

Landkreis: Hohenlohekreis
Stadt: Neuenstein
Gemarkung: Kleinhirschbach

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Am Hirschbach“

Begründung

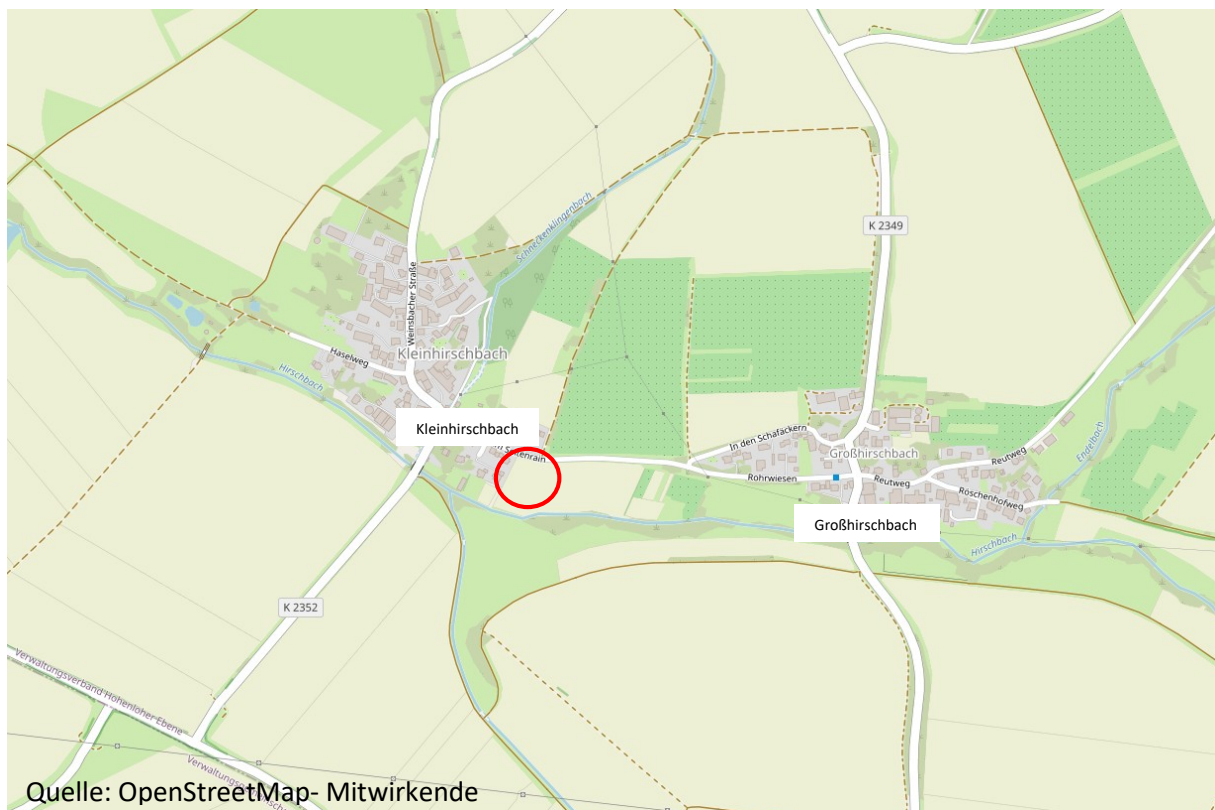
VORENTWURF

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Neuensteiner Teilorts Kleinhirschbach (siehe rote Markierung in der nachstehenden Karte). Im Norden und Westen schließt es an die bestehende Bebauung an, im Osten und Süden grenzt es an landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 238/1 sowie teilweise die Flurstücke 117 und 232 und 238.



1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Die Stadt Neuenstein wird in den kommenden Jahren weiter wachsen und benötigt zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum neue Wohnbauflächen. Da der Hauptort Neuenstein diesen Bedarf nicht decken kann und auch Flächen für den Wohnbau in den Teilorten geschaffen werden müssen, stellt das Plangebiet eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Teilorts Kleinhirschbach dar. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als nicht überplant dargestellt.

