

MAIN-TAUBER-KREIS



STADT NIEDERSTETTEN

GEMARKUNG NIEDERSTETTEN

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

"Wildentierbacher Tal"



Vorentwurf 16.04.2025

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.....	4
2	DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES.....	4
2.1	Lage im Raum.....	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich des B-Plans und der örtlichen Bauvorschriften	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Hochwassergefahrenkarte / Überschwemmungssituation / Gewässerrandstreifen...	9
3.4	Vorliegender Bebauungsplan	12
3.5	Bebauungsplanverfahren	12
4	BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN	13
4.1	Morphologische Voraussetzungen	14
4.2	Nutzungsstrukturen	14
4.3	Räumlich / bauliche Strukturen.....	15
4.4	Verkehrs- und Erschließungsstrukturen	15
4.5	Frei- / naturräumliche Strukturen.....	16
4.6	Eigentumsverhältnisse	17
5	ABWÄGUNGSPROZESS	17
5.1	Bedarfsnachweis / Plausibilitätsprüfung	17
5.2	Konzeptioneller Planungsansatz	18
5.3	Generelle Standorteignung	18
6	PLANUNGSZIEL / ENTWURFSKONZEPT	19
6.1	Nutzungskonzept / Art der baulichen Nutzung.....	19
6.2	Bebauungskonzept / Maß der baulichen Nutzung	20
6.3	Erschließungskonzept.....	21
6.4	Grün- und Freiflächenkonzept.....	22
6.5	Ver- und Entsorgung	23
7	UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	23
7.1	Vorprüfung Biotop	23
7.2	Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung mit Habitatpotentialanalyse	24
7.3	Natura 2000 Vorprüfung.....	25

7.4	Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung	26
8	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	28
8.1	Art der baulichen Nutzung	28
8.2	Maß der baulichen Nutzung	28
8.3	Bauweise	29
8.4	Stellung der baulichen Anlagen	29
9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	29
9.1	Gestaltungsvorschriften	29
9.2	Dachform und Dachgestaltung	29
10	FLÄCHENBILANZ	30

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.

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.

Dies umso mehr, da sich dieses Planungsziel der erweiterten baulichen Entwicklung darüber hinaus im Rahmen der abschnittsweise für diesen Grundstücksbereich bereits getroffenen gültigen baurechtlichen Vorgaben nicht umsetzen lässt.

Um einen konkreten planungsrechtlichen Rahmen für das Quartier "Wildentierbacher Tal" formulieren zu können wurde die Planungsgruppe SSW, Ludwigsburg, darüber hinaus beauftragt, für diesen Erweiterungsbereich an der Straße Im Ganswasen konzeptionelle Lösungsansätze zu erarbeiten und unter Berücksichtigung folgender inhaltlicher Schwerpunkte bzw. Arbeitsschritte weiter zu entwickeln:

- Erfassung und Aufarbeitung sämtlicher relevanter städtebaulicher und planerischer Rand- und Rahmenbedingungen und Potenziale.
- Formulierung künftiger Planungsziele und perspektivischer Entwicklungsszenarien für den definierten Ortsbereich.
- Erarbeitung eines konzeptionellen Entwurfsansatzes in konsequenter Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen, unter besonderer Berücksichtigung der unmittelbaren naturräumlichen Randbedingungen.
- Planerische Überprüfung der Integrationsfähigkeit des notwendigen Erweiterungsbedarfs in das bereits vorhandene Verkehrs- bzw. Erschließungssystem sowie die unmittelbar angrenzende örtliche Situation.
- Abstimmung dieser Planungsansätze mit den politischen Gremien, der Öffentlichkeit, den Behörden bzw. relevanten Trägern öffentlicher Belange und der Stadtverwaltung.
- Umsetzung des konsensfähigen städtebaulichen Entwurfs in die konkrete rechtsverbindliche Fassung eines Bebauungsplans "Wildentierbacher Tal".

2

DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES

2.1

Lage im Raum

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

Einen Großteil des ca. 105 km² großen Stadtgebiets nimmt der südliche Abschnitt des vom Muschelkalk geprägten Naturraums Tauberland ein. Im Südosten des Stadtgebiets, auf der Hohenloher-Haller Ebene, steigt das Gelände am Rand des Poppenholzes auf ca. 483 m ü. NHN an. Im Südwesten ragt das Stadtgebiet in die Kocher-Jagst-Ebenen hinein. Die tiefste Stelle des Stadtgebiets befindet sich am Austritt des Aschbachs auf die Markelsheimer Gemarkung bei etwa 242 m ü. NHN.

Über die Bundesstraße 290 (B 290), die die Gemarkungsfläche von Nordwesten nach Südosten durchläuft, ist das Stadtgebiet gut sowohl an die Autobahnen A 6 und A 81 angebunden. Darüber hinaus schafft die Taubertalbahn Crailsheim – Wertheim von Niederstetten aus im Stundentakt eine Verknüpfung an überregionale Zugverbindungen.

Die Kernstadt von Niederstetten liegt 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 Planungsbereich bzw. der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wildentierbacher Tal" 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:

- 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. 3690.
- 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.

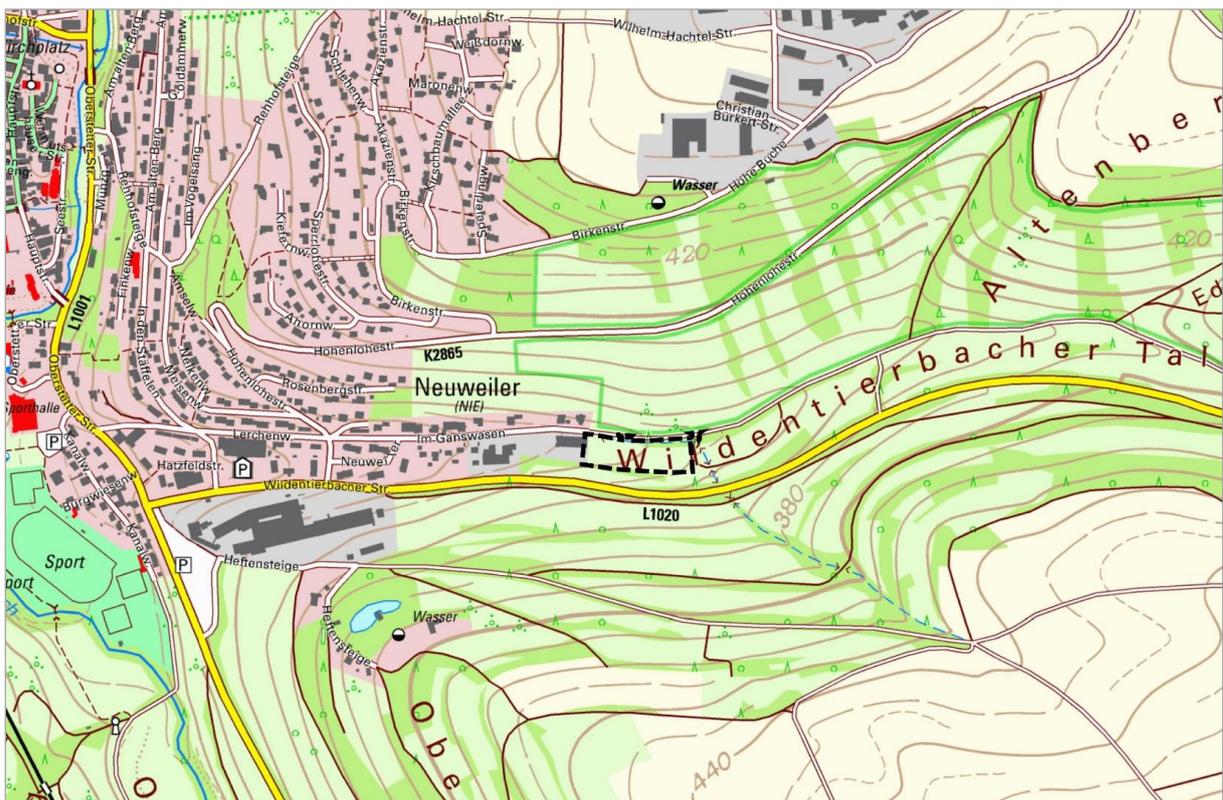


Abb. 1: **Top. Karte** 1:10000 Baden-Württemberg (2013), Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2011 (Ausschnitt o. M.)

2.2

Räumlicher Geltungsbereich des B-Plans und der örtlichen Bauvorschriften

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans "Wildentierbacher Tal" und der örtlichen Bauvorschriften "Wildentierbacher Tal" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,65 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch bestehende Flurstücksgrenzen, öffentliche Verkehrsflächen und durch freien Grenzverlauf definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücksnummern:

- 3681 (Im Ganswasen, teilweise)
- 3690 (teilweise)
- 3692 (teilweise).

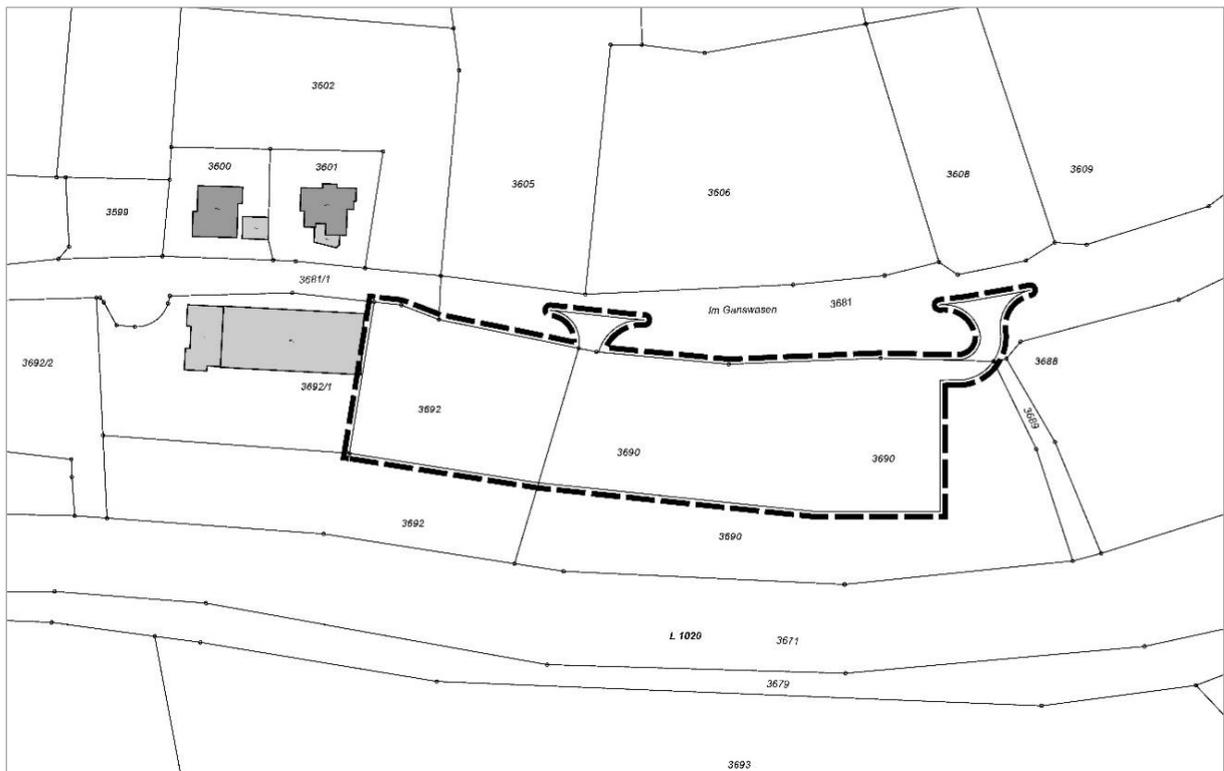


Abb. 2: **Aktuelles Liegenschaftskataster** der Stadt Niederstetten (Ausschnitt o. M.)

