

MAIN-TAUBER-KREIS



**STADT  
NIEDERSTETTEN**  
GEMARKUNG NIEDERSTETTEN

**BEGRÜNDUNG**

**zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans**



**Vorentwurf 16.04.2025 (Stand 03.04.2025)**

Stadt Niederstetten  
Albert-Sammt-Straße 1  
97996 Niederstetten  
Tel.: 07932 / 9102-0

 **SSW** GMBH  
PLANUNGSGRUPPE  
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR  
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

## INHALT

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
2	ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETS.....	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....	3
3.1	Regionalplan .....	3
3.2	Flächennutzungsplan .....	4
4	DARSTELLUNG DES BEDARFS.....	5
5	PLANUNGSZIEL UND STANDORTEIGNUNG .....	6
6	UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	7
6.1	Ermittlung erheblicher negativer Umweltauswirkungen .....	7
6.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen .....	7
6.3	Planungsalternativen.....	8

## 1

### **ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Auf Grund der konkreten Nachfrage bzw. des nachweislich aktuell bestehenden dringlichen Bedarfs von bereits in der südöstlichen Ortslage der Kernstadt von Niederstetten ansässigen Unternehmen nach gewerblichen Bau- bzw. Erweiterungsflächen, ist es zwingend notwendig, den bereits bestehenden Misch- und Gewerbeschwerpunkt südlich der Landesstraße 1020 (L 1020) weiter zu entwickeln bzw. entsprechende Flächen für eine gewerbliche Entwicklungsperspektive bereitzustellen und planerisch zu definieren.

Der Stadt Niederstetten liegen in diesem Zusammenhang mehrere konkrete Anfragen von bereits in diesem Gewerbe- / Mischgebiet angesiedelten Betrieben nach räumlich unmittelbar zugeordneten Erweiterungsflächen in diesem spezifischen Quartierbereich "Wildentierbacher Tal" bzw. den im Planungsgebiet künftig zur Verfügung stehenden 3 Baugrundstücken vor.

Die Entwicklung des Gewerbegebiets ist dabei für eine zukunftsorientierte Perspektive im Sinne der Stärkung des Mittelstandes in der Region von zentraler Bedeutung und die örtliche Funktion kann mit dieser Maßnahme nachhaltig gestützt werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Niederstetten den Aufstellungsbeschluss für den Entwicklungsabschnitt im Ortsbereich "Wildentierbacher Tal" zur räumlichen Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbe- / Mischgebiets gefasst, die der zeitnahen Bedarfsdeckung an entsprechenden Flächen ansiedlungs- und erweiterungsbedürftiger Unternehmen dienen soll.

## 2

### **ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETS**

Die Stadt Niederstetten ist mit ihren insgesamt ca. 4.950 Einwohnern, verteilt auf die Kernstadt und 9 Stadtteilen / Teilgemeinden dem Main-Tauber-Kreis zugeordnet.

Die Kernstadt von Niederstetten liegt dabei im Tal des Vorbachs, eines Nebenflusses der Tauber, ca. 10 km südlich von Weikersheim bzw. ca. 15 km südöstlich von Bad Mergentheim und ca. 20 km westlich von Rothenburg ob der Tauber.

Der Entwicklungsbereich selbst befindet sich im südöstlichen Abschluss der Kernstadt Niederstetten im Wildentierbacher Tal zwischen der L 1020 im Norden, dem Neuweiler Graben bzw. der Straße Im Ganswasen im Süden, der bestehenden gewerblichen Bebauung im Westen und dem Landschaftsraum im Osten und wird dabei durch nachfolgende Abgrenzung definiert.

Der räumliche Geltungsbereich dieser 9. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst dabei eine Fläche von ca. 0,56 ha und wird durch nachfolgende Abgrenzung definiert:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 3681 (Im Ganswasen) und durch freien Grenzverlauf im Bereich dieses Flurstücks.
- Im Osten durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 369.
- Im Süden durch freien Grenzverlauf im Bereich der Flurstücke Nr. 3690 und N. 3692.
- Im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 3692/1.

Das Planungsgebiet selbst beinhaltet die Flurstücke Nr. 3681 (Im Ganswasen, teilweise), Nr. 3690 (teilweise) und Nr. 3692 (teilweise).

