

# Sitzungsvorlage GR

Vorlage Nr.: 00/263/2015

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Federführung: Rathaus    | Datum: 14.09.2015     |
| Bearbeiter: Jürgen Lauer | Telefon: 07728 648 29 |

|                       |               |  |
|-----------------------|---------------|--|
| <b>Beratungsfolge</b> | <b>Termin</b> |  |
| Gemeinderat           | 14.09.2015    |  |

## Gegenstand der Vorlage

### **28. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2009**

### **Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen II,, Gemarkung Niedereschach**

#### **Beschlussantrag:**

Die Gemeinde Niedereschach beantragt die 28. Änderung des FNP 2009 zur Ausweisung eines Gewerbegebiets „Zwischen den Wegen II“ im Gewann Leimgrube, Gemarkung Niedereschach, bei der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen

#### **Ziel der punktuellen Änderung des FNP:**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2009 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen“ ist im Rahmen der 10. Änderung des FNP 2009 (Änderungspunkt 10.04) mit einer Fläche von ca. 8,1 ha dargestellt.

Im Rahmen der 28. Änderung soll diese Fläche um nunmehr ca. 13,3 ha in südlicher Richtung erweitert werden.

Die Planfläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Niedereschach, westlich der L423 (Dauchinger Straße) direkt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen“.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Ortsdurchfahrt L423 (Dauchinger Straße) und den Erschließungsstraßen „Zwischen den Wegen“ und „Spitzacker“, die gleichzeitig ein Teilstück der geplanten Südumfahrung Niedereschachs darstellt.

***Planskizze siehe Anlage.***

#### **Begründung zur Darstellung von Bau- und Nutzflächen:**

Aufgrund der allgemein guten konjunkturellen Entwicklung beabsichtigen viele gewerbliche Betriebe die Erweiterung ihrer Produktionsstätten und melden demzufolge den Bedarf an zusätzlichen Bauflächen bei der Gemeindeverwaltung Niedereschach an. Überwiegend stammen diese Anfragen von einheimischen Firmen, so dass die Gemeinde mit den

Instrumenten der Bauleitplanung diesen Expansionswünschen nachkommen möchte. Da die im Jahr 2012 erschlossenen Bauflächen im Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen“ zu einem hohen Prozentsatz bereits aufgesiedelt sind bzw. schon konkrete Bebauungsabsichten bestehen, besitzt die Gemeinde Niedereschach keine weiteren Reserveflächen, um v.a. ortsansässige Firmen mit Bauland zu versorgen. Die Gemeinde will durch die Bereitstellung von zusätzlichen Gewerbeflächen den Wegzug von in Niedereschach beheimateten Firmen verhindern.

Über die Erschließung des vorhandenen Gewerbegebietes „Zwischen den Wegen“ sind die verkehrlichen und technischen Einrichtungen direkt angrenzend bereits vorhanden, so dass eine Fortführung der Baulandentwicklung in südlicher Richtung mit geringem zusätzlichem Aufwand möglich ist.

Zur Schaffung von Planungssicherheit beabsichtigt die Gemeinde Niedereschach somit die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen den Wegen II“

- **Alternativprüfung**

Eine Alternativprüfung steht in Niedereschach zu diesem Vorhaben nicht zur Verfügung. Die Erweiterung und der Anschluss an die vorhandene Ver- und Entsorgung lassen sich technisch und wirtschaftlich nur am beabsichtigten Standort realisieren.

- **Entwicklung aus dem FNP**

Die Entwicklung eines entsprechenden Bebauungsplanes nach § 8 (2) BauGB aus dem FNP 2009 ist nicht möglich. Voraussetzung zur Realisierung der neuen Planabsichten der Gemeinde Niedereschach ist die Durchführung eines Parallelverfahrens (Bebauungsplan Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen II“).

- **Bauflächen**

Die vorgesehene Gewerbegebietsfläche schließt unmittelbar südlich an das bestehende Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen“ an. Im Osten befindet sich eine vorhandene Reitanlage und im Süden und Osten grenzt das Plangebiet an land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Flächenzuschnitt ergibt sich aufgrund der Verfügbarkeit und der Eigentumsverhältnisse der einzelnen Parzellen.

- **Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung der Baufläche erfolgt von der Dauchinger Straße (L423) aus über das bestehende Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen“. Dessen verkehrliche Haupterschließungsachse „Spitzacker“ wird in näherer Zukunft als Südumfahrungsachse zusätzlich an Landstraße L178 angebunden.

- **Wasserschutzgebiet**

Der Bereich der Umplanung liegt im Wasserschutzgebiet Zone III A der Keckquelle. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

- **Baugrund**

Um Niedereschach stehen verbreitet Gesteine des Oberen Muschelkalks an, die örtlich verkarstet sein können. Mit verkarstungsbedingten Fehlstellen im Untergrund (z.B. in Form offener oder lehmerfüllter Spalten oder Hohlräume) muss daher gerechnet werden.

- **Altlasten**

Nach der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen mit Stand 01.07.1997 liegt im oder am Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche.

## **Grünstrukturen:**

- Regionalplan 2003

Der Regionalplan 2003 ist am 18. Oktober 2003 als Satzung beschlossen worden und vom Wirtschaftsministerium BaWü am 10.09.2003 genehmigt worden.

Es sind weder ein „Regionaler Grünzug“ noch eine „Regionale Grünzäsur“ ausgewiesen, die ggf. von der Bebauung freizuhalten wären.

Als Grundsatz der Raumordnung ist der Planbereich als landwirtschaftliche Vorrangflur ausgewiesen.

- Flächennutzungsplan 1994-2009

Weder die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) 10 BauGB) noch die Suchfelder zur Eingriffsregelung werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes tangiert.

Weder die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) 10 BauGB) noch die Suchfelder für Maßnahmen nach § 8 a-c BNatG und § 25 NatG Ba-Wü (Eingriffsregelung) werden durch die Änderung des Flächennutzungsplans tangiert.

Im Flächennutzungsplan 2009 sind im / am Planungsbereich geringe Teilflächen als Biotop nach § 32 NatG Ba-Wü nachrichtlich übernommen.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des (faktischen) Vogelschutzgebietes „Baar“ mit untergeordnetem Nahrungshabitat.

- Landschaftsplan 1993

Der LSP 1993 (Begleitplan) kennzeichnet die Fläche als landwirtschaftliche Vorrangflur.