

B e g r ü n d u n g  
zur Änderung des Bebauungsplanes "Ammelbach",  
Gemeinde Niedereschach, Ortsteil Kappel

---

I. Vorbemerkungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Niedereschach hat beschlossen, den Bebauungsplan "Ammelbach" zu ändern.

Die Änderung wurde aus folgendem Grunde erforderlich:

Nördlich der Straße Am Ammelbach liegt das Betriebsgrundstück der Firma Holzwarth. Die Firma Holzwarth siedelt in das Gewerbegebiet Niedereschach um. Dafür sollen auf dem Betriebsgrundstück fünf Wohnhäuser erstellt werden.

II. Erläuterungen

1. Lage des Baugebietes

Das Baugebiet "Ammelbach" liegt südöstlich der vorhandenen Bebauung und Altbebauung von Kappel.

2. Begrenzung des Plangebietes

- a) im Süden durch die Flst.Nr. 378/1, 380, 386, 385, 382 und 348
- b) im Norden durch die K 5709, das Flst.Nr. 386
- c) im Westen durch das Flst.Nr. 391 und die K 5709
- d) im Osten durch das Flst.Nr. 359, 142/Teil und 143.

3. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan ist nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- a) §§ 1, 2, 2a, 8, 9 und 9a des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)
- b) §§ 1 - 27 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763)

c) §§ 3, 111 und 112 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung des Gesetzes vom 12.2.1980 (GBl. 1980, S. 116)

4. Topographie

Der Planungsbereich liegt in einer Höhenlage zwischen 649 m über NN und 657 über NN. Das Planungsgebiet liegt im unmittelbaren Anschluß an den Ortsmittelpunkt von Kappel.

5. Planerische Konzeption

Durch die Planänderung soll ein bisher gewerblich genutztes Grundstück durch die Umsiedlung dieses Gewerbebetriebes in das Gewerbegebiet Niedereschach für die Wohnbebauung freigegeben werden. Es ist die offene Bauweise festgelegt. Die Hauptgebäude erhalten Satteldächer. Es können Baukörper mit einem Geschoß und talseits 1 1/2-geschossig errichtet werden. Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es werden sechs Wohngebäude erstellt werden.

6. Erschließung Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung, Wasserversorgung, Stromversorgung

Sowohl die äußere, als auch die innere Erschließung geschieht an vorhandene Versorgungseinrichtungen. Der Anschluß an die Wasserversorgung, an die Stromversorgung, an die Abfallbeseitigung sowie die Abwasserbeseitigung ist möglich. Der Ortsteil Kappel ist an die Verbandskläranlage des Zweckverbandes Abwasserreinigung Eschachtal mit Sitz in Horgen angeschlossen. Die Wasserversorgung geschieht durch Anschluß an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde. Die Stromversorgung erfolgt durch das Kraftwerk Laufenburg. Der Müll wird auf die Kreisdeponie des Schwarzwald-Baar-Kreises in Tuningen verbracht.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Kostenermittlung und Finanzierung

Die verhältnismäßig geringen Erschließungskosten für die Straßenverbreiterung, die Verlegung einer Wasserleitung und Kanalisation werden durch Erschließungsbeiträge finanziert. Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushaltsplan 1981 ist gesichert.

## 9. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Kappel wurde am 1.1.1974 in die Gemeinde Niedereschach eingegliedert.

Am 1.1.1975 hat die neu gebildete Gemeinde Niedereschach mit dem Verwaltungsraum Villingen-Schwenningen eine Verwaltungsgemeinschaft vereinbart.

Die Stadt Villingen-Schwenningen hat für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft den Entwurf zum Flächennutzungsplan aufgestellt.

Dieser wurde zwischenzeitlich grundsätzlich mit den Trägern öffentlicher Belange besprochen. Der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes "Ammelbach" des Ortsteiles Kappel stimmt mit der Ausweisung im Entwurf des Flächennutzungsplanes überein.

Der Flächennutzungsplan liegt z.Zt. zur Genehmigung beim Regierungspräsidium in Freiburg.

Es sprechen jedoch zwingende Gründe dafür, einen Bebauungsplan vorab zu genehmigen:

Der Gewerbebetrieb Holzwarth (Betonwaren) stellt für das gegenüberliegende reine Wohngebiet eine erhebliche Immissionsbelästigung dar. Durch ein verwaltungsgerichtliches Verfahren, angestrengt von einem Bewohner des reinen Wohngebietes, wurden dem Betrieb Holzwarth verschiedene Auflagen zur Einschränkung seiner Immissionen auferlegt, die es dem Betriebsinhaber, insbesondere auch von der Kostenseite her anraten ließen, in das Gewerbegebiet in Niedereschach auszusiedeln.

Um dieses Aussiedlungsvorhaben finanziell zu ermöglichen, ist die Firma Holzwarth darauf angewiesen, daß sie ihr Betriebsgelände in Kappel als Finanzierungsmittel einsetzen kann. Dies rechtfertigt unserer Meinung nach die Bebauungsplanänderung vorab zu genehmigen, denn gleichzeitig kann dadurch einheimischen Bauwilligen unseres Ortsteiles Kappel Baugrundstücke zur Schaffung eines Eigenheimes angeboten werden, was derzeit nicht möglich ist, da erschlossene Baugrundstücke im Ortsteil Kappel nicht zur Verfügung stehen, wie auch in den übrigen Ortsteilen der Gesamtgemeinde Niedereschach.

Auch kann der Gemeinde Niedereschach hinsichtlich der Dauer des Flächennutzungsplanentwurfes keine Vorwürfe gemacht werden. Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für einen Verwaltungsraum stellt sich als recht schwierig dar. Durch die Bearbeitung des gesamten Verwaltungsraumes mußte der Zeitaufwand für die Erarbeitung dieses Flächennutzungsplanes größer angesetzt werden.

Im öffentlichen Interesse halten wir es deshalb für geboten, wenn nach diesen Darlegungen, die unserer Auffassung nach dringende Gründe im Sinne des § 8 Abs. 4 BBauG darstellen, die Bebauungspländerung "Ammelbach" vor der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis genehmigt wird.

Niedereschach, den 9.12.1980

Der Bürgermeister:



(Sieber)