

Gemeinde
Niedereschach



Ortsteil Niedereschach

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„AUF DEM ÖSCH IV“

Begründung

Entwurf

Stand: 01.06.2016

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen

Tel.: 07461 / 73050

e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt: 1413

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSGEGENSTAND.....	3
1.1	Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	3
1.2	Alternativenprüfung.....	3
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplans	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
3	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	6
4	PLANUNGSKONZEPT	6
4.1	Bebauungskonzept	6
4.2	Verkehrerschließung	7
4.3	Technische Erschließung.....	7
4.4	Flächenbilanz	8
5	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	8
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	10
7	BEBAUUNGSPLAN-VERFAHREN / TERMINE	11

Anlage:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Auf den Ösch IV“ – vom 26.04.2016 – Büro Horst Dietrich, Freiburg i. Br.

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ansässigen Gewerbegebietes am Standort „Auf dem Ösch“ geschaffen werden. In den vergangenen Jahren konnte sich der Betrieb durch Grundstückszukäufe im rechtskräftigen Gewerbegebiet bereits vergrößern. Da seither keine direkten Erweiterungsmaßnahmen am Ursprungsstandort möglich waren, findet sich heute die Firma in einer zerklüfteten Standortsituation wieder, sehr zum Nachteil des Werks- und Lieferverkehrs. Aktuell möchte sich der Betrieb wieder erweitern und kann aufgrund mangelnder geeigneter Grundstücksflächen keine entsprechende Standortentwicklung weiterverfolgen.

1.2 Alternativenprüfung

Im bereits erfolgten Flächensuchlauf der Gemeinde Niedereschach konnte keine geeignete Standortalternative für die Verortung des Betriebes gefunden werden.

Das Gewerbegebiet "Zwischen den Wegen" (westlich des Plangebiets) verfügt nur noch über kleinere Gewerbeflächen, die dem benötigten Entwicklungsvolumen nicht entsprechen. Zudem sind die noch unbebauten Flächen zum Teil schon durch andere ortsansässigen Betrieben für benötigte Verlagerungen und Erweiterungen optioniert bzw. erworben.

Ebenso verhält es sich mit der angrenzenden Gewerbefläche "Auf dem Ösch III". Diese wurde bereits veräußert.

