# Stadt Neuenstein

## 14. Änderung 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan GVV Hohenloher Ebene

## Vorentwurf vom 12.12.2024

**zur frühzeitige Beteiligung**

**20.10.2025**

## Begründung

BIT INGENIEURE

Standort Heilbronn
Oststraße 123
74072 Heilbronn
Tel.: +49 7131 9165-58
www.bit-ingenieure.de

01NES25299
Stadt Neuenstein
14. Änderung 4. Fortschreibung FNP GVV
Hohenloher Ebene, W „Am Hirschbach“

| Index | Datum | Bemerkung | Kürzel |
|---|---|---|---|
| a | tt.mm.jjjj | Kapitel + Kurztext | |
| b | | | |
| c | | | |

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis ..... 1
Abbildungsverzeichnis ..... 2
1 Allgemeines ..... 3
1.1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung ..... 3
1.2 Plangebiet und Umgebung ..... 3
1.3 Erforderlichkeit der FNP-Änderung im Parallelverfahren ..... 4
1.4 Verfahrensvermerke zum FNP-Verfahren ..... 5
2 Vorgaben überörtlicher Planungen ..... 5
2.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ..... 5
2.2 Erschließung ..... 6
3 Festsetzung Bebauung WA „Am Hirschbach“ im Flächennutzungsplan ..... 6
3.1 Planung und Zielsetzung der Planung ..... 6
3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ..... 7
3.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ..... 8
3.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ..... 8
3.2.3 Ausgleichsmaßnahmen ..... 9
3.2.4 Pflanzzwang ..... 9
4 Umweltbericht und Grünordnung ..... 10
5 Europäischer Artenschutz, Artenschutzbeitrag ..... 13
5.1 Ergebnisse der Potentialanalyse ..... 13
5.1.1 Lebensraumhabitat Ackerflächen: ..... 13

5.1.2 Lebensraumhabitat Straße ....13
5.1.3 Lebensraumhabitat Hirschbach und bachbegleitender Gehölzsaum ....13
5.1.4 Fazit Potentialanalyse ....13
5.2 Ergebnisse der vertiefende avifaunistische Untersuchung ....14
5.3 Zusammenfassung BIT Ingenieure: ....14
6 Schutzgut Fläche ....14
6.1 Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes ....14
6.2 Beurteilung der Belange der Landwirtschaft ....15
6.3 Flurbilanz 2022 ....15
6.4 Bodenpotentialkarte ....15
6.5 Abwägung der Belange Schutzgut Fläche ....16
7 Bedarf für Wohnbaufläche ....16
8 Flächenpotentialanalyse / Alternativenprüfung ....17
9 Quellen- und Literaturverzeichnis ....18
Anhang ....18

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich) ....3
Abbildung 2: unmaßstäblicher Auszug der rechtskräftigen 10. Änderung der 4. Fortschreibung FNP /2 / .4
Abbildung 3: unmaßstäblicher Auszug aus der Raumnutzungskarte (genordet) ....6
Abbildung 4: unmaßstäblicher Auszug aus der 14. Änderung der 4. Fortschreibung FNP ....7

# 1 Allgemeines

## 1.1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Neuenstein beabsichtigt am südöstlichen Ortsrandbereich von Kleinhirschbach einen Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,42 ha und umfasst das Flurstück Nr. 2381/1 Gemarkung Kleinhirschbach ganz und die Flurstücke Nr. 238, Nr. 232 (Straße) und Nr. 117 (Straße) teilweise /1/. Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Kleinhirschbach und grenzt an die bestehende Wohnbebauung „Am Seltenrain“ an.

Bebauungspläne sind nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die beabsichtigte Nutzung entspricht jedoch nicht den derzeitigen Flächennutzung des Flächennutzungsplans. Die Flächen befindet sich im Außenbereich. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als nicht überplant, also als landwirtschaftliche Fläche, dar. Somit wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden im Parallelverfahren durchgeführt.

## 1.2 Plangebiet und Umgebung

Das Gebiet der geplanten Wohnbaufläche 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.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)

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

## 1.3 Erforderlichkeit der FNP-Änderung im Parallelverfahren

Der GVV Hohenloher Ebene verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (10.Änderung der 4. Fortschreibung /2 /). Derzeit weist der Flächennutzungsplan eine landwirtschaftliche Fläche aus, was der derzeitigen Nutzung entspricht, jedoch nicht der zukünftigen Nutzung als Wohnbaufläche. Der Flächennutzungsplan ist daher zum Bebauungsplanverfahren anzupassen bzw. zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung der Bebauungsplanänderung werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Abbildung 2: unmaßstäblicher Auszug der rechtskräftigen 10. Änderung der 4. Fortschreibung FNP /2 / (genordet)

