

Gemeinde Niedereschach
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Bebauungsplan-Sammelverfahren zur
„Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke in Gewerbegebieten“**

Verfahren nach § 13 BauGB

in Niedereschach

BEGRÜNDUNGEN

Fassung vom 12.06.2026

Satzung



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	1
2.2 Geltungsbereiche der betroffenen Bebauungspläne.....	3
3. Art des Verfahrens.....	4
4. Ziele und Zwecke der Planung.....	4
5. Bebauungsplan-Änderung.....	5
5.1 Regelung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete.....	5
5.2 Bisher getroffene Festsetzungen in Bezug auf § 8 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und geplante Änderung in den betroffenen Bebauungsplänen.....	5
6. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
6.1 Ausnahmeregelung:.....	8
6.2 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen.....	9
7. Örtliche Bauvorschriften.....	10

1. Planerfordernis

In Deutschland fehlen - trotz des gesetzlichen Anspruchs - aktuell 430.00 KITA-Plätze. Dies hat für Unternehmen weitreichende negative Auswirkungen auf die Gewinnung 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 aufzunehmen 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. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Die Plangebiete der zu ändernden Bebauungspläne befinden sich im südlichen Siedlungsbereich von Niedereschach.

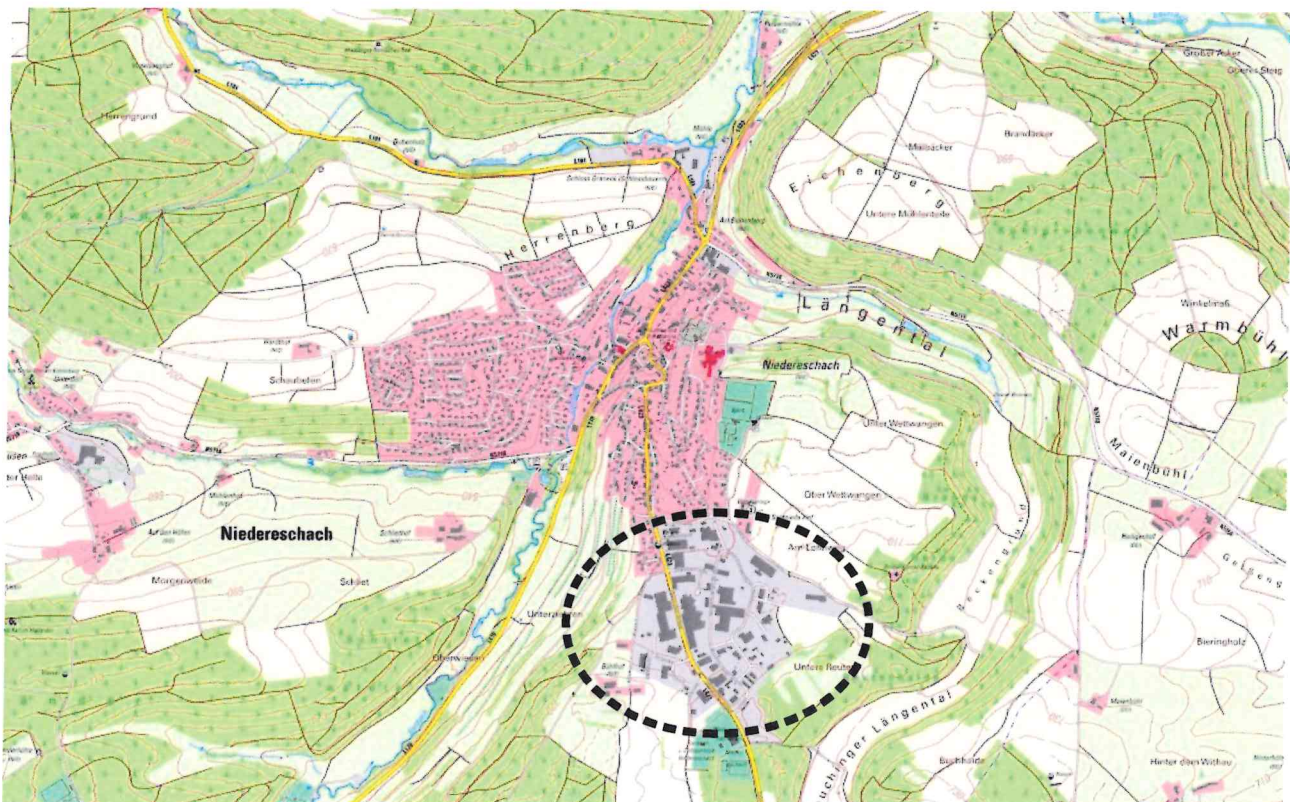


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage der Bebauungspläne (schwarz gestrichelte Linie)

