



**Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Begründung  
gem § 9 BauGB**

**zum**

**Bebauungsplan  
„Riedwiesen Ost 1. Erweiterung 1. Änderung“**

**Offenlage**

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

## **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. **Umweltbeitrag** (Quelle: Büro Hug Grün- und Landschaftsplanung)

## **1. Planungsgegenstand**

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

Die Gemeinde Niedereschach ließ 1998 den Bebauungsplan 'Riedwiesen Ost' im Ortsteil Fischbach erstellen. 2002 erfolgte eine erste Erweiterung der Fläche nach Osten auf den Flurstücken 274 und 274/1 als Gewerbe- und Mischgebietsfläche um die Voraussetzungen zur Erstellung eines Wohnhauses, einer Reithalle und eines Reitplatzes zu schaffen.

Nach Umzug dieser Nutzung an den westlichen Ortsrand von Fischbach aufgrund der für die Pferde zu großen Lärmbelastungen im Osten, wurde die Halle als Fahrzeugunterstand genutzt. Der Reitplatz wurde nie auf der südlichen Fläche verwirklicht, sondern befand sich auf Flurstück 391/1.

Im Norden von Flurstück 274 bis zum bestehenden Asphaltweg wurde damals eine private Grünfläche geplant, die jedoch über die Jahre in erster Linie als Holzlagerfläche und für Erdaushub benutzt wurde.

Auf dieser Fläche plant nun Familie Michael Müller die Erstellung eines Gebäudes mit einer Betriebsinhaberwohnung der Firma Müller Team Bau GmbH.

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 am nordwestlichen Gebietsrand im Ortsteil Fischbach. Im Westen und Norden grenzt das bereits erschlossene und weitestgehend aufgesiedelte Gewerbegebiet „Riedwiesen“ an. Nördlich und östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Gesamtgebiet umfasst eine Größe von 0,40 ha.

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



### 1.3 Standort

Die Planungsfläche wies in den letzten Jahren ein Sammelsurium von Nutzungen auf. Vor der Erweiterung des Bebauungsplans Riedwiesen Ost als Grünland genutzt, war die Fläche in den Jahren danach als Brennholz- in begrenztem Umfang als Baustofflager und vor allem als Lagerfläche für Oberboden genutzt. (Näheres hierzu ist dem beiliegenden Umweltbeitrag zu entnehmen).

**Orts- und Landschaftsbild:** Die Einsehbarkeit der zu überplanenden Flächen von Süden und Westen ist trotz der Kuppenlage aufgrund der vorhandenen Gewerbebebauung eher von untergeordneter Rolle. Von Norden und Osten hingegen bildet die Fläche eine Rاندlage, die das Landschafts- und Ortsbild prägt.

Aufgrund der geplanten Einzelhausbebauung und der bereits vorhandenen massiven Gewerbebebauung im Umfeld ist davon auszugehen, dass die Fernwirkung eher gering ist.

Durch eine entsprechende Bepflanzung der Ränder kann eine Minderung der optischen Beeinträchtigungen Richtung Norden und Osten erreicht werden.

Arten und Biotope: Im Bereich der Abgrenzung des Bebauungsplanes sowie dem näheren und weiteren Umfeld sind keine naturschutzfachlich kartierten Schutzgebiete betroffen. Infolge der Nutzung der Fläche als Humus- und Erdlager und den damit verbundenen regelmäßigen Befahrungen mit Baumaschinen und Umlagerung dieser Bestände, sind keine schützenswerten Tier- und Pflanzenarten im Planungsraum betroffen.

Bodenwasserhaushalt: Im Geltungsbereich und seinen Randbereichen sind keine Wasserschutzgebiete, keine Oberflächengewässer und keine Überschwemmungsgebiete betroffen. Trotz der geringen Betroffenheit des Schutzgutes Wasser ist auf die funktionierende Nutzung bzw. Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers, insbesondere auch bei Starkregenereignissen, zu achten.

Boden: Für die Planungsfläche ergibt sich der Gesamtwert 2,33 als Mittelwert von Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Stufe 1,5), Filter und Puffer für Schadstoffe (Stufe 3,5) und natürliche Bodenfruchtbarkeit (Stufe 2). Somit ist der betroffene Boden der Planungsfläche von mittlerer Wertigkeit.

Erschließung: Der Standort kann aus der vorhandenen Erschließungsstraße „Römerweg“ angefahren werden. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Standortverfügbarkeit: Die Planflächen befinden sich in Privateigentum, deren Besitzer ein Betriebsleitergebäude plant.

Topographie: Der gewählte Standort bietet gute topographische Begebenheiten für eine Einzelhausbebauung.

## **2. Planerische Ausgangssituation**

Nach Absprache mit der Baurechtsbehörde des Schwarzwald-Baar-Kreises kann die Bebauungsplanänderung nach § 13 a BauGB (Innenentwicklung) eingeleitet werden. Dementsprechend wurden die Schutzgüter im nachfolgenden Umweltbeitrag abgearbeitet.

### **2.1 Übergeordnete Planungen**

#### **Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist der Standort noch als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der FNP sollte bei Gelegenheit noch angepasst werden.



### **Naturpark Südschwarzwald**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Naturparkes Südschwarzwald. Näheres im Umweltbeitrag.

### **Landesentwicklungsplan**

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

### **Natura 2000 Vogelschutzgebiet**

Die südlichen Teile des Plangebiets befindet sich nicht innerhalb des Vogelschutzgebietes („Baar“).

## **2.2 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange**

Detaillierte Ausführungen hierzu sind dem Umweltbeitrag zu entnehmen zu entnehmen.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen befinden sich 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 Erschließungsstraße „Römerweg“.

### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen wird an die vorhandene Erschließungsstruktur im Römerweg angeschlossen.

### **3.3 Boden und Baugrund**

Die Geologie Fischbachs ist geprägt vom Übergang des Bundsandsteins zum Muschelkalk. Im Planungsbereich stehen der mittlere und untere Muschelkalk auf dem sich hauptsächlich Pararendzinen entwickelt haben, an.

Diese Böden sind mittel humos und schwach alkalisch. Gemäß der Bodenkarte BW (BK 50) liegt die nutzbare Feldkapazität dieser Böden bei gering bis mittel, ihre Wasserdurchlässigkeit ist ebenfalls mit gering bis mittel einzustufen.

## **4 Begründung der Festsetzungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Gewerbegebiet (GE)

Die Erweiterung des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung soll das geplante Betriebsinhabergebäude ermöglichen. Die Bestandsnutzungen sollen weiterhin gesichert werden.

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 erhalten bleiben soll.

#### **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 und decken sich mit den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans.

#### **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 Ortsrandbegrünung im Osten und Norden des Gebietes wird aus der ursprünglichen Planung übernommen und wieder festgesetzt.

### **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 der Vorhabenträger.

## 6 Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

Siehe Umweltbeitrag vom 30.05.2022 in der Anlage.

## 7. Statistische Daten

Flächenbilanz

	(brutto)
Gewerbegebiet (GE)	0,35 ha
Private Grünfläche	<u>0,05 ha</u>
<b>Gesamt</b>	<b>0,40 ha</b>

## 8 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- XX.XX.2022	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
XX.XX.2022- XX.XX.2022	Öffentliche Auslegung
XX.XX.2022	Gemeinderat – Abwägung Öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss
XX.XX.2022	Ortsübliche Bekanntmachung, Rechtskraft des Bebauungsplanes

## 9 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)