



Schwarzwald-Baar-Kreis

**Begründung
gemäß § 2a BauGB**

zum

**Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Obere Reuten“**

**21.07.2026
Offenlage**

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

I N H A L T

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planerfordernis

- 1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung
- 1.2 Reduzierung des Flächenverbrauches – Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung
- 1.3 Lage im Siedlungsgefüge

2. Planungsrechtliche Situation

- 2.1 Ziele der Raumordnung
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Bebauungsplanverfahren
- 2.4 Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

3. Planungsgebiet

- 3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes
- 3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung
- 3.3 Standortauswahl

4. Städtebauliche Konzeption

- 3.1 Verkehrliche Erschließung
- 3.2 Ver- und Entsorgung
- 3.3 Grün- und Freiraumstruktur

5. Umweltbelange

- 5.1 Umweltbericht
- 5.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 5.3 Natura 2000-Verträglichkeitsrechtliche Überprüfung
- 5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

6. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

- 7.1 Art der baulichen Nutzung
- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 7.4 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen
- 7.5 Verkehrsfläche
- 7.6 Führung von Versorgungsleitungen
- 7.7 Grünflächen
- 7.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen

8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

- 8.1 Dächer und Fassaden
- 8.2 Einfriedungen
- 8.3 Werbeanlagen
- 8.4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Anlagen:

1. Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Natura 2000-Vorprüfung (Quelle Faktorgrün, Rottweil)

I BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziele 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 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. Die vorliegende Bebauungsplanverfahren samt der Gewerbegebietsausweisung dient ausschließlich der Bedarfsdeckung bereits in Niedereschach angesiedelter Betriebe, die ihren Erweiterungsbedarf bei der Gemeinde bereits angemeldet haben.

Das Plangebiet ist bereits als Sondergebietsfläche „Reiten und Camping“ ausgewiesen. Nachdem diese Nutzung im Bereich der aktuellen Planfläche aufgegeben wurde, wurde das Gebiet im Flächennutzungsplan der VG Villingen-Schwenningen zu einem Gewerbegebiet umgeplant, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Obere Reuten“ bleibt das Sondergebiet „reiten und Camping“ weiterhin rechtskräftig.

Gegenstand dieser Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Gewerbegebietes.

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

Folgende konkrete Ziele werden mit der Planaufstellung verfolgt:

- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und nachhaltige Stärkung des Gewerbebestands Niedereschach durch Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Weiterentwicklung eines attraktiven Gewerbegebietes
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung

- die Ermöglichung einer dauerhaften gewerblichen Nutzung auf Basis von aktuellem Planungsrecht unter Berücksichtigung und Minimierung der städtebaulichen Auswirkungen
- Ökonomische Erschließung im Anschluss an die direkt angrenzende Landesstraße L 423 (Dauchinger Straße) mit einem bereits vorhandenen Linksabbiegeranschluss
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft
- Besondere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima.
- Konfliktbewältigung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange

1.2 Reduzierung des Flächenverbrauches – Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung

Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärfte Festlegung wurde vom Bundeskabinett bereits im Januar 2017 in der "Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016" festgelegt. Seit dem Klimaschutzplan vom November 2016, der die Leitplanken für ein grundsätzliches Umsteuern in Wirtschaft und Gesellschaft auf dem Weg zu einem treibhausgasneutralen Deutschland beschreibt, strebt die Bundesregierung bis 2050 sogar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null (Flächenkreislaufwirtschaft) an, womit sie eine Zielsetzung der Europäischen Kommission aufgegriffen hatte. Diese Zielsetzung hat während der deutschen Ratspräsidentschaft 2020 Eingang in die Erwägungen für eine EU-Biodiversitätsstrategie gefunden und wurde im März 2021 nun auch in die weiterentwickelte Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie aufgenommen.

