

**Schwarzwald-Baar-Kreis**

**Begründung  
gemäß § 2a BauGB**

**zum**

**Bebauungsplan  
Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen II“**

**Öffentliche Auslegung**

**01.04.2025**

**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**

- 6.1 Staub- und Lärmimmissionen
- 6.2 Lärm
- 6.3 Verkehr

## **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 Fläche für die Wasserwirtschaft
- 7.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen

## **II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- 1.1 Dächer und Fassaden
- 1.2 Einfriedungen
- 1.3 Werbeanlagen
- 1.4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

### **Anlagen:**

- 1. Entwurf Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung und Biotopausnahmeantrag (Quelle: Faktorgrün)

# I BEGRÜNDUNG

## 1 Allgemeines

### 1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Der ausgewiesene Planungsraum ist im Kernort Niedereschach einer der letzten zur Verfügung stehenden Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe in der Gesamtgemeinde Niedereschach.

Bei der Zuteilung von Grundstücken für Gewerbebetriebe liegt die Gemeinde Niedereschach in Konkurrenz zu den Kommunen in der näheren Umgebung. Da derzeit keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen, besteht die Gefahr, dass ortsansässige Betriebe umsiedeln und Niedereschach verlassen.

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen dient in aller erster Linie der Stabilisierung und Entwicklung der örtlichen Wirtschaft. V.a. ortsansässigem Gewerbe soll Raum für eine Umsiedlung und Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung gegeben werden.

Das Anwerben externer Betriebe, die sich potentiell auf der Fläche ansiedeln könnten, steht für die Gemeinde Niedereschach nicht im Vordergrund.

Gegenstand dieser Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes.

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

Folgende konkrete Ziele werden mit der Planaufstellung verfolgt:

- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und nachhaltige Stärkung des Gewerbebestands Niedereschach durch 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 das bestehende Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen I“
- Komfortable verkehrliche Erschließung durch die zusätzliche Anbindung an die übergeordnete Landesstraße L 423 mittels eines Kreisverkehrsplatzes.
- 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 Natur- und Artenschutzes und der Landespflge 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 aufgegebene Flächen zu entsiegeln und der Natur zurückzuführen oder für andere Nutzungen zu mobilisieren, um den Verbrauch zusätzlicher Freiflächen zu minimieren.

In der Gemeinde Niedereschach stehen derzeit nur noch wenige Gewerbeflächen zur Verfügung, um v.a. den Wunsch ortsansässiger Betriebe für eine Erweiterung oder Umsiedlung in Niedereschach zu befriedigen.

Das rund 7,6 ha große geplante Gewerbegebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

## **1.3 Lage im Siedlungsgefüge**

Das Plangebiet liegt westlich der L 423 (Villingen-Schwenningen – Rottweil) am südlichen Gebietsrand von Niedereschach und schließt im Norden direkt an das vorhandene Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen I“ und dessen vorhandene gewerbliche Bebauung an. Im Osten, jenseits der L 423, befinden sich die bereits



### Landesentwicklungsplan

Gemäß 3.1.9 Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand zu orientieren. Im vorliegenden Fall befindet sich der ausgewiesene Standort unmittelbar im Anschlussbereich zur bestehenden Bebauung, so dass der oben geschilderte Grundsatz des LEP's erfüllt ist.

### Natura 2000 Vogelschutzgebiet

Die südlichen Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb des Vogelschutzgebietes („Baar“). Die Eingriffe müssen durch die Schaffung von Ersatzhabitaten ausgeglichen werden.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen ist der Standort als "Gewerbefläche" ausgewiesen.



*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 Vogelbrutkartierung durchgeführt. Zur Untersuchung der Verträglichkeit mit dem Vogelschutzgebiet „Baar“ ist eine Natura 2000-Prüfung zu erstellen.

