



Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.

Baldauf Architekten
und Stadtplaner GmbH
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Postanschrift:
Landratsamt Esslingen
Amt für Bauen und Naturschutz
73726 Esslingen am Neckar

Besucheradresse:
Röntgenstraße 16 - 18
73730 Esslingen am Neckar

Telefon 0711 3902-0
baurecht@LRA-ES.de
naturschutz@LRA-ES.de
www.landkreis-esslingen.de

Unsere Zeichen

Bitte bei Antwort angeben

411-612.21:
004099 Band II

Sachbearbeitung

Frau Balz

Telefon 0711 3902-42461

Telefax 0711 3902-52461
balz.heike@LRA-ES.de

Datum

23.05.2023

**Einfacher Bebauungsplan
„Landwirtschaft Burghof“ – 1. Änderung
in Neuhausen auf den Fildern
Regelverfahren
Nochmalige Offenlage gemäß § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB)
Beteiligung vom 06.04.2023
Stellungnahme anlässlich der frühzeitigen Beteiligung vom 02.01.2018
Stellungnahme anlässlich der Offenlage vom 22.05.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der 1. Änderung des seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplans „Landwirtschaft Burghof“ soll dem landwirtschaftlichen Betrieb „Gaiser“ ermöglicht werden, vom Ortskern Neuhausens auszusiedeln und sich im Außenbereich neu anzusiedeln.

Hierzu wird eine ca. 1,75 ha große Fläche aus dem bislang mit einem Bauverbot belegten „SO 1 – Sondergebiet für die Landwirtschaft: von Bebauung freizuhalten“ in den Geltungsbereich des „SO 2 – Sondergebiet für die Landwirtschaft: Landwirtschaftlicher Betrieb mit Hofladen“ überführt. Die Planung soll im Westen des Plangebietes (Flurstücke 1297 bis 1301) die Errichtung einer Lagerhalle mit Hofladen, eines Wohnhauses, eines Lagerplatzes/ Unterstandes, mehrere PKW- und Fahrradabstellplätze sowie im östlichen Bereich der Halle Wohncontainer für Saisonarbeitskräfte ermöglichen. Des Weiteren soll eine Zufahrt von der Landesstraße (L) 1204 geschaffen werden.

Das Landratsamt wurde anlässlich der nochmaligen Offenlage des Planentwurfs gemäß § 4a Absatz 3 BauGB gebeten, eine Stellungnahme abzugeben.

Allgemeine Sprechzeiten

Montag – Freitag 8:00 – 12:00 Uhr
Montag – Mittwoch 13:30 – 15:00 Uhr
Donnerstag 13:30 – 18:00 Uhr

KFZ-Zulassung zusätzlich

Montag – Mittwoch 7:30 – 15:00 Uhr
Donnerstag 7:30 – 18:00 Uhr
Freitag 7:30 – 12:00 Uhr

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen
IBAN: DE26 6115 0020 0000 9000 21
BIC/SWIFT: ESSLDE66XXX
Gläubiger-ID: DE12ZZZ00000093649

ÖPNV

Buslinie 104
Haltestelle:
Esslingen Röntgenstraße

Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:

I. **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)**

1. Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung
Herr Roland Schunn, Tel. 0711 3902-42485

Auf die Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vom 02.01.2018 wird hingewiesen.

Grundsätzlich sind § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz sowie die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen und anzuwenden. Demnach ist Niederschlagswasser, wenn möglich, breitflächig oder in Mulden über eine mindestens 30 cm mächtige Bodenschicht zu versickern oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser gedrosselt in ein Gewässer einzuleiten.

Vor Planung einer Niederschlagswasserversickerung ist zu prüfen, ob die örtlichen Verhältnisse hierfür geeignet sind. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in den „Sulzbach“ ist aus unserer Sicht ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 l je m² versiegelter angeschlossener Fläche vorzusehen.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers beziehungsweise die Einleitung in den „Sulzbach“ ist gegebenenfalls ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Nach DWA-A 100 und DWA-A/M 102 sollte der Wasserhaushalt in Neubau- und Sanierungsgebieten annähernd dem Wasserhaushalt der zugehörigen Kulturlandschaft entsprechen.

