

## **GEMEINDE NIERESCHACH**

**Schwarzwald-Baar-Kreis**

# **BEBAUUNGSPLAN „Riedwiesen Nord - 1. Änderung“**

### **Inhalt:**

- Satzung vom XX.XX.XXXX
- Lageplan vom XX.XX.XXXX
- Bebauungsplan vom XX.XX.XXXX
- Planungsrechtliche Festsetzungen vom XX.XX.XXXX
- Örtliche Bauvorschriften vom XX.XX.XXXX
- Begründung vom XX.XX.XXXX

### **Frühzeitige Beteiligung**

20.04.2020

**BIT** | INGENIEURE

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

## **GEMEINDE NIEDERESCHACH**

### **Schwarzwald-Baar-Kreis**

## **SATZUNG**

### **über den Bebauungsplan**

### **„Riedwiesen Nord - 1. Änderung“**

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Niedereschach den Bebauungsplan „Riedwiesen Nord - 1. Änderung“ am XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen.

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018

#### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom 20.04.2020 maßgebend.

#### **§ 2**

## **Bestandteile des Bebauungsplans**

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil vom XX.XX.XXXX
2. den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vom XX.XX.XXXX
3. den örtlichen Bauvorschriften vom XX.XX.XXXX

### **§ 3**

#### **Anlagen zum Bebauungsplan**

Beigefügt sind:

- die Begründung vom XX.XX.XXXX
- der Umweltbericht mit grünordnerischem Konzept vom 20.04.2020
- das Schalltechnische Untersuchung vom 10.03.2020
- 

### **§ 4**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

### **§ 5**

#### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Niedereschach, den

Martin Ragg  
Bürgermeister



**GEMEINDE NIEDERESCHACH**

**Schwarzwald-Baar-Kreis**

## **Textliche Festsetzungen**

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

zum

**Bebauungsplan  
„Riedwiesen Nord - 1. Änderung“**

**Frühzeitige Beteiligung**

20.04.2020

**BIT** | INGENIEURE

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

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan „Riedwiesen Nord - 1. Änderung“ vom 20.04.2020

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 BauNVO)**

#### **1.1. Industriegebiet (GI)**

- gem. § 9 BauNVO

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

1.1.1. Nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

1.1.2. Nach § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

1. Tankstellen

1.1.3. Nach § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs: 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

**2.1** Maximal zulässige Grundflächenzahl gem. Planeintrag.

**2.2** First- (FH) und Traufhöhe (TH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Die Berechnung der zulässigen Firsthöhen erfolgt gemäß § 5 Abs.4 LBO BaWü. Bezugshöhe ist die bestehende Geländehöhe (EFH).

**2.3** Geschossigkeit gem. Planeintrag

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs: 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)**

#### **3.1 Baugrenzen**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

#### **3.2 Bauweise**

Als Bauweise wird die abweichende (a) Bauweise nach §22 BauNVO festgesetzt. Die abweichende weicht von der offenen Bauweise insofern ab, als Gebäude bis max. 100m Länge zugelassen werden.

### **4. Stellung und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 BauGB)**

#### **4.1 Firstrichtung**

Es werden keine Firstrichtungen festgesetzt.

#### **4.2 Erdgeschoßfußbodenhöhe**

Bezugshöhe für die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) ist die bestehende Geländehöhe.

### **5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (§ 9 (1) 20 BauGB)**

#### **5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Die Wiederverwertung von Bodenaushub auf den Grundstücken, soweit vorhanden und für den Zweck geeignet (hier v.a. untergeordnete Schüttungen) ist zu gewährleisten. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten und anzuwenden.
2. Mutterboden (soweit vorhanden) ist separat zu behandeln, er ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten maximal 2m hoch aufzuschütten, durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen und zu begrünen.
3. Die Auswirkungen des Baubetriebs sind soweit als möglich, z.B. durch Begrenzung des Baufeldes, flächenschonende Anlage der Baustraßen an Stellen an denen später befestigte Flächen sind, Verwendung von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck, Vermeidung von Bauarbeiten bei anhaltender Bodennässe zu beschränken.
4. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind während der Bauarbeiten von Baufahrzeugen und der Lagerung von Baustoffen freizuhalten. Nötigenfalls ist dies durch eine entsprechende Abgrenzung zu gewährleisten. Ggf. ist eine Auflockerung des Bodens durchzuführen.
5. Die sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen etc. ist zu gewährleisten.