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	Fläche für die Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	Sondergebiet Reiten und Camping
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	Offenlandbiotopp Hecke „Hinter der Leimgrube“
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	Vogelschutzgebiet „Baar“ (Teilbereich)
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	WSG 325.038 „ZV Keckquellen“ Zone IIIA (Teilbereich)
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> )	
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	Landesstraße L 423



### 3 Plangebiet

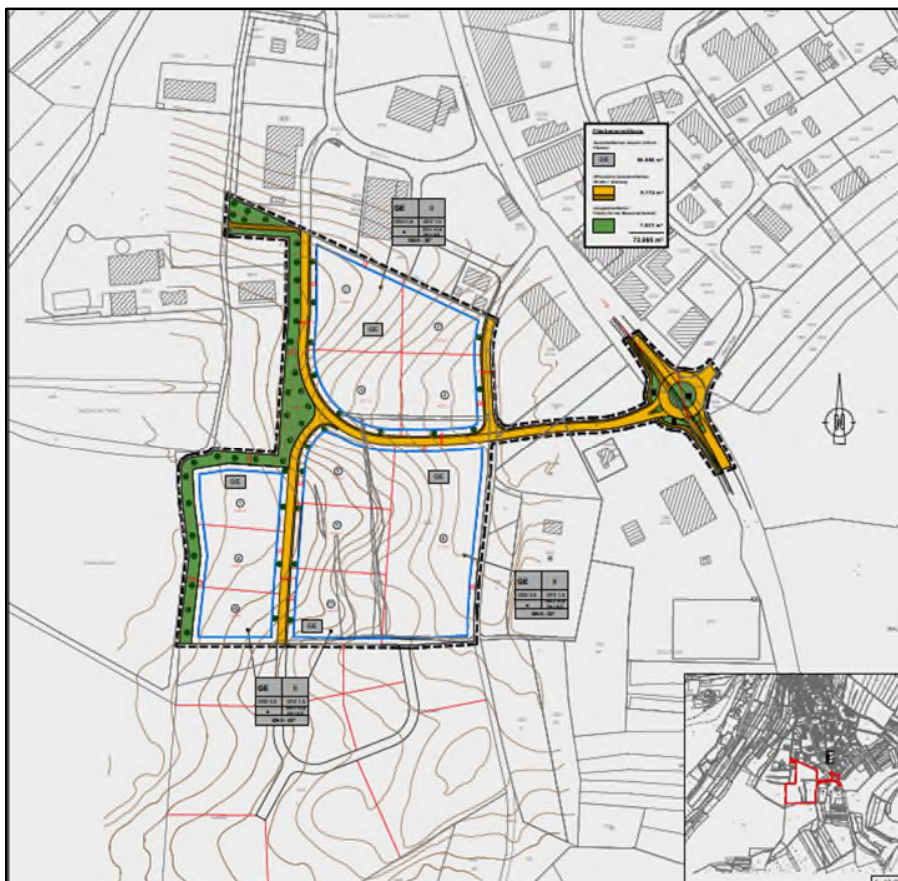
#### 3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Die Planfläche befindet sich südlichen Gebietsrand von Niedereschach und grenzt im Norden an das bereits erschlossene und weitestgehend aufgesiedelte Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen“ an. Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden befindet sich in der Fortfolge ein Waldgebiet. Im Osten verläuft die Landesstraße L 423.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von rund 7,6 ha und umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn.: 1630 (Teilfläche), 1595 (Weg), 1598 (Teilfläche), 1579 (Weg), 1569 (Teilfläche, Weg), 1608/1 (Teilfläche), 1550 (Teilfläche) und 1601 (Teilfläche).

Hierbei entfallen ca. 55.200 m<sup>2</sup> an Gewerbeflächen, ca. 11.000 m<sup>2</sup> an öffentlichen Verkehrsflächen und ca. 10.000 m<sup>2</sup> an öffentliche Grünflächen.

Die Höhenlage variiert zwischen 710 und 725 m ü. NN, bei einem mittleren Gefälle von West nach Ost von ca. 6,0 %.



Auszug zeichnerischer Teil (ohne Maßstab; genordet)

### 3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Gemäß des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg liegt das Plangebiet in einem schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft Vorrangflur.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Feldwege

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

- gewerbliche Bauflächen Bestand
- Sondergebiet „Reiten und Camping“
- landwirtschaftlich genutzte Flächen

### 3.3 Standortauswahl

Die Planfläche wird aktuell zum Großteil als Acker- und Wiesenfläche von einem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet. Die Grundstückseigentümer sind zum Verkauf der Flächen bereit. Entsprechend stellt die Umnutzung der Fläche ein Verlust der Ackerfläche für den landwirtschaftlichen Betrieb dar. Da aufgrund einer sinnvollen Erschließung bzw. Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes kein geeigneteres Gebiet gefunden werden konnte, wird hier der Erweiterung der Gewerbefläche gegenüber dem Verlust der Ackerfläche einen Vorrang eingeräumt.

