

Main-Tauber-Kreis  
Stadt Niederstetten

**Bebauungsplan  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
„Gewerbegebiet Hohe Buche, 1. Änderung“**

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

15.01.2021

***schreiberplan***

Stadtentwicklung  
Landschaftsarchitektur  
Wettbewerbsbetreuung

Prof. Schreiber | Sperl-Schreiber  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Ostendstr. 106 | 70188 Stuttgart  
Telefon 0711 / 997 130 - 0  
E-Mail [sp@schreiberplan.de](mailto:sp@schreiberplan.de)  
Internet [www.schreiberplan.de](http://www.schreiberplan.de)

**Stadt Niederstetten**

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
„Gewerbegebiet Hohe Buche, 1. Änderung“**

15.01.2021

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt

1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	3
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	4
4. Rechtsgrundlagen .....	8
5. Bestandssituation .....	9
6. Planung.....	10
7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
8. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung.....	13
9. Artenschutz.....	14
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	14
11. Anlagen .....	14

## 1. Planungserfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Hohe Buche (inkl. Hohe Buche II und III) wird bereits seit den 70er Jahren des 20. Jahrhundert entwickelt und ist mit mehreren national und international agierenden Unternehmen ein sehr wichtiger gewerblicher Standort für Niederstetten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung einer Garagenanlage für Wohnmobile und Kraftfahrzeuge im Gewerbe- und Industriegebiet Hohe Buche geschaffen.

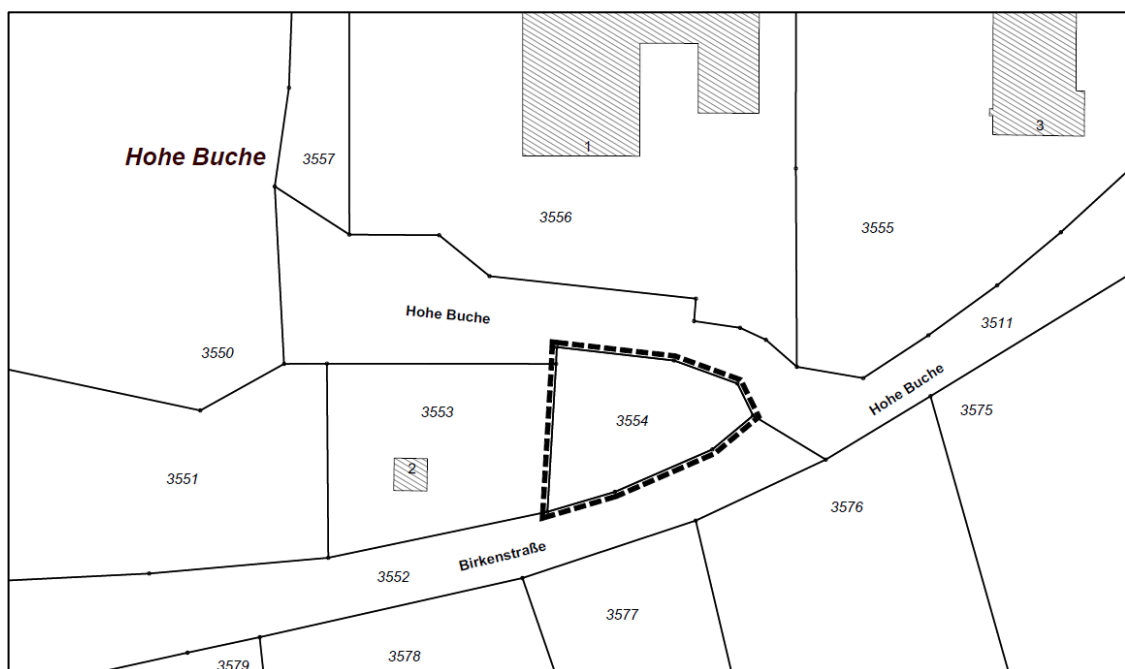
Mit dieser Anlage kann ein Angebot für die Bevölkerung bereitgestellt werden, ihre Wohnmobile, welche im Vergleich zu Pkws eine größere Garage erfordern, außerhalb des Ortskerns zu errichten. Somit können Freiflächen und Verkehrsflächen in Wohngebieten freigehalten werden.