## 3

### **PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### 3.1

##### **Regionalplan**

Die vorliegende Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 weist den

Entwicklungsbereich voraussichtlich als Gebiet für Erholung (VBG = Vorbehaltsgebiet) aus. Eine exakte Bestimmung kann jedoch in diesem Fall auf Grund der Kleinteiligkeit des Planungsgebiets im Zusammenspiel mit der (üblicherweise) in der Raumnutzungskarte des Regionalplans nicht vorhandenen Tiefenschärfe nicht vorgenommen werden.

Das Planungsgebiet schließt darüber hinaus unmittelbar an die im momentanen Siedlungsabschluss ausgewiesene Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe, Bestand (N = Nachrichtlich) an und wird im Norden durch die eingetragene Grenze des Naturschutzgebiets begrenzt.

Südlich des Plangebiets verläuft die als bestehende Straße für den regionalen Verkehr dargestellte L 1020 an die nach Süden das eingetragene Landschaftsschutzgebiet anschließt.

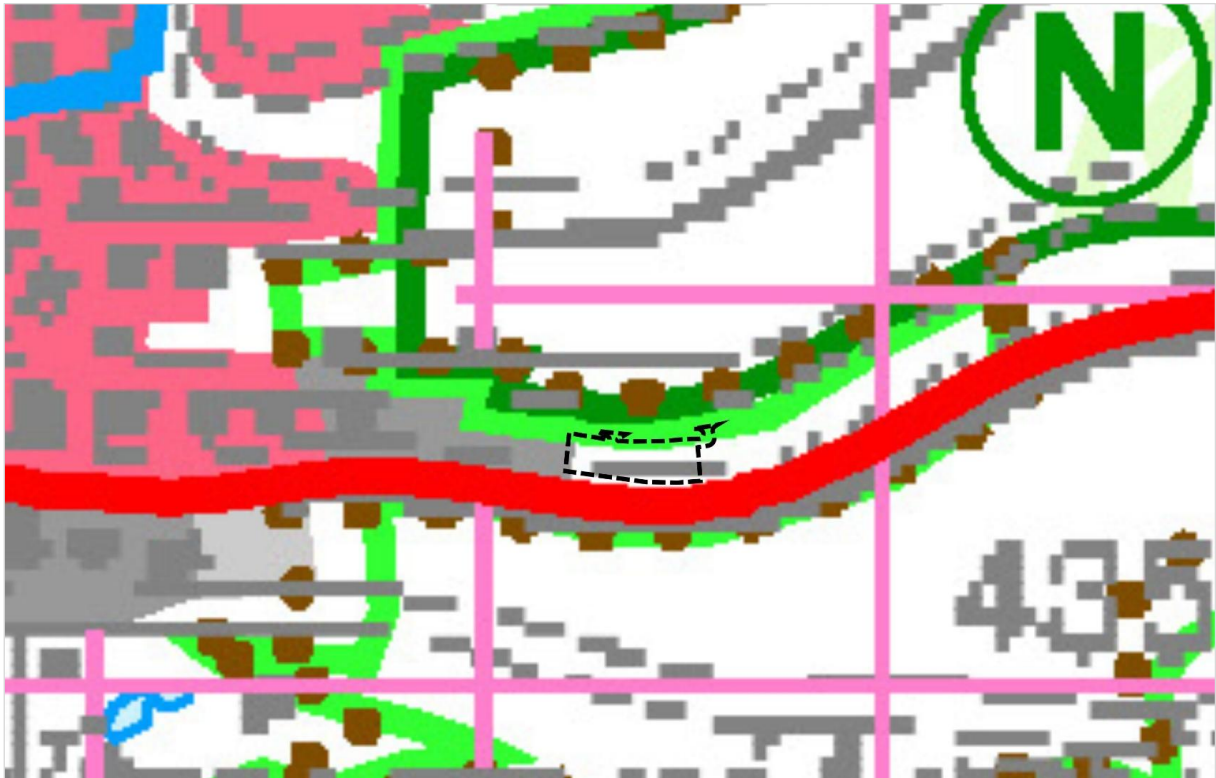


Abb. 1: **Regionalplan Heilbronn Franken 2020**, Raumnutzungskarte (Ausschnitt o. M.)

### **3.2** **Flächennutzungsplan**

Die aktuell vorliegende rechtskräftige Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Niederstetten trifft für das Planungsgebiet abschnittsweise die Ausweisung als geplante gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) (ca. 0,07 ha), als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BaunVO mit der Zweckbestimmung Kleintierzucht und Dauerkleingärten / Obstanlage (siehe Planteil – zeichnerischer Teil, Änderungsnummer 9/1: ca. 0,42 ha) und sonstige Landwirtschaft (siehe Planteil – zeichnerischer Teil, Änderungsnummer 9/2: ca. 0,14 ha).