## 4 Städtebauliche Konzeption

### 4.1 Verkehrserschließung

Die Andienung des Geländes erfolgt direkt aus der angrenzenden Landstraße L423 und durch Anbindung an das bereits erschlossene Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen“. Die Anbindung an die übergeordnete Verkehrsstraße ist mit einem ausreichend dimensionierten Kreisverkehrsplatz vorgesehen.

Ausgehend vom KVP wird einer zunächst nach Osten, dann nach Norden abknickenden Hauptachse der Anschluss an „Zwischen den Wegen I“ hergestellt. Mittels einer zweiten Anbindung an die vorhandene Erschließungsstraße „Leimgrube“ eine verkehrlich günstige Ringerschließung, auch im Übergangsbereich zu den bereits erschlossenen Flächen.

Der südliche Teil des Plangebiets wird mittels einer Ringstraße verkehrlich erschlossen, so dass sich auch hier ein günstiges Erschließungsbild ergibt.

## 4.2 Ver- und Entsorgung

### Schmutzwasserableitung:

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über den Neubau von Abwasserleitungen im Plangebiet, welche mittels einer Druckleitung an den Schmutzwasserbestand von „Zwischen den Wegen I“ angeschlossen werden.

### 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 wird in einem zentralen Regenrückhaltebecken zwischengepuffert. Der Überlauf wird an das Regenwassernetz des bestehenden Gewerbegebiets angeschlossen.

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 von Leitungstrassen, welche in den öffentlichen Straßenraum eingelegt werden. Die Leitungen werden in den Bestand von „Zwischen den Wegen I“ eingebunden und so ein Ringsystem aufgebaut..

### 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 landwirtschaftlich genutzten 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 „Zwischen den Wegen II“ 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.

Die B-Plan-Unterlagen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung werden den Entwurf des Umweltberichts enthalten.

### 5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (erstellt zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen II“)

Schon vor Aufstellungsbeschluss wurden nach einer ersten Voreinschätzung im Jahr 2017 Kartierungen der planungsrelevanten Arten(gruppen) Vögel, Reptilien und Haselmaus durchgeführt.

Eine Plausibilisierung der Revierkartierung in Bezug auf die Vögel erfolgte im Frühjahr 2022.

*Vögel:*

2017 wurden im Untersuchungsraum 40 Vogelarten erfasst, davon 15 als Gast- und 25 als Brutvogel. Neun der erfassten Arten gelten als planungsrelevant.

Da der Untersuchungsraum 2017 nur grob abgegrenzt wurde sowie die Erfassungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits fünf Jahre alt waren, wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Schwarzwald-Baar-Kreises im Frühjahr 2022 eine Plausibilisierung der Revierkartierung durchgeführt. Diese bestätigten in Bezug auf die planungsrelevanten Arten nur tw. die Ergebnisse der Kartierung von 2017.

So konnte die planungsrelevante Goldammer, die 2017 noch mit zwei Brutrevieren im Plangebiet erfasst wurde, nicht mehr innerhalb von diesem erfasst werden, sondern nur noch in angrenzenden Bereichen. In Bezug auf die mittig im Plangebiet gelegene Feldhecke hängt dies womöglich damit zusammen, dass hier 2022 ein Eichelhäher brütete. Lt. Stellungnahme der UNB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan müsste ein Nichtvorkommen einer ehemals nachgewiesenen Art bei gleichbleibenden Lebensraumbedingungen jedoch mind. 2 Jahre hintereinander nachgewiesen

werden, um die Art von Maßnahmen auszunehmen. Daher wurden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Bezug auf die Goldammer vorsorglich mit betrachtet.

Als weitere planungsrelevante Art wurde wiederholt auch 2022 der Rotmilan bei der Nahrungssuche als Gastvogel (Überflug) beobachtet. Als Gastvögel wurden 2022 zudem die planungsrelevanten Arten Turmfalke, Schwarzmilan und Mäusebussard erfasst.

Rodungen von Gehölzen im Plangebiet sind daher nur außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 01.10. – 29.02. vorzunehmen.