## 2. Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Hohe Buche, 1. Änderung“ umfasst das Flurstück Nr. 3554 der Gemarkung Niederstetten.

Der Geltungsbereich liegt östlich des Kernorts der Stadt Niederstetten, im äußersten Süden des Gewerbe- und Industriegebiets Hohe Buche. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.039 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden, Osten von der Straße Hohe Buche (Flst.-Nr. 3511),
- im Süden von der Birkenstraße (Flst.-Nr. 3552),
- im Westen von der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 3553.



Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Hohe Buche, 1. Änderung“, genordet, ohne Maßstab

### **3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.1. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung, bei der einer öffentlichen Grünfläche an einem Gewerbestandort eine gewerbliche Nutzung zugeführt wird.

Weitere Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist, dass die maximal zulässige Grundfläche weniger als 2 ha beträgt. Der Bebauungsplan setzt über Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche von insgesamt ca. 210 m<sup>2</sup> fest. Damit wird die maximal zulässige Größe der Grundflächen von 2 ha deutlich unterschritten.

Da mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie der weiteren Fälle gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB nicht begründet wird, sind die Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

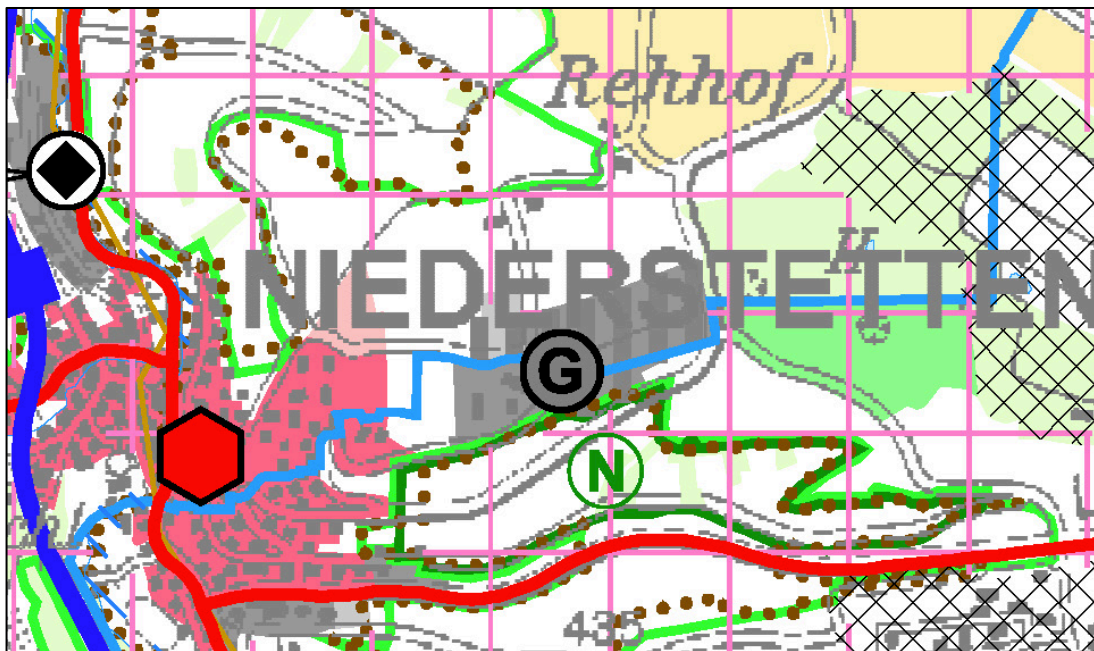
Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Die Zurücknahme der öffentlichen Grünfläche zugunsten einer Gewerbefläche muss vor diesem Hintergrund nicht ausgeglichen werden.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von diesen Verfahrensbeschleunigungen wird bei der Aufstellung Gebrauch gemacht.

