

**Main-Tauber-Kreis
Stadt Niederstetten**

**Bebauungsplan mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften
"Östlich Bahnhofstraße"**

Begründung

01.04.2026

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

schreiberplan
Stadtplanung
Architektur
Landschaftsarchitektur

schreiberplan GmbH Stadtplanung
Architektur Landschaftsarchitektur

Talstraße 41 70188 Stuttgart
Telefon 0711 997 130 - 0
E-Mail sp@schreiberplan.de
Internet www.schreiberplan.de

Stadt Niederstetten

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Östlich Bahnhofstraße“ 01.04.2026

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1. Geltungsbereich, Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	9
3. Rechtsgrundlagen	15
4. Bestandssituation	16
5. Städtebaulicher Entwurf.....	17
6. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung.....	19
7. Boden und Baugrund.....	19
8. Immissionsschutz.....	20
9. Artenschutz.....	20
10. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	24
11. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung.....	30
12. Bodenordnung.....	31
13. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	31
14. Hinweise.....	33
15. Flächenaufstellung	33
16. Anlagen	34

1. Ziele und Zwecke der Planung, Geltungsbereich und Planungserfordernis

Die Stadt beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich Bahnhofstraße“ die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum in zentraler Lage im Kernort mit guter Anbindung zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Im nördlichen Ortskern von Niederstetten weist der Flächennutzungsplan zwischen der Bahnhof- und der Vorbachzimmerner Straße bereits gemischte Bauflächen (Bestand) aus. Zusätzlich wird eine gemischte Baufläche (Planung) mit einer Größe von ca. 1 ha im Bereich zwischen beiden Straßen dargestellt. Dieser Bereich ist zum Großteil unbebaut und wird heute als Kleingärten genutzt. Im Sinne der Innenentwicklung strebt die Stadt Niederstetten langfristig die bauliche Erschließung dieser Flächen zu Wohnzwecken an.

Für diesen Bereich „Hofäcker/Leimengrube“ erarbeitete im Jahr 2020 das Büro *schreiberplan* (Stuttgart) mehrere städtebauliche Vorentwürfe. Die Variante 1 (Stand 22.05.2020) wurde vom Gemeinderat als Grundlage für die weiteren Planungen ausgewählt.

Aufgrund fehlender Flächenzugriffe soll die Entwicklung in Bauabschnitten erfolgen. Als erster Bauabschnitt wird im Westen des Entwicklungsbereichs bzw. östlich der Bahnhofstraße eine Fläche mit 0,25 ha für Wohnzwecke erschlossen, welche sich im Eigentum der Stadt befindet. Der Städtebauliche Vorentwurf wurde für diesen Bereich zu einem Städtebaulichen Entwurf (Stand: 23.07.2025) fortentwickelt.

Eine gemischte Nutzung – wie im Flächennutzungsplan ausgewiesen - wäre auf Grund der starken Hanglage und der benachbarten Wohnnutzung jedoch nur erschwert umsetzbar. Entgegen dieser Ausweisung soll deshalb im ersten Bauabschnitt ein Wohngebiet für fünf bis acht Wohneinheiten entstehen.

Das Plangebiet liegt überwiegend brach und bedarf einer planerischen Neuordnung zur Nutzbarmachung.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung als Allgemeines Wohngebiet „Östlich Bahnhofstraße“ im Siedlungsbereich des Kernorts Niederstetten auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs vom 23.07.2025, erstellt durch das Büro *schreiberplan* GmbH, Stuttgart (siehe Kapitel 5).

1.1. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha und liegt nördlich des Ortszentrums der Kernstadt Niederstetten. Es handelt sich um eine teilweise bebaute Fläche mit einer Lagerhalle am Ostrand. Diese soll im Zuge der Baureifmachung abgebrochen werden. Der Großteil des Plangebiets liegt bereits brach.

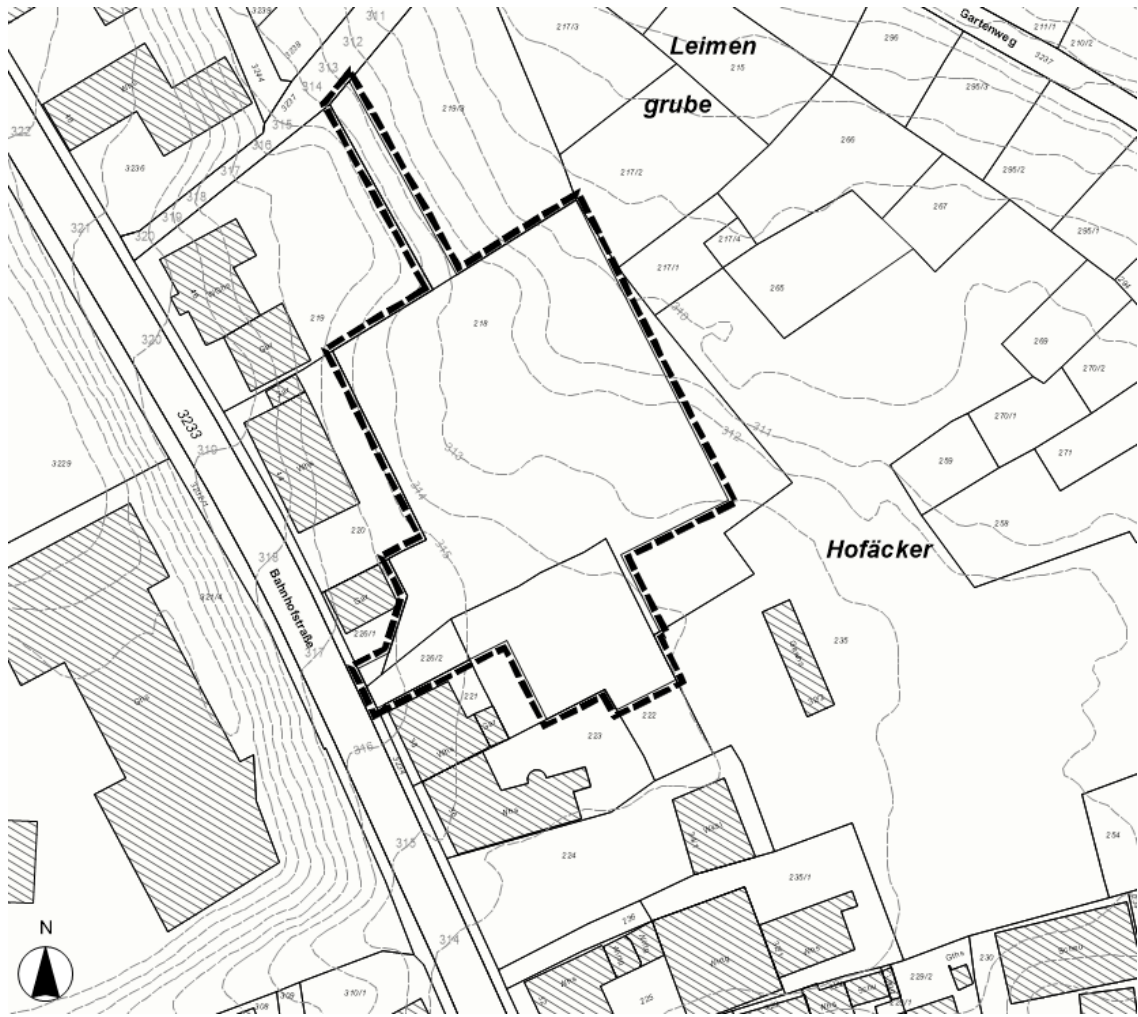
Der Geltungsbereich grenzt im Westen und Süden an die Wohnbebauung der Bahnhofstraße bzw. an die Bahnhofstraße selbst. Im Norden grenzen Flächen mit Baumbestand an und im Osten gibt es Kleingärten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Niederstetten:

Flst.-Nr.: 218 (teilweise), 219/3 (teilweise), 222 (teilweise), 226/1 (teilweise), 226/2 (teilweise)

Der Geltungsbereich wird damit wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 218, die Ostgrenze des Flurstücks Nr. 219, die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 3237 auf 4,29m und anschließend durch eine Parallele zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 219 im Abstand von 4,00m bis zum Flurstück Nr. 218, weiter durch die Nordgrenze von Flurstücks Nr. 218 nach Osten bis zum Flurstück Nr. 217/2,
- im Osten begrenzt über eine Länge von 47,41m eine Gerade im Winkel von 84,91° nach Süden den Geltungsbereich,
- im Süden geht die Begrenzung im rechten Winkel gerade nach Westen auf 17,06m Länge, anschließend rechtwinklig einer Geraden nach Süden entlang bis zum Flurstück Nr. 235, dann der Grenze von Flurstück Nr. 235 nach Westen und anschließend auf 7,00m nach Süden und weiter im rechten Winkel bis zum Flurstück Nr. 223, folgt der nördlichen Grenze von Flurstück Nr. 223 um 9,28m, dann rechtwinklig nach Norden auf 12,44m Länge und im rechten Winkel nach Westen bis zum Flurstück Nr. 226/2, folgt der südlichen Grenze von Flurstück Nr. 226/2 nach Westen und schließlich entlang dieser in Verlängerung bis zum Flurstück Nr. 3234,
- im Westen begrenzt zunächst die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 226/2 den Geltungsbereich, dann die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 226/1 auf 2,93m Länge, anschließend eine Gerade nach Osten im Winkel von 91,45° bis zum Flurstück Nr. 218 und die Westgrenze von Flurstück Nr. 218 Richtung Norden.



Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Östlich Bahnhofstraße“, genordet, ohne Maßstab, 23.07.2025

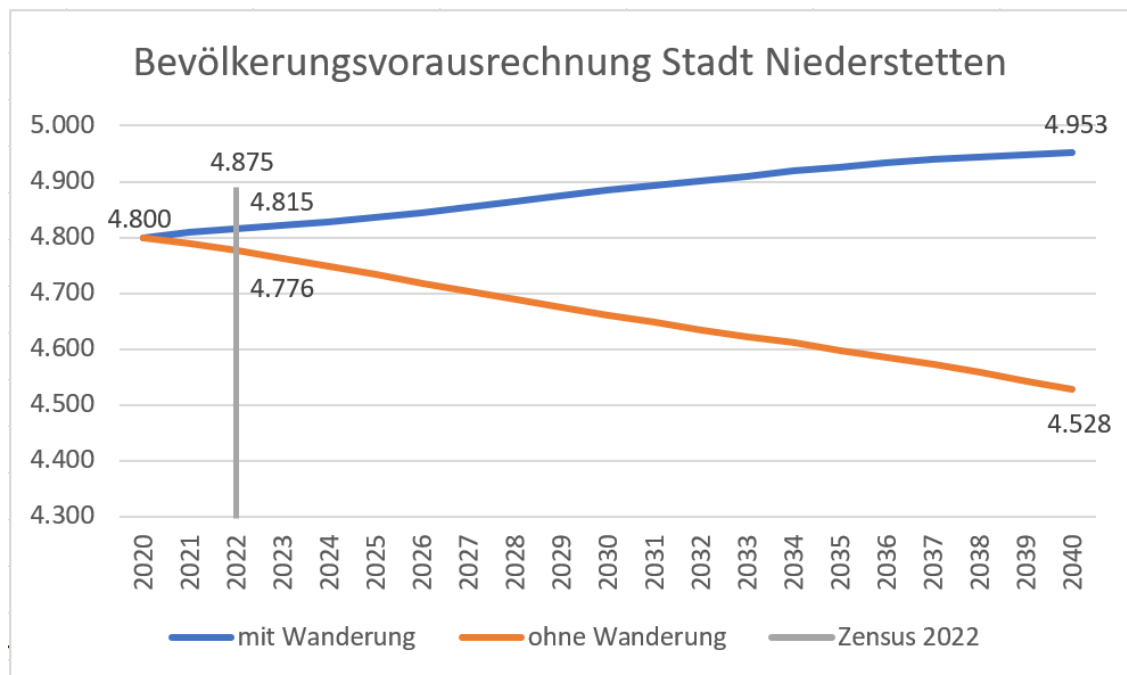
1.2. Bevölkerungsentwicklung, Wohnraumbedarf und Siedlungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung

Die regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes für Niederstetten (Basis 2020) ging ohne Berücksichtigung von Wanderungen von einem Bevölkerungsrückgang bis 2040 aus. Werden die Wanderungen jedoch berücksichtigt, geht die Vorausberechnung von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus. Bis 2040 wird eine Bevölkerungszahl von 4.953 prognostiziert (+78 gegenüber 31.12.2022).

