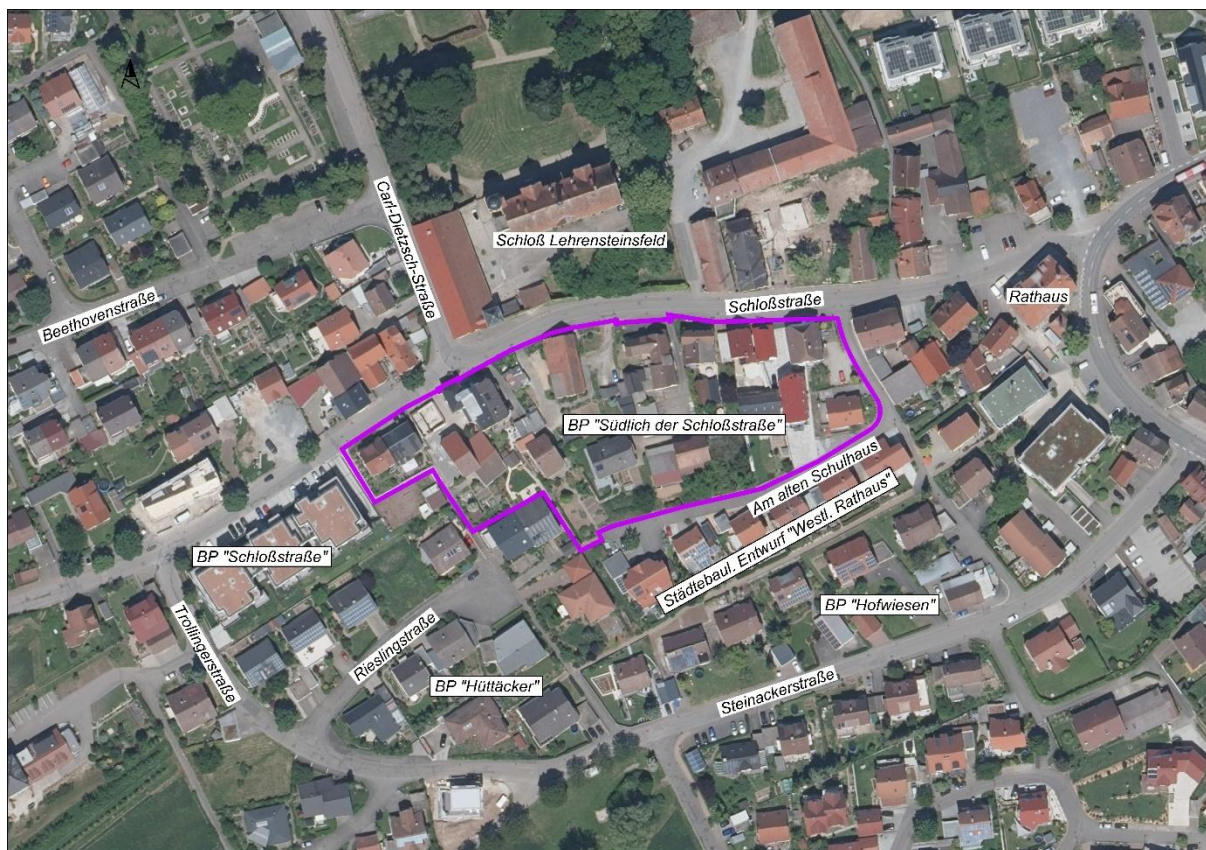




## BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER SCHLOSSSTRASSE“ IN LEHRENSTEINSFELD

### BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BAUGB BEGRÜNDUNG

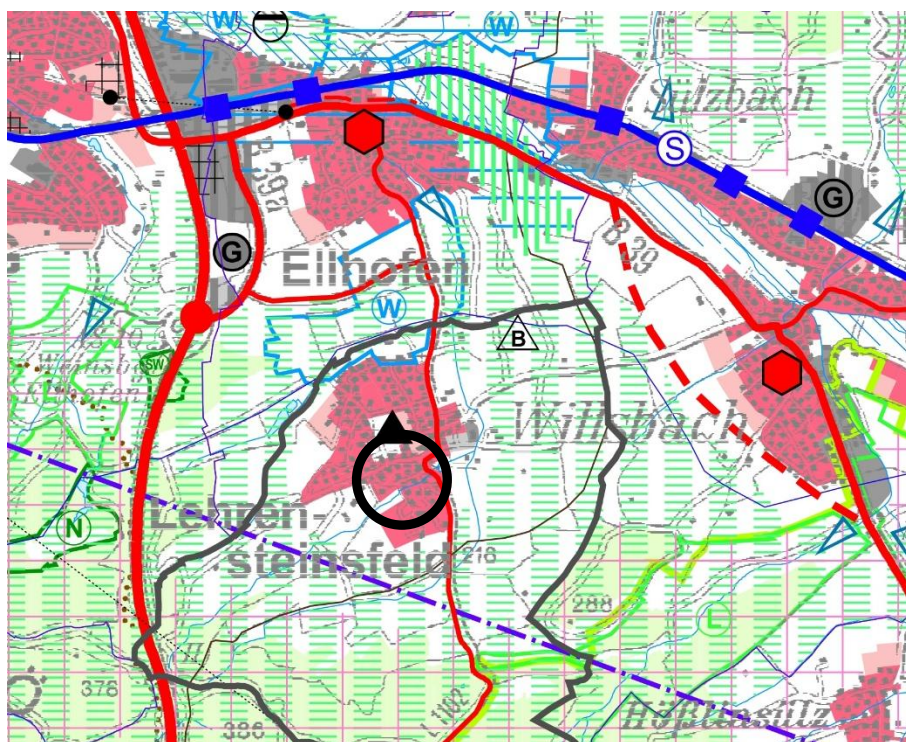


Planbereich „Südlich der Schloßstraße“ lila bandiert (Quelle: Digitales Orthophoto des Landesvermessungsamtes)

### Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

Der fortschreitende Strukturwandel im ländlichen Raum mit der zunehmenden Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe im Haupterwerb oder der Weiterführung im Nebenerwerb führt auch in der dörflichen Umgebung von Lehrensteinsfeld zu Veränderungen der Nutzungsstrukturen und der Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude zu Wohn- oder gewerblichen Nutzungen. Um aus städtebaulicher Sicht ein einvernehmliches Miteinander von