### 3.2. Regionalplan Heilbronn-Franken und Landesentwicklungsplan 2002

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 (Rechtskraft seit 03.07.2006) stellt das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Hohe Buche als einen überregional bedeutsamen Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen „Niederstetten-Kernort (Ost)“ gemäß Plansatz 2.4.3.1 (IGD-Schwerpunkt) dar. Diese Schwerpunkte sind zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur über die Eigenentwicklung der Gemeinden hinaus als Vorranggebiete zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt.

Südlich des Gewerbe- und Industriegebiets stellt die Raumnutzungskarte des Regionalplans ein Natur-, Landschaftsschutzgebiet bzw. NATURA 2000-Gebiet dar. Ein Wasserschutzgebiet „durchschneidet“ den Gewerbe- und Industriestandort Hohe Buche (s. Kapitel 3.5).

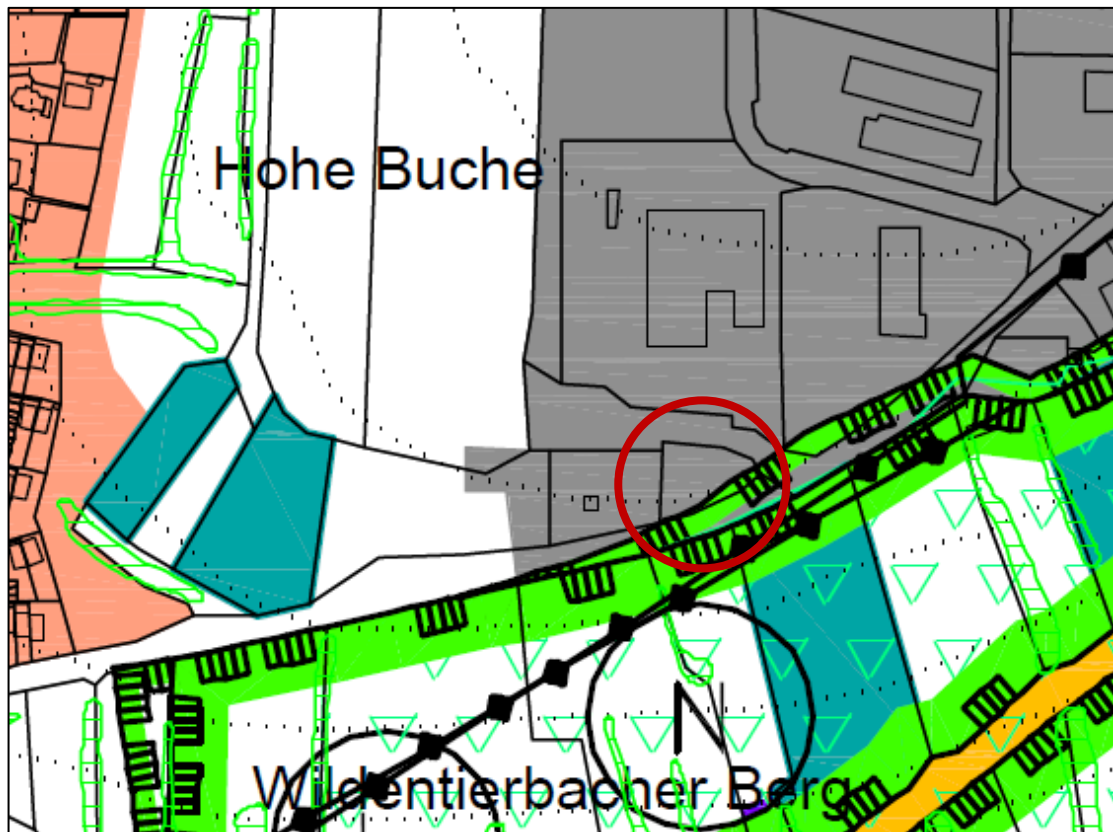


Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020

### 3.3. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Niederstetten (2. Änderung, Stand 17.12.2015) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Gewerbliche Bauflächen (Bestand) dar. Direkt südlich grenzen mehrere Schutzgebiete an (s. Kapitel 3.5).