Für das Jahr 2022 wurde im Basisjahr 2020 ein Bevölkerungsstand von 4.815 Einwohner mit Wanderung prognostiziert. Die Zensus-Erhebung hat 2022 jedoch eine Bevölkerungszahl von bereits 4.875 (StaLa 31.12.2022) ergeben. Dem entsprechend überstieg der Bevölkerungszuwachs in den letzten Jahren die Erwartungen.

Während in den kleinen Ortsteilen Niederstettens die Bevölkerungszahlen seit 2009 annähernd unverändert geblieben sind, hatte die Kernstadt einen Zuwachs von 135 Einwohnern zu verzeichnen gehabt (2009: 2.710 EW, 2024: 2.845 EW, Stadtverwaltung Niederstetten).



Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, eigene Darstellung

Wohnraumbedarf

In Anbetracht der noch immer steigenden Bedürfnisse nach mehr Wohnfläche besteht v.a. im ländlichen Raum weiterhin eine hohe Nachfrage nach Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Rund 71% der bestehenden Wohngebäude in Niederstetten haben nur eine Wohneinheit (StaLa, Stand 2023).

Trotz der Finanz- und Wirtschaftskrise und den hohen Baukosten lassen sich nur geringe Rückgänge bei der Nachfrage nach Wohnraum oder Wohnbauland beobachten. Stattdessen steigt seit der Corona-Pandemie sogar die Nachfrage nach mehr Räumen, um einen Arbeitsplatz in der eigenen Wohnung einrichten zu können. Jedoch ist zu beobachten, dass durch die einheimische Bevölkerung in der Stadt Niederstetten vermehrt

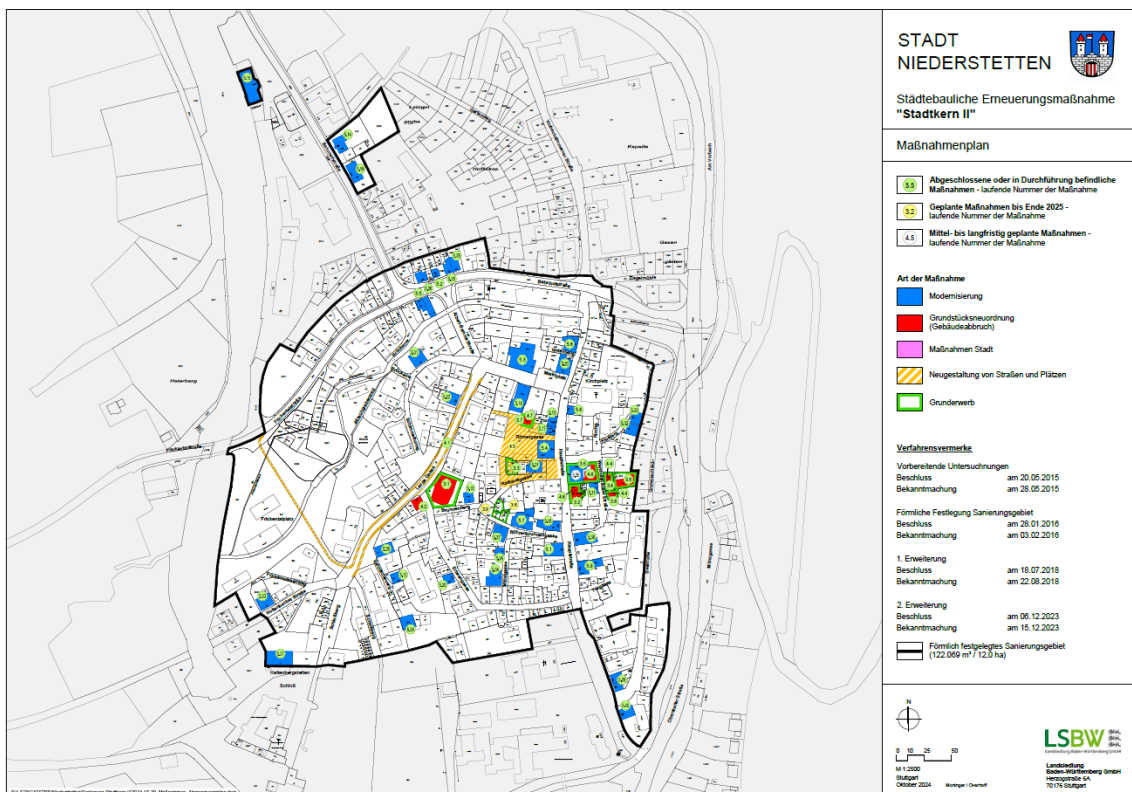
etwas kleinere Baugrundstücke nachgefragt werden, um neben der geringeren Investition für Bauland bzw. Errichtung auch weniger Pflegebedarf für das Objekt zu haben. Diesen Trends und Nachfragen möchte die Stadt Niederstetten im Baugebiet „Östlich Bahnhofstraße“ Rechnung tragen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass mit Zuzug von Flüchtlingen, ob aus politischen oder klimatischen Gründen, ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen direkt oder indirekt entsteht.

Auf die erhöhte Nachfrage nach Bauplätzen, die aus der Bevölkerungsentwicklung und dem steigenden Wohnraumbedarf resultiert, soll in der Kernstadt mit der Entwicklung der Wohnbauflächen „Östlich Bahnhofstraße“ reagiert werden.

Innenentwicklung

Die Stadt Niederstetten hat letztmalig mit dem Bebauungsplan „Sperrlohe IV, 2. BA“ 1999 (– 2. Änderung“ 2012) größere Neubauflächen für die Wohnnutzung im Außenbereich der Kernstadt ausgewiesen und hat im Flächennutzungsplan 2020 „geplante“ Wohnbauflächen und Mischbauflächen für eine Entwicklung der Kernstadt zurückgestellt. Dagegen betreibt die Stadt Innenentwicklung und fördert seit 2015 städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Stadtkern II“. Im Zuge dessen wurden bereits 43 Modernisierungen und acht Grundstücksneuordnungen durchgeführt.



Maßnahmenplan aus dem Sachstandsbericht 2024 zum Sanierungsgebiet „Stadtkern II“, genordet, ohne Maßstab

Die Stadt Niederstetten ist weiterhin bestrebt, die Innenentwicklung intensiv zu betreiben. So rücken potenzielle Konversionsflächen und Brachen im Sinne einer Reaktivierung und Nachverdichtung in den Fokus der Wohnraumentwicklung.

Zukünftige Siedlungsentwicklung

Neben den oben genannten Entwicklungsmaßnahmen stellt der Bereich „Hofäcker/ Leimengrube“ direkt nördlich des Stadtzentrums ein Flächenpotenzial mit ca. 2,6 ha dar (s. Lageplan), das bereits im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ bzw. als „gemischte Baufläche geplant“ bilanziert und berücksichtigt ist (s. Kapitel 2.3). Die nach Nordosten abfallende Fläche ist derzeit von Gartenland mit Kleingärten, untergeordneten Wirtschaftsgebäuden und Schuppen geprägt.

Im Jahr 2020 wurden für dieses Flächenpotenzial „Hofäcker/ Leimengrube“ mehrere städtebauliche Vorentwürfe erstellt. Die vom Gemeinderat fokussierte Variante sieht eine Entwicklung der Mischbaufläche mit 70-90 Wohneinheiten und v.a. Bürogebäude für den Gewerbeanteil vor (s. Lageplan städtebaulicher Vorentwurf Hofäcker/Leimengrube, Variante 1). Da sich der Großteil der z.T. kleinteiligen Flurstücke in Privateigentum befindet, hat der Bereich einen langfristigen Entwicklungshorizont für die Stadt Niederstetten. Die Flurstücke im westlichen Teil der Entwicklungsfläche liegen hingegen im Eigentum der Stadt Niederstetten, weshalb sich der Gemeinderat 2022 dafür ausgesprochen hat, diesen Bereich mit rund 0,25 Hektar als ersten Bauabschnitt (1. BA) „Hofäcker/ Leimengrube“ zu entwickeln und zur ersten Deckung des Bedarfs (der einheimischen Bevölkerung) zeitnah Wohnraum zu schaffen. Dieser Bereich soll mit dem Bebauungsplan „Östlich Bahnhofstraße“ nun entwickelt werden.



Lageplan zum Städtebaulichen Vorentwurf „Hofäcker/ Leimengrube“, Variante 1 mit Stand vom 22.05.2020, markiert: Bereich des 1. Bauabschnitts bzw. Lage des Bebauungsplans „Östlich Bahnhofstraße“

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

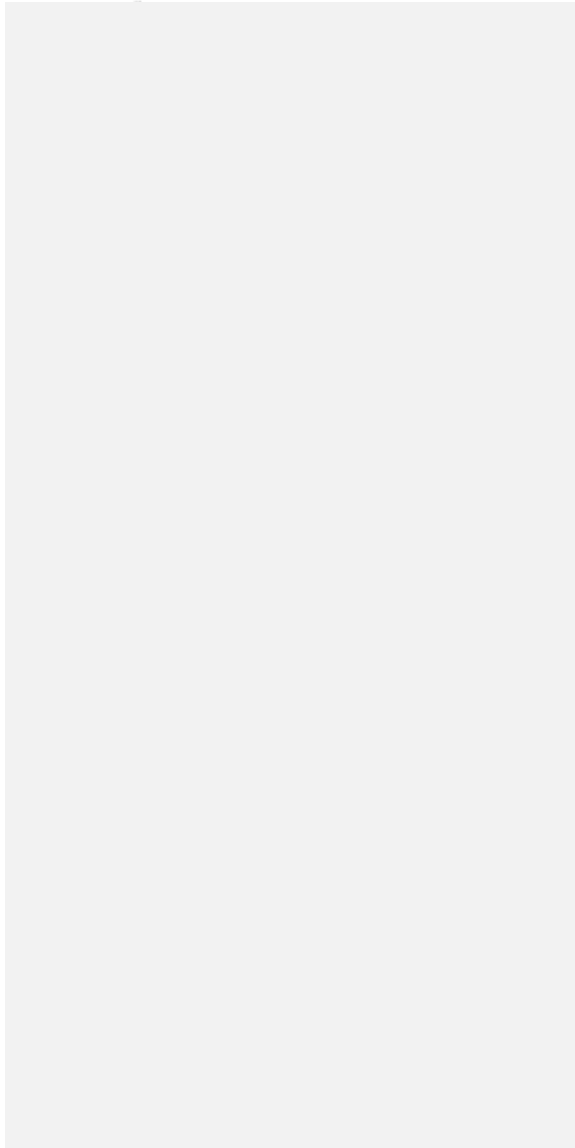
Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Östlich Bahnhofstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung (Nachverdichtung) dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 2.527 m². Damit wird die Voraussetzung erfüllt.

