

Gemeinde Niedereschach
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan-Sammelverfahren zur
„Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke in Gewerbegebieten“**

Verfahren nach § 13 BauGB

in Niedereschach

BEGRÜNDUNGEN

Fassung vom 27.10.2025

Entwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis.....	1
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.2	Geltungsbereiche der betroffenen Bebauungspläne.....	3
3.	Art des Verfahrens.....	4
4.	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
5.	Bebauungsplan-Änderung.....	5
5.1	Regelung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete.....	5
5.2	Bisher getroffene Festsetzungen in Bezug auf § 8 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und geplante Änderung in den betroffenen Bebauungsplänen.....	5
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	7
7.	Örtliche Bauvorschriften.....	8

In Deutschland fehlen – trotz des gesetzlichen Anspruchs – aktuell 430.00 KITA-Plätze. Dies hat für Unternehmen weitreichende negative Auswirkungen auf die Gewinnung Fachkräften, die ohnehin bereits knapp sind. Daher kommen private Unternehmen – zur Gewinnung von dringend benötigten Fachkräften – nicht mehr umhin, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf selbst in die Hand zu nehmen. Ein Mittel ist hierfür die Schaffung von Betriebskindergärten, um Eltern die Möglichkeit zu geben, in Teil- oder Vollzeit eine Arbeit aufzunehmen zu können; dies mit einer verlässlichen Kinderbetreuung vor Ort. Die Betriebe können so ein attraktives Angebot und damit deutlich mehr Flexibilität für Mitarbeiter schaffen, um Beruf und Familie besser miteinander vereinbaren zu können. Vor diesem Hintergrund möchte die Gemeinde Niedereschach in den bestehenden Gewerbegebieten diese Möglichkeit sowohl für die dort ansässigen Unternehmen als auch für freie Träger und die Gemeinde selbst schaffen.

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

The map shows the town of Langenthal, Switzerland, and its surrounding area. The town is located in the center, with the Langenthaler Aa river flowing through it. The map includes contour lines, roads, and various geographical features. A dashed black circle highlights the area around the Langenthaler Aa river and the town of Langenthal.

Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage der Bebauungspläne (schwarz gestrichelte Linie)



Abb. 2-2: Übersichtskarte zur Lage der Bebauungspläne (rot gestrichelte Linie, Quelle: www.geoportal-bw.de)

2.2 Geltungsbereiche der betroffenen Bebauungspläne

Die Geltungsbereiche der zu ändernden Bebauungspläne sind in der nachfolgenden Abbildung zusammenfassend dargestellt:

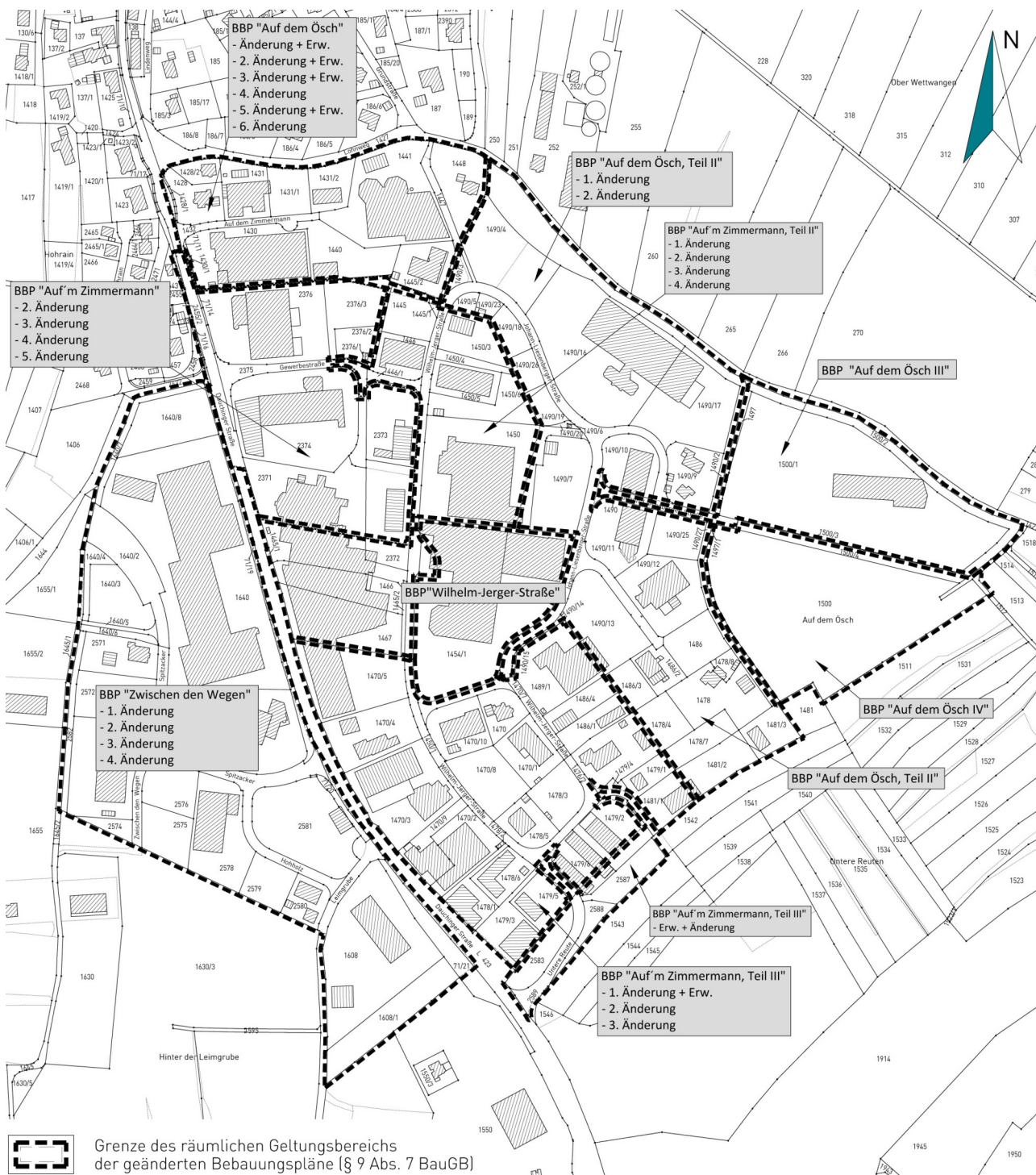


Abb. 2-3: Geltungsbereiche der durch das vorliegende Sammelverfahren geänderten Bebauungspläne

3. Art des Verfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im Vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Die Grundzüge des Bauleitplans werden durch die Planung nicht berührt.
- Durch den Zulässigkeitsmaßstab wird die Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert.
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht erforderlich.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren, ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und ohne zusammenfassende Erklärung – durchgeführt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorliegenden Sammelverfahren sollen in den Gewerbegebieten der nachfolgend genannten Bebauungspläne künftig Anlagen für soziale Zwecke nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wie z.B. Kindergärten, Kindertagesstätten, Kindertagespflegestätten etc. ausnahmsweise zugelassen werden.

Damit soll ansässigen Unternehmen und Gewerbebetrieben, freien Trägern und der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet werden, Einrichtungen für die Kinderbetreuung im unmittelbaren Umfeld für Betriebsangehörige anbieten zu können.

5. Bebauungsplan-Änderung

5.1 Regelung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete

Gemäß § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) können in Gewerbegebieten folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. **Anlagen für** kirchliche, kulturelle, **soziale** und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

5.2 Bisher getroffene Festsetzungen in Bezug auf § 8 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und geplante Änderung in den betroffenen Bebauungsplänen

Auf Grundlage von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sollen künftig „Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen“ in den nachfolgend genannten Bebauungsplänen ausnahmsweise zulässig sein.

