

ENTWURF

SATZUNG UND BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUR TEILAUFBEBUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE `ORTSBEBAUUNGSPLAN`, `AUFBAUPLAN 1947`, ORTSPLAN 1936` UND `ORTSPLAN BAULINIEN 1882`

Gemarkung Adolzhausen
Stadt Niederstetten
Main-Tauber-Kreis

Stand: 15. April 2026

Änderungen gegenüber der Fassung vom 11.02.2026 sind grün markiert.

SATZUNG ZUR TEILAUFBEBUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE `ORTSBEBAUUNGSPLAN`, `AUFBAUPLAN 1947`, `ORTSPLAN 1936` UND `ORTSPLAN BAULINIEN 1882`

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Stadt Niederstetten folgende Satzung über die Teilaufhebung der Bebauungspläne `Ortsbebauungsplan`, `Aufbauplan 1947`, `Ortsplan 1936` und `Ortsplan Baulinien 1882` im Ortsteil Adolzhausen erlassen:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung für die Teilaufhebung der o.g. Bebauungspläne umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Adolzhausen:

Flurstücke vollständig: 17, 17/1, 17/2, 18, 18/1, 19, 20, 20/1, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 44, 46, 46/1, 47, 48, 49, 73

Flurstücke teilweise: 50, 67, 74, 77

Die Gesamtfläche der Teilaufhebung beträgt ca. 3,7 ha.



Abbildung 1: Lageplan mit Geltungsbereich der Teilaufhebung der Bebauungspläne, Zeichnung: Klärle GmbH

§ 2 Aufhebung der Bebauungspläne

Die folgenden Bebauungspläne

- Ortsbebauungsplan
 - 3. Fassung, Inkrafttreten: 07.07.1964
 - Lageplan mit zeichnerischem Teil, M 1:1.000 vom 13.12.1949 inklusive zeichnerischer Ergänzungen bis 1964
 - Satzung über die Änderung des Ortsbebauungsplanes vom 07.07.1964

- Aufbauplan 1947
 - Genehmigung: 22.08.1947
 - Lageplan mit zeichnerischem Teil, M 1:1.000 vom 14.07.1947

- Ortsplan 1936
 - Genehmigung: 10.02.1936
 - Lageplan mit zeichnerischem Teil, M 1:500 vom 10.02.1936

- Ortsplan Baulinien 1882
 - Genehmigung: 18.12.1882
 - Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 28.08.1882 inklusive zeichnerischer Ergänzungen bis 1939

werden für den unter §1 genannten räumlichen Geltungsbereich aufgehoben. Die Dokumente zu den Bebauungsplänen werden für den abgegrenzten räumlichen Geltungsbereich gegenstandslos.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:
Niederstetten, den

Heike Naber, Bürgermeisterin

ENTWURF

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
ZUR TEILAUFBEBUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE
`ORTSBEBAUUNGSPLAN`,
`AUFBAUPLAN 1947`, ORTSPLAN 1936`
UND `ORTSPLAN BAULINIEN 1882`**

Gemarkung Adolzhausen
Stadt Niederstetten
Main-Tauber-Kreis

Stand: 15. April 2026

Änderungen gegenüber der Fassung vom 11.02.2026 sind grün markiert.

1 Anlass für die Teilaufhebung der Bebauungspläne

Die Stadt Niederstetten beabsichtigt die Teilaufhebung der Bebauungspläne 'Ortsbebauungsplan', 'Aufbauplan 1947', 'Ortsbauplan 1936' und 'Ortsplan Baulinien 1882' im Ortsteil Adolzhausen.

Die schriftlichen Festsetzungen weisen das Plangebiet als Dorfgebiet aus. In einigen Bereichen wurden Bauverbotszonen festgesetzt. Aktuell besteht ein Interesse für einen Wohnhausneubau, der aufgrund der Lage in einer Bauverbotszone nicht umgesetzt werden kann.

Die Stadt Niederstetten möchte im Sinne der Innenentwicklung dieses Vorhaben zur Nachverdichtung zulassen und so eine weitere flächensparende Siedlungsentwicklung im Ortsteil Adolzhausen ermöglichen. Aus diesem Grund sollen die Bebauungspläne in Teilen aufgehoben werden. Für die Zulässigkeit zukünftiger Bauvorhaben gilt dann § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Vorschriften des BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Dementsprechend ist bei der Aufhebung von Bebauungsplänen das Regelverfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des bebauten Siedlungsbereiches von Adolzhausen. Nach Süden wird das Plangebiet durch die Äußere Straße begrenzt, nach Norden durch den Pfitzinger Weg. Nach Osten grenzt der örtliche Friedhof, nach Westen die Ortsbebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke vollständig: 17, 17/1, 17/2, 18, 18/1, 19, 20, 20/1, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 44, 46, 46/1, 47, 48, 49, 73 und die folgenden Flurstücke teilweise: 50, 67, 74, 77.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 3,7 ha.