## 1.4 Verfahrensvermerke zum FNP-Verfahren

| | | |
|---|---|---|
| Aufstellungsbeschluss gemäß §2 (1) BauGB | am: | 12.12.2024 |
| Beschluss über die Form der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) BauGB | am: | 12.12.2024 |
| Öffentliche / Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § (1) BauGB | am: | |
| Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit | vom:<br>bis: | |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit | vom:<br>bis: | |
| Auslegungsbeschluss gemäß §2(2) BauGB | am: | |
| Öffentliche / ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB | am: | |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB | vom:<br>bis: | |
| Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB | vom:<br>bis: | |
| Feststellungsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB durch den Gemeinderat | am: | |
| Genehmigungsantrag an das Landratsamt Hohenlohekreis gemäß §6(1) BauGB | am: | |
| Genehmigt durch Erlass gemäß § 6 (1) BauGB vom Landratsamt Hohenlohekreis | am: | |
| Genehmigung ortsüblich bekannt gemacht gemäß § 6 (5) BauGB.: | am: | |

# 2 Vorgaben überörtlicher Planungen

## 2.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Nach Raumstrukturkarte befindet sich der Teilort Kleinhirschbach im ländlichen Raum im engeren Sinn. Nach Plansatz 2.1.3.2 gilt /3 /

N (1) Die demographische, soziale und wirtschaftliche Entwicklung soll sich im Ländlichen Raum weiterhin positiv und nachhaltig fortsetzen. Dabei sollen die charakteristischen großflächigen und zusammenhängenden Freiräume gesichert werden.

N (3) Die Land- und die Forstwirtschaft sollen als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickelt werden, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre Aufgaben bei Naturschutz und Landschaftspflege auf Dauer erfüllen können.

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 macht für das Gebiet keine Vorgaben (Weißfläche) /3/ (siehe nachfolgende Abbildung).

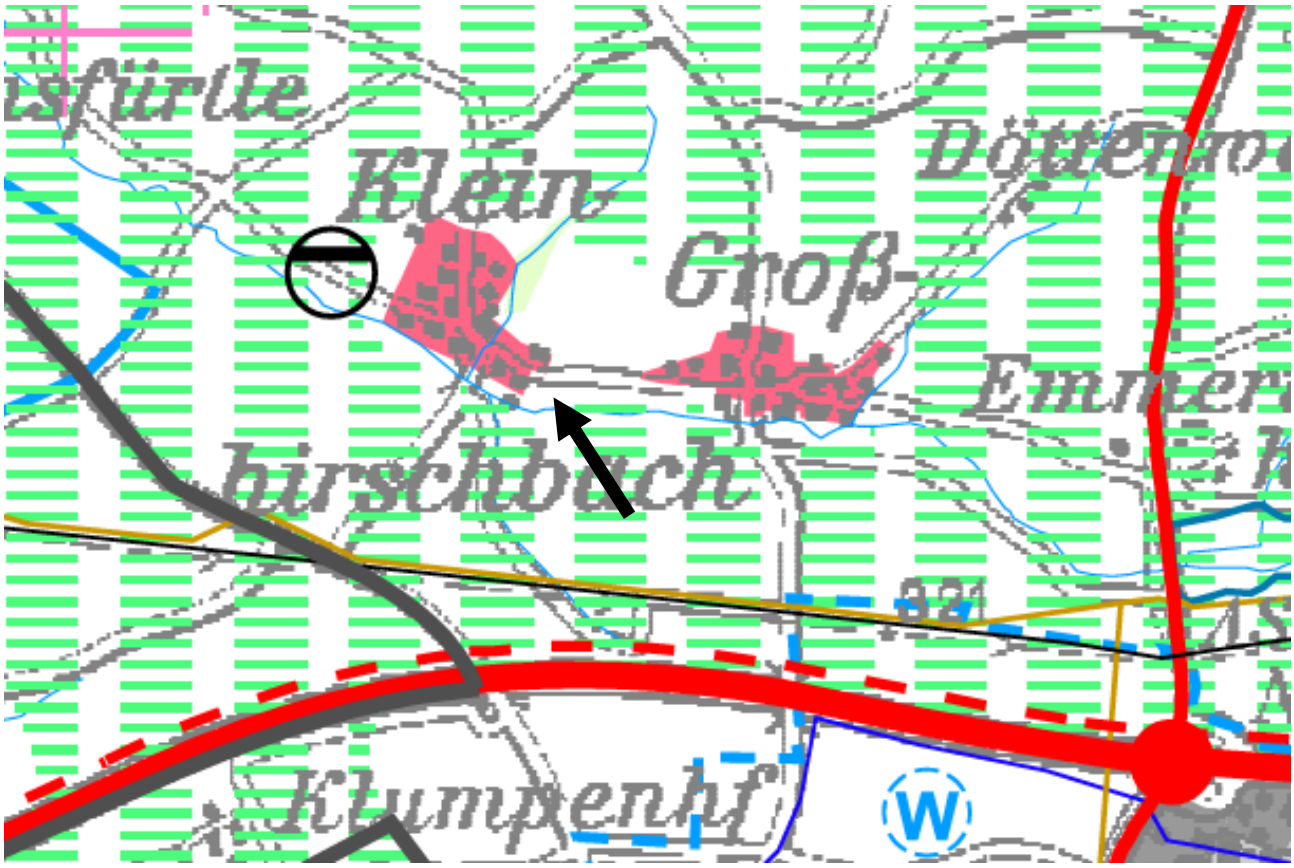


Abbildung 3: unmaßstäblicher Auszug aus der Raumnutzungskarte (genordet)

## 2.2 Erschließung

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).