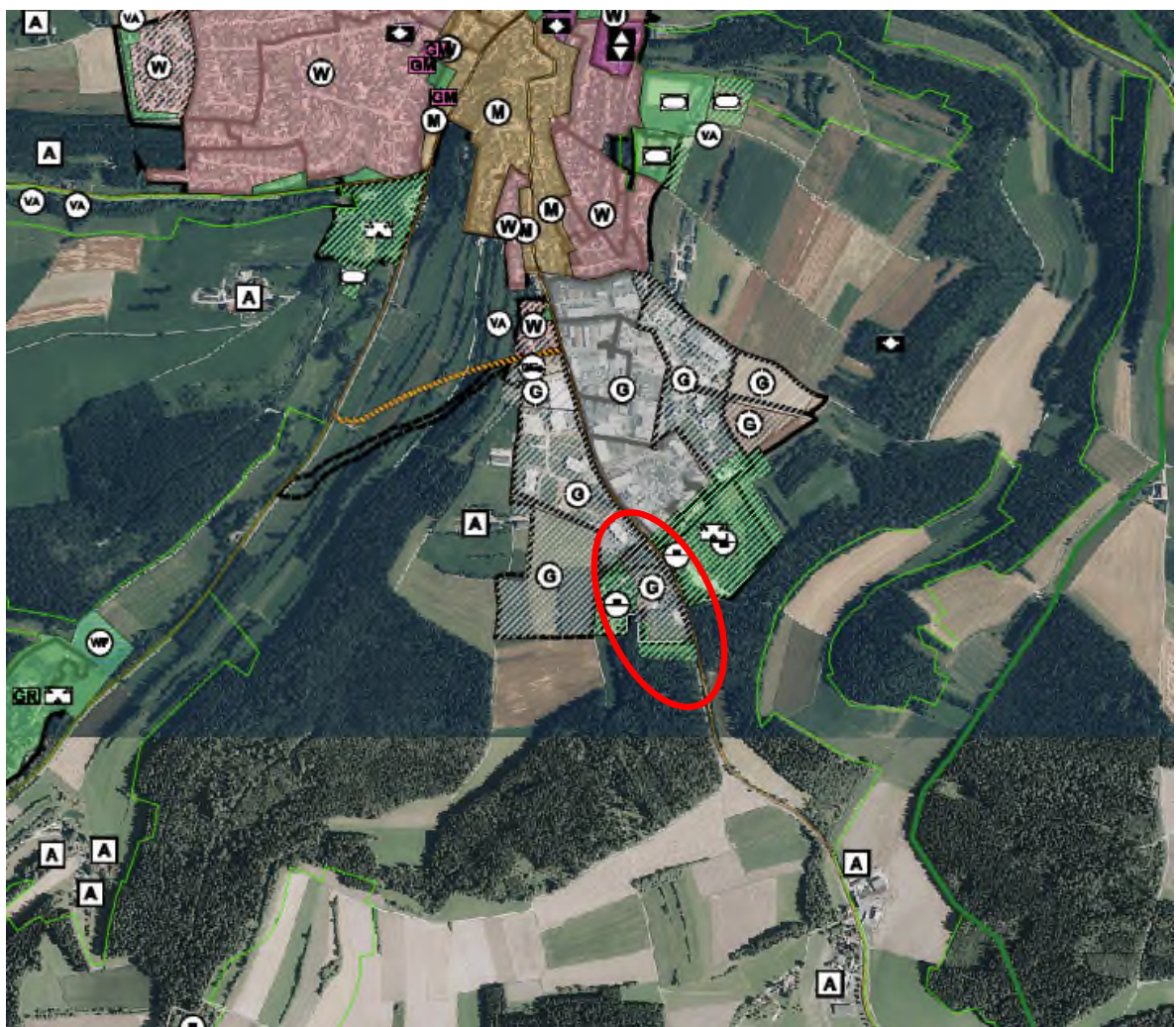
Ein Mosaikstein zur Erreichung dieser Ziele liegt darin, bereits überbaute und aufgegebenen Flächen zu entsiegeln und der Natur zurückzuführen oder für andere Nutzungen zu mobilisieren, um den Verbrauch zusätzlicher Freiflächen zu minimieren.

Die Gemeinde Niedereschach folgt mit der Konversion einer bereits entwickelten Fläche den beschriebenen Grundsätzen, um den Wunsch nach Flächen zur Erweiterung bestehender Betriebe am Ort zu befriedigen.