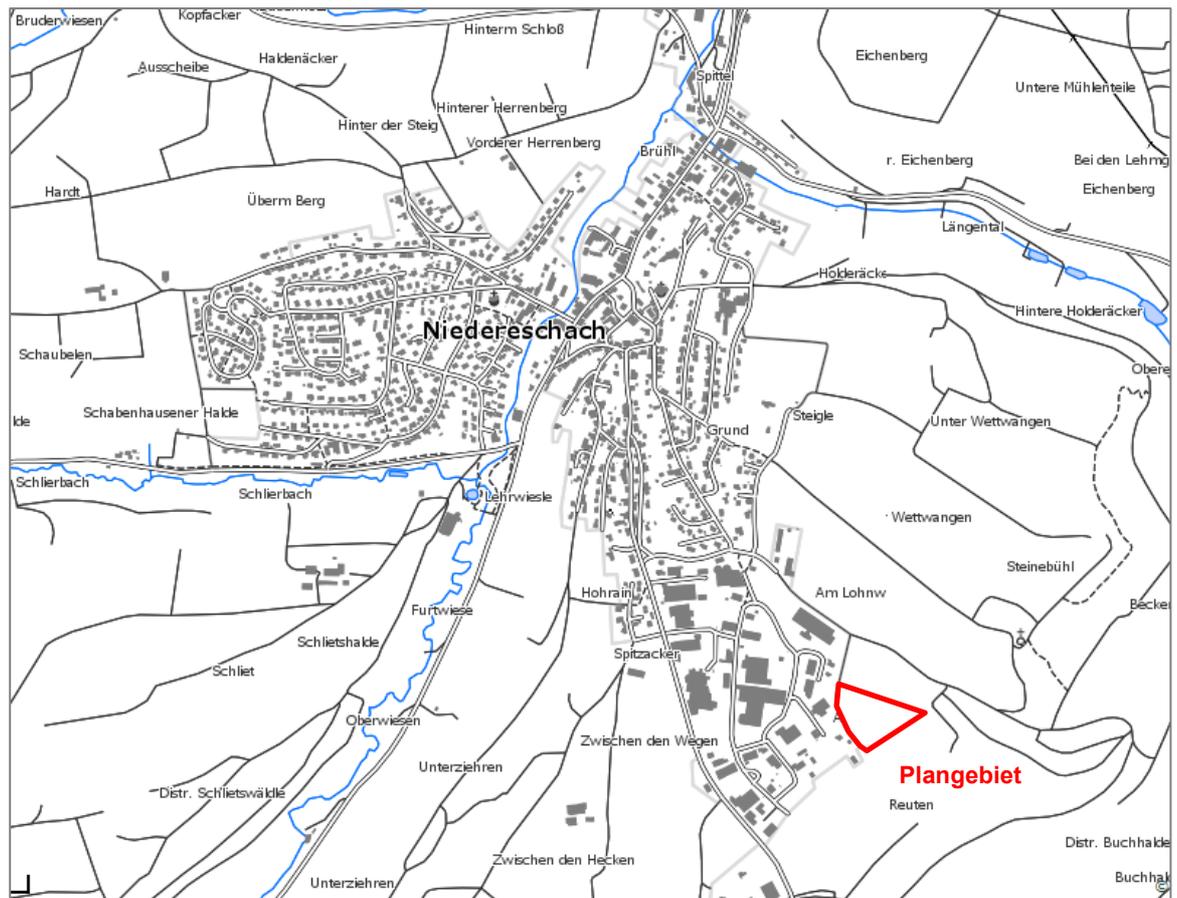
Die Verortung einer neuen Gewerbefläche mit einem Flächenumfang von ca. 2 ha begrenzte die Standortwahl im Gemeindegebiet. Da infolge des EU-Vogelschutzgebietes nur noch wenige Flächen zur Ausweisung von Bauflächen im Süden der Gemarkung vorhanden sind und von einer Neuausweisung von Gewerbe im Norden erstmals abgesehen wird, entschloss sich die Gemeinde das Flurstück Nr. 1500, im Sinne einer sinnvollen Siedlungsabrundung, als Gewerbefläche auszuweisen.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 20.097 m² (2,0 ha) und umfasst die Flurstücke Nrn. 1500 und 1497/1 sowie anteilig das Flst. Nr. 1512.

