

# Begründung zu den Bebauungsplänen Unter- und Oberneustetten“

## 1. Bestehende Situation:

### 1.1 Lage im Raum

Der Teilort Neustetten liegt an der L 1149 von Murrhardt nach Gschwend. Diese Landesstraße führt durch ein Seitental des Murrtals auf die Hochfläche von Kirchenkirnberg. Von Murrhardt nach Neustetten sind es ca. 7 km Entfernung. Der Ort liegt ca. 335 m ü.NN.

### 1.2 Ortsgeschichte und Denkmalpflege

Der Ort Neustetten gehört zu den Ausbauorten des Klosters Murrhardt und weist deshalb als Siedlungsort ein hohes Alter auf. Während Unterneustetten beim Kloster Murrhardt blieb, gehörte Oberneustetten zum späteren Ort Kirchenkirnberg und damit zum Kloster Adelberg. In Oberneustetten hatte das „untere Amt/der untere Stab“ seinen Sitz.

Wichtig für den Ort war die Verkehrslage an der heutigen L 1149, die frühere Kaltwaldsteige. Die Kirchenkirnberger Fuhrleute wickelten über diese Steige den wichtigen Fuhrverkehr ab. Bis vor wenigen Jahren gab es deshalb in Neustetten 2 Gaststätten (eine hieß „Kaltwaldsteige“).

In Ober- und Unterneustetten sind noch einige historisch wertvolle Gebäude vorhanden. Die Gebäude, die nach Beurteilung des Landesdenkmalamtes Kulturdenkmaleigenschaft i.S.des Denkmalschutzgesetzes aufweisen sind in den Lageplänen der beiden Bebauungspläne entsprechend gekennzeichnet (vgl. § 9 Abs. 4 BauGB).

Neustetten gehörte später zur Gemeinde Fornsbach und wurde mit dieser 1971 nach Murrhardt eingemeindet.

### 1.3 Einwohnerverhältnisse

Neustetten hat heute insgesamt ca. 145 Einwohner, davon entfallen ca. 33 Einwohner auf das Altenheim „Rose“.

### 1.4 Naturräumliche Gliederung und Ökologie

#### 1.4.1 Landschaft und Topographie; Landschaftsbild

Neustetten liegt im Gänsbachtal, das in diesem Bereich etwa von Südosten nach Nordwesten verläuft. Die Höhenunterschiede vom Talgrund auf die angrenzenden Hochflächen beträgt ca. 150 m, der Wald der Hochflächen zieht die Hänge herunter bis etwa „Halbhöhenlage“.

Der gesamte Talraum des Gänsbaches gehört wie die Talräume des Otterbaches, Fornsbaches und der Murr zum Landschaftsschutzgebiet „Göckel-, Otterbach und oberes Murrtal“ (Verordnung vom 15.04.1971). In der näheren Umgebung von Neustetten sind verschiedene Biotope, die im Biotopatlas des Rems-

Murr-Kreises erfaßt sind. Diese Biotope werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Wenn man die Kaltwaldsteige von Kirchenkirnberg in Richtung Murrhardt fährt, hat man nach Verlassen des Waldes einen herrlichen Blick auf Neustetten und das Gänsbachtal.

Ober und Unterneustetten werden durch das in das Gänsbachtal einmündende Tälchen des Mordklingenbaches optisch getrennt.

Der Siedlungsbereich liegt nicht in der Sohle der Talaue sondern bereits leicht erhöht auf einer niederen Terrasse, die Richtung Kirchenkirnberg ansteigt und durch den Mordklingenbach eine Vermuldung aufweist. Die Talhänge sind zunächst mäßig geneigt, ab der Waldgrenze steigen sie steil an.

#### **1.4.2 Boden, Geologie**

Die Hangböden sind frisch, aber ohne feuchte oder gar nasse Standorte. Der Siedlungsbereich liegt in den Schichten des Gipskeupers zwischen Engelhoferplatte und Bleiglanzbank (Mittlerer Gipshorizont). Im Siedlungsbereich sind keine Probleme bezüglich der Geologie bekannt. Die Böden der an die Siedlung angrenzenden Flächen sind im ebenen bis mäßig geneigten Bereich als Ackerflächen genutzt, im übrigen meistens jedoch als Grünland (teilweise mit Obstbäumen).

