

# Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 019/2024

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Federführung: Rathaus    | Datum: 21.02.2024     |
| Bearbeiter: Jürgen Lauer | Telefon: 07728 648 29 |

## Beratungsfolge

Gemeinderat

12.03.2024

## Gegenstand der Vorlage

### Bebauungsplan Gewerbegebiet "Obere Reuten", Niedereschach

### - Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung

#### Sachverhalt:

#### Ziel und Zweck der Planung:

Die Gemeinde Niedereschach ist im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als Verdichtungsbereich im ländlichen Raum dargestellt. Dieser ist als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden. Darüber hinaus liegt die Gemeinde Niedereschach in der Nähe der Landesentwicklungsachse Rottweil - Villingen-Schwenningen - Tuttlingen (B523) und direkt an der Verkehrsanbindung zur Autobahn A 81. Beide Gegebenheiten führen dazu, dass die Gemeinde Niedereschach sowohl für Wohnen als auch für Gewerbebetriebe als attraktive Kommune stets hohe Nachfragen nach Bauland verzeichnet. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren samt der Gewerbegebietsausweisung dient ausschließlich der Bedarfsdeckung bereits in Niedereschach angesiedelter Betriebe, die ihren Erweiterungsbedarf bei der Gemeinde bereits angemeldet haben.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll wie beschrieben somit die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten gewerblichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung schaffen.

Das Plangebiet liegt westlich der L 423 (Niedereschach – Dauchingen) am südlichen Ortsrand von Niedereschach und schließt im Norden an bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen an. Im Westen befindet sich die Wohnmobilanlage der Gemeinde Niedereschach.

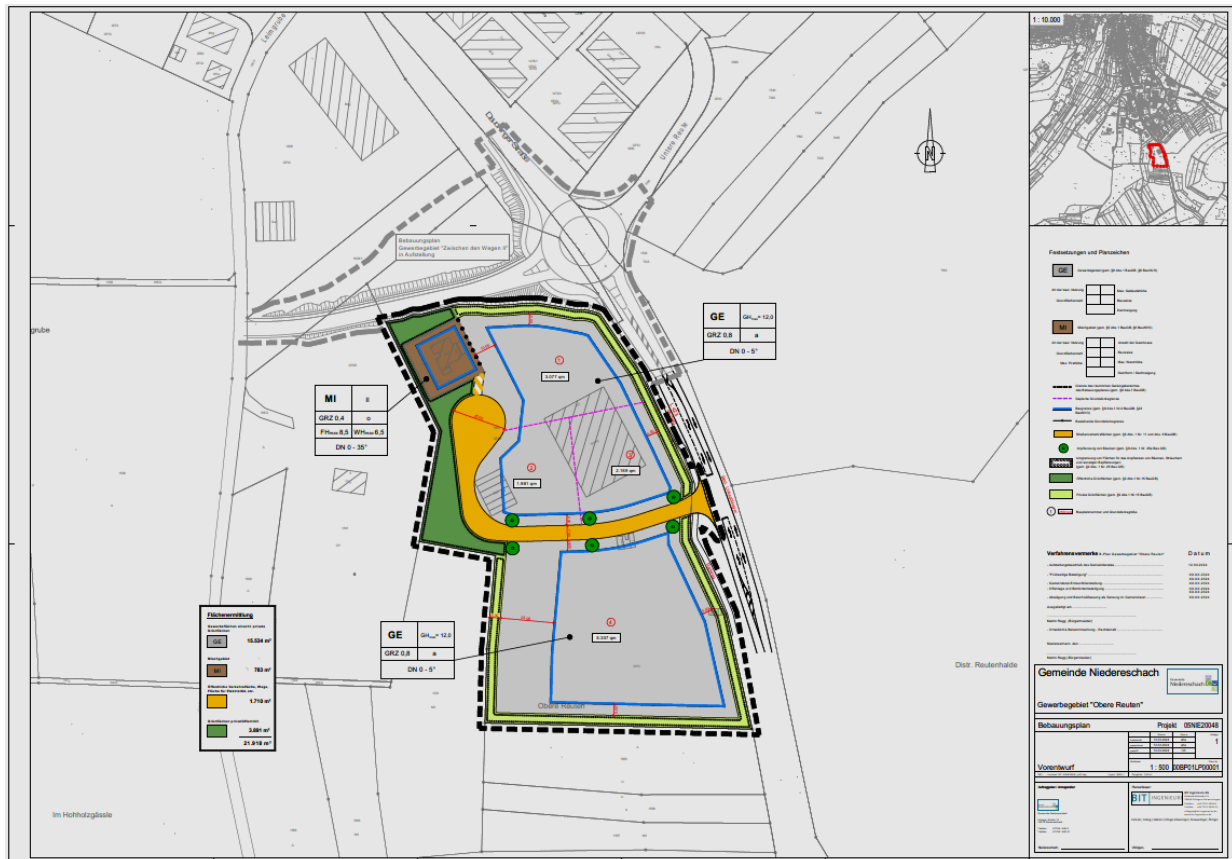
#### Begründung:

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Reiten und Camping“ als Sondergebietsfläche ausgewiesen. Nachdem diese Nutzung in Teilflächen aufgegeben worden ist, wurde die Planfläche im Flächennutzungsplan der VG Villingen-Schwenningen zu einem Gewerbegebiet umgeplant, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Derjenige Teil des Sondergebiets „Reiten und Camping“, welcher sich außerhalb des aktuellen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Obere Reuten“ befindet, bleibt weiterhin rechtskräftig.

Die Aufstellung 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) samt artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Obere Reuten“, Gemarkung Niedereschach kann folgender Planskizze entnommen werden.



Lageplan vom 12.03.2024

#### Anlagen:

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

#### Beschlussvorschlag:

- a) Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Obere Reuten“, Gemarkung Niedereschach, wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einschl. Umweltbericht aufgestellt
- b) Der Vorentwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Obere Reuten“, Gemarkung Niedereschach und die Örtlichen Bauvorschriften vom 12.03.2024 werden festgestellt.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Obere Reuten“, Gemarkung Niedereschach und die frühzeitige Benachrichtigung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.