Ein gesetzlicher Ausschlussgrund, insbesondere nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB, liegt nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren kann grundsätzlich von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Auszug aus dem Amtsblatt vom 18.02.2026 zur Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



„Östliche Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 11.02.2026 gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha und liegt nördlich des Ortszentrums der Kernstadt Niederstetten. Es handelt sich um eine teilweise bebaute Fläche mit einer Lagerhalle am Ostrand. Diese soll im Zuge der Baureifmachung abgebrochen werden. Der Großteil des Plangebiets liegt bereits brach. Der Geltungsbereich grenzt im Westen und Süden an die Wohnbebauung der Bahnhofstraße bzw. an die Bahnhofstraße selbst. Im Norden grenzen Flächen mit Baumbestand an und im Osten gibt es Kleingärten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Niederstetten:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Niederstetten: Flst.-Nr.: 218 (teilweise), 219/3 (teilweise), 222 (teilweise), 226/1 (teilweise), 226/2 (teilweise)

Der Geltungsbereich wird damit wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 218, die Ostgrenze des Flurstücks Nr. 219, die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 3237 auf 4,29 m und anschließend durch eine Parallele zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 219 im # Abstand von 4,00 m bis zum Flurstück Nr. 218, weiter durch die Nordgrenze von Flurstücks Nr. 218 nach Osten bis zum Flurstück Nr. 217/2,
- im Osten begrenzt über eine Länge von 47,41 m eine Gerade im Winkel von 84,91° nach Süden den Geltungsbereich,
- im Süden geht die Begrenzung im rechten Winkel gerade nach Westen auf 17,06 m Länge, anschließend rechtwinklig einer Geraden nach Süden entlang bis zum Flurstück Nr. 235, dann der Grenze von Flurstück Nr. 235 nach Westen und anschließend auf 7,00 m nach Süden und weiter im rechten Winkel bis zum Flurstück Nr. 223, folgt der nördlichen Grenze von Flurstück Nr. 223 um 9,28 m, dann rechtwinklig nach Norden auf 12,44 m Länge und im rechten Winkel nach Westen bis zum Flurstück Nr. 226/2, folgt der südlichen Grenze von Flurstück Nr. 226/2 nach Westen und schließlich entlang dieser in Verlängerung bis zum Flurstück Nr. 3234,
- im Westen begrenzt zunächst die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 226/2 den Geltungsbereich, dann die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 226/1 auf 2,93 m Länge, anschließend eine Gerade nach Osten im Winkel von 91,45° bis zum Flurstück Nr. 218 und die Westgrenze von Flurstück Nr. 218 Richtung Norden.

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Östlich Bahnhofstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. 13a BauGB

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Niederstetten hat am 11.02.2026 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Östlich Bahnhofstraße“ gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) aufzustellen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da eine ehemals gemischt genutzte Fläche im Siedlungsbereich neu geordnet und bebaut werden soll. Im beschleunigten Verfahren wurde von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Am 11.02.2026 hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO



Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Östlich Bahnhofstraße“, genodet, ohne Maßstab, 23.07.2025

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich Bahnhofstraße“ die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum in zentraler Lage im Kernort mit guter Anbindung an die private und öffentliche Versorgung. Nördlich des Zentrums von Niederstetten weist der Flächennutzungsplan zwischen der Bahnhofstraße und dem östlich hangabwärts gelegenen Gartenweg bereits Mischbauflächen sowie eine 1,16 ha große Mischbaufläche Planung aus. Dieser insgesamt rund 2,6 ha große Bereich ist Großteils unbebaut und wird heute durch Kleingärten genutzt. Im Sinne der Innenentwicklung strebt die Stadt Niederstetten langfristig die bauliche Erschließung dieser Flächen an. Dafür wurde für die Stadt Niederstetten im Jahr 2020 vom Büro schreiberplan der städtebauliche Vorentwurf „Hofäcker/ Leimengrube“ erarbeitet. Aufgrund fehlender Flächenzugriffe wird eine Entwicklung in Bauabschnitten erfolgen. Als erster Bauabschnitt soll im Westen des Entwicklungsbereichs bzw. östlich der Bahnhofstraße eine Fläche mit 0,25 ha für Wohnzwecke erschlossen werden, welche sich bereits im Eigentum der Stadt befindet. Eine gemischte Nutzung – wie im Flächennutzungsplan ausgewiesen – wäre auf Grund der starken Hanglage und der benachbarten Wohnnutzung jedoch nur erswert umsetzbar. Entgegen dieser Ausweisung soll deshalb im ersten Bauabschnitt ein Wohngebiet für fünf bis acht Wohneinheiten entstehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich Bahnhofstraße“ wird von der Bahnhofstraße erschlossen und wurde durch landwirtschaftliche Gebäude mit Lagerhalle, weiteren Nebengebäuden sowie durch ein Wohnhaus gemischt genutzt. Zwei Gebäudekomplexe sind bereits seit längerem abgebrochen. Nur die Lagerhalle mit angebautem Schuppen im Osten des Geltungsbereichs besteht derzeit noch. Die Freiflächen, welche durch die Abbrüche entstanden, sind inzwischen von Schotterbereichen, ungeordneten Lagerplätzen und vereinzelt Vegetationsbestand geprägt. Das Plangebiet liegt nun überwiegend brach und bedarf einer planerischen Neuordnung zur Nutzbarmachung. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Erschließung und Bebauung der fünf Wohngrundstücke. Dazu ist die Aufstellung des Bebauungsplans mit Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets erforderlich. Grundlage der Entwicklung ist der städtebauliche Entwurf vom 23.07.2025, erstellt durch das Büro schreiberplan GmbH, Stuttgart.

Umweltbezogene Informationen

1. Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebiets „Östlich Bahnhofstraße“ (02.04.2025)

CDM Smith SE, Nürnberg

Im Geotechnischen Bericht sind Aussagen zu angetroffenen Baugrundsichten, zur bodenmechanischen Beschaffenheit der Böden im Plangebiet, ihrer Bodenkennwerte mit Einteilung in Bodengruppen und Verdichtbarkeits-/ Frostempfindlichkeitsklassen sowie eine abfallrechtliche Voreinstufung des Bodens enthalten. Es werden Aussagen zur Wasserdurchlässigkeit und zum Grundwasser getroffen und Hinweise zur Bauausführung gegeben.

2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP, 06.08.2025)

KLÄRLE GmbH, Weikersheim

In der „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“, wird untersucht, ob die Umsetzung des Bebauungsplans gegen Verbote gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstößt und wenn ja, wie diese vermieden werden können. Im Rahmen der SaP wurden im Jahr 2024 Untersuchungen zu allen Arten und im Speziellen zu den Artengruppen der Vögel, Reptilien und der Fledermäuse durchgeführt sowie Auswirkungen des Vorhabens auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten ermittelt. Im Untersuchungsgebiet wurden 13 Brutvogelarten kartiert. Fledermäuse wurden im Gebiet nicht gefunden, jedoch (ungenutzte) Habitatstrukturen. Es wurden keine Reptilien nachgewiesen. Für die Vogelarten und Fledermäuse werden in der saP Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung von eventuellen Gefähr-

dungen benannt (Zeitliche Beschränkung von Rodungen / der Baufeldräumung, Gebäudekontrolle vor Abriss, Vergrümpfung Reptilien/ Schmetterlinge, Habitatverbessernde Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel, Beleuchtung, Gebäudeplanung, Gartengestaltung). Als vorgezogener Ausgleichsmaßnahme (CEF) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) sind Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse anzubringen. Unter Beachtung der CEF- Maßnahme und der konfliktvermeidenden Maßnahmen kann für die Arten eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

3. Schallimmissionsprognose (20.01.2026)

KURZ und FISCHER GmbH, Winnenden

In der schalltechnischen Untersuchung werden die möglichen Einwirkungen von umliegendem Verkehrslärm und Anlagenlärm aus Gewerbegebietsflächen auf das Baugebiet sowie die schalltechnischen Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs ausser dem untersucht und behandelt. Aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden für das Plangebiet keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der sehr geringe zusätzliche Verkehrslärm aus dem Plangebiet wird im Gutachten als unerheblich festgestellt.

Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Östlich Bahnhofstraße“ (Fassung vom 11.02.2026) wird mit Begründung und Anlagen (inkl. Geotechnischer Bericht, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Schallimmissionsprognose, Städtebaulicher Entwurf) in der Zeit vom

25.02.2026 bis einschließlich 27.03.2026

auf der Homepage der Stadt Niederstetten unter www.niederstetten.de (> Leben & Wohnen > Bauen & Wohnen > Bauleitpläne im Beteiligungsverfahren) oder direkt unter <https://www.niederstetten.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bauleitplaene-im-beteiligungsverfahren> eingestellt. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich bei der Stadtverwaltung Niederstetten, Albert-Sammt-Str. 1, 97996 Niederstetten, 2. OG, Zimmer 18 während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Diese sind

- Montag: 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr
- Dienstag: 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr
- Mittwoch: 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr
- Donnerstag: 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr
- Freitag: 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Telefonische Terminvereinbarungen sind außerhalb dieser Öffnungszeiten möglich. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist (25.02.26-27.03.26) können Stellungnahmen elektronisch per E-Mail an planung@schreiberplan.de übermittelt werden oder bei Bedarf schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird darauf hingewiesen, dass ein Bauleitplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlicher Sitzung beraten und entschieden werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift der Verfasserin bzw. des Verfassers zweckmäßig. Die eingereichten Stellungnahmen werden dem Gemeinderat anonymisiert zur Prüfung und Abwägung vorgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Niederstetten, den 18.02.2026



Heike Naber,
Bürgermeisterin

2.2. Regionalplan

Gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Rechtskraft seit 03.07.2006) ist Niederstetten als Kleinzentrum definiert. Der Kernort Niederstetten wird als Siedlungsbereich (Vorranggebiet) eingestuft. Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur soll die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus im Kernort von Niederstetten verstärkt vollzogen werden (Regionalplan Kap. 2.4.1).

Auf Grundlage der im Städtebaulichen Entwurf (s. Kapitel. 5) als Vorschlag ausgewiesenen Bauplätze für Einfamilienhäuser u.a. für Familien können mindestens fünf Wohneinheiten im Gebiet „Östlich Bahnhofstraße“ entstehen. Setzt man je Einfamilienhaus 1,5 Wohneinheiten an, können insgesamt bis zu acht Wohneinheiten errichtet werden. Bei einer aktuellen Belegungsdichte von 2,0 Einwohnern pro Wohneinheit für Niederstetten (StaLa, 31.12.2023) entspricht dies einer Einwohnerzahl von ca. 16 Einwohnern. Daraus ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 64 Einwohnern pro Hektar, bezogen auf das Plangebiet mit 0,25 ha Größe. Diese Wohndichte übersteigt die für Niederstetten festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von 45 Einwohnern pro Hektar.