6. Bodenmaterial, das von außerhalb im Plangebiet eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Gleiches gilt für mineralische Abfälle (Recycling Bauschutt), sofern dieser nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegt. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt (Amt für Wasser- und Bodenschutz) zu übermitteln.
7. Die Erschließungs- und Versiegelungsflächen sind auf das absolut erforderliche Maß zu reduzieren.
8. Die Grün- und Freiflächen sind naturnah auszubilden. Bei der Bepflanzung ist gebietsheimisches Pflanzmaterial mit entsprechendem Herkunftsnachweis zu verwenden. Auf Einzäunungen ist möglichst zu verzichten. Sollten Einzäunungen notwendig sein, sind diese am Boden durchlässig mit einem Mindestabstand von 15-20 cm vom Boden auszuführen um die Lebensraumzerschneidung von Klein- und Mittelsäugern zu minimieren.
9. Eine Dachbegrünung zumindest in Teilbereichen wird empfohlen um die optische Einbindung des geplanten Betriebsleitergebäudes in der Landschaft zu verbessern. Dachflächen bis 15 ° Neigung sind ohne zusätzliche Schubsicherung begrünbar. Bitte in der Ausführungsplanung prüfen!
10. Eine ortstypische Bauweise für das Betriebsleitergebäude wird empfohlen. Bei größeren Fensterflächen ist der Einbau reflexionsarmen Glases vorzusehen, um die Spiegelungen in die freie Landschaft und den Vogelschlag zu minimieren. Auf das Anbringen spiegelnder Fassadenmaterialien ist zu verzichten.
11. Die Vermeidung von Lichtverschmutzung (durch Lichtabstrahlungen am oder im Gebäude in die freie Landschaft) ist durch entsprechende Beleuchtungswahl, örtliche und zeitliche Reduzierung sowie insektenfreundliche Beleuchtungsmittel zu gewährleisten.
12. Die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes § 20 im Falle von Zufallsfunden ist zu gewährleisten.
13. Die grünordnerischen Maßnahmen sind parallel zum Ablauf der Bauarbeiten durchzuführen und spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung bzw. der Bebauung fertig zu stellen und der Gemeindeverwaltung zu melden.
14. Beschränkung des lärmintensivsten Nutzung auf maximal 10 Arbeitstage /Jahr
15. Begrünung der geplanten Mauern der Schüttboxen mit Kletterpflanzen. Eine Überdachung der Schüttboxen zur Lärmverminderung ist ebenfalls zu prüfen. Zusätzliche Verbesserungen könnten durch eine Begrünung dieser Dächer erreicht werden. Auch dies ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen.
16. Reduzierung der staubintensiven Tätigkeiten auf 10 Tage / Jahr.
17. Fahrwegbefestigung: mit Asphalt o.ä. damit diese gereinigt werden können.
18. Fahrwegreinigung: regelmäßig mit Kehrmaschine.
19. Fahrwegbefeuchtung: bei trockener Witterung, mögl. mittels Beregnungsanlage.

20. Materialbefeuchtung: intensive und frühzeitige Befeuchtung der Materialien durch Beregnungsanlage vor dem Brechen.
21. Haldenhöhe: Begrenzung auf 3 m um Windabwehungen von den Halden zu vermindern.
22. Abwurfhöhen: Reduzierung der Abwürfe aus Lader- und Baggerschaufeln auf ein Minimum.
23. Errichtung von windundurchlässigen Wänden (Nord + Ost) zur Staubzurückhaltung.

## 5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

- Verkleinerung und Verlust der offenen, belebten und pufferfähigen Bodenschicht durch Versiegelung und Überbauung (1,1 ha)
- Bodenverdichtung (1,1 ha)
- Entzug von Wasser aus dem örtlichen Wasserkreislauf, Grundwasserneubildungsfläche wird verringert (1,1 ha)
- Verkleinerung und Verlust von Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt durch Versiegelung und Überbauung (1,1 ha)
- visuelle Belästigungen der Anlieger und Erholungssuchenden im näheren Umfeld durch Veränderungen des Landschaftsbildes
- Erhöhung der Lärm- und Staubbelastung des unmittelbaren und mittelbaren Umfelds
- Veränderung des Landschaftsbildes bzw. des Ortsbildes durch die geplante Industriegebietsfläche, allerdings im Bereich einer vorhandenen Vorbelastung sowie im Bereich eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes

## 5.3 Kompensationsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Zusammenhang) bzw. Ersatzmaßnahmen (nicht funktionaler aber gleichwertiger Ausgleich) sollen die Kompensation des Eingriffs ermöglichen:

### Schutzgut Mensch / Erholung

- Die naturnahe Eingrünung des Geländes von Westen mit standortgerechten Großbäumen und Heckenpflanzen soll die optische Belastung für die Menschen im Umfeld und bei Erholungssuchenden ausgleichen. (PFG 1)
- Ebenso soll der Saumstreifen im Norden zwischen geplanter Mauer der Betriebsfläche und Feldweg aus einer Mischung von Gebüsch und Ruderalflora begrünt werden. Die Höhe der Gebüsche muss nötigenfalls eingekürzt werden, damit eine Verschattung der nördlichen Solarpaneele vermieden werden kann. (PFG 2)

### **Schutzgut Flora, Fauna und Biotope**

- Die Aufwertung der Ränder des Plangebietes zu extensiv genutzten Ersatzlebensräumen für Fauna und Flora, insbesondere dem Ostrand mit wasserführendem Graben und Gehölzpflanzungen sowie gewässerbegleitenden Hochstauden. (PFG 3)
- Die Bepflanzung der Grünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereichs (FIS 375) mit Feldgehölzen soll einen hochwertigen Lebens- und Rückzugsraum für Pflanzen und Tiere gewährleisten. Insbesondere auch durch die Abschottung / Bepflanzung Richtung Feldweg und entstehende Innensäume soll die Qualität dieser Fläche gesteigert werden. (PFG 1)
- Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen, in erster Linie für das Schwarzstorchvorkommen sind im weiteren Planungsablauf mit der Fachbehörde noch zu konkretisieren.

### **Schutzgut Boden, planextern:**

- Die Erreichung der notwendigen Ökopunkte für das Schutzgut Boden kann durch örtliche Maßnahmen der Bodenverbesserung nicht ausgeglichen werden. Entsprechende ÖP (auch schutzgutübergreifend) sind zu erwerben und nachzuweisen.

### **Schutzgut Wasser Keine**

### **Schutzgut Klima / Lufthygiene**

- Bepflanzung der westlichen Grünfläche (PFG 1) zur Luftreinigung und Verbesserung des Kleinklimas
- In der Detailplanung sollte die Machbarkeit einer extensiven Dachbegrünung des Gebäudes und einer evtl. vorzusehenden Überdachung der Schüttboxen zur Temperaturreduzierung geprüft und möglichst umgesetzt werden.

### **Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

- Die Bepflanzung der Grünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereichs (FIS 375) mit Feldgehölzen soll das Gewerbegebiet besser optisch einbinden und einen natürlicheren Übergang in die freie Landschaft herstellen. (PFG 1)
- Eine Teilbepflanzung des Saumstreifens im Norden mit Sträuchern (um die Energieausbeute der angrenzenden Solarfläche nicht zu verringern), sowie die Ansaat oder Erhaltung von Ruderalpflanzen soll die optische Beeinträchtigung durch die Mauer zumindest teilausgleichen. (PFG 2)
- Durch die Pflanzung von Einzelbäumen wird ebenfalls das Ortsrandbild aufgewertet. (PFG 4)

Eine entsprechende Durchführungskontrolle der genannten Kompensationsmaßnahmen ist notwendig.

## 5.4 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation (Bilanz)

Die Berechnung der Eingriffe in Boden und Natur und Landschaft erfolgte durch das Bewertungsverfahren der LU BW für den Boden und die Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg. Es werden die ökologischen Flächenwerte des Ausgangszustandes im Plangebiet dem prognostizierten Zustand gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenübergestellt. Die genauen Ergebnisse für den Bereiche Arten und Biotope sind der Tabelle in Anhang E zu entnehmen.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Erreichung des rechnerischen Ausgleichs für das geplante Gewerbegebiet liegen innerhalb des Geltungsbereichs. Die fehlende Ökopunktedifferenz ist über den Erwerb von Ökopunkten anderer Maßnahmenträger auszugleichen.

