



Schwarzwald-Baar-Kreis

**Begründung
gem § 9 BauGB**

zum

**Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen II“**

Frühzeitige Beteiligung

30.05.2022

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

I N H A L T

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Anlaß und Ziel der Planaufstellung
- 1.2 Plangebiet
- 1.3 Standort

2. Planerische Ausgangssituation

- 2.1 Übergeordnete Planungen
- 2.2 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange
- 2.3 Eigentumsverhältnisse
- 2.4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

3. Planungskonzeption

- 3.1 Erschließung / Verkehr
- 3.2 Ver- und Entsorgung
- 3.3 Boden und Baugrund
- 3.4 Externe Ausgleichsmaßnahme

4. Begründung der Festsetzungen

- 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 4.2 Örtliche Bauvorschriften

5. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung

6. Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

7. Bebauungsplanverfahren / Termine

8. Rechtsgrundlagen

Anlagen:

- 1. Umweltbericht einschl. Artenschutz und Natura 2000-Prüfung**
(Quelle: Faktorgrün)
- 2. Schalltechnische Untersuchung** (Quelle: muß noch erstellt werden)
- 3. Bodenschutzkonzeption** (Quelle: muß noch erstellt werden)

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlaß und Ziel der Planaufstellung

Der ausgewiesene Planungsraum ist im Kernort Niedereschach einer der letzten zur Verfügung stehenden Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe in der Gesamtgemeinde Niedereschach.

Bei der Zuteilung von Grundstücken für Gewerbebetriebe liegt die Gemeinde Niedereschach in Konkurrenz zu den Kommunen in der näheren Umgebung. Da derzeit keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen, besteht die Gefahr, dass ortsansässige Betriebe umsiedeln und Niedereschach verlassen.

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen dient in aller erster Linie der Stabilisierung und Entwicklung der örtlichen Wirtschaft. V.a. ortsansässigem Gewerbe soll Raum für eine Umsiedlung und Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung gegeben werden.

Das Anwerben externer Betriebe, die sich potentiell auf der Fläche ansiedeln könnten, steht für die Gemeinde Niedereschach nicht im Vordergrund.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine verträgliche gewerbliche Nutzung geschaffen werden.

1.2 Plangebiet

Die Planfläche befindet sich südlichen Gebietsrand von Niedereschach und grenzt im Norden an das bereits erschlossene und weitestgehend aufgesiedelte Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen“ an. Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden befindet sich ein Waldgebiet. Im Osten verläuft die Landesstraße L 423.

Das Gesamtgebiet umfasst eine Größe von 7,6 ha. Dies deckt sich wiederum mit den Darstellungen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen.

In Absprache mit dem Landratsamt des Landkreis Schwarzwald-Baar wird der Bebauungsplan aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Standort

Die Flächennutzung innerhalb des Plangebietes ist durch eine intensive landwirtschaftliche, überwiegend ackerbauliche Nutzung gekennzeichnet. (Näheres hierzu ist dem beiliegenden grünordnerischem Konzept zu entnehmen).

Orts- und Landschaftsbild: Durch die Lage des geplanten Gewerbegebietes südlich des vorhandenen Erschließungsgebietes und direkt angrenzender Waldgebiete tritt das Plangebiet nicht prägnant in Erscheinung. Auch aus der erhöhten Lagen der Landesstraße besteht aufgrund der zum Gebiet hin stärker abfallenden Topographie keine hohe Einsehbarkeit. Auf die Eingriffe wird im Wesentlichen mit einer inneren Durchgrünung mit entsprechenden Pflanzgeboten auf den Privatgrundstücken und entlang der Erschließungsstraße reagiert. Ein geplanter Lärmschutzwall am westlichen Gebietsrand soll die Blickbeziehungen zum angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb unterbrechen.

Arten und Biotope: Innerhalb des Plangebietes ist eine Feldhecke „Hinter der Leimgrube“ nach § 30 BNatSchG kartiert. Des Weiteren liegt die südliche Teilfläche des Plangebietes im Vogelschutzgebiet (Baar). Einn Natura 2000-FFH-Gebiet ist im Plangebiet nicht ausgewiesen. FFH-Mähwiesen sind im Plangebiet nicht kartiert, auch ist kein Naturschutzgebiet vom Planvorhaben betroffen. Die Eingriffe in den Naturraum sind daher nicht unbedeutend und können nur durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Bodenwasserhaushalt: Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen II“ betrifft die Zone IIIA des Wasserschutzgebiets Nr. 325-038, festgesetzt vom Landratsamt Rottweil durch Rechtsverordnung vom 15.11.1994 für die Wasserversorgung der Gemeinde Niedereschach. Die dort formulierten Schutzbestimmungen, Regelungen und Verbote sind zu beachten. Die Beeinträchtigungen auf den Bodenwasserhaushalt sind aufgrund der hohen Versiegelung im Gewerbegebiet nicht unerheblich.

Boden: Das Plangebiet weist eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf, ein Maßstab für die landwirtschaftliche Eignung. Die gewerbliche Ausweisung führt aufgrund der baulichen Dichte zu einem hohen Eingriff in das Schutzgut Boden.