2.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Niederstetten 2020 (in 8. Änderung, wirksam seit dem 06.09.2023) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans und direkt umliegend eine gemischte Baufläche Flächen dar. Östlich grenzt eine geplante gemischte Baufläche an. Nordöstlich des Plangebiets sind in einem Abstand von ca. 30 m gewerbliche Bauflächen (Bestand) ausgewiesen. Im Westen verläuft die Bahnlinie.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet für „Östlich Bahnhofstraße“ weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ab. Gemäß der Funktion eines Kleinzentrums im Ländlicher Raum, das von einem Nebeneinander von Arbeiten, Versorgung und Wohnen geprägt ist, weist der FNP eine gemischte Baufläche für das Zentrum des Kernorts aus. Entgegen dieser Ausweisung soll in der straßenabgerückten Hanglage zwischen den Bestandswohngebäuden jedoch ein Wohngebiet entstehen, das der Deckung des Wohnraumbedarfs dient. Eine tatsächlich gemischte Nutzung, wie es das Mischgebiet vorsieht, wäre auf Grund der topografischen Situation und der benachbarten Nutzung im Plangebiet nur erschwert umsetzbar. Um das Zentrum der Kernstadt zu stärken sollen zudem gemischte Nutzungen vorrangig im zentralen Ortskern und direkt entlang von Straßen entwickelt werden.



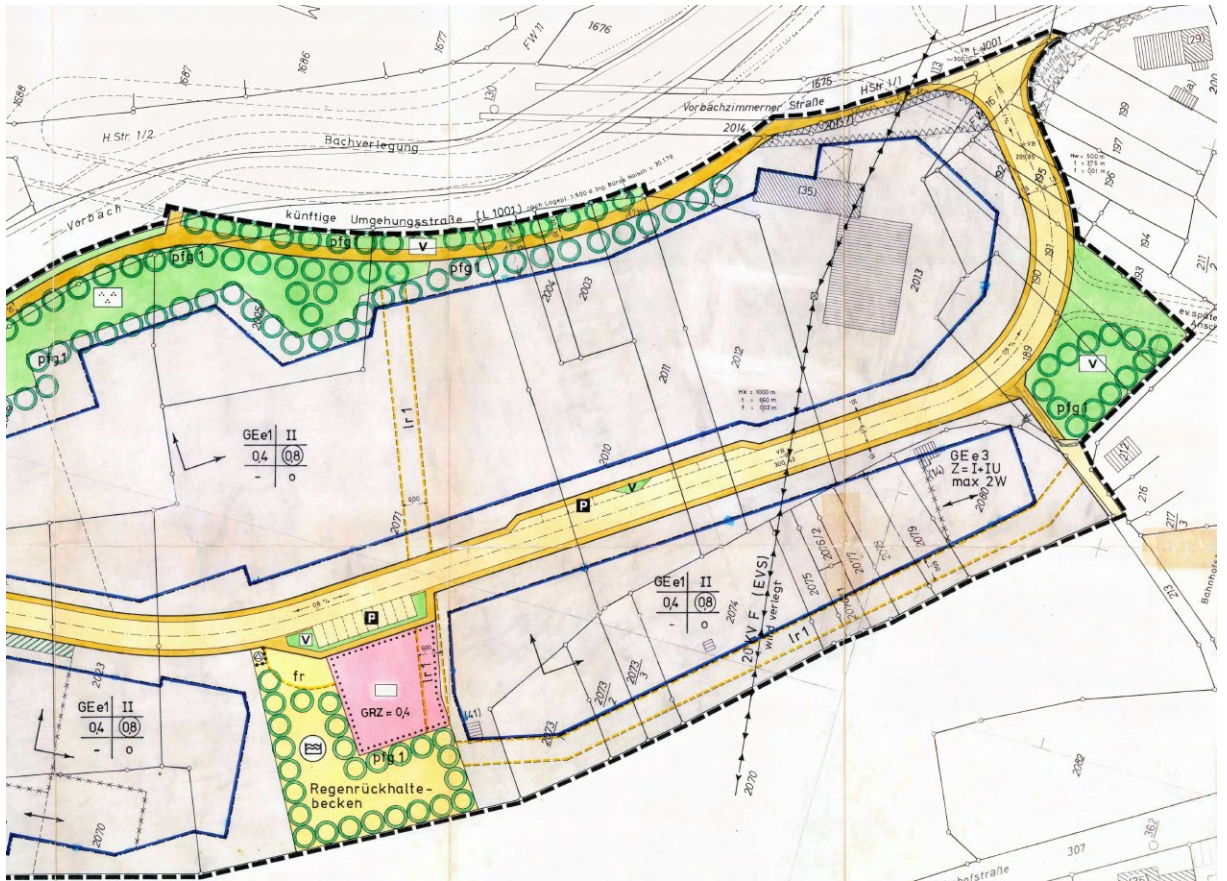
Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020, genordet, ohne Maßstab

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Mit Entwicklung des Baugebiets „Östlich Bahnhofstraße“ werden untergenutzte Brachflächen wieder städtebaulich geordnet.

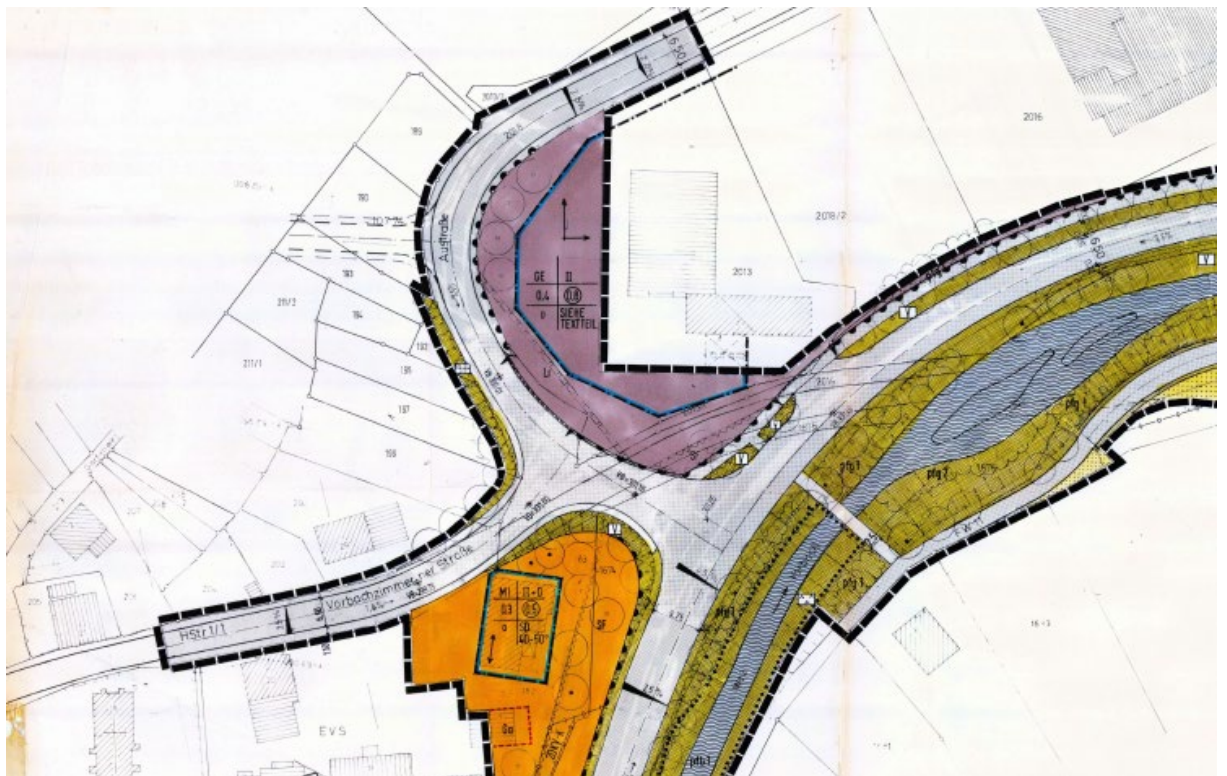
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und die neu ausgewiesene Wohnbaufläche bei der nächsten Fortschreibung berücksichtigt.

2.4. Weitere über- und nebengeordnete Planungen

Nordöstlich des Geltungsbereichs grenzen die Bebauungspläne „Kleingewerbegebiet Vorbachtal I“ (1978) und „L1001 Niederstetten Nord“ (2015) an, die für die Flächen an der Austraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) und ein Gewerbegebiet (GE) festsetzen. Zulässige Betriebe sind hier eingeschränkt (Betriebswohnungen, Bürogebäude, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben nach § 8 BauNVO) und Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig sind, sind nicht zulässig.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Kleingewerbegebiet Vorbachtal I“



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „L1001 Niederstetten Nord“

2.5. Schutzgebiete, Hochwasserschutz, Lärmschutz Heeresanlagen Niederstetten

Das Plangebiet liegt innerörtlich. Die nächsten Schutzgebiete (FFH-Gebiet „Taubergrund Weikersheim-Niederstetten“, Landschaftsschutzgebiet „Niederstetten“) liegen westlich der Bahnlinie (Luftlinie ca. 100m) bzw. im Bereich des Vorbaches (Luftlinie ca. 235m).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten, Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebieten und den Überflutungsflächen sowie geschützten Bereichen des Vorbachs und des Frickentalbachs in Niederstetten.

Das Plangebiet befindet sich in rund 2,4 km Abstand Luftlinie zum Heeresflugplatz Niederstetten und im Abstand von rund 2,6 km Luftlinie liegt das Munitionslager Wermuthausen. Die Schallimmissionen von Anlagen in so großen Abständen verursachen in der Regel keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen. Zudem sind für den Heeresflugplatz keine Lärmkonturen oder konkrete Störungen bekannt, die in Planungsverfahren beachtet werden müssten. Ausgehend vom Heeresflugplatz Niederstetten ist jedoch mit Fluglärm, hervorgerufen durch überfliegende Luftfahrzeuge, zu rechnen.“

3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. Nr. 25),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

4. Bestandssituation

Das Plangebiet liegt aktuell überwiegend brach. Von der ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Bebauung besteht noch eine Lagerhalle mit angebautem Schuppen. Zwei Gebäudekomplexe wurden in Vorbereitung auf die Flächenentwicklung bereits abgebrochen. Die Flächen befinden sich im städtischen Eigentum.

Westlich des Plangebiets verläuft die Bahnhofstraße, die das Plangebiet an das direkte Ortszentrum um das Rathaus anschließt. Die Bahnhofstraße mündet im Westen in die Frichtentalstraße (L1020) und im Osten in die Oberstetter Straße (L1001), welche den Kernort Niederstetten an das überörtliche Straßennetz anbinden. In rund 200m Entfernung liegt nördlich des Plangebiets der Bahnhof Niederstetten (RB 88, RE 87) mit Anschluss Richtung Bad Mergentheim bzw. Crailsheim sowie die nächsten Bushalte (Linien 88b, 959, 964, 965 und 966), von wo aus v.a. die Ortsteile von Niederstetten angefahren wären.

Auf der Länge des Plangebiets beträgt die Fahrbahnbreite der Bahnhofstraße ca. 6,0 m. Entlang dieser wird auf markierten Flächen straßenbegleitend einseitig geparkt. Gehwege verlaufen beidseitig. Nördlich des Plangebiets grenzt ein steiler befestigter Fußweg an, der die Bahnhofstraße, den Gartenweg und die Austraße verbindet.