Der Niederschlagswasserabfluss aus dem Gebiet sollte daher gegenüber den natürlichen Verhältnissen nicht erhöht werden und ist durch geeignete Festsetzungen und Regelungen so weit wie möglich zu vermeiden und zu minimieren, beispielsweise durch verbindlich vorgegebene Regenwassernutzung, Dachbegrünung, Retentionsdächer, versickerungsfähige PKW-Stellplätze und Wegeflächen, Retentionsmulden, Teiche.

Sollte eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers oder Einleitung in den „Sulzbach“ nachweislich nicht möglich sein, kann einer Ableitung des Niederschlagswassers in das bestehende Mischwassersystem unter Berücksichtigung oben genannter Punkte zur Abflussvermeidung und -minimierung zugestimmt werden.

Auch in diesem Fall sollte eine Rückhaltung des Niederschlagswassers (mindestens 50 l je m² versiegelte Fläche) erfolgen, zum Beispiel in Form einer Kombi-/ Retentionszisterne, offenen Mulde oder Dachbegrünung mit entsprechender Wasseraufnahmekapazität.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind, soweit rechtlich möglich, im Textteil als Festsetzungen aufzunehmen.

Dem WBA ist ein Entwässerungskonzept über die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen. Es wird empfohlen, dieses frühzeitig mit dem Amt abzustimmen.

Derzeit, bis zur Vorlage des Entwässerungskonzepts, müssen Bedenken erhoben werden.

2. Grundwasser

Herr Thomas Götzelmann, Tel. 0711 3902-42482

Im Textteil und Lageplan ist jetzt auf die Lage im Wasserschutzgebiet und die Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen. Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

3. Vorsorgender Bodenschutz

Frau Paula Mayer-Gruner, Tel. 0711 3902-44327

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die Erschließung sind die Bodenverdichtungen bei Baumaßnahmen aufgrund der vorliegenden, verdichtungsempfindlichen Böden gemäß der Arbeitshilfe der LUBW „Bodenschutz 24 – Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ Kapitel 4.2 ergänzend zu berücksichtigen.

Folgende Hinweise zum Bodenschutz sollten im Textteil zum Bebauungsplan konkretisiert werden:

„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) abzuschleppen. 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.

II. **Untere Naturschutzbehörde**
Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902- 42791

Es müssen erhebliche Bedenken gegen den Planentwurf geäußert werden.

Die geplante Lage des Vorhabens wird kritisch gesehen, da sich aus naturschutzfachlicher Sicht eine zunehmende Zersiedelung des Landschaftsraumes erkennen lässt. Vielmehr sollte eine konzentrierte Außenentwicklung von Aussiedlerhöfen angestrebt werden.

Schutzgebiete und Biotop sind nicht betroffen. Das geplante Vorhaben liegt im regionalen Grünzug.

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Beurteilung fehlt in den Planunterlagen. In Ergänzung zu der bereits im Dezember 2017 geforderten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Betroffenheit der Feldlerche ist im Rahmen einer vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung die Betroffenheit weiterer Arten abzuarbeiten.

Der Vorhabenbereich einschließlich eines Puffers ist insbesondere in Hinblick auf das Vorkommen von Reptilien sowie Offenlandarten und gebäudebrütenden Vogelarten (im Bereich der Flurstücke 1371 und 1373) zu betrachten. Mögliche Wanderkorridore (Wassergräben, „Erlachsee“) von Amphibien sind ebenfalls zu berücksichtigen. Der Untersuchungsumfang sowie das Untersuchungsgebiet sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung

Gemäß § 15 Absatz 1 und Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, sofern keine zumutbaren Alternativen gegeben sind.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz für die Zuwegung erfolgt nach der Ökokonto Verordnung.

Schon jetzt wird darauf hingewiesen, dass für den Eingriff durch den geplanten Aussiedlerhof mit Freisitz Café, Parkplätze, Hoffläche und Überdachung der Ausgleich, so weit wie möglich, im Plangebiet zu erfolgen hat. Sofern dies nicht vollumfänglich möglich ist, können fehlende Ausgleichsmöglichkeiten dann an anderer Stelle umgesetzt werden. Hierzu gehört zwingend die biologisch-ökologische Aufwertung der Grabenbereiche sowie die Pflanzung einiger großkroniger Laubbäume.