Im Teilort Kleinhirschbach sind aktuell keine Wohnbauflächen auf dem freien Markt verfügbar. Innerörtliche Potenziale kann die Stadt derzeit nicht durch die Erschließung von brach liegenden Flächen aktivieren. Weitere Möglichkeiten der Innenentwicklung sind derzeit ausgeschöpft bzw. nur langfristig zu erreichen, da die Baulücken in Privateigentum sind und somit ein Zugriff durch die Stadt nicht möglich ist. Die Stadt möchte durch die Entwicklung des Baugebiets einen Beitrag zur mittel- und langfristigen Bedarfsdeckung leisten.

Die bisher ausgewiesenen Baugebiete im Gemeindegebiet wurden in den letzten Jahren alle zügig bebaut. Bauwünsche aus der ortsansässigen Bevölkerung müssen negativ beschieden werden, da die Stadt in den Teilorten (ausgenommen der Teilort Untereppach) keine Bauplätze mehr im Eigentum hat. Es ist für die folgenden Jahre mit wieder stetigen Nachfragen nach Bauplätzen im Gemeindegebiet zu rechnen. Daher werden trotz umfassender Maßnahmen zur Bebauung innerörtlicher Potentiale die Ausweisung von neuen Bauflächen erforderlich, um zeitnah absehbare Baumöglichkeiten zu schaffen.

Die Stadt Neuenstein hat, aufgrund der angeführten Möglichkeiten der Innenentwicklung und des vorhandenen Bedarfs an Wohnbauflächen, im Frühjahr 2019 eine Flächenpotenzialanalyse erstellen lassen um möglich Flächen ermitteln zu lassen, zu Wohnbauland entwickelt werden könnten. Hierzu wurden neben dem Hauptort Neuenstein sechs Teilorte näher untersucht. Die nicht untersuchten Teilorte haben entweder nicht das städtebauliche Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB oder sind überwiegend durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Von 17 untersuchten Flächen wurden zehn Flächen als potenziell geeignet bewertet. Aus den daraufhin geführten Gesprächen mit den EigentümerInnen gingen letztlich zwei Flächen hervor, die für eine möglich Wohnbebauung verfolgt werden konnten: Zwei Flächen in Kirchensall, wovon letztlich eine umgesetzt werden wird, und eine in Kleinhirschbach.

1.2.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nach der Digitalen Flurbilanz wird die Fläche als Vorrangflur Stufe 1 eingeordnet. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. Aufgrund der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden: Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale sind im Teilort Kleinhirschbach nicht ersichtlich, bzw. wie ausgeführt nur langfristig zu mobilisieren. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll.

Um die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Belange zu minimieren wird der Eingriff auf den geringstmöglichen Umfang reduziert und darauf geachtet, dass die verbleibenden landwirtschaftlichen Restflächen gut zu bewirtschaften sind. Die Entstehung von ungünstig geschnittenen Flächen wird vermieden und das landwirtschaftliche Wegenetz ist nicht

nachteilig von der Planung betroffen. Abschließend wird durch ein sog. „Oberbodenmanagement“ versucht, den wertvollen Ackerboden auf anderen landwirtschaftlich genutzten Flächen wiederzuverwenden und damit die Bodenqualität zu erhalten bzw. diese an anderer Stelle aufzuwerten.

1.2.2 Vorausgehende Verfahren / Planungshistorie

Das Verfahren mit dem Titel „Am Hirschbach“ wurde am 04.11.2019 durch den Aufstellungsbeschluss förmlich eingeleitet und wurde nach § 13 b BauGB durchgeführt. Das Verfahren nach §13 b BauGB wurde durch den Gesetzgeber zeitlich beschränkt zur Deckung eines unmittelbar bestehenden Bedarfs nach Wohnbauflächen – auch außerhalb der Flächendarstellung des Flächennutzungsplans – geschaffen. Vom 03.08.2020 bis 04.09.2020 erfolgte die frühzeitige Beteiligung, im Nachgang erfolgte die Klärung verschiedener Themen.

Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass das Verfahren gem. § 13 b BauGB gegen Art.3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (kurz: SUP-RL) verstoße, da es an der Umweltprüfung fehlt. Dies wurde als grober Verfahrensfehler gerügt.

Das vom Gesetzgeber zwischenzeitlich geschaffene „Reparaturverfahren“ kommt nach Aussage des Landratsamts für das Gebiet „Am Hirschbach“ nicht in Betracht, da nicht pauschal davon ausgegangen werden kann, dass die Baulandentwicklung keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Daher wird das Bebauungsplanverfahren „Am Hirschbach“ auf Grundlage eines neuen Aufstellungsbeschlusses im Regelverfahren durchgeführt.

1.3 Planerische Vorgaben

Die Stadt Neuenstein wird im „Regionalplan Heilbronn-Franken 2020“ als Kleinzentrum im ländlichen Raum im engeren Sinne und als Gemeinde im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum geführt. Zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird hier die Mindest-Bruttowohndichte von 45 Einwohnern/ha zugrunde gelegt. Der Bebauungsplan im Ortsteil Kleinhirschbach sieht auf sechs Bauplätzen maximal 18 Wohneinheiten vor. Da jedoch nicht in jedem Einzelhaus mit einer vollen Ausnutzung der maximal möglichen Wohnungsanzahl gerechnet werden kann, wurde hier ein Wert von 1,5 WE / Gebäude angesetzt. Dadurch ergibt sich eine Gesamtwohnungszahl von ca. neun Wohneinheiten. Multipliziert mit der durchschnittlichen Belegungsdichte in Baden-Württemberg (2,2 EW / WE) ergibt sich eine Gesamteinwohnerzahl von ca. 20 Personen. Dies entspricht einer Bruttowohndichte von ca. 48 Einwohnern/ha.

Die Flächen befinden sich im Außenbereich. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als nicht überplant, also als landwirtschaftliche Fläche, dar. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Karte 9 (Raumwiderstand im Untersuchungsgebiet Neuenstein) zum Landschaftsplan mit Planstand 2007 des Gemeindeverwaltungsverband Hohenloher Ebene, stellt das Plangebiet als Fläche mit einem sehr hohen Raumwiderstand dar. Zu den Flächen mit sehr hohem Raumwiderstand zählen Biotope der Landschaftskategorie Typ I, Landschaftsbereiche mit hohem Erlebniswert (zur Erholung), Bereiche und Strukturen mit hoher Bedeutung (betreffend das Landschaftsbild) und Bereiche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion. Auch bestehenden Wohn-, Dorf-, Misch- und Sondergebieten wird in der Kartierung ein sehr hoher Raumwiderstand zugeordnet. Damit liegt das Plangebiet, wie auch der gesamte Ortsteil selbst, in einer Fläche mit sehr hohem Raumwiderstand.

Aufgrund der nur kleinräumigen Abrundung des östlichen Siedlungsrandes ist die vorliegende Planung aus städtebaulicher Sicht mit den landschaftsplanerischen Vorgaben vereinbar, zumal die Freiraumbelange hier nicht wesentlich durch die Baulandentwicklung betroffen sind.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Das Plangebiet stellt sich insgesamt als nach Süden geneigter Hang dar, der seinen Hochpunkt mit etwa 296m üNN am nördlichen Gebietsrand hat. Von dort fällt das Gelände nach Süden, wo an der tiefsten Stelle ca. 288m üNN erreicht werden.

