

# Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 048/2026

|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Federführung: Rathaus       | Datum: 21.07.2026     |
| Bearbeiter: Jeanine Haberer | Telefon: 07728 648 37 |

## Beratungsfolge

Gemeinderat

21.07.2026

## Gegenstand der Vorlage

**Bebauungsplan-Sammelfverfahren „Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke in Gewerbegebieten,,: Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, Kenntnisnahme Planunterlagen, Satzungsbeschluss**

## Sachverhalt:

## BEGRÜNDUNG

### 1. Bisherige Beschlusslage

---

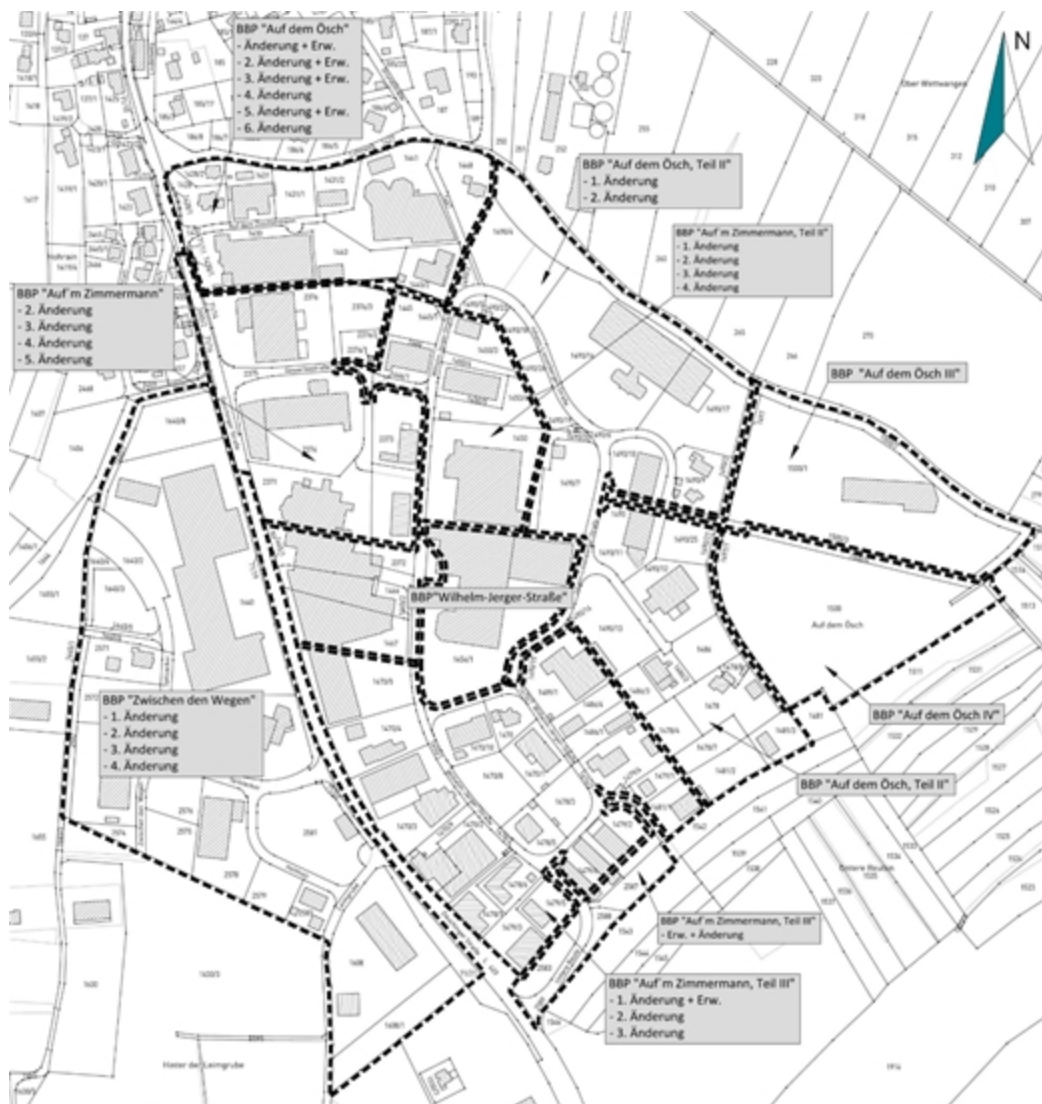
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.2025
- Beteiligung nach § 4(2) BauGB und Beteiligung nach § 3(2) BauGB vom 01.12.2025 bis 12.01.2026

