nr. 1 genannte Klarstellungssatzung werden die Grenzen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil räumlich festgelegt. Die Feststellung der Abgrenzung ist dabei lediglich deklaratorisch bzw. klarstellend, da die Grenzen dabei nach den Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB festzulegen sind. Daher muss auch eine reine Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 6 BauGB

lediglich durch den jeweiligen Gemeinderat als Satzung beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht werden.

Die Einbeziehungssatzung der Nr. 3, welche teilweise auch als Ergänzungssatzung bezeichnet wird, erlaubt über die bestehende Innenbereichsgrenze hinaus, die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich, wenn die einbezogenen Flächen durch bauliche Nutzungen des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Dabei ist es möglich insbesondere die Klarstellungs- und die Einbeziehungssatzung zu verbinden, so dass in einer Satzung sowohl klarstellend die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils dargestellt werden können, als auch eine Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgen können. Zudem können auf diese Weise zugleich gem. § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB einzelne Festsetzungen des Festsetzungskatalogs zum Bebauungsplan des § 9 Abs. 1 und 3 S. 1 sowie Abs. 4 BauGB in der Satzung festgelegt werden.

Insbesondere die Einbeziehungssatzung ist damit mit ihrer Funktion der Festsetzungen einem einfachen Bebauungsplan sehr ähnlich, stellt aber kein Instrument dar, um den Außenbereich zum nicht überplanten Innenbereich umzuwidmen, sondern ermächtigt nur zu einer maßvollen Erweiterung des Innenbereichs in den Außenbereich hinein.

### **Vorschlag zur Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Die Abgrenzung der Satzung soll das künftige Grundstück der Waldschule und der südlich angrenzenden bewaldeten Flächen umfassen. Die Waldschule selbst steht seit ihrer Errichtung zu Beginn der sechziger Jahre des letzten Jahrhunderts auf einem kommunalen Waldgrundstück, Flurstück-Nr. 7481/0. Im Zuge der Waldumwandlung soll ein neues Grundstück für die Waldschule und den südlichen umgebenden bewaldeten Bereich gebildet werden, welches im Wesentlichen den Satzungsumgriff bildet.

Das vom Forst bewirtschaftete Waldgrundstück Flurstück-Nr. 7481/0 soll künftig nördlich der Waldschule enden. Es soll ein von der Waldfläche abgetrenntes Grundstück für das Schulgelände und die nach Süden umgebenden Waldflächen in Folge gebildet werden. Dabei ist die Grenze nach Nordosten entlang der Zaunstellung der Waldschule folgend angedacht. Das künftige Schulgrundstück nördlich des Hauptgebäudes endet an der nördlichen Kante des Parkplatzes und im Westen an dessen Zufahrt. Die Grenze des Waldgrundstücks im Nordosten verläuft dann am Zaun entlang bis zum Verbindungsweg von der Waldschule zum Sportplatz. Die Flächen von diesem Weg in Richtung der Straße „Neue Heimat“ und dann entlang zur Straße „Am Wald“ bis zur „St. Ilgener Straße“ umfassen die künftigen städtischen Grünflächen. Damit werden die Bereiche, die südlich und westlich umgebenen Flächen der Waldschule zu den Straßen liegen, die künftigen bewaldeten städtischen Grünflächen bilden und mit dem Schulbereich zum Planungsbereich gehören. Das Gesamtgrundstück mit Schule und bewaldeten Grünflächen weist eine Größe von ca.

38.800 m<sup>2</sup> auf. Der Geltungsbereich der Satzung soll das neue Gesamtgrundstück umfassen. Die Verkehrsflächen der umgebenden Straße sind dabei nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

In der Anlage ist der vorgeschlagene Geltungsbereich dargestellt.

### **Aktuelles Planungsrecht**

Derzeit unterliegt der Bereich der Waldschule keinem Bebauungsplan. Daher wird das Bauvorhaben „Erweiterung Waldschule“ bauplanungsrechtlich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt. In der Gesamtschau ist eine planungsrechtliche Sicherung der Bebauung und der bewaldeten Grünflächen sinnvoll. In Abstimmung mit den Forstbehörden soll insbesondere die planungsrechtliche Sicherung der zukünftigen Grünflächen erfolgen. Daher wurde vorgeschlagen, eine städtebauliche Satzung zu erstellen, welche sowohl die Bebauung, wie auch die künftigen städtischen bewaldeten Grünflächen sichern soll. Die Aufstellung dieser städtebaulichen Satzung wurde im Waldantrag entsprechend zugesichert werden. Mit der Satzung soll die Bebauung, Planung und insbesondere die bewaldeten Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Auch der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Waldschule eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie „Sport- und Turnhalle“ dar. Entsprechend können die Festsetzungen für die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **Rechtliche Voraussetzungen**