# 3 Festsetzung Bebauung WA „Am Hirschbach“ im Flächennutzungsplan

## 3.1 Planung und Zielsetzung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes im bisherigen Außenbereich geschaffen werden. Dies ist nur möglich, wenn auch der Flächennutzungsplan geändert wird, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

In der Flächennutzungsplanänderung wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „WA „Am Hirschbach“, Neuenstein-Kleinhirschbach als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die bisherige Nutzung als reine landwirtschaftliche Nutzfläche ist nicht länger vorgesehen. Die Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplan sollen eine eindeutige rechtliche Grundlage schaffen, um die Nutzung als Wohnbaufläche zu ermöglichen.

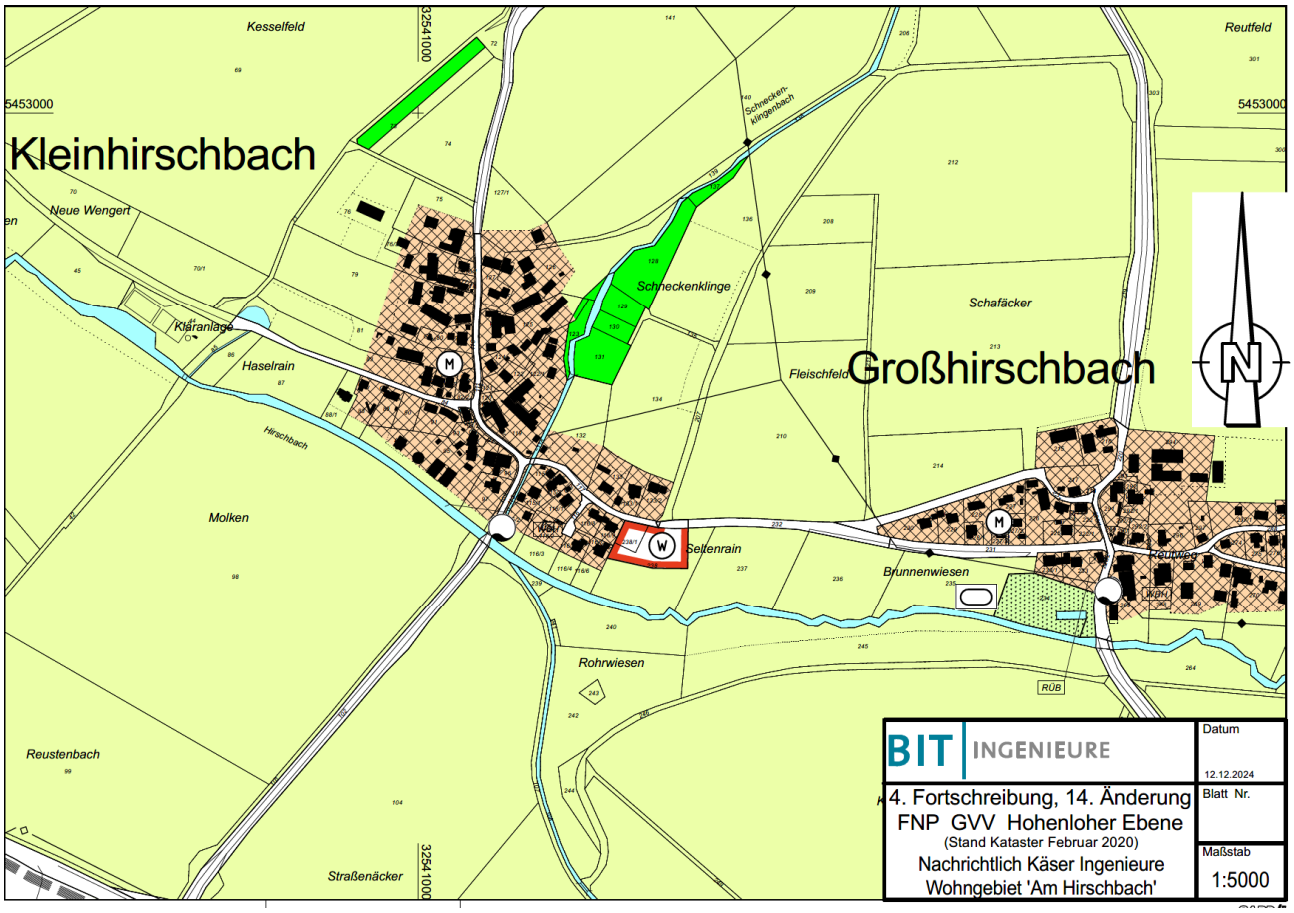


Abbildung 4: unmaßstäblicher Auszug aus der 14. Änderung der 4. Fortschreibung FNP