Erschließung: Der Standort kann über eine direkte Anbindung mittels eines neuen Kreisverkehrsplatzes an die angrenzende Landstraße L423 verkehrlich erschlossen werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei das anfallende Dach- und Oberflächenwasser dem im Osten befindlichen Retentionsbereich zugeführt wird. Das geplante Retentionsbecken puffert die Einleitmenge auf das hydraulisch verträgliche Maß ab.

Standortverfügbarkeit: Die Erweiterungsflächen befinden sich in Eigentum der Gemeinde Niedereschach.

Topographie: Der gewählte Standort bietet aufgrund der topographischen, teilweise hängigen Begebenheiten mitunter etwas schwierige Voraussetzungen für eine gewerbliche Erschließung.

2. Planerische Ausgangssituation

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit allen planungsrechtlich notwendigen Verfahrensschritten durchgeführt (2-stufiges Beteiligungsverfahren, Erarbeitung eines Umweltberichtes mit Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung).

2.1 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist der Standort als "Gewerbefläche" ausgewiesen.



Naturpark Südschwarzwald

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Naturparks Südschwarzwald. Näheres im Umweltbericht.

Wirtschaftsfunktionenkarte BW - LEL

In der Wirtschaftsfunktionenkarte BW – LEL ist die Planfläche als Vorrangflur Stufe II kartiert.

Landesentwicklungsplan

Gemäß 3.1.9 Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand zu orientieren. Im vorliegenden Fall befindet sich der ausgewiesene Standort unmittelbar im Anschlußbereich zur bestehenden Bebauung, so daß der oben geschilderte Grundsatz des LEP's erfüllt ist.

Natura 2000 Vogelschutzgebiet

Die südlichen Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb des Vogelschutzgebietes („Baar“). Die Eingriffe müssen durch die Schaffung von Ersatzhabitaten ausgeglichen werden.

2.2 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange

Detaillierte Ausführungen hierzu sind dem beiliegenden Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich überwiegend im kommunalen Besitz. Teilflächen befinden sich noch in Privateigentum.

2.4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Sind nicht bekannt.

3 Planungskonzeption**3.1 Erschließung / Verkehr**

Die Andienung des Geländes erfolgt direkt aus der angrenzenden Landstraße L423 und durch Anbindung an das bereits erschlossene Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen“.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zuge der Neubebauung in der neuen Erschließungsstraße angeordnet.

3.3 Boden und Baugrund

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich zur Hälfte um Terra fusca, Braunerde-Terra fusca und Terra fusca-Braunerde aus geringmächtiger lösslehmreicher Fließerde über periglazial umgelagertem Rückstandston der Karbonatgesteinsverwitterung und zur anderen Hälfte um mittel tiefes bis tiefes kalkhaltiges Kolluvium aus oft Karbonatgesteinsschutt führenden holozänen Abschwemmmassen.

3.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für den Bebauungsplanvorentwurf wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entsprechend der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg erstellt. Entsprechend der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verbleibt nach Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich im Plangebiet ein rechnerisches Defizit von insgesamt 731.505 Ökopunkten.

Aufgrund des Defizits von 731.505 Punkten werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Vorgesehen sind Maßnahmen im Zuge des Ökokontos Niedereschach.

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes stellt die konsequente Fortführung der vorbereitenden Bauleitplanung dar, die bereits eine gewerbliche Weiterentwicklung vorsieht.

Mit dem Ausschluß der Nutzungen unter 1.1.2 der textlichen Festsetzungen soll der Planungsabsicht Rechnung getragen, wonach überwiegend örtliches Gewerbe und Handwerksbetriebe im Plangebiet angesiedelt werden sollen.

Vergnügungsstätten werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Das Wohnen wird nur in eingeschränkter Form bzw. als Ausnahme betriebsbezogen zugelassen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzten Werte ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans mit seinen angestrebten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen sowie der zugrunde gelegten städtebaulichen und grünordnerischen Planung.

Gebäudehöhe

Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen als „First- und Traufhöhe“ soll eine homogene Gestaltung der Planfläche und des Straßenraumes sicherstellen. Öffentliche Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sollen nicht beeinträchtigt werden.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den für die zu erwartenden Nutzungen üblichen sowie in der angrenzenden Bebauung vorhandenen Gebäudehöhen.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4.1.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen; Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die geplante Nutzung begründeten Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftliche Einbindung des Gebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei. Für differenzierte Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch Bestimmungen zur Gestaltung der Dächer wird die gestalterische Einbindung und eine Anpassung an das Orts- bzw. Landschaftsbild gefördert.

4.2.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen

Die Bestimmungen dienen zur Umsetzung des grünordnerischen Konzeptes mit seinen Zielsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen. Darüber hinaus ist Ziel das Gelände möglichst zu erhalten.

5 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung

Die Kosten des Verfahrens trägt die Gemeinde Niedereschach.

6 Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

Siehe Umweltbericht vom XX.XX.2022 in der Anlage.

7 Bebauungsplan-Verfahren / Termine

30.05.2022	Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung
XX.XX.2022- XX.XX.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
XX.XX.2022	Abwägung frühzeitige Beteiligung, Entwurfsfeststellung und Offenlagebeschluss
XX.XX.2022-	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

XX.XX.2022

XX.XX.2022- Öffentliche Auslegung
XX.XX.2022

XX.XX.2022 Gemeinderat – Abwägung Öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss

XX.XX.2022 Ortsübliche Bekanntmachung, Rechtskraft des Bebauungsplanes

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)