Aufgrund der Festsetzung eines Gewerbegebiets und einer öffentlichen Grünfläche im vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohe Buche, 1. Änderung“ gilt der Bebauungsplan im Sinne § 8 Abs. 2 BauGB als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



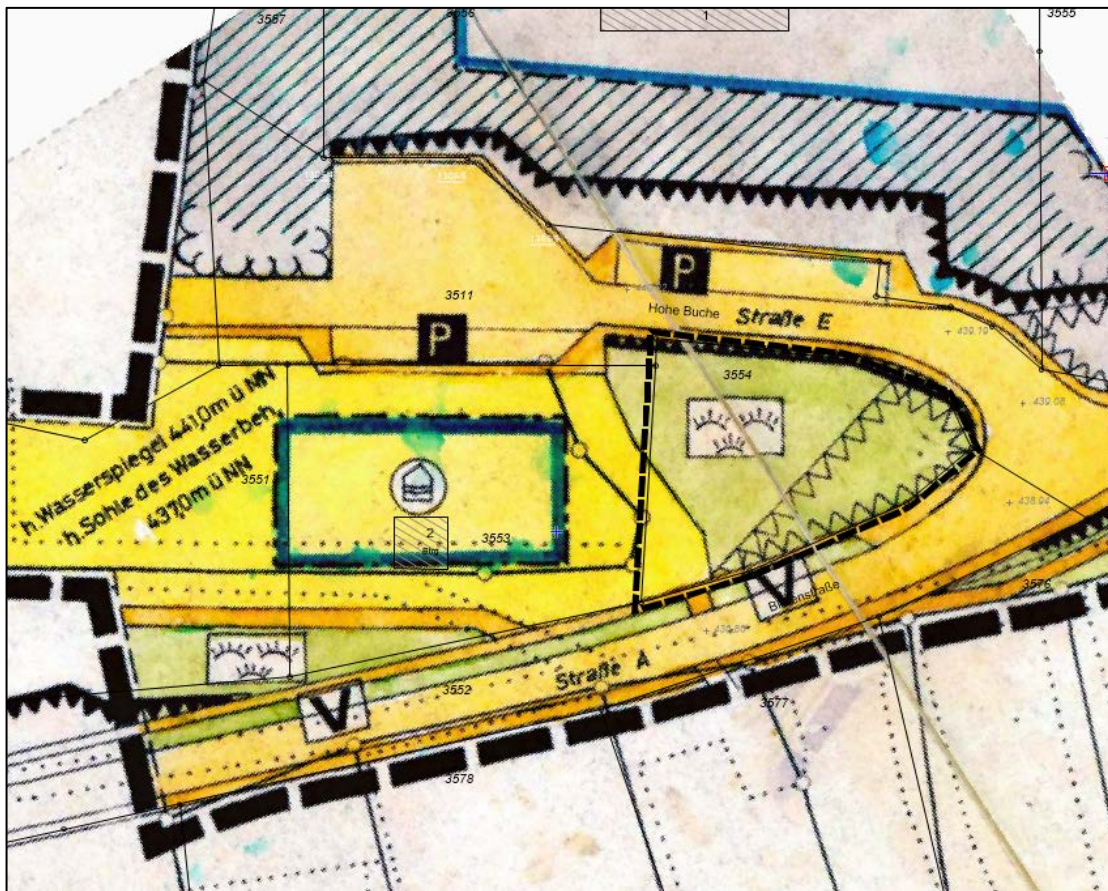
Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Niederstetten mit Lage des Plangebiets (roter Kreis), genordet, ohne Maßstab

### 3.4. Weitere über- und nebengeordnete Planungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hohe Buche“ (genehmigt am 23.08.1973).