Zusammenfassend ergibt sich folgender Kompensationsbedarf bzw. Ausgleich:

| Kompensationsbedarf                  | Schutzgut          | KP (ÖP)        |
|--------------------------------------|--------------------|----------------|
|                                      | Boden              | -93.232        |
|                                      | Arten- und Biotope | 14.877         |
| <b>Gesamtbedarf Ökopunkte extern</b> |                    | <b>-78.355</b> |

Tabelle 1: Gesamtkompensationsbedarf

Die Umweltüberwachung (Monitoring) muss nach Bebauung des Gebiets und Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahmen die Flächen und Maßnahmen abschließend begutachten und bewerten werden. Gegebenenfalls muss dann über weitere Überwachungsmaßnahmen entschieden werden. Sollten sich im Rahmen der Bauausführung zusätzliche Erkenntnisse ergeben, muss über ein eventuelles weiteres Überwachungskonzept entschieden werden.

## 6. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 BauGB)

6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

LR-1:

Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Niedereschach zur Führung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals DN 500. Eine Überbauung mit Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nicht zulässig.

8. **Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

## 9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

## B. Hinweise und Empfehlungen

### **Bodenschutz**

Folgende Ausführungen, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonendem Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen, sind bei der baulichen Umsetzung zu beachten:

Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z. B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten) ist zu achten. Vor Beginn der Baumaßnahme ist der humose Oberboden entsprechend seiner natürlichen Tiefe schonend und unter sorgfältiger Trennung vom Unterboden abzuschleppen, sachgerecht zwischenzulagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder aufzutragen. Das Zwischenlager des humosen Oberbodens (max. 2,0 m) ist vor Vernässung zu schützen. Bei längerer Lagerungszeit über 6 Monate ist dieses geeignet zu bepflanzen. Verdichtungen sind zu vermeiden.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen.

Beim Bearbeiten des Bodens ist unbedingt auf trockene Wetterverhältnisse und optimale Bodenfeuchte zu achten.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind abzuwehren.

### **Geogene Bodenbelastungen**

Im Bereich von Niedereschach streicht die so genannte Bleiglanzbank an der Oberfläche aus, d. h. oberflächennah sind Gesteinsarten vorhanden, bei denen geogene Belastungen mit Blei, Arsen und anderen Schwermetallen möglich sind, welche über den zulässigen Prüfwerten der Bundes-Bodenschutzverordnung für das Schutzgut Mensch liegen. Eine freie Verwertung des anfallenden Aushubmaterials kann in solchen Fällen ebenfalls nicht ungeprüft erfolgen, da die entsprechenden Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial überschritten sein könnten.

Um einen zulässigen Entsorgungsweg frühzeitig aufzeigen bzw. eine Wiederverwertung des Aushubs vor Ort sowie das mögliche Gefährdungspotential für den Menschen auf Grund vorhandener geogener Schadstoffbelastungen im Boden beurteilen zu können, wird dringend empfohlen, im Rahmen der Bebauung durch ein qualifiziertes Gutachterbüro ergänzende, repräsentative chemische Untersuchungen des Oberbodens und des anfallenden Aushubmaterials (jeweils Feststoff und Eluat) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchführen zu lassen. Die Untersuchungsergebnisse dieser Bodenuntersuchungen sind dem Amt für Wasser und Bodenschutz vorzulegen.

### **Bodendenkmalschutz**

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761-208-3500) anzuzeigen. Dies ist auch erforderlich wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **Schutz des Grundwassers**

Erdarbeiten oder Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie Auswirkungen auf das Grundwasser haben können bzw. tiefer als 10 m in den Boden eindringen, sind dem LRA - Amt für Wasser- und Bodenschutz - gemäß § 49 Abs. 1 WHG i. V. m. § 43 Abs. 1 WG spätestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Sofern bei Erschließungsmaßnahmen unbeabsichtigt Grundwasser angetroffen wird, ist dies gemäß § 49 Abs. 2 WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 WG unverzüglich dem LRA - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen und die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, einstweilen einzustellen.

Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Drainagen dürfen keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

### **Regenwasserzisternen**

Bei der Nutzung von Regenwasser über Regenwasserzisternen als Brauchwasser sind hygienische Aspekte zu beachten wie zum Beispiel, dass Brauchwasser aus der Regenwassernutzung vom Trinkwasser-Leitungssystem strikt getrennt zu halten ist.

