

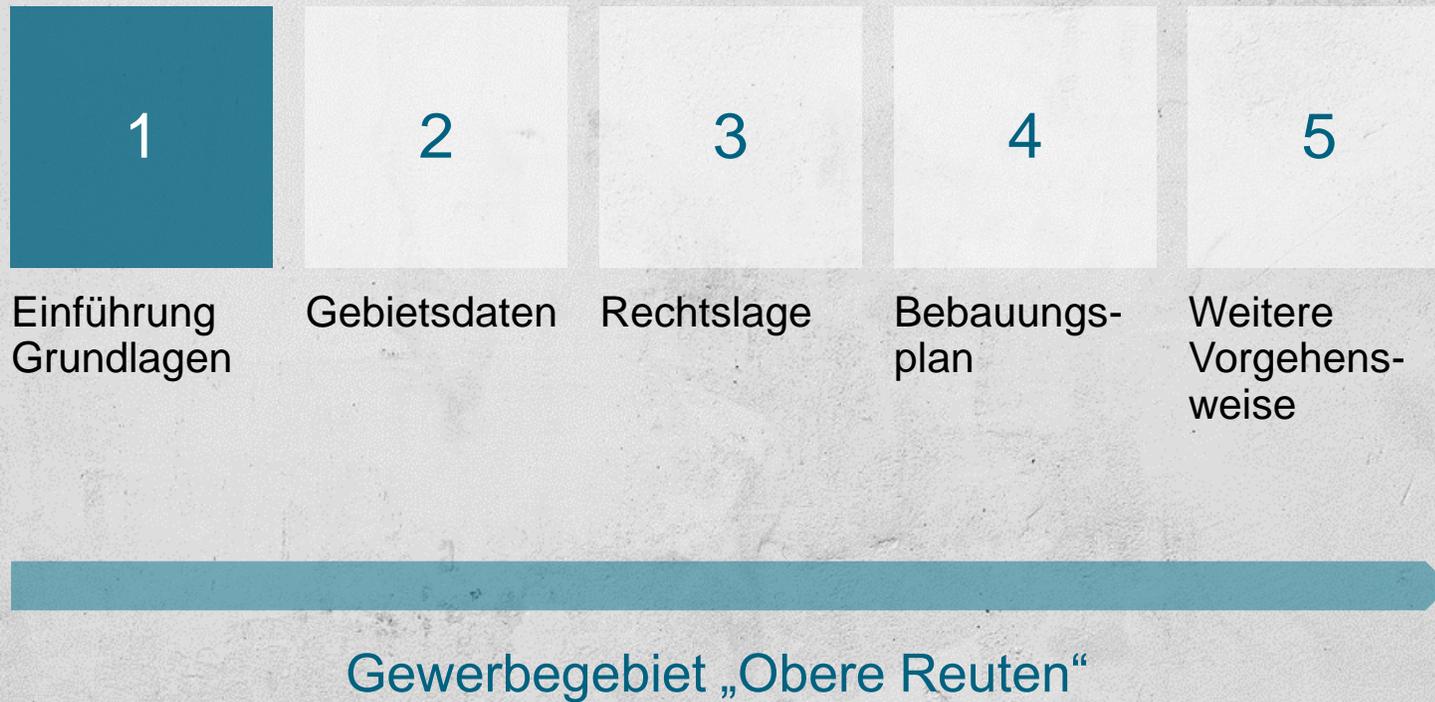
Gemeinde Niedereschach GG „Obere Reuten“