## 3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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.

### 3.2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Gemäß dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Hirschbach“ /4/ sind folgende Maßnahmen nötig:

- Schutz des Oberbodens, Abschieben des Oberbodens zu Beginn aller Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen (DIN 18915)
- Gezieltes Erdmassenmanagement für die anfallenden Aushubmassen, ökologisch sinn-voller Einbau der Oberboden- und Rohbodenmassen
- Versiegelung des Bodens auf das unbedingt notwendige Maß. Verwendung dauerhaft wasserdurchlässiger Beläge, z.B. Rasengitter von Zufahrten und Stellplätze
- Zulässig sind nur metallische Dach- und Fassadenmaterialien mit verwitterungsfester Be-schichtung
- Getrennte Regenwasserableitung
- Verwendung von Vogelschutzglas ab einer Fensterfläche von 2 m²
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik, Festsetzung abstrahlungsarmer Leuchtmittel
- Pflanzgebote am östlichen und südlichen Rand sowie für Einzelbäume zur Eingrünung und zur Einbindung des Plangebiets in die angrenzende Landschaft

<u>Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz:</u>

Gemäß dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Hirschbach“ /4/ sind folgende Maßnahmen nötig:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Garagenzufahrten
- Pflanzzwang zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen
- Pflanzbindung zum Erhalt bestehender Bäume auf öffentlichen Grünflächen
- Nutzung von Solarenergie auf den Baugrundstücken
- Anlage nicht überbauter Grundstücksflächen als Grünfläche
- Begrünung von Dachflächen der Hauptgebäude mit einer Dachneigung bis 5°
- Festsetzung von lebenden Einfriedungen unter Verwendung heimischer Gehölze
- Festsetzung von Zisternen mit zusätzlichem Rückhaltevolumen

### 3.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Hirschbach“ /4/ sind folgende Maßnahmen zur Klima-anpassung und zum Klimaschutz in Rahmen der Planung zu berücksichtigen:

a. Die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die offenen Stellplätze dürfen nur mit einer dauerhaft wasserdurchlässigen Flächenbefestigung (Rasengitter, Rasenpflaster, Dränpflaster oder ähnlichem) er-stellt werden.
   Die Verwendung von Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge oder Flächenanteile ist hierbei unzulässig.

b. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

c. Durch Baumaßnahmen bedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Verdichtete Bereiche sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen wieder wirkungsvoll zu lockern.
Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

d. Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

e. Für Fenster- und Glasflächen die größer als 2m² sind und zu den nördlichen, östlichen und südlichen Außenbereichsflächen hin geplant sind, ist Vogelschutzglas der Kategorie 1 zu verwenden.

f. Bei der Verwendung von Metall als Baustoff bei der Dacheindeckung (Blei, Kupfer, Zink und deren Legierungen) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

g. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

### 3.2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der nach den durchgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erheblichen Eingriffe in die beschriebenen Umweltbelange werden im Folgenden erst zusammenfassend und dann ausführlich in den Festsetzungen (s. Kapitel 3.2.4 Pflanzzwang der Begründung zum Flächennutzungsplan) gemäß /4/ beschrieben

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebiets sind:

- Pflanzung von Einzelbäumen
- Pflanzung von Sträuchern am östlichen und südlichen Rand des Plangebiets
- Ansaat der privaten Grünfläche mit einer artenreichen Saatmischung als Wiese

### 3.2.4 Pflanzzwang

Im Umweltbericht /4 / und Bebauungsplan /1/ wurden folgende Pflanzzwänge festgesetzt:

<u>Pflanzzwang Einzelbäume (PZ/E)</u>

Auf jedem Baugrundstück sind zwei gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige Obst und/oder Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die örtliche Lage im Lageplan (durch Planzeichen festgesetzten Stellen) ist nicht bindend.

<u>Flächiger Pflanzzwang (PZ)</u>

Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind flächig mit gebietsheimischen, standortgerechten, Gehölzen zu bepflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Notwendige Stützmauern zur Modellierung des Geländes sind in den Pflanzflächen zulässig. Die anzupflanzenden Gehölze sind der Pflanzenliste 2 zu entnehmen.

Hinweis zu den Pflanzzwängen

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Regelungen des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten.

Private Grünfläche

Die als private Grünfläche gekennzeichnete Fläche ist mit einer artenreichen Blühmischung als Wiese anzusäen und dauerhaft zu pflegen. Nebengebäude sowie bauliche Anlagen wie beispielsweise Stützmauern sind unzulässig.

## 4 Umweltbericht und Grünordnung

Auf die Erstellung eines Umweltberichtes im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne der Abschichtungsregel wird verzichtet. Ein Umweltbericht wurde zum Bebauungsplanentwurf erstellt und ist den Unterlagen als Anhang beigefügt.

Gemäß dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Hirschbach“ in Neuenstein-Kleinhirschbach vom 09.07.2024 /4/ (siehe Angang) sind durch den Vollzug des Bebauungsplanes „Am Hirschbach“ Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Dies betrifft vor allem die Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Verkehrsflächen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden vom Büro Steinbach wie folgt zusammengefasst: “Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Das Vorhaben steht dem landesweiten Biotopverbund nicht entgegen, da keine Kernräume oder Suchräume innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen.