#### **1.4.3 Gewässer, Grundwasser, Überschwemmungsgebiete**

Neben dem Gänsbach ist vor allem der Mordklingenbach zu erwähnen. Das Gänsbächle verläuft von Norden durch Unterneustetten und mündet in den Gänsbach. Im Bereich der Gebäude Unterneustetten Nr. 4 und 5 ist dieser Bach durch die Bebauung sehr eingengt.

Die Grundwasserverhältnisse sind nicht näher bekannt. Ein Überschwemmungsgebiet im Sinne des WHG's ist nicht vorhanden. Hochwasserprobleme im Bereich der Ortslage sind nicht bekannt.

#### **1.4.4 Klima, Luft**

Das Gänsbachtal gehört wie alle Seitentäler des Murrtales zu den wichtigen Frischluftlieferanten der Stadt. Hier fließt die in den Waldflächen produzierte Kaltluft in Richtung Fornsbacher Talspinne ab.

#### **1.4.5 Vegetation , Biotope, etc.**

Sowohl der Gänsbach, als auch der Mordklingenbach und der Bach Nr. 2 weisen einen intakten Gehölzgürtel auf. Es handelt sich hier um nach § 24 a Biotopschutzgesetz geschützte Biotope.

Südlich vom Gebäude Unterneustetten Nr. 1 steht eine alte Kastanie als erhaltenswerter Solitärbaum. Die Gärten innerhalb der Ortslagen sind mit Bäumen und Sträuchern gut durchgrünt. Auf den Flurstücken Unterneustetten Nr. 6, 13, 11, 30/1, 26 und 27 stehen Obstbäume. Ebenso auf den Flurstücken Oberneustetten 3/1, 3/2, 4, 5, 2 und 1.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine geschützten Biotope (Ausnahme Gehölzstreifen an den Bachläufen).

Der gesamte Siedlungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Im Geltungsbereich ist kein Naturdenkmal vorhanden.

Die Geltungsbereiche beider Bebauungspläne liegen im Landschaftsschutzgebiet „Göckel-, Otterbach und Oberes MurrtaI“ (Rechtsverordnung vom 15.04.1971).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Neustetten“, welches den später getrennten Verfahren „Unterneustetten“ und „Oberneustetten“ zeitlich vorausging wurde mit Datum vom 14.07.1993 ein Antrag auf Änderung der Landschaftsschutzverordnung gestellt. Das Landratsamt als untere Naturschutzbehörde sah sich jedoch nicht in der Lage, dem Antrag stattzugeben. Schließlich trafen Naturschutzbeauftragter, Landratsamt und Stadt am 28.05.1997 die einvernehmliche Lösung, die Grünstreife zwischen den Siedlungsbereichen Unterneustetten und Oberneustetten im Landschaftsschutzgebiet zu belassen. Eine Herausnahme der übrigen Bereiche aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde zugesichert.

Dies erforderte dann unter anderem die Einstellung des Verfahrens „Neustetten“ und die Einleitung zweier neuer Verfahren mit den Bezeichnungen „Unterneustetten“ und „Oberneustetten“, da aus rechtlichen Gründen ein Bebauungsplan mit zwei Geltungsbereichen nicht zulässig ist.

Sobald die Änderung der Landschaftsschutzverordnung rechtskräftig ist, können die Bebauungspläne in Kraft gesetzt werden.

## **1.5 Siedlungsbereich**

### **1.5.1 Baustruktur**

Der Ortsgrundriß zeigt zwei Straßendörfer entlang der L 1149, mit einem Siedlungsschwerpunkt in Unterneustetten. Hier liegt nördlich der L 1149 ein historischer Siedlungskern. Das Ortsbild lebt sehr stark von der dichten Bebauung und dem ständigen Wechsel der Sichtbeziehungen im Verlaufe der geschwungenen L 1149. Die zweigeschossige Bebauung mit Satteldach dominiert. Die älteren Bauernhäuser sind alle in Fachwerkkonstruktion errichtet, teilweise mit Holzverkleidungen als Wetterschutz. Das Gebäude Unterneustetten Nr. 3 war früher die Schule. Heute ist das Gebäude in Privatbesitz. Auf der Rückseite der Gebäude schließen häufig Nutzgärten an. Sie bilden teilweise den Übergang zur freien Landschaft. Der Ortseingang aus Richtung Murrhardt wird durch die Kastanie vor Gebäude Nr. 1 und die Engstelle zwischen den Gebäuden Nr. 3 und Nr. 10 betont. Es schließt sich hier eine Linkskurve an, die die Aufmerksamkeit des Fahrers erfordert und zu langsamer Fahrweise animiert. Der Ortseingang aus Richtung Kirchenkirnberg läßt zu wünschen übrig. Der Autofahrer kommt aus einer langgestreckten Links-Rechtskurve und sieht dann eine Gerade vor sich. Zur Rechten steht das schöne Fachwerkhaus Gebäude Nr. 1, auf der linken Seite fehlt noch ein Gebäude. Der Ortseingang wird dadurch nicht ausreichend markiert.

