

**Stadt Murrhardt  
Gemarkung Kirchenkirnberg**

einfacher

**Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften  
"Oberneustetten – 1.Änderung"**

08119044\_1202\_538\_01\_BG

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Begründung**

Entwurf zur Offenlage

Stand: 25.04.2024/a



71522 Backnang  
Adenauerplatz 4  
Tel.: 07191 - 73529 0  
info@roosplan.de  
www.roosplan.de

## INHALT

## SEITE

<b>Begründung</b> .....	1
1. Anlass sowie Ziel und Zweck der Planung .....	1
2. Plangebiet .....	2
3. Übergeordnete Planung .....	2
4. Festsetzungen des Bebauungsplans .....	4
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung .....	4
6. Ermittlung der Umweltbelange .....	4

Projektbearbeitung:                   Andreas Gutscher B. Sc. Stadt- und Raumplanung

  Karsten Heuckeroth, Stadtplaner

Projektnummer:                       23.016

## **Begründung**

### **1. Anlass sowie Ziel und Zweck der Planung**

Anlass der Planung war, dass zusätzliche Anlagen zur privaten Pferdehaltung (4 Ponys) genehmigt werden sollten. Die vorhandenen Stallungen sollten ergänzt und durch einen Bewegungsplatz erweitert werden.

Oberneustetten ist ein Weiler, der gefühlt im Außenbereich liegt. Er wurde angelegt (und 1266 erstmals urkundlich erwähnt), um die Wege zu den damals intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (und dem Wald) zu verringern. Die Flächen eigneten sich jedoch nicht, um eine heute rentable Landwirtschaft zu betreiben, die Landwirtschaft spielt daher im Weiler nahezu keine Rolle mehr. Es ist jedoch sinnvoll, die Siedlung zu erhalten, weil dadurch die Landschaft grundsätzlich offengehalten werden kann und so die Vielfalt der Nutzung und damit des Landschaftsbildes erhalten bleibt. Mit den damaligen Möglichkeiten des Planungsrechtes wurde daher im Jahr 2000 die Flächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, denn für ein Dorfgebiet lagen die Voraussetzungen schon nicht mehr vor.

Nun sind Ponys zwar kleine Pferde, lassen sich aber nicht unter den Begriff der Kleintierhaltung fassen, wie er im § 14 Abs.1 der BauNVO genannt ist. Ihre Haltung ist damit in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulassungsfähig. Auf der anderen Seite sind sie mit der seit dem Jahr 2004 geltenden Definition in § 201 BauGB auch keine Landwirtschaft mehr, denn es fehlt die eigene Futtergrundlage und an der Eigenschaft als Betrieb. Die Haltung ist daher auch in einem Dorfgebiet nicht mehr zulassungsfähig.

Geprüft wurde auch, ob die Ponys, die auch für therapeutische Zwecke eingesetzt werden, als Anlage für gesundheitliche Zwecke in einem allgemeinen Wohngebiet genehmigungsfähig gewesen wären. Dagegen sprach, dass diese wohl noch überwiegend der privaten Tierhaltung zuzurechnen sind. Außerdem gibt es im Weiler in den vorhandenen Ställen der früheren landwirtschaftlichen Nutzung anscheinend weitere Nachnutzungen privater Tierhaltungen (vorwiegend Pferde). Es bot sich daher an, die neue Nutzungsart dörfliches Wohngebiet zu nutzen, die Abs. 2 Ziffer 4 ausdrücklich die nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung zulassen.

Überlegt wurde auch, ob die dadurch zusätzlich zulässigen Nutzungen mit dem vorhandenen Altenheim bzw. Altenpflegeheim verträglich sind. Dies ist aufgrund der Lage in einem ländlich geprägtem Weiler sicherlich zu bejahen. Die landwirtschaftlichen Immissionen sind hier zu einem weit überwiegenden Teil ortsüblich und daher auch zumutbar. Uneingeschränkt nutzbare landwirtschaftliche Betriebe mit den entsprechenden Emissionen sind in diesem Gebietstyp ohnehin ausgeschlossen, aber auch von der Siedlungsstruktur her kaum möglich. Da das Altenheim zusätzlich mit zwei der vier Seiten an das Landschaftsschutzgebiet und damit den freien Außenbereich grenzt und sich an einer der anderen Seiten eine Landesstraße befindet, deren Emissionen zwar nicht mit denen aus anderen Bereichen vergleichbar sind, die aber dennoch dominant ist, schien die theoretisch zulässige Erhöhung der Grenzwerte hinnehmbar. Es wurde davon ausgegangen, dass es sich nicht um ein Pflegeheim handelt, für das ohnehin die Immissionen in der TA-Lärm deutlicher beschränkt wurden.