Der Zisternenüberlauf darf grundsätzlich nicht unterirdisch versickert werden. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) wird hingewiesen.

### **Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die örtliche Abwassersatzung hingewiesen. Es wird empfohlen möglichst frühzeitig eine Entwässerungskonzeption, welche von einem geeigneten Fachbüro erstellt werden sollte, mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

### **Wild abfließendes Niederschlagwasser bzw. Grundwasser**

Wild abfließendes Niederschlagwasser und/oder Grundwasser, welches dem Plangebiet aufgrund der Hanglage ggf. störend zufließen kann, darf weder der Misch- noch der Schmutzwasserkanalisation zugeleitet werden, sondern ist durch geeignete Maßnahmen möglichst ortsnah zu bewirtschaften. Ggf. dafür notwendige Versickerungen sollen eine mindestens 30 cm mächtige belebte Oberbodenzone aufweisen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs.1 WHG).

Niedereschach, den

Martin Ragg  
Bürgermeister

## C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

LBO in der Fassung vom 05.03.2010 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019

### 1. Dachform, Dachneigung

#### 1.1. Dachform bei Hauptgebäuden

Freibleibend, die max. Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### 2. Äußere Gestaltung der Fassaden und Dächer

#### 2.1. Fassaden

Die Außenwandverkleidungen müssen gedeckte Farbtöne haben. Die Verwendung von naturbelassenen Faserzement- und Metallverkleidungen sind zulässig.

#### 2.2. Dächer

Die Dacheindeckungen, die nicht aus Glas bestehen, müssen matte, nichtglänzende Farbtöne haben. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.

### 3. Gestaltung und Nutzung der Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 3.1 Freiflächengestaltungsplan

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist dem Baugesuch ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan in einem geeigneten Maßstab beizufügen. Er muss nachvollziehbare Aussagen über Art, Standort und Umfang der vorgesehenen Anpflanzungen und sämtlichen geplanten Veränderungen / Modellierungen der Geländeoberfläche geben. Fertigstellungstermin für die gemäß diesem Freiflächengestaltungsplan festgelegten Anpflanzungen ist die nächste, auf den Termin der Rohbauabnahme folgende Pflanzperiode.

#### 3.2 Oberflächen- und Dachwasser

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Es ist zu prüfen, inwieweit nichtschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser der Privatgrundstücke vor Einleitung in die Regenwasservorflut zurückgehalten werden muß. 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. In die Behandlungsanlage ist eine Absperrvorrichtung für den Havariefall zu integrieren. Flächen, auf denen eine Reinigung von Fahrzeugen, Maschinen und ähnliches vorgesehen ist, müssen mit entsprechenden vorgeschalteten Behandlungsanlagen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Hinweis: nach Möglichkeit ist unschädlich verunreinigtes Oberflächenwasser zu versickern

**4. Einfriedigungen**

- 4.1. Als Einfriedigungen sind offen und geschlossen bis zu einer Höhe von 4,0m zulässig. Diese sind von den öffentlichen Grundstücksgrenzen um 0,50m abzurücken.

**5. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

**6. Bestehende Vorschriften**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die seither innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden Vorschriften aufgehoben.

Niedereschach, den

Martin Ragg  
Bürgermeister

**GEMEINDE NIERESCHACH**  
**Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Begründung**  
**gem § 9 BauGB**

**zum**

Bebauungsplan  
„Riedwiesen Nord - 1. Änderung“

**Frühzeitige Beteiligung**

20.04.2020

**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 Eigentumsverhältnisse
- 2.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen
- 2.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange

## **3. Wesentliche Planinhalte**

- 3.1 Planungsziele
- 3.2 Planungskonzept
  - 3.2.1 Flächengröße
  - 3.2.2 Erschließung
  - 3.2.3 Ver- und Entsorgung

## **4. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 4.5 Grenzen des Geltungsbereichs
- 4.6 Hinweise und Empfehlungen

## **5. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

- 5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Hauptfirstrichtung
- 5.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen sowie der Einfriedungen
- 5.3 Ordnungswidrigkeiten

