

**Einladung
zur Sitzung des Ortschaftsrates Fischbach**

**Herzlich lade ich Sie zur öffentlichen
Sitzung des Ortschaftsrates Fischbach auf
Montag, 25.07.2022, 19:00 Uhr,
in das Pfarrhaus in Fischbach ein**

Tagesordnung:

Öffentlich:

1. Bericht der Verwaltung über die Durchführung der in der letzten Ortschaftsratssitzung gefassten Beschlüsse
2. Frageviertelstunde
3. Bebauungsplanverfahren "Riedwiesen-Ost 1. Erweiterung - 1. Änderung - Anhörung des Ortschaftsrates
4. Haushaltsplanung 2023
5. Wünsche und Anträge
6. Verschiedenes und Bekanntgaben

Nachfolgend zu Ihrer Information die Erläuterungen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten.

Ich wünsche uns eine gute Beratung und hoffe, dass Sie an der Sitzung teilnehmen können.

Mit freundlichen Grüßen



Peter Engesser
Ortsvorsteher

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 069/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 09.06.2022
Bearbeiter: Jürgen Lauer	Telefon: 07728 648 29

Beratungsfolge

Ortschaftsrat Fischbach

25.07.2022

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplanverfahren "Riedwiesen-Ost 1. Erweiterung - 1. Änderung - Anhörung des Ortschaftsrates

Sachverhalt:

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 der Eigentümer des Gewerbebetriebs die Erstellung eines Gebäudes mit einer Betriebsinhaberwohnung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Das ca. 0,4 ha große Gebiet (Geltungsbereich) „Riedwiesen Ost 1. Erweiterung 1. Änderung“ umfasst das Grundstücke Flst. Nr. 274.

In Abstimmung mit der Unteren Baurechtsbehörde beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis liegen für das Plangebiet die Voraussetzungen nach §13a BauGB vor, so dass das planungsrechtliche Verfahren beschleunigt durchgeführt werden kann.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Riedwiesen Ost 1. Erweiterung 1. Änderung“ kann der Anlage 1 (Zeichnerischer Teil) entnommen werden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30. Mai 2022 den Entwurf des Bebauungsplanänderungsverfahrens und der örtlichen Bauvorschriften dazu festgestellt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Benachrichtigung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Ortschaftsrat ist gemäß § 70 Gemeindeordnung vor einer endgültigen Entscheidung, dem Satzungsbeschluss des Verfahrens, zu hören.

Anlagen:

1. Zeichnerischer Teil
2. Satzung
3. Planungsrechtliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Umweltbeitrag

Im Zuge von Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a kann von der Aufstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a abgesehen werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der einschlägigen Schutzgüter vorliegen. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist allerdings in jedem Falle durchzuführen. Diese befindet sich im Anhang der Bebauungsplanbegründung. Die Prüfung ergab, dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen vorliegen.

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat beschließt die Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 30. Mai 2022 zu erteilen und dem Gemeinderat die Weiterführung des Bebauungsplanänderungsverfahrens zu empfehlen.



GE	II
GRZ 0,8	GFZ 1,6
o	FH = 11,0 TH = 8,5
DN 0 - 45°	

Flächenermittlung		
	Private Grünfläche	459 m ²
	Gewerbefläche	3.515 m ²
	Gesamtfläche	3.974 m²

Festsetzungen und Planzeichen

GE Gewerbegebiet (gem. §9 Abs.1 BauGB, §8 BauNVO)

Art der baul. Nutzung		Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl		Geschoßflächenzahl
Bauweise		Max. First- und Traufhöhe
		Dachneigung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs.7 BauGB)

Baugrenze (gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Ausgleich (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Nr. 26 Bau GB)

Private Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Bestehende Grundstücksgrenze



1:10000

Verfahrensvermerke B-Plan „Riedwiesen Ost 1. Erweiterung 1. Änderung“ Datum

- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates.....	30.05.2022
- Entwurfsfeststellung.....	XX.XX.2022
- Beteiligung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB*	vom XX.XX.2022 bis XX.XX.2022
- Abwägung und Beschlussfassung als Sitzung im Gemeinderat	XX.XX.2022

Ausgefertigt am

Martin Ragg (Bürgermeister)

- Ortsübliche Bekanntmachung - Rechtskraft

Niederreschach, den

Martin Ragg (Bürgermeister)

Gemeinde Niederreschach

„Riedwiesen Ost 1. Erweiterung 1. Änderung“



Bebauungsplan Projekt 05NIE22027

Entwurf	bearbeitet	30.05.2022	Christ	Anlage
	gezeichnet	30.05.2022	Hauf	
	geprüft	30.05.2022	Christ	
	Maßstab	1 : 500		Plan-Nr.
	Plangröße: 0,44 m ²			1.066 x 0.411

Auftraggeber / Antragsteller:

Gemeinde Niederreschach
Vilinger Straße 10
78075 Niederreschach
Telefon: 07728 / 648-0
Telefax: 07728 / 648-51

Niederreschach, _____

Planverfasser:

BIT INGENIEURE
Karlruhe | Freiburg | Heilbronn | Villingen-Schwenningen | Donaueschingen | Öhringen

BIT Ingenieure AG
Goldlochstr. 15
78048 Villingen-Schwenningen
Telefon: +49 7721 2026-0
Telefax: +49 7721 2026-13
Villingen@bit-ingenieure.de
www.bit-ingenieure.de

Villingen, _____



Schwarzwald-Baar-Kreis

S A T Z U N G

über den Bebauungsplan

„Riedwiesen Ost 1. Erweiterung 1. Änderung“

Unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften hat der Gemeinderat der Gemeinde Niedereschach den Bebauungsplan „Riedwiesen Ost 1. Erweiterung 1. Änderung“ am XX.XX.2022 nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