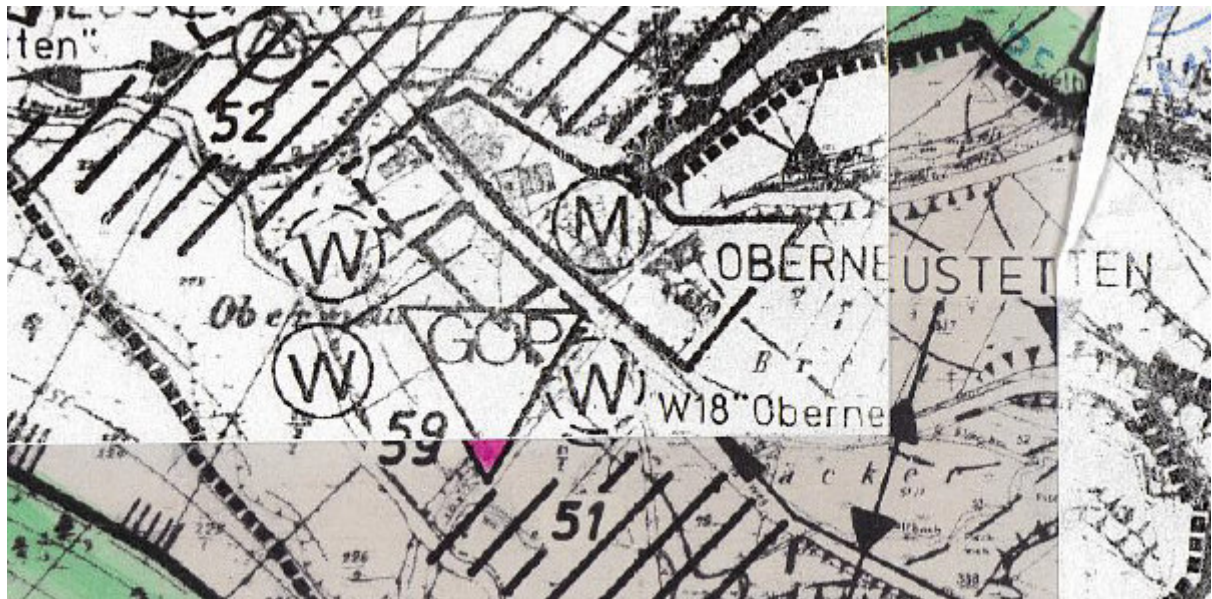


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Murrhardt (genehmigt am 19.11.1999)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nördlich der Straße als gemischte Baufläche und südlich als Wohnbaufläche dargestellt. Außerdem waren damals zwei Erweiterungen der Wohnbauflächen vorgesehen. Dargestellt ist außerdem eine Grünzäsur (schwarze Schraffur), die mittlerweile aber durch den Eintrag im Regionalplan als regionaler Grünzug überholt ist. Des Weiteren ist auf den Grünordnungsplan und die dort getroffene Maßnahme (59) hingewiesen.