3

PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1

Regionalplan

Gemäß dem vorliegenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 gehört die Stadt Niederstetten generell zum Ländlichen Raum im engeren Sinne. Dabei handelt es sich um eine eigenständige Raumkategorie.

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.

Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum so zu entwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen.

Dazu sollen die Wohnqualität schonend genutzt, ausreichende Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe bereitgehalten und funktionsfähige Freiräume für Land- und Forstwirtschaft, Ökologie sowie Erholung und Tourismus erhalten werden.

Darüber hinaus ist Niederstetten im Regionalplan als Kleinzentrum eingestuft. Die zentralörtliche Gliederung sieht dabei vor, die erforderlichen öffentlichen und privaten Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung mit Gütern und Diensten schwerpunktartig in den Versorgungskernen, d.h. in den zentralen Gemeindeteilen, zu sichern und auszubauen.

Das Kleinzentrum soll die Deckung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht (Grundversorgung) im Verflechtungsbereich gewährleisten.

Zentrale Einrichtungen sind dabei z. B. Einzelhandelsgeschäfte und private Dienstleistungsbetriebe, Behörden mit Publikumsverkehr, Ausbildungs- und Unterhaltungsstätten, zentrale Freizeiteinrichtungen, Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs, Einrichtungen der Gesundheitsfürsorge und handwerkliche Reparaturwerkstätten.

Vor diesem Hintergrund entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans "Wildentierbacher Tal" bzw. die damit verbundene Erweiterung / Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen, insbesondere auch hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Arbeitsplätzen, in vollem Umfang den Vorgaben bzw. der Intension des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020.

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.

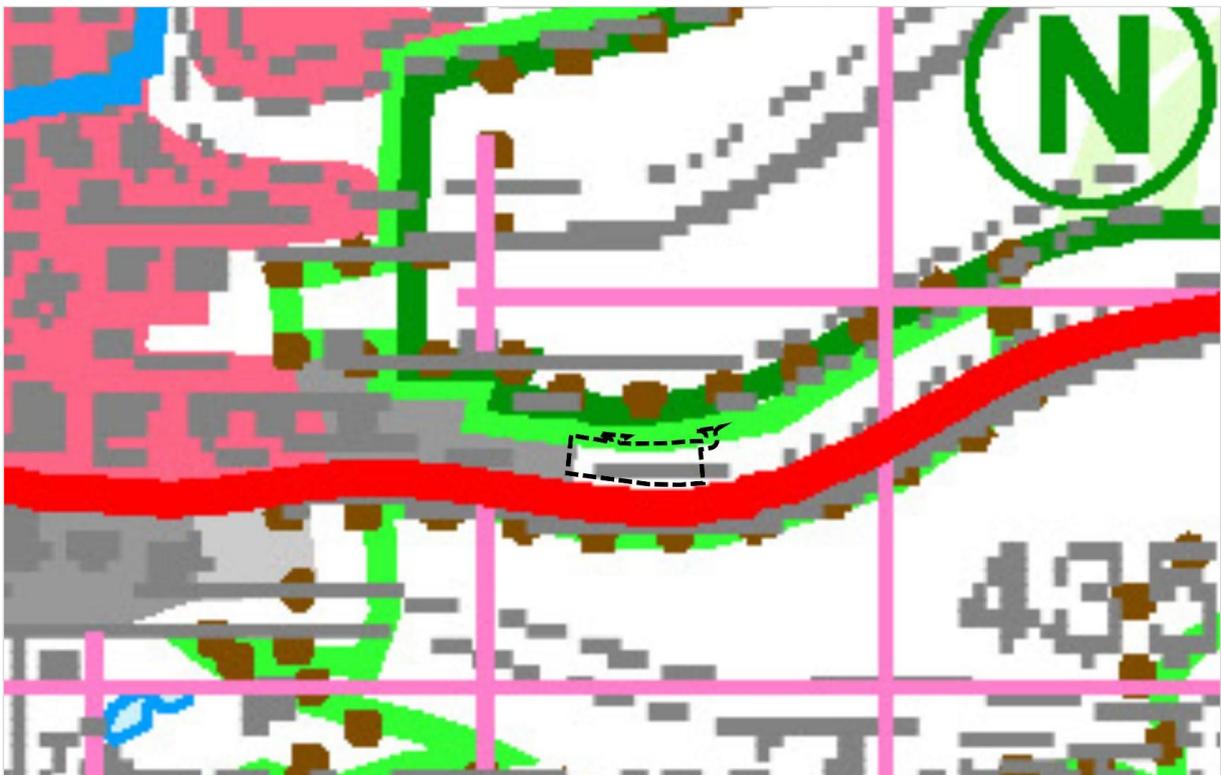


Abb. 3: Regionalplan Heilbronn Franken 2020, Raumnutzungskarte (Ausschnitt o. M.)

3.2

Flächennutzungsplan

Die aktuell vorliegende rechtskräftige Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Niederstetten trifft für das Planungsgebiet "Wildentierbacher Tal" abschnittsweise die Ausweisung als geplante gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO (ca. 0,07 ha), als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Kleintierzucht und Dauerkleingärten / Obstanlage (ca. 0,42 ha) und sonstige Landwirtschaft (ca. 0,14 ha).

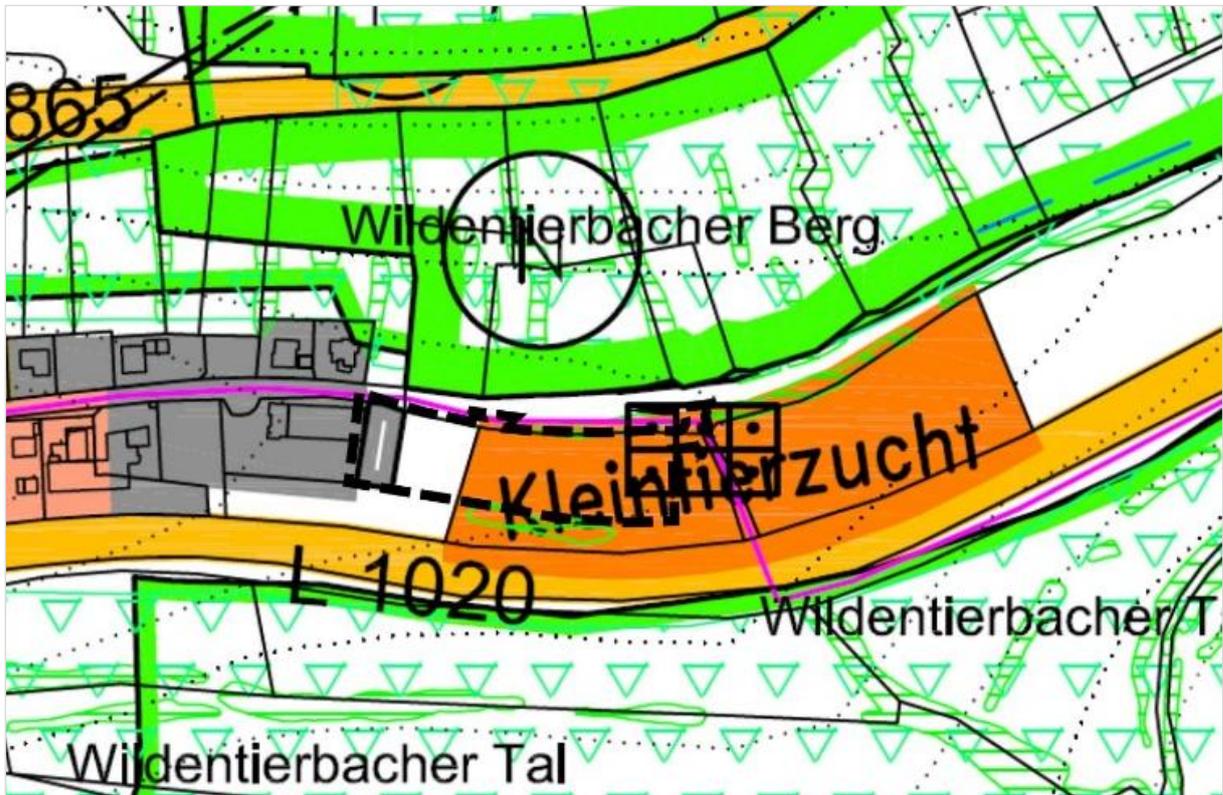


Abb. 4: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Stadt Niederstetten (Ausschnitt o. M.)

Es ist vor diesem Hintergrund vorgesehen, das Gebiet des Bebauungsplans "Wildentierbacher Tal" im Zuge des 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. Das bedeutet, dass lediglich ca. 0,14 ha als neue Fläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird.

Auf dieser Grundlage, sowie dem parallellaufenden Änderungsverfahren, lässt sich feststellen, dass der Bebauungsplan "Wildentierbacher Tal" dann als aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Niederstetten entwickelt eingestuft werden kann.

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.