Es ist vorgesehen, den relevanten Entwicklungsbereich im Zuge diese parallelen 9. Änderungsverfahrens als geplante gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BaunVO mit einem Gebietsumfang von ca. 0,56 ha in den Flächennutzungsplan der Stadt Niederstetten aufzunehmen.

Von dieser geplanten gewerblichen Ausweisung in der Größenordnung von ca. 0,56 ha sind, wie aufgezeigt, ca. 0,42 ha bereits als bestehende Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BaunVO mit der Zweckbestimmung Kleintierzucht und Dauerkleingärten / Obstanlage dargestellt (siehe Planteil – zeichnerischer Teil, Änderungsnummer 9/1). Das bedeutet, dass lediglich eine Flächengröße von ca. 0,14 ha als "neue" Ausweisung (siehe Planteil –

zeichnerischer Teil, Änderungsnummer 9/2) in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird.

Im Westen schließt die gewerbliche Flächenänderung unmittelbar an den ebenfalls bereits als geplante gewerbliche Baufläche festgesetzten und bislang noch nicht beanspruchten Quartierabschnitt an und wird somit nutzungsstruktureller Bestandteil, der in dieser Ortslage bestehenden Gesamt-Gewerbeflächendefinition bzw. führt diese Ausweisung konsequent im Verlauf Im Ganswasen konsequent fort.

Die Ausweisung des verbleibenden, deutlich ablesbar flächigeren Anteils der Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung Kleintierzucht und Dauerkleingärten / Obstanlage Sondergebiet bleibt an das Planungsgebiet angrenzend bzw. abschnittsweise arrondierend bestehen.

Die Naturräume außerhalb des Planungsgebiets nördlich der Straße im Ganswasen und südlich der L 1020 sind als Flora-Fauna-Habitat-Flächen bzw. ergänzend im nördlichen Landschaftsbereich als Naturschutzgebiet und im südlichen Freiraum als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Deutlich vom Planungsgebiet bzw. der Neuausweisung abgerückt verläuft die als überörtlicher Verkehr und örtlicher Hauptverkehrszug eingetragene L 1020.

