

# TEXTTEIL

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>3</b>
A1	Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet für die Landwirtschaft (SO)	3
<b>B</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>	<b>3</b>
B1	Archäologische Denkmalpflege	3
<b>C</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>4</b>
C1	Geotechnik	4
C2	Luftverkehr	4

**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:**

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Anlagen des Bebauungsplans

- Begründung,
- Umweltbericht, B-Plan „Landwirtschaft Burghof – 1. Änderung“, Neuhausen auf den Fildern (Projekt-Nr. 2306310(3)), 26.11.2024, HPC AG, Rottenburg a. N.
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, B-Plan „Landwirtschaftlicher Burghof – 1. Änderung“, Neuhausen auf den Fildern (Projekt-Nr. 2306310), 04.03.2024, HPC AG, Rottenburg a. N.,
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, B-Plan „Landwirtschaftlicher Burghof – 1. Änderung“, Neuhausen auf den Fildern (Projekt-Nr. 2306310(2)), 30.09.2024, HPC AG, Rottenburg a.N.

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

**Hinweis:** Die Nummerierung der Festsetzung entspricht der des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Landwirtschaft Burghof“ vom 07.07.2009.

Die bisherige Festsetzung für den vorliegenden Geltungsbereich A1.1 „SO1 - Sondergebiet für die Landwirtschaft: von Bebauung freizuhalten“ wird durch die folgende ersetzt. Die übrigen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind auch für den vorliegenden Geltungsbereich anzuwenden.

### A1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet für die Landwirtschaft (SO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

#### A1.2 **SO 2 – Sondergebiet für die Landwirtschaft: Landwirtschaftlicher Betrieb mit Hofladen**

(§ 11 BauNVO i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft, auf der Vorhaben zulässig sind, die dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen – außer Stallgebäuden – sowie ein Hofladen mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup> zum Verkauf von Lebensmitteln aus dem eigenen Betrieb sowie von Produkten aus anderen landwirtschaftlichen Betrieben. Der Verkauf von Rand- und Ergänzungssortimenten ist auf max. 10% der genehmigten und realisierten Verkaufsfläche zulässig.

## B Nachrichtliche Übernahme

### B1 Archäologische Denkmalpflege

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Spätbronzezeitliches Gräberfeld. Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich öffentliches Interesse.

Im Vorfeld der Erschließungs- und Baumaßnahmen werden archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart empfohlen. Nähere Informationen sind zu finden unter: <http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-felxible-prospektionen.html>.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahnung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Dr. Jörg Bofinger (0711 904 45 146).

## **C Hinweise**

### **C1 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Löss, Lösslehm) unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Arietenkalk-Formation erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die obersten Schichten der Arietenkalk-Formation sind ölschieferhaltig. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **C2 Luftverkehr**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Stuttgart (EDDS). Unabhängig davon sind die Grundstückseigentümer des Plangebiets darauf hinzuweisen, dass es durch die unmittelbare Lage an der Ein- und Abflugschneise zu einer erhöhten Lärmbelastung durch den Luftverkehr kommen wird.

Das Gelände liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Stuttgart (EDDS). Nach § 12 Abs. 3 Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ist ab einer Gebäudehöhe von 435 m ü. NN. die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich. Für Rückfragen zum Bereich Luftfahrt wenden Sie sich bitte an Herrn Findling, Tel. 0711 904-14631, [Joachim.Findling@rps.bwl.de](mailto:Joachim.Findling@rps.bwl.de)

### **C3 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in den Schutzzonen III und IIIA im Wasserschutzgebiet „WSG Kloster-, Erlach-, Hagenwiesenquellen – Denkendorf“ (WSG-Nr.-Amt 116.014). Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 22.11.2004 ist zu beachten.

### **C4 Bodenschutz**

Es gilt gemäß §§ 1,4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) die Funktionen der Böden nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf Böden zu treffen. Auf die Pflicht zur Beachtung des BBodSchG und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) sowie der bodenschutzrechtlichen Regelungen wird hingewiesen.

Dazu gehören:

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“, Ausgabe 1998-05
- DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“, Ausgabe 2018-06
- DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist hochwertiger Oberboden (humoser Boden/ Mutterboden) abzuschieben. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und sachgerecht zu verwerten.

Die Anforderungen an das Bodenmaterial unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht stellt die Vorgabe „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ vom 14.03.2007.