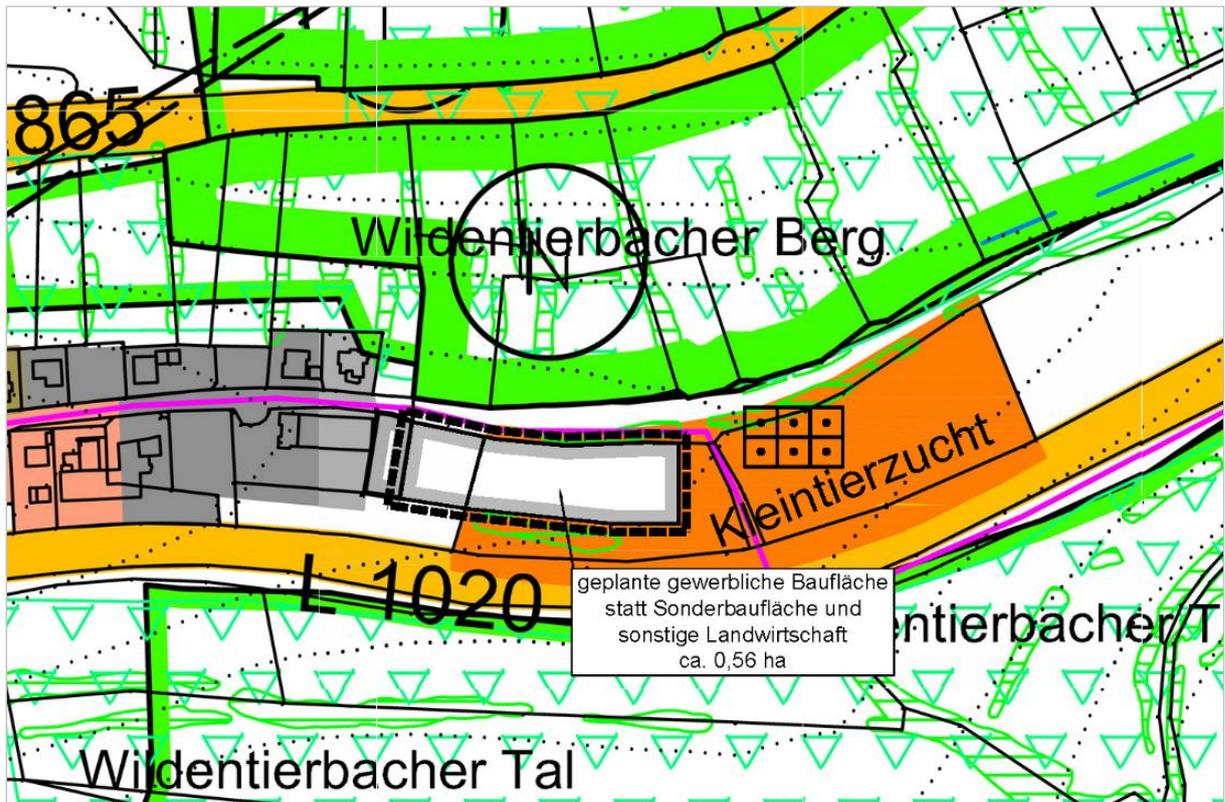


Abb. 5: Im Verfahren befindliche 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Niederstetten (Ausschnitt o. M.)

3.3

Hochwassergefahrenkarte / Überschwemmungssituation / Gewässerrandstreifen

In der aktuell vorliegenden Hochwassergefahrenkarte (HWGK) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg ist der außerhalb bzw. unmittelbar nördlich des Planungsgebiets "Wildentierbacher Tal" verlaufende Neuweiler Graben als sonstiges Gewässer des Amtlichen Digitalen Wasserwirtschaftlichen Gewässernetzes (AWGN) enthalten.

Die in diesem Zusammenhang zur Verfügung stehende konkretisierte Hochwassermanagement-Abfrage weist für den relevanten Verlauf bzw. Abschnitt des Neuweiler Grabens keine Hochwasserereignisse bzw. Überflutungsflächen in Form von 10-jährlichem Hochwasser (HQ₁₀) bis zu einem Extrem-Hochwasser (HQ_{extrem}) aus.

Das Landratsamts Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt, Sachgebiet Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten stuft den Neuweiler Graben als Gewässer 2. Ordnung ein. Dabei ist nach § 38 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) in Verbindung mit § 29 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG BW) ein Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen einzuhalten.

Deshalb werden auf der Grundlage der aktuellen Bestandsaufnahme bzw. -vermessung des Ingenieurbüros 3IKant die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Flächenabschnitte des 5,0 m breiten Gewässerrandstreifens ab südlicher Böschungsoberkante des Neuweiler Grabens in den Bebauungsplan "Wildentierbacher Tal" aufgenommen, die grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten sind.



Abb. 6: **Hochwassergefahrenkarte** des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (Stand 26.06.2023) bzw. Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (Ausschnitt o. M.)

Gemäß den Starkregengefahrenkarten der Stadt Niederstetten ist das westliche Grundstück (Flurstück Nr. 3692 bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen betroffen. Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind in der Bauleitplanung explizit auch die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen, somit auch mögliche Überflutungen infolge von Starkregenereignissen.

Vor diesem Hintergrund wurde als Auszug aus dem Bericht zum kommunalen Starkregenrisikomanagement des Wasserverbands Kaiserstraße, hier: Stadt Niederstetten (Phase 1: Gefährdungsanalyse) mit Stand vom 01.03.2023, Geschäftsbereich Wasser der CDM Smith SE die Überflutungssituation des relevanten Gebiets im Wildentierbacher Tal berechnet.

Dabei handelt es sich um eine Karte der maximalen Wassertiefe an jedem Punkt und eine Karte der maximalen Fließgeschwindigkeit und -richtung. Generell ist nicht jede der Stellen gleichzeitig überflutet sondern das Maximum aller Zeitschritte dargestellt.

Es wurde das Szenario "außergewöhnlich, verschlämmt (AUS_V)" des Landes Baden-Württemberg gerechnet, das auch im Starkregenrisikomanagement Baden-Württemberg das Szenario zur Konzeption von Maßnahmen sein soll.

Es entspricht in etwa einem 100-jährlichen Starkniederschlag und bestimmten Bedingungen bezüglich Bodenoberfläche und Vorfeuchte.

Die Durchlässe wurden als "zugesetzt" angenommen, wie es in Baden-Württemberg zur Abbildung des "worst-case" gemacht werden sollte (AUS_V) und lediglich das Wasser welches vom Hang südlich heranfließt durch die sehr große Straßenunterführung inklusive Durchlass zuströmen lassen.

Die Simulation entspricht in allen Methodiken dem Vorgehen des Leitfadens zum kommunalen Starkregenrisikomanagement (SRRM) in Baden-Württemberg, dennoch kann es zu geringen Abweichungen verglichen mit den Ergebnissen der ganzen Stadt kommen. Diese Abweichungen können vor allem aus gegebenenfalls kleineren Detailanpassungen des Modells nach der Ortsbegehung (besonders Umgang mit Verdolungen) und einer geänderten Einteilung der Einzugsgebiete resultieren.

Der Gutachter stellt auf dieser Grundlage fest, dass nichts gegen eine Bebauung spricht. Dies hängt aber auch stark davon ab, an welcher Stelle welches Gebäude genau errichtet werden soll und wie das Gelände umgebaut wird, da dies die Fließ- und Überflutungssituation nochmals verändern könnten.

Das Flurstück Nr. 3690 zeigt eine geringe Überflutung vor allem nahe des Entwässerungsgrabens nördlich und östlich des Flurstücks, großteils aber außerhalb des Flurstücks.

Auf dem Flurstück 3692 kommt es zu einer größeren Überflutung, die stark mit den Verdolungen nördlich des Grundstücks zusammenhängt. Diese wurde im Modell als "verstopft" angesetzt, da dieser Zustand bei Starkregen häufig vorgefunden wird.

Dementsprechend ist eine wichtige Maßnahme diese Verdolung vor einem mögliche Starkregen von Schwemmgut freizuhalten (Stichwort Wartung).

Zudem ist die potentielle Bauherrschaft darüber in Kenntnis zu setzen und eine entsprechend angepasste Bauweise / Geländeanpassung empfohlen, ohne die Situation für das Unterlieger-Grundstück zu verschlimmern. Eine angepasste Bauweise kann z.B. sein, keine Eindringmöglichkeiten für Wasser an den in der potentiellen Überflutungsfläche errichteten Gebäudeteilen zu ermöglichen (Türen, Tiefgaragen, etc.), oder die Gebäude/Hallen an nicht überfluteten Stellen auf dem Grundstück zu errichten.

Generell ist darüber hinaus zu erkennen, dass die Grundstücke westlich des Planungsgebiets stärker betroffen sind als die beiden betrachteten Flurstücke Nr. 3690 und Nr. 3692.

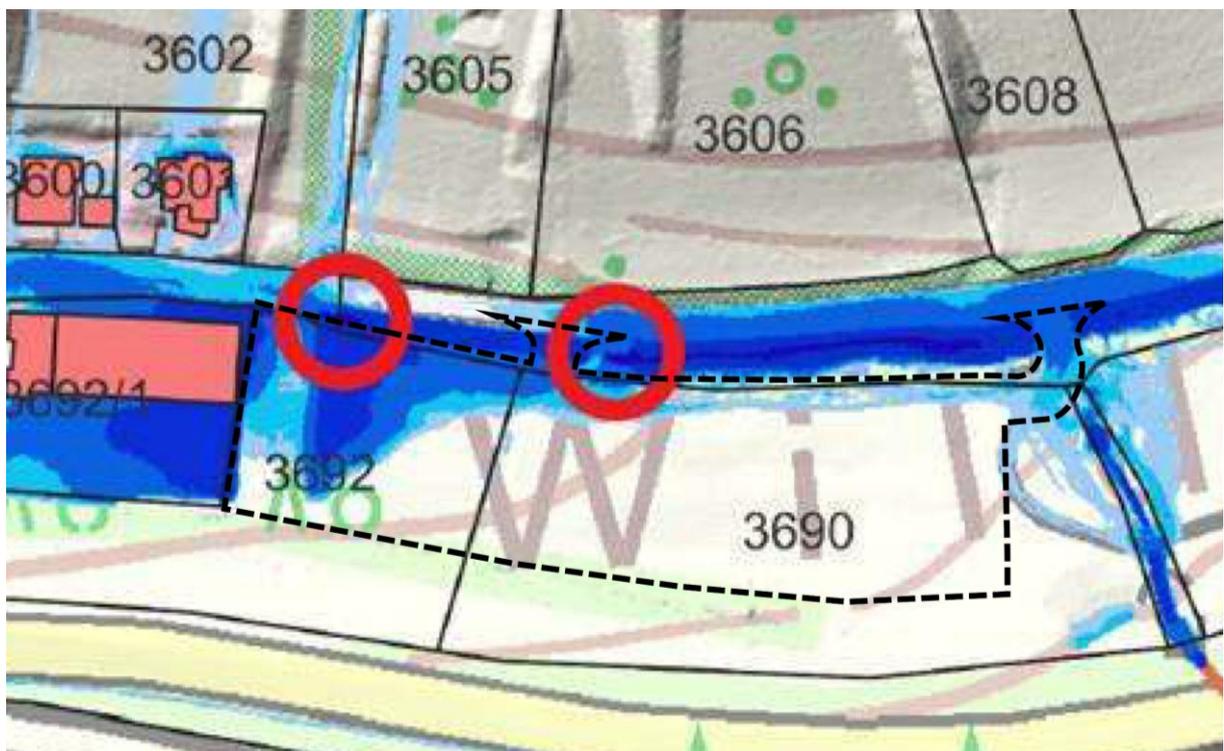


Abb. 7: Auszug aus Bericht zum kommunalen **Starkregenrisikomanagement** des Wasserverbands Kaiserstraße, hier: Stadt Niederstetten (Phase 1: Gefährdungsanalyse) mit Stand vom 01.03.2023, Dr. rer. nat. Dominic Demand, Projektmanager Geschäftsbereich Wasser der CDM Smith SE (Ausschnitt o. M.)