Rainer Christ

Gemeinde
Niedereschach



Agenda



Bilder aus der Örtlichkeit

Bilder



Bilder aus der Örtlichkeit

Bilder



Bilder aus der Örtlichkeit

Bilder



Blick vom Radweg
ins Plangebiet

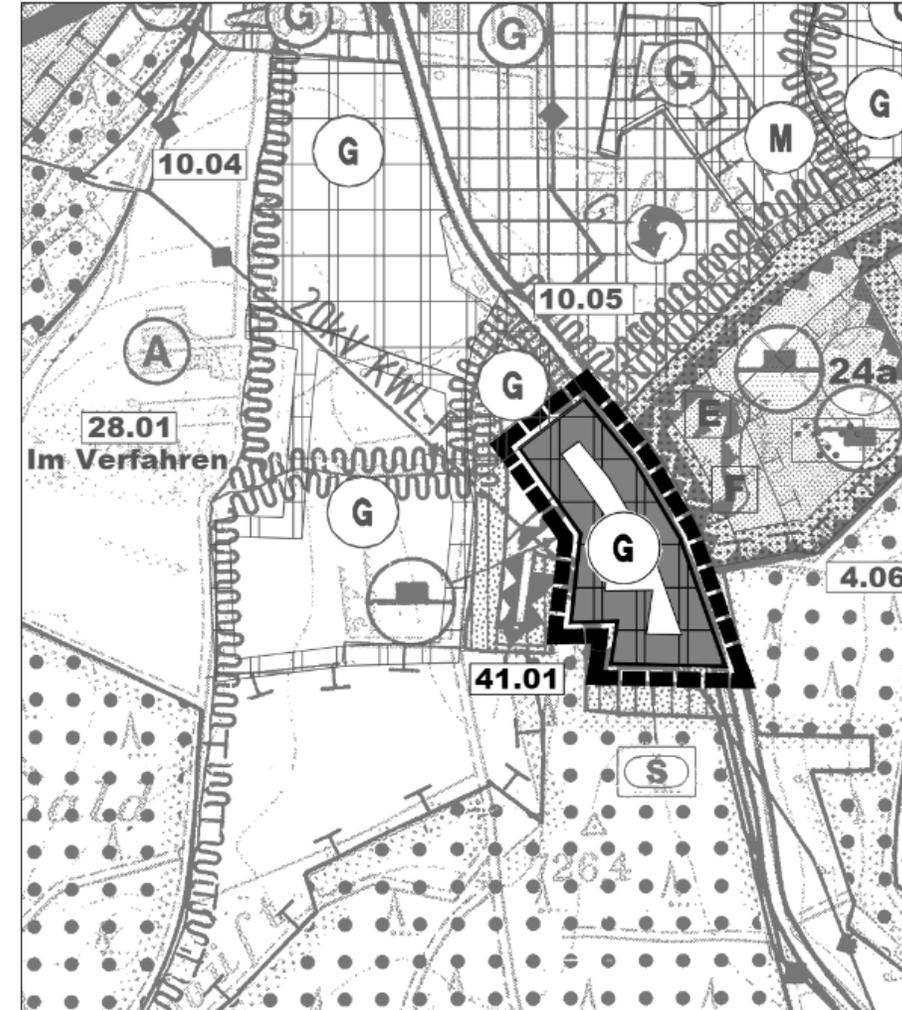


Blick nach Süden
Bereich künftige Zufahrt ZdW II