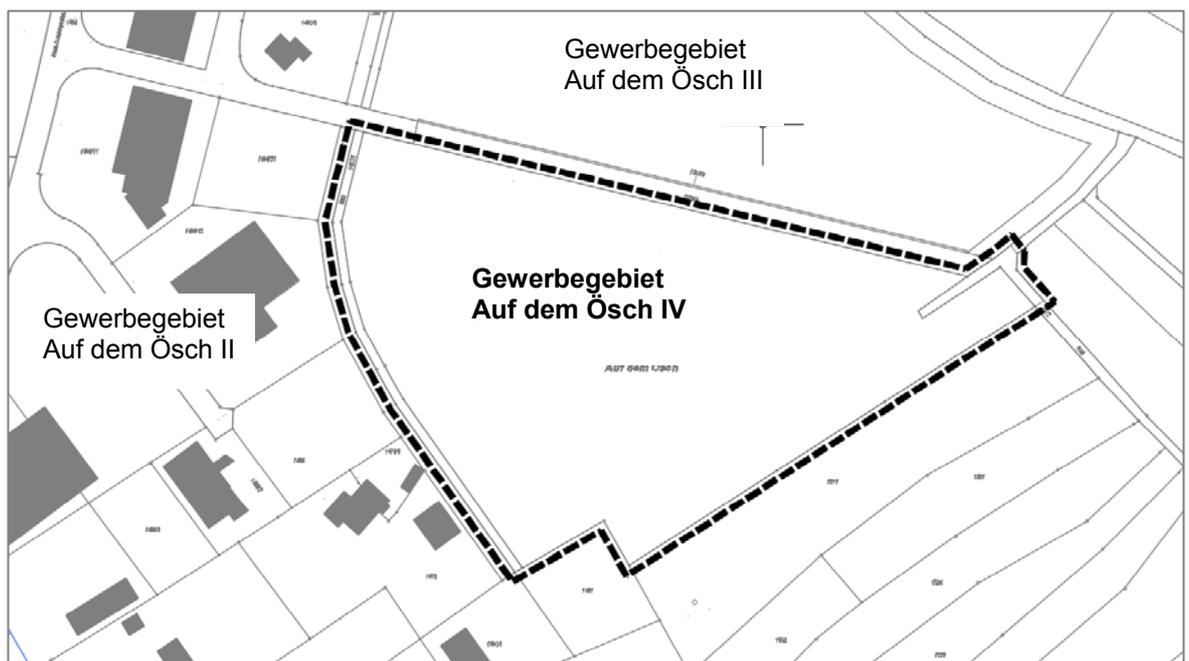
Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Kernorts der Gemeinde Niedereschach und schließt an das bereits bestehende Gewerbegebiet an. Die Fläche ‚Auf dem Ösch IV‘ grenzt im Norden an die Fläche des Bebauungsplans ‚Auf dem Ösch III‘, die bereits planungsrechtlich zur gewerblichen Nutzung vorgesehen ist. Im Süden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldrand an das Gebiet an. Im Westen bilden der bestehende landwirtschaftliche Weg und das bestehende Gewerbegebiet den Gebietsabschluss.

ÜBERSICHTSPLAN



Übersichtsplan: Lageplan des Bebauungsplangebietes (Plangrundlage: maps.lgrb-bw.de)

PLAN GELTUNGSBEREICH



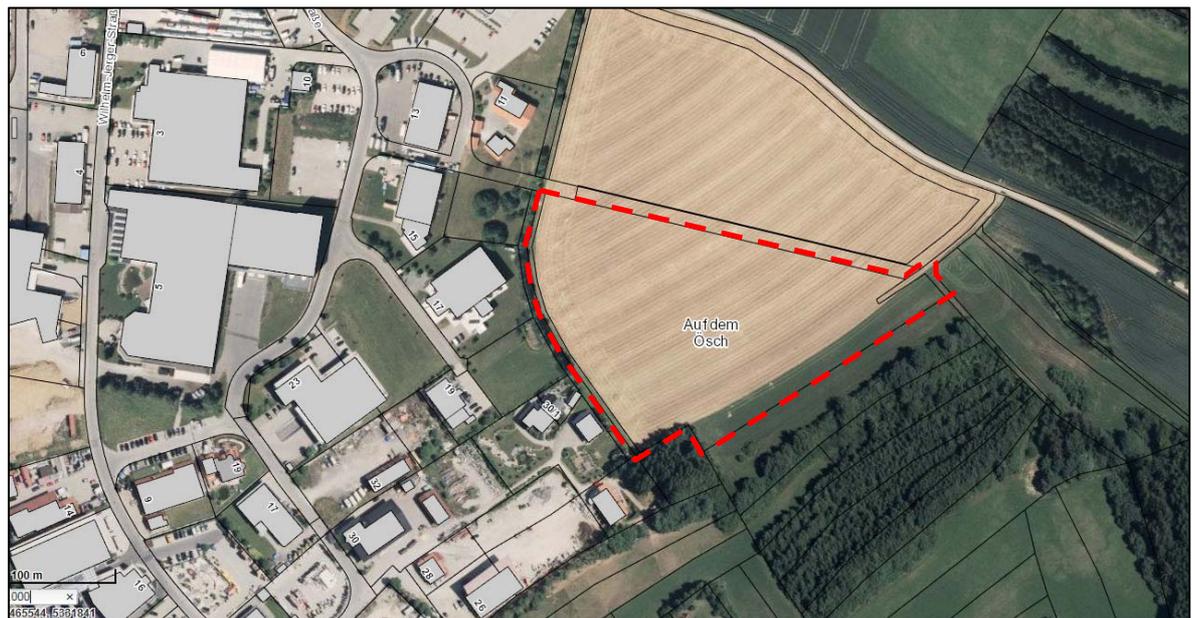
Lageplan: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Erschließung des Gebiets soll über die nördlich angrenzende Straße des Bebauungsplangebiets „Auf dem Ösch III“ erfolgen. Über das vorhandene Gewerbegebiet ist die Anbindung an die westlich verlaufende Dauchinger Straße (L423) gegeben.