Dieser Bebauungsplan setzt für den Großteil des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage fest. Ein kleinerer Teilbereich im Südwesten ist als Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Wasserbehälter) festgesetzt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird der bisher gültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hohe Buche“ in einem Teilbereich geändert (1. Änderung).



Ausschnitt Planzeichnung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hohe Buche“ in Überlagerung mit dem aktuellen Kataster und dem Geltungsbereich der 1. Änderung dieses Bebauungsplans, genordet, ohne Maßstab

### 3.5. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet „Burgwiesenquellen, Niederstetten“ (Schutzzone IIIA). Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis (s. Hinweis Nr. 4) zur Beachtung der entsprechenden Bestimmungen und Beschränkungen.

Südlich des Plangebiets grenzt das Naturschutzgebiet „Wildentierbacher Berg – Niederstetten“ an, welches die durch historische Weinbaunutzung entstandene Kulturlandschaft am Hang einschließt. Die Steinriegellandschaft umfasst mehrere geschützte Offenlandbiotope. Die Flächen werden zudem durch ein FFH Schutzgebiet überlagert.

Zu Schutzgebieten siehe Habitatpotenzialanalyse, Anlage 1.

## 4. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313) in Kraft getreten am 01.08.2019



## 5. Bestandssituation

Das Plangebiet (Flurstück 3554) befindet sich in städtischem Eigentum. Es handelt sich um eine nicht bebaute Grünfläche. Sie liegt an einem Südhang und fällt von Nord (ca. 440/441 m üNN) nach Süd um ca. 4 m ab.

Entlang der südlichen Grenze wächst innerhalb des Plangebiets eine Baum-Hecke u.a. aus Esche und Ahorn. Weitere einzelne Baumstellungen und Hecken sind anzutreffen. Entlang der Westgrenze verläuft ein Trampelpfad.

Im Osten und Norden ist das Plangebiet von der Straße Hohe Buche und im Süden von der Birkenstraße umschlossen. Entlang der Stichstraße im Norden, die mit einem Wendehammer abschließt, sind private Firmenstellplätze angeordnet. Die südliche Birkenstraße (im östl. Abschnitt = Straße Hohe Buche) verbindet das Gewerbe- und Industriegebiet Hohe Buche mit dem Kernort Niederstetten. Die Hauptzufahrt zum Gewerbebestandort Hohe Buche erfolgt jedoch über die Wilhelm-Hachtel-Straße, an welche die Straße Hohe Buche weiter östlich anschließt.

Auf dem westlich angrenzenden Flurstück (3553) befindet sich eine unterirdische Wasserversorgungsanlage (Wasserbehälter). Das Grundstück ist eingezäunt.