3.4

Vorliegender Bebauungsplan

Im Bereich des Planungsgebiets liegt abschnittsweise bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan "Kleintierzucht- und Kleingartenanlage" vor (Rechtskraft 10.05.1995).

Sowohl die im westlichen Teilbereich dieses Bebauungsplans vorgesehene Kleingartenanlage, als auch die im östlichen Abschnitt geplante Kleintierzüchteranlage sowie insbesondere auch die Obstbäume / Solitärgehölze, Großsträucher und Heckengehölze sind bislang nicht umgesetzt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Wildentierbacher Tal" und den örtlichen Bauvorschriften "Wildentierbacher Tal" sind generell sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplans "Kleintierzucht- und Kleingartenanlage" innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des überlagernden Bebauungsplans "Wildentierbacher Tal" grundsätzlich aufgehoben.

Davon betroffen ist, wie bereits erörtert, der westliche Abschnitt des bestehenden Bebauungsplans. Für die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans "Wildentierbacher Tal" befindlichen Flächen gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans "Kleintierzucht- und Kleingartenanlage" in der Fassung seiner Rechtsverbindlichkeit vom 10.05.1995

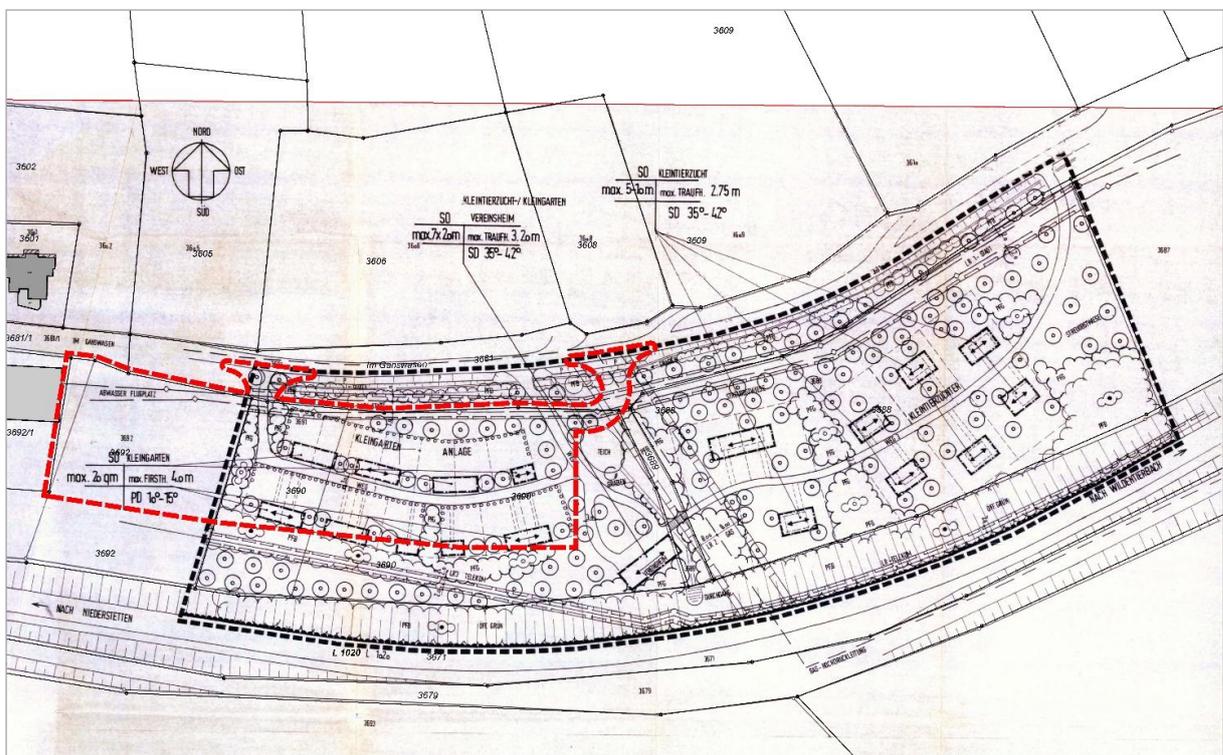


Abb. 8: Vorliegender **Bebauungsplan "Kleintierzucht- und Kleingartenanlage"** (Ausschnitt o. M.)

3.5

Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan zur Entwicklung des Gewerbegebiets "Wildentierbacher Tal" wird nach § 2 BauGB aufgestellt und im ("Normal-") Verfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt.

Auf dieser Grundlage ist insbesondere für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Stadt legt dazu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange

für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Verfahrensdaten bzw. der konkrete Verfahrensablauf zum Bebauungsplan "Wildentierbacher Tal" ist der Übersicht "Verfahrensvermerke" im Planteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4 **BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN**

Um gezielte konzeptionelle Aussagen für die Weiterentwicklung des Gewerbeschwerpunkts in der östlichen Ortslage von Niederstetten treffen zu können, ist es insbesondere vor dem Hintergrund der bereits fortgeschrittenen Aufsiedelung der angrenzenden gewerblichen Standorte in den letzten Jahren erforderlich, die unmittelbaren städtebaulich-funktionalen Rand- und Rahmenbedingungen zu erfassen und planerisch einzuordnen.

Dabei darf jedoch nicht nur das eigentliche Planungsgebiet mit seinen unmittelbar angrenzenden Randbereichen analysiert werden, sondern es muss – insbesondere vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Integration des künftigen Quartiers in die vorhandenen örtlichen Strukturen und der ebenfalls direkt anschließenden Natur- und Landschaftssituation – ein erweiterter Untersuchungsraum betrachtet werden.

Auf dieser Grundlage lässt sich nachfolgende Bestandsbeschreibung im Bereich der relevanten Ortslage vornehmen.



Abb. 9: **Bestandssituation – Luftbild**, Google Earth, Mai 2024



Abb. 10: **Bestandssituation – Ortsbilder**, Planungsgruppe SSW GmbH, 22.08.2023

4.1

Morphologische Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist genereller Bestandteil des schmalen Wildentierbacher Tals zwischen dem Teilort Wildentierbach im Osten und der Kernstadt Niederstetten im Westen.

Innerhalb des Plangebiets fällt das Gelände vom östlichen Randbereich (ca. 355,0 m ü. NHN) zum westlichen Abschluss (ca. 347,0 m ü. NHN) relativ gleichförmig hin ab. Nach Südosten hin ist ein nochmals ansteigender Topographieverlauf ablesbar, der innerhalb des Quartierbereichs auf ca. 357,0 m ü. NHN zunimmt, so dass dabei eine Höhendifferenz von insgesamt ca. 10,0 m im Baugebiet "Wildentierbacher Tal" zu verzeichnen ist

Bereits im unmittelbaren Anschluss an den Entwicklungsbereich steigt das Gelände zur L 1020 und anschließend weiter nach Süden zum Oberstettener Berg bzw. Kronenberg bis auf über 450,0 m ü. NHN hin deutlich ablesbar an.

Dies gilt gleichermaßen für den gegenüberliegenden, im unmittelbaren Anschluss an die Straße Im Ganswasen ansteigenden Höhenverlauf nach Norden zur Hohe Buch bzw. Altenbergle hin, der ebenfalls eine Topographiesituation bis zu 450,0 m ü. NHN aufweist.

Als topographisches Einzelement ist der Neuweiler Graben zu verzeichnen, der das Planungsgebiet unmittelbar nach Norden begrenzt und eine durchschnittliche Tiefe von ca. 2,0 m verzeichnet. Durch die intensiv ausgeprägte Bestandsvegetation im Verlauf dieses Grabens, ist der Graben visuell jedoch kaum wirksam.

4.2

Nutzungsstrukturen

Das Planungsgebiet wird momentan ausschließlich als landwirtschaftlicher Bereich im Sinne von Wiesen- und Grasland genutzt.

Die unmittelbar westlich an den Entwicklungsbereich "Wildentierbacher Tal" angrenzende Quartierbereich ist bereits schwerpunktmäßig gewerblich geprägt, wobei die weitere Ortslage im Zuge Im Ganswasen in Richtung Ortsmitte abschnittsweise auch wohnbaulich und gemischt genutzte Bereiche aufweist.

Dabei weisen die bislang in dieser Ortslage ansässigen Unternehmen ein breites Spektrum an gewerblicher Nutzung auf, insbesondere auch die erweiterungsbedürftigen Unternehmen: Busunternehmen, Stuckateur- und Malerbetrieb, Heizungsbaubetrieb, Autohaus (Gebrauchtwagen, Werkstatt, Wohnmobil-Verleih), etc..

Unmittelbar östlich schließt der Standort des Kleintierzuchtvereins Niederstetten an das Planungsgebiet "Wildentierbacher Tal" an.

In räumlicher Nähe des Entwicklungsbereichs bzw. dem bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen im Bereich Im Ganswasen wird der südliche Abschluss der Kernstadt Niederstetten von einem Standort eines der größten deutschen Sicht- und Sonnenschutzherstellers, insbesondere auch hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme, nutzungsstrukturell dominiert.

Das bedeutet grundsätzlich, dass mit der Entwicklung "Wildentierbacher Tal" als ausschließlich gewerblich genutztem Quartier, die bestehenden Strukturen in diesem Stadtbereich kompatibel erweitert bzw. komplettiert werden.

4.3

Räumlich / bauliche Strukturen

Im Planungsgebiet selbst sind keine baulichen Strukturen, insbesondere auch im Sinne von Gebäuden, vorhanden.

Insbesondere in dem unmittelbar westlich an den Entwicklungsbereich angrenzenden Quartierbereichen sind bereits primär nutzungstypische gewerblich-bauliche Strukturen in Form von entsprechenden Funktionsgebäuden zu verzeichnen.

Dabei ist dieser Nutzungsschwerpunkt im unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Abschnitt durch großvolumigere Betriebshallen (Busunternehmen, Autohaus) und eine insgesamt sehr flächig-kompakte bzw. verdichtete Bebauungsstruktur geprägt.

Unmittelbar östlich schließt der Standort des Kleintierzuchtvereins Niederstetten mit 2 kleineren Gebäudeeinheiten an das Planungsgebiet "Wildentierbacher Tal" an.

Die Bebauung im Ortsbereich im Verlauf Im Ganswasen weist eine überwiegend 2- bis 3-geschossige Bauweise auf, wobei die Erdgeschossenebene auf der Nordseite Im Ganswasen auf Grund der topographisch ansteigenden Situation teilweise in den Hang eingestellt sind.