Angrenzende Bebauungsplangebiete:

Westlich angrenzend befindet sich das vollständig bebaute Gewerbegebiet „Auf dem Ösch II“ (B-Plan rechtsgültig in der Fassung vom 12.07.2001). Nördlich schließt das Gewerbegebiet „Auf dem Ösch III“ an (B-Plan rechtsgültig in der Fassung vom 19.07.2012).

LUFTBILD



Übersichtsplan: Lageplan des Bebauungsplangebietes (rot bandiert) mit hinterlegtem Luftbild (Plangrundlage: www.lubw.de)

2 Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg** ist das Planareal als „Vorrangflur für die Bodenerhaltung und Landwirtschaft“ ausgewiesen. Gemäß vorliegender Stellungnahme des Regionalverbandes SBH aus dem parallelen FNP-Verfahren sei der gewählte Standort für die Neuausweisung der Gewerbefläche aufgrund des konkreten Bedarfs plausibel begründet. Da das Gebiet an das bestehende örtliche Gewerbegebiet anschließt, stellt es eine sinnvolle Ortsrandarrondierung dar.

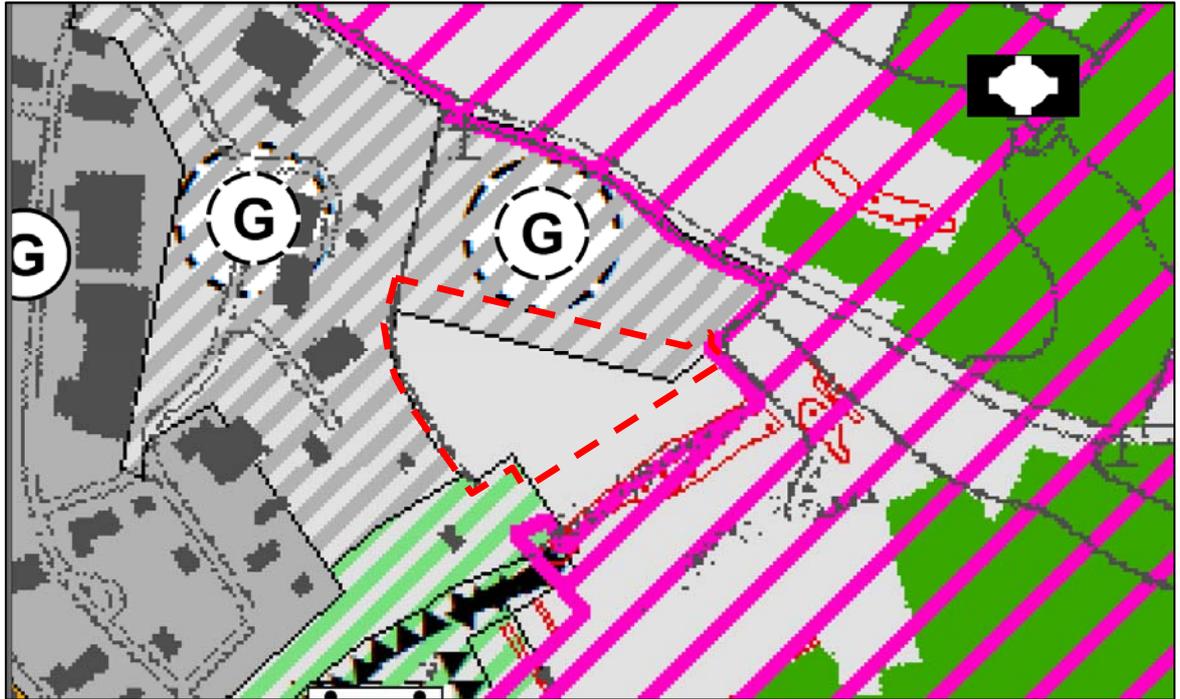
Die im Regionalplan festgelegte Schutzbedürftigkeit könne im Rahmen der Abwägung zurückgestellt.