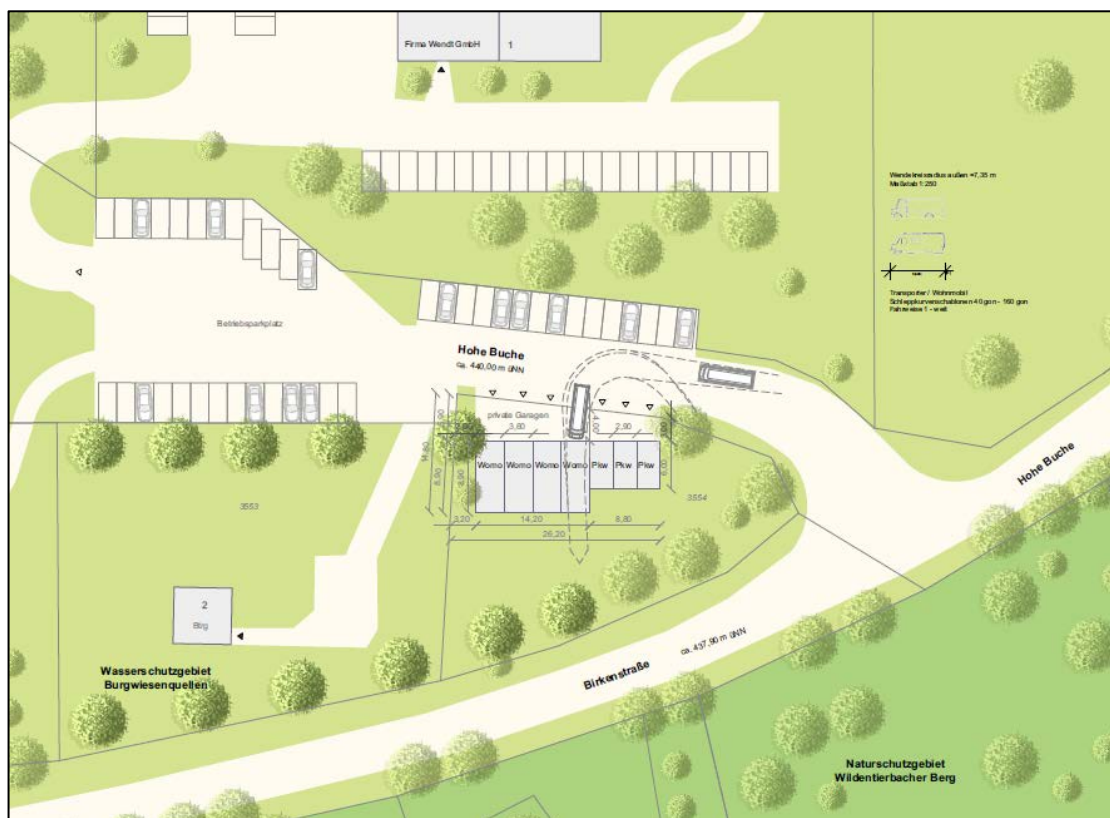
Luftbild im Bereich des Bebauungsplans, geordnet, ohne Maßstab, Quelle: LUBW/ LGL/BKG (<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>, 14.01.2021)

## 6. Planung

Durch das Büro schreiberplan wurde für das Plangebiet ein städtebaulicher Entwurf (Stand: 17.04.2020) erstellt, der im nördlichen Bereich die Anlage von vier Wohnmobilmobilen in Kombination mit drei PKW-Garagen im Umfeld des bestehenden Betriebsparkplatzes an der Straße Hohe Buche vorsieht.

Die des Plangebiets erfolgt von der nördlichen Stichstraße. Um das Ein- und Ausfahren zu den Garagen zu ermöglichen, erhalten diese einen entsprechend tiefen Vorbereich. Ein Abstellen von Fahrzeugen im öffentlichen Raum bzw. vor den Garagen ist jedoch nicht gewünscht, sodass keine zusätzlichen Stellflächen vor diesen angedacht werden.

Die weiteren Flächen des Plangebiets sollen als Grünflächen erhalten bleiben. Die Garagenanlage soll umfangreich eingegrünt werden, um so von der südlichen Birkenstraße nicht in Erscheinung zu treten.



Städtebaulicher Entwurf, Büro schreiberplan aus Stuttgart, Stand: 17.04.2020

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE)**

Um die geplante Nutzung als Garagenanlage für Wohnmobile und Personenkraftwagen zu ermöglichen, wird unter Berücksichtigung der Umgebungsnutzungen ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Mit Festsetzung eines Gewerbegebiets werden innerhalb des Plangebiets auch gewerbliche Nutzungen ermöglicht. Aufgrund der ausgewiesenen Größe des Gewerbegebiets mit den dazugehörigen Festsetzungen zur Höhe von baulichen Anlagen kommen nur kleinere Betriebe in Betracht. Aus diesem Grunde erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen und Gebäude im Gewerbegebiet (auf Grundlage § 5 und 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sowie § 8 Abs. 3 BauNVO (u.a. Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebswohnungen, und Vergnügungstätten, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen für den Bereich und sollen zugunsten der Bereithaltung von Flächen für die ansässigen Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden.

### **7.2. Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl und Gebäudehöhe**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max.) festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 ermöglicht die Umsetzung der geplanten Garagenanlage oder eines kleinen Betriebs (Grundfläche bis ca. 209 m<sup>2</sup>) und unterschreitet deutlich die Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet.