- 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
- 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)
- 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)
- 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)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der zeichnerische Teil vom XX.XX.2022 maßgebend.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Die Satzung besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil vom XX.XX.2022
2. den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vom XX.XX.2022
3. den örtlichen Bauvorschriften vom XX.XX.2022

§ 3

Anlagen zum Bebauungsplan

Beigefügt sind:

- die Begründung vom XX.XX.2022
- die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom XX.XX.2022

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Ausfertigungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom XX.XX.2022 dem Gemeinderatsbeschluss vom XX.XX.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Niedereschach, den XX.XX.2022

Bürgermeister Martin Ragg

§ 6

Inkrafttreten

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

Niedereschach, den XX.XX.2022

Martin Ragg
Bürgermeister



Schwarzwald-Baar-Kreis

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem § 74 LBO

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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)

Planungsgrundlagen: Bebauungsplan „Riedwiesen Ost 1. Erweiterung 1. Änderung“ vom XX.XX.2022

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

1.1. **Gewerbegebiet (GE)**

- gem. § 8 BauNVO

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

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

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

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

1. Tankstellen
2. Anlagen für sportliche Zwecke
3. Einzelhandelsbetriebe

1.1.3. Nach § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 6 (1) 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 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Diese wird als Höchstmaß mit max. 50 cm über der Oberkante des Straßenabschnittes festgelegt, an dem sich der Grundstücks- bzw. Gebäudezugang befindet.

2.3. Maximale First- (FH) und max. Traufhöhe (TH) gem. Planeintrag maximal in Metern über der Bezugshöhe. Bezugshöhe ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Als Traufhöhe wird dabei die Höhenlage der Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. die Höhenlage der Verbindungslinie dieser Schnittkanten an den Giebelseiten bzw. die Oberkante über der Bezugshöhe definiert. Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion eines Gebäudes.

2.4 Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag

2.5 Dachaufbauten für technische Anlagen sowie Kamine sind bis zu 2m über der angegebenen Gebäudehöhe zulässig, sofern deren Grundfläche maximal 10% der Dachfläche in Anspruch nimmt. Von der Grundflächenbeschränkung von 10 % der Dachfläche ausgenommen sind Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie.

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 offene (o) Bauweise nach §22 BauNVO festgesetzt.

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 BauGB)

4.1 Firstrichtung
Es werden keine Firstrichtungen festgesetzt.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1. Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus dem Eintrag im Plan.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) entsprechend Planeintrag

6.1 Private Grünfläche entsprechend Planeintrag

7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB)

- 8.1 Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25b BauGB)

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

1. Der Erhalt der Gehölze im Norden der Fläche entlang des asphaltierten Feldweges, evtl. unter zweitweiser Verpflanzung während der Bauzeit, ist in der Detailplanung zu prüfen. Sollte dies z. B. für die Birke nicht möglich sein, ist im Falle der Umsetzung der Planung, die Gehölzrodung zwischen 1. Oktober und Ende Februar (gemäß § 39 BNatSchG) durchzuführen.
2. Die in der ersten Erweiterung des BP Riedwiesen Ost grafisch festgelegten Bepflanzungen in den öffentlichen Grünflächen am Rand sind umzusetzen, zu pflegen und langfristig zu erhalten.
3. Innerhalb des Plangebietes sind 6 standorttypische Laubbäume II. Ordnung oder mindestens 4 standorttypische Bäume I. Ordnung zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Weitere allgemeingültige Empfehlungen sollten möglichst in den textlichen Teil des Bebauungsplans übernommen werden:

4. Die Erschließungs- und Versiegelungsflächen sind auf das absolut erforderliche Maß zu reduzieren und mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Die Wiederverwertung von Bodenaushub und der Schutz von Mutterboden sind zu gewährleisten. Auf die Begrenzung des Baufeldes und die flächenschonende Nutzung des Grundstücks während der Bauzeit ist zu achten.
5. Die Grün- und Freiflächen sind naturnah auszubilden. Die Verwendung gebietsheimischer Gehölze wird empfohlen, auf immergrüne Ziergehölze ist möglichst zu verzichten. Siehe hierzu auch die Pflanzliste.
6. Hangsicherungen sollten möglichst mit Natur-Bruchsteinen mit offenen Fugen ausgeführt werden. Ist aus statischen Gründen eine massive Hangsicherung mit Beton (Ort- oder Spritzbeton) notwendig, so ist diese zu mindestens 60 % mit entsprechenden Kletterpflanzen zu begrünen.
7. Auf Grundstückseinzäunungen ist möglichst zu verzichten. Sollten Einzäunungen notwendig sein, sind diese am Boden durchlässig mit einem Mindestabstand von 20 cm vom Boden auszuführen um die Lebensraumzerschneidung von Klein- und Mittelsäuern zu minimieren.
8. Eine ortstypische Gebäudeausbildung wird empfohlen. Bei größeren Fensterflächen wird der Einbau reflexionsarmen Glases empfohlen, um die Spiegelungen in die freie Landschaft und den Vogelschlag zu minimieren. An großflächigen Glasfassaden und Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach hingewiesen.