Umweltbelang Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Anlagebedingt ergibt sich eine Veränderung des Ortsbilds in Ortsrandlage. Mit der geplanten Eingrünung des Wohngebiets nach Süden und Osten kann der der Übergang in die freie Landschaft neu gestaltet werden.

Die bauzeitlich zu erwartende erhöhte Belastung durch Baufahrzeuge tritt nur temporären auf, so dass daraus keine gravierenden Beeinträchtigungen abzuleiten sind.

Negative gesundheitliche Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten, da ein All-gemeines Wohngebiet ausgewiesen wird.

Umweltbelang Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Durch das Vorhaben werden vorhandene Ackerflächen in Anspruch genommen. Aus dem Jahr 2020 liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zur Erfassung der Vogelfauna vor.

Die bebauten und versiegelten Bereiche gehen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Hiervon sind jedoch keine geschützten Arten direkt betroffen

Umweltbelang biologische Vielfalt

Durch die bisherige intensive Ackernutzung ist die biologische Vielfalt im Plangebiet stark ein-geschränkt. Mit der gärtnerischen Anlage der privaten Grundstücke kann die biologische Viel-falt im Gebiet erhöht werden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch das geplante Vorhaben für den Um-weltbelang biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

Umweltbelang Boden

Als erhebliche Beeinträchtigung für den Umweltbelang Boden ist die zusätzliche Versiegelung von 0,21 ha zu werten. Bei den Böden handelt es sich aufgrund der hohen natürlichen Boden-fruchtbarkeit um landwirtschaftlich sehr hochwertige Böden der Vorrangflur. Mit der Bebauung gehen neben der Bodenfunktion „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ auch die Bodenfunktion „Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ vollständig verloren. Die Versiegelung sollte deshalb auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Der Eingriff kann mit einer Wiederverwendung des Oberbodens, der bei der Erschließung öffentlicher Flächen anfällt, gemindert werden.

Das Vorhaben ist für den Umweltbelang Boden durch die Versiegelung und Umlagerung des Bodens mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden, die durch zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Umweltbelang Fläche

Das Planungsgebiet befindet sich im bisherigen Außenbereich, so dass bisher nicht überplante und unzerschnittene Freiflächen in Anspruch genommen werden.

Da das Vorhaben eine Fläche von insgesamt 0,42 ha umfasst, wird das Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung (maximale Flächeninanspruchnahme in Neuenstein (0,87 ha/Jahr) durch dieses Vorhaben noch nicht überschritten.

Umweltbelang Wasser

Das Risiko des Schadstoffeintrags durch umweltgefährdende Bau- und Betriebsstoffe der Bau-maschinen während der Bauphase kann durch ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen so-wie einen sachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Materialien minimiert werden.

Durch die zusätzliche Versiegelung von ca. 0,21 ha Fläche geht ein erheblicher Anteil an Infiltrationsfläche für die Grundwasserneubildung verloren. Der Oberflächenwasserabfluss er-höht sich. Anfallendes unverschmutztes Regenwasser wird dem Hirschbach zugeführt, der südlich des Planungsgebiets verläuft, so dass dieser Eingriff gemindert werden kann.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Wasser zu erwarten.

Umweltbelang Klima und Luft

Während der Bauzeit ist, aufgrund des notwendigen Einsatzes von LKWs und anderen Bau-maschinen, mit einer geringfügig erhöhten Luftschadstoffbelastung im Bereich des Vorhabens zu rechnen. Diese Beeinträchtigung wirkt jedoch nur temporär und wird somit als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.

Die Erhöhung des Anteils versiegelter Fläche führt zu einer verstärkten Erwärmung im Gebiet. Die geplanten Pflanzgebote mit Gehölzbewuchs können durch Verdunstungskühle in Verbindung mit Schattenwurf die Erwärmungseffekte mindern, die Gehölzstrukturen können mit ihrer Blattoberfläche zudem Schadstoffe aus der Luft filtern.

Umweltbelang Landschaftsbild und Erholung

Das als Acker genutzte Plangebiet weist kaum landschaftsprägende Elemente auf und ist durch die angrenzenden Siedlungsbereiche geprägt.

Durch die Festsetzungen hinsichtlich der Eingrünung des Baugebiets werden Beeinträchtigungen in das Landschafts- bzw. Ortsbild gemindert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Umwelt-belanges Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben erhalten und stehen weiterhin für die Erholungs-nutzung zur Verfügung. Aufgrund der vorhandenen Ausstattung der Umgebung mit Freiflächen wird die Erholung nicht erheblich beeinträchtigt. Die natürlichen Erholungsvoraussetzungen bleiben im räumlichen Zusammenhang erhalten. Der Umweltbelang Erholung wird daher nicht erheblich beeinträchtigt.

Umweltbelang Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand vom Vorhaben nicht be-troffen.