Abbildung 2. Lageplan mit Geltungsbereich Teilaufhebung Bebauungspläne, Zeichnung: Klärle GmbH

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz regelt folgendes:

„Angesichts der großen Hochwasserschäden in den letzten beiden Jahrzehnten und angesichts des aufgrund des Klimawandels größer werdenden Hochwasserrisikos – häufigere Starkregenereignisse, Meeresspiegelanstieg etc. – bedarf es nach Ansicht der Bundesregierung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Im Koalitionsvertrag vom 12.03.2018 wurde daher unter anderem die Entwicklung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen.

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten.

Hinsichtlich des Hochwasserrisikos sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. Bei raumbedeutsamen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen neben den fachrechtlich erforderlichen Belangen auch wasserwirtschaftliche Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden. Gleichfalls sollen die volkswirtschaftlichen Auswirkungen dieser Ereignisse zugrunde gelegt werden, soweit diesbezügliche Daten und Bewertungskriterien bekannt oder bei öffentlichen Stellen verfügbar sind.

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen in mittelfristigen Zeiträumen im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwassern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist.“

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasser- und Überschwemmungsgebieten.

Die Stadt Niederstetten hat eine Starkregenrisikoanalyse erstellt. Die nebenstehende Karte zeigt die Überflutungstiefe bei einem extremen, verschlängerten Starkregenereignis. Hiervon sind die Straßenflächen im Plangebiet als auch einige Privatgrundstücke betroffen. Die Überflutungstiefe liegt bei 0,1 – 0,5 m.

Aufgrund der Topographie des Plangebiets können tieferliegende Gebiete betroffen sein. Das Plangebiet ist aktuell von größeren unversiegelten Freiflächen geprägt, auf denen die großflächige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet ist.

Durch die Teilaufhebung der Bebauungspläne ist eine Nachverdichtung im Plangebiet möglich. Der Versiegelungsgrad wird jedoch nicht merklich zunehmen. Im Bereich geplanter Gebäude findet eine Vollversiegelung statt. Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sollten aus versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden.

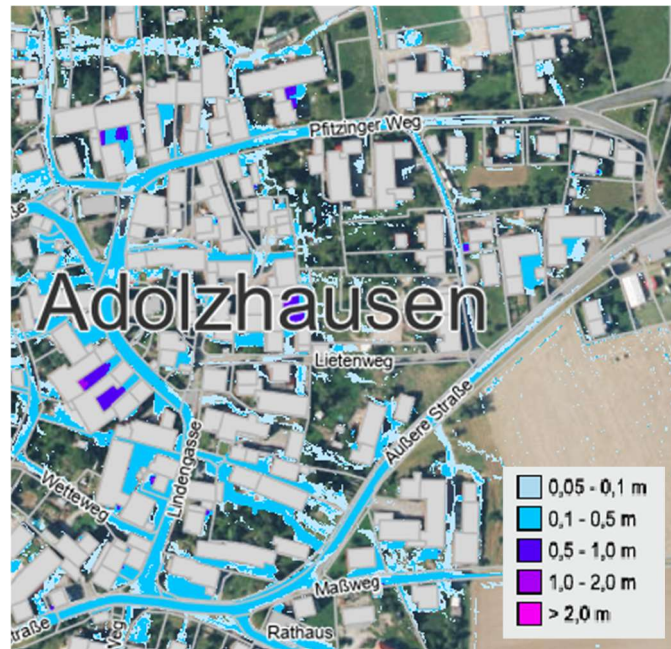


Abbildung 3: Überflutungstiefe bei extremen Starkregenereignissen, Quelle: LUBW 2026

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Heilbronn - Franken 2020 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt und hat keine weitere raumordnerische Funktion.