9. Eine extensive Dachbegrünung von flach geneigten Dächern mit mind. 10 cm Dachgartensubstrat mit einer Wiesen-Kräuter-Sedum-Mischung wird zumindest auf den Nebengebäuden ausdrücklich empfohlen.
10. Die Anlage von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen wird ausdrücklich empfohlen.
11. Ausschluss von Steingärten und –schüttungen: Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nach § 9 Landesbauordnung unzulässig. Davon ausgenommen sind Steingarten- oder Alpinumbepflanzungen im klassischen Sinn. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen.
12. Bei Außenbeleuchtungen ist auf eine insektenfreundliche Beleuchtung (LED- oder Natriumdampfhochdrucklampen mit langwelligem gelblichem Lichtspektrum) und auf Gehäuse ohne Fallenwirkung zu achten. Eine Abstrahlung der Beleuchtung in die freie Landschaft ist zu vermeiden.
13. Licht- und Lüftungsschächte am Haus sollen durch bauliche Maßnahmen (z. B. Abdeckung mittels feinmaschigem Gitter, Einbau von Aufstiegsrampen) als Fallen für Kleintiere (insbesondere Käfer und andere Insekten) entschärft werden.
14. Die Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Regenwassers wird empfohlen.

Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten enthält die beigefügte Pflanzliste.

10. Pflichten des Eigentümers gem. § 126 Abs. 1 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

11. Grenzen

- 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. Planeintrag (§ 9 (7) BauGB)

Pflanzliste

Empfehlenswerte standortgerechte Arten für die privaten Hausgärten	
Sträucher	
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus carthartica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Heister / Kleinbäume	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Großbäume	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Obstgehölze	
'Berlepsch'	
'Blumberger Langstiel'	
'Bohnapfel'	
'Brettacher'	
'Jakob Lebel'	
bzw. andere Sorten des 'Wartenberg'-Sortiments (vgl. LRA Schwarzwald-Baar)	
Kletterpflanzen zur Begrünung von Gebäuden, Carports und Pergolen	
Waldrebe	<i>Clematis montana</i>
Geißblatt diverse Arten	<i>Lonicera caprifolium</i> , <i>L. heckrottii</i> , <i>L. brownii</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

Hinweise und Empfehlungen

Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgetragen wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Bodendenkmalschutz

Sollten bei Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 – unter besonderer Berücksichtigung der möglichen bergbaulichen Einwirkungen (siehe Abschnitt „Bergbau“) – durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

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 Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Umwelt, 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 Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – Amt für Umwelt, 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. Drän- oder Quellwasser darf keinesfalls an die Schmutz-/Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

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

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Hinsichtlich einer geordneten Abwasserableitung wird auf die örtliche Abwassersatzung hingewiesen.

Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen §8a (KSG BW)

Beim Neubau von Nichtwohngebäuden ist auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren, wenn der Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Januar 2022 bei der zuständigen unteren Baurechtsbehörde eingeht oder ab diesem Zeitpunkt im Kenntnissgabeverfahren die vollständigen Bauvorlagen bei der Gemeinde eingehen. Ausgenommen von dieser Pflicht sind abweichend von § 3 Absatz 4 dieses Gesetzes Gebäude, bei denen der Wohnanteil 5 Prozent der Geschossfläche überschreitet...

Zeitpunkt von Gehölzrodungen

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden.

Baumschutzmaßnahmen

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind Vegetationsflächen, Pflanzenbeständen und Bäume, einschließlich ihres Wurzelraumes (Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m) gemäß DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen (z. B.

Stammsicherung, Erstellung eines Wurzelvorhangs, Kronenrückschnitt) in Abstimmung mit der Stadt Niedereschach festzulegen.

Altlasten

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Niedereschach, XX.XX.2022

Martin Ragg
Bürgermeister

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

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)

1. Dachform, Dachneigung

- 1.1. Dachform bei Haupt- und Nebengebäuden
Freibleibend, die max. Gebäudehöhen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2. Äußere Gestaltung

- 2.1 Dächer
Dacheindeckungen sind in nicht glänzenden Materialien und gedeckten, dunklen Farbtönen auszuführen. Grelle oder reflektierende Oberflächen mit Ausnahme von Solaranlagen sind nicht zulässig.
- 2.2 Außenverkleidungen
Die Außenverkleidungen müssen gedeckte Farbtöne haben. Die Verwendung von naturbelassenen Faserzement- und Metallverkleidungen sind unzulässig.

3. Entwässerung

Die Realisierung der Maßnahmen hinsichtlich der Entwässerungseinrichtungen ist durch geeignete Genehmigungsunterlagen nachzuweisen.
Eine entsprechende Fachplanung ist im Zuge des Bauantragverfahrens vorzulegen.

4. Einfriedung (Maßnahme M12 UB) (§ 74 Abs. 1 LBO)

Als Einfriedungen sind offene Metall- und Holzzäune entlang der Erschließungsstraßen bis 1,20 m Höhe und im übrigen Bereich bis 2,00 m Höhe zulässig. Diese sind bei fehlendem Seitenstreifen 0,50 m hinter den Fahrbahnrand (Bordstein) zurückzusetzen.
Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,50 m betragen.
Es sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Geeignete Arten für Hecken enthält die der Begründung beigefügte Pflanzliste.
Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig.
Auf geschlossene Einfriedungen ist möglichst zu verzichten. Zumindest aber sind Einzäunungen am Boden durchlässig, mit einem Mindestabstand von 20 cm (besser 30 cm) vom Boden auszuführen, um die Lebensraumzerschneidung von Klein- und Mittelsäugern zu minimieren.

5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind:

- nur an der Stätte der Leistung,
- nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche,
- nur bis zur Traufhöhe zulässig.

Die Gesamtlänge der Werbeanlagen je Gebäudeseite darf 25 % der jeweiligen Fassaden, bzw. eine maximale Länge von 15,0 m nicht überschreiten.

6. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

7. Ordnungswidrigkeiten

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

8. Bestehende Vorschriften

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

Niedereschach, XX.XX.2022

Martin Ragg
Bürgermeister



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>
Gesamt	0,40 ha

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)

GEMEINDE NIEDERESCHACH

BEBAUUNGSPLAN 'RIEDWIESEN OST 1. ERWEITERUNG 1. ÄNDERUNG'

UMWELTBEITRAG



Auftraggeber:



GEMEINDE NIEDERESCHACH
HAUPTAMT

VILLINGER STRAÙE 10
78078 NIEDERESCHACH



www.hug-landschaftsplanung.de

Ust-IdNr.: DE 193375417

30. Mai 2022

Inhalt

1. Anlass und Zielsetzung	3
1.1. Aktuelle Nutzung	4
1.2. Planung	5
2. Umweltbeitrag	5
2.1. Schutzgut Mensch / Erholung	5
2.2. Schutzgut Flora, Fauna und Biotope	6
2.3. Schutzgut Boden	7
2.4. Schutzgut Wasser	8
2.5. Schutzgut Klima / Luft.....	8
2.6. Schutzgut Landschaft / Ortsbild	8
2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	9
2.8. Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	9
3. Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	9
4. Zusammenfassung	11

Anhang A: Auszug Planung Entwurf BP 'Riedwiesen Ost 1. Erweiterung, 1. Änderung',
Stand 30.05.2022

Anhang B: Vorschlag Pflanzliste private Hausgärten Niedereschach

1. Anlass und Zielsetzung

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.

Nach Absprache mit der Baurechtsbehörde des Schwarzwald-Baar-Kreises soll dies über eine Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB (Innenentwicklung) eingeleitet werden. Entsprechend wurden die Schutzgüter im nachfolgenden Umweltbeitrag abgearbeitet.

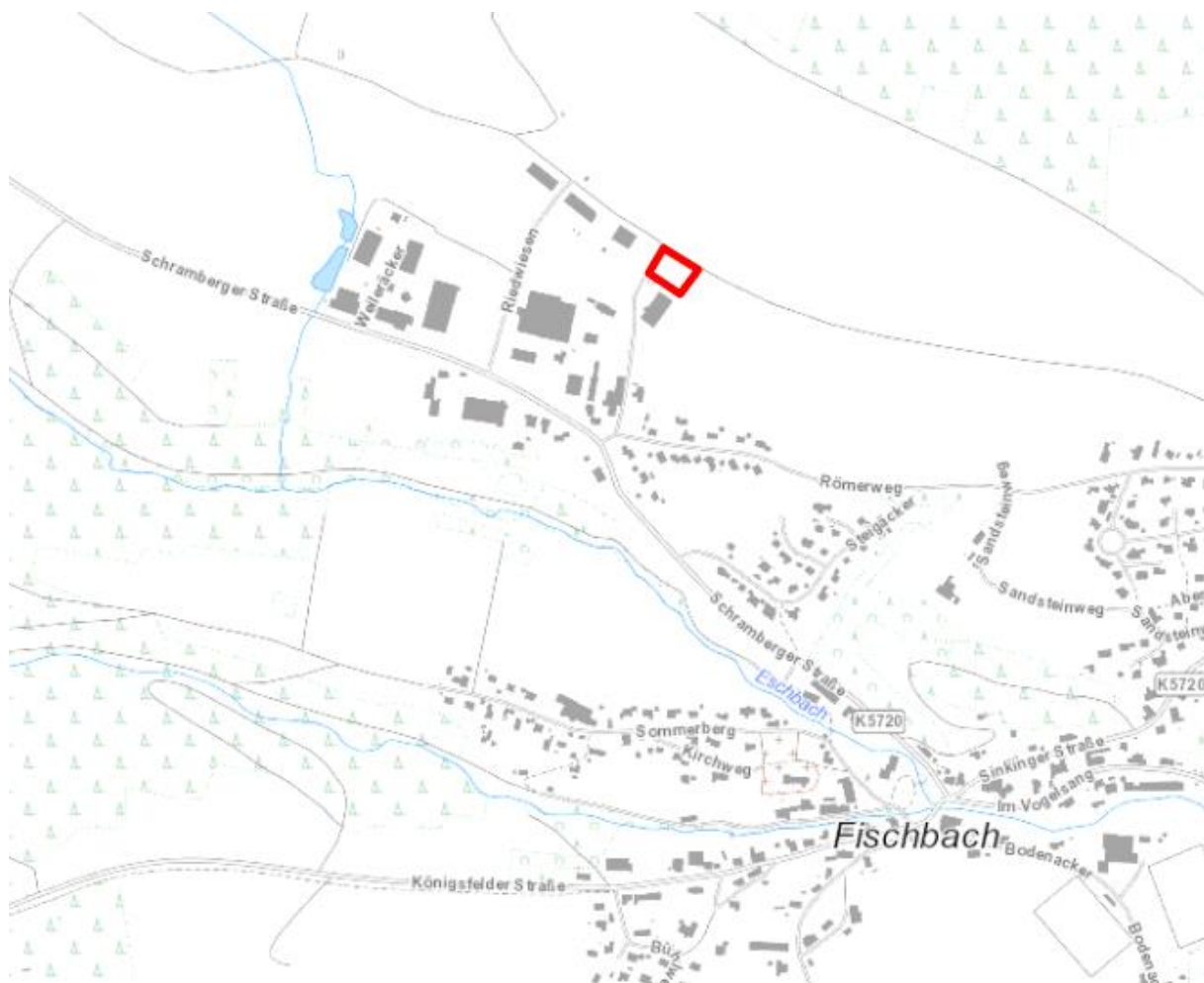


Abb. 1: Lage der Änderungsfläche am nördlichen Ortsrand von Fischbach

1.1 Aktuelle Nutzung / Bestand

Der überplante Untersuchungsbereich umfasst den nördlichen Teilbereich des Flurstücks 274 auf Gemarkung Fischbach der Gemeinde Niedereschach.