Das Plangebiet wird momentan überwiegend landwirtschaftlich zum Ackerbau genutzt. Im Norden des Plangebiets befindet sich die innerörtliche Straße „Am Seltenrain“, die im weiteren Verlauf nach Osten in die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Kleinhirschbach und Großhirschbach übergeht.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

1.5.1 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehende Straße „Am Seltenrain“ an das innerörtliche Straßennetz angeschlossen. Die sechs Bauplätze werden durch einen Wohnweg mit Wendeanlage erschlossen was eine komfortable Erschließung gewährleistet. Einzelzufahrten über die Straße „Am Seltenrain“ sind nicht zugelassen. Die Wendeanlage ist so dimensioniert, dass PKW in den Wohnweg einfahren und wenden können. Da das Wenden von größeren Fahrzeugen, wie beispielsweise Müllfahrzeuge, nicht vorgesehen ist, sind Flächen für Müllsammelbehälter im Einmündungsbereich in das Plangebiet vorgesehen. Der Wohnweg wird als gemischtgenutzte Verkehrsflächen ausgebaut, da die Zufahrt nur die Erschließung der sechs Bauplätze gewährleisten muss.

Aufgrund der Straßenbreiten ist generell ein einseitiges Parken im Straßenraum möglich, jedoch hat die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatflächen Vorrang (Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze/Wohneinheit).

1.5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA). Entsprechend des vorhandenen Bedarfs ist die Bebauung durch Einfamilienhäuser geplant. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, wodurch Konflikte mit der Wohnnutzung vermieden werden sollen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die maximale Höhe über die Festlegung eines höchsten Gebäudepunktes (HGP) in Metern über Normalnull bestimmt wird. Im Zusammenspiel mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert.

Das zugrundeliegende Baukonzept umfasst eine Vielzahl von Gebäudetypologien, nimmt also bewusst eine Mischung aus verschiedenen Dachformen und Gebäudehöhen in Kauf. Auf die Festlegung einer Traufhöhe wird verzichtet und über die zulässige Höhe baulicher Anlagen bzw. über die Spanne der Dachneigung ermöglicht, dass auch zweigeschossige Gebäude mit gering geneigtem Dach errichtet werden können. Die Dachformen Satteldach (mit Unterformen versetztes Satteldach, Walmdach und Zeltdach) und Pultdach sind zulässig.

Die Höhenfestlegung für Gebäude mit Satteldach, Walmdach und Zeltdach erfolgt durch Festsetzung eines „höchsten Gebäudepunktes“ (HGP) als maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalnull. Zudem sollen Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 - 15° möglich sein, bei deren Realisierung allerdings die maximale Gebäudehöhe gegenüber dem Planeinschrieb um 1 m reduziert ist. Damit werden für diese Bauformen die möglichen Wandhöhen auf eine Zweigeschossigkeit beschränkt und deren Gebäudevolumina wirkungsvoll begrenzt.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt in Form von einzelnen Baufeldern, die aufgrund ihrer Größe zugleich eine flexible Bebauung ermöglichen. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen.

Garagen und Carports kommen durch die gewählte Festlegung der Baugrenzen überwiegend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zu liegen. Zusätzlich sind diese auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, die an geeigneten Stellen ausgewiesen sind. Wo es darüber hinaus verkehrlich/städtebaulich vertretbar ist, können diese baulichen Anlagen im Zuge einer Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, die Ausnahmevoraussetzungen sind entsprechend definiert.

Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsflächen errichtet werden.

1.5.3 Maßnahmen zum Schutz vor Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro Dr. Dröscher erstellt.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung im Plangebiet (insb. Wohnen) und der Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 im Nachtzeitraum sind, zum Schutz von Schlafräumen, die Installation von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) vorzusehen, um den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern zu ermöglichen.

Hintergrund: In schutzbedürftigen Räumen ist die Bedeutung der Frischluftzufuhr unter anderem aus Gründen der Hygiene und der Begrenzung der Luftfeuchte hervorzuheben. Im Tagzeitraum wird davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung durch ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster (in Abhängigkeit des Außenlärmpegels) zugemutet werden kann. Im Nachtzeitraum sind dagegen insbesondere Räume, die dem Schlafen dienen, über eine ausreichende, vom Handeln der Bewohner unabhängige Frischluftzufuhr auszustatten.