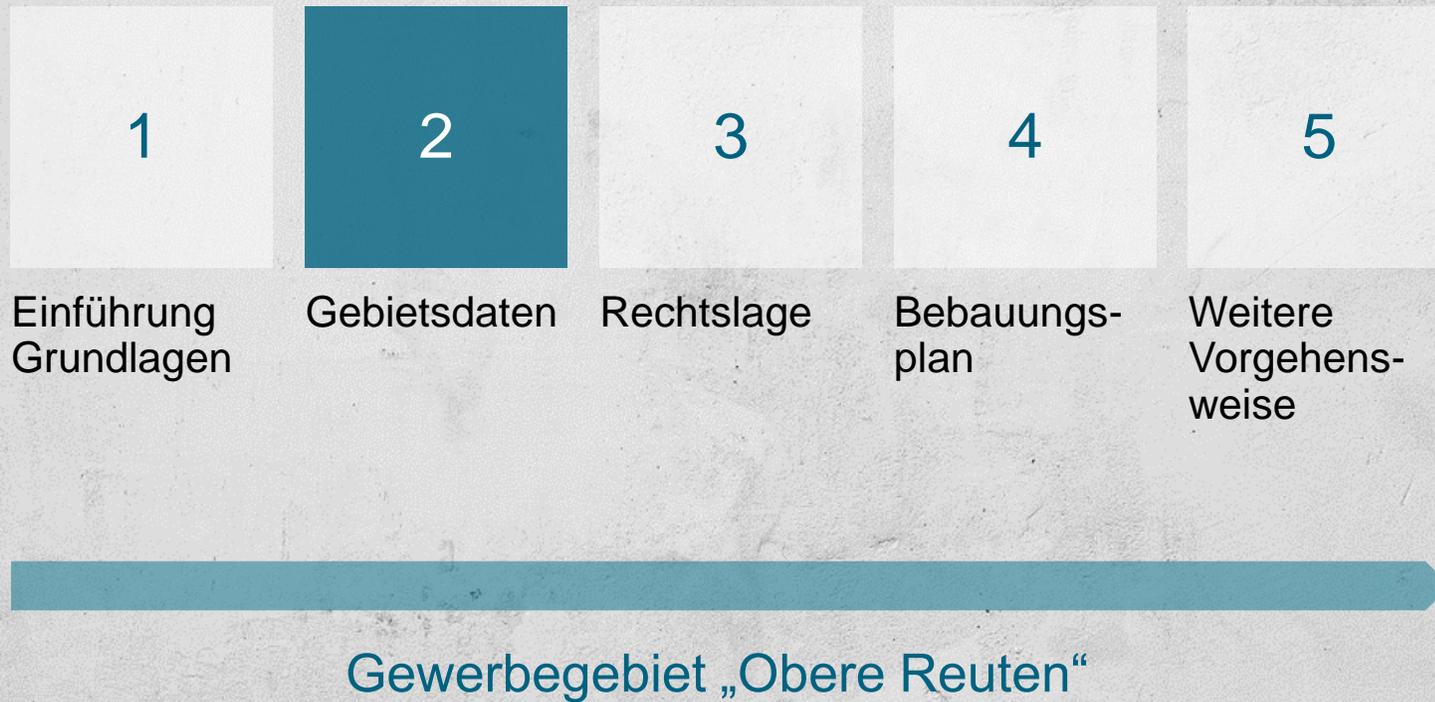
Flächennutzungsplan

Gewerbegebiet „Obere Reuten“ - FNP

- 41. Änderung des FNP`s der VG VS
- Satzungsbeschluss Oktober 2019



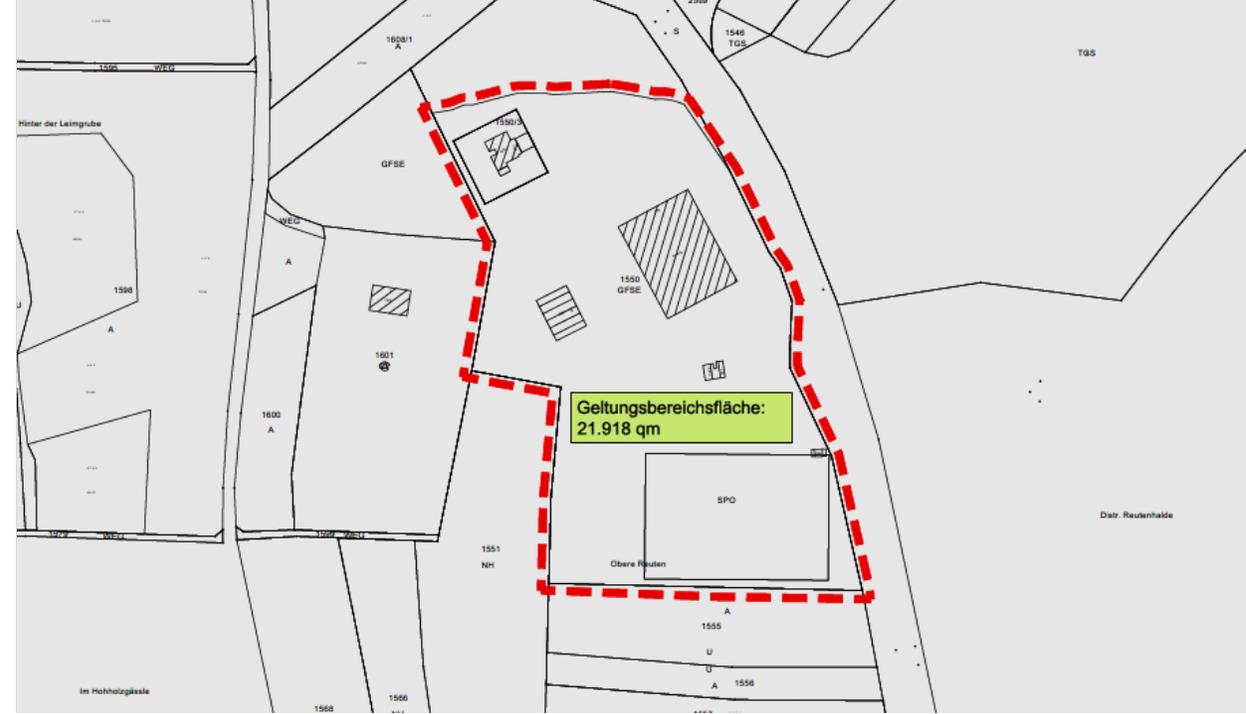
Agenda



Gebietsdaten

Topographische Grundlagen