Abb. 2: Luftbild mit der untersuchten Planungsfläche rot umrandet

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.

Die nördliche Grenze Richtung Asphaltstraße ist nahezu geschlossen mit Haselnuss- und Weißdornsträuchern und einer Birke bepflanzt. Die im Bebauungsplan 2002 als Ausgleich dargestellte Grenzbepflanzung nach Osten fehlt komplett. Stattdessen stocken im Westen Richtung Römerweg diverse Ziergehölze wie z. B. Essigbaum und Blutpflaume.

Die Vegetationsdecke ist durch die Erdmieten gestört und bestenfalls von Ackerpflanzen und Störungszeigern gekennzeichnet. Der Bodenhorizont ist vermutlich durch die jahrelange Nutzung und das Befahren mit Baumaschinen und LKW's entsprechend stark verdichtet.



Abb. 3: Planungsgebiet Blick Richtung Osten

1.2 Planung

Die erste Änderung der ersten Erweiterung des Bebauungsplans 'Riedwiesen Ost' sieht im Bereich des Gewerbegebiets eine der Halle auf Flurstück 174 zugeordnete Betriebsinhaberwohnung vor. Diese soll nördlich der Lagerhalle auf der damals als privaten Grünfläche ausgewiesenen Teilfläche entstehen.

Weitere Nutzungsänderungen sind nicht geplant.

2. Umweltbeitrag

2.1 Schutzgut Mensch / Erholung

Die zu überplanende Teilfläche liegt in mitten des Gewerbegebietes Riedwiesen im Ortsteil Fischbach. Unmittelbar angrenzend sind vorrangig Gewerbebetriebe ergänzt durch einzelne Betriebsleiterwohnungen.

Da es sich bei der Planung um ein Wohnhaus für den Betriebseigentümer und nicht um eine Erweiterung eines Gewerbetriebes handelt, ist mit zusätzlichen Belastungen für die Menschen der Umgebung nicht zu rechnen.

Der nördlich angrenzende Asphaltweg wird neben der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung relativ stark durch die Fischbacher Bevölkerung zu Erholungszwecken genutzt. Das Gewerbegebiet selbst ist zur Erholungsnutzung ungeeignet.

Beeinträchtigungen für Erholungssuchende Menschen nördlich von Fischbach sind in erster Linie in der unmittelbaren Nähe vom Feldweg aus zu erwarten. Insbesondere während der Bauphase ist mit Belastungen durch Lärm, Verkehr, Staub und Erschütterungen zu rechnen.

Von der fertigen Einzelhausbebauung ist kaum von Beeinträchtigungen für die Menschen und deren Erholungsnutzung auszugehen.



Abb. 4: Planungsgebiet rechts vom Feldweg

2.2 Schutzgut Flora, Fauna und Biotope

Im Bereich der Abgrenzung des Bebauungsplanes sowie dem näheren und weiteren Umfeld sind keine naturschutzfachlich kartierten Schutzgebiete betroffen (Abb.3).



Abb. 5: Untersuchungsfläche des BP-Gebietes mit dem Auszug aus der Schutzgebietskarte

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.

Neben unbewachsenem Rohboden ist in den restlichen Teilbereichen eine Mischung aus Ackersaaten, Ackerunkräutern sowie grasreichen Brache- und Störungszeigern vorhanden.

Die Gehölzreihe als Abgrenzung zum Feldweg im Norden, besteht aus heimischen Gehölzen wie Weißdorn, Hasel und Birke. Diese sind zwar als Lebensraum für Vögel und Insekten geeignet, jedoch sind auch hier keine besonders oder streng geschützten Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 BNatSchG) zu erwarten.

Soweit möglich ist geplant, diese Gehölzreihe während der Bautätigkeiten an anderer Stelle zwischenzulagern und danach wieder an Ort und Stelle als Grünstreifen und Sichtschutz einzupflanzen.



Abb. 6: links die Gehölzreihe im Norden der Planungsfläche

2.3 Schutzgut Boden

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.

Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen des Schutzguts Boden sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1a bis c Bodenschutzgesetz (BodSchG) folgende Parameter zu untersuchen:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für die natürliche Vegetation

Die Bestandserfassung und Bewertung erfolgt in Anlehnung an das Bodenschutzgesetz und auf der Grundlage der Methodik von Heft 23 zur Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit der LU BW Karlsruhe (2010).

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.

2.4 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich und seinen Randbereichen sind keine Wasserschutzgebiete, keine Oberflächengewässer und keine Überschwemmungsgebiete betroffen.

Die nördlich an das Gewerbegebiet angrenzende landwirtschaftlich genutzte Freifläche entwässert in einen namenlosen Graben ca. 70 m östlich des Planungsgebietes Richtung Süden zum Glasbach hin.

Trotz der geringen Betroffenheit des Schutzgutes Wasser ist auf die funktionierende Nutzung bzw. Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers, insbesondere auch bei Starkregenereignissen, zu achten.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Die geringe Größe des Planungsgebiets und die Nutzung als Lagerplatz schränken die Kaltluftentstehung auf der Fläche und deren Bewegung hangabwärts bereits ein.