Der in räumlicher Nachbarschaft südlich der Wildentierbacher Straße (L 1020) befindliche Unternehmensstandort des Sicht- und Sonnenschutzherstellers zeichnet sich durch großvolumigere 3- bis 4-geschossige Gebäudestrukturen in Form von Betriebs-, Produktions- und Lagerhallen sowie Büro- / Verwaltungseinheiten aus, die insbesondere auf Grund ihrer Lage in der erhöhten Gegenhangsituation den südlichen Ortsbereich der Kernstadt räumlich prägt.

Der Schwerpunkt der Dachformen in dieser Ortslage liegt dabei sowohl in den Wohnabschnitten, als auch den gewerblich bzw. gemischt genutzten Quartierbereichen auf dem Satteldach, jedoch in sehr differenzierter Ausprägung, insbesondere hinsichtlich der Neigungsstruktur.

4.4

Verkehrs- und Erschließungsstrukturen

Das Planungsgebiet ist momentan grundsätzlich bereits durch öffentliche Verkehrselemente erschlossen, jedoch lediglich durch den östlich an das Quartier angrenzenden bestehenden landwirtschaftlichen Weg, der als Zufahrt zum Kleintierzuchtverein dient sowie in einem kurzen Abschnitt im nordwestlichen Abschluss der unmittelbar an die vorhandene Straße Im Ganswasen angrenzt.

Die momentane verkehrliche Erschließung des Kleintierzuchtvereins erfolgt dabei über einen

Weg mit einer Breite von ca. 2,50 m bis 3,0 m, der im Bereich einer Unterbrechung bzw. Verdolungsabschnitts des Neuweiler Grabens an die Straße Im Ganswasen angebunden ist und für eine gewerbeverkehrliche Erschließung nicht geeignet ist.

Der relevante Abschnitt der Straße Im Ganswasen, der als potentielle Anbindung des Entwicklungsbereichs an das bestehende öffentliche bzw. örtliche Verkehrsnetz in Frage kommt, ist als Erschließungselement mit höhengleichem Ausbau bzw. als Mischverkehrsfläche mit einem Ausbauquerschnitt mit ca. 4,50 m bis 5,0 m (Fahrbahn-)Breite ausgestattet.

Unmittelbar ab dem Standort bzw. der bestehenden Zufahrt des an das Planungsgebiet angrenzenden erweiterungsbedürftigen Busunternehmens weist die Straße Im Ganswasen nach Westen bzw. in Richtung Stadtmitte Niederstetten einen Regelquerschnitt mit beidseitigem Gehweg mit einer Breite von jeweils ca. 1,50 m und einer Fahrbahn von ca. 6,0 m Breite auf.

Die Straße Im Ganswasen bindet dabei die Ortslage über den kurzen Abschnitt der Hohelohestraße direkt an das äußere Verkehrssystem im Zuge der Wildentierbacher Straße (L 1020) an und gewährleistet somit eine Verknüpfung des bestehenden gewerblichen Nutzungsschwerpunkts bzw. des Planungsgebiets auf kurzem Weg mit dem übergeordneten / überregionalen Verkehrsnetz (ca. 500 m).

Momentan ist das Erschließungselement Im Ganswasen ab dem bestehenden Ortsrand bzw. der westlichen Planungsgebietsgrenze in Richtung Osten verkehrsrechtlich mit einem Durchfahrtsverbot, Anlieger und Fahrrad frei, land- und forstwirtschaftlicher Verkehr frei, versehen.

Nach Osten ist dieses Verkehrselement ebenfalls über einen kurzen Abschnitt der Verbindung zur Hohe Buche auf Höhe des Bundeswehrstandorts mit Flugbetrieb zwischen der Kernstadt Niederstetten im Westen und dem Stadtteil Wildentierbach im Osten mit der L 1020 verknüpft (ca. 2,0 km).

Eine Anbindung an die südlich des Planungsgebiets verlaufende L 1020 ist generell bzw. aus straßenbaurechtlichen sowie topographischen Gründen nicht vorgesehen. Darüber hinaus befindet sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wildentierbacher Tal" vollständig außerhalb einer 20,0 m Anbauverbotszone entlang der relevanten nördlichen Fahrbahnbegrenzung der L 1020 (siehe auch Abb. 11: rot schraffierter Bereich entlang L 1020).

4.5

Frei- / naturräumliche Strukturen

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des Natur- bzw. Freiraums im Zuge der Einschnittlage im Verlauf des Wildentierbacher Tals zwischen dem südöstlichen Rand des Siedlungskörpers der Kernstadt Niederstetten und der Ortslage des Stadtteils Wildentierbach.

Unter städtebaulich-freiräumlichen Aspekten kann generell festgestellt werden, dass der noch vollständig unbebaute Flächenbereich "Wildentierbacher Tal" bzw. der relevante Planungsabschnitt aktuell primär als Wiesen- / Grasland genutzt wird.

Im unmittelbaren westlichen Abschluss des Entwicklungsbereichs bzw. im Übergang zur bereits bestehenden gewerblichen Bebauung / vorhandener Standort des Busunternehmens sind vereinzelte Baumstandorte in Form einer Baumreihe zu verzeichnen.

Unmittelbar nördlich und südlich rahmen ausgedehnte Feldheckenstrukturen das geplante Gewerbequartier ein, die teilweise als gesetzlich geschützte Biotope ausgewiesen sind. Sowohl die ausgeprägte Heckenstruktur im Verlauf des nördlichen Neuweiler Grabens als auch die deutlich ablesbare Feldhecke zwischen der L 1020 und dem Planungsgebiet sind im Sinne einer räumlich-visuellen Abschirmung wirksam.

Keine der im vorliegenden Bebauungsplan "Kleintierzucht- und Kleingartenanlage" vom 10.05.1995 vorgesehenen grün- / freiraumstrukturellen und baulichen Maßnahmen zur Umsetzung einer Kleingartenanlage und Erweiterung der Kleintierzuchteinrichtung wurden weder

innerhalb des Planungsgebiets noch den östlich angrenzenden Bereichen bislang realisiert.

Darüber hinaus liegt für das Planungsgebiet sowie die angrenzenden Bereiche eine umfassende Bestandsanalyse und Bewertung der frei- / naturräumlichen Strukturen und der umweltrechtlichen Belange des Fachplanungsbüros Helbig Umweltplanung vor (siehe auch Pkt. 7).

4.6

Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Wildentierbacher Tal" liegenden Abschnitte des Flurstücks Im Ganswasen mit dem Neuweiler Graben (Flst. Nr. 3681) sowie des Flurstücks Nr. 3690 befinden sich in öffentlichem Eigentum bzw. im Eigentum der Stadt Niederstetten.

Der innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindliche Flächenanteil des Flurstücks Nr. 3692, der dem bereits ansässigen Busunternehmen als Erweiterungsfläche dienen soll, befindet sich in privatem Eigentum.

5

ABWÄGUNGSPROZESS

5.1

Bedarfsnachweis / Plausibilitätsprüfung

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.

5.2

Konzeptioneller Planungsansatz

Es ist naheliegend, dass die Vielzahl städtebaulicher und umweltbezogener Randbedingungen sowie planerischen Oberziele ein breites Spektrum an denkbaren Planungsstrategien ermöglicht.

Diesem Grundsatz und dieser Erkenntnis wurde insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass zahlreiche Entwurfsüberlegungen zur Entwicklung des perspektivischen Quartiers "Wildentierbacher Tal" im Zuge der vorgeschalteten Planungsphasen erarbeitet und umfassend auf ihre Umsetzbarkeit, Verträglichkeit und Kompatibilität abgewogen wurden.

Dies gilt insbesondere für nachfolgende Planungsansätze:

- Flächenintensität bzw. Verdichtung einer zukünftigen Bebauung, insbesondere vor dem Hintergrund des unmittelbar angrenzenden Landschaftsraums.
- Konkrete strukturelle Ausformung der Neubebauung unter besonderer Berücksichtigung der bereits vorhandenen unmittelbar angrenzenden Bauungs- und Freiraumstrukturen.
- Prüfung der äußeren verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten an das Haupterschließungssystem im Zuge der Straße Im Ganswasen.
- Künftiges generelles Quartierserschließungsprinzip sowie Gestaltungs- und Funktionstypus der verkehrlich nachgeordneten Quartierserschließung.
- Naturräumliche Konzeptansätze zur Formulierung von Freiflächenstrukturen zur Einbindung des Planungsgebiets in die unmittelbar angrenzenden freiräumlichen Strukturen und als quartiersinterne Grüngliederungs- und Funktionselemente sowie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

5.3

Generelle Standorteignung

Dabei lässt sich eine Standorteignung des Bereiches "Wildentierbacher Tal" mit dem Schwerpunkt "Gewerbe" insbesondere 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.

- Die definierten Festsetzungen zur Gebäudestruktur bzw. zur konkreten gebäudlichen Ausformung lassen eine optimale bauliche Einbindung des Quartiers in die umgebenden örtlichen Strukturen erwarten.
- Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere im Bereich den unmittelbar angrenzenden Freiraumstrukturen, ist darüber hinaus eine enge Verzahnung und gute Integration mit und in die unmittelbar angrenzende Landschaftskulisse gewährleistet.
- Die geplanten Eingriffe lassen keine nachhaltig gravierenden Beeinträchtigungen in die bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten bzw. sind durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Vor diesem Hintergrund lassen sich für eine umfassende und nachhaltige Entwicklung des Planungsgebietes nachfolgende perspektivischen Lösungsansätze bzw. städtebauliche Zielstellungen formulieren und als konkrete Festsetzungen im Bebauungsplan "Wildentierbacher Tal" definieren.

6 PLANUNGSZIEL / ENTWURFSKONZEPT

Die konkrete Grundlage für die Bebauungsplanung "Wildentierbacher Tal" bildet das Ergebnis der vorgeschalteten städtebaulich-entwurfskonzeptionellen Planungsphase, in der ein breites Spektrum an möglichen alternativen Entwicklungsszenarien aufgezeigt bzw. untersucht und umfassend diskutiert und abgewogen wurde.

Dabei kann nachfolgendes Gesamtkonzept bzw. Planungsziel beschrieben werden.