Wohnen, landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung und nicht störendem Gewerbe zu ermöglichen, ist es erforderlich für den bisher unbeplanten, ortskernnahen Bereich „Südlich der Schloßstraße“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Ein „Dörfliches Wohngebiet“ soll dazu beitragen, dass die genannten Nutzungen beibehalten werden können und gleichzeitig erweiterte Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum entstehen.

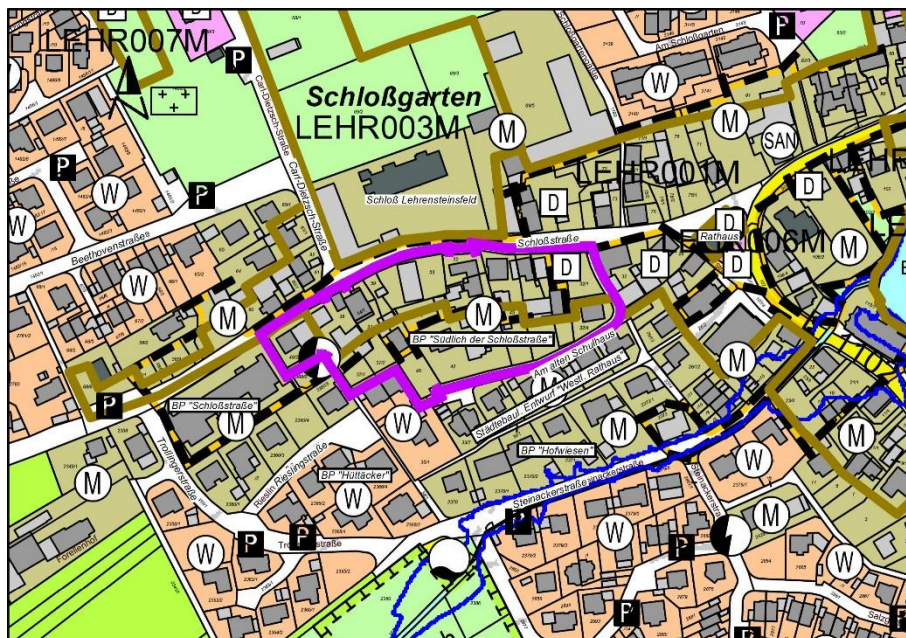
## Ziele der Raumordnung



Auszug Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 © Regionalverband Heilbronn-Franken

Der Planbereich (im schwarzen Kreis) ist im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 als bestehende Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Die Bebauungsplanung steht nicht im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung.