Die Belastung der Lufthygiene bisher durch sporadische Baufahrzeuge verglichen mit der geplanten regelmäßigen Belastung durch die Beheizung eines Betriebsinhabergebäudes ist schwer nachzuweisen, da Art, Häufigkeit und Fahrzeugemissionen dieser Be- und Entladungsvorgänge nicht bekannt sind. Zugleich werden die Baustellenfahrzeuge wie auch die Beheizung von Gebäuden zunehmend umweltfreundlicher.

Im Vergleich zu den umliegenden Gewerbebetriebsflächen in Fischbach macht die zusätzliche Luftbelastung durch diese Teilfläche einen sehr geringen Teil aus.

2.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

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 Randlage, 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.



Abb. 7: Blick Richtung Süden aus der Planungsfläche

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bekannte Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Bodendenkmale sind ebenfalls keine bekannt. Die Beachtung des Denkmalschutzgesetzes § 20 im Falle von Zufallsfunden ist zu gewährleisten.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die ursprünglich als private Grünfläche geplante Teilfläche war als Ausgleich oder Teilausgleich für den Eingriff der ersten Erweiterung des BP Riedwiesen Ost vorgesehen. Eine Umsetzung dieser Funktion erfolgte wohl nie. Durch die Überplanung und Überbauung dieser Fläche verliert sie die Ausgleichsfunktion, die sie seit Erschließung des Gebiets noch nie hatte, dauerhaft. Im Gegenzug kann durch die Nachverdichtung innerhalb der Bebauungsplanfläche auf eine Bebauung der bislang freien Landschaft verzichtet werden.

Weitere Wechselwirkungen sind derzeit nicht erkennbar.

3. Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

1. Der Erhalt der Gehölze im Norden der Fläche entlang des asphaltierten Feldweges, evtl. unter zweifacher Verpflanzung während der Bauzeit, ist in der Detailplanung zu prüfen. Sollte dies z. B. für die flach wurzelnde Birke nicht möglich sein, ist im Falle der Umsetzung der Planung, die Gehölzrodung zwischen 1. Oktober und Ende Februar (gemäß § 39 BNatSchG) durchzuführen.
2. Die in der ersten Erweiterung des BP Riedwiesen Ost grafisch festgelegten Bepflanzungen in den öffentlichen Grünflächen am Rand sind umzusetzen, zu pflegen und langfristig zu erhalten.
3. Innerhalb des Plangebietes, bevorzugt im Bereich des geplanten Hausgartens des Betriebsinhabergebäudes, sind 6 standorttypische Laubbäume II. Ordnung oder mindestens 4 standorttypische Bäume I. Ordnung zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Weitere allgemeingültige Empfehlungen sollten möglichst in den textlichen Teil des Bebauungsplans übernommen werden:

4. Die Erschließungs- und Versiegelungsflächen sind auf das absolut erforderliche Maß zu reduzieren und mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Die Wiederverwertung von Bodenaushub und der Schutz von Mutterboden sind zu gewährleisten. Auf die Begrenzung des Baufeldes und die flächenschonende Nutzung des Grundstücks während der Bauzeit ist zu achten.
5. Die Grün- und Freiflächen sind naturnah auszubilden. Die Verwendung gebietsheimischer Gehölze wird empfohlen, auf immergrüne Ziergehölze ist möglichst zu verzichten. Siehe hierzu auch die Pflanzliste in Anhang B.
6. Hangsicherungen sollten möglichst mit Natur-Bruchsteinen mit offenen Fugen ausgeführt werden. Ist aus statischen Gründen eine massive Hangsicherung mit Beton (Ort- oder Spritzbeton) notwendig, so ist diese zu mindestens 60 % mit entsprechenden Kletterpflanzen zu begrünen.
7. Auf Grundstückseinzäunungen ist möglichst zu verzichten. Sollten Einzäunungen notwendig sein, sind diese am Boden durchlässig mit einem Mindestabstand von 20 cm vom Boden auszuführen um die Lebensraumzerschneidung von Klein- und Mittelsägern zu minimieren.
8. Eine ortstypische Gebäudeausbildung wird empfohlen. Bei größeren Fensterflächen wird der Einbau reflexionsarmen Glases empfohlen, um die Spiegelungen in die freie Landschaft und den Vogelschlag zu minimieren. An großflächigen Glasfassaden und Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Es wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach hingewiesen.
9. Eine extensive Dachbegrünung von flach geneigten Dächern mit mind. 10 cm Dachgartensubstrat mit einer Wiesen-Kräuter-Sedum-Mischung wird zumindest auf den Nebengebäuden ausdrücklich empfohlen.
10. Die Anlage von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen wird ausdrücklich empfohlen.
11. Ausschluss von Steingärten und -schüttungen: Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nach § 9 Landesbauordnung unzulässig. Davon ausgenommen sind Steingarten- oder Alpinumbepflanzungen im klassischen Sinn. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen.
12. Bei Außenbeleuchtungen ist auf eine insektenfreundliche Beleuchtung (LED- oder Natriumdampfhochdrucklampen mit langwelligem gelblichem Lichtspektrum) und auf Gehäuse ohne Fallenwirkung zu achten. Eine Abstrahlung der Beleuchtung in die freie Landschaft ist zu vermeiden.
13. Licht- und Lüftungsschächte am Haus sollen durch bauliche Maßnahmen (z. B. Abdeckung mittels feinmaschigem Gitter, Einbau von Aufstiegsrampen) als Fallen für Kleintiere (insbesondere Käfer und andere Insekten) entschärft werden.
14. Die Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Regenwassers wird empfohlen.

4. Zusammenfassung

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.

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.