Der Verlust der Feldhecken als geschütztes Biotop ist gleichartig auszugleichen. Der Ausgleich soll auf dem Flurstück 1275 der Gemeinde Niedereschach erbracht werden und liegt in ca. 1 km Entfernung zum Eingriffsort. Durch Neupflanzung einer Feldhecke in gleicher Größe (ca. 1.230 qm) kann sowohl der Verlust der Biotope ausgeglichen als auch ein Ausgleich für die Goldammer geschaffen werden. Die Neupflanzung hat ein Jahr vor der Entfernung der Hecken, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeitbeschränkung, zu erfolgen (CEF-Maßnahme).

Unter Beachtung der genannten Maßnahmen sind Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen.

Andere Vogelarten, unabhängig davon, ob planungsrelevant oder nicht, sind bei Rodungen außerhalb der Brutzeit durch das Vorhaben in Bezug auf die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BnatSchG nicht betroffen.

#### *Reptilien:*

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind ausgeschlossen, da keine Reptilien im Plangebiet nachgewiesen wurden.

#### *Haselmaus:*

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind ausgeschlossen, da keine Haselmäuse im Plangebiet nachgewiesen wurden.

### **5.3 Natura 2000-Verträglichkeitsrechtliche Überprüfung (erstellt zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen II“)**

Das gesamte Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans umfasst ca. 7,63 ha. Das Plangebiet wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und liegt mit ca. 4,58 ha im Vogelschutzgebiet (VSG) „Baar“.

Im Rahmen der Prüfung betrachtet wurden das Plangebiet selbst so-wie seine nähere Umgebung.

Eine Zerstörung von Bruthabitaten ist ausgeschlossen, innerhalb des Plangebietes und seiner näheren Umgebung konnten keine Zielarten des VSG als Brutvögel nachgewiesen werden.

Als Nahrungsflächen gehen innerhalb des VSG Flächen im Umfang von ca. 4,46 ha für Milane (insbesondere Rotmilan, aber auch Schwarzmilan) verloren,

darunter 1,51 ha Grünland und 2,95 ha Acker. Der Verlust dieser Flächen wird durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen ausgeglichen.

Aufgrund unterschiedlicher Wertigkeit als Nahrungshabitat ist der Verlust des Grünlands im Verhältnis 1:1 (15.100 m<sup>2</sup>) auszugleichen, der Acker im Verhältnis 1:0,5 (14.750 m<sup>2</sup>), d. h. insgesamt 29.850 m<sup>2</sup>. Dies kann als Grünland oder niedrig bewachsene Ackerflächen (Luzerne, Klee, Ackergras) erfolgen, somit Flächen, die sich als besonders geeignet als Nahrungsflächen für den Rotmilan herausgestellt haben.

Als Ausgleich für die entfallene Nahrungsfläche wird die Ökokontomaßnahme Schlietshalde der Gemeinde Niedereschach herangezogen. Es handelt sich um ein ehemals verbuschtes Areal, in ca. 750 m nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet, innerhalb desselben Vogelschutzgebietes (Flurstück Nr. 1167). Das Flurstück wurde im Jahr 2018 auf einer Fläche von ca. 18.581 m<sup>2</sup> entbuscht und wird seither vorwiegend durch Schafe offengehalten. Durch Enthurstung und Beweidung wurde die Fläche dem Rotmilan zugänglich gemacht und kann nun auf ca. 2,9 ha dem Rotmilan als Nahrungshabitat dienen. Die Maßnahmenzuordnung wurde vorab mit der UNB abgestimmt.

Aufgrund der vorgesehenen Schadensbegrenzungsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung des VSG „Baar“ in Bezug auf seine Erhaltungsziele und Zielarten (Rot- und Schwarzmilan) vermieden werden. Eine Prüfung der Summation entfällt damit.

#### 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 zum Verlust der geschützten Feldhecke (CEF 1):* Der Verlust der geschützte Feldhecke, in der die Goldammer 2017 nachgewiesen wurde, ist gleichartig auszugleichen. Der Ausgleich soll auf dem Flurstück 1275 der Gemeinde Niedereschach erbracht werden und liegt in ca. 1 km Entfernung zum Eingriffsort. Durch Neupflanzung einer Feldhecke in gleicher Größe (ca. 1.230 qm) kann sowohl der Verlust der Biotope ausgeglichen als auch ein Ausgleich für die Goldammer erbracht werden. Die Neupflanzung hat ein Jahr vor der Entfernung der Hecken, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeitbeschränkung, zu erfolgen. Siehe dazu Kap. 6.5.3 sowie im Detail ANL 3 Biotopausnahmeantrag, faktorgruen 01.04.2025.