Abbildung 4: Auszug Raumnutzungskarte mit Plangebiet, Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020



























Regionale Siedlungsstruktur		Plansätze	Regionale Freiraumstruktur	
	Siedlungsbereich, Gemeinde oder Gemeindeteil (VRG)	(PS 2.4.1)		Regionaler Grünzug (VRG) (PS 3.1.1)
	Siedlungsbereich, gebietscharf (VRG)	(PS 2.4.1)		Grünzäsur (VRG) (PS 3.1.2)
	Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung	(PS 2.4.2)		Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) (PS 3.2.1)
	Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (VRG)	(PS 2.4.3.1)		Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) (PS 3.2.1)
	Standort für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsprojekte (VRG)	(PS 2.4.3.2.3)		Gebiet für Landwirtschaft (VRG) (PS 3.2.3.3)
	Standort für nicht-zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsprojekte, über 5 ha / bis 5 ha (VBG)	(PS 2.4.3.2.4)		Gebiet für Landwirtschaft (VBG) (PS 3.2.3.3)
	Schwerpunkt des Wohnungsbaus (VRG)	(PS 2.4.4)		Gebiet für Forstwirtschaft (VRG) (PS 3.2.4)
	Sonderfläche Siedlung (N)			Gebiet für Erholung (VRG) (PS 3.2.6.1)
	Sonderfläche Bund (N)			Gebiet für Erholung (VBG) (PS 3.2.6.1)
	Bestand			Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG) (PS 3.3.2)
	Planung			Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VRG) (PS 3.4.1)
	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N) ²⁾			Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG) (PS 3.4.1)
	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N) ²⁾			Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, Rückhaltebecken (VBG) (PS 3.4.1)

Abbildung 5: Legende Raumnutzungskarte, Quelle: Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

3.3 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Niederstetten ist der räumliche Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der Teilaufhebung der Bebauungspläne entspricht die Darstellung weiterhin dem Flächennutzungsplan.

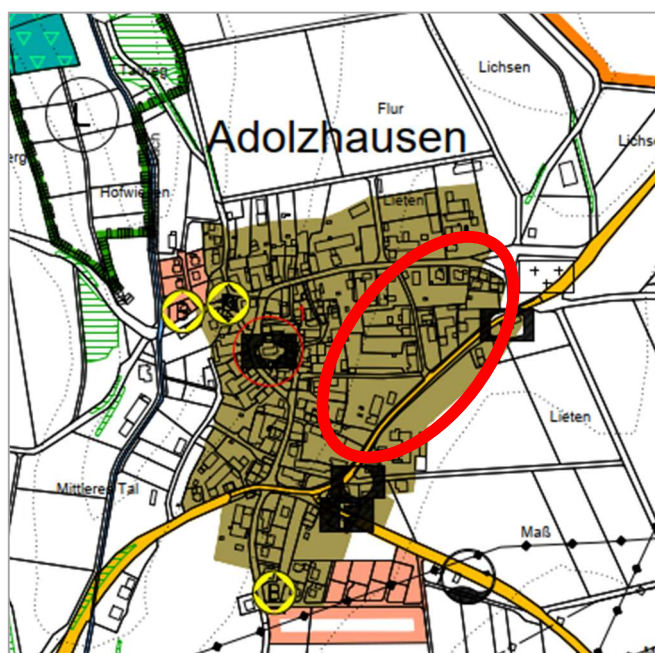


Abbildung 6: Auszug FNP Ortsteil Adolzhausen, Quelle: FNP Niederstetten

4 Bebauungspläne und Bebauungsplanchronologie

Die folgenden Bebauungspläne sind im Plangebiet gültig:

‘Ortsbebauungsplan’

- 3. Fassung, Genehmigung: 07.07.1964
- Lageplan mit zeichnerischem Teil, M 1:1.000 vom 13.12.1949 inklusive zeichnerischer Ergänzungen bis 1964
- Satzung über die Änderung des Ortsbebauungsplanes vom 07.07.1964



Abbildung 7: Lageplan Bebauungsplan ‘Ortsbebauungsplan’,
Quelle: GistBB

Aufbauplan 1947

- Genehmigung: 22.08.1947
- Lageplan mit zeichnerischem Teil, M 1:1.000 vom 14.07.1947