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen **Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen 2009** noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit dem Aufstellungsbeschluss der 19. Änderung des FNP 2009 der VG Villingen-Schwenningen vom 09.10.2014 wurde das Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eingeleitet, um die erforderliche FNP-Änderung vorzunehmen.

Die Offenlage zur laufenden 19. Änderung des FNP 2009 wurde in der Zeit vom 12.08.2015 bis 25.09.2015 durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss des 19. Änderungsverfahrens wurde im Gemeinsamen Ausschuss der VG VS am 03.12.2015 gefasst. (Vorgesehen im Juni 2016).

Die 19. Änderung des FNP 2009 wurde zur Genehmigung dem RP FR vorgelegt (gemäß § 10 Abs. 2 BauGB). Nach erfolgter öffentlicher Bekanntmachung der Genehmigung, wird die 19. Änderung des FNP 2009 wirksam.

AUSSCHNITT FNP



Ausschnitt Flächennutzungsplan der VG Villingen-Schwenningen 2009 (Quelle: Goeportal Raumordnung BW)

3 **Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), mit 2-stufigem Beteiligungsverfahren sowie Umweltprüfung und Umweltbericht (gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB), verbunden mit dem Erfordernis einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, durchgeführt.

4 **Planungskonzept**

4.1 **Bebauungskonzept**

Die geplante Gewerbefläche wird durch die neue Straße im nördlich angrenzend Gebiet „Auf dem Ösch III“ verkehrlich erschlossen. Eine weitere öffentliche innere Gebietserschließung ist nicht erforderlich. Die bestehenden Wege für die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden erhalten.

Der Zuschnitt des Areals ergibt sich aus den räumlichen Gegebenheiten.