Die bisherigen Festsetzungen und Regelungen in Bezug auf § 8 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO für die betroffenen Bebauungspläne sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt und der geplanten Änderung gegenüber gestellt.

Bebauungsplan (BBP)	Regelung nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	bisher geltende Festsetzung (wird aufgehoben)				neue geänderte Festsetzung
		allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig	derzeit nicht festgesetzt ^{1*}	ausnahmsweise zulässig
BBP „Auf dem Ösch“ vom 19.08.1982 inkl. 6 Änderungen (B, § 2 der Bebauungsvorschriften)	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen					<input checked="" type="checkbox"/>
BBP „Auf dem Ösch, Teil II“ vom 28.01.1999 inkl. 2 Änderungen (II., § 2 der Bebauungsvorschriften)	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen					<input checked="" type="checkbox"/>

1 *Deshalb gilt die gesetzliche Regelung: „ausnahmsweise zulässig“

Bebauungsplan (BBP)	Regelung nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	bisher geltende Festsetzung (wird aufgehoben)				neue geänderte Festsetzung
		allgemein zulässig	ausnahms- weise zulässig	nicht zulässig	derzeit nicht festgesetzt *	ausnahmsweise zulässig
BBP „Auf dem Ösch III“ vom 19.07.2012 <i>(A, Ziff. 1.1.3 der textlichen Festsetzungen)</i>	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen					<input checked="" type="checkbox"/>
BBP „Auf dem Ösch IV“ vom 30.11.2017 <i>(A, Ziff. 1 der planungs- rechtlichen Festsetzungen)</i>	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen					<input checked="" type="checkbox"/>
BBP „Auf ‘m Zimmermann“ vom 30.04.1980 inkl. 5 Änderungen <i>(Teil B, § 2 der Bebauungs- vorschriften)</i>	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen					<input checked="" type="checkbox"/>
BBP „Auf dem Zimmermann, Teil II“ vom 01.06.1989 inkl. 4 Änderungen <i>(Teil II, § 2 der Bebauungs- vorschriften)</i>	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen					<input checked="" type="checkbox"/>
BBP „Auf dem Zimmermann, Teil III“ vom 12.07.1990 inkl. 3 Änderungen u. Erweiterung/Änderung <i>(Teil II, § 2 der Bebauungs- vorschriften)</i>	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen					<input checked="" type="checkbox"/>

Bebauungsplan (BBP)	Regelung nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	bisher geltende Festsetzung (wird aufgehoben)				neue geänderte Festsetzung
		allgemein zulässig	ausnahms- weise zulässig	nicht zulässig	derzeit nicht festgesetzt *	ausnahmsweise zulässig
BBP „Zwischen den Wegen“ vom 15.07.2010 inkl. 4 Änderungen <i>(Teil A, Ziff. 1.1 und 1.2 der Textlichen Festsetzungen)</i>	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen					<input checked="" type="checkbox"/>
BBP „Wilhelm-Jerger-Straße“ vom 12.04.2007 <i>(§ 2 der Bebauungsvorschriften der Bebauungspläne „Auf dem Ösch II“ und „Auf 'm Zimmermann Teil II“)</i>	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen					<input checked="" type="checkbox"/>

* Deshalb gilt die gesetzliche Regelung: „ausnahmsweise zulässig“

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

In allen genannten Bebauungsplänen wird lediglich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ergänzt.

Damit sind Einrichtungen wie z.B. Kindergärten, Kindertagesstätten, Kindertagespflegestätten zulässig, um für die ansässigen Betriebe mehr Flexibilität für Mitarbeiter hinsichtlich der Vereinbarung von Familie und Beruf zu schaffen.

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen und Regelungen sowie die zugehörigen Hinweise der jeweiligen Bebauungspläne gelten unverändert weiter.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aller genannten Bebauungspläne gelten unverändert weiter.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 27.10.2025

Bearbeiter:

Ramona Surgalla, Thomas Grözingen

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen
Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Niedereschach, den

.....

Martin Ragg (Bürgermeister)