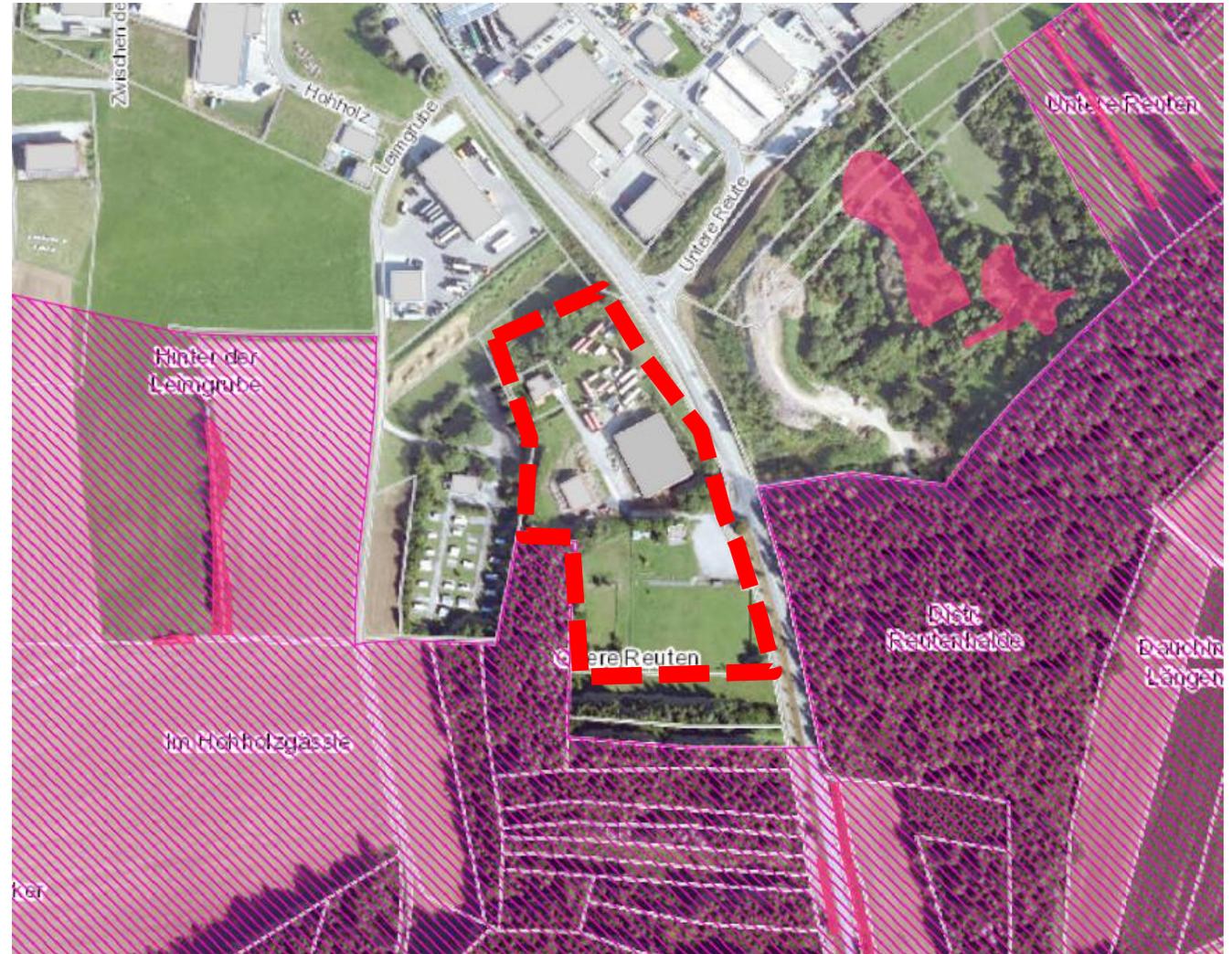
- Ehemalige Sport- und Freizeitanlage (Reiten) mit den zugehörigen Anlagen
- Lage: Südlicher Ortsrand von Niedereschach
- Ausdehnung: 2,19 ha
- Höhenlage: 725– 708 m+NN
- Mittlere Neigung: - ca. 5 % in nordwestlicher Richtung
- Böschung im Bereich Landstraße