### 2. Sachverhalt

---

#### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Plangebiete der zu ändernden Bebauungspläne befinden sich im südlichen Siedlungsbereich von Niedereschach. Die Geltungsbereiche der zu ändernden Bebauungspläne sind in der nachfolgenden Abbildung zusammenfassend dargestellt:



## 2.2 Anlass der Planungen

In Deutschland fehlen - trotz des gesetzlichen Anspruchs – aktuell 430.000 KITA-Plätze. Dies hat für Unternehmen weitreichende negative Auswirkungen auf die Gewinnung von 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 aufnehmen 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.

### **2.3 Ziele und Zwecke**

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.

### **2.4 Ergebnis der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 01.12.2025 bis zum 12.01.2026 durchgeführt, die TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 01.12.2025 bis zum 12.01.2026.

Durch die erneuten eingegangenen Anregungen und Bedenken mussten für den Bebauungsplanentwurf lediglich kleine Ergänzungen und Anpassungen erfolgen, sodass der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden kann. Die Änderungen waren im Wesentlichen:

#### Textliche Festsetzungen:

- Rechtsgrundlagen aktualisiert
- Aufnahme Ausnahmeregelung / Ergänzende Festsetzung: Für die Flurstücke Nrn. 1470/2, 1470/3, 1470/4, 1470/9, 1478/1, 1478/6, 1479/3, 1479/5, 1608, 1608/1, 2579, 2580, 2581 und 2583 im Geltungsbereich der in Ziffer 2.2 genannten Bebauungspläne gilt in Bezug auf § 8 Abs. 3 der BauNVO zukünftig:  
Nicht zulässig sind:  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Ergänzung Tabelle: Die Bebauungspläne „Auf dem Ösch III“ und „Auf dem Ösch IV“ entfallen aus dem vorliegenden Verfahren mit Inkrafttreten des Zusammenlegungs-Verfahrens.

#### Begründung

- Ergänzende Ausführungen hinsichtlich der Bebauungspläne „Auf dem Ösch III“ und „Auf dem Ösch IV“: diese bleiben trotz des derzeit laufenden Zusammenlegungs-Verfahrens bis zu dessen Rechtskraft Bestandteil des vorliegenden Sammelverfahrens.
- Aufnahme einer Ausnahmeregelung aufgrund eines innerhalb des Bebauungsplans „Zwischen den Wegen“ ansässigen Betriebs gem. den textlichen Festsetzungen.

### **3. Anlagen**

---

1. Abwägungsprotokoll vom 12.06.2026
2. Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich in der Fassung vom 12.06.2026
3. Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 12.06.2026
4. Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.06.2026

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Berücksichtigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangene Stellungnahmen wird gemäß Empfehlung der Verwaltung beschlossen. Die Bebauungsplanunterlagen werden entsprechend der Abwägungsbeschlüsse geändert und/oder ergänzt.
2. Der Bebauungsplan mit Begründung und textlichen Festsetzungen wird in der Fassung vom 12.06.2026 vom Gemeinderat gebilligt.
3. Die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO, PlanzV, LBO BW und GemO BW) sind Grundlage des Bebauungsplans bzw. der örtlichen Bauvorschriften.
4. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.06.2026 werden vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.
5. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, wie in der Anlage ausgeführt, als Satzung beschlossen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen und dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis anzuzeigen.