Das rund 2,6 ha große geplante Gewerbegebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Fläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt wird.

1.3 Lage im Siedlungsgefüge

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.



Luftbild – Geoprtal Baden-Württemberg (ohne Maßstab)

2 Planungsrechtliche Situation

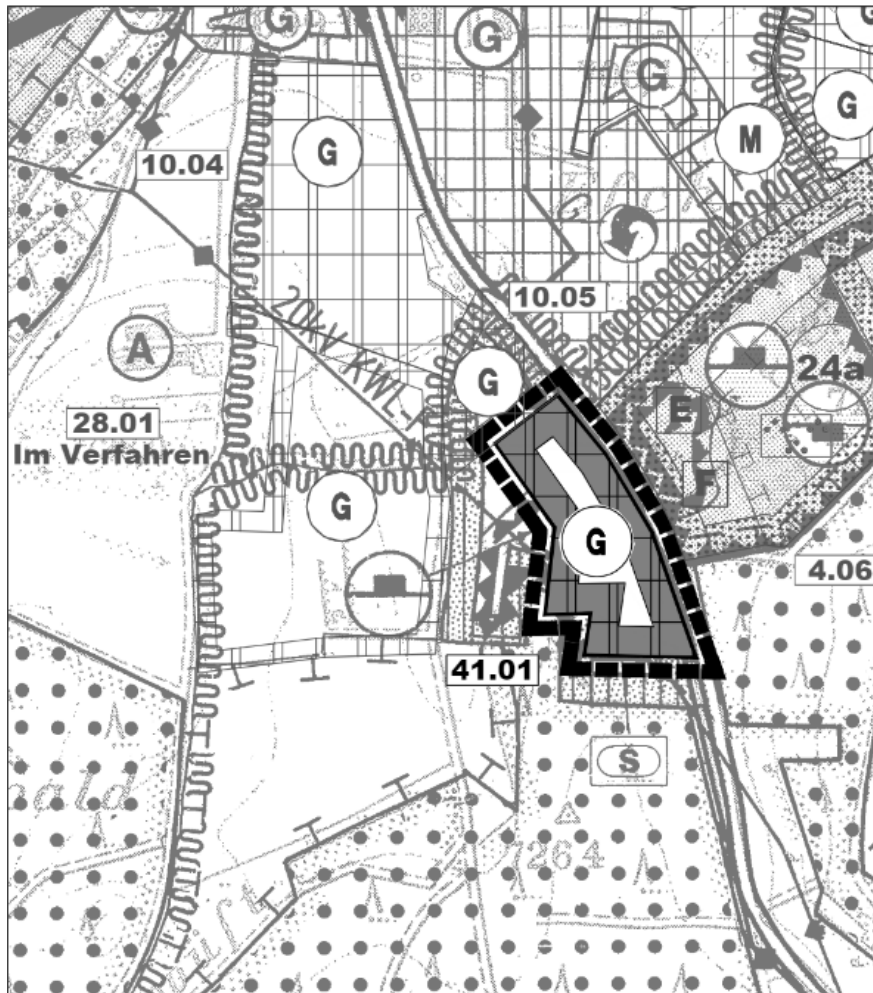
2.1 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan und Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Gemäß § 8 (2) S.1 BauGB wird der Bebauungsplan demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug Flächennutzungsplan der VG Villingen-Schwenningen (ohne Maßstab; genordet)

2.3 Bebauungsplanverfahren

Das Verfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht und inkl. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und einer artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt.

2.4 Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Sondergebiet „Reiten und Camping“
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

Das Plangebiet überlappt sich in Teilen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Sondergebiet Reiten und Camping“ 1. Änderung und Erweiterung. Dort, wo der rechtskräftige Plan von der Neuplanung überlagert werden, ersetzt der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Obere Reuten“ die Festsetzungen des alten Plans. Außerhalb bleibt der vorhandene Bebauungsplan weiterhin rechtskräftig.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Sondergebiet Reiten und Camping“ 1. Änderung und Erweiterung