Topografisch fällt das Gelände von Westen nach Nordosten gleichmäßig um ca. 6 m von 316 m bis 310 m über Normalhöhennull erheblich ab. Im Nordosten besteht zu den Nachbarflurstücken Nr. 2019, Nr. 220 und Nr. 226/1 ein sprunghafter Höhenunterschied von 1-2 Metern, welcher derzeit mit Stützmauern abgefangen wird. Westlich der Bahnhofstraße liegt das angrenzende Gelände des Baufachhandels (BAGeno Raiffeisen) um 6-7 Meter erhöht.

Die benachbarte Bebauung östlich der Bahnhofstraße wird südlich von Einfamilien- und Doppelhäusern, nördlich zunächst von Doppelhäusern und anschließend von größeren Mehrfamilienhausstrukturen mit vier Geschossen geprägt. Alle Gebäude verfügen über ein meist ausgebautes Satteldach. Direkt angrenzend steht auf dem Flurstück Nr. 226/1 ein Garagenbau mit Satteldach, welches dem Wohngebäude Nr. 38 zugehörig ist. Im Zuge eines Flächentauschs im Jahr 2024 mit diesen privaten Eigentümern konnte die Stadt die Zufahrbarkeit des Plangebiets zwischen der privaten Garage und dem Wohnhaus sichern und mit dem städtebaulichen Entwurf und der Erschließungsplanung abstimmen.



Luftbild im Bereich des Bebauungsplans, genordet, ohne Maßstab, Quelle: LUBW/LGL 2024, vom 11.12.2024.

5. Städtebaulicher Entwurf

Für das Plangebiet hat das Büro *schreiberplan* GmbH, Stuttgart einen städtebaulichen Entwurf (Stand 23.07.2025) erarbeitet, der eine unabhängige Erschließung als ersten Bauabschnitt der Entwicklungsfläche „Hofäcker/ Leimengrube“ ermöglicht und eine Bebauung mit Einfamilienhäusern auf fünf Grundstücken vorschlägt.

Der städtebauliche Entwurf sieht zunächst eine neue Stichstraße A von der südwestlichen Bahnhofstraße kommend (zwischen dem bestehendem Wohngebäude Nr. 38 und der nördlichen Garage) vor, die mit einer Stichstraße B nach Norden und einer abschließenden Wendeanlage für Pkws endet. Die Straßen sind in Form von Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die Fahrbahnprofile betragen 5,50 Meter (Straße A) und 5,05 (Straße B) Meter. Außerhalb von privaten Zufahrtsbereichen könnten ca. 2-3 Besucher-Pkws längs der Straße A parken. Alternativ ist bei den etwas größeren Grundstücken nördlich der Straße A je mind. 1 weiterer Besucherstellplatz auf privaten Flächen möglich. Die Müllentsorgung wird über einen temporären Abstellplatz und von der Bahnhofstraße aus (max. 15 m Abhol-Entfernung) organisiert, sodass keine Müllfahrzeuge in die Stichstraßen einfahren. In Verlängerung der Stichstraße A wird nach Nordosten eine Fußwegverbindung vorgehalten, die zukünftig die Bahnhofstraße bzw. das Plangebiet an das spätere Entwicklungsgebiet „Hofäcker/ Leimengrube“ anbinden soll. Ein Wohngebäude ist südlich der Straße A angeordnet und vier weitere allseitig um die hofartige Wendeanlage am Ende der Straße B.

Im Plangebiet ist eine ortstypische Einfamilienhausbebauung (inkl. Einliegerwohnungen) mit zwei Vollgeschossen und überwiegend Satteldächern inkl. eines Sockel- bzw. Kellergeschosses vorgesehen. Die Gebäudehöhenentwicklung staffelt sich den Hang hinunter und nimmt Bezug auf die Nachbarbebauung. Die Gebäude orientieren sich meist mit der Giebelrichtung senkrecht zum nach Nordosten abfallenden Hang, lediglich das zentrale Wohngebäude an der Ecke der Straßen A und B steht als umlenkende Geste mit dem Gebiet parallel zum Hang. Diese Giebelausrichtung bietet überwiegend die Möglichkeit für eine optimierte Positionierung für PV-Anlagen auf den Dächern. Diese ist auch im städtebaulichen Vorentwurf für „Hofäcker/ Leimengrube“ begründet, bei der die Ausrichtung mit den vorgesehenen Einfamilien- und Doppelhäusern fortgeführt werden soll.

Gartenbereiche können überwiegend nach Südosten orientiert und mit Hecken zum öffentlichen Raum und den Nachbarn abgegrenzt werden. Die Wohngebäude im Nordosten haben den Gartenbereich aufgrund der stark abfallenden Topographie im Geschoss unterhalb der Zufahrtsstraßen. Der städtebauliche Entwurf sieht für das Grundstück im Nordwesten eine Anschüttung um rund 1,5 Meter zum Bestandsgelände vor, um das Geländeniveau den Nachbargrundstücken im Westen und Norden anzupassen. Alle Geländesprünge sollen mit Natursteinmauern oder Böschungen abgefangen werden.

Baumsetzungen von mindestens einem Baum je Grundstück entlang der Straße A, an der hofartigen Wendeanlage und zur zukünftigen Erschließungsstraße des Gebiets „Hofäcker/ Leimengrube“ am Ostrand der Plangebiets tragen zur Begrünung des Straßenraums bei.

Die privaten Kfz-Stellplätze können als Garagen oder Carports neben bzw. angrenzend an den Wohngebäuden sowie als nicht überdachte Stellplätze auf den privaten Grundstücken angeordnet werden. Die Stellplätze der zwei Grundstücke im Nordosten sollen auf Grund der Hanglage mit einem Gartengeschoss unterbaut werden (s. Schnitt A-A).

Der Städtebauliche Entwurf mit Stand vom 23.07.2025 bildete die Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf.



Lageplan und Schnitte zum Städtebaulichen Entwurf mit Stand vom 23.07.2025

6. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an das bestehende Leitungsnetz in der Bahnhofstraße und im nördlichen Fußweg (Flurstück Nr. 3237) angeschlossen, sodass die Ver- und Entsorgung sowie die Löschwasserversorgung gesichert sind. Die bestehenden Leitungen im Plangebiet (Telekommunikation, Strom, Gas) befinden sich innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche/ Abstellfläche zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen) und sollen im Plangebiet entsprechend des Bedarfs ausgebaut werden.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem, wird jedoch vorübergehend noch an den bestehenden Mischwasserkanal des nördlichen Fußwegs (Flurstück Nr. 3237) angeschlossen, da dies der derzeit einzige mögliche Anschluss im Freispiegel ist. Mit der zukünftigen Erschließung des Entwicklungsgebiets „Hofäcker/ Leimengrube“ soll der weitere Ausbau eines Trennsystems vorgenommen und das Plangebiet dort neu angeschlossen werden.

Niederschlagswasser von privaten Flächen wird vorrangig in Brauchwasserzisternen gesammelt. Niederschlagswasser Straßenflächen werden in den Regenwasserkanal eingeleitet und dem bestehenden Mischwasserkanal des nördlichen Fußwegs (Flurstück Nr. 3237) zugeleitet, bis das Plangebiet an das zukünftige Trennsystem angeschlossen werden kann.

Die Entwässerung der Hanggeschosse bzw. Untergeschosse ist im Freispiegelgefälle nicht möglich, so dass Hebeanlagen zur Entwässerung dieser installiert werden müssen.

7. Boden und Baugrund

Nach dem geologischen Basisdatensatz des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) bildet im Plangebiet Holozäne Abschwemmmassen den oberflächennahen Baugrund. Diese werden als schluff, wechselnd tonig bis sandig, mehr oder weniger humos, z. T. schwach kalkhaltig, graubraun bis gelbbraun (Material umgelagerter Kulturböden), lokal mit grusigen/kiesigen Einschaltungen beschrieben. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) sowie mit Setzung aufgrund bindiger kompressibler Lockergesteine ist zu rechnen (s. Hinweis Nr. III, 2.).

Für das Plangebiet wurde eine geotechnische Untersuchung durch das Büro CDM Smith SE aus Nürnberg erstellt (s. Anlage 1). Zur Baugrunderkundung wurden drei Kleinbohrungen und zwei Bohrsondierungen im Rammkernbohrverfahren ausgeführt sowie bodenmechanische und umwelttechnische Laboruntersuchungen durchgeführt. Den Erkundungsergebnissen zufolge liegt zunächst ein 10-20 cm mächtiger Oberboden vor. Der darunter anstehende Untergrund besteht aus groben (50cm) und feinen Aufschüttungen (1,2m), gefolgt von quartäre bzw. holozäne Abschwemmmassen (1,9m-4,3m) und ein Festgestein des Mittleren Muschelkalks (10cm) vor. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die Bodenbeschaffenheit enthalten.

Grundwasser wurde im Zuge der Erkundungen im Februar 2024 (CDM Smith SE, Nürnberg, Stand vom 02.04.2025, Anlage 1 zur Begründung) nicht angetroffen. In den Schichten mit erhöhtem Feinkorngehalt (feinkörnige Auffüllung, quartäre, holozäne Abschwemmmassen) ist mit zeitlicher und örtlicher Stauwasserbildung zu rechnen.

Aufgrund der zu geringen Wasserdurchlässigkeit der Böden wird von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgesehen. Zisternen für das Niederschlagswasser von Dachflächen werden vorgeschrieben.

Umgang mit Böden und Erdmassenausgleich

Gemäß Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) soll der bei der Bebauung anfallenden Aushub vor Ort verwendet werden.

Die Straßen-, Gebäudeeingangshöhen und Gartenbereiche wurden im Städtebaulichen Entwurf und dem Bebauungsplan so gewählt, dass der Aushub im Plangebiet voraussichtlich vollständig wieder eingebaut werden kann.

Für die öffentlichen Erschließungsflächen kann ein Erdmassenausgleich im Plangebiet nachgewiesen werden. Die auf den Privatflächen anfallenden Erdmassen können (je nach Umfang) ganz oder teilweise innerhalb der privaten Grundstücke verwertet werden.

7.1. Altlasten und Archäologische Funde

Im Plangebiet sind keine Altlasten zu erwarten. Sollten sich im Verlauf der Planung oder während künftiger Bauarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Belastungen durch Altlasten ergeben, ist das Umweltschutzamt (Landratsamts Main-Tauber-Kreis) beizuziehen. Die darauffolgenden Eingriffe sind abzustimmen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch folgende Lärmimmissionen betroffen:

- Straßenlärm durch den Verkehr der Bahnhofstraße und dem Schienenverkehr,
- Gewerbelärm des vorhandenen Gewerbebetriebs BAGeno Raiffeisen eG sowie der gewerblich genutzten Flächen im Bereich „Kleingewerbegebiet Vorbachtal I“ und im Bereich an der L 1001 (u.a. ein Netto-Markt)

Das Ingenieurbüro Kurz & Fischer aus Winnenden erarbeitete eine Schallimmissionsprognose (Voruntersuchung), in welcher die oben genannten Immissionen untersucht wurden (s. Anlage 3). Dabei wurden die Ein- und Auswirkungen auf die vorgesehenen schützenswerten Nutzungen ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse sind in Gutachten Nr. 15657-01 vom 20.01.2026 dargelegt und sind im Folgenden zusammengefasst.

Verkehrslärm

Zur Beurteilung des Verkehrslärms werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts herangezogen, sowie die Orientierungswerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts herangezogen.