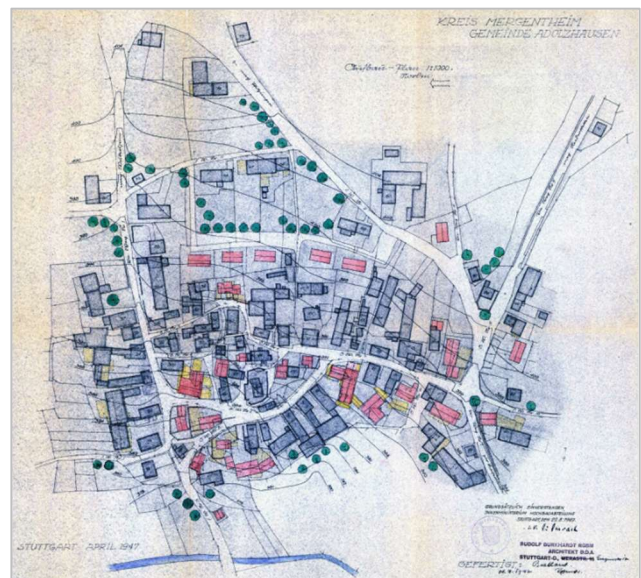


Abbildung 8: Lageplan Bebauungsplan ‘Aufbauplan 1947’,
Quelle: GistBB

Ortsplan 1936

- Genehmigung: 10.02.1936
- Lageplan mit zeichnerischem Teil, M 1:500 vom 10.02.1936

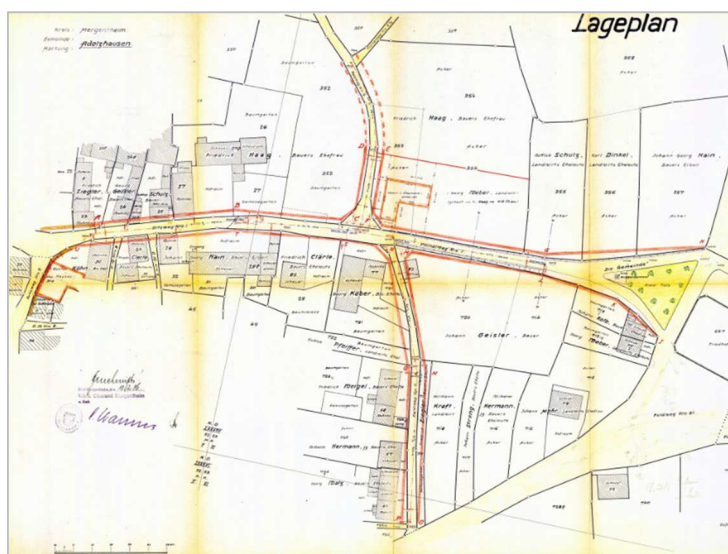


Abbildung 9: Lageplan Bebauungsplan 'Ortsplan 1936', Quelle: GistBB

Ortsplan Baulinien 1882

- Genehmigung: 18.12.1882
- Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 28.08.1882 inklusive zeichnerischer Ergänzungen bis 1939

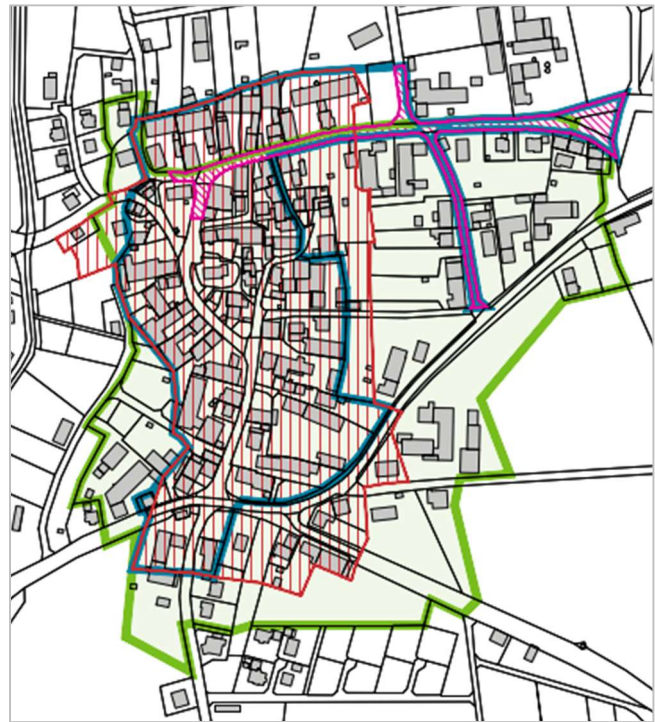


Abbildung 10: Lageplan Bebauungsplan 'Ortsplan Baulinien 1882', Quelle: GistBB

Die Bebauungsplanchronologie stellt sich folgendermaßen dar:

	Ortsbebauungsplan
	Aufbauplan 1947
	Ortsplan 1936
	Ortsplan Baulinien 1882

Abbildung 11: Bebauungsplanchronologie,
Quelle: GisTBB, Zeichnung: Klärle GmbH



Mit der Teilaufhebung der Bebauungspläne verlieren die Bebauungspläne für den räumlichen Geltungsbereich ihre Gültigkeit. Zukünftige Bauvorhaben unterliegen den Regelungen des §34 BauGB.