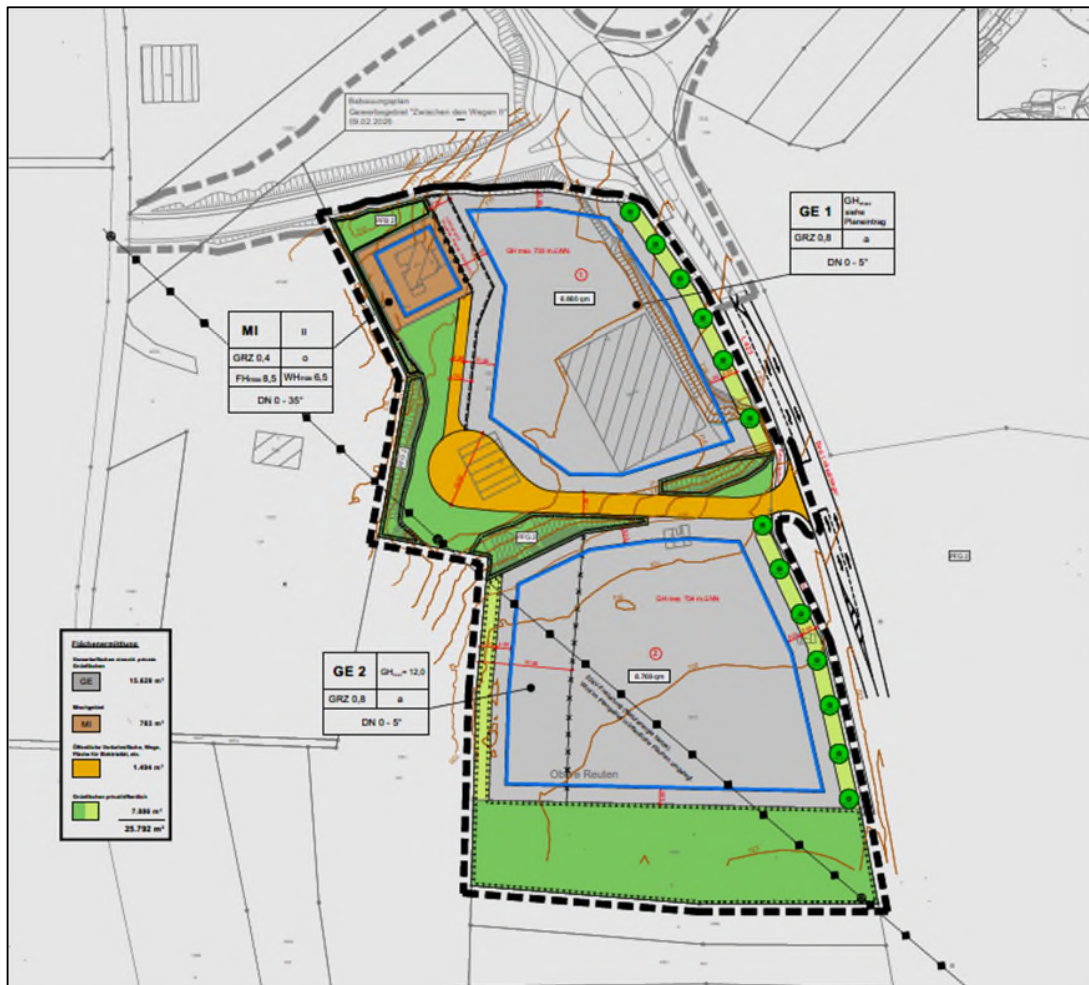
3 Plangebiet

3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von rund 2,6 ha und umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn.: 1550/3, 1555 und eine Teilfläche des Flurstücks-Nr. 1550.

Hierbei entfallen ca. 15.600 m² auf Gewerbeflächen, ca. 800 m² auf Mischgebietsflächen, ca. 7.900 m² auf öffentliche und private Grünflächen und ca. 1.500 m² auf öffentliche Verkehrsflächen.

Die Höhenlage variiert zwischen 715 und 726 m ü. NN, bei einem mittleren Gefälle von Ost nach West von ca. 6 %.