### **1.5.2 Nutzungsstrukturen**

Grundsätzlich lassen sich diese in 2 Bereiche gliedern:

- \* Wohnen

## \* Landwirtschaft und Nebenerwerbsbetrieb

Bis vor wenigen Jahren war in den Gebäuden Unterneustetten Nr. 10 und Oberneustetten Nr. 5 eine Gaststätte vorhanden. Diese wurde aufgegeben. Im Gebäude Oberneustetten Nr. 5 ist heute ein Altenheim untergebracht.

Der Gebäudebestand weist heute noch eine Reihe von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden auf. Vor allem handelt es sich heute als solche nicht mehr genutzte Stallgebäude und Scheuern. Hier kann der Rückgang der Landwirtschaft deutlich abgelesen werden. In Neustetten ist seit kurzem kein Vollerwerbslandwirt mehr ansässig.

### 1.5.3 Infrastruktur

Infrastruktur-Einrichtungen im Geltungsbereich der Bebauungspläne sind nicht vorhanden. Außerhalb der Geltungsbereiche liegt ein den Teilorten zugeordneter Friedhof.

## 1.6 Verkehr

Haupteerschließungsachse und überörtliche Verbindung ist die Landesstraße L 1149.

Von hier aus zweigen mehrere Ortswege und Feldwege ab. Diese übernehmen die örtliche Erschließung.

Der Teilort wird an den öffentlichen Personennahverkehr durch die Buslinie von Murrhardt nach Gschwend angebunden. Eine Bushaltestelle ist vorhanden.

## 1.7 Ver- und Entsorgung

### 1.7.1 Wasserversorgung

Der Teilort ist an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen und wird über die Limesstation versorgt.

### 1.7.2 Abwasserentsorgung

Im gesamten Teilort wurden öffentliche Kanäle verlegt und das Abwasser über einen Sammler dem Hauptsammler von Fornsbach zur Kläranlage Murrhardt zugeführt.

### 1.7.3 Abfallentsorgung

Der Teilort ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

## 1.8 Rechtsverhältnisse

Im Bereich des Teilortes sind keine Bebauungspläne oder andere baurechtlichen Satzungen vorhanden.

## 2. Probleme und Konflikte

## **2.1 Nutzungsänderungen**

Immer mehr landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude (vor allem Nebengebäude) stehen leer. Ohne sinnvolle Nutzung sind diese langfristig dem Verfall preisgegeben. Hier sollte eine sinnvolle Umnutzung in die Wege geleitet werden.

- 2.2** Der Fahrzeugverkehr im Bereich der Ortsdurchfahrt der L 1149 weist zu hohe Geschwindigkeiten auf. Hier sind Maßnahmen im Bereich der Ortseingänge und der dorfgerechte Ausbau der Ortsdurchfahrt notwendig.

- 2.3** Die Nutzungsarten „Landwirtschaft“ und „Wohnen“ sollten im verträglichen Maße gemischt und einander zugeordnet werden.

## **3. Erforderlichkeit der Planung**

Nachdem die Maßnahmen zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung abgeschlossen sind, folgt als nächster Schritt der Ausbau der Ortsdurchfahrt der L 1149 durch die staatl. Straßenbauverwaltung.

Bereits parallel zu diesem Schritt sind mit den Bebauungsplänen die Weichen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Teilortes zu stellen.

## **4. Ziele**

### **4.1 Überörtliche Planungen**

Neustetten liegt abseits der Entwicklungsachse Murrhardt-Gaildorf. Allerdings kann die Verbindung von Murrhardt nach Gschwend durchaus als eine (inoffizielle) „sekundäre Entwicklungsachse“ betrachtet werden.