*Maßnahme 2: Ökokontomaßnahme Schlietshalde, Flurstück 1167, Gemarkung Niedereschach:*

Mehr als die Hälfte des Plangebietes liegt innerhalb des Vogelschutzgebietes „Baar“. Das Plangebiet ist Nahrungshabitat insbesondere für Rot- und Schwarzmilan. Zum Vorhaben wurde daher eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erstellt. Die durch die Planung verlorengelassene Nahrungsfläche soll gleichwertig ausgeglichen werden. Insgesamt sind 2,9 ha auszugleichen. Dies kann als Grünland oder niedrig bewachsene Ackerflächen (Luzerne, Klee, Ackergras) erfolgen.

Als Ausgleich für die entfallene Nahrungsfläche für den Rotmilan wird die baurechtliche Ökokontomaßnahme, Schlietshalde der Gemeinde Niedereschach herangezogen. Es handelt sich um ein ehemals verushtes Areal, in ca. 750 m nordwestlicher Entfernung zum Plangebiet, innerhalb desselben Vogelschutzgebietes (Flurstück Nr. 1167).

Das Flurstück 1167 hat eine Gesamtfläche von knapp 5 ha, wovon ca. 34 000 m<sup>2</sup> als ehemalige Weidefläche dienen. Um die Fläche als Ökokontomaßnahme anzuerkennen, wurden im Jahr 2018 ca. 18.581 m<sup>2</sup> zusätzlich entbuscht. Seitdem werden ca. 2,9 ha der Fläche durch Schafe, tw. auch Ziegen, beweidet, vgl. Abb. 4 und dauerhaft offengehalten. Durch die Enthurstung wurde die Fläche dem Rotmilan zugänglich gemacht und kann nun als Gesamtfläche dem Rotmilan als Nahrungshabitat dienen. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am 19.12.2024 wird die Maßnahme als Ausgleichsfläche für den Rotmilan anerkannt. (s. ANL 2: Untersuchung der Verträglichkeit mit dem Vogelschutzgebiet „Baar“, faktorgruen, 01.04.2025).

*Maßnahme 3: 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 Kieferschirm erhalten bleiben. Durch die Erstpflege 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
Staub- und Geruchsmissionen	Ggfs. betroffen durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
Starkregenereignisse	Topografisch betroffen
Altlasten	-
Überschwemmungsgebiete	-