## **6. Auswirkungen der Planung**

- 6.1 Städtebauliche Auswirkungen des Plangebietes
- 6.2 Verkehrliche Situation
- 6.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen (Lärmentwicklung und Staubausbreitung)
- 6.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft
- 6.5 Auswirkungen auf die Ableitung des Oberflächenwassers
- 6.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt
- 6.7 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

## **7. Statische Daten**

## **8. Rechtsgrundlagen**

## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Anlaß und Ziel der Planaufstellung**

Der ausgewiesene Planungsraum deckt sich vollständig mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan „Riedwiesen-Nord“, welcher seit dem 18.03.1999 Rechtskraft besitzt. Darin ist eine gewerbliche Nutzung (Gewerbegebiet) festgesetzt. Der Grundstückseigentümer nutzt die Fläche derzeit überwiegend als Lagerfläche. Aufgrund der Umstrukturierung des Betriebs und der Erweiterung des betrieblichen Tätigkeitsfelds plant der Eigentümer die Einrichtung einer Anlage für die Herstellung und Lagerung von Recyclingbaustoffen. Die für die Aufbereitung der Baustoffe notwendigen Brech- und Siebanlagen werden nicht über die Zulässigkeiten von Gewerbegebieten wie sie im § 8 BauNVO beschrieben werden, abgedeckt. Eine Genehmigung dieser Anlagen über den bestehenden Bebauungsplan „Riedwiesen-Nord“ ist daher nicht möglich. In Absprache mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis ist die Änderung zu einem Industriegebiet zwingend erforderlich.

Die Gemeinde Niedereschach unterstützt die Planungsabsichten, durch welche mineralische Abfallarten wie Bauschutt, Beton, Asphalt, etc. modern aufbereitet und als Recyclingprodukte dem Wirtschaftskreislauf wieder zugeführt werden können. Dadurch können nicht nur Ressourcen, sondern auch Deponievolumen geschont und somit Entsorgungskosten eingespart werden. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG). Durch die Änderung eines vorhandenen Bebauungsplans und der Umnutzung eines bereits genutzten Areals, sind die zusätzlichen ökologischen Auswirkungen eher gering.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll somit die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung geschaffen werden.

### **1.2 Plangebiet**

Die Planfläche befindet sich am nordwestlichen Gebietsrand im Ortsteil Fischbach. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Norden befinden sich Photovoltaikanlagen, die zur Herstellung von Solarstrom genutzt werden. Östlich befinden sich bereits bebaute Gebiete, welche der gewerblichen Nutzung dienen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,91 ha.

### 1.3 Standort

Die Planfläche befindet sich komplett im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Riedwiesen-Nord“, welche derzeit überwiegend als Lagerfläche genutzt wird.

Orts- und Landschaftsbild: Das gewachsene Landschaftsbild wird aufgrund der Vorbelastung nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt.

Landschaftsmerkmale / Grünstrukturen: Es werden keine wesentlichen zusätzlichen Grünstrukturen in Anspruch genommen.

Erschließung: Der Standort ist über die direkte Anbindung an die Erschließungsstraße „Riedwiesen“ bereits verkehrstechnisch erschlossen.

Standortverfügbarkeit: Die Fläche befindet sich in Privateigentum.

Flächenausdehnung: Der gewählte Standort bietet aufgrund der vorhandenen Nutzung absolut geeignete Grundvoraussetzungen für eine Umstrukturierung. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,91 ha.

## 2. Planerische Ausgangssituation

Die Änderung des Bebauungsplans wird in Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamts Schwarzwald-Baar im „Regelverfahren“ mit allen planungsrechtlich notwendigen Verfahrensschritten durchgeführt (2-stufiges Beteiligungsverfahren, Erarbeitung eines Umweltberichtes mit Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung).