Zur Berechnung der einwirkenden Lärmbelastungen wird die zukünftige Verkehrsbelastung mit Prognosejahr 2040 betrachtet.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an den Fassaden der geplanten Gebäude (gem. Städtebaulichem Entwurf), die zur Bahnhofstraße und zu den Bahnanlagen orientiert sind, Geräuscheinwirkungen von bis zu 55 dB(A) am Tag und von 47,5 dB(A) in der Nacht eintreten und damit die o.g. Orientierungswerte der DIN 18005 nachts überschritten werden. Jedoch ist die Überschreitung entsprechend der leicht höheren Werte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) noch zumutbar und liegt unter der Schwelle für erhebliche Belästigungen. Bei Einhalten dieser Werte kann entsprechend der Empfehlung des Gutachtens auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Die geplante Bebauung erzeugt selbst ebenfalls Verkehr. Hinsichtlich des Mehrverkehrs im öffentlichen Straßenraum ist angesichts der sehr geringen Anzahl neuer Wohnnutzungen mit einem untergeordneten zusätzlichen Fahrverkehr von weniger als 50 Fahrten am Tag zu rechnen. Die Erhöhung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm für die schützenswerte Nachbarschaft ist daher unerheblich.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung des Gewerbelärms wurde die tatsächliche Betriebstätigkeit des vorhandenen, östlich des Plangebiets gelegenen Gewerbebetriebs BAGeno Raiffeisen eG und der Einzelhandelsnutzung an der L 1001 (u.a. Netto-Markt) untersucht und dabei der Gewerbeverkehr auf den Grundstücken, An-/ Abfahrten, Verladevorgänge, sowie Emissionen von (Haus-) Technischen Anlagen konkret betrachtet.

Zusätzliche Geräuscheinwirkungen der Gewerbebegebietsflächen wurden in der vorliegenden Untersuchung mit folgenden pauschalierenden Ansätzen für die Schallabstrahlung berücksichtigt:

- Gewerbegebiet „Kleingewerbegebiet Vorbachtal I“:
Schallleistung $LW'' = 60 \text{ dB(A) je m}^2 \text{ tags}$ und $LW'' = 50 \text{ dB(A) je m}^2 \text{ nachts}$.
- Gewerbliche Nutzungen an der Vorbachzimmerner Straße:
Schallleistung $LW'' = 60 \text{ dB(A) je m}^2 \text{ tags}$ und $LW'' = 50 \text{ dB(A) je m}^2 \text{ nachts}$.

Die Untersuchungsergebnisse der Immissionsberechnungen zeigen, dass die maßgeblichen, gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet, unter Berücksichtigung einer bestimmungsgemäßen Nutzung der vorhandenen Gewerbebegebietsflächen außerhalb des Plangebietes, im Tagzeitraum (max. 52 dB(A) Höchstpegel an der zugewandten Fassade) und in der Nacht (max. 40 dB(A) Höchstpegel an der zugewandten Fassade) eingehalten werden.

Somit ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit keinen Einschränkungen für die bestehenden Gewerbebegebietsflächen durch das heranrückende Bebauungsplangebiet zu rechnen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

9. Artenschutz

Zur Untersuchung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Bereich des Plangebiets beziehungsweise des artenschutzrechtlichen Eingriffs durch die Umsetzung des Bebauungsplans, wurde eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“ durch das Büro KLÄRLE GmbH aus Weikersheim erstellt (s. Anlage 2, Stand: 06.08.25). Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob und in welchem Umfang das Untersuchungsgebiet eine Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten oder Artengruppen aufweist und welche Konflikte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten könnten.

Das Plangebiet sowie die unmittelbar angrenzenden Bereiche wurden zur Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf mögliche Vorkommen und Betroffenheit der Tierartengruppen bzw. Tierarten mit Schwerpunkt bei Reptilien, Vögeln und Fledermäusen untersucht.

Dabei wurde festgestellt, dass die Umsetzung des Bebauungsplans Eingriffe für die Feldfledermäuse, baumfreibrütende Vögel und vereinzelt Höhlenbrüter nach sich zieht. Im Planbereich konnten keine Reptilien nachgewiesen werden. Ein Vorkommen auf den für das Planvorhaben vorgesehenen Flächen und der näheren Umgebung kann daher hinreichend ausgeschlossen werden.

Für die betroffenen Tierartengruppen der Fledermäuse und der Vögel werden in der saP Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie eine vorgezogene Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) vorgeschlagen, die die Beeinträchtigungen geschützter Tierarten ausgleichen können. Diese sind in den Bebauungsplan als Hinweise eingearbeitet.

1. Zeitliche Beschränkung von Rodungen / der Baufeldräumung

Gehölzfällungen sind nur außerhalb der Brutzeit von gebüsch- und gehölzbrütenden Vogelarten, also im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Bei der Fällung von Höhlenbäumen sind diese im Vorfeld von einer fachkundigen Person auf Besatz mit geschützten Tierarten zu kontrollieren. Falls Fledermäuse oder Vögel aufgefunden werden, sind diese zu vergrämen.

Da bis zur Baufeldräumung Haselmäuse zuwandern könnten, ist durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen, ob Freinester vorhanden sind.

2. Gebäudekontrolle vor Abriss

Die Gebäude waren 2024 weder von Vögeln noch von Fledermäusen bewohnt. Da die Gebäude jedoch potentiell als Habitat genutzt werden können, sind die Hallen vor dem Abriss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren.

3. Vergrämung Reptilien / Schmetterlinge

Das Planungsgebiet entspricht den Habitatansprüchen von Zauneidechse und Schlingnatter. Um eine Zuwanderung vor Baubeginn zu verhindern, sind Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen.

Eine Zuwanderung des Nachtkerzenschwärmers kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Raupenfutterpflanzen müssen vor Baubeginn auf ein Vorkommen kontrolliert werden oder die Vegetation kann kurz gehalten werden.

4. Habitatverbessernde Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel

Zur Verbesserung der Lebensraumsituation für Fledermäuse und Vögel sind pro Baugrundstück mindestens ein Baum und Strauch als Nahrungshabitat zu pflanzen. Es sollten Hecken bzw. Baumreihen als Leitlinie zwischen Quartieren in der Stadt und dem nördlich gelegenen Feldgehölz erhalten bleiben. Es sind Vogel-nährgehölzen in die geplante Begrünung zu integrieren.

Der Verlust von Habitatmöglichkeiten ist durch vier Fledermauskästen und zwei Vogelnistkästen im Umfeld auszugleichen (CEF 1).

5. Beleuchtung

Um die Störung von lichtempfindlichen Säugetieren und Vögeln sowie von Wirbellosen zu vermeiden, ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden. Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) und die Vermeidung von horizontaler oder nach oben gerichteter Abstrahlung zu vermeiden.

6. Gebäudeplanung

Bei der Gebäudeplanung sind Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln, v.a. an Glasscheiben und spiegelnden Materialien zu berücksichtigen.

7. Gartengestaltung

Schottergärten sind untersagt. In den Garten- und Grünflächen sind wasserundurchlässige oder nicht durchwurzelbare Materialien zu verwenden. Die Umzäunung soll eine Bodenfreiheit von mindestens 15cm aufweisen. Mauern sind als Trockenmauern auszuführen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans „Östlich Bahnhofstraße“ ist nach erfolgreicher Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sowie der vorgezogenen Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), mit den Zielen des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) vereinbar.

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

Entsprechend der gewünschten Wohnentwicklung und der von der Bahnhofstraße abgerückten Lage des Plangebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit zwei Teilgebieten WA 1 und WA 2 festgesetzt.

Damit wird dem Bedarf nach Wohnraum im Kernort und dem Stadtgebiet Niederstetten Rechnung getragen. Der Ausschluss der Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sichert die Schaffung von Wohnnutzungen und dient zur Schaffung von Wohnqualität, da die genannten Nutzungen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind innerhalb der „Überbaubaren Grundstücksfläche für Stellplätze“ (Planeintrag St/Ca) auf Erdgeschoss- Fußbodenhöhe (EFH EG) nur nicht überdachte Stellplätze und Carports zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO), um die Blickbezüge und die Aussichten vom zentralen Wohnhof aus hangabwärts, sowie die Durchlüftung zu gewährleisten. Im unteren Hanggeschoss (Vollgeschoss auf Gartenniveau hangabwärts) können hier (im Zuge einer Unterbauung der Stellplatzfläche) alle baulichen Nutzungen gem. WA 2 errichtet werden, v.a. auch Wohnräume.

10.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 18 und § 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß kombiniert mit maximal zulässigen First- und Gebäudehöhen (FH max. für SD und GH max. für FD) definiert.

Grundflächenzahl GRZ

Die festgesetzte GRZ in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 von maximal 0,4 entspricht dem Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. Es wird dadurch eine aufgelockerte Bebauung, wie sie im ländlichen Raum ortstypisch ist, ermöglicht.

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,5 überschritten werden. Diese Obergrenze entspricht dem gewünschten Charakter des Gebiets mit ausreichend großen privaten Freiflächen trotz kleinerer Grundstücke. Gleichzeitig wird damit einer zu hohen Versiegelung begegnet.

Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Städtebaulichem Entwurf auf maximal zwei festgesetzt.

Die Gebäudehöhe im gesamten Plangebiet wird durch maximal zulässige Firsthöhen für Satteldächer und eine maximale Gebäudehöhe für Flachdächer geregelt. Um eine harmonische und städtebaulich verträgliche Einfügung zu gewährleisten, wurden für jede überbaubare Grundstücksfläche separat maximale Firsthöhen oder eine maximale Gebäudehöhe bezogen auf Normalhöhennull (üNHN) festgelegt. Diese leiten sich aus der stark

nach Osten abfallenden topografischen Situation und der geplanten Straßenhöhe, sowie der maximalen Geschossigkeit und den zulässigen Dachneigungen ab.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe zusammen mit der zulässigen ortsbildtypischen Dachneigung von 30° bis 48° (s. Kapitel 11.1) ermöglichen den Ausbau und die Nutzung der Dachgeschosse und wahren gleichzeitig die im Wesentlichen gewünschte zwei- bis dreigeschossige Erscheinung der Gebäude (bergseitig/ straßenseitig erscheinen die Gebäude maximal 2-geschossig, talseitig 2- bis 3-geschossig). Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll innerhalb der „Überbaubaren Grundstücksflächen für Stellplätze“ (St/Ca) eine eingeschossige Unterbauung der Stellplätze mit einem Hanggeschoss als untergeordneter Flachdachbau zwischen den Hauptgebäuden möglich sein.

10.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird in Form von Baugrenzen oder einer Baulinien geregelt. Diese werden pro Baukörper und mit einem Spielraum zur im Entwurf dargestellten Grundfläche festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen/ -linien ist die Errichtung der entsprechend des städtebaulichen Entwurfs möglich.

Die baukörperbezogenen Baugrenzen und Baulinie gelten ober- und unterirdisch, somit werden die Eingriffe ins Erdreich gemindert.

Um bei der Grundriss- und Freiraumgestaltung größere Gestaltungsmöglichkeiten zu bekommen, ist berücksichtigt worden, dass Freisitze (Balkone, Terrassen etc.) die Baugrenzen überschreiten dürfen. Das Maß der Überschreitung durch Terrassenüberdachungen, Balkone und Wintergärten wird dabei als Maximalwert festgelegt. So sollen die Proportionen der geplanten Gebäude nicht durch weit herausragende Überdachungen, Balkone und Wintergärten verschoben werden und die straßenseitige Erscheinung der Fassadenfläche begrenzt werden.