## Flächennutzungsplan



Auszug 4. Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020, Teilplan Lehrensteinsfeld

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands „Raum Weinsberg“ hat die 4. Fortschreibung 2020 des Flächennutzungsplans am 06.05.2024 festgestellt. Dort ist der Planbereich als vorhandene, gemischte Baufläche dargestellt. Das im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte „Dörfliche Wohngebiet“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## Planverfahren

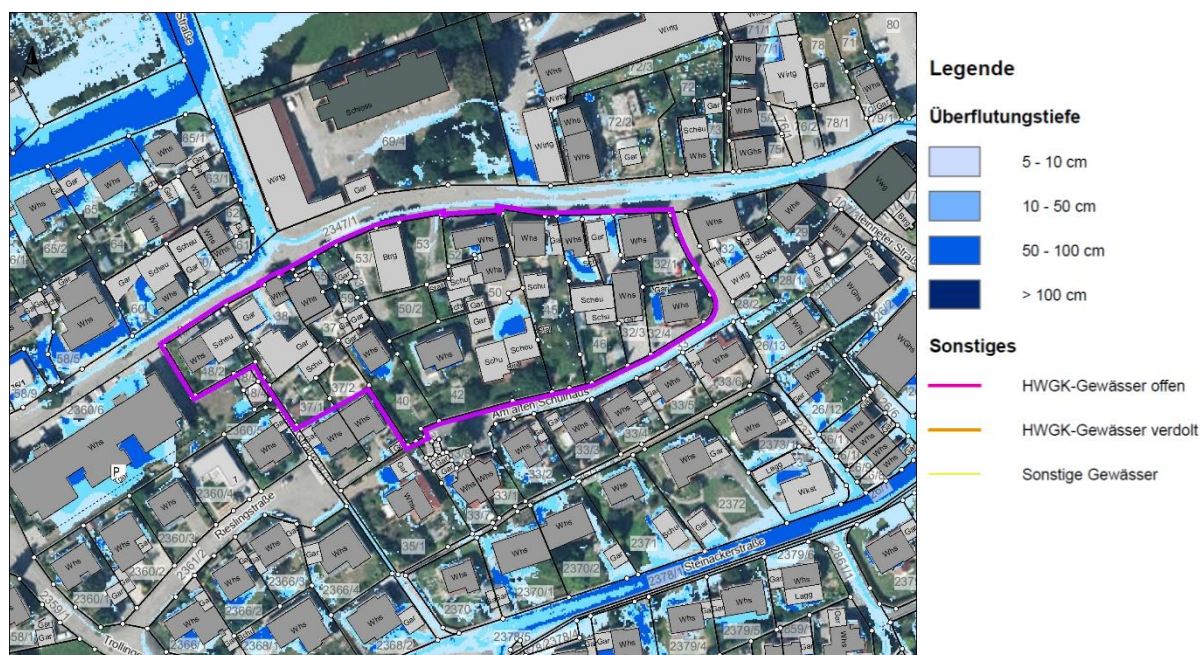
Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Außerdem wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht durchgeführt.

Dies ist möglich, da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20000 m<sup>2</sup> beträgt, nämlich nur ca. 3796 m<sup>2</sup> (9489 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4).