Der Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial ist auf technische Funktionen zu begrenzen. Hier gelten die Vorgaben der „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge beziehungsweise Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind.“

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass für die Inanspruchnahme der Sonderbaufläche SO 2 gemäß § 2 Absatz 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, Ausgabe 2019-09 bei zulassungspflichtigen Vorhaben bereits mit der Antragsstellung erforderlich ist.

#### **C5 Abfallverwertungskonzept / Bodenschutzkonzept**

Bei der Durchführung des Bauvorhabens ist auf ein Erdmassenausgleich gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG hinzuwirken. Dies trägt der Abfallvermeidungspflicht nach KrWG, nach § 1a BauGB und dem BBodSchG Rechnung. Der Erdmassenausgleich ist dafür eine der bestgeeignetsten Maßnahmen und hat schließlich auch Auswirkungen auf die zur Verfügung zu stellenden Entsorgungskapazitäten (Deponiekapazitäten) und die Kosten von Bauvorhaben.

Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub dem Landratsamt Esslingen ein Abfallverwertungskonzept gem. § 3 LKreiWiG vorzulegen.

Bedarf ein Vorhaben, für das auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, einer behördlichen Zulassung, ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei der Antragstellung ein Bodenschutzkonzept vorzulegen.

#### **C6 Bundesraumordnungsplan Hochwasser**

Ergänzend wird auf die Ausführungen des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz verwiesen (erhältlich unter <https://bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/artikel/brp-hochwasserschutz/bundesraumordnungsplan-hochwasserschutz.html>).

#### **C7 Landesstraße**

Bei der Anlage der neuen Zufahrt ist der zuständigen Straßenmeisterei Deizisau (SM\_Deizisau@lra-es.de, Tel. 0711/3902-41931) der Beginn der Bauarbeiten 14 Tage vor Baubeginn sowie deren Beendigung schriftlich anzuzeigen.

Während der Ausführung von Bauarbeiten ist die Straße, soweit erforderlich, zu reinigen. Insbesondere ist der Antragsteller verpflichtet, Verunreinigungen der Landesstraße 1204 die durch die Herstellung und Benutzung der Zufahrt verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

Da bauliche Veränderungen an der L 1204 notwendig sind, gilt der Einführungsbeschluss des damaligen Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Baden-Württemberg vom 15.12.2010. Gemäß diesem Erlass ist bei allen Planungen von Neu-, Um- und Ausbaumaßnahmen an Bundesfernstraßen und Landesstraßen ein Straßenverkehrsicherheitsaudit durchzuführen. Dieses ist in den „Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen“, Ausgabe 2002, (ESAS 2002) der FGSV geregelt (siehe auch ARS Nr. 26/2010 des BMVBS). Straßenverkehrsicherheitsaudits sind in allen

Planungs- und Bauphasen (Vorplanung, Vorentwurf, Planfeststellungsentwurf, Ausführungsentwurf und Verkehrsfreigabe) erforderlich und erfolgen durch einen zertifizierten und unabhängigen Gutachter. Neben der Qualitätsbeurteilung der Knotenpunkte durch einen Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS sind für das Straßenverkehrssicherheitsaudit u.a. auch Lage - und Höhenpläne mit Darstellung der Sichtfelder und eine Überprüfung der Befahrbarkeit des Knotenpunktes erforderlich. Des Weiteren sind der höhenmäßige Anschluss, sowie die geplante Entwässerung von Bedeutung. Da das Straßenverkehrssicherheitsaudit Auswirkungen auf die weiterführende Straßenplanung und damit auch auf die Flächen im Plangebiet haben kann, ist es frühzeitig aufzustellen und dem Referat 47.3 des Regierungspräsidiums Stuttgart samt Planungsunterlagen zur weiteren Beurteilung einzureichen.

Die erforderlichen Anpassungen an die L 1204 sind mit dem Baulastträger abzustimmen. Weiter ist mit dem Baulastträger eine Vereinbarung abzuschließen. Das Regierungspräsidiums Stuttgart - Referat 47.3, Baureferat Süd - vertritt hier den Baulastträger.

Es wird Straßenkreuzungsrechtlich von einer einseitigen Veranlassung durch die Gemeinde Neuhausen ausgegangen. Kostenträger der gesamten Maßnahme ist daher die Gemeinde Neuhausen. Weiter ist der Unterhaltungsmehraufwand von der Gemeinde Neuhausen an den Baulastträger abzulösen.