Auswirkungen durch die Planung und Vermeidungsmaßnahmen:

Negative Auswirkungen im Gebiet können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnah in größtmöglichem Umfang ausgeschlossen werden:

- Schutz des Oberbodens, Abschieben des Oberbodens zu Beginn aller Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen (DIN 18915)
- Gezieltes Erdmassenmanagement für die anfallenden Aushubmassen, ökologisch sinn-voller Einbau der Oberboden- und Rohbodenmassen
- Versiegelung des Bodens auf das unbedingt notwendige Maß. Verwendung dauerhaft wasserdurchlässiger Beläge, z.B. Rasengitter von Zufahrten und Stellplätze
- Zulässig sind nur metallische Dach- und Fassadenmaterialien mit verwitterungsfester Be-schichtung
- Getrennte Regenwasserableitung
- Verwendung von Vogelschutzglas ab einer Fensterfläche von 2 m²
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik, Festsetzung abstrahlungsarmer Leuchtmittel
- Pflanzgebote am östlichen und südlichen Rand sowie für Einzelbäume zur Eingrünung und zur Einbindung des Plangebiets in die angrenzende Landschaft

Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen beim Umweltbelang Boden sollen durch Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Neuenstein ausgeglichen werden.

# 5 Europäischer Artenschutz, Artenschutzbeitrag

Zur Prüfung der Betroffenheit von artenschutzfachlichen Belangen wurde für das Bebauungsplanverfahren „Am Hirschbach“ eine artenschutzrechtliche Relevanzanalyse /5 / sowie eine vertiefende avifaunistische Untersuchung /6 / erstellt (siehe Anhang).

## 5.1 Ergebnisse der Potentialanalyse

Gemäß der Relevanzanalyse von Hr. Dr. Münzing kommen folgende relevante Habitate im Plangebiet vor: Acker, Straße und der Hirschbach mit einem bachbegleitenden Gehölzsaum. Diese wurden von dem Gutachter /5/ wie folgt beurteilt:

### 5.1.1 Lebensraumhabitat Ackerflächen:

Ackerflächen sind oft geeignete Bruthabitate für Bodenbrüter wie Feldlerche und Wiesenschafstelze. Beide Vogelarten sind auf freie offene Landschaften angewiesen und meiden vertikale Hindernisse wie Bebauung oder Gehölzstreifen.

Beides ist im Plangebiet vorhanden (Gehölzsaum am Hirschbach, östlicher Ortsrand von Kleinhirschbach. Werden nur 50 m Abstand zu solchen Hindernissen angenommen, in denen die Bodenbrüter nicht brüten, ist der größte Teil des Plangebiets als ungeeignet zur Brut von Bodenbrütern anzusehen.

Hinzu kommt die ungünstige Topografie des Geländes, das deutlich von Nord nach Süd abfällt, wodurch es zu einer weiteren Horizonteinengung kommt.

Bei einer Kartierung wurde die Feldlerche auch nicht festgestellt, da das Areal nicht geeignet ist. Die Art kommt wesentlich weiter südlich (jenseits des Hirschbachs), allerdings in Hörweite, vor (QUETZ; 2020, Vorabinfo per mail)

### 5.1.2 Lebensraumhabitat Straße

Die Straße „Am Seltenrain“ hat keine artenschutzrechtliche Relevanz.

### 5.1.3 Lebensraumhabitat Hirschbach und bachbegleitender Gehölzsaum

Der Hirschbach mit seinem Gehölzsaum liegt weitgehend außerhalb des Planbereichs. Auswirkungen auf Artengruppen wie Fische, Muscheln oder Krebse sind nicht zu erwarten.

Der Gehölzsaum bietet sicher Nistmöglichkeiten für verschiedene Brutvogelarten und ev. auch Quartiere und Versteckmöglichkeiten für Fledermausarten. In diese Strukturen wird jedoch nicht eingegriffen, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist.

Gleiches gilt für eine eventuelle Leitfunktion des Gehölzsaums für Fledermäuse. Durch die breite Grünfläche sind auch hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### 5.1.4 Fazit Potentialanalyse

Bei einer Überbauung des Geländes sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur geringe artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden bei Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgelöst. Weitere vertiefte Untersuchungen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen) sind nicht notwendig.

## 5.2 Ergebnisse der vertiefende avifaunistische Untersuchung

Die Ergebnisse der avifaunistischen Untersuchungen wurden vom Büro Steinbach im Zuge der Umweltprüfung /4 / wie folgt zusammengefasst:

“Im Frühjahr 2020 wurde eine avifaunistische Untersuchung durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet hat sich seither nicht verändert. Das Plangebiet selbst ist strukturarm und wurde durchgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bezüglich der Ergebnisse der Relevanzprüfung und des artenschutzrechtlichen Gutachten sind daher keine wesentlichen Änderungen zu erwarten.