Auszug zeichnerischer Teil (ohne Maßstab; genordet)

3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Aktuell liegt das Plangebiet nach der Insolvenz des bis dato angesiedelten Reitvereins brach. Gemäß des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg liegt das Plangebiet jedoch in keinem schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Reitanlage
- Zufahrtsstraßen
- Wohngebäude

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- gewerbliche Bauflächen Bestand
- gewerbliche Bauflächen in der Planung
- Wohnmobilstellplatzanlage
- Landesstraße L 423

3.3 Standortauswahl

Die Planfläche wurde als Reitanlage genutzt und liegt nach deren Insolvenz brach. Die Umplanung hin zu einem Gewerbegebiet bietet die Chance eine bereits durch vorhandene Nutzungen vorbelastete Fläche für eine Konversion vorzubereiten. Nicht entwickelte Flächen müssen nicht in Anspruch genommen werden. Das Plangebiet befindet sich bereits in Eigentum der Gemeinde Niedereschach.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von Osten über die bestehende Landesstraße L 423 für den Verkehr erschlossen. Im Zuge der Reitanlage besteht bereits eine dafür vorgesehene Linksabbiegersituation, so dass die verkehrliche Erschließung extrem wirtschaftlich ist. Eine äußere Erschließung ist nicht notwendig.

Die innere Erschließung erfolgt über die Neuanlage einer Haupteerschließungsachse, welche gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) mit einer Breite von 7,00 m für den zu erwartenden gewerblichen Verkehr dimensioniert ist. Am Ende der geplanten Stichstraße ist eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 25 m eingeplant.

4.2 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserableitung:

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über den Neubau einer Abwasserleitung im Plangebiet, welche an die vorhandene Leitung im Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen“ angeschlossen wird.

Regen- und Oberflächenwasser:

Die Grundkonzeption der Abwasserbeseitigung ist das modifizierte Trennsystem. Regen- und Oberflächenwasser kann aufgrund der geringen Durchlässigkeiten des anstehenden Bodens nicht am Entstehungsort versickert werden, sondern ist über ein Retentionsbecken gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten (Regenwasserkanalnetz „Zwischen den Wegen“).

Soweit nicht tolerierbar verschmutztes und somit nicht in die Vorflut einleitbares Regen- und Oberflächenwasser von einzelnen Betriebsflächen anfällt, wird dieses über das neue Schmutzwassernetz entsorgt.

Dem Landratsamt Schwarzwald-Baar sind entsprechende Genehmigungsunterlagen für eine wasserrechtliche Erlaubnis vorzulegen.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über den Neubau einer Leitung, welche in der Trasse der Straße verläuft. Die neue Leitung wird in den Wasserbestand im Bereich „Zwischen den Wegen“ eingebunden.

Stromversorgung / Breitband:

Innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Leitungen neu zu erstellen und an das vorhandene Netz anzuschließen.

4.3 Grün- und Freiraumstruktur

Innerhalb des Gewerbegebiets sind Versiegelungen der Grundstücke auf einer Fläche von bis zu 80 % der jeweiligen Grundstücke möglich, um eine maximale Nachverdichtung innerhalb des Gewerbegebiets und dadurch eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden. Die verbleibenden 20 % der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Darüber hinaus wird eine Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen zu den angrenzenden Flächen festgesetzt, um die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie die Schutzgebiete zu minimieren und einen Schutz zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sicherzustellen. Weitere grünordnerische Maßnahmen orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden Rechtspläne.

5 Umweltbelange

5.1 Umweltbericht (erstellt zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Obere reuten“ durch Faktorgrün Rottweil)

Zur Dokumentation der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur im Bereich der zukünftigen gewerblichen Fläche und der angrenzenden Umgebung wurde eine flächendeckende Brutvogelkartierung durchgeführt. Auf dieser Grundlage erfolgt die Analyse der Auswirkungen und die Erarbeitung einer Maßnahmenkonzeption zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Umweltbericht wird eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung abgehandelt.

Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in das Schutzgut und Boden ein Bilanzierungsdefizit. Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Niedereschach.

5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (erstellt zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Obere Reuten“)

Das Plangebiet ist ca. 2,19 ha groß. Da die überplante Fläche potenziell Lebensraum für verschiedene geschützte Tierarten bietet, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich, um mögliche Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung oder Kompensation festzulegen.