Eine abschließende naturschutzfachliche Prüfung kann erst nach Vorlage einer angepassten Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung erfolgen. Die zu ergänzenden beziehungsweise zu ändernden Angaben betreffen unter anderem die folgenden Bereiche:

- a) Laut Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanz vom 22.01.2018 war die Zuwegung bislang über Flurstück 1306 vorgesehen. Da nun die Zufahrt über den bestehenden Wirtschaftsweg auf Flurstück 1279 erfolgen soll, ist die Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung entsprechend dieser Zuwegung anzupassen.
- b) Ferner ist die, in der Begründung in Zusammenhang mit der unter a) dargestellten neuen Erschließung beschriebene, Flächenreduzierung nicht nachvollziehbar. Die Zuwegung erfolgt in der vorliegenden Planung zwar über eine andere Straße, eine verringerte Flächeninanspruchnahme ergibt sich aus den Planunterlagen jedoch nicht. In der zu ergänzenden Eingriffs-/ Ausgleich-Bilanz ist dies entsprechend zu berücksichtigen.
- c) Des Weiteren fehlt zum aktuellen Zeitpunkt die Bilanzierung der geplanten Herstellung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Sofern es im Rahmen der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen zu einer weiteren Flächenversiegelung kommen sollte, wird darauf hingewiesen, dass die nachzureichende Eingriffs-/Ausgleich-Bilanz entsprechend zu ergänzen ist.

- d) In der vorliegenden Eingriffs-/ Ausgleich-Bilanzierung ist in der Eingriffsbilanz der Biotope ein „unbefestigter Weg, zum Teil mit Bewuchs“ mit vier Ökopunkten (ÖP) pro m² bilanziert. Da im Rahmen des Wegeausbaus in Kombination mit den weiteren geplanten Baumaßnahmen (Parkplätze, Café usw.) jedoch von einer Flächenversiegelung ausgegangen werden muss, ist dies ebenfalls entsprechend anzupassen. Statt einer Summe von 4.776 ÖP für die Planung „Biotope“ ergeben sich demnach 1.194 ÖP (1 ÖP/m²) als Planwert. Hieraus ergibt sich ein auszugleichendes Defizit für das Schutzgut Biotope von 4.210 ÖP und nicht, wie angegeben, 628 ÖP.

Wegeausbau, Ver- und Entsorgungsleitungen

Laut Begründung sind neben dem Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges und der Zufahrt zur Denkendorfer Straße auch die Herstellung von Ver- und Entsorgungsleitungen geplant, die an das bestehende Ortsnetz angeknüpft werden sollen. In den aktuellen Planunterlagen fehlen die Angaben zu Art, Umfang und Dauer der Wegeerweiterung und Herstellung der oben genannten Leitungen. Für die Herstellung von Leitungstrassen wird darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Belange, insbesondere hinsichtlich Reptilien und Offenlandarten relevant werden könnten und ebenfalls im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung zu berücksichtigen sind.

Erst nach Vorlage dieser Angaben kann eine abschließende naturschutzfachliche Prüfung erfolgen.

Eingrünung

Die Angaben zur geplanten Eingrünung (Hecken und Bäume im Norden und Süden sowie Obstbaumwiese im Osten) sind sowohl in Form einer Pflanzliste als auch einem Pflanzplan zu ergänzen beziehungsweise zu präzisieren. Die Pflanzliste und der Pflanzplan sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass nur gebietsheimisches, standortgerechtes und zertifiziertes Saatgut zu verwenden ist. Die Auswahl der Gehölzarten ist auch unter dem Aspekt der Kulissenwirkung für Offenlandarten zu betrachten, sofern eine artenschutzrechtliche Betroffenheit vorliegt.

III. Gewerbeaufsicht

Herr Tobias Bareiß, Tel. 0711 3902-41407

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

IV. Landwirtschaftsamt

Frau Julia Brodbeck, Tel. 0711 3902-41496

Bei der Fläche im Plangebiet handelt es sich nach der Flurbilanz des Landes Baden-Württemberg um Vorrangflächen der Stufe I, das heißt sehr gute Böden, die der Landwirtschaft vorbehalten und deren Fremdnutzung ausgeschlossen werden sollte. Diesbezüglich werden keine Bedenken erhoben, da das Plangebiet für den landwirtschaftlichen Betrieb Gaiser neu überplant wird.