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (FFH - Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a(3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

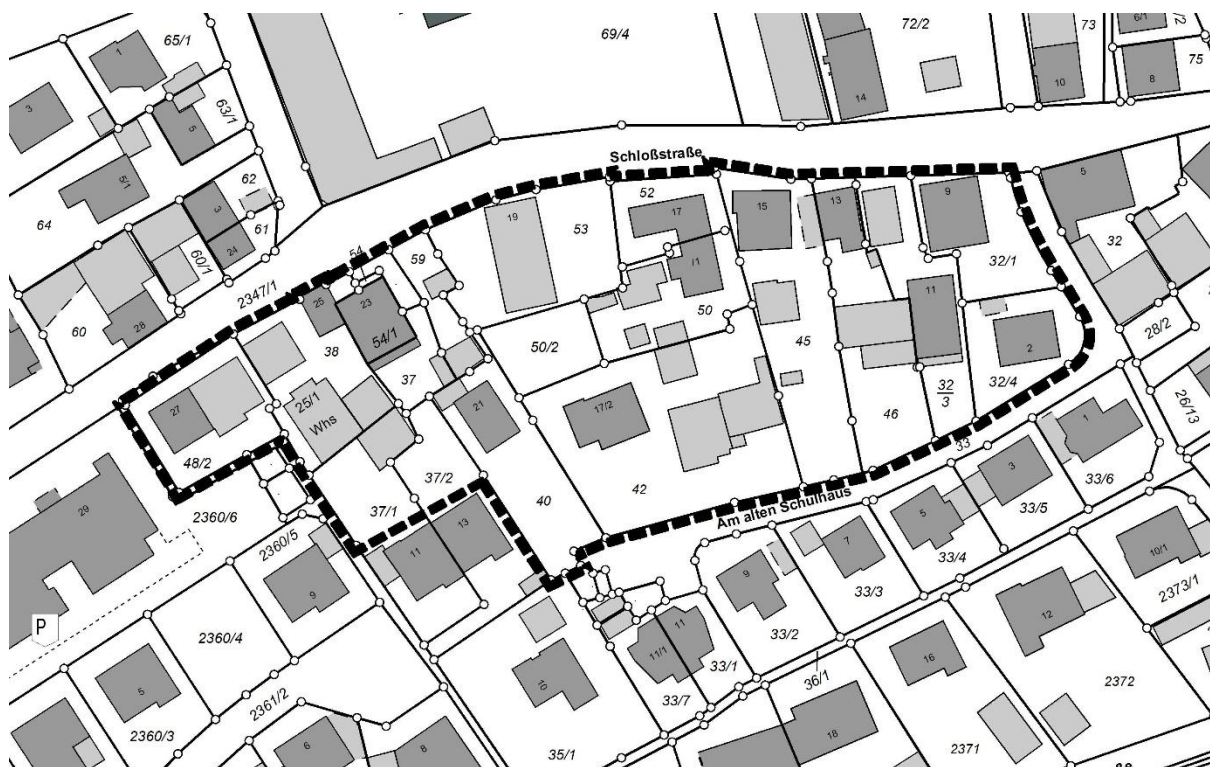
## Ergänzung 13.04.2026: Starkregen



Auszug Kommunales Starkregenrisikomanagement Lehrensteinsfeld, Detailkarte extremes Abflussereignis (verschlämmt), vom 24.09.2024

Gemäß der Starkregenuntersuchung (s. Detailkarte „Extremes Abflussereignis (verschlämmt)“) können im Plangebiet bei entsprechenden Ereignissen vereinzelt Überflutungstiefen bis zu 1 m auftreten. Vor diesem Hintergrund werden im Textteil Hinweise zur Eigenvorsorge sowie zu geeigneten Maßnahmen zur Minderung möglicher Schäden aufgenommen.