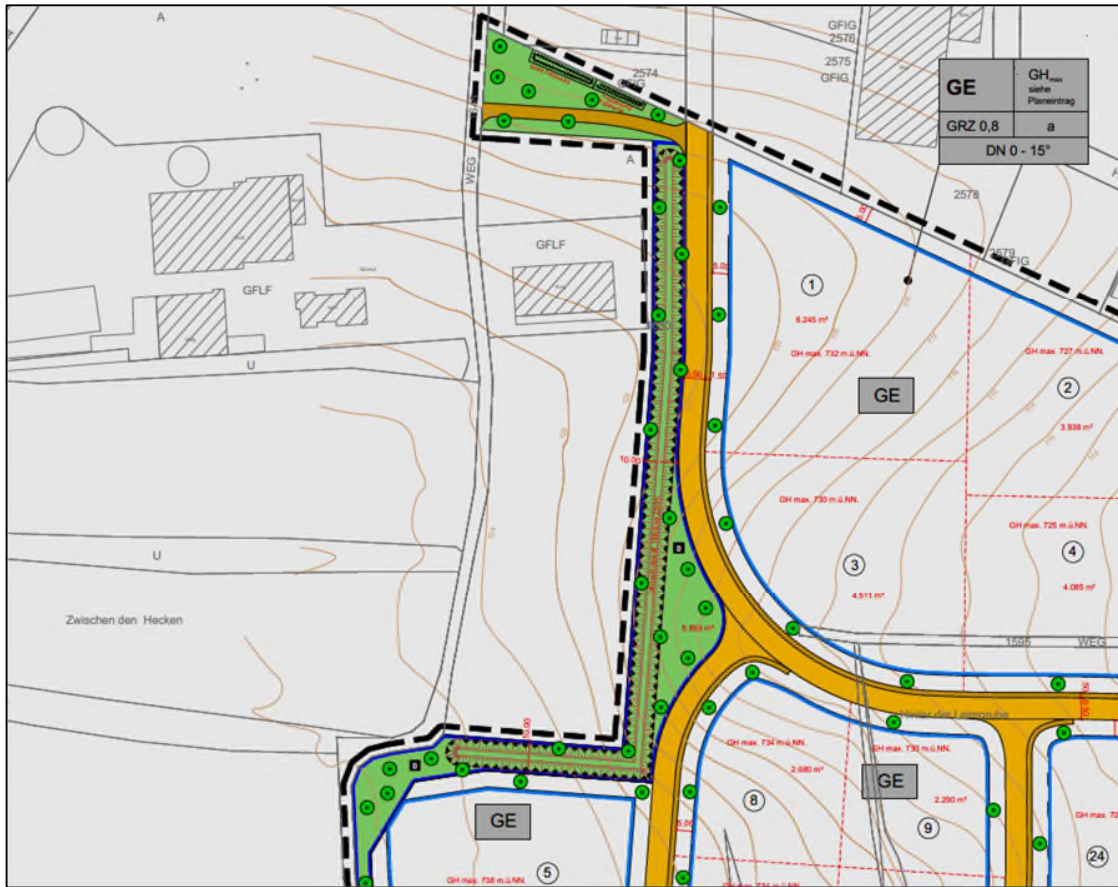
### 6.1 Staub- und Geruchsmissionen

Mit Staub- und Geruchsmissionen durch den Betrieb auf den angrenzenden Ackerflächen im Plangebiet ist zu rechnen. Allerdings ist es gängige Praxis, dass zu entwickelnde Außenbereichsflächen an landwirtschaftliche Flächen angrenzen. Zum Schutz wird entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Eingrünung mit Hecken vorgesehen.

### 6.2 Lärm

Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen wird am westlichen Gebietsrand ein Lärmschutzwall in Erdbauweise errichtet. Dieser dient im Wesentlichen dem Schutz der östlich gelegenen Hofstelle.