5 Umweltbericht und Beurteilung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufhebung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen und erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben werden. Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad ermitteln und bewerten.

Das **Landschaftsbild** bleibt erhalten. Es kann eine weitere bauliche Überprägung im Innenbereich stattfinden. Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsbereiches von Adolzhausen und damit anthropogen geprägt. Bestehende Effekte werden sich lediglich in geringem Maße verstärken. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden als unerheblich eingestuft.

Durch die Teilaufhebung der Bebauungspläne ändern sich die natürlichen Strukturen und Voraussetzungen für die **Tier- und Pflanzenwelt sowie die biologische Vielfalt** nicht. Es befinden sich keine Schutzgebiete im Plangebiet oder angrenzend. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch die Teilaufhebungen nicht ausgelöst. Vielmehr können höherwertige Flächen im Außenbereich durch die geplante Nachverdichtung geschont werden. Störungen durch Lärm und Lichtemissionen werden sich nur unerheblich erhöhen.

Hinsichtlich des Schutzgutes **Fläche** können bislang unversiegelte Flächen bebaut und damit versiegelt werden. Das Plangebiet befindet sich jedoch im bebauten Siedlungsbereich von Adolzhausen. Eine Nachverdichtung im bebauten Bereich ist einer Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich vorzuziehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als unerheblich eingestuft.

In Bezug auf das Schutzgut **Boden** wird ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung eintreten, sodass der Boden hier seinen Funktionen wie Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr in bisherigem Umfang nachkommen kann. Die Betroffenheit des Schutzgutes Boden wird jedoch als gering eingestuft.

Beim Schutzgut **Wasser** werden die natürlichen Wasserfunktionen aufgrund von Baumaßnahmen und der damit verbundenen Bodenverdichtung und Versiegelung eingeschränkt. Ebenso die

Grundwasserneubildungsrate. Auftreffendes Niederschlagswasser kann auf versiegelten Flächen nicht versickern, der Oberflächenabfluss wird beschleunigt. Insgesamt werden diese Auswirkungen als gering eingestuft.

Unversiegelte Flächen tragen zur Bildung von Kaltluft bei und wirken ausgleichend auf das lokale Mikroklima. Gehölzstrukturen erhöhen die Luftfeuchtigkeit, mildern Klimaextreme und tragen zur lufthygienischen Reinigung bei. Das Plangebiet liegt im bebauten Siedlungsbereich von Adolzhausen und leistet hinsichtlich der genannten Funktionen nur einen geringen Beitrag. Bebauung und Versiegelung bewirken eine geringfügige Verschlechterung, die jedoch für das Schutzgut **Klima und Luft** als unerheblich eingestuft wird.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** sind durch die geplanten Nachverdichtungen nicht zu erkennen.

Für das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** liegt eine Betroffenheit im Plangebiet vor. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Kulturdenkmal Pfitzinger Weg 6 (Kulturdenkmal §2 DSchG - BuK). An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§§ 2, 28 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Sichtbeziehungen bleiben erhalten.

6 Zusammenfassung

Die Stadt Niederstetten plant die Teilaufhebung der genannten Bebauungspläne im Ortsteil Adolzhausen. Das Plangebiet ist als Dorfgebiet ausgewiesen. In diesem Bereich sind Bauverbotszonen festgesetzt, weshalb ein geplantes Bauvorhaben aktuell nicht umgesetzt werden kann. Mit der Teilaufhebung der Bebauungspläne gilt der Bereich als unbepannter Innenbereich nach §34 BauGB. Bauvorhaben, die der innerörtlichen Nachverdichtung dienen und so den Ortsteil Adolzhausen weiterentwickeln, ohne Flächen im Außenbereich zu versiegeln, sind damit möglich. Wesentliche negative Umweltauswirkungen zieht die Teilaufhebung der Bebauungspläne nicht mit sich.

Stadt Niederstetten, den

Bürgermeisterin Heike Naber

7 Quellenangaben

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt am 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt am 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Regionalverband Heilbronn-Franken (Hrsg.) (2006): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Heilbronn.

Stadt Niederstetten: Flächennutzungsplan, 8. Änderung

Internetquellen

GisTBB (2026): Bebauungspläne

LUBW (2026): Daten- und Kartendienst