Nach dem Regionalplan vom 29.11.1989 liegt Neustetten im „ländlichen Raum“. Nordwestlich des Teilortes verläuft der regionale Grünzug Nr. 76.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan macht zu Neustetten keine Aussage. Dieser FNP wird z.Z. fortgeschrieben. Im Rahmen der Fortschreibung werden geringfügige Erweiterungen geprüft. Nach den bisherigen ökologischen und städtebaulichen Untersuchungen wären geringfügige Erweiterungen des Ortes möglich. Die endgültige Beurteilung dieser Frage muß jedoch dem laufenden Flächennutzungsplanverfahren überlassen bleiben.

### **4.3 Städtebau**

#### **4.3.1 Nutzungen**

Die heute vorhandene Wohnnutzung soll erhalten, gestärkt und weiterentwickelt werden.

Dabei soll aber die vorhandene Nebenerwerbslandwirtschaft nicht unzumutbar eingeeengt oder erschwert werden. Diese Nutzung ist zu sichern.

Als dritte Nutzung können sich zukünftig nicht störende Gewerbebetriebe hinzugesellen.

#### **4.3.2 Ortsbild, Gestaltung, Denkmalschutz**

Das intakte Ortsbild soll erhalten werden. Ebenso die denkmalgeschützten Gebäude.

#### **4.4 Verkehr**

Der ÖPNV soll durch Anlage von 2 Bushaltestellen mit 1 Wartehäuschen verbessert werden.

#### **4.5 Natur- und Umweltschutz**

Die vorhandenen Grünbestände sollen soweit als möglich erhalten werden. Ebenso die Grünzäsur durch die Einmündung des Mordklingenbaches in den Gänsbach. Konflikte zwischen landwirtschaftlicher Nutzung (Jauchegruben und Dunglegen) und Umwelt (öffentliche Gewässer) sind zu lösen.

### **5. Die Bebauungspläne und ihre Konfliktlösung**

#### **5.1 Geltungsbereiche**

Die Geltungsbereiche umfassen die bebauten Ortslagen von Unter- und Oberneustetten und die Freiflächen zum südlich der Ortslage verlaufenden Gänsbach. Die Freiflächen zwischen den beiden Ortsteilen (Bebauungsplänen) verbleiben im Landschaftsschutzgebiet.

#### **5.2 Festsetzungen und ihre Begründung**

Bei der Auswahl der Festsetzungen für die Bebauungspläne war das Kriterium der „Erforderlichkeit“ Richtschnur. Es wird nur das festgesetzt, was „vernünftigerweise geboten“ ist. Aus diesem Grund ist auch in Kauf zu nehmen, daß es sich bei den vorliegenden Bebauungsplänen um keine „qualifizierten“ Bebauungspläne i.S.v § 30 I BauGB handelt.

##### **5.2.1 Art der Nutzung**

Im Bebauungsplan Unterneustetten wurde ein gegliedertes Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, für den Bebauungsplan Oberneustetten ein allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzungen werden dem vorhandenen Bestand und der beabsichtigten Entwicklung am besten gerecht. Die Gliederung des Dorfgebietes in Unterneustetten in ein MD 1 und ein MD 2 berücksichtigt grundsätzlich die Möglichkeit zur Weiterführung landschaftlicher Betriebe. Obgleich vor kurzem der letzte landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb in Unterneustetten aufgegeben wurde, soll das gegliederte Dorfgebiet beibehalten werden. Dies ermöglicht einerseits die Übernahme des Betriebes durch einen anderen Vollerwerbslandwirt oder auch die Nutzung von Teilen dieses Betriebes durch auswärtige Vollerwerbslandwirte. Andererseits sind im MD 2 sonstige Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Damit wird zum Ausdruck gebracht, daß unter den erleichterten Voraussetzungen für die Ausnahme einer Änderung in der Nutzungsstruktur Rechnung getragen werden kann, sofern der Gemeinderat als Träger der Planungshoheit dies planerisch für sinnvoll erachtet.