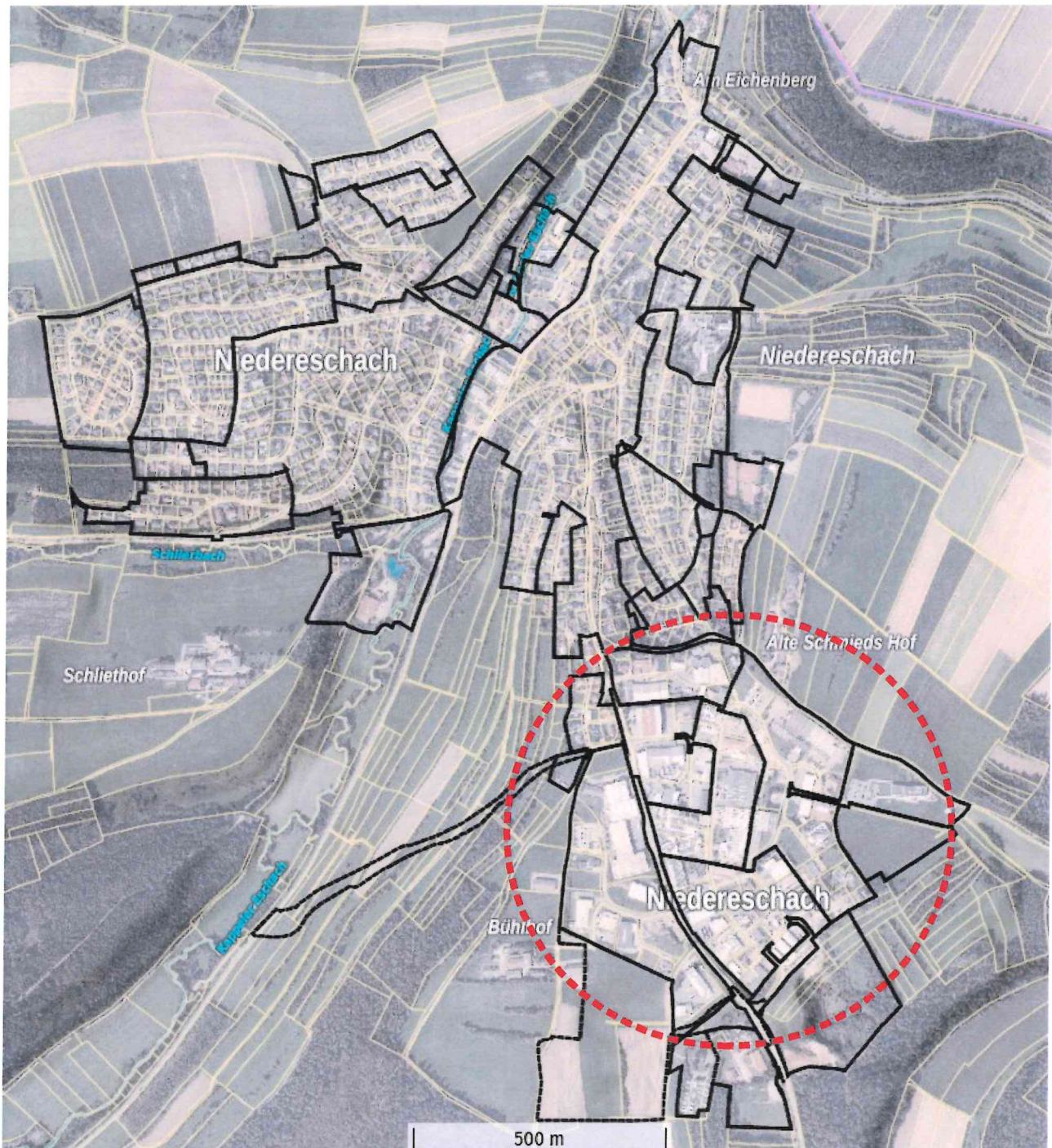


Abb. 2-2: Übersichtskarte zur Lage der Bebauungspläne (rot gestrichelte Linie, Quelle: www.geoportal-bw.de)

2.2 Geltungsbereiche der betroffenen Bebauungspläne

Die Geltungsbereiche der zu ändernden Bebauungspläne sind in der nachfolgenden Abbildung zusammenfassend dargestellt:

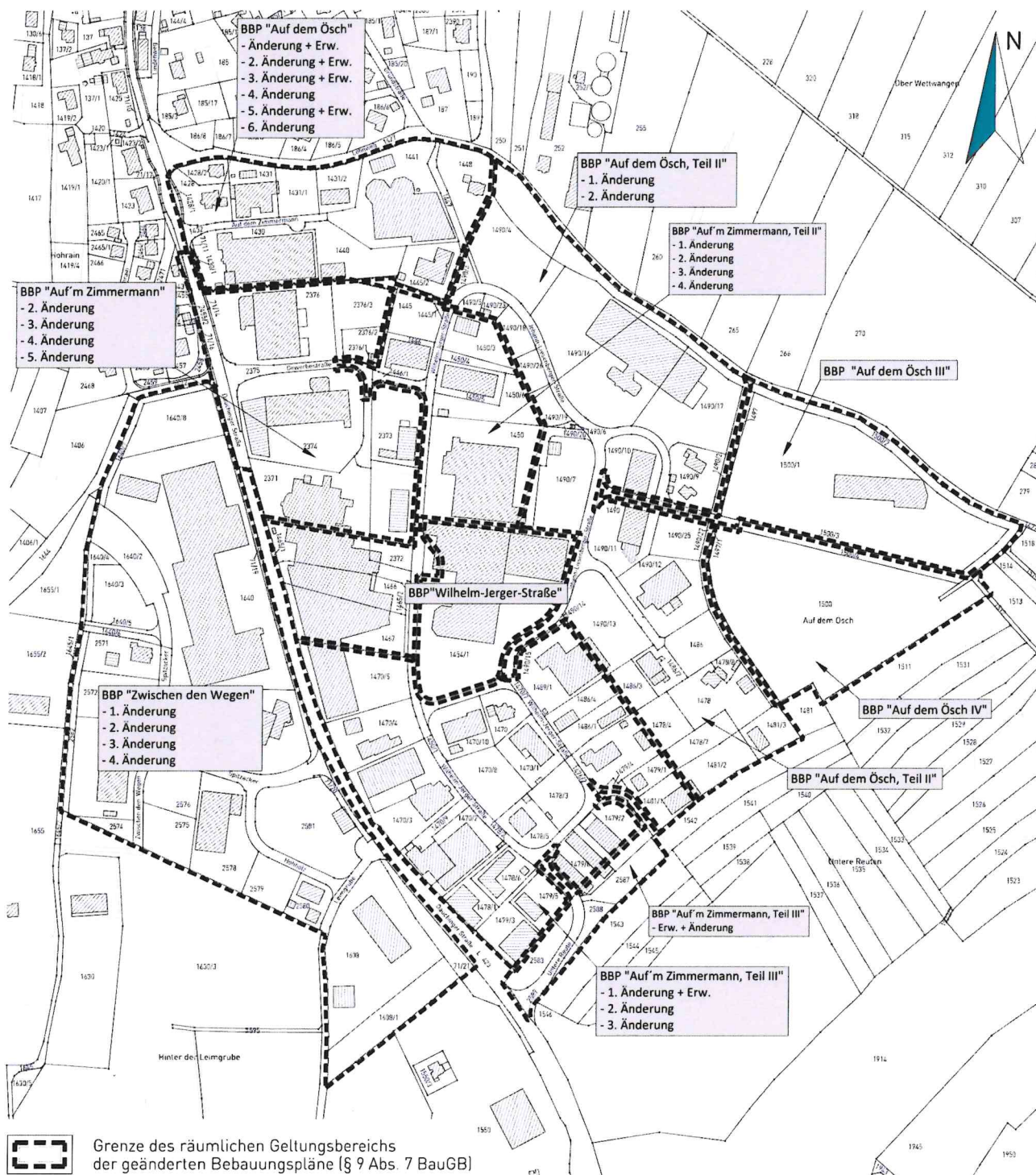


Abb. 2-3: Geltungsbereiche der durch das vorliegende Sammelverfahren geänderten Bebauungspläne

3. Art des Verfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im Vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Die Grundzüge des Bauleitplans werden durch die Planung nicht berührt.
- Durch den Zulässigkeitsmaßstab wird die Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert.
- Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht erforderlich.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ gegeben. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren, ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und ohne zusammenfassende Erklärung – durchgeführt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

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.

5. Bebauungsplan-Änderung

5.1 Regelung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete

Gemäß § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) können in Gewerbegebieten folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. **Anlagen für** kirchliche, kulturelle, **soziale** und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

5.2 Bisher getroffene Festsetzungen in Bezug auf § 8 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und geplante Änderung in den betroffenen Bebauungsplänen

Auf Grundlage von § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sollen künftig „Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen“ in den nachfolgend genannten Bebauungsplänen ausnahmsweise zulässig sein.

Die bisherigen Festsetzungen und Regelungen in Bezug auf § 8 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO für die betroffenen Bebauungspläne sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt und der geplanten Änderung gegenüber gestellt.

Bebauungsplan (BBP)	Regelung nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	bisher geltende Festsetzung (wird aufgehoben)				neue geänderte Festsetzung
		allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	nicht zulässig	derzeit nicht festgesetzt ^{1*}	ausnahmsweise zulässig
BBP „Auf dem Ösch“ vom 19.08.1982 inkl. 6 Änderungen (B, § 2 der Bebauungsvorschriften)	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	☒	☐	☐	☐	
	Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen					☒
BBP „Auf dem Ösch, Teil II“ vom 28.01.1999 inkl. 2 Änderungen (II., § 2 der Bebauungsvorschriften)	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	☐	☐	☒	☐	
	Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen					☒

1 *Deshalb gilt die gesetzliche Regelung: „ausnahmsweise zulässig“

Bebauungsplan (BBP)	Regelung nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	bisher geltende Festsetzung (wird aufgehoben)				neue geänderte Festsetzung
		allgemein zulässig	ausnahms- weise zulässig	nicht zulässig	derzeit nicht festgesetzt *	ausnahmsweise zulässig
BBP „Auf dem Ösch III“ (*) vom 19.07.2012 <i>(A, Ziff. 1.1.3 der textlichen Festsetzungen)</i>	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	☐	☐	☐	☒	
	Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen					☒
BBP „