Insgesamt konnten 19 Vogelarten (Amsel, Blaumeise, Bluthänfling, Buchfink, Feldlerche, Gartengrasmücke, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mäusebussard, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star, Stieglitz, Turmfalke, Wacholderdrossel) innerhalb des Untersuchungsgebiets und der nahen angrenzenden Umgebung festgestellt werden, darunter neun Brutvogelarten und vier weitere in größerer Entfernung sowie sechs Nahrungsgäste. Im Plangebiet selbst konnten keine Vogelarten festgestellt werden.” [Anmerkung BIT Ingenieure: Ein Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Artengruppe der Vögel ist daher nicht zu erwarten].

“Im Rahmen einer Relevanzprüfung (siehe Kapitel 5.1 der Begründung FNP) wurde festgestellt, dass für andere artenschutzrelevante Tierarten, wie z.B. Reptilien, im Plangebiet keine geeigneten Strukturen vorhanden sind. Beeinträchtigungen von Arten außerhalb des Planungsgebiets, wie z. B. im Bereich des Hirschbachs, durch das Vorhaben wurden ausgeschlossen.”

## 5.3 Zusammenfassung BIT Ingenieure:

Aufgrund der der vorliegenden Gutachten sind keine Verbotstatbestände nach § 44 zu erwarten. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben für den Umweltbelang Pflanzen, Tiere, Artenschutz sind unter Beachtung der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nicht zu erwarten.

Die beiden vollständigen Gutachten zum Artenschutz sind den Unterlagen im Anhang beigefügt.

# 6 Schutzgut Fläche

## 6.1 Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes

Gemäß Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Flächenneuinanspruchnahme bis 2030 auf max. 30 ha/Tag reduziert werden (Quelle: BUNDESREGIERUNG 2021) Bei einer Einwohnerzahl von derzeit etwa 84,4 Mio. Einwohnern in Deutschland würde das einen Flächenverbrauch von ca. 35,5 $cm^2$ pro Tag und Einwohner bedeuten. Neuenstein hat derzeit eine Einwohnerzahl von ca. 6.700 Personen. (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand:2022). Bezogen auf Neuenstein sollte demnach eine maximale Flächeninanspruchnahme von 23,8 $m^2$ am Tag und 0,87 ha im Jahr angestrebt werden.

Das Planungsgebiet befindet sich im bisherigen Außenbereich, so dass bisher nicht überplante und unzerschnittene Freiflächen in Anspruch genommen werden Die Freifläche wird nachfolgend beurteilt.

## 6.2 Beurteilung der Belange der Landwirtschaft

Für die Beurteilung der landwirtschaftlichen Belange ist aktuell die Bodenpotenzialkarte und die Flurbilanz 2022 anzuwenden.

Die Flurbilanz bildet in Baden-Württemberg seit ca. 1975 eine wichtige kartografische Grundlage der Landwirtschaftsverwaltung für den Bereich der Agrarstruktur. Sie umfasst die Bewertung landwirtschaftlicher Flächen sowohl hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Böden als auch in Bezug auf die wirtschaftliche Bedeutung für landwirtschaftliche Betriebe. Damit leistet die Flurbilanz einen wesentlichen Beitrag für Stellungnahmen der Landwirtschaftsverwaltung als Träger öffentlicher Belange.

Die Bodenpotenzialkarte (ehemals Flächenbilanzkarte) gibt Auskunft über die Eignung von Böden für die landwirtschaftliche Produktion. Sie unterscheidet dabei fünf Wertstufen von sehr guten bis ungeeigneten Böden.

*Bestimmende Faktoren für die Bodenpotentialkarte:*

Die Ertragsfähigkeit der Böden unserer landwirtschaftlichen Nutzflächen wird von den Bodenarten, dem geologischen Untergrund, den Grundwasserverhältnissen und den klimatischen Gegebenheiten bestimmt. Die Summe dieser lokalen Faktoren ergibt insgesamt die Bodengüte. Die landwirtschaftlichen Flächen werden auf Grundlage der digitalen Bodenschätzung (Acker- oder Grünlandzahl) nach den heutigen Erkenntnissen und Bedingungen der Landbewirtschaftung flurstückgenau, teilweise sogar teilflächenscharf bewertet. Ergänzend wird in der Bodenpotenzialkarte die Hangneigung berücksichtigt, die dem Einsatz von Maschinen, Geräten und der Flächennutzung Grenzen setzt und damit den wirtschaftlichen Erfolg mitbestimmt.

## 6.3 Flurbilanz 2022

Die Flurbilanz 2022 hat die Wirtschaftsfunktionenkarte ersetzt und ist seit Dezember 2023 landesweit verfügbar. Sie kommt vor allem dann zum Einsatz, wenn die Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange geprüft werden soll. Sie gibt differenziert Auskunft über die landwirtschaftliche Wertigkeit und Bedeutung von landwirtschaftlich genutzten Fluren

Gemäß der Flurbilanz 2022 der LEL vom 06.05.2024 sind die Flächen im Bereich der Planung als Vorrangflur (Wertstufe I) ausgewiesen /7/. Gemäß den Vorgaben der Flurbilanz 2022 handelt es sich bei Flächen der Vorrangflur um besonders landbauwürdige. Diese sind zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Das bedeutet, dass das Schutzgut Boden und Fläche bei der Abwägung der landwirtschaftlichen Belange eine hohe Bedeutung beigemessen werden muss.