Gemäß VDI 2719 /11/ soll im Nachtzeitraum in Schlafräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Es wird dabei davon ausgegangen, dass der Außenschallpegel bei gekipptem Fenster um ca. 15 dB(A) gemindert werden kann. Demnach wird ab einem nächtlichen Außenschallpegel von über 45 dB(A) bei Räumen, die dem Schlafen dienen, eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig.

Zum Schutz vor Schalleinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind entsprechend für alle Schlafräume im Plangebiet geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

Die schalltechnische Untersuchung liegt als Anlage 3 der Begründung den Unterlagen zum Bebauungsplan bei.

1.6 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die Dachformen Satteldach (SD), versetztes Satteldach (vSD), Walmdach (WD) und Zeltdach (ZD) mit einer Dachneigung von 20° - 40° zugelassen. Zudem sind etwas stärker geneigte Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 5° - 15° zugelassen.

Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen, da nur hier ein Regelungsbedarf für eine einheitliche Handhabung und Gestaltung besteht. Für die privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5m durch Einfriedungen und Stützmauern zu Fußwegen, Feldwegen und anderen befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten. Diese Abstandserfordernis besteht nicht zu Gehwegen, die Teil der Straßen sind, und zu Verkehrsgrünflächen, da hier keine Einschränkung der Nutzbarkeit durch herangebaute Stützmauern zu befürchten ist.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei je Wohnung verkehrsgefährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Um die Plangebietsaußenränder wirkungsvoll einzugrünen sind flächige Pflanzgebote durch Sträucher festgesetzt. Die Eingrünung als auch die Pflanzung von Einzelbäumen tragen zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

1.8 Ver- und Entsorgung

- a) Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem druck- und mengenmäßig sicherzustellen.
- b) Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation eingeleitet, hierzu wird ein Anschluss an die bestehende Infrastruktur südlich des Plangebiets hergestellt.

Die Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet erfolgt in den südlich verlaufenden Hirschbach.

1.9 Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

| | | |
|--|--------------------|--------------|
| Gesamtfläche des Plangebiets | ca. 41,8 Ar | 100 % |
| davon: | | |
| Baufläche (WA) | ca. 31,7 Ar | 76 % |
| Öffentliche Verkehrs- und Verkehrsgrünfläche | ca. 9,6 Ar | 23 % |
| Private Grünfläche | ca. 0,5 Ar | 1 % |
| Anzahl der Bauplätze | 6 | |
| Durchschnittliche Bauplatzgröße | 5,3 Ar | |

1.10 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht, dargestellt und bewertet. Teil des Umweltberichts ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren „Am Hirschbach“ eine artenschutzrechtliche Relevanzanalyse sowie eine vertiefende avifaunistische Untersuchung erstellt (siehe Anlage 1 und 2 der Begründung).

Gefertigt:
Untergruppenbach, den 16.12.2024

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

angefertigt durch:

Roland Steinbach
Freier Landschaftsarchitekt bdla
Zum Buschfeld 5
74613 Öhringen

Anlagen der Begründung

1. Artenschutzrechtliche Relevanzanalyse

angefertigt durch

Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstraße 18
74223 Flein

Anmerkung: Aufgrund des Tods von Herrn Dr. Münzing enthält der Fachbeitrag die Abgrenzung des „alten“ Verfahrens aus dem Jahr 2019.

2. Avifaunistische Untersuchung

angefertigt durch

Umweltplanung Dr. Münzing
Neubrunnenstraße 18
74223 Flein

Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol.
Gutachten Ökologie Ornithologie
Stallupöner Allee 51, 14055 Berlin
Essigweg 1A, 70565 Stuttgart

3. Schalltechnische Untersuchung

angefertigt durch:

Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz
Dr.-Ing. Frank Dröscher
Lustnauer Straße 11
72074 Tübingen