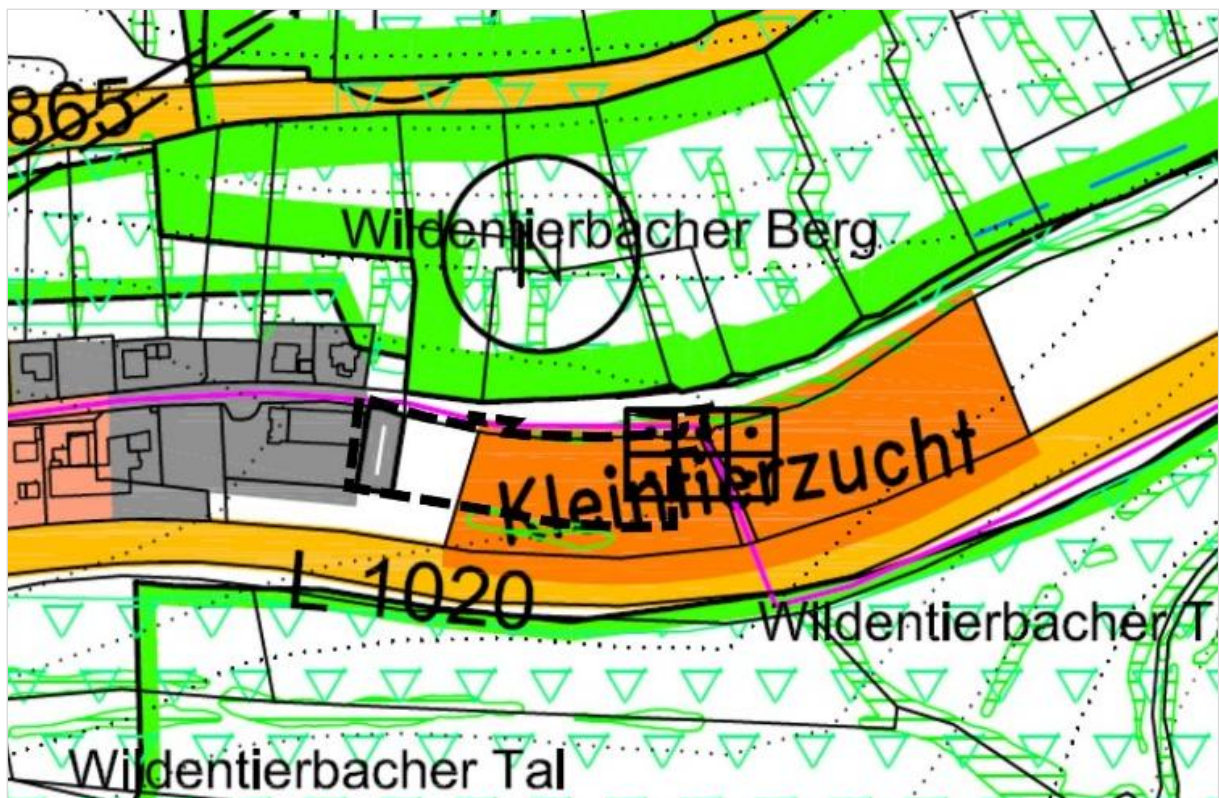


Abb. 2: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Niederstetten (Ausschnitt o. M.)

#### **4 DARSTELLUNG DES BEDARFS**

Gemäß der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg soll bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 der geplante Bedarf an Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung geprüft werden.

Da dabei ein pauschaler Flächenansatz (bezogen auf Raumkategorie / zentralörtliche Funktion, Wohnbaufläche oder Einwohnerzahl) wegen der Differenziertheit gewerblicher

Bedarfsansprüche nicht geeignet ist, muss der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf daher im Einzelfall nachvollziehbar dargestellt und begründet sein.

Die räumliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Im Ganswasen bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans "Wildentierbacher Tal" ergibt sich dabei auf dieser Grundlage, wie bereits erörtert, aus der aktuell vorliegenden Nachfrage bzw. des dringlichen Bedarfs nach gewerblichen Bau- / Erweiterungsflächen im geplanten Quartierbereich im Wildentierbacher Tal.

Der Stadt Niederstetten liegen in diesem Zusammenhang mehrere konkrete Anfragen von bereits im bestehenden angrenzenden Gewerbe- / Mischgebiet ansässigen Unternehmen zur Ansiedelung bzw. gewerblichen Entwicklung in diesem spezifischen Quartierbereich "Wildentierbacher Tal" bzw. den im Planungsgebiet künftig zur Verfügung stehenden 3 Baugrundstücken vor (Busunternehmen, Stuckateur- und Malerbetrieb, Firma für Heizungsbau / Sanitärinstallation).

Dabei lässt insbesondere der jeweilige momentane Standort der Betriebe im bestehenden benachbarten Quartier auf Grund der annähernd vollständigen Aufsiedlung bzw. Belegung sämtlicher gewerblicher Grundstücksflächen keine bzw. nur sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit mehr zu.

Da aus betrieblichen Gründen jedoch die zwingende Erfordernis der Erweiterung besteht, stellt ausschließlich die Entwicklungsmöglichkeit im Bereich "Wildentierbacher Tal" eine wirtschaftlich und unternehmensstrukturell nachhaltige Perspektive für die Betriebe dar.

Darüber hinaus weist der Gewerbe-Standort in Niederstetten generell eine hohe Standortgunst hinsichtlich seiner guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, insbesondere im Zuge der nahen Verknüpfung mit der L 1020 bzw. L 1001 sowie der Verfügbarkeit von zusammenhängenden Flächenpotentialen auf.

Am 16.04.2025 hat der Gemeinderat der Stadt Niederstetten deshalb beschlossen, den Bebauungsplan "Wildentierbacher Tal" aufzustellen und die entsprechende Potentialfläche an der Straße Im Ganswasen bzw. südlich der L 1020 der erforderlichen gewerblichen Entwicklung zur Verfügung zu stellen.

Vor diesem Hintergrund liegt ein Gewerbeflächenbedarf im Einzelfall bzw. mehrerer Einzelfälle begründet vor und da darüber hinaus keine Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten kurzfristig aktivierbar sind und insbesondere eine Verlagerung für das bereits unmittelbar ansässige Busunternehmen auch unternehmensstrategisch nicht darstellbar ist, lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die geplante Art der baulichen Nutzung im Bereich "Wildentierbacher Tal" vollumfänglich den Kriterien der oben genannten Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise entspricht.