Wie bereits in den Stellungnahmen vom 21.02.2008/ 04.06.2009 zum Bebauungsplan „Landwirtschaft Burghof“ geäußert, wird nochmals auf Folgendes hingewiesen:

Die planungsrechtliche Festsetzung des Verkaufs von Rand- und Ergänzungsprodukten auf maximal 10 % der Verkaufsfläche kann fachlich nicht nachvollzogen werden. Ebenfalls ist eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf 200 m² fachlich nicht plausibel. Nach Auffassung des Landwirtschaftsamtes schränkt diese Festsetzung den landwirtschaftlichen Betrieb mit Hofladen in seiner Wirtschaftlichkeit zu sehr ein.

Der dargestellte Zufahrtsweg lässt keinen Begegnungsverkehr zu und hält auch keine Ausweichmöglichkeiten vor. Dies kann während der Öffnungszeiten des geplanten Hofladens zu Problemen führen. Der Weg muss aber auch weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar sein. Bisher handelt es sich hier um einen unbefestigten Feldweg. Es wird angeregt, die Planung in diesem Punkt nochmals zu überprüfen.

Agrarstrukturelle Bedenken können zurückgestellt werden, da die Änderung des Bebauungsplanes der Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs Gaiser dient.

V. **Gesundheitsamt**

Herr Roland Wagner, Tel. 0711 3902-41643

1. **Altlasten**

Das Gesundheitsamt geht davon aus, dass seitens der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern eine Abklärung hinsichtlich bekannter Altlasten, Altstandorte oder Schadensfälle mit dem WBA erfolgt ist. Sollten sich im weiteren Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen ergeben, ist das WBA zu informieren.

2. **Lärm**

In Bezug auf die Lärmproblematik wird darauf hingewiesen, dass gesundheitsschädliche Lärmwirkungen selbst unterhalb der Grenzwerte gesetzlicher Regelwerke, wie beispielsweise der BImSchV, TA Lärm etc. und auch unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung des Beiblattes 1 zu DIN 18005 auftreten¹. Chronische Lärmbelastungen können eine Reihe von nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität und die Gesundheit haben. Es ist zudem lärmmedizinisch belegt, dass Pegelunterschiede auch kleiner 3 dB(A) vom Menschen wahrgenommen werden und zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen können².

¹ Sondergutachten des SRU, Deutscher Bundestag, Drucksache 14/2300, Nr. 441. ff., S. 177 ff., 15.12.1999

² Richtigstellung des Umweltbundesamtes (UBA), Titel: Sind 3 dB wahrnehmbar?, Januar 2004

Lärminderungsmaßnahmen, die dazu dienen, bereits bestehende und neu entstehende Lärmimmissionen auf die Orientierungswerte der DIN 18005 beziehungsweise auf die Grenzwerte der entsprechenden gesetzlichen Regelwerke abzusenken oder diese sogar auf Immissionswerte unterhalb der gesetzlichen Mindestanforderungen weiter zu reduzieren, sind aus gesundheitsvorsorglicher Sicht daher sinnvoll und hinsichtlich des Gesundheitsschutzes Erfolg versprechend. Deshalb sollte besonders auf Lärmreduzierung beziehungsweise -vermeidung, auch über das gesetzlich geforderte Maß hinaus, geachtet werden.

3. Abwasserbeseitigung

Unter Bezugnahme auf § 10 Absatz 2 Nummer 6 "Hygienische Überwachung von Anlagen zur Abwasserbeseitigung" und § 10 Absatz 3 Satz 1 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst (ÖGDG) wird hinsichtlich der verbindlichen Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass bei der Abwasserentsorgung in bestehenden oder geplanten Mischwassersystemen (häusliches Abwasser und Niederschlagswasser) der Anteil von Niederschlagswasser möglichst reduziert werden sollte, um die im Rahmen von Entlastungsereignissen an Regenüberlaufbecken (RÜB) und an Kläranlagen auftretende Emission von Krankheitserregern (Viren, Bakterien, Parasiten) aus menschlichen Fäkalien in die Gewässer zu verringern, da die Gewässer an anderer Stelle wieder zur Trinkwassergewinnung, zur Bewässerung von Obst- und Gemüse und zur Freizeitgestaltung genutzt werden.

Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserretention und -versickerung tragen in dieser Hinsicht langfristig auch zur Verbesserung des Infektionsschutzes bei (vergleiche gegebenenfalls § 1 der Trinkwasserverordnung, Artikel 1 Absatz 2 der EU-Badegewässer-Richtlinie und DIN 19650 "Hygienische Belange von Bewässerungswasser").