### 2.1 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche befindet sich in Privateigentum.

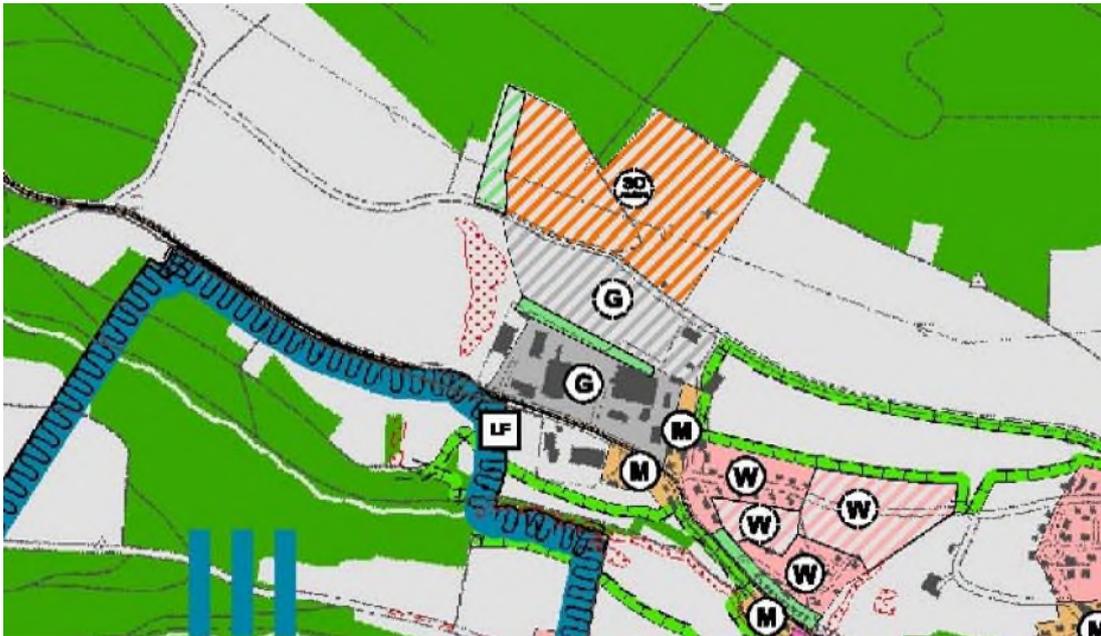
### 2.2 Planungsrecht – übergeordnete Planungen

#### Regionalplan 2003

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003) wird das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

#### Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplante Gewerbefläche bereits dargestellt.



### Bebauungsplan „Riedwiesen-Nord“

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Riedwiesen-Nord“ ist das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.



### Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Die Bebauungsplanänderung entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsplans wonach unter Punkt 3.1.9 die Siedlungsentwicklung am Bestand auszurichten ist und Baulandressourcen zu schonen sind.

### Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Zweck des Gesetzes ist es insbesondere, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.

## **2.3 Schutzgebiete / Ökologische Belange**

Die Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist ausführlich im Umweltbericht dargelegt. Dieser bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

## **3. Wesentliche Planinhalte**

### **3.1 Planungsziele / Leitgedanken**

Wie unter Punkt 1 und 2 beschrieben soll mit dem Bebauungsplan ein weiterer Schritt in Richtung Ressourcenschonung vollzogen werden, um dadurch im Sinne des § 1a (5) BauGB eine wirtschaftliche und bodenschonende, im Sinne künftiger Generationen, Handlungsweise fortzuführen.

### **3.2 Planungskonzept**

#### **3.2.1 Flächengröße**

Die Größe des Plangebiets auf die geplante Betriebsgröße abgestimmt und auf das notwendige Maß hin reduziert.

#### **3.2.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche erfolgt über die bereits vorhandene Erschließungsstraße („Riedwiesen“).

#### **3.2.3 Ver- und Entsorgung**

##### Abwasserableitung im Trennsystem:

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange..

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Gemeinde mit Anbindung an vorhandene Leitungen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird geprüft, inwieweit die vorhandenen Anlagen den Bedarf an Trink- und Brauchwasser decken können.

Stromversorgung:

Das Plangebiet wird über das vorhandene Netz von Ortsnetzkabeln bzw. deren erforderliche Erweiterung versorgt.

Versorgungsträger ist der Energiedienst Donaueschingen (ED).

#### **4. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Industriegebiet (GI)

Durch die Ausweisung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO wird dem geplanten Bauvorhaben Rechnung getragen, welches die Ausweisung eines GI erfordert. Das Wohnen wird als Ausnahme betriebsbezogen für einen beschränkten Personenkreis bspw. als Betriebsleiterwohnung mit Begrenzung des Wohnflächenanteils zugelassen.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung ist angepasst an die angrenzenden Gewerbegebiete und wird sich somit ins Ortsbild einfügen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen GRZ überschreiten nicht die zulässigen Obergrenzen nach §17 BauNVO dar.