Gem. §§ 1 Abs. 1 i.V.m. 2 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke zu regeln. Die derzeitige Situation der Waldschule ist dem unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zuzuordnen. Dabei liegt keine langfristige Sicherung der die Schule umgebenden Wald- und Grünflächen vor. Zudem ist dort die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich in Teilen unklar; sodass das Erfordernis zur Regelung der planungsrechtlichen Zulässigkeit sinnvoll erscheint. Die Satzung soll dabei insbesondere die bewaldeten Grünflächen südlich um die Waldschule sichern und die Zuordnung der Waldschule in den Innenbereich klarstellen, sodass die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung dabei mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sollen durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nicht ermöglicht werden. Vielmehr dient sie der Möglichkeit zur Erweiterung der Waldschule und der Wiederherstellung, Sicherung und Erhaltung der künftig städtisch bewaldeten Grünfläche. Durch die Satzung soll nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiter bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebiete von der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung, oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der

Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, sodass die voraussetzenden Kriterien des § 34 Abs. 5 BauGB für die Aufstellung der Satzung erfüllt sind.

Der Erlass von Satzungen nach § 34 Abs. 4 bis 6 BauGB steht dabei grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde und wird zur Klarstellung des Innenbereichs sowie der Sicherung der bewaldeten Grünfläche empfohlen.

### **Bisherige Planungsüberlegungen**

Das räumliche Angebot an der Waldschule muss erweitert werden, um bedarfsgerecht Räume für die Schulen am Standort anbieten zu können und damit dem Gesamtbedarf an Nutzflächen für die Grundschule Waldschule, den Förderstützpunkt Sambugaschule und der Werkrealschule Waldschule auch im Hinblick auf die Gesamtversorgung der Bildungseinrichtungen in Walldorf abbilden zu können. Die Waldschule selbst steht seit ihrer Errichtung zu Beginn der sechziger Jahre des letzten Jahrhunderts auf einem kommunalen Waldgrundstück, Flurstück-Nr. 7481/0. Dabei kommt dies der Intentionen der Waldschule, als einer Schule im bewaldeten Bereich und der Natur, nach. Daher wurde hierfür seit der Errichtung der Schule bislang keine Regelung getroffen. Mit der Erweiterung der Waldschule stellt sich hier die Frage einer planungsrechtlichen Sicherung.

Für die Weiterentwicklung der Schullandschaft, insbesondere auch des Ganztagsbetriebes und der Entwicklung der Grundschulen in Walldorf, ist ein dringlicher Erweiterungsbedarf an der Waldschule entstanden. Dieser Bedarf wird auch durch die bereits bestehende Auslastung der Waldschule erforderlich. Der Ausbau der Grundschule Waldschule ist dabei unumgänglich. Dieser Ausbau umfasst mehrere bauliche Maßnahmen und Gebäudeteile, die sich in Teilen aufeinander beziehen, aber auch eigenständige räumlichen Themen dienen. Themen der Erweiterung sind ein zusätzlicher Schulpavillon für die Grundschule, ein Mensagebäude für alle Schularten und zusätzliche Funktionsräume für die Schulen.

Die Stadt Walldorf hatte Ende 2021 einen Architektenwettbewerb durchgeführt, um Lösungsansätze für die Planung der Erweiterung der Waldschule im Sinne einer Alternativenprüfung zu erhalten. Dabei ließ der Wettbewerb die städtebauliche Platzierung der Erweiterungsbauten im Bereich der Waldschule offen, um Alternativen der Planung für die Schulerweiterung aufgezeigt zu bekommen. Dabei hat sich im Wettbewerb der Planungsansatz durchgesetzt, welcher eines der größeren Bauteile mit dem neuen Mensagebäude, nicht nördlich des Hauptgebäudes im bewaldeten Bereich sieht, sondern das Mensagebäude als wesentliches Element im bereits versiegelten Schulhof platziert. In Bezug auf den Waldeingriff wurde im Verfahren eine Lösung gewählt, welche den Eingriff in Waldflächen minimiert.