Innerhalb des Plangebiets ist aufgrund der Randlage zum anschließenden offenen Gartenbereich im Osten und aufgrund der gegebenen Bebauungsstruktur in unmittelbarer Nachbarschaft überwiegend die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt, bei der Baukörper im Hanggeschoss auf die festgesetzte Baulinie (Grundstücksgrenze) gebaut werden müssen. Damit werden die Bebauung und die Anordnung der Stellplätze entsprechend des Städtebaulichen Entwurfs ermöglicht.

10.4. Stellung der baulichen Anlagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für alle Hauptgebäude sind Satteldächer vorgegeben. Innerhalb der „Überbaubaren Grundstücksflächen für Stellplätze“ (St/ Ca) ist für die dortigen untergeordneten Baukörper im Hanggeschoss bzw. die möglichen Carports ein Flachdach festgesetzt, einerseits um hier die notwendigen Stellplätze auf Straßenniveau zu ermöglichen, andererseits zur Dachbegrünung der Carports.

Die Stellung baulicher Anlagen ist für Satteldächer in Anlehnung an den städtebaulichen Entwurf festgesetzt und sichert eine städtebauliche Ordnung. Die Firstrichtung ist überwiegend giebelständig zum abfallenden Gelände vorgesehen. Damit orientiert sich die Längsseite der Gebäude (Traufe) zum jeweils südöstlich gelegenen Gartenbereich. Für das

zentrale Grundstück ist die Stellung der baulichen Anlage trauf- oder giebelständig zum Hang wählbar, da hier aufgrund des Grundstückszuschnitts und der weniger abfallenden Topographie der größere Gartenbereich sowohl südöstlich als auch südwestlich - wie im städtebaulichen Entwurf – angelegt werden könnte.

10.5. Flächen für nicht überdachte Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 14 BauNVO und § 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Carports

Aufgrund der topographischen Situation wird die Errichtung von Garagen und Carports im Plangebiet insofern eingeschränkt, dass sie nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Damit sollen die besonnten südlichen bzw. südöstlichen Grundstücksbereiche von diesen Anlagen freigehalten und größere Eingriffe in die Topografie vermieden werden.

Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen („Überbaubare Grundstücksfläche für Stellplätze“ St/Ca in WA 2), innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auch innerhalb der für Carports und Garagen festgesetzten Flächen (Ga/Ca) zulässig. Darüber hinaus dürfen je Grundstück maximal zwei weitere nicht überdachte Stellplätze wasserdurchlässig errichtet werden, um den Grünflächenanteil im Plangebiet hoch zu halten und so zur Verbesserung des Mikroklimas beizutragen.

Raumbildende Nebenanlagen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen, von denen eine raumbildende Wirkung ausgeht. Gemeint sind damit Anlagen wie Geräteschuppen, Gartenhäuser, Kleintierhaltung, Gewächshäuser, eingehauste Abstellflächen z.B. für Müllbehälter, Fahrräder, o.ä. Anlagen. Eine raumbildende Wirkung ist zu erwarten, wenn die Nebenanlage zumindest zur Hälfte ihres Umfangs von Wänden umschlossen und von einer Deckfläche abgeschlossen ist.

Zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung bzw. der Versiegelung innerhalb der privaten Grundstücke wird die Größe von diesen Nebenanlagen beschränkt.

Des Weiteren kann die Größe der raumbildenden Nebenanlagen innerhalb der Grundstücksflächen durch die Obergrenzen der Grundflächenzahl GRZ begrenzt sein, je nach Umfang der Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.

10.6. Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Um Eingriffe in das Gelände zu regulieren, die zur Herstellung von (ebenen) Garten- und Terrassenflächen notwendig werden, und des gestalterischen Umgangs zur Geländemodellierung, wird die Höhe von Stützmauern auf ein Maß von max. 1,20 m begrenzt. Größere Höhenunterschiede sind durch Böschungen oder weitere Stützmauern terrassiert zu überwinden.

Bei Grundstücken, auf denen eine Modellierung des Geländes mit großer Höhenentwicklung erforderlich ist, wird durch diese Vorgaben das Erstellen von hohen, abweisenden Mauerscheiben und eine Abschottung gegenüber der Nachbarschaft und dem öffentlichen Straßenbereich unterbunden, auch hin zur zukünftigen Entwicklungsfläche „Hofacker/Leimengrube“.

10.7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmung) in Form von Straßenverkehrsflächen, einem Fußweg, Abstellflächen zur vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen (wasserdurchlässiger Belag) (Ab) und Verkehrsgrünflächen fest.

Die Planung der Erschließungsstraße durch das Ingenieurbüro 3|kant, Weikersheim wird durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gesichert.

Die öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußweg sichert eine Durchwegung in das zukünftige Entwicklungsgebiet „Hofäcker/ Leimengrube“ (s. Kapitel 1.2).

Da die Verkehrsflächen im Plangebiet nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden, wird an der öffentlichen Straße eine Abstellfläche für Mülltonnen vorgesehen, welche der temporären und gesammelten Unterbringung im Rahmen der Abholzeiten durch den Entsorgungsbetrieb dienen, welcher auf der Bahnhofstraße mit den Fahrzeugen hält. Die Entfernung zwischen der Abstellfläche und der Bahnhofstraße beträgt maximal rund 15 Meter.

10.7.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Um Natur und Landschaft zu schonen und ein gesundes Mikroklima zu unterstützen, sind die Oberflächen von nicht überdachten Stellplätzen (außerhalb der „Überbaubaren Grundstücksflächen für Stellplätze“ St/Ca) mit Zufahrten, Zuwege und Terrassen wasserdurchlässig auszubilden. Durch versickerungsfähige Oberflächen können die Abflussmengen reduziert und das öffentliche Entwässerungssystem entlastet werden.

Diesem Zwecke dient auch die Festsetzung von Gründächern für Garagen und Carports, Gebäudeteile und Nebenanlagen mit flach geneigten Dächern. Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist dies zusätzlich eine entsprechende Maßnahme, um den Abfluss des Regenwassers zu verbessern und mögliche Schäden zu vermeiden (siehe auch Ver- und Entsorgung).

Zur weiteren Reduzierung der Abflussmengen des anfallenden Niederschlagswassers und zur Entlastung des öffentliche Entwässerungssystems, soll das Wasser von Satteldachflächen in unterirdischen Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Es wird ein Mindestvolumen von 4 m³ je Grundstück vorgegeben. Dies entspricht überschlägig der Größe einer Zisterne zur Gartenbewässerung für die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen und die über das Maß der baulichen Nutzung definierten Gebäudegrößen.

10.8. Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Durch das eingetragene Fahrrecht zugunsten der Gebäudeeigentümer der Bahnhofstraße 44 (Niederstetten Flurstück 220) wird die bestehende grundbuchliche Eintragung (Amtsgericht Schwäbisch Gmünd, Gemeinde Niederstetten, Nr. 3698, Einlegeblatt 1, Eintragung 2 und 3) gesichert.

Für den Anschluss des Trennsystems an den bestehenden Mischwasserkanal im nördlichen Gartenweg (Flurstück 3237) und zur Entwässerung des Plangebiets ist die Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der Stadt Niederstetten erforderlich. Dieses führt

durch das nördliche Allgemeine Wohngebiet WA 2. Das Leitungsrecht umfasst zudem auch die Bestandsmischwasserleitung, die übergangsweise noch genutzt werden kann.

10.9. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Anpflanzung von stadtklimatisch angepassten oder standortgerechten Einzelbäumen. Dabei sind klein- bis mittelkronige Laubbäume oder Obstbaum-Hochstämme zu verwenden. Über die getroffenen Festsetzungen kann eine gestalterische Qualität mit einer erhöhten Durchgrünung im Gebiet erreicht werden, die zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt. Mit Festsetzung von Einzelbäumen, die überwiegend auf Privatflächen angeordnet sind, wird die Begrünung der Vorgärten und der Straßenräume gesichert. Um einen Gestaltungsspielraum bei der Festlegung privater Zufahrtsbereiche etc. zu gewähren, kann von den festgesetzten Baumstandorten zu einem Maß von 1,50 m abgewichen werden.

Für jene Grundstücke nördlich der öffentlichen Verkehrsflächen (Straße A im Städtebaulichen Entwurf) werden Pflanzgebote für Strauchhecken (Pflanzliste Hinweis III. Nr. 8) entlang öffentlicher Verkehrsflächen formuliert. Um eine begrünende Wirkung mit der gewünschten Dichte zu erzielen, sind mind. 1 Strauchgehölz je 2,0 - 2,5 m festgesetzter Fläche auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen. Mit dieser Begrünungsmaßnahme kann der Straßenraum durch das Begleitgrün aufgewertet werden. Zufahrten, Wege und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der Pflanzgebotsfläche in begrenztem Umfang möglich, was einen Gestaltungsspielraum in der Anordnung der Parkierungsflächen auf den Grundstücken offenhält.

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen auch der Minimierung von naturschutzrechtlichen Eingriffswirkungen.

Die Vorgabe zur Gestaltung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) dient zusammen mit den Pflanzgeboten einem einheitlichen und charakteristischen Gebietsbild im Sinne einer durchgrünten Gartenlandschaft, Bodenversiegelung soll minimiert werden. Steingärten tragen nicht dazu bei und sind darum nicht zulässig.

10.10. Flächen für die Herstellung der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Herstellung der Erschließung des Baugebiets (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) erfordert Stützbauwerke – sowohl unterirdisch als auch in Form von Randweinfassungen, Betonsockel Abgrabungen, Bankette und Böschungen, welche teilweise innerhalb der privaten Grundstücke verlaufen. Diese Bauwerke, so wie Verkehrszeichen oder Anlagen zur Straßenbeleuchtung, sind von den jeweiligen Eigentümern zu dulden. Dadurch können öffentliche Erschließungsflächen im Sinne einer höheren Wirtschaftlichkeit reduziert werden.

10.11. Erdgeschoss- Fußbodenhöhe EFH (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Mit der Festsetzung der Erdgeschoss- Fußbodenhöhe (EFH EG) in Metern üNN (Abweichung + 0,50m/- 0,25 m) wird die Einbindung der Baukörper in das geplante Gelände, der Bezug zur geplanten Straßenlage und damit auch die barrierefreie Zugänglichkeit in die Gebäude ermöglicht. Zudem wird die Höhenentwicklung der Gebäude und der topographische Anschluss zum zukünftigen Entwicklungsgebiet im Osten „Hofäcker/ Leimen-grube“ berücksichtigt.

Die Erdgeschoss- Fußbodenhöhe der nordwestlichen überbaubaren Grundstücksfläche wurde zur Hoffläche um rund 60 cm angehoben, um auf den Geländeversprung zu den Nachbarflurstücken Nr. 219 und Nr. 220 zu reagieren. Die Gebäude in WA 2 entwickeln sich im nach Nordosten abfallenden Hang von der Erdgeschoss- Fußbodenhöhe aus - entsprechend des städtebaulichen Entwurfs - ein Vollgeschoss nach unten.

Über die festgesetzten EFHs wird zum einen ein möglichst geringer Eingriff ins Erdreich und zum anderen auch ein möglichst hoher Erdmassenausgleich im Gebiet vorbereitet. Weiter wird die Entwässerung der Erd- und Obergeschosse im Freispiegel sichergestellt (s. Hinweis III. Nr. 7).

11. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung

Die Örtlichen Bauvorschriften werden aus städtebaulichen, gestalterischen und ortsbildprägenden Gesichtspunkten, aufgrund der Lage des Wohngebiets im zentralen Kernort und gemäß der Städtebaulichen Entwurfskonzeption getroffen. Mit den getroffenen Vorschriften wird der grobe Rahmen abgesteckt, innerhalb dessen die Bauherrschaft und Architekten noch genügend Spielraum haben, um ihre individuellen Gestaltungsabsichten realisieren zu können.

11.1. Dächer, Fassaden und Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

Die Vorschriften zur Dachform und -neigung orientieren sich an den Satteldächern der angrenzenden Nachbarschaft und im Stadtteil. Sie unterstützen die Weiterführung der ortstypischen Gebäudestruktur in Niederstetten.

Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 innerhalb der „Überbaubaren Grundstücksflächen für Stellplätze“ (St/Ca), Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Garagen, Carports, Gauben, Anbauten) sind als Flachdach zu errichten, um u.a. hangseitig Stellplätze auf Straßenniveau und eine Dachbegrünung zu ermöglichen.

Die Vorschriften zur Dachgestaltung (Dachneigung, Dacheindeckung), zur Fassadengestaltung sowie die Beschränkungen hinsichtlich der Dachaufbauten und Dacheinschnitte dienen dem Einfügen der Neubauten in das dorftypische Ortsbild. Mit der Zulässigkeit von Flachdach- und Schleppdachgauben als Dachaufbauten wird eine Ausnutzung der Dachgeschosse zur Erhöhung der Wohnqualität und Erweiterung der Wohnfläche ermöglicht. Die differenzierten Vorgaben zur Lage in der Dachfläche, den Abständen zu First und Traufe sowie dem maximalen Anteil diese Anlagen von der Gebäudelänge dienen der Sicherung eines ruhigen Gesamtbilds mit wahrnehmbaren Satteldachflächen. Dies gilt entsprechend für die Vorschriften zur Anbringung von Werbeanlagen.

Fassaden von Hauptgebäuden sind als Putz- und Holzfassaden (Holzverschalungen und -lattungen) zulässig oder einer Kombination aus diesen. Zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen im Ortsbild werden lichtreflektierende Materialien (außer Glas und Solaranlagen) sowie leuchtende, grelle/ leuchtkräftige Farben und reines weiß für Fassaden ausgeschlossen. Im Plangebiet sollen Gebäude mit hellen, harmonisch wirkenden und abgetönten Fassaden entstehen.

Für die gewünschte Farbigeit der Putzfassaden wird ein Hellbezugswert (HBW) vorgegeben, der die Helligkeit einer Farbe ausdrückt, wie sie das menschliche Auge in Relation zu Reinweiß (HBW 100) und Tiefschwarz (HBW 0) sieht. Der Hellbezugswert kann von allen Farbenherstellern benannt bzw. ermittelt werden. Neben pastelligen Tönen (HBW 60-80) umfasst der vorgegebene Bereich von 50 bis 80 auch etwas kräftigere, jedoch nicht intensive Fassadenfarben.

Entsprechend dem Charakter eines Wohngebiets sollen keine langen fensterlosen Wandflächen entstehen, dies gilt auch im Bereich von Hanggeschossen. Fassaden von Gebäuden/ Gebäudeteilen, die auf über mehr als 3,50 m Länge keine Fenster aufweisen, sollen aus diesem Grunde mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden.

11.2. Raumbildende Nebenanlagen und Abstellflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 LBO)

Es werden Vorgaben zu raumbildenden Nebenanlagen sowie Abstellflächen für Müllbehälter gemacht, um insbesondere den Übergangsbereichen zwischen privatem Grundstück und öffentlichem Raum eine geordnete Qualität zu geben. Werden mehrere der genannten (raumbildenden) Anlagen vorgesehen, sollen diese räumlich zusammengelegt werden. Durch Einhausung bzw. Eingrünung sollen diese Anlagen straßenseitig möglichst nicht bzw. wenig in Erscheinung treten.

11.3. Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind aufgrund der Habitatförderung und des angrenzenden Gartenlandes in Naturstein auszuführen.

11.4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Sinne einer Gebietsdurchgrünung dürfen Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nur als Hecken oder als eine Kombination aus offenen Zäunen (licht- und luftdurchlässige Zäune) mit Hecken errichtet werden, wenn der Zaun hinter der Hecke angeordnet wird (von der Straßenverkehrsfläche oder vom öffentlichen Fußweg abgewandt) und maximal 1,50 m hoch ist. Mit den Vorgaben zur Höhe und der Ausführung der Zäune soll eine starke Abschottung privater Flächen verhindert werden.

Um den gesetzlichen Anforderungen des § 74 Abs. 1 S. 2 LBO nach Satz 1 Nr. 1 und 3 nachzukommen, gelten die Vorschriften zur Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen nicht, wenn dies der Nutzung erneuerbarer Energien dient.

Durch das Einrücken der Einfriedungen von der Hinterkante Bordstein wird sichergestellt, dass das Lichtraumprofil freigehalten wird. Diese Vorschrift trägt ebenfalls zur Verkehrssicherheit bei.

Aus Gründen des Artenschutzes soll bei Zäunen eine mind. 15 cm hohe Bodenfreiheit vorgesehen werden. Diese Bodenfreiheit erlaubt die Aktivität von Kleintieren über die Gartengrenzen hinweg.

12. Bodenordnung

Alle Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Stadt Niederstetten.

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Östlich Bahnhofstraße“ wird am Rand des Innenbereichs der Kernstadt Niederstetten eine Brachfläche als Wohngebiet mit ca. 5-8 Wohneinheiten reaktiviert, in welchem ca. 10-16 Einwohnerinnen und Einwohner leben können. Der bestehende hohe Wohnraumbedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern kann zu einem ersten Teil im Baugebiet gedeckt werden.

Die mit der Arrondierung zu erwartende Zunahme des motorisierten Individualverkehrs wird aufgrund der geringen Zahl der zusätzlichen Wohneinheiten gering bleiben.

Durch die Neubebauung in „zweiter Reihe“ zur Bahnhofstraße wird das Ortsbild von Westen aus nicht deutlich verändert. Die städtebauliche Einfügung und die Fernwirkung nach Osten wird durch die Festlegung zur Dachform, zur Dachgestaltung sowie der First- und Gebäudehöhen gewährleistet. Die bestehenden Wohngebäude werden durch die östliche Lage und die Höhenstaffelung, welche dem Gelände folgt, nicht beeinträchtigend verschattet. Bisherige Sichtbeziehungen - hangabwärts nach Osten über das anschließende Gartenland - werden jedoch teilweise eingeschränkt.

Aufgrund der städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des Innenbereichs werden Flächen im Außenbereich mit ihren natürlich gewachsenen Böden vor weiterer Überbauung verschont und die nachhaltige Entwicklung der Stadt Niederstetten gefördert.

Ver- und Entsorgung

In der bestehenden Bahnhofstraße westlich des Plangebiets können die Leitungen zur Sicherstellung der Versorgung im Gebiet angeschlossen und in der Straßenfläche der neuen Erschließungsstraße ergänzt werden. Durch die geringen Mengen ist zu erwarten, dass das zukünftig zusätzlich eingeleitete Abwasser aus dem Plangebiet vom vorhandenen Mischwasserkanal im Gartenweg (Flurstück 3237) aufgenommen werden kann.

Auswirkungen auf die Umwelt, Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Mit landschaftsplanerischen und grünordnerischen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, zur Erstellung von Gründächern auf Garagen/ Carports erfolgt ein teilweiser naturschutzrechtlicher Ausgleich innerhalb des Plangebiets.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Der Klimawandel wird im Zuge der fortschreitenden Besiedelung u.a. durch überhitzte Flächen (Wärmeinseleffekte), versiegelte Flächen sowie durch die beeinträchtigten natürlichen Wasserkreisläufe (verminderte Niederschlagsabflüsse, Auswirkungen bei Starkregenereignissen) und den erhöhten Energiebedarf gefördert. Dem wird im Plangebiet „Östlich Bahnhofstraße“ durch verschiedene Maßnahmen (die durch Festsetzungen gesichert sind) entgegengewirkt: Der Überhitzung und Überschwemmung bzw. Überlastung der Kanäle bei Starkregen wird durch einen geringen Versiegelungsgrad vorgebeugt, indem nicht überbauten Grundstücksflächen entsprechend ihrer Nutzung wasserdurchlässig oder begrünt ausgeführt werden müssen. Weiter wird anfallendes Niederschlagswasser auf begrüntem Flachdächern zurückgehalten und in Regenwasserzisternen gesammelt, genutzt und ggf. gepuffert an das Kanalnetz abgegeben. Mit den begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen können die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Gebiet minimiert werden. Frischluft kann das Gebiet hangabwärts in West-Ost-Richtung im Bereich der Straßen durchfließen. Einfriedungen dürfen nur als Hecken und offenen Zäunen vorgesehen werden.

Die Festsetzungen zur Begrünung entlang öffentlicher Verkehrsflächen, zu Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen tragen einerseits zu einem kühleren Mikroklima bei, andererseits spenden sie Fußgängern, Radfahrern und Bewohnern Schatten.

Die Anbringung von Solaranlagen sowohl auf den Dächern und Fassaden von Gebäuden, Garagen und Carports, als auch an Gebäudefassaden zur Nutzung als regenerative Energiequelle ist möglich. Dies trägt langfristig zu einem klimaangepassten und nachhaltigen Quartier bei.

Aufgrund der topografischen (hangigen) Lage werden Eingriffe ins Erdreich in Form von Ab- und Auftragungen erforderlich. Die Erdgeschoss- Fußbodenhöhen sind soweit hochgesetzt, wie dies städtebaulich möglich und verträglich ist, um Eingriffe ins Erdreich zu reduzieren und einen Erdmassenausgleich zu ermöglichen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Nachteile für die Umwelt zu erwarten.

Die Auswirkungen auf den Artenschutz werden in der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (s. Anlage 2) dargelegt.

14. Hinweise

Unter den Hinweisen im Textteil sind zahlreiche Belange subsumiert, welche für die Umsetzung der Planung zu beachten sind, jedoch aufgrund eigener Regelungsgrundlage keiner Festsetzung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen. Hierzu zählen z.B. die Vorgaben zum Artenschutz, zum Umgang mit Böden und Niederschlagswasser oder eine Pflanzliste.

15. Flächenaufstellung

Fläche		in m ²	in %
Allgemeine Wohngebiete		1.860 m ²	74 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, inkl. Verkehrsgrünfläche		667 m ²	26 %
Summe		2.527 m²	100 %

16. Anlagen

1. **Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebiets „Östlich Bahnhofstraße“**

CDM Smith SE, Nürnberg, Stand: vom 02.04.2025

2. **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)**

KLÄRLE GmbH, Weikersheim, Stand: 06.08.2025

3. **Schallimmissionsprognose - Voruntersuchungen –**

KURZ und FISCHER GmbH, Winnenden, Stand: 20.01.2026

4. **Städtebaulicher Entwurf für das Wohngebiet „Östlich Bahnhofstraße“**

Schreiberplan GmbH, Stuttgart, Stand 23.07.2025

schreiberplan GmbH

Stadt Niederstetten,

.....

Bürgermeisterin Heike Naber

Stempel