Gebäudehöhen

Die festgesetzten Gebäudehöhen berücksichtigen die vorhandene Bausubstanz und die städtebaulich gute Einpassung in die vorhandene Siedlungsstruktur und die Topographie

##### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen; Stellung baulicher Anlagen**

Durch die Festsetzung einer Baugrenze soll der städtebaulichen Zielsetzung einer gegliederten, an ortstypischen Strukturen orientierten Bebauung, Rechnung getragen werden.

#### **4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Detaillierte Ausführungen hierzu enthält das grünordnerische Konzept, das Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist und auf welches hiermit verwiesen wird.

#### **4.5 Grenzen des Geltungsbereiches**

Die Fläche des Bebauungsplanes wurde mit der Entwurfsfeststellung durch den Gemeinderat am 20.04.2020 festgelegt.

#### **4.6 Hinweise und Empfehlungen**

Die Begründung zu den aufgeführten Hinweisen ergibt sich durch die Art ihrer Formulierung und muss hier nicht weiter ausgeführt werden.

### **5. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften**

#### **5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer, einschließlich der Materialien wird ein Mindestmaß an gestalterischer Homogenität des Plangebietes gewährleistet.

Nichtglänzende Materialien und gedeckte Farbtöne sollen eine zurückhaltende Dachgestaltung festschreiben und eine Anpassung an das Ortsbild fördern.

#### **5.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen sowie der Einfriedungen**

Die Festsetzungen dienen zur Umsetzung des Grünordnungsplans mit seinen Zielsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen. Daneben soll eine saubere und attraktive Gestaltung des Wohngebietes sichergestellt werden.

#### **5.3 Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen können mit Bußgeld geahndet werden.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Städtebauliche Auswirkungen des Plangebietes**

Die mögliche Flächengröße, Gebäudedimensionierung und Nutzungen sind in Verbindung mit den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und den getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen angemessen und für das Ortsbild verträglich. Damit fügt sich das Vorhaben in die vorhandene Siedlungsstruktur ein.

### **6.2 Verkehrliche Situation**

Infolge der Erschließung und Bebauung des Baugebietes „Riedwiesen Nord 1. Änderung“ ist mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Allerdings führt die Andienung des Plangebiets nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Lärm- und Abgasimmissionen der angrenzenden Plangebiete (siehe 8.3).

### **6.3 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen (Lärmentwicklung und Staubausbreitung)**

Insgesamt sind durch das neue Baugebiet keine außerordentlichen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen erkennbar bzw. zu erwarten. Auf Basis der getroffenen Festsetzungen sind Gutachten über die Schall- und Staubausbreitung als mögliche Auswirkungen des Plangebietes auf bestehende Nutzungen erstellt worden. Mit den dadurch vorliegenden Ergebnissen ist ableitbar, daß die im Zuge des Bauantragsverfahrens noch dezidiert nachzuweisenden Immissionswerte eingehalten werden können (siehe Gutachten im Anhang).

### **6.4 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft**

Die unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden insgesamt durch differenzierte grünordnerische Maßnahmen weitestgehend ausgeglichen.

### **6.5 Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser**

Infolge der geplanten Überbauung und Versiegelung ist mit einer im Verhältnis zur bestehenden Nutzung geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate sowie mit Beeinträchtigungen des Grund- und Oberflächenwassers durch Eintrag von Schadstoffen zu rechnen. Detaillierte Erläuterungen hierzu sind dem grünordnerischen Konzept zu entnehmen.

## 6.6 Finanzielle Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Es entstehen keine Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen im Zuge des geplanten Bauvorhabens.

## 6.7 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im grünordnerischen Konzept werden die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb und außerhalb des Plangebietes dargestellt. Die Maßnahmevorschläge wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

## 7. Statistische Daten

Flächenbilanz

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
|                         | (brutto)       |
| Industriegebiet (GI)    | 1,39 ha        |
| Öffentliche Grünflächen | 0.29 ha        |
| Private Grünflächen     | <u>0.23 ha</u> |
| <b>Gesamt</b>           | <b>1.91 ha</b> |

## 8. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612) m.W.v. 01.01.2018
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

Niedereschach, den

Martin Ragg  
Bürgermeister