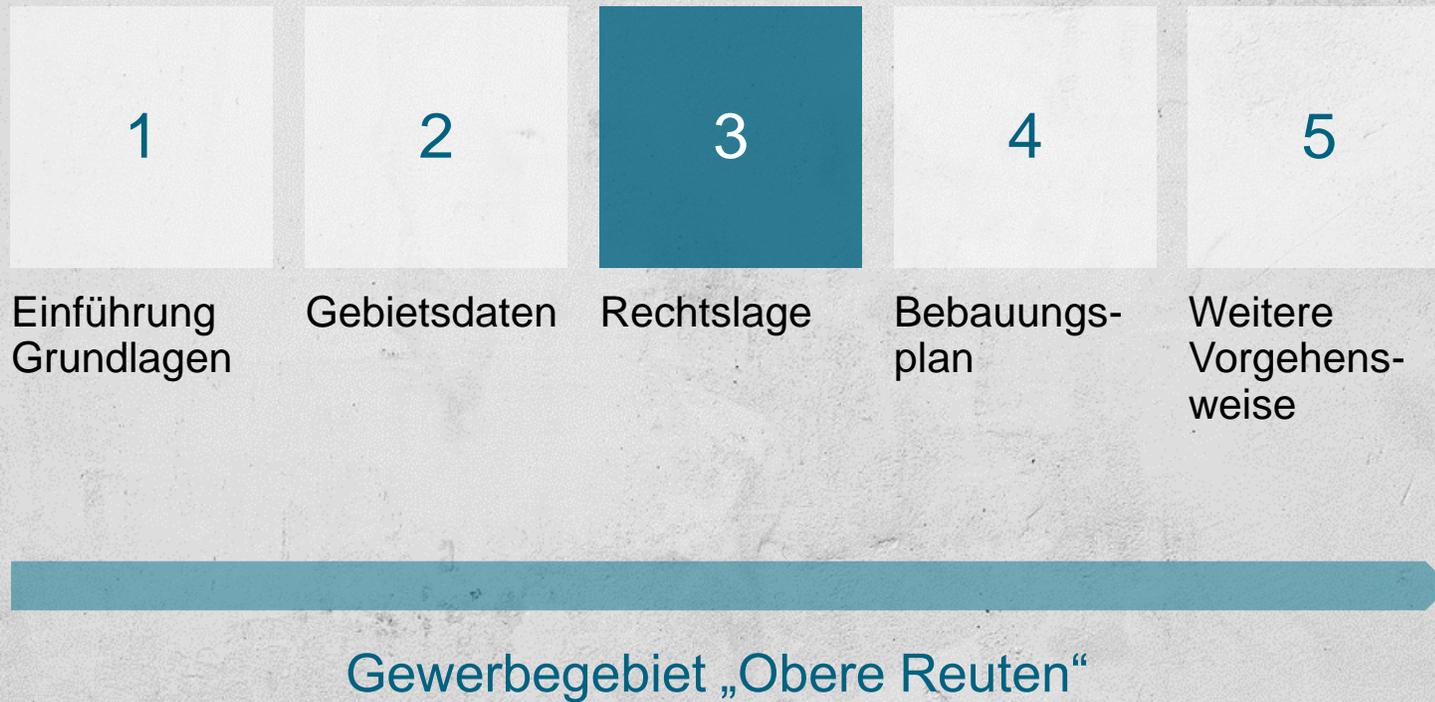
Gebietsdaten

Schutzgebiete

- Außerhalb Vogelschutzgebiet „Baar“
- Keine Biotope
- Wasserschutzgebiet Zone III „Keckquellen“