Die Gebäudehöhe im gesamten Plangebiet wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe GH in Metern über Normalnull (üNN) geregelt. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe entspricht der Oberkante Attika bzw. dem obersten Abschluss der Außenwand. Dies ermöglicht eine untergeordnete Gebäudeerscheinung im Verlauf der Birkenstraße, die von begrünten Hangbereichen geprägt ist.

Die zulässige geringfügige Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile, wie technische Aufbauten oder Ähnliches, lässt hier einen Spielraum für die Bauausführung. Jedoch müssen diese untergeordneten Bauteile von den nächstgelegenen Außenkanten zurücktreten, damit diese von unten (Fußgängerperspektive) nicht in Erscheinung treten.

### **7.3. Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Über die Festsetzung dieser wird die Errichtung der Garagenanlage gemäß städtebaulichem Entwurf ermöglicht. Ebenso kann hier ein eingeschossiger Gebäudekörper entstehen, der von der Straße zurückspringt und einen Vorbereich sichert.

### **7.4. Stellplätze und Garagen**

Die Anlage von nicht überdachten Stellplätzen und Garagen wird nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Dies ordnet den ruhenden Verkehr im Sinne des städtebaulichen Entwurfs auf dem ansonsten nicht bebauten Flurstück und hält den Bereich zur Straße Hohe Buche von (möglicherweise dauerhaft) parkenden Fahrzeugen frei.

Innerhalb der Baugrenzen sollen Abstellanlagen nur in geschlossener Form errichtet werden, sodass Carports ausgeschlossen werden. Durch allseitig umschlossene Gebäude bzw. Garagen wird die Einsicht auf die Abstellflächen verhindert.

### **7.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um Natur und Landschaft zu schonen und ein gesundes Mikroklima zu unterstützen, sind die Oberflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen wasserdurchlässig auszubilden. Durch versickerungsfähige Oberflächen können die Abflussmengen reduziert und das öffentliche Entwässerungssystem entlastet werden. Zudem wird die Eingriffsschwere in das Schutzgut Boden gemindert.

Um unter anderem auch die Nutzung durch einen Gewerbebetrieb zu ermöglichen, sind hierbei Flächen ausgenommen, die aus funktionalen Gründen eine andere Befestigung erfordern. Auch das Wasserschutzgebiet muss z.B. durch entsprechende Befestigungen gesichert werden, wenn der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen erfolgt.

### **7.6. Öffentliche Grünfläche: Grünanlage**

Entlang der südlichen, südwestlichen und östlichen Plangebietsgrenze ist eine öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Grünanlage“ entsprechend dem bisher geltenden Bebauungsplan festgesetzt und dadurch gesichert.

Über die Festsetzung wird geregelt, dass die Grünanlage als extensive Wiese mit Sträuchern und Bäumen anzulegen und zu erhalten ist.

### 7.7. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Mit den getroffenen Festsetzungen kann der bestehende Baumbestand erhalten werden und durch neu anzupflanzende heimische und standortgerechte Einzelbäume so ergänzt werden, dass das Plangebiet zur Straße überwiegend geschlossen eingegrünt in Erscheinung tritt. Durch die flächenhafte Wiesenbegrünung der nicht überbauten oder befestigten Flächen (sowohl im Gewerbegebiet als auch in der öffentlichen Grünfläche) wird der begrünte Charakter des Plangebiets weitestgehend erhalten. Zusätzlich wird über die Örtlichen Bauvorschriften eine Fassadenbegrünung zur südlichen Birkenstraße vorgeschrieben.

### 7.8. Höhenlage, Eingangsfußbodenhöhe EFH (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Eingangsfußbodenhöhe wird im Plangebiet auf 440 m üNN festgesetzt. Bei einer festgesetzten max. Gebäudehöhe von 443,70 m üNN (s. Kapitel 7.2) kann ein Bauwerk von ca. 3,70 m Höhe errichtet werden. Damit können sowohl höhere Garagen für Wohnmobile, als auch eingeschossige Gewerbebauten realisiert werden.