Beeinträchtigungen für Erholungssuchende Menschen nördlich von Fischbach sind in erster Linie in der unmittelbaren Nähe vom Feldweg aus zu erwarten. Insbesondere während der Bauphase ist mit Belastungen durch Lärm, Verkehr, Staub und Erschütterungen zu rechnen.

Von der fertigen Einzelhausbebauung ist kaum von Beeinträchtigungen für die Menschen und deren Erholungsnutzung auszugehen.

Im Bereich der Abgrenzung des Bebauungsplanes sind 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.

Die Bestandserfassung und Bewertung des Bodens erfolgt in Anlehnung an das Bodenschutzgesetz und auf der Grundlage der Methodik von Heft 23 zur Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit der LU BW Karlsruhe (2010).

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.

Im Geltungsbereich und seinen Randbereichen sind keine Wasserschutzgebiete, keine Oberflächengewässer und keine Überschwemmungsgebiete betroffen.

Die geringe Größe des Planungsgebiets und die Nutzung als Lagerplatz schränken die Kaltluftentstehung auf der Fläche und deren Bewegung hangabwärts bereits ein. Im Vergleich zu den umliegenden Gewerbebetriebsflächen in Fischbach macht die zusätzliche Luftbelastung durch diese Teilfläche einen sehr geringen Teil aus.

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

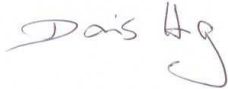
Durch eine entsprechende Bepflanzung der Ränder kann eine Minderung der optischen Beeinträchtigungen Richtung Norden und Osten erreicht werden.

Bekanntes Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Bodendenkmale sind ebenfalls keine bekannt.

Allgemeingültige Empfehlungen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation negativer Auswirkungen der Planung wurden in Kapitel 3 aufgelistet und sollten möglichst in den textlichen Teil des Bebauungsplans übernommen werden.

Büro für Grün- & Landschaftsplanung
Doris Hug
Bregenbach 9
78120 Furtwangen – Neukirch

Verfasserin: Dipl. Ing. FH Doris Hug



Furtwangen – Neukirch den 30. Mai 2022

Anhang: A: Auszug Planung Entwurf BP 'Riedwiesen Ost 1. Erweiterung, 1. Änderung', Stand 30.05.2022



Anhang B: Vorschlag Pflanzliste private Grünflächen

Empfehlenswerte standortgerechte Arten für die privaten Hausgärten	
Sträucher	
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus carthartica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Heister / Kleinbäume / Bäume 2. Ordnung	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Großbäume / Bäume 1. Ordnung	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Obstgehölze	
'Berlepsch'	
'Blumberger Langstiel'	
'Bohnapfel'	
'Brettacher'	
'Jakob Lebel'	
bzw. andere Sorten des 'Wartenberg'-Sortiments (vgl. LRA Schwarzwald-Baar)	
Kletterpflanzen zur Begrünung von Gebäuden, Carports und Pergolen	
Waldrebe	<i>Clematis montana</i>
Geißblatt diverse Arten	<i>Lonicera caprifolium</i> , <i>L. heckrottii</i> , <i>L. brownii</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 076/2022

Federführung: Rathaus	Datum: 25.07.2022
Bearbeiter: Melanie Cziep	Telefon: 07728 648 20

Beratungsfolge

Ortschaftsrat Fischbach

25.07.2022

Gegenstand der Vorlage Haushaltsplanung 2023

Sachverhalt:

Wie in den vergangenen Jahren beginnt zur Jahresmitte die Haushaltsplanung für das Folgejahr.

Der Ortschaftsrat wird gebeten, zu beraten, welche ortsteilbezogenen Investitionsmaßnahmen aus seiner Sicht in das **Investitionsprogramm 2023** mit aufgenommen werden sollten. Die Verwaltung wird dann prüfen, ob eine Finanzierung möglich ist. Über das endgültige Investitionsprogramm 2023 entscheidet letztlich der Gemeinderat.

Bei den Überlegungen sollte mitberücksichtigt werden, dass die geplanten Investitionsmaßnahmen insgesamt nicht nur finanziell, sondern auch personell leistbar sein müssen. Insbesondere durch bereits geplante Investitionsmaßnahmen, wie beispielsweise der interkommunalen Notwasserversorgung sowie der Kanalsanierungen in Fischbach, sind bereits große Teile der personellen Ressourcen gebunden. Erschwerend kommen für die Haushaltsplanung 2023 ff. die Auswirkungen der Corona-Krise sowie des Ukraine-Kriegs hinzu, welche den Haushaltsausgleich sowie die Finanzierung von Investitionsmaßnahmen weiter erschweren werden. Ferner kommt noch als weitere Herausforderung hinzu, den negativen Ergebnishaushalt aus der letztjährigen Haushaltsplanung für das Finanzplanjahr 2023 von ca. 340.000 € zu verringern.

Zur Erinnerung - im Haushaltsplan 2022 bzw. in der mittelfristigen Finanzplanung sind bereits folgende investive Maßnahmen sowie größere Projekte im Ergebnishaushalt vorgesehen (siehe Anlage).

Herr Ortsbaumeister Stern wird über den Umsetzungsstand informieren.