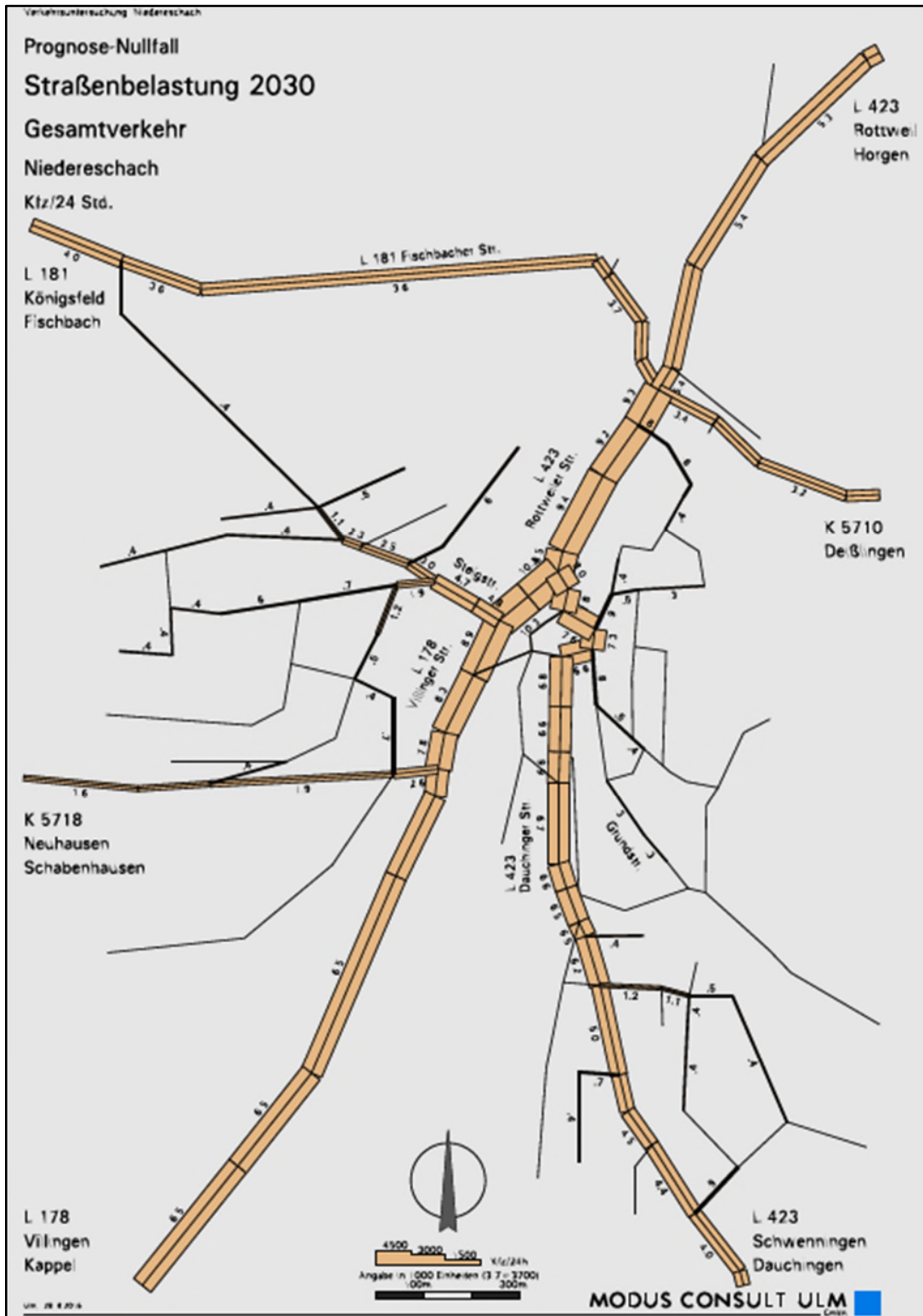


Lärmschutzwand im Grünstreifen am westlichen Gebietsrand

### 6.3 Verkehr

Der durch das Plangebiet entstehende Ziel- und Quellverkehr wird direkt auf die angrenzende übergeordnete Landesstraße L 423 abgeleitet und werden von hier in Richtung Ortsmitte und Dauchingen weitergeführt.

Laut einer Verkehrsuntersuchung (Modus Consult aus dem Jahr 2016) liegt am Ortseingang Niedereschachs im Untersuchungsjahr 2016 eine Verkehrsbelastung von 3.700 Kfz/24h vor. Im Prognosejahr 2030 steigt das Verkehrsaufkommen durch allgemeine Effekte (Motorisierungsgrad etc.) und der Prognosefläche von „Zwischen den Wegen II“ auf 4.000 Kfz/24h. Diese Steigerung, auch unter Berücksichtigung des Prognosezeitraums, der auch allgemeine Steigerungen berücksichtigt, ist aus Sicht der Gemeinde als noch verträglich zu bezeichnen.



Verkehrsuntersuchung (Modus Consult): Prognosezeitraum 20230

## 7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die in § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Nutzungen (Lagerhäuser, Speditionen, Fuhrunternehmen, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Der Ausschluss dieser Anlagen erfolgt im Wesentlichen unter dem Aspekt, dass das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von produzierendem Gewerbe liegen soll. Betriebe, die große Flächen in Anspruch nehmen und zusätzliche Verkehre generieren wie Speditionen, Tankstellen etc. decken sich nicht mit diesem Ansatz und werden daher ausgeschlossen. Anlagen für sportliche Zwecke werden auch aufgrund des hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Die örtliche Versorgung ist durch bereits angesiedelte Betriebe in Niedereschach bereits gedeckt und an dieser Stelle nicht erforderlich. Vergnügungsstätten passen nicht in die Siedlungsstruktur Niedereschachs und sind daher unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, um diesem Personenkreis Wohnen und Arbeiten an einem Standort zu ermöglichen.

Weiterhin sollen Anlagen für soziale Zwecke wie Kindergärten, Kindertagespflegestätten, Kinderkrippen etc. ausnahmsweise zulässig sein, um den Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu eröffnen ihre Betriebe attraktiv für Eltern zu machen. Dadurch kann dieses Mitarbeitern ein Angebot unterbreitet werden, Beruf und Familie deutlich besser miteinander vereinbaren und um weiterhin am Arbeitsleben teilhaben zu können.

### 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 wird bezogen auf Normalhöhennull (NHN, DHHN2016) festgesetzt, die sich an den geplanten Fahrbahnhöhen orientiert. 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 weiterführende Festsetzung hinsichtlich der Geschossigkeit, maximalen First- und Traufhöhen 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 100 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 Anbindung an die übergeordnete Landesstraße L 423 erfolgt mittels eines Kreisverkehrsplatzes, so dass eine möglichst reibungslose Zu- und Abfahrt ermöglicht werden kann. Sämtliche Erschließungsstraßen werden mit fahrbahnbegleitenden Gehwegen ausgestattet.

