

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 052/2026

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

Beratungsfolge

Gemeinderat

21.07.2026

Gegenstand der Vorlage

Bebauungsplan Gewerbegebiet „Obere Reuten,,

- Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**
- Entwurfsfeststellung und Beschluss der öffentlichen Auslegung**

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

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 spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Natura 2000-Vorprüfung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist der Standort als "Gewerbefläche" ausgewiesen, so dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Stand des Verfahrens:

Am 12.03.2024 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Obere Reuten“ beschlossen. Gleichzeitig hat der Gemeinderat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingeleitet. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde in der Zeit vom 09.07.2024 bis 10.08.2024 durchgeführt.

Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Sämtliche von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und aus der Bürgerschaft eingegangenen Stellungnahmen wurden soweit möglich und erforderlich in den fortgeschriebenen Planunterlagen berücksichtigt. Die Stellungnahmen sind in der beiliegenden „Abwägungsvorlage“ dokumentiert (**Anlage 8**) und zur Beschlussfassung mit den jeweiligen Beschlussvorschlägen aufbereitet.

Durch die eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich folgende Ergänzungs- und Änderungspunkte an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans oder der Örtlichen Bauvorschriften:

- Ergänzung der Bebauungsplanunterlagen um den Umweltbericht, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und der Natura 2000-Vorprüfung
- Übernahme der grünordnerischen Festsetzungen in den Textteilen und in der Planzeichnung
- Aufnahme von Anlagen für soziale Zwecke, wie Kindergärten, Kindertagespflegeeinrichtungen, Kinderkrippen etc. in den Zulässigkeitskatalog
- Ergänzung der Hinweise um Belange der Wasserwirtschaft, Entwässerung und zum Bodenschutz
- Ergänzung der Hinweise um die Belange des Brandschutzes und der Geologie
- Ergänzung der Planzeichnung und den Textteil um die Anbauverbotszone zur L 423
- Ergänzung der Hinweise um Belange des Denkmalschutzes

Weitere Vorgehensweise:

Nach Zustimmung des Gemeinderates zum Entwurf des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften sowie Beschlussfassung über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, wird die Verwaltung nach der ortsüblichen Bekanntmachung die öffentliche Auslegung mit den Anlagen 1 bis 8 gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchführen.

Die Abgrenzung des Entwurfs des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Obere Reuten“ kann folgender Planskizze entnommen werden.



Lageplan vom 21.07.2026

Anlagen:

1. *Bebauungsplan Gewerbegebiet „Obere Reuten“ – zeichnerischer Teil*
2. *Bebauungsplan Gewerbegebiet „Obere Reuten“ – Satzungstext*
3. *Bebauungsplan Gewerbegebiet „Obere Reuten“ – textliche Festsetzungen*
4. *Bebauungsplan Gewerbegebiet „Obere Reuten“ – Begründung*
5. *Umweltbericht*
6. *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung*
7. *Natura 2000-Vorprüfung*
9. *Abwägungssynopse frühzeitige Beteiligung*

Niedereschach,
Martin Ragg
Bürgermeister

Beschlussvorschlag:

- 1.) a) **Über die im Zuge der frühzeitigen Benachrichtigung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und über die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend Anlage 8 entschieden.**
- b) **Der Entwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Obere Reuten“ und die Örtlichen Bauvorschriften vom 21.07.2026 werden festgestellt.**
- c) **Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Benachrichtigung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.**