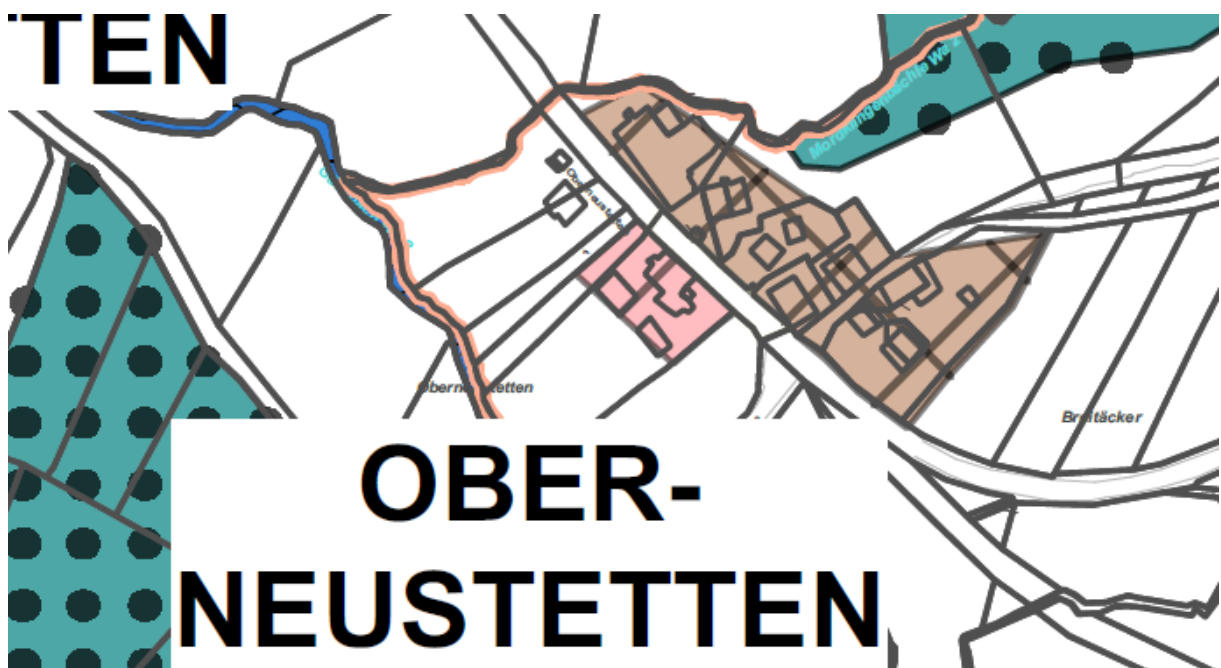


Abb. 3 Ausschnitt aus der Voruntersuchung zur Fortschreibung des FNP

In der Voruntersuchung zur Fortschreibung des FNP von 2017 ist die Fläche als Bestandsfläche gemischte und Wohnbaufläche eingetragen. Hier sieht es auch so aus, als würde der Wald sehr nahe an den Siedlungskörper heranreichen. Da es sich aber nur um ein gewässerbegleitendes Biotop (Auwaldstreifen) handelt, wurde darauf verzichtet, auf den Waldabstand nach § 4 Abs.3 Landesbauordnung hinzuweisen.

#### **4. Festsetzungen des Bebauungsplans**

Die bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen wurden bis auf zwei Ausnahmen übernommen.

Geändert wurde die Nutzungsart der Bauflächen von einem allgemeinen Wohngebiet in ein dörfliches Wohngebiet. Diese Nutzungsart gibt es erst seit 2021 und schließt eine Lücke, die mit der engeren Definition von Landwirtschaft entstanden war. Sie dient vor allem dazu, die vorhandene Tierhaltung auch dann zu ermöglichen, wenn kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr besteht. Um keine zusätzlichen gewerblichen Emissionen zu erhalten, wurden die allgemein zulässigen Gewerbebetriebe auf die wohngebietsverträglichen Gewerbebetriebe eingeschränkt.

Auf die überbaubaren Flächen wurde, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, verzichtet, weil die Anforderungen, die eine Bebauung in dieser Lage so speziell sind, dass eine generalisierte Baugrenze nie allen Belangen gerecht werden kann. Dass dadurch der Bebauungsplan nicht qualifiziert ist im Sinne des § 30 BauGB, sondern jedes Baugesuch einzeln nochmals nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu prüfen ist, wurde in Kauf genommen.

Geändert wurde auch, dass auf den landwirtschaftlichen Flächen nun Nebenanlagen als Ausnahmen zugelassen werden können. Dies soll eine gewisse Nachverdichtung ermöglichen, dient aber in erster Linie dazu, die vorhandenen Gebäude besser und auch in Zukunft nutzen zu können.

#### **5. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Änderungen an den Erschließungsanlagen sind nach derzeitiger Erkenntnis nicht erforderlich.

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke über die Landesstraße ist zwar nicht optimal, aber seit langem bestehend. Da die Nutzung durch den Bebauungsplan allenfalls geringfügig intensiviert wird, ist die Erschließung auch für die Zukunft möglich.