Die Eingangsfußbodenhöhe gilt sowohl für Gebäude als auch für Garagen.

## 8. Örtliche Bauvorschriften gem. Landesbauordnung

Die Vorschriften zur **Dachform und Dachneigung** ermöglichen die Errichtung eines Flachdachgebäudes bzw. der Garagenanlage gemäß städtebaulichem Entwurf und entsprechen auch den Anforderungen Gewerbetreibender.

Die Südfassaden von Gebäuden oder Garagen, die zur vorbeilaufenden Straße hangabwärts orientiert sind, soll durch eine **Fassadenbegrünung** verdeckt werden. Dies unterstützt den durchgrünten Charakter des Straßenraums und der Umgebung. Dem gleichen Zweck dienen die Beschränkungen für leuchtende und grelle Farben, für lichtreflektierende Materialien sowie für die Gestaltung von **Werbeanlagen**.

**Solaranlagen** sind auf den Dachflächen zulässig, dürfen jedoch die Oberkante Attika nur geringfügig überschreiten, um die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht bedeutend zu überhöhen.

Durch die Hanglage und die festgesetzte Eingangsfußbodenhöhe wird ein Ausgleich der Höhenlage erforderlich. Dieser darf nur in Form von **Böschungen** erfolgen oder mit Natursteinmauern mit einer maximalen Höhe von 1,2 m. Damit soll verhindert werden, dass hohe und über das natürliche Gelände herausragende Fundamente zur Birkenstraße in Erscheinung treten.

Die öffentliche Grünfläche soll wie im Bestand nicht begrenzt bzw. eingefriedet werden. **Einfriedungen** sind nur innerhalb des Gewerbegebiets zulässig und dürfen um eine zu starke Abschottung zu vermeiden - nur in Form von offenen Zäunen erfolgen.

## 9. Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine Habitatpotenzialanalyse durch das Büro Klärle GmbH aus Weikersheim erstellt (siehe Anlage 1). Ziel der Untersuchung ist es, festzustellen, ob die Umsetzung des Bebauungsplans gegen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstößt und wenn ja, wie diese vermieden werden können.

Die Habitatpotenzialanalyse kommt zum Ergebnis, dass sowohl Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Arten Fledermäuse, Reptilien und Vögel zu ergreifen sind, um keine Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz auszulösen.

Für die Arten der Reptilien ist eine vertiefende Untersuchung vor Baubeginn erforderlich. Werden Zauneidechsen im Plangebiet bzw. innerhalb einer Eingriffsfläche vorgefunden, werden ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis auf die zu ergreifenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen enthalten.

## 10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die bestehende Nachfrage für Standorte für Wohnmobilgaragen bedient. Dadurch können Freiflächen und Verkehrsflächen in Wohngebieten frei von diesen großen Fahrzeugen gehalten werden.

Eine verkehrliche Mehrbelastung der nördlichen Zufahrtsstraße Birkenstraße/ Straße Hohe Buche ist weder durch die Garagenanlage noch bei einem alternativen kleinen Gewerbebetrieb zu erwarten.

Die Ver- und Entsorgung kann über die bestehenden Kanäle gewährleistet werden. Löschwasser kann in dem Wasserbehälter, der westlich an das Gebiet angrenzt, bereitgestellt werden. Durch den geringen Versiegelungsanteil kann das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück versickert werden.

Die bestehende, durch den Bebauungsplan gesicherten und die neu zu schaffenden Begrünungen im Plangebiet tragen dazu bei, den landschaftlichen Charakter der Umgebung zu erhalten.

## 11. Anlagen

### 1. Habitatpotenzialanalyse

Klärle GmbH, Weikersheim, Stand: 16.01.2021

*schreiberplan*

Stadt Niederstetten, .....

.....

Bürgermeisterin Heike Naber

Stempel