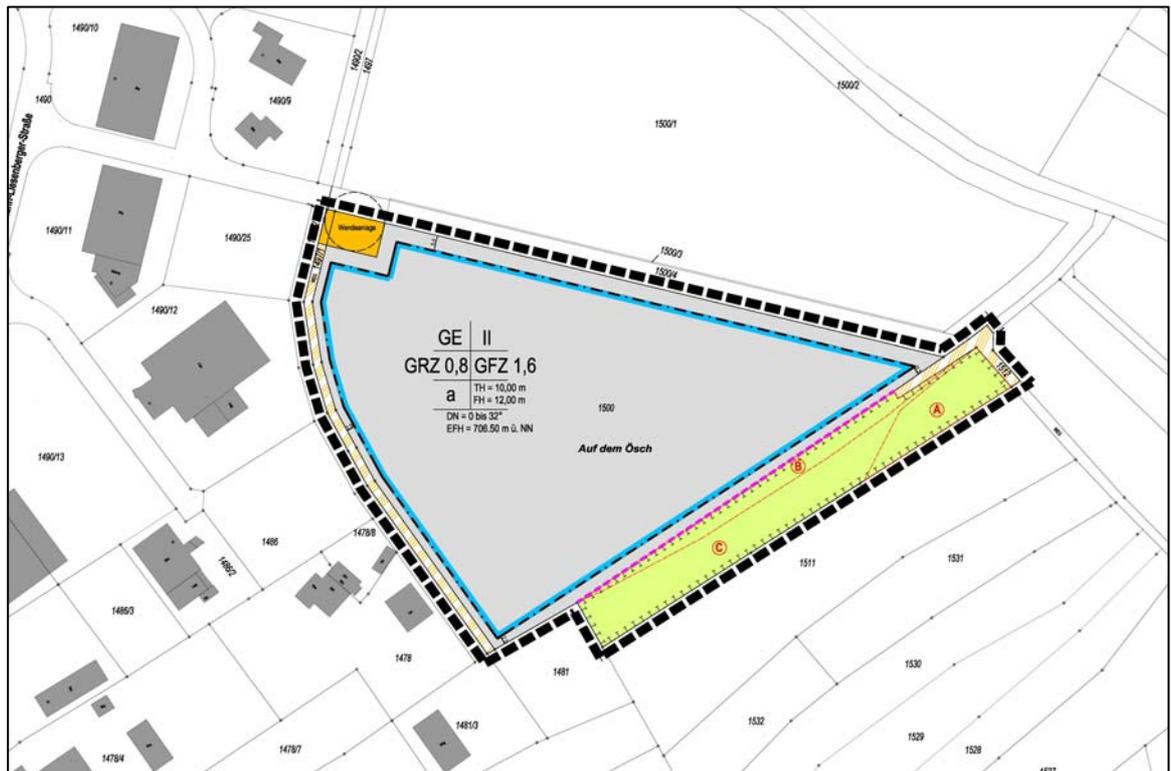
Eine Aufteilung der Gewerbefläche in einzelne Grundstücke ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Parzellierung kann flexibel in Abhängigkeit vom konkreten Bedarfsfall erfolgen. Für eine hinreichende Flexibilität und Effizienz bei der Bebauung der Grundstücke werden die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig ausgewiesen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt, um die Voraussetzungen für eine effiziente und flächenschonende Baulandnutzung zu schaffen.

4.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt übergeordnet über die Dauchinger Straße (L 423) und führt von dort aus über die bestehenden Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes „Auf dem Ösch II“ sowie den im Rahmen des B-Plans „Auf dem Ösch III“ neu geplanten, an die Johannes-Liesenberger-Straße angebundenen Erschließungsast, der das Plangebiet von Norden erschließt.

Im Zufahrtsbereich des Bebauungsplangebietes wird die Fläche für eine Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

PLANBILD



Planbild B-Plan „Auf dem Ösch IV“

4.3 Technische Erschließung

Die Versorgung der Grundstücke mit Wasser, Energie und Medien sowie die Entsorgung wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert.

Die **Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt über das bestehende Netz des Gewerbegebietes „Auf dem Ösch II“.

Die **Stromversorgung** des Plangebiets erfolgt über das vorhandene Netz von Ortsnetzkabeln bzw. deren erforderliche Erweiterung.

Die **Gasversorgung** des Plangebietes erfolgt von dem vorhandenen Netz über eine Gasleitung DN 150. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Villingen-Schwenningen (SVS).

Das anfallende **Schmutzwasser** im Plangebiet wird über ein Leitungssystem DN300 im Bereich der Erschließungsstraße abgeführt, welches in die Sammelleitungen des GE „Auf dem Ösch II“ eingeleitet wird.