Bei einer Übersichtsbegehung am 05.02.2021 wurden im Untersuchungsgebiet potenzielle Lebensräume europarechtlich geschützter und damit planungsrelevanter Tierarten festgestellt. Ein Vorkommen dieser Arten und das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände konnten auch unter Berücksichtigung allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Vögel, Säugetiere (Fledermäuse und Haselmaus) sowie Reptilien nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Geländeerfassungen der genannten Tiergruppen wurden im Jahr 2022 durchgeführt. Von 23 erfassten Vogelarten gelten sechs als Arten von besonderer Planungsrelevanz. Zudem wurden fünf Fledermausarten sowie Haselmaus und Zauneidechse im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (siehe saP).

5.3 Natura 2000-Vorprüfung (erstellt zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Obere Reuten“)

Das Plangebiet kann als Nahrungshabitat für Rotmilan und Schwarzmilan dienen, aufgrund der bestehenden Habitatstrukturen und seiner Nutzung jedoch nur in geringem Umfang. Eine Beeinträchtigung eines Horststandorts im südlich angrenzenden Wald kann aufgrund bestehender Vorbelastungen ausgeschlossen werden.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung ist daher nicht auszugehen, da auch infolge der Nutzungsänderung diese Arten noch genügend Nahrung im Plangebiet und in der Umgebung finden. Darüber hinaus wird lt. einer E-Mail des RP Freiburg vom 20.11.2019 (Herr Künemund) für das VSG „Baar“ davon ausgegangen, dass innerhalb des VSG ausreichend Nahrungshabitate für den Rotmilan ausgewiesen sind, so dass der Verlust angrenzender Nahrungshabitate voraussichtlich keine Auswirkungen auf das VSG hat.

5.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Wie im Umweltbericht dargestellt, werden zum Ausgleich von Eingriffen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Die planinternen Maßnahmen werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend übernommen.

Planexterne Kompensationsmaßnahmen können nicht über den Bebauungsplan festgesetzt werden, da sie sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird über das baurechtliche Ökokonto der Gemeinde Niedereschach erbracht.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

Maßnahme 1: CEF-Maßnahme Nisthilfe Rauchschnalbe:

Die Maßnahme dient als vorgezogener Ausgleich für den Verlust von mind. neun Neststandorten der Rauchschnalbe durch den Abbau des Stallgebäudes im Plangebiet.

Maßnahme 2: Ökokontomaßnahme Fahrenberg, Flurstück 1075, Gemarkung Niedereschach-Fischbach

Entfichtung und Entnahme von einzelnen Kiefern, Freistellung von Gehölzgruppen, Mulchen der Fläche um jährliche Schafbeweidung zu ermöglichen.

Auf dem gemeindeeigenen Flurstück 1075 auf der Gemarkung Fischbach soll die Entfichtung und Entnahme von einzelnen Kiefern zur Förderung von Wacholder, Knabenkräutern, Fransenenzian und anderen seltenen Arten ausgeweitet werden. Analog zu dem bereits durch das vom LRA in Teilbereich durchgeführten Verfahren, soll ein lichter Kiefernschirm erhalten bleiben. Durch die Erstpflanze in Form einer Forstmulchung soll die Voraussetzung für eine jährliche Schafbeweidung geschaffen werden.

Vorzugsweise sollten die bestehenden Altflächen zuerst beweidet werden und danach erst die Schafe auf die neuen Flächen gebracht werden, um so den Sameneintrag in die neuen Bereiche zu fördern. Die Maßnahme umfasst eine Fläche von ca. 60.378 qm und wurde verbindlich genehmigt am 09.03.2017. Die Umsetzung läuft seit dem 22.09.2017. Es handelt sich um eine naturschutzrechtliche Ökokontomaßnahme, die im Kompensationsverzeichnis unter dem Aktenzeichen 326.02.011.01 geführt wird.