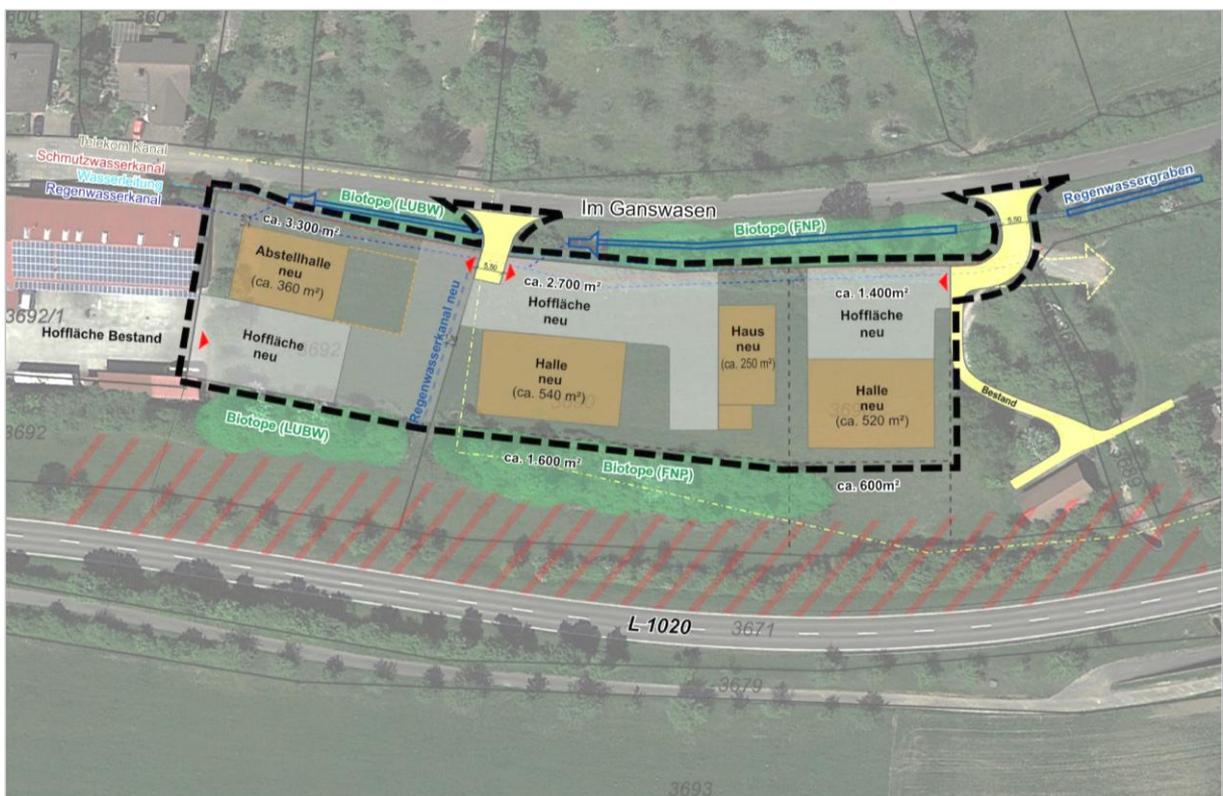


Abb. 11: **Städtebaulicher Entwurf** – Variante 2 (Planungsgruppe SSW GmbH, 24.04.2024, Ausschnitt o. M.)

6.1 Nutzungskonzept / Art der baulichen Nutzung

Der Quartierabschnitt "Wildentierbacher Tal" soll, insbesondere auf Grund des nachweislich akut vorhandenen Bedarfs bzw. der aktuell konkret hohen Nachfrage sowie zur Komplettierung und Arrondierung der bestehenden unmittelbar angrenzenden Strukturen, ausschließlich der

gewerblichen Entwicklung dienen.

Vor diesem Hintergrund wird die Definition in Form eines Gewerbegebiets (GE) im üblichen gewerblich-nutzungsstrukturellen Sinne im gesamten räumlichen Geltungsbereich getroffen.

Dabei führt das Planungsgebiet mit dieser Festsetzung die bereits bestehende Nutzungsstrukturen in dieser Ortslage konsequent und sinnvoll fort, bei gleichzeitiger Verträglichkeit sowohl nach "Außen", insbesondere zur bestehenden Kleintierzuchtanlage / Kleintierzüchterverein als auch nach "Innen" zum vorhandenen Gewerbegebiet.

Durch diese nutzungsstrukturelle Weiterführung entsteht darüber hinaus ein räumlich und funktional klar definiertes gewerbliches Gesamtquartier bzw. ein nachvollziehbar zusammenhängender Gewerbeschwerpunkt im südöstlichen Abschluss der Kernstadt Niederstetten.

Schwerpunkt der Gewerbeflächenbereitstellung bildet dabei die zwingende Erweiterungserfordernis eines bereits im bestehenden Gewerbegebiet ansässigen, unmittelbar westlich an das Planungsgebiet angrenzenden Unternehmens (Busunternehmen) sowie von 2 Betrieben (Stuckateur und Maler, Heizungsbau / Sanitärinstallation), die sich ebenfalls im Sinne des notwendigen Vergrößerungsbedarfs von Ihren momentanen Standorten ebenfalls im Bereich dieser Ortslage in den Entwicklungsbereich "Wildentierbacher Tal" verlagern bzw. erweitern.

6.2

Bebauungskonzept / Maß der baulichen Nutzung

Die vorgesehene baulich-gewerbliche Entwicklung bzw. das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Erweiterungsbereichs "Wildentierbacher Tal" orientiert sich primär an den bereits bestehenden unmittelbar angrenzenden Bebauungsstrukturen der benachbarten Gewerbebereiche und berücksichtigt darüber hinaus die baulichen Erfordernisse ansiedlungswilliger Unternehmen.

Dies betrifft insbesondere auch den bereits im heutigen nordöstlichen Abschluss des "Gewerbegebiets II" ansässigen Betrieb, der durch die Erweiterung des Bebauungsrahmens in das Planungsgebiet "Wildentierbacher Tal" eine künftig "quartierüberschreitende" bauliche Entwicklungsmöglichkeit im Sinne der Erweiterung seines Bestandsgebäudes erhält.

Es ist sowohl vor diesem Hintergrund, als auch auf Grund der relativen Höhenlage vorgesehen, die bauliche Höhenentwicklung der künftigen Gewerbebebauung im Planungsgebiet auf eine städtebaulich verträgliche und in die Gesamtsituation gut integrierbare maximale Gebäudehöhe von 10,0 m zu begrenzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbegebietsausweisung berücksichtigen einerseits die freiräumlichen (Biotop- und Gewässer-)Strukturen sowie die bereits bestehende vielschichtige technischen Infrastruktur und orientieren sich andererseits am tatsächlichen Bedarf der potenziellen Nutzer / Ansiedlungswilligen.

Dies gilt ebenfalls für die die vorgenommenen Größenlayouts bzw. die Grundstückseinteilung, die den konkreten Anforderungen der ansiedlungswilligen Betriebe entspricht.

Insbesondere zur Gewährleistung einer optimalen Integration im Sinne einer Grünvernetzung mit dem vorhandenen angrenzenden Frei- und Landschaftsraum sowie zur teilweisen Kompensation des mit der vorgesehenen Entwicklung verbundenen Verlusts von Grünflächen bzw. Vegetationsstrukturen, wird eine verpflichtende Dacheingrünungen in den Bebauungsplan "Wildentierbacher Tal" aufgenommen.

Zusätzlich tragen flächige Dacheingrünungen zu einer erheblichen Verbesserung der örtlichen kleinklimatischen Situation bei (Regenwasserrückhaltung, Klimaschutz, Kühlung, Staubfilter, Naturschutz und Biodiversität, Lärminderung, etc.).

Auf Grund der deutlich ablesbar moderaten bzw. geringverlaufenden topographischen Situation innerhalb des Planungsgebiets und der damit verbundenen eher geringfügigen Aufschüttungs- und Abtragungserfordernis sowie der intensiven "grünen" Abschirmung des Quartiers nach außen, sind analog der unmittelbar westlich bereits angrenzenden vorhandenen großvolumig-flächigen Bebauungsstruktur, auch Betriebsgebäude im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenabwicklung bis 50,0 m möglich.

Dabei schafft der Bebauungsplan "Wildentierbacher Tal" für dieses beschriebene Gesamt-Bebauungskonzept den planungsrechtlichen Rahmen und gewährleistet, dass sich die künftige bauliche Entwicklung in Kubatur, Höhe, Form und Stellung der Gebäude sowie Gestaltung der Fassaden in die bereits bestehenden Bebauungs- und die angrenzenden Landschaftsstrukturen optimal einfügt.

6.3

Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Quartierbereichs "Wildentierbacher Tal" ist durch das bereits bestehende öffentliche Verkehrselement im Zuge der Straße Im Ganswasen vollumfänglich gesichert.

Dabei bleibt dieses Straßenelement im relevanten Abschnitt in seinem bestehenden Ausbaustandard bzw. vorhandenen Querschnitt unverändert.

Generell sind 2 Zufahrten von der Straße im Ganswasen in das Planungsgebiet bzw. in den neuen gewerblichen Erweiterungsbereich vorgesehen. Eine zentrale Erschließung ist sowohl auf Grund der äußerst begrenzten Gebietskulisse zwischen den Neuweiler Graben im Norden und den Gebüsch- / Heckenstrukturen im Süden, als auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht umsetzbar.

Dabei ist eine neue Anbindung am östlichen Ende des bestehenden westlichen Abschnitts des Neuweiler Grabens im Sinne eines baulichen Überquerungselements zur ergänzenden Erschließung der Erweiterung des Standorts des bereits ansässigen Unternehmens (Busunternehmen) sowie des zentralen Gewerbegrundstücks (Stuckateur- und Malerbetrieb) vorgesehen.

Die bauliche Überquerung des Neuweiler Grabens lässt sich dabei auf der Grundlage der Einschätzung des Landratsamts Main-Tauber-Kreis, Umweltschutzamt, Sachgebiet Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten vom 13.02.2025 als grundsätzlich möglich einstufen, ist jedoch wasserrechtlich abzuhandeln. Es ist eine Erlaubnis nach § 28 WG BW einzuholen

Die verkehrliche Erschließung des östlichen Gewerbegebietsabschnitt (Heizungsbau / Sanitärinstallation) erfolgt durch Ertüchtigung der bereits vorhandenen Anbindung an die Straße im Ganswasen im Bereich des bestehenden landwirtschaftlichen Wegeelements bzw. des bereits vorhandenen Verdolungsabschnitts des Neuweiler Grabens, der der Zugänglichkeit zum östlich des Quartiers befindlichen Kleintierzuchtverein dient.

Dieser Bestandsweg wird an den neuen Abschnitt des Gewerbeerschließungselements angeschlossen, so dass die direkte Verknüpfung des Kleintierzuchtvereins mit der Straße Im Ganswasen erhalten und darüber hinaus die Erschließung der verbleibenden Grundstücksflächen zwischen dem Gewerbegebiet und der L 1020 zu Unterhaltungszwecken gewährleistet bleibt.

Die geplanten Anbindungen sind dabei so ausgebildet, dass Sie eine Aus- oder Einfahrt für den gewerblichen Verkehr von oder zur öffentlichen Straße Im Ganswasen bzw. dem in diesem Zuge vorhandenen Fahrbahnquerschnitt zulässt (westliche Anbindung: Bus 12,0 m FGSV (DE) bzw. großer Lkw 9,70 m FGSV (DE), östliche Anbindung: großer Lkw 9,70 m FGSV (DE)).