4. Regenwasserzisternen

Der Bau von Regenwasserzisternen wird begrüßt. Bei Nutzung im Haushalt wird auf die Einhaltung der Anforderungen nach § 13 Absatz 4 Trinkwasserverordnung hingewiesen.

5. Wasserschutzgebiete

Mit dem Flurstück 1375 liegt der Geltungsbereich teilweise in der Schutzzone III für das Eigenwasser der Gemeinde Denkendorf. Wir empfehlen diesbezüglich dringend, die Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Esslingen einzuholen.

VI. **Amt für Geoinformation und Vermessung**

Herr Markus Rieth, Tel. 0711 3902-41299

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die Flurstück-Nummer 1375/000 durch Planzeichen überdeckt.

Bezüglich Quellenangabe und Copyrightvermerk auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird auf die Anlage 1 Nummer 4 der Rahmenvereinbarung Geobasisinformationen zwischen dem Land Baden-Württemberg und den Städten und Gemeinden verwiesen und um Beachtung beziehungsweise Nachtrag (mit Monat und Jahresangabe) gebeten.

Es wird empfohlen, den Planentwurf in diesen Punkten noch zu berichtigen beziehungsweise zu ergänzen.

VII. **Straßenbauamt**

Frau Ariane Humpf, Tel. 0711 3902-44710

Das Plangebiet befindet sich an der Außenstrecke der L 1204 in Neuhausen auf den Fildern.

Eventuelle Aufgrabungen oder Veränderungen an der L 1204, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Versorgung dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages vorgenommen werden. Ebenso ist ein Ablagern von Baustoffen, Baugeräten und dergleichen auf der Straße beziehungsweise deren Nebenflächen nicht zulässig, es sei denn hierfür liegt eine separate Sondernutzungserlaubnis oder Nutzungsvereinbarung vor.

Der Nutzungsvertrag beziehungsweise die Sondernutzungserlaubnis ist beim Landratsamt Esslingen, Amt 51 – Straßenbauamt, Osianderstraße 6 in 73230 Kirchheim unter Teck, mit entsprechenden Planunterlagen (3-fach) zu beantragen. Die Antragsunterlagen sind auf unserer Homepage <https://www.landkreis-esslingen.de/start/service/Strassenbauamt> hinterlegt.

Gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Straßengesetz dürfen außerhalb des Erschließungsbereiches keine baulichen Anlagen errichtet werden, die über mittelbare oder unmittelbare Zufahrten angeschlossen werden sollen.

Sofern das hierfür zuständige Regierungspräsidium Stuttgart im vorliegenden Fall der Abweichung von diesen Anbaubestimmungen zustimmt, sollten die Hinweise des Regierungspräsidiums Stuttgart im Bebauungsplan um die des Straßenbauamtes ergänzt werden.

Es wird gebeten, nachfolgende eingerückte Hinweise wörtlich in den Textteil des Bebauungsplanes zu übernehmen:

1. 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.

2. 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.

Die Detailplanung des neuen Anschlusses an der L 1204 ist mit dem Regierungspräsidium Stuttgart als Straßenbaulasträger der Landesstraße vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abzustimmen.

Zudem sind die näheren Einzelheiten der späteren Baudurchführung sowie der späteren Eigentumsverhältnisse betreffend die baulichen Veränderungen an der Landesstraße vor Baubeginn in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde Neuhausen auf den Fildern und dem Regierungspräsidium Stuttgart zu regeln.

VIII. **Straßenverkehrsamt**

Frau Susanne Schnelle, Tel. 0711 3902-42651

Grundsätzlich müssen gegenüber der verkehrlichen Anbindung des Burghofes an die L 1204 weiterhin Bedenken geäußert werden. Bezüglich der Anbindung und Gestaltung des Einmündungstrichters sieht die untere Straßenverkehrsbehörde eine Verschlechterung zur bisherigen Planung.

Laut Verkehrszählung der Straßenverkehrszentrale Baden-Württemberg von 2018 beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) der Kraftfahrzeuge auf der L 1204 11198 Kfz/ 24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 643 SV/ 24/h (5,74%).

Außerdem handelt es sich um eine Bedarfsumleitungsstrecke der Bundesautobahn A8. Hier herrscht also ein hohes Verkehrsaufkommen.