6 Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen

Verkehrslärmimmissionen	irrelevant
Gewerbelärmimmissionen	irrelevant
Staubimmissionen	irrelevant
Starkregenereignisse	Topografisch bedingt nicht betroffen
Altlasten	keine
Überschwemmungsgebiete	nicht vorhanden

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die in § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. Der Ausschluss erfolgt aufgrund der Lage des Plangebiets am Ende einer Stichstraße. Der durch die Ansiedlung einer Tankstelle entstehende Verkehr kann auf den bestehenden Straßen nicht abgewickelt werden. Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Dieser Bedarf soll im Plangebiet nicht gedeckt werden, um der Gewerbeentwicklung einen Vorrang einzuräumen.

Des Weiteren sind die in § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke dürfen im Plangebiet nicht errichtet werden, da sich solche Anlagen vorwiegend im Ortskern von Niedereschach bereits angesiedelt sind und nicht im Plangebiet untergebracht werden sollen. Anlagen für soziale Zwecke wie Kindergärten, Kindertagespflegestätten, Kinderkrippen etc. werden ausnahmsweise ausnahmsweise zugelassen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 in Anlehnung an die gesetzliche Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt. Die GRZ gewährleistet eine für Gewerbegebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer effizienten Grundstücksausnutzung. Zudem wird dem Grundstückseigentümer dadurch die größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung seines Eigentums ermöglicht.

Höhe baulicher Anlagen:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist gemäß Planeintrag festgesetzt und bezieht sich auf die geplante und jeweils angrenzende Verkehrsfläche. Damit wird sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen. Im Gewerbegebiet können hohe, eingeschossige Bauteile (z.B. Hochregallagerhalle) oder auch Gebäude mit mehreren Vollgeschossen (z.B. Bürogebäude) entstehen, weshalb auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe verzichtet wird.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten oder Bauteile auf maximal 10% der Dachfläche um bis zu maximal 3 m überschritten werden. Gleiches gilt für Anlagen für die Nutzung von Solarenergie. Dies erfolgt unter Berücksichtigung gebäudetechnischer Erfordernisse sowie einer nachhaltigen und ökologisch verträglichen Energiegewinnung.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise:

Es wurde eine abweichende Bauweise festgelegt, in der zwar wie in der offenen Bauweise ein Grenzabstand einzuhalten ist, die Baukörper jedoch auch länger als 50 m sein dürfen. Dies ist erforderlich, um auch größere Hallengebäude, wie in Gewerbegebieten üblich, zuzulassen.

Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu den angrenzenden Straßen und Nachbargrundstücken. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung möglich ist, die dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

7.4 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Um einen ungewollten „Wildwuchs“ an Garagen, Carports und Tiefgaragen hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass diese Parkieranlagen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind.

Oberirdische KFZ-Stellplätze und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sollen in den Gewerbegebieten hingegen auch außerhalb der Baufenster zulässig sein, da diese gestalterisch weniger in Erscheinung treten. Weiterhin sind im gesamten Gewerbegebiet Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauGB zulässig, da diese für die Versorgung des Gebietes erforderlich sind.

7.5 Verkehrsflächen

Ein Straßenausbau mit Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist für das Vorhaben erforderlich.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgt an die Baugrundstücke angrenzend als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Diese wird durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber der Baugebietsflächen in unveränderter Lage abgegrenzt.

7.6 Führung von Versorgungsleitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

7.7 Grünflächen

Zur Eingrünung des Gebiets in Richtung der freien Landschaft werden öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen.

7.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort für die heimische Flora und Fauna.

Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrassen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen, wird festgesetzt, um die Regenabflussmenge zu reduzieren und möglichst viel Wasser direkt wieder dem Grundwasser zuzuführen. Zudem kann dadurch eine Aufheizung durch zu viele versiegelte Flächen vermieden werden. Um Verunreinigungen des

Bodens und des Grundwasser zu vermeiden, sind davon jene Flächen ausgenommen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Diese müssen mit wasserundurchlässigem Material befestigt werden.

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren und eine Abgrenzung zwischen dem Plangebiet und den landwirtschaftlich genutzten Flächen sicherzustellen werden unterschiedliche grünordnerische Maßnahmen entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Für differenzierte Erläuterungen wird auf den Entwurf des Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist. Dieser ist noch aufzustellen.

8. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Dächer und Fassaden

Dächer sind mit einer Neigung von 0° - 5° und extensiver Dachbegrünung festgesetzt. Dies entspricht den zeitgemäßen Anforderungen an die äußere Gestaltung von gewerblichen genutzten Gebäuden und Hallen.

Die Dachbegrünung wird festgesetzt, weil sie u.a. der Regenwasserrückhaltung dient und damit einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung der Kanalisation bzw. der Hochwassersituation im Vorfluter leistet. Des Weiteren trägt Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und dem allgemeinen Wohlbefinden bei. Auf einem begrünten Dach wird zudem Lebensraum für Tiere und Pflanzen angeboten.

Die Dachbegrünung dient gleichzeitig der optisch ansprechenden und naturnahen Gestaltung der Dachlandschaft. Die Dachbegrünung entspricht einer zeitgemäßen Gestaltung und ist inzwischen gängige Praxis, da die überschaubaren Mehrkosten schon durch die Vorteile des Gebäude- und Wärmeschutzes aufgewogen werden. Die Dachbegrünung steht der Nutzung der Sonnenenergie nicht entgegen, da die Dachbegrünung mit Solaranlagen kombiniert werden kann.

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig, um die bei Sonneneinstrahlung daraus resultierende unangenehme Blendwirkung auf Menschen zu unterbinden.

8.2 Einfriedungen

Im Gewerbegebiet sind aus betrieblichen Gründen oft hohe Einfriedungen erforderlich. Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, wird auf das Nachbarrecht verwiesen.

Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

8.3 Werbeanlagen

Die Regelungen der Werbeanlagen wurden getroffen, um einem „Wildwuchs“ von Werbeanlagen an Gebäuden, freistehenden Werbeanlagen sowie sonstigen Formen von Werbeanlagen auf dem Grundstück zu begegnen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die max. Gebäudehöhe nicht überragen. Die Gebäudehöhe ist definiert durch den obersten Punkt des Gebäudes. Die Fläche der Werbeanlage ist begrenzt auf 15% der jeweiligen Fassadenfläche. Hierdurch wird sichergestellt, dass Werbeanlagen in ihrer Erscheinung im Verhältnis zum Gebäude nicht allzu sehr in den Vordergrund treten. Die Gewerbetreibenden haben aber noch ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten, um ihr Unternehmen zu bewerben.

Freistehende Werbeanlagen sind begrenzt auf einen Werbepylon und eine Fahnengruppe von maximal 3 Fahnen. Der Werbepylon ist zulässig bis zu 5,00 m Höhe und 15 m² Fläche. Fahnen sind begrenzt auf maximal 10 m Höhe.

Die Höhen- und Flächenbegrenzung sowie die begrenzte Anzahl von freistehenden Werbeanlagen wurden getroffen, um sicherzustellen, dass diese Formen von Werbeanlagen in ihrer Erscheinung den Gebäuden untergeordnet bleiben. Grundsätzlich soll die Werbung optisch ansprechend gestaltet werden. Als optische Beeinträchtigungen werden in der Regel schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung empfunden. Um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden sowie zum Schutz des insbesondere des nächtlichen Orts- und Landschaftsbildes, sind schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), nicht zulässig.

8.4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Teile der Grundstücke wurden aufgenommen, um eine hohe Gestaltqualität zu erreichen und Fehlentwicklungen, wie z.B. vollständige Versiegelungen für Lagerflächen, zu verhindern.

9. Statistische Daten

Flächenbilanz

	(brutto)
Gewerbeflächen (GE)	1,56 ha
Mischgebietsflächen (MI)	0,08 ha
Öffentliche und private Grünflächen	0,79 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	<u>0,15 ha</u>
Gesamt	2,58 ha

10. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025
- 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 10.02.2026 (GBl. S. 15) m.W.v. 28.02.2026
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert Art. 6 G v. 12.8.2025 I Nr. 189
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2025 (GBl. S. 124) m.W.v. 03.12.2025

Niedereschach,

.....
Martin Ragg
Bürgermeister