Regen- und Oberflächenwasser: Die Grundkonzeption der Abwasserbeseitigung ist das Trennsystem. Hierbei wird das anfallende Schmutzwasser und das Regenwasser separat

abgeleitet. Nichtschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser der Privatgrundstücke ist einer Regenrückhaltung auf den Grundstücken zuzuführen und schadlos zu versickern. Ein aufgrund der fehlenden Vorflut notwendiger Anschluß des Drosselabflusses an die Ortskanalisation und evtl. Behandlungseinrichtungen sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung den a.a.R.d.T. entsprechend und nach den wasserrechtlichen Vorgaben dezentral in einer entsprechenden Regenkläranlage zu behandeln.

4.4 Flächenbilanz

GE Bauflächen	16.175 qm	80,5 %
Straßenverkehrsflächen (Wendeanlage)	243 qm	1,2 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Wiesenweg)	669 qm	3,3 %
<u>Grünfläche</u>	<u>3.010 qm</u>	<u>15,0 %</u>
Gesamtfläche:	20.097 qm	100%

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Das Plangebiet soll der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen.

Ausnahme für betriebszugehörige Wohnungen

Das Wohnen wird nur in eingeschränkter Form bzw. als Ausnahme betriebsbezogen für einen beschränkten Personenkreis mit Begrenzung des Wohnflächenanteils zugelassen. Damit soll der Gebietscharakter (GE) in Bezug auf Gestaltung und Nutzung gesichert bzw. eine Dominanz der Wohnnutzung unterbunden werden.

Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke und von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten und Tankstellen

Das Baugebiet soll, entsprechend der vorliegenden Bedarfssituation in erster Linie der Betriebsansiedlung bzw. der örtlichen und regionalen Schaffung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe, Handwerk, Handels- und Dienstleistungsbereich vorbehalten sein.

Aufgrund seiner Lage bzw. der Erschließungssituation und der Auffindbarkeit der Gewerbefläche ist das Gebiet für o.g. „publikumswirksame“ Nutzungen als weniger geeignet zu beurteilen. Um das vom Gebiet ausgehende Störpotenzial möglichst gering zu halten, mögliche Fehlentwicklungen zu unterbinden und eventuelle Nutzungskonflikte auszuschließen, werden die o.g. Nutzungen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Vollgeschosse ist angepasst an die angrenzenden Gewerbegebiete und erlaubt eine zeitgemäße und flächenschonende, zweigeschossige Gewerbebebauung.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) für das gesamte Plangebiet mit 0,8 festgesetzt, um eine effiziente und

flächenschonende Baulandnutzung zu unterstützen und eine angemessene Flexibilität für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke einzuräumen.

Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl resultiert aus der Kombination der zulässigen Grundflächenzahl mit der Anzahl der Vollgeschosse.

Höhe baulicher Anlagen

Durch die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen auf max. 10,00 m bzw. 12,00 m wird sichergestellt, dass öffentliche Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den für die zu erwartenden Nutzungen üblichen Gebäudehöhen und erlauben ein angemessenes Maß gewerblicher Flexibilität. Für Gebäude mit Flachdach wird die Traufhöhe als Höhenbegrenzung für die Attika vorgegeben, um die Einfügung ins Ortsbild sicherzustellen.

Bezugshöhe zur Bemessung der festgesetzten Gebäudehöhen ist die auf Basis des vorhandenen Geländeneiveaus ermittelte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Diese bezieht sich auf die Roh-Höhe der Konstruktion. Damit ergibt sich eine zweifelsfreie, nachvollziehbare Bezugshöhe.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den Mindestmaßen der Abstandsflächenregelung gemäß Landesbauordnung. Damit erlauben sie ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf die Grundstücksnutzung. Entlang der Zufahrtstraße wird die Baugrenze um 5,00 m zurückgesetzt, für eine angemessene Dimension des Straßenraums.

Bauweise

Im geplanten Gewerbegebiet soll die gewerbliche Entfaltung und Flexibilität nicht übermäßig eingeschränkt werden. Mit Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die Gebäudelängen über 50 m erlaubt, wird dieser Zielsetzung Rechnung getragen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Im Zufahrtbereich des Bebauungsplangebiets wird die Fläche für eine Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftsweg)

Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege an der Westseite und der Nord-Ost-Ecke des Gebiets werden als öffentliche Verkehrsflächen gesichert.