Die hochbauliche Planung sieht verschiedene Bauteile vor. Im südwestlichen Bereich der Waldschule soll ein zusätzlicher Grundschulpavillon entstehen, der in Analogie zu den bestehenden Pavillons die Klassenräume ergänzt. Hier werden Räume für die Schüler eines dritten Grundschulzuges an der Waldschule untergebracht. Dieser Pavillon platziert sich im Bereich zwischen dem derzeitigen Hauptzugang der Schule und der Straße „Am Wald“. Mit dem Pavillon

einhergehend ist auch eine Verlagerung des derzeitigen Hauptzugangs der Schule nach Süden notwendig, sodass die Zuwegungen von der Straße „Am Wald“ auch zur „Neuen Heimat“ nach Süden verschoben werden, um so der neuen Zugangssituation Rechnung zu tragen. Der Waldcharakter soll auch im Zugangsbereich zur Waldschule erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.

Das Bauteil Mensa wird zentral auf dem Schulhof der Waldschule errichtet und bildet künftig das Zentrum der Gesamtanlage. Der bestehende Schulhof soll mit ergänzenden Bäumen überstellt werden, um den Charakter der Waldschule als einer Schule in bewaldeten Bereich zu stärken.

Auf der Nordseite des Hauptgebäudes werden zusätzliche Funktionsräume in einer Teilunterkellerung im Anschluss an den Bestand, wie auch im Erdgeschoss und in einem 1. OG vorgesehen. Diese Funktionsräume für die Schule sind neben den Gebäuden Pavillon und Mensagebäude der dritte wesentliche Baukörper. Dieser enthält ergänzende Räume für das Lehrpersonal, notwendige Beratungsräumen für Schule, Berufsorientierung mit Kindern und Eltern. Diese wichtigen Funktionen sind funktional notwendigerweise an dieser Stelle im Anschluss an das Hauptgebäude zu realisieren.

Ein weiterer Schwerpunkt stellen die Außenanlagen dar. Hier wird auf dem Schulgelände selbst wie auch auf den anschließenden bewaldeten Grünflächen auf eine starke Begrünung der Bereiche gesetzt. Planerisch soll trotz der ergänzenden Baukörper und der veränderten Zuordnung der bewaldeten Flächen im Süden um das Schulgelände der Charakter einer Schule im Wald erhalten, gestärkt, planerisch gesichert und auch weiterhin erlebbar gemacht werden.

### **Ziele des Satzungsverfahrens**

Ziel der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Waldschule ist es, die Qualitäten der beiden bisherigen Planvorstellungen im Bereich der Waldschule zu aktualisieren und weiterzuführen und das Ziel einer Schule im Wald weiter zu tradieren und zu stärken. Dabei soll die Lage der Bebauung klargestellt, sowie auch die die den Schulcampus umgebenden Waldflächen planungsrechtlich gesichert und in diese im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Der Charakter und die Situation einer Schule im bewaldeten Bereich und der Natur soll dabei weiterhin Ziel der Planung sein. Es ist daher vorgesehen die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich klarzustellen und insbesondere Fläche für den Gemeinbedarf sowie die bewaldetet Grünfläche gem. §§ 34 Abs. 5 S. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB festzusetzen und zu sichern.

### **Aufstellungsverfahren**

Zur städtebaulichen Sicherung soll die Aufstellung der „Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Waldschule“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 i.V.m. Satz 2 BauGB erfolgen. Das Verfahren richtet sich dabei nach § 34 Abs. 6 BauGB nach dem Aufstellungsverfahren der Einbeziehungssatzung. Demnach sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach dem vereinfachten Verfahren des § 13 Abs. 2 BauGB anzuwenden. In

Anlehnung an das vereinfachte Verfahren hat daher eine Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu erfolgen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines formellen Umweltberichtes kann aber abgesehen werden. Im Rahmen der Begründung soll aber eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen werden.

Im Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr wurde über den Aufstellungsbeschluss in der nichtöffentlichen Sitzung am 20. Juni 2023 vorberaten. Der Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich der Waldschule, welcher in der Anlage dargestellt ist.

Nach der Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss soll der Entwurf der Satzung ausgearbeitet werden, um zeitnah die notwendigen Verfahrensschritte angehen zu können. Mit der Erstellung einer Satzung für den Bereich der Waldschule soll eine planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung und Entwicklung der Gesamtsituation erfolgen und die planerischen Intensionen der Schule im Wald weiter gestärkt werden.

Matthias Renschler  
Bürgermeister

Anlage