## 6.4 Bodenpotentialkarte

Die Bodenpotenzialkarte (ehemals Flächenbilanz) erlaubt durch ihre flurstückbezogene Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Böden landwirtschaftlicher Flurstücke eine gute Differenzierung der Flächen nach ihrer Ertragsfähigkeit. Sie ergänzt damit die großräumiger abgegrenzte Flurbilanz 2022 um wertvolle flurstückbezogene Informationen.

Gemäß der Bodenpotentialkarte wurden die Böden im Plangebiet der Kategorie Vorbehaltspotential I (Wertstufe II) zugeordnet /7/. Gemäß den Wertstufen der Bodenpotentialkarte handelt es sich um gute Böden mit einer Acker-/ Grünlandzahl von 45 – 59 oder einer Hangneigung 12 bis 18%.

## 6.5 Abwägung der Belange Schutzgut Fläche

Gemäß der Flurbilanz 2022 der LEL vom 06.05.2024 sind die Flächen im Bereich der Planung als Vorrangflur (Wertstufe I) ausgewiesen /7/. Gemäß den Vorgaben der Flurbilanz 2022 handelt es sich bei Flächen der Vorrangflur um besonders landbauwürdige. Diese sind zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Dies würde eigentlich einer Bebauung entgegenstehen.

Da das Vorhaben eine Fläche von insgesamt 0,42 ha umfasst, wird das Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung (maximale Flächeninanspruchnahme in Neuenstein (0,87 ha/Jahr) durch dieses Vorhaben noch nicht überschritten (s. auch Umweltbericht /4/). Zudem stehen in Kleinhirschbach keine Wohnbauflächen mehr zur Verfügung. Der Bedarf ist somit nachgewiesen (siehe auch Potentialanalyse).

Im Falle des Wohngebietes „Am Hirschbach“ wird daher trotz der Lage in einem Vorranggebiet, das eigentlich zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten ist, aufgrund der Kleinflächigkeit der Baumaßnahme und dem nachgewiesenen Bedarf (Details s. Kap 7) zu Gunsten einer Bebauung abgewogen.

# 7 Bedarf für Wohnbaufläche

Der Nachweis des Bauflächenbedarfes erfolgt üblicherweise unter Beachtung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017. In diesem Fall wurde jedoch auf eine rechnerische Bedarfsermittlung verzichtet, da es sich lediglich um eine Fläche von rd. 0,42 ha handelt.

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.

## 8 Flächenpotentialanalyse / Alternativenprüfung

Die Stadt Neuenstein hat, aufgrund der angeführten Möglichkeiten der Innenentwicklung (siehe Kapitel 7, oben) 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.

Aufgestellt (Dipl.-Ing. agr Joachim Dannecker)
Heilbronn, 20.10.2025

BIT Ingenieure AG
Oststraße 123
74072 Heilbronn

Tel.: +49 7131 9165-0
heilbronn@bit-ingenieure.de

# 9 Quellen- und Literaturverzeichnis

/1/ **Käser Ingenieure Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung (2024):** Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Am Hirschbach“, Vorentwurf vom 16.12.2024

/2/ **GVV HOHENLOHER EBENE (2025):** 10. Änderung der 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan „Sonderbaufläche Freiflächen-PV Anlage Neureut“ erstellt von der Mörgenthaler Ingenieure GmbH, rechtskräftig durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 23.05.2025.

/3/ **REGIONAL VERBAND FRANKEN:** Regionalplan 2020, Heilbronn 2006

/4/ **Roland Steinbach, Freier Landschaftsarchitekt (2024**): Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Am Hirschbach“ in Neuenstein-Kleinhirschbach, Entwurf vom 09.07.2024

/5 / **Umweltplanung Dr. Münzing (2020)**: Artenschutzrechtliche Relevanzanalyse Bebauungsplan „Am Hirschbach“ in Neuenstein – Kleinhirschbach, Juni 2020

/6/ **Peter-Christian Quetz, Dipl.-Biol. Gutachten Ökologie Ornithologie im Auftrag von Umweltplanung Dr. Thomas Münzing (2020):** Avifaunistische Untersuchung Neuenstein „Kleinhirschbach**,** Oktober 2020”

/7/ **LANDESANSTALT FÜR ENTWICKLUNG DER LANDWIRTSCHAFT UND DER LÄNDLICHEN RÄUME SCHWÄBISCH GMÜND (2025)**: Abruf der Flurbilanz 2022 mit Bodenpotential auf der Internetseite der LEL „interaktive Karten-LEL Maps am 07.10.2025.

## Anhang

- **Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan „Am Hirschbach“, Entwurf vom 09.07.2024**
- **Artenschutzrechtliche Relevanzanalyse Bebauungsplan „Am Hirschbach“ in Neuenstein – Kleinhirschbach, Juni 2020**
- **Avifaunistische Untersuchung Neuenstein „Kleinhirschbach, Oktober 2020”**