Öffentliche Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftsgerechte Einbindung des Gewerbegebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei.

Für differenzierte Darstellungen hierzu wird auf den Umweltbericht (Anlage) zu diesem Bebauungsplan verwiesen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Festlegung der Dachneigung, Einschränkung von Dachaufbauten und Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Gebäude, sowie zur Gestaltung von Werbeanlagen

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden, Dächer und Werbeanlagen wird ein Mindestmaß an gestalterischer Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild unterstützt. Die notwendige Bau- und Gestaltungsfreiheit für das Gewerbe wird dadurch nicht wesentlich eingeschränkt.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Der Bau geeigneter Anlagen wird für die Baugrundstücke vorgeschrieben, um die öffentlichen Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu reduzieren und den Wasserhaushalt zu schonen.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt (gem. § 2, Abs. 4 und § 2a BauGB).

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Auf Grundlage der Bewertung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Biotoppotenzial, Landschaftsbild und Erholung wird unter Einbeziehung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ein Eingriffs- und Ausgleichskonzept erarbeitet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im beiliegenden Umweltbericht dargestellt (*Anlage: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Auf dem Ösch IV“ – vom 26.04.2016 – Büro Horst Dietrich, Freiburg i. Br.*)

Derzeit wird das Plangebiet überwiegend ackerbaulich genutzt, im östlichen Bereich ist ein Grünlandstreifen sowie eine artenreiche FFH-Mähwiese vorhanden. Westlich an das Gebiet angrenzend befindet sich eine Baumhecke, südöstlich eine Gehölzgruppe sowie ein Fichtenwald mit Laubbaumsaum.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des EU-Vogelschutzgebietes ‚Baar‘, grenzt jedoch unmittelbar an dieses an. Das Gebiet selbst besitzt keine geschützten Biotope nach §32 NatSchG. In der Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich vier Biotope.

Durch die geplante Bebauung ist vorwiegend das Schutzgut Boden, Tiere und Pflanzen und Wasser von dem Eingriff betroffen. Durch die Erschließung und Bebauung werden Flächen versiegelt, was u.a. mit einem Verlust der ökologischen Funktionen des Bodens verbunden ist.

Auf die Eingriffe reagiert der Bebauungsplan u.a. mit folgenden Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich:

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentlichen Grünfläche im Anschluss an die geplante Gewerbefläche soll als artenreiche, magere Mähwiese (Flachland-Mähwiese) gesichert und entwickelt werden.

Zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichs - Defizits von insgesamt 131.232 Ökopunkten (ÖP) sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes erforderlich. Diese können zu etwa 2/3 durch Aufwertungsmaßnahmen im Forst erreicht werden (Entfichtung, Waldumbau). Daneben ist in geringem Umfang auch die

Inanspruchnahme von ca. 4.000 qm Intensivweide zur Entwicklung des Gewässerrandstreifens am Lichtgraben vorgesehen (s. Umweltbericht S. 15-16).

Auf die detaillierten Aussagen und Darstellungen des Umweltberichtes (Anlage) wird ergänzend verwiesen.

7 **Bebauungsplan-Verfahren / Termine**

29.09.2014	Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss
05.11.2015	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
13.11.2015 bis	Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB) sowie
14.12.2015	frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)
20.06.2016	Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat
23.06.2016	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung
01.07.2016 bis	01.08.2016 öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§§ 3 (2); 4 (2) BauGB)
...	GR – Abwägung und Satzungsbeschluss
...	ortsübliche Bekanntmachung, Rechtskraft des Bebauungsplanes

Aufgestellt:

Tuttlingen, 01.06.2016

kommunalPLAN GmbH