

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 053/2026

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

Beratungsfolge

Gemeinderat

21.07.2026

Gegenstand der Vorlage

**Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf dem Ösch III + IV - Zusammenlegung,,
- 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 Firma Werner Wohnbau, eine seit vielen Jahren im schlüsselfertigen Bau von Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern sowie Senioren und- Pflegeimmobilien erfolgreich tätige Unternehmung, plant an ihrem Stammsitz in Niedereschach die Errichtung einer Produktionshalle zur Herstellung von Fertigteil-Holzfassadenelementen.

Die Firma beabsichtigt massiv in den nachhaltigen Holzfassadenbau zu investieren, um dadurch unabhängig von anderen Produzenten sein zu können und um die Verwendung von erheblich klimaschädlicheren Ausgangsprodukten wie bspw. aus der Betonwirtschaft reduzieren zu können. Dadurch wird sich der CO2-Fußabdruck der Unternehmung deutlich verbessern.

Die Gemeinde Niedereschach steht der Maßnahme positiv gegenüber und unterstützt die Unternehmung in ihrer nachhaltigen und ressourcenschonenden Unternehmensstrategie mit der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung vom 27.10.2025 gefasst und das Verfahren somit förmlich eingeleitet.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren soll wie beschrieben somit die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten gewerblichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung auf den Gesamtflächen von „Ösch III“ und „Ösch IV“ schaffen.

Die Planfläche befindet sich am südlichen Gebietsrand von Niedereschach und grenzt im Westen an das bereits erschlossene und weitestgehend aufgesiedelte Gewerbegebiet „Auf dem Zimmermann“ an. Im Norden schließt der Lohnweg an und im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von rund 4,5 ha umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn.: 1490 (Teilfläche), 1497 (Weg), 1500/2 (Teilfläche), 1512 (Teilfläche, Weg), 1500, 1500/1, 15000/3, 1500/4 und 1497/1 (Weg).

Begründung:

Das Plangebiet umfasst bis dato die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Ösch III“ und „Ösch IV“. Im Zuge der Planungsabsichten ist die Zusammenlegung der beiden Pläne sinnvoll, um das Bauvorhaben planungsrechtlich abzusichern und um die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu modernisieren.

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), Verkehrsuntersuchung und Schallschutzgutachten).

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 27.10.2025 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Auf dem Ösch III und IV - Zusammenlegung“ beschlossen. Gleichzeitig hat der Gemeinderat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingeleitet. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde in der Zeit vom 10.11.2025 bis 12.12.2025 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 des Umweltberichts und der Kompensationsmaßnahmen
- Übernahme der grünordnerischen Festsetzungen in die Textteile und in die 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 mit Flächen zum Schutz vor Naturgewalten und um eine Lärmschutzwand
- Ergänzung der Begründung zum Starkregen etc.

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 „Auf dem Ösch III und IV - Zusammenlegung“ kann folgender Planskizze entnommen werden.



Anlagen:

1. *Bebauungsplan GE „Auf dem Ösch III und IV - Zusammenlegung“ – zeichnerischer Teil*
2. *Bebauungsplan GE „Auf dem Ösch III und IV - Zusammenlegung“ – Satzungstext*
3. *Bebauungsplan GE „Auf dem Ösch III und IV - Zusammenlegung“ – textliche Festsetzungen*
4. *Bebauungsplan GE „Auf dem Ösch III und IV - Zusammenlegung“ – Begründung*
5. *Umweltbericht*
6. *Verkehrsuntersuchung*
7. *Schallschutzgutachten*
8. *Abwägungssynopse frühzeitige Beteiligung*

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 „Auf dem Ösch III und IV - Zusammenlegung“ 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.