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.

Entlang des westlichen Gebietsrands wird ein im Mittel 10 m breiter Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Dieser wird zusätzlich mit einem Lärmschutzwall in Erdbauweise ausgestattet, um das angrenzende landwirtschaftliche Anwesen vor Einwirkungen durch Lärm zu schützen-

## **7.8 Flächen für die Abwasserentsorgung (Regenrückhaltung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Die Festsetzungen dienen der Regenwasserbewirtschaftung und sollen die Überlaufmengen entsprechend drosseln. Das Becken ist in Erdbauweise konzipiert.

## **7.9 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.

Die Umweltprüfung ergibt, dass den Schutzgütern Boden, Wasser und Arten und Biotope besondere Bedeutung zukommt, Eingriffe in das Grundwasser (Lage innerhalb von Wasserschutzgebieten) jedoch durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können, so dass kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser verbleibt.

Für den Bebauungsplanvorentwurf wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entsprechend der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg erstellt. Entsprechend der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verbleibt nach Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich im Plangebiet ein rechnerisches Defizit von insgesamt 818.445 Ökopunkten.

Im Plangebiet wurden 2017 Kartierungen zu Vögeln durchgeführt. Dabei konnten Bruthabitate für weitverbreitete und planungsrelevante Vogelarten, insbesondere die Goldammer als planungsrelevante Brutvogelart mit zwei Revieren, nachgewiesen werden. Darüber hinaus wird das Plangebiet als Jagdhabitat von Milanen genutzt.

Bei der 2022 durchgeführten Kartierungen konnte die Goldammer nicht mehr als Brutvogel im Plangebiet erfasst werden. Lt. Stellungnahme der UNB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan müsste ein Nichtvorkommen einer ehemals nachgewiesenen Art bei gleichbleibenden Lebensraumbedingungen jedoch mind. 2 Jahre hintereinander nachgewiesen werden, um die Art von Maßnahmen auszunehmen. Daher wurden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Bezug auf die Goldammer vorsorglich mitbetrachtet.

Das Plangebiet liegt teilweise (mehr als die Hälfte) im Vogelschutzgebiet „Baar“ (Nr. 8017441). Zum Vorhaben wurde daher eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erstellt. Diese ergab, dass sich bei Durchführung von geeigneten Schadensbegrenzungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen der Ziele des Vogelschutzgebietes bzw. deren Zielarten ergeben. Für den Ausgleich wird die Ökokontomaßnahme Schlietshalde herangezogen. Durch eine Enthurstung wurde eine ehemalige Weidefläche dem Rotmilan wieder zugänglich gemacht und kann nun als Gesamtfläche dem Rotmilan als Nahrungshabitat dienen. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am 19.12.2024 wird die Maßnahme als Ausgleichsfläche für den Rotmilan anerkannt.

Vollständig innerhalb des Plangebietes liegt das geschützte Offenlandbiotop „Hecken 'Hinter der Leimgrube' S Niedereschach“ (Nr.178173260066), das aus einer großen und einer kleinen Feldhecke besteht (ca. 1230 qm). Für die

Entfernung von diesem ist ein Antrag auf Ausnahme bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen und das Biotop gleichartig auszugleichen. Der Ausgleich soll 1:1 auf dem Flurstück 1275 Gemarkung Niedereschach erfolgen. Da bei diesem Ausgleich der Habitatverlust der Goldammer mitbetrachtet wird, hat die Pflanzung ein Jahr vor dem Eingriff zu erfolgen (CEF-Maßnahme).

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



## II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

#### 1.1 Dächer und Fassaden

Dächer sind in ihrer Form und Neigung freibleibend festgesetzt, um eine größtmögliche Flexibilität für die Gewerbetreibenden zu ermöglichen.

Es eine Begründung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern 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 kann eine Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und dem allgemeinen Wohlbefinden beitragen. Auf einem begrünten Dach könnte zudem Lebensraum für Tiere und Pflanzen angeboten.

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

#### 1.2 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.

#### 1.3 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 25% 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.

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.

#### **1.4 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.

Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, 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.

Niedereschach, XX.XX.2025

Martin Ragg  
Bürgermeister