Durch Ein- und Ausfahrtvorgänge vor allem auch durch große landwirtschaftliche Maschinen und Lkws müsste an dieser Stelle stark heruntergebremst werden. Solche Fahrmanöver führen nach unseren Erfahrungen nicht selten zu einer erhöhten Unfalllage.

Es wird weiterhin angeregt, auf der L 1204 aus Fahrtrichtung Denkendorf gegebenenfalls eine Linksabbiegespur, zumindest aber eine Aufweitung der Fahrbahn im Bereich der Zufahrt einzurichten.

Da dieses Jahr die L 1204 zwischen Neuhausen auf den Fildern und Denkendorf saniert wird, sollte zu dieser Thematik das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 47.3 – Straßenwesen und Verkehr – Baureferat Süd, Herr Schöneck, lukas.schoeneck@rps.bwl.de angehört und eine Vereinbarung getroffen werden.

Alternative Zufahrmöglichkeiten, beispielsweise über die „Lindenstraße“ und den Wirtschaftsweg Flurstück-Nummer 1203 oder über die „Burgstraße“ sollten geprüft werden.

Ansonsten ist sicherzustellen, dass für die Ausfahrt vom Feldweg Flurstück-Nummer 1279 und auf die L 1204 ausreichende Sichtfelder gemäß Punkt 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 geschaffen werden.

An Knotenpunkten müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Bei der Untersuchung der räumlichen Sichtverhältnisse ist die Augenhöhe eines Pkw-Fahrers mit 1,00 m, die Augenhöhe eines LKW-Fahrers mit 2,00 m und die Höhe des zu beobachtenden bevorrechtigten Fahrzeugs mit 1,00 m über der Fahrbahn anzunehmen.

Nachzuweisen sind Sichtfelder für die Haltesicht und für die Anfahrsicht.

Als Anfahrsicht wird die Sicht bezeichnet, die ein Kraftfahrer haben muss, der mit einem Abstand von 3,00 m vom Auge des Kraftfahrers aus gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße wartet. Ein Einbiegen mit einer zumutbaren Behinderung bevorrechtigter Kfz ist gewährleistet, wenn Sichtfelder mit einer Schenkellänge von 110 m bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h freigehalten werden.

Diese sind verpflichtend in den Planteil einzuzeichnen. Das kann in dieser Planung nicht erkannt werden. Die Sichtfelder können nicht ab dem Fahrbahnrand gemessen werden, da der Fahrer mindestens 3 m (bei landwirtschaftlichen Fahrzeugen vermutlich mehr) hinter der Fahrzeugfront sitzt.

Im Bereich der Zufahrten (L 1204 und Hofzufahrt vom Feldweg) sind die notwendigen Schleppkurven für Lkws und landwirtschaftliche Fahrzeuge zu beachten, um eine reibungslose Ein- und Ausfahrt zu gewährleisten. Dies ist in der neuen Planung nicht nachgewiesen. 2018 war hierfür eine Aufweitung (Trichter) in der Einmündung geplant.

Es ist sicherzustellen, dass der Feldweg für das voraussichtliche tägliche Verkehrsaufkommen (landwirtschaftliche Fahrzeuge, LKW, Kfz) ausreichend ist. Fraglich ist, wie im Einmündungsbereich gegebenenfalls Begegnungsverkehr stattfinden soll.

Es müssen ausreichend Stellplätze für die eigenen Fahrzeuge, Lieferverkehr und Besucherverkehr vorgehalten werden. Das Parken entlang des Feldweges ist nicht zulässig.

Nachfolgend die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Reutlingen (Herr Alexander Fietz, Telefon: 0711 3990-671, alexander.fietz@polizei.bwl.de) mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren:

Zitat: „Aus den aktuellen Unterlagen ergibt sich eine verkehrliche Erschließung zur L 1204 über das Flurstück 1279, einer dortigen Feldwegverbindung im Bereich der Stationierung bei km 0,6.

Die Zufahrt in die Denkendorfer Straße wird danach so dimensioniert, dass auch große LKW problemlos zufahren können. Die vorliegende Planung ist danach mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 47.3 – Baureferat Süd – Außenstelle Göppingen abgestimmt.

Wir erkennen die konkrete Planung dieser Zufahrt aktuell nicht und verweisen auf unsere bereits 2017 übermittelte, kritische Haltung einer solchen Option und erkennen mögliche, verkehrssicherere zu prüfende Optionen über die südlich vorhandene Feldweganbindung des Vorhabens.