Da die „städtebauliche Konzeption“ nicht erst durch Festsetzungen entwickelt werden muß, sondern weitgehend gebaute Wirklichkeit ist, sind hierzu keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

## **5.2.2 Verkehrsflächen**

Hier wurde nur der neue (veränderte) Anschluß der „Mordklingenstraße“ festgesetzt. Die Radien wurden so gewählt, daß Langholzabfuhr ohne Schwierigkeiten möglich ist. Außerdem wurde der Anschluß des Weges Flst. 40 verbessert. Dieser könnte eines Tages der Erschließung für ein weiteres Siedlungsgebiet dienen.

Zu dem vom Land beabsichtigten Ausbau der Ortsdurchfahrt im Zuge der L 1149 liegt der Bauentwurf vom 16.09.1994 vor. Die nach diesem Bauentwurf vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen sind als solche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Lageplan dargestellt. Auf die Festsetzung von Planungsdetails und gestalterischen Elementen im Bebauungsplan wurde verzichtet, damit Änderungen des Straßenbauentwurfes insoweit keine Bebauungsplanänderungen erforderlich machen.

Grundstück Flst. 8 in Unterneustetten (im Lageplan mit „Weg“ bezeichnet) ist im Privateigentum. Das Grundstück wurde als private Verkehrsfläche festgesetzt.

## **5.2.3 Landwirtschaftliche Fläche**

Die „Nicht-Bauflächen“ im Geltungsbereich wurden entsprechend ihrer bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

## **5.2.4 Gestalterische Anforderungen**

Fragen des Ortsbildes und der Ortsgestaltung haben in den letzten Jahren im Rahmen der Stadt- und Dorferneuerung in der Gemeindepolitik und in der öffentlichen Diskussion erheblich an Gewicht gewonnen. Um das weitgehend intakte Ortsbild (vgl. 4.3.2) zu erhalten wurden deshalb (unter anderem auf Anregung des Landratsamtes) gestalterische Forderungen in den Bebauungsplan übernommen. Diese zeichnen sich dadurch aus, daß unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten das Mindestmaß an gestalterischen Anforderungen zur Aufrechterhaltung des Ortsbildes festgesetzt wird. Auf ein überzogenes Reglement wurde zu Gunsten der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

## **5.3 Ökologie**

Nach der Forderung des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Hierzu wurde zunächst der ökologische Bestand aufgenommen und im Rahmen des Grünordnungsplanes - Bestandsplan vom 18.11.1994 - festgehalten. Die Auswirkungen der Planung wurden nach den Kriterien Ort- und Landschaftsbild, Flora und Fauna, Landschaftsfunktion, Klima, Boden und Verkehr gewertet. Bei negativen Auswirkungen wurde je nach Intensität (stark/mittel/schwach) geprüft, welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Betracht kommen. Die sich hieraus unter Beachtung einer gerechten Abwägung aller Belange ergebenden Maßnahmen wurden im Grünordnungsplan - Maßnahmenplan vom 24.11.1995 dargestellt und mit Begründung zum Grünordnungsplan erläutert. Der Bebauungsplanentwurf setzt die vorgeschlagenen Maßnahmen in rechtsverbindliche Festsetzungen um. Umweltverträglichkeitsprüfung mit Grünordnungsplan werden dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

## 6. Folgemaßnahmen

Als direkte Folgemaßnahmen sind der Neuanschluß der Mordklingenstraße (Flurstück 37) und des Weges (Flst. 40) vorgesehen.

## 7. Kosten

Die Kosten für diese Maßnahmen werden auf ca. 100.000,-- DM geschätzt.

## 8. Statistik

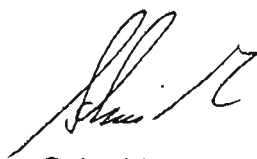
### Unterneustetten:

vom Geltungsbereich erfaßt:	4,99 ha	100%
davon entfallen auf:		
MD 1	1,77 ha	35,5%
MD 2	0,51 ha	10,2%
Fläche für Versorgungsanlagen	0,02 ha	0,4%
Verkehrsflächen	0,65 ha	13,1%
Landwirtschaftsflächen	2,04 ha	40,8%

### Oberneustetten:

vom Geltungsbereich erfaßt:	1,88 ha	100%
davon entfallen auf:		
WA	0,80 ha	42,5%
Verkehrsflächen	0,33 ha	17,6%
Landwirtschaftsflächen	0,75 ha	39,9%

Murrhardt, den 24.11.95 / 11.08.1997/22.01.1998



- Schmidt -