Generell kann auf Grund der entsprechenden funktionalen und baulichen Ausformung des be-

stehenden Straßennetzes, insbesondere auch im Zuge der Straße Im Ganswasen davon ausgegangen werden, dass das sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Wildentierbacher Tal" aus der künftigen Nachverdichtung möglicherweise begrenzt ergebenden zusätzlichen verkehrlichen Aufkommens problemlos vom bestehenden Verkehrssystem aufgenommen werden kann und keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

6.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Dieser Aspekt stellt in den vorliegenden Entwurfsüberlegungen einen Schwerpunkt von besonderer Bedeutung dar und wird deshalb vom Büro Helbig Umweltplanung, Leonberg als fachspezifischer Bestandteil im Rahmen des Umweltberichts detailliert behandelt.

Zentral bedeutender Baustein dieses Konzepts ist dabei die Festsetzung eines deutlich ablesbaren "grünen" Puffer- und Übergangsbereiches zu den bestehenden naturräumlichen Strukturen im Süden.

Die vorhandene südliche Hecke bzw. der Gehölzbestand befindet sich dabei annähernd vollständig außerhalb des Planungsgebietes und bleibt insbesondere auch durch den Schutz / Erhaltungsfestsetzung der innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindlichen, lediglich sehr begrenzten randlichen Abschnitts, vollumfänglich erhalten und bildet eine räumlich wirksame Abschirmung der künftigen gewerblichen Nutzung zum südlich angrenzenden Landschaftsraum.

Der bestehende nördliche Vegetationsbestand / Hecke mit Einzelbäumen im Verlauf des Neuweiler Grabens liegt ebenfalls weitestgehend außerhalb des gewerblichen Entwicklungsbereichs. Die Heckenabschnitte innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs werden im Zuge des festgesetzten Gewässerrandstreifens weitestgehend geschützt, so dass diese Vegetationsstruktur generell ebenfalls erhalten bleibt.

Lediglich im Bereich der östlichen Anbindung muss die Hecke punktuell entfernt werden (siehe auch Kap. 7.1). Darüber hinaus überlagert ein schmaler Streifen der Heckenstruktur zwischen östlicher und westlicher Zufahrt den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücksbereich, der zur erforderlichen Erschließung des östlichen Baugrundstücks dient.

An den östlichen Randbereich des Planungsgebiets schließt direkt im Anschluss an den bestehenden Weg / Erschließung Kleintierzuchtverein eine weitere Gehölzstruktur in Form einer Kombination von Hecken und Bäumen die durch die geplante gewerbliche Entwicklung keine Beeinträchtigung erfährt und eine natürliche Abschirmung des Quartiers zum nach Osten angrenzenden landschaftsraum darstellt.

Das beschriebene Pflanz- und Eingrünungskonzept sowie insbesondere die konkret definierten Vorgaben zur flächigen Dachbegrünung, leisten insgesamt einen nachhaltigen und wirkungsvollen ökologischen Beitrag zur optimalen Integration des gewerblichen Erweiterungsbereichs in die vorhandenen arrondierende Strukturen.

Unter städtebaulich grünordnerischen Gesichtspunkten lässt sich vor diesem Hintergrund zusammenfassend feststellen, dass das gewählte Konzept eine angemessene Durchgrünung des neuen Quartiers und teilweise Ausgleich und Ersatz des wegfallenden momentanen Freiraums bzw. der vorhandenen landwirtschaftlichen Grün- / Wiesenflächen, durch Festsetzungen mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen / Pflanzgebote im Bereich der privaten (Grundstücks-)Flächen gewährleistet.

6.5

Ver- und Entsorgung

6.5.1

Trinkwasserversorgung

Die Trink- bzw. Brauchwasserversorgung für das Gewerbegebiet "Wildentierbacher Tal" ist über das bestehende Leitungsnetz sowohl druck- als auch mengenmäßig sichergestellt.

6.5.2

Löschwasserversorgung

Von der Stadt Niederstetten wird über das bestehende Leitungssystem eine Löschwasserversorgung bzw. Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden bereitgestellt.

6.5.3

Abwasserbeseitigung / Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ableitung von herkömmlichem Schmutzwasser / Brauchwasser aus der baulichen Nutzung erfolgt dabei durch den Anschluss an das öffentliche Abwasserkanalsystem.

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser soll über die belebte Bodenzone der jeweiligen Baugrundstücke erfolgen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den anzuschließenden Grundstücken zu bewirtschaften und zu beseitigen, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist.

6.5.4

Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets erfolgt über das vorhandene bzw. entsprechend erweiterte Netz.

Grundsätzlich sind darüber hinaus die planerischen Voraussetzungen geschaffen, den Einsatz um Solartechnik / Photovoltaik zu ermöglichen.

6.5.5

Erdgas und Wärmeversorgung

Die Planung für eine Gas- / Wärmeversorgung ist zum jetzigen Zeitpunkt wegen fehlender Grundlagen zum Wärmebedarf nicht möglich.

7

UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Das Büro Helbig Umweltplanung, Leonberg hat im Rahmen der nachfolgenden Untersuchungen bzw. Gutachten ermittelt, welche umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Konflikte durch die Aufstellung bzw. Umsetzung dieses Bebauungsplans "Wildentierbacher Tal" entstehen und die Möglichkeiten der gegebenenfalls erforderlichen Überwindung aufgezeigt.

7.1

Vorprüfung Biotop

Im Rahmen des Bebauungsplanes "Wildentierbacher Tal" wird eine ca. 0,65 ha große bisher als Wiese genutzte Fläche überplant.

Nördlich und südlich der Fläche befinden sich ausgedehnte Feldheckenstrukturen, die teilweise als gesetzlich geschützte Biotop ausgewiesen sind.

Darüber hinaus sind anderen Abschnitte der Hecken im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Niederstetten als geschützte Biotop verzeichnet. Die entsprechenden Heckenab-

schnitte sind in der aktuellen Biotopkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden Württemberg (LUBW) nicht mehr verzeichnet, waren jedoch zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes als geschützte Biotope ausgewiesen. Im Zuge der Überarbeitung der Offenlandbiotopkartierung wurde das entsprechende Biotop umbenannt und die Hecken aus dem Biotop entfernt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Wildentierbacher Tal“ kommt es zu kleinflächigen Eingriffen und Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Biotope. Hierbei handelt es sich durchweg um Feldhecken.

Durch den Bebauungsplan werden 422 m² Feldhecken direkt überplant, davon 35 m² ausgewiesene gesetzlich geschützte Biotope. Die entfallenden Bereiche der Hecken stellen überwiegend Aufwüchse von Schlehe in die umgebenden Wiesenstrukturen dar.

Die Entfernung der Gehölze führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Feldhecken als Biotop und Lebensraum.

Durch die geplante Bebauung des Gebietes entstehen ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Biotope.

Eine Störung vorkommender Tierarten, insbesondere Vögel, wird nicht angenommen, da aus fachlicher Sicht nur von einem Vorkommen störungstoleranter Arten ausgegangen wird. Eine ausführliche Einschätzung der Habitatpotentiale des Plangebietes erfolgt im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung.

Der vorgefundene Bestand steht der Planung somit nicht entgegen. Mögliche Eingriffe sind zu bilanzieren und können aus fachlicher Sicht ausgeglichen werden.

7.2

Artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung mit Habitatpotentialanalyse

Zur Ermittlung der Habitatpotentiale für europarechtlich besonders und streng geschützte Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wildentierbacher Tal" wurde eine Habitatpotentialanalyse durchgeführt.

Neben den vorhandenen Habitatpotentialen waren die daraus resultierenden möglichen artenschutzrechtlichen Konflikte sowie die Ermittlung des weiterführenden Untersuchungsbedarfs und die Einschätzung über erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und/ oder Kompensation Ziel der Untersuchung.

Die Feldhecken nördlich und südlich des Vorhabengebietes sowie die Baumreihe im Übergang zur bestehenden gewerblichen Bebauung bieten Habitatpotential für frei- und zweigbrütende Vogelarten.

Diese Gehölzstrukturen stellen außerdem Leitstrukturen für Fledermäuse zwischen dem Siedlungsbereich Niederstettens und den Halboffenlandflächen des Umlandes dar.

Die Feldhecken im Untersuchungsgebiet bieten zudem ein geringes Habitatpotential für die Haselmaus.

Hinweise auf Lebensstätten weiterer europarechtlich relevanter Arten liegen nicht vor.

Ein Vorkommen von Amphibien, Reptilien, Insekten und anderen Säugern kann aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen und/oder deren Verbreitungsgebietes ausgeschlossen werden.

Für diese Arten / Artengruppen bestehen somit kein artenschutzrechtliches Konfliktpotential und keine weitere Untersuchungsrelevanz.

Zur Vermeidung von Verbotsverletzungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die folgenden Maßnahmen für die Artengruppen der Vögel sowie für die Haselmaus erforderlich:

Europäische Vogelarten

- Bauzeitenbeschränkung der Baufeldräumung auf den Zeitraum außerhalb der Brutsaison der Vögel auf den Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung oder Verletzung von Individuen.

Haselmaus

- Zu entfernende randliche Sträucher händisch auf den Stock setzen im Zeitraum vom 01.12. bis 31.03. (außerhalb der Aktivitätsphase der Haselmaus). Ein Befahren der Flächen mit schweren Geräten ist während dieser Zeit zu unterlassen, um die in möglichen Bodennestern ruhenden Haselmäuse nicht zu gefährden.
- Ab dem 01.05., wenn die Haselmaus ihre Überwinterungsplätze am Boden verlässt, können die Wurzeln gerodet werden.

Die Habitatpotentialanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass im Zuge der Realisierung des Vorhabens bei Einhaltung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen ein Eintreten von Verbotsverletzungen gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden kann.

Vertiefende Untersuchungen zu Artengruppen werden nicht erforderlich.

Vorbehaltlich einer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird aus diesem Grund auch die Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht als erforderlich angesehen.

7.3

Natura 2000 Vorprüfung

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Direkt nördlich und südlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotope (Offenlandbiotope). Weitere geschützte Biotope befinden sich nördlich des Plangebietes.

Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 10 bis 30 m das Naturschutzgebiet "Wildentierbacher Berg" (Schutzgebiets-Nr. 1.266). Südlich des Plangebietes sowie mit einer Teilfläche nordwestlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Niederstetten" (Schutzgebiets-Nr."1.28.012).

In einer Entfernung von ca. 10 bis 30 m nördlich sowie ca. 50 m südlich des Plangebietes liegt an den Hängen des Wildentierbacher Tals das FFH-Gebiet "Taubergrund Weikersheim-Niederstetten" (Schutzgebiets-Nr. 6625-341).

Gemäß § 34 BNatSchG sind Pläne und Projekte, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten zu einer Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes führen können, vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes, einschließlich der für sie maßgeblichen Bestandteile zu überprüfen.

In einer Vorprüfung ist zunächst zu klären, ob es durch das Vorhaben bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich auszuschließen, so ist eine vertiefende Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Grundsätzlich ist es dabei nicht relevant, ob das Vorhaben direkt Flächen innerhalb des Natura 2000-Gebietes in Anspruch nimmt oder

von außen auf das Gebiet einwirkt.

Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde liegt noch nicht vor

Var. 1:

Auf der Grundlage der entsprechenden im Rahmen der Untersuchungen vorgenommenen Angaben und des gegenwärtigen Kenntnisstandes wird davon ausgegangen, dass vom Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiete ausgeht.

Var. 2:

Das Vorhaben ist geeignet, die Schutz- und Erhaltungsziele des / der oben genannten Natura 2000-Gebiets / Natura 2000-Gebiete erheblich zu beeinträchtigen. Eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung muss durchgeführt werden.

7.4

Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung

7.4.1

Ermittlung erheblicher Beeinträchtigungen

Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter durch folgende Eingriffstatbestände:

Artenschutzrechtlich ergeben sich gemäß der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mögliche Verbotstatbestände durch die baubedingte Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Nestlinge von Vögeln).

Als weitere voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen sind zu nennen:

- Verlust von Lebensräumen mit überwiegend mittelwertiger (Fettwiese) sowie hoher (Feldhecke) Biotopwertigkeit
- Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten von Vogelarten durch Überbauung
- Baubedingte Tötung und Verletzung einzelner Tiere (Nestlinge von Vögeln)
- Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung auf zusätzlich ca. 0,45 ha
- Flächenverlust durch Versiegelung und Überbauung (ca. 0,45 ha)
- Verminderung der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung und -verdichtung in Bereichen mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung
- Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung
- Überbauung und Versiegelung von Kaltluftentstehungsflächen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut
- Zusätzliche visuelle Beeinträchtigung durch die Überbauung und Versiegelung eines für das Landschaftsbild mittelwertigen Bereichs
- Verlust von ca. 0,53 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche "Vorbehaltsfläche II" mit mittlerer Bedeutung für die Landwirtschaft

7.4.2

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

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan bewertet. Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe werden im Umweltbericht dokumentiert.

Sie umfassen folgende Maßnahmen zur Vermeidung erheblich nachteiliger Auswirkungen:

- Erhalt der angrenzend ausgebildeten Feldhecken
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Baufeldräumung außerhalb der Brutperiode (Anfang Oktober bis Ende Februar)
- Sicherung nicht überbaubarer Flächen vor Befahren und Ablagerungen

Zur Verminderung von erheblich nachteiligen Auswirkungen werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Begrünung nicht überbauter privater Grundstücksflächen
- Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken
- Durchführung von Maßnahmen zum Bodenschutz während der Bauphase
- Sicherung des Oberbodens / Wiederverwertung anfallenden Erdaushubes innerhalb des Vorhabenbereiches
- Tiefenlockerung nicht überbauter Flächen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für privaten Pkw-Stellplätze
- Ableitung von unbelastetem Niederschlags- und Dachwasser über den Regenwassergraben oder den Regenwasserkanal
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf begrünten Dachflächen
- Anzeige von Funden bei Erdarbeiten beim Landesamt für Denkmalpflege

Gemäß der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (HELBIG UMWELTPLANUNG, 2024A) sind unter Berücksichtigung der Bauzeitenregelung für die Baufeldräumung und Gehölzrodung keine weiteren artenschutzrechtlichen Maßnahmen für das Vorhaben erforderlich.

Für den Ausgleich von erheblich nachteiligen Auswirkungen werden die folgenden planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen:

- Die Maßnahmen werden bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

Durch den Entfall randlicher Feldheckenstrukturen erfolgt durch das Vorhaben ein Eingriff in ein besonders geschütztes Biotop. Hierfür wird ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) gestellt und der Eingriff durch Pflanzung einer Feldhecke planextern kompensiert.

7.4.3

Ergebnisse Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Trotz der getroffenen internen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation sowie der grüngestalterischen Maßnahmen entsteht für das Schutzgut "Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt" ein rechnerisches Defizit von -42.800 Ökopunkten.

Für das Schutzgut "Boden" ergibt sich ein rechnerisches Defizit von -42.168 Ökopunkten.

Somit ergibt sich für das Vorhaben ein Gesamtdefizit von -84.968 Ökopunkten.

Dieses Defizit wird durch geeignete externe Maßnahmen kompensiert. Die Maßnahmen werden bis zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

7.4.4

Umweltüberwachung

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte notwendige Bauzeitenbeschränkungen

(Baufeldräumung und Gehölzrodung außerhalb der Vegetationsperiode) sind bei der Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsmaßnahmen zu beachten.

Im Zuge der Umweltüberwachung ist die Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von der Stadt Niederstetten zu prüfen.

8 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

8.1

Art der baulichen Nutzung

Die generell getroffene Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) für den Planungsbereich "Wildentierbacher Tal" setzt generell die bereits vorhandenen gewerblichen / gemischt-gewerblichen Nutzungsstrukturen in dieser Ortslage bzw. im Zuge des Wildentierbacher Tals als räumlich begrenztes Entwicklungspotenzial fort.

Damit die Gewerbeflächen nicht ausschließlich im Sinne von flächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen genutzt werden, sondern primär der bedarfsorientierten typischen gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen, sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie nur im baulichen Zusammenhang mit Gebäuden (Photovoltaiknutzung auf Dachflächen und Fassaden) zulässig oder als freistehende Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie die dem Gewerbebetrieb räumlich unmittelbar zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind.

Insbesondere auf Grund der verkehrlichen Auswirkungen bzw. der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen, insbesondere auf die abschnittsweise im Verlauf der Straße Im Ganswasen vorhandene Wohnnutzung, sind Vergnügungsstätten grundsätzlich im gesamten Entwicklungsbereich nicht zulässig.

Vor diesem Hintergrund sowie der örtlichen nutzungsstrukturellen und naturräumlichen Randbedingungen, insbesondere der Nähe zum Wasserschutzgebiet und dem unmittelbar benachbarten Naturraum mit dem Neuweiler Graben als Gewässer 2. Ordnung und dem geschützten Naturschutzgebiet im Norden sowie dem Landschaftsschutzgebiet im Süden, sind Tankstellen ebenfalls nicht zulässig.

Um den Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 2 BauGB einerseits den Zielen der Raumordnung anzupassen und andererseits auf knappe Flächenressourcen für Gewerbebetriebe zu reagieren, werden darüber hinaus entsprechende Regelungen getroffen und eine konkurrierende Einzelhandelsnutzung bzw. Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen.

8.2

Maß der baulichen Nutzung

Um das angestrebte Ziel einer höhenmäßigen homogenen Einbindung in die vorhandenen baulichen, topographischen und landschaftlich-naturräumlichen Gegebenheiten zu gewährleisten, werden für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit maximale Höhenangaben in Form von maximalen Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 so gewählt, dass sie im Sinne der Wirtschaftlichkeit sowie des möglichst schonenden Umgangs mit Grund und Boden einen optimalen Überbauungsgrad an diesem Standort für Hochbaumaßnahmen und Funktionsflächen gewährleistet. Dies umso mehr, da die Gebietsgröße bzw. die einzelnen Baugrundstücke eine für gewerbliche Entwicklung eher begrenzte Fläche zur Verfügung stellt.

Mit diesem Ansatz wird somit das Ziel verfolgt, die Flächenneuanspruchnahme bestmöglich auszunutzen, um dem aus betrieblich-perspektivischen Gründen erforderlichen Entwicklungs-

bedarf gerecht zu werden und insbesondere auch eine weitere Boden- und Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden.

8.3

Bauweise

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche ist so gewählt, dass sie einen perspektivisch möglichst flexiblen Rahmen bei gleichzeitiger optimaler Flächenausnutzung zulässt.

Vor dem Hintergrund der eher begrenzten räumlichen Grundstücks-Flächenlayouts sowie in konsequenter Fortsetzung der bereits bestehenden baulichen Strukturen im Verlauf der Straße im Ganswasen, wird für das Planungsgebiet die offene Bauweise mit einer Zulässigkeit von Gebäuden bis höchstens 50,0 m gewählt.

Mit dieser Vorgabe kann auch eine gute Integration in die unmittelbar benachbarten natur- und freiräumlichen Randbedingungen sichergestellt werden.

8.4

Stellung der baulichen Anlagen

Generell orientiert sich die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen sowohl am Flächenlayout der Gebietskulisse, als auch an der Ausrichtung der bereits vorhandenen Bebauung in der gesamten Ortslage.

Für diese Festsetzung besteht eine Ausnahmeregelung im Sinne einer Abweichungsmöglichkeit bis zu 10° vor dem Hintergrund einer anforderungsspezifischen und flexibleren Realisierungs- und Umsetzungsmöglichkeit.

9

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1

Gestaltungsvorschriften

Sämtliche weiteren Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans "Wildentierbacher Tal" zu den Aspekten

- Dachneigung
- Werbeanlagen
- Einfriedungen
- Fassaden

sind so gewählt, dass sie die Anforderungen der vorgesehenen gewerblichen Entwicklung ermöglichen und dabei eine optimale gestalterische und umweltverträgliche Integration in die Ortslage sowie insbesondere in die unmittelbar arrondierenden Freiraumstrukturen gewährleisten.

9.2

Dachform und Dachgestaltung

Die definierte Vorgabe zur Dachausbildung ausschließlich in Form der Dachneigung setzt durch die dabei vorhandene Möglichkeit der freien Ausbildung der Dachgestaltung einerseits im Sinne der städtebaulichen einheitlichen Gesamt-Quartierausbildung die bereits vorhandenen bzw. in den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplänen definierten Dachstrukturen konsequent fort und stellt andererseits eine gute Integration in die unmittelbar arrondierenden Ortschaften sicher.

Die Vorgaben in diesem Zusammenhang sind dabei so gewählt, dass sie generell ein breites Spektrum an (Dach-)Gestaltungsmöglichkeiten zulassen.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse, der Umsetzung von ergänzenden Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen zur künftigen Bodenversiegelung, der Rückhaltung des anfallenden unschädlich verschmutzten Niederschlagswassers, der verträglichen Integration der geplanten Baukörper in das umgebende Landschaftsbild, insbesondere der Einsehbarkeit von den erhöhten Situationen des umgebenden Freiraumes im Bereich Wildentierbacher Berg / Altenbergle im Norden und Große / Kleine Hälften im Süden aus, sind die Dächer flächig dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Stärke der Begrünung bzw. die Substratstärke sollte dabei mindestens 10,0 cm betragen.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen außerdem die Kombination der verbindlichen Dachbegrünung mit der Einrichtung von Photovoltaikanlagen. Es muss dabei gewährleistet sein, dass die Eingrünungsmaßnahme dauerhaft erhalten bleibt.

10 **FLÄCHENBILANZ**

GESAMTFLÄCHE RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	ca. 0,649 ha	100,00 %
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	ca. 0,034 ha	5,24 %
VERSORGUNGSFLÄCHE (UST erforderlich?)	ca. 0,00 ha	0,00 %
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	ca. 0,035 ha	5,39 %
NETTOBAULAND	ca. 0,580 ha	89,37 %