Seit 2011 ereigneten sich mutmaßlich aufgrund nur weniger Abbiegemanöver dort auch nur drei solcher unfallursächlicher Unfälle, die in der elektronischen Unfallkarte in 2014, 2018 und 2021 dokumentiert wurden. Eine Detailauswertung kann auf Nachfrage übermittelt werden.“

IX. **Nahverkehr/ Infrastrukturplanung**

Frau Sandra Schlosser, Tel. 0711 3902-41151

Der Planbereich „Landwirtschaft Burghof“ befindet sich außerhalb der 500 m-Radien von Haltestellen gemäß Nahverkehrsplan. Da es sich durch die spärliche Bebauung jedoch um ein Gebiet mit geringem Fahrgastpotenzial handelt, wird kein Erschließungsdefizit gesehen. Bezogen auf die wenigen betroffenen Fahrgäste wird die Distanz zur nächstgelegenen Bushaltestelle als tolerierbar gewertet.

Somit steht der Durchführung des Projekts aus Sicht des Öffentlichen Personennahverkehrs nichts entgegen.

X. **Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen**

Herr Fabian Queisser, Tel. 0711 3902-44557

1. **Löschwasserversorgung**

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

2. Flächen für die Feuerwehr

Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung vorzusehen.

Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.

Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen.

3. Elektrische Oberleitungen

Elektrische Oberleitungen über baulichen Anlagen sind so anzuordnen, dass der Abstand zwischen Einsatzkräften auf dem Dach (kein Brandfall, zum Beispiel Unwettereinsatz) und der Oberleitung ausreichend groß ist und es zu keiner Gefährdung der Einsatzkräfte kommt. Die Ausschwingradien des Netzversorgers sind zu beachten.

Des Weiteren darf eine Löschmittelabgabe im Brandfall unter oder neben elektrischen Oberleitungen zu keiner Gefährdung führen. Es ist die VDE 0132 zu beachten.

Um Berücksichtigung im Planentwurf wird gebeten.

XI. **Abfallwirtschaftsbetrieb**

Herr Michael Seidl, Tel. 0711 3902-44292

Belange des Abfallwirtschaftsbetriebs sind nicht berührt.

XII. **Untere Abfallrechtsbehörde**

Herr Jochen Göttl, Tel. 0711 3902-46145

Das LKreiWiG verlangt gemäß § 3 Absatz 3, dass bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von § 3 Absatz 4 LKreiWiG die Abfallrechtsbehörden und die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit, insbesondere im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, darauf hinwirken sollen, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird.

In den vorgelegten und eingereichten Unterlagen findet sich kein Hinweis auf die Durchführung des Erdmassenausgleiches nach § 3 Absatz 3 Landeskreislauwirtschaftsgesetz (LKreiWiG).

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Belang „Erdmassenausgleich“ als Abwägungsaspekt bei der Planungsabwägung/ Planungsermessen zu berücksichtigen ist. Wird die Berücksichtigung unterlassen, liegt Rechtswidrigkeit eines Bebauungsplans wegen Abwägungsausfalls hinsichtlich des Belangs „Erdmassenausgleich“ vor.

XIII. **Untere Baurechtsbehörde**

Frau Heike Balz, Tel. 0711 3902-42461

1. **Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Der Planbereich liegt unter anderem in einem regionalen Grünzug laut Regionalplan des Verbands Region Stuttgart.

Gemäß § 1 Absatz 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Es wird angeregt, die Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart zum aktuellen Planungsstand einzuholen.

2. Es handelt sich vorliegend nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan. Bauvorhaben sind daher nach § 30 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 35 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde zu beurteilen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene der Einzelbauvorhaben (Errichtung einer Lagerhalle mit Hofladen, eines Wohnhauses, eines Lagerplatzes/ Unterstandes, mehrere PKW- und Fahrradabstellplätze sowie im östlichen Bereich der Halle Wohncontainer für Saisonarbeitskräfte) abzuarbeiten.

3. Die Frage der ordnungsgemäßen Erschließung des Plangebietes von der L 1204 ist vor Satzungsbeschluss mit dem Straßenbaulastträger, dem Regierungspräsidium Stuttgart unter Berücksichtigung der Belange des Straßenbauamtes und des Straßenverkehrsamtes zu vereinbaren.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stephan Blank', with a vertical line extending downwards from the end of the signature.

Stephan Blank