## **5**

### **PLANUNGSZIEL UND STANDORTEIGNUNG**

Der nachweislich vorliegende konkrete Bedarf erfordert die zwingende Ausweisung einer gewerblichen Baufläche in der Größenordnung von ca. 0,56 ha im Sinne einer räumlichen Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebiets im Wildentierbacher Tal bzw. an der Straße im Ganswasen.

Dabei ergibt sich durch den bereits bestehenden Standort des primär erweiterungsbedürftigen Betriebs (Busunternehmen) im unmittelbaren heutigen Ortsabschluss die zwingende Notwendigkeit der Bereitstellung von entsprechenden direkt angrenzenden bzw. benachbarten Entwicklungsflächen im geplanten gewerblichen Quartierbereich.

Das bereits im aktuell vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Niederstetten unmittelbar an den Unternehmensstandort als geplante gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesene Erweiterungspotential umfasst lediglich eine Größe von

ca. 0,07 ha. Um eine wirtschaftlich tragfähige Unternehmensperspektive zu gewährleisten, ist jedoch für diesen ansässigen Betrieb bereits ein Erweiterungsbedarf von ca. 0,22 ha zwingend erforderlich.

Darüber hinaus lässt sich eine Standorteignung der geplanten gewerblichen Baufläche im Sinne der nutzungsstrukturellen Erweiterung, in der beabsichtigten Ortslage im Wildentierbacher Tal, insbesondere auch aus städtebaulicher und funktionaler Sicht nochmals nachdrücklich ableiten:

- Die bestehenden Strukturen insbesondere im angrenzenden Gewerbe- / Mischgebiet, lassen eine Komplettierung bzw. Arrondierung im geplanten Sinne als absolut plausibel erscheinen.
- Die öffentliche verkehrliche Erschließung ist bereits über die Straße Im Ganswasen vorhanden bzw. die kurze Anbindung an das bestehende übergeordnete Verkehrssystem ist vollumfänglich gewährleistet.
- Das vorhandene Erschließungssystem ist dabei geeignet, das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden begrenzten gewerblichen Entwicklung problemlos aufzunehmen.
- Insgesamt kann so durch den Verzicht von flächenhaften Erschließungen im Außenbereich am vorgesehenen Standort der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft verringert werden bzw. es sind durch die geplante Ausweisung keine nachhaltig gravierenden Beeinträchtigungen in die bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen zu erwarten bzw. sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.
- Auf Grund der in direkter räumlicher Entfernung zum geplanten gewerblichen Erweiterungsbereich vorhandenen wohnbaulichen Strukturen, sind darüber hinaus optimale Voraussetzungen im Sinne der direkten Vernetzung von Wohnen und Arbeiten geschaffen.
- Es sind keine Standortalternativen mit geringeren Umweltauswirkungen auf Gemarkung des Stadtteils Wittlingen vorhanden.

## **6**

### **UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

Das Büro Helbig Umweltplanung, Leonberg hat im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung ermittelt, welche umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Konflikte durch die Ausweisung der geplanten gewerblichen Baufläche im Bereich "Wildentierbacher Tal" bzw. durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Niederstetten entstehen und die Möglichkeiten der gegebenenfalls erforderlichen Überwindung aufgezeigt.

Dabei wurde entsprechend den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung und des Baugesetzbuches eine Strategische Umweltprüfung durchgeführt.

#### **6.1**

##### **Ermittlung erheblicher negativer Umweltauswirkungen**

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche und Wasser ist demzufolge auf mögliche negative Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung auf ca. 0,45 ha Fläche (Gewerbegebiet) hinzuweisen.

Artenschutzrechtlich ergeben sich gemäß der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mögliche Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten.

#### **6.2**

##### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen**

Die konkreten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich / Ersatz er-

heblicher Beeinträchtigungen können rechtsverbindlich erst auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt werden.

Es ist jedoch gemäß dem im Vor-Entwurf vorliegenden Bebauungsplan davon auszugehen, dass diese Auswirkungen durch konkrete Maßnahmen auf den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen bewältigt werden können.

### **6.3**

#### **Planungsalternativen**

Im konkrete geplanten Ausweisungsbereich besteht nach Aussage der Stadt Niederstetten der konkrete Bedarf nach gewerblichen Entwicklungsflächen seitens der bereits ansässigen Gewerbebetriebe.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt.

Standortalternativen mit geringeren Umweltauswirkungen sind demnach nicht vorhanden bzw. scheiden aus, da aus unternehmensstrategischen Gründen ausschließlich eine Erweiterung bzw. Ansiedlung am vorgesehenen Standort zukunftsfähig ist.