Es wird angenommen, dass auch die leitungsgebundene Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Kommunikation, Elektrizität) keine weiteren Investitionen erfordern.

#### **6. Ermittlung der Umweltbelange**

Auf den Grünordnungsplan vom 21.11.1995 wird verwiesen

Soweit neuere Vorgaben des Naturschutzes zu beachten sind, wurden diese in den Hinweisen beim Textteil aufgenommen.

Geringfügig zusätzliche Eingriffe durch Nebenanlagen dienen der Nachverdichtung.



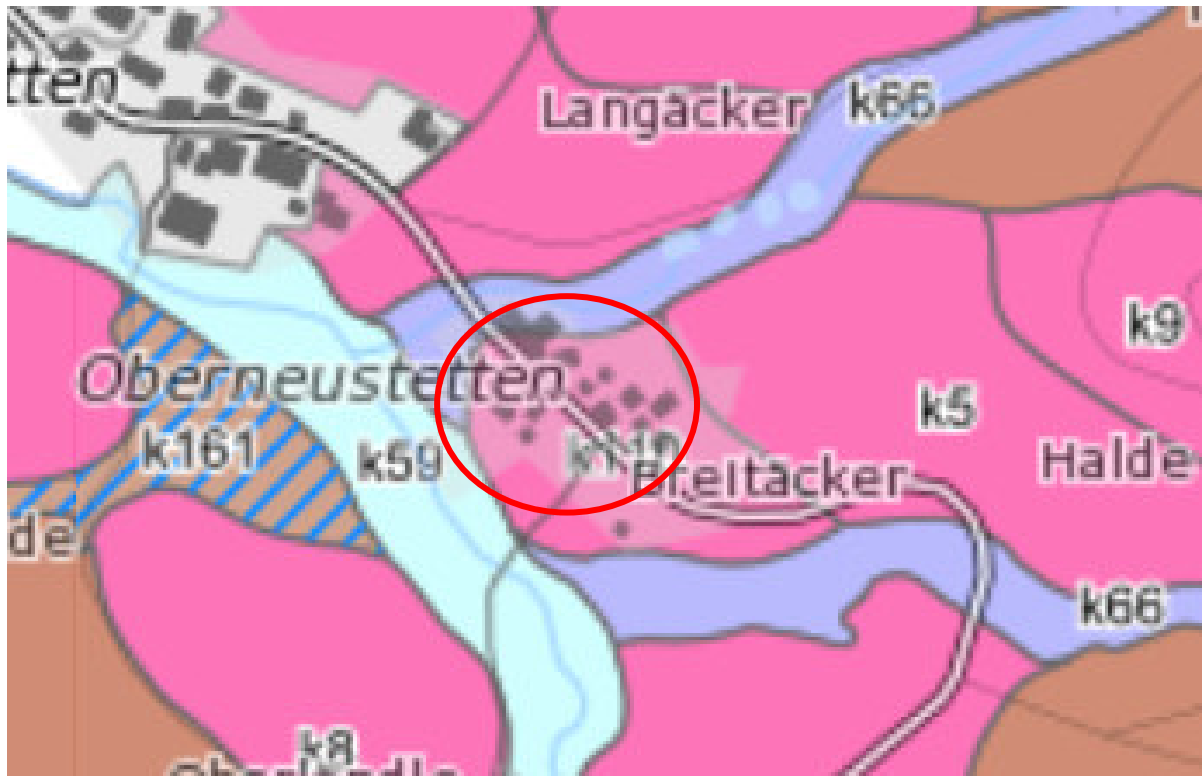


Abb. 4: Bodenkundliche Einheit im Bereich des Plangebietes (rot markiert) Quelle: LGRB, Bodenkarte 1: 50.000 (GeoLa BK50)

Im Bereich des Artenschutzes wird davon ausgegangen, dass durch die Änderung der Nutzungsart und die zusätzlichen Nebenanlagen keine zusätzlichen artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind. Hinweise, die die Verwirklichung der bisher bestehenden oder zukünftigen planungsrechtlichen Festsetzungen verhindern könnten, sind bisher nicht bekannt und aufgrund der geringfügigen Änderungen auch nicht zu vermuten.

Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des aktuellen Bauvorhabens vom 25.04.2024 wird verwiesen.