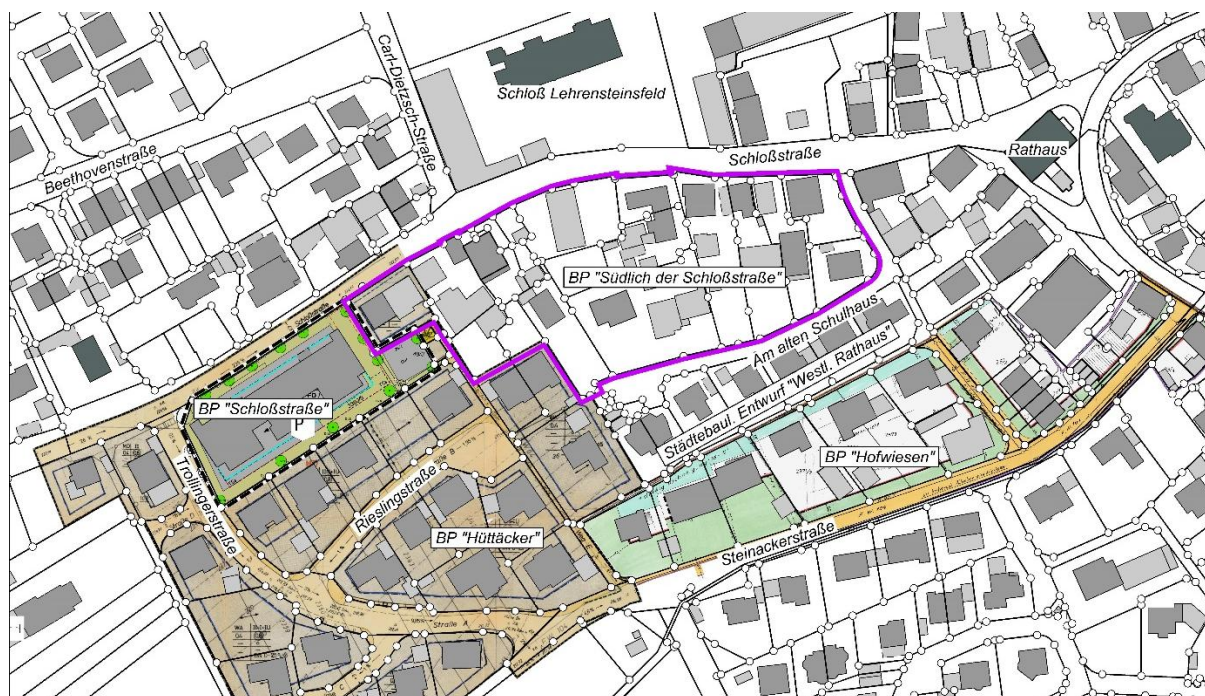
## Bestand und Geltungsbereich



Der Planbereich liegt im Ortskernbereich von Lehrensteinsfeld zwischen der Schloßstraße und der Straße „Am alten Schulhaus“. Das Plangebiet ist zum großen Teil bereits bebaut. Neben zwei landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben, einem Kleingewerbe (Autoglasreperatur) sind überwiegend Wohnhäuser vorhanden. Auf größeren Grundstücksanteilen befinden sich Gärten oder Hobbytierhaltungen (Hühner). Einzelne ehemals landwirtschaftlich genutzte Bereiche sind geeignet für künftige Wohnnutzungen.

## Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Der Planbereich ist eingebettet in die angrenzenden Planbereiche der Bebauungspläne „Hüttacker“, „Hofwiesen“, „Schloßstraße“ und den städtebaulichen Entwurf „Westlich Rathaus“.



Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und den angrenzenden Bauquartieren. Zulässig sind freistehende, zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit Sattel-, Walm- oder Zeltdächern und einer maximalen Gebäudelänge von 16 Metern für Einzel- sowie 18 m für Doppelhäuser. Die vorgesehenen Dachneigungen erlauben in Verbindung mit den zugelassenen Dachgauben die Nutzung der Dachgeschosse als Wohnraum. Die Begrenzung auf 3 Wohneinheiten im Einzelhaus bzw. 2 Wohneinheiten in der Doppelhaushälfte sind erforderlich, um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Bauquartiers zu verhindern. Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze je Wohnung soll eine Überlastung der Straßenräume in der Schloßstraße und Am alten Schulhaus verhindern.

## Naturschutzbelange / Artenschutzbelange

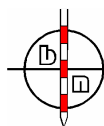
Es sind offensichtlich keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten, die artenschutzrechtliche Vorschriften oder Verbote betreffen. Deshalb wird von einer Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen.

## Kenndaten der Planung

Geltungsbereich / Baufläche Dörfliches Wohngebiet 9489 m<sup>2</sup> 100,0 %

Eberstadt, den 13.09.2024,  
ergänzt am 13.04.2026

Dipl. Ing. Andreas Braun  
Beratender Ingenieur BDB



**VERMESSUNGSBÜRO**  
**BRAUN + NAGEL GmbH**

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt  
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226