Agenda



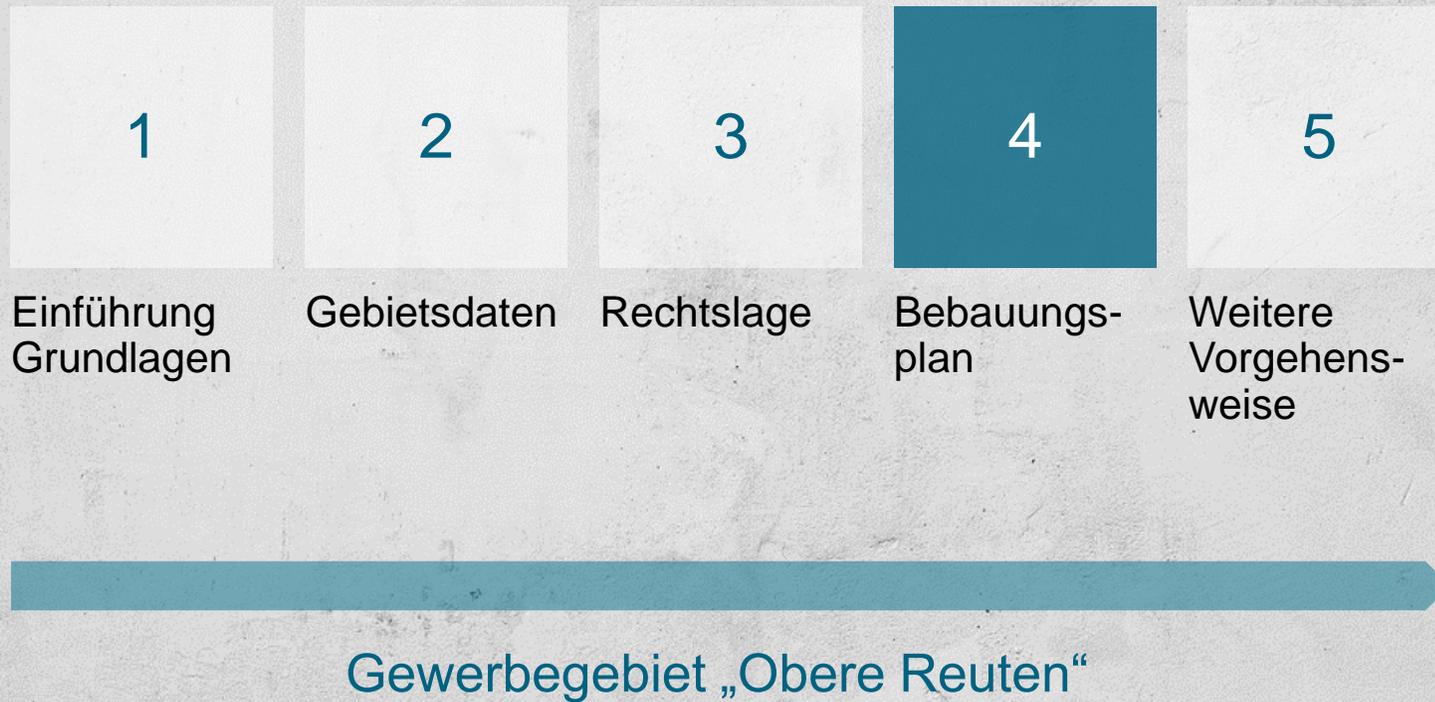
Bebauungsplan

Rechtslage und Verfahren

- Plangebiet im FNP G-Fläche: **Rechtskraft!**
- Bebauungsplan wird aus FNP entwickelt
- Regelverfahren nach § 2 BauGB
(zweistufiger Beteiligungsprozeß)
- Einschl. Umweltprüfung nach § 2a BauGB
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Grünordnung und
artenschutzrechtlicher Prüfung
=> muss noch erstellt werden
- Weitere Gutachten: - Bodenschutzkonzept



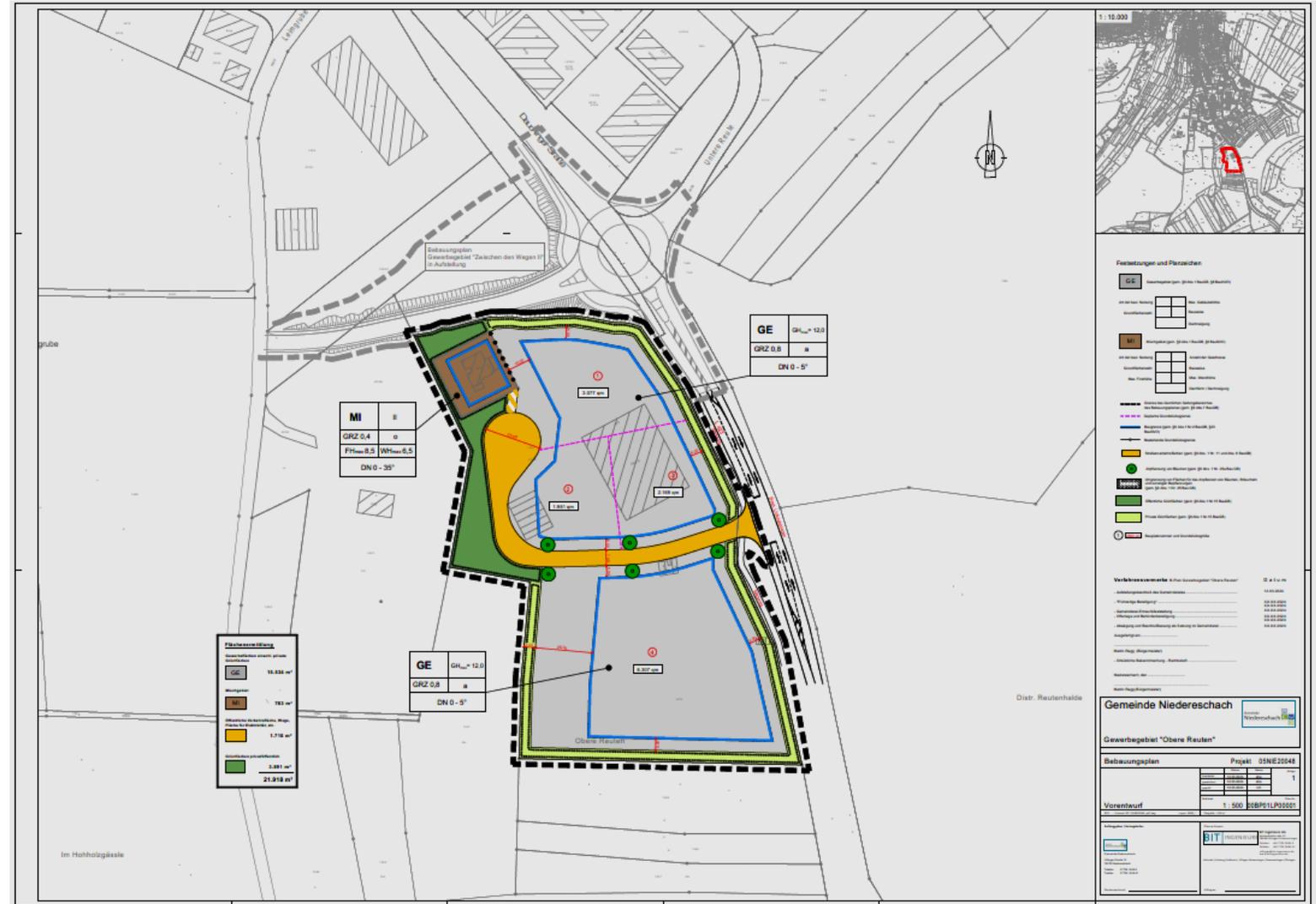
Agenda



Bebauungsplan

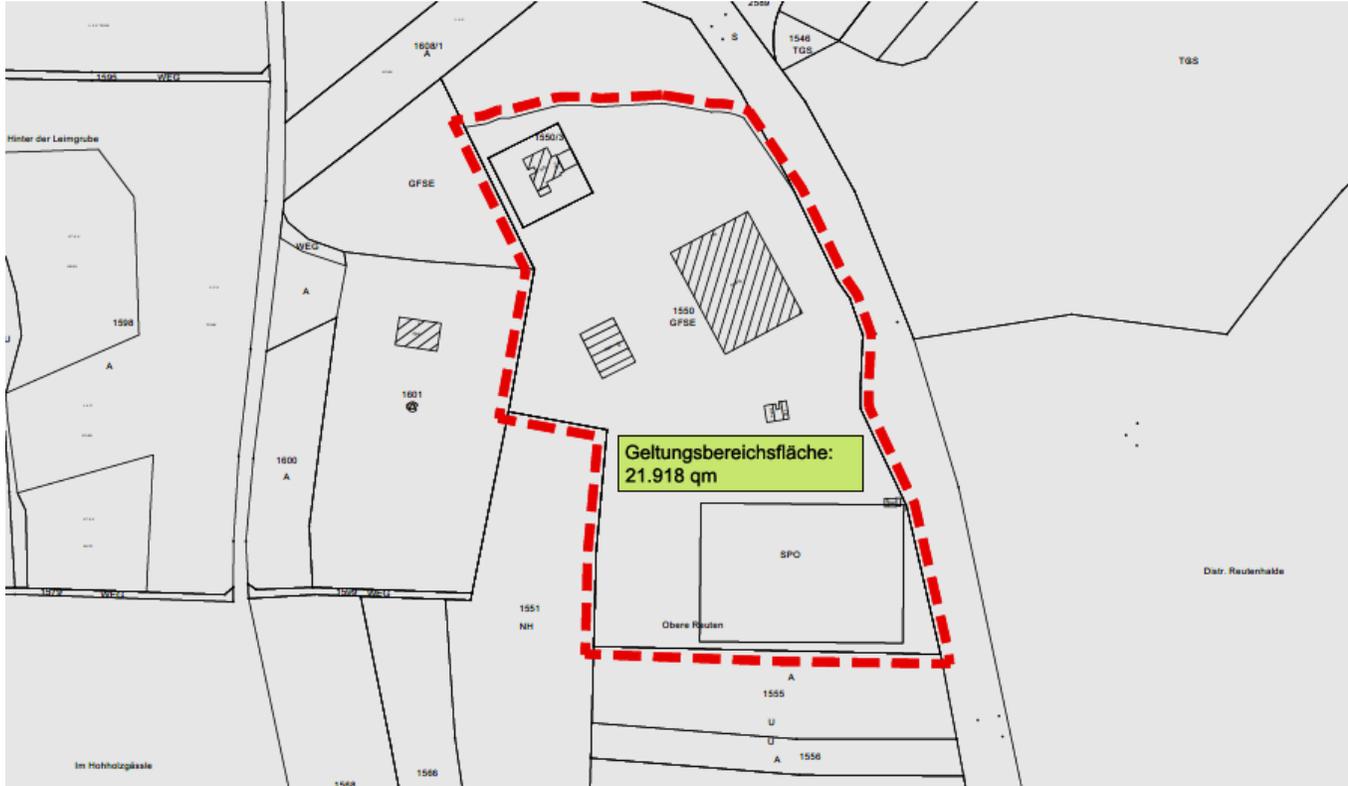
Planungsgrundsätze

- Nutzungsart: GE und MI
- GRZ 0,8 / max. GH 12m
abweichende Bauweise
FH 8,50m TH 11,0m
- Dachform frei, Neigung 0 - 5° mit
Begrünungspflicht
- Grünzonierung im Übergangsbereich
zur Camping-Anlage
- Anbindung an L423 über bestehenden
Linksabbieger



Bebauungsplan

Flächenbilanz



Flächenermittlung

Gewerbeflächen einschl. private
Grünflächen

GE 15.534 m²

Mischgebiet

MI 783 m²

Öffentliche Verkehrsfläche, Wege,
Fläche für Elektrizität, etc.

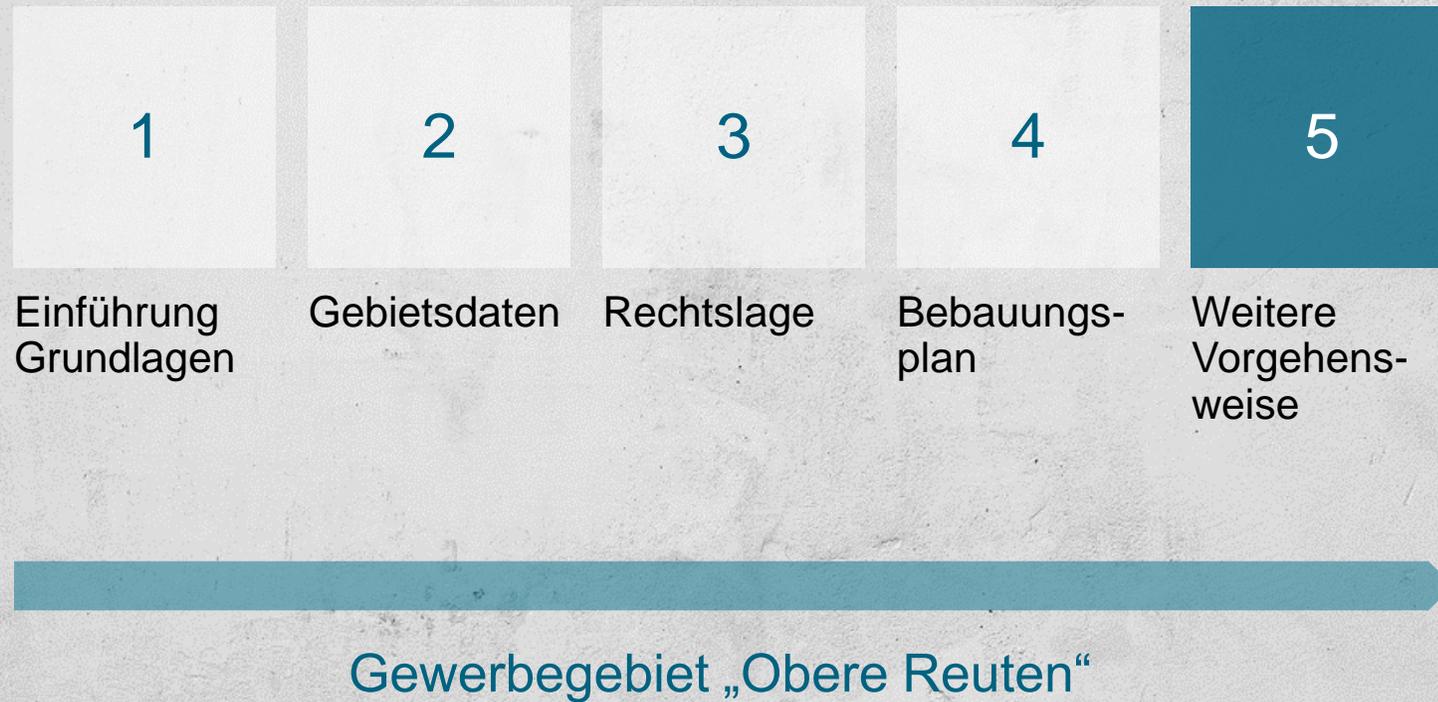
1.710 m²

Grünflächen privat/öffentlich

3.891 m²

21.918 m²

Agenda



Weitere Vorgehensweise

Zeitplanung

- 12.03.2024: Aufstellungsbeschluss /
Beschluss frühzeitige Beteiligung
- Juni-Juli `22: Frühzeitige Beteiligung
- Sommer `22: Kartierung und Aufstellung Umweltbericht /
- Zweite Jahreshälfte: Offenlage
- 1. Quartal 2025: Rechtskraft