Investitionsprogramm 2022 der Gemeinde Niedereschach für den <u>Ortsteil Fischbach</u>					
Maßnahmenbeschreibung und Objektbezeichnung	Ansatz 2022	Ergebnis 2022 Stand 30.06.2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
<u>Feuerwehr Maschinen, technische Ausstattung</u> TS 8/8 Abteilung Fischbach	-15.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Feuerwehr Fuhrpark</u> Rollcontainer für GWT - Abteilung Fischbach	-6.000,00	0,00	-6.000,00	0,00	0,00
<u>Gewerbegebiet Riedwiesen Mitte Fischbach</u> Vermessungskosten	-2.500,00	-1.800,47	-5.000,00	0,00	0,00
<u>Löschwasserbehälter GG Riedwiesen Fischbach</u> Absperrung	-1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Erweiterung Feuerwehrgerätehaus Fischbach</u>	-100.000,00	-52.184,83	-100.000,00	0,00	0,00
<u>Glasfaserausbau Fischbach</u>	-500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Baugebiet Steigäcker II Fischbach</u> Grundstückskauf	0,00	0,00	-205.000,00	0,00	0,00

Investitionsprogramm 2022 der Gemeinde Niedereschach für den <u>Ortsteil Fischbach</u>					
Maßnahmenbeschreibung und Objektbezeichnung	Ansatz 2022	Ergebnis 2022 Stand 30.06.2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
Baugebiet Steigäcker II Fischbach Planungskosten Abwasser (2022) Erschließung Abwasser (2024)	-13.000,00	0,00	0,00	-190.000,00	0,00
Baugebiet Steigäcker II Fischbach Planungskosten Straße (2022) Erschließungskosten Straße (2024+2025)	-22.000,00	0,00	0,00	-174.000,00	-174.000,00
Baugebiet Steigäcker III Fischbach Grundstückskauf	0,00	0,00	-240.950,00	0,00	0,00
Baugebiet Steigäcker III Fischbach Planungskosten	-40.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kanalsanierung Tummelhalde, Sinkinger Straße, Stiegelegasse OT Fischbach	-349.700,00	-83.855,09	0,00	-210.000,00	0,00
Schlachthaus Fischbach Technische Anlagen und Betriebsvorrichtungen elektrischer Schlachtaufzug	0,00	0,00	-4.000,00	0,00	0,00
<u>Summe Auszahlungen</u>	<u>-1.049.200,00</u>	<u>-137.840,39</u>	<u>-560.950,00</u>	<u>-574.000,00</u>	<u>-174.000,00</u>

Investitionsprogramm 2022 <u>Eigenbetrieb Wasserversorgung</u> Niedereschach (Vermögensplan) für den <u>Ortsteil Fischbach</u>					
Maßnahmenbeschreibung und Objektbezeichnung	Ansatz 2022	Ergebnis 2022 Stand 30.06.2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
Baugebiet Steigäcker II Fischbach Planungskosten Wasserversorgung (2022) Erschließung Wasserversorgung (2024)	-6.000,00	0,00	0,00	-85.000,00	0,00
<u>Summe Auszahlungen</u>	<u>-6.000,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-85.000,00</u>	<u>0,00</u>

Größere Maßnahmen im Ergebnishaushalt 2022 der Gemeinde Niedereschach für den <u>Ortsteil Fischbach</u>					
Maßnahmenbeschreibung und Objektbezeichnung	Ansatz 2022	Ergebnis 2022 Stand 30.06.2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
elektrische Schließanlage Schmiedesteighaus, Schlachthaus und Feuerwehr	-15.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Feuerwehr Schlauchlager / Schuppen Schmiedesteighaus diverse Sanierungs- arbeiten (u. a. Dachsanierung, Heizungs-, Elektro-, Sanitärarbeiten)	-10.000,00	75,90	0,00	0,00	0,00
Heimatismuseum Brandschutzmaßnahmen (Türen, Schlösser)	-5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sanierung Fenster und Küche Bodenackerhalle (neue Unterschränke Küche, sukzessive Elektrogeräte)	-3.000,00	0,00	-3.000,00	-3.000,00	0,00
Sanierung Bodenackerhalle (Flurverglasung)	-12.000,00	0,00	-12.000,00	0,00	0,00
Kiga Fischbach (Bodensanierung Gruppenraum hinten und Flur)	-1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sicherheitstechnik / Brandschutz Bodenackerhalle (Blitzschutzanlage)	-1.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00
elektrische Schließanlage Kindergarten	-5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Straßenbauarbeiten im Zuge Kanalisation und Wasserleitung Tummelhalde	-72.000,00	-95.473,95	0,00	0,00	0,00

Größere Maßnahmen im Ergebnishaushalt 2022 der Gemeinde Niedereschach für den <u>Ortsteil Fischbach</u>					
Maßnahmenbeschreibung und Objektbezeichnung	Ansatz 2022	Ergebnis 2022 Stand 30.06.2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
Betreuung Grundschule Fischbach					
<u>Summe Auszahlungen</u>	<u>-124.200,00</u>	<u>-95.398,05</u>	<u>-15.000,00</u>	<u>-3.000,00</u>	<u>0,00</u>

Größere Maßnahmen im Erfolgsplan 2022					
<u>Eigenbetrieb Wasserversorgung Niedereschach für den Ortsteil Fischbach</u>					
Maßnahmenbeschreibung und Objektbezeichnung	Ansatz 2022	Ergebnis 2022 Stand 30.06.2022	Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
Sanierung Leitung Tummelhalde	-104.000,00	-76.778,88	0,00	0,00	0,00
Sanierung Wasserleitung Sinkinger Straße	-100.000,00	0,00	-293.300,00	-393.300,00	0,00
Sanierung Wasserleitung Stiegelegasse	-96.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sanierung Wasserleitung Römerweg	0,00	0,00	0,00	-198.000,00	0,00
<u>Summe Auszahlungen</u>	<u>-300.000,00</u>	<u>-76.778,88</u>	<u>-293.300,00</u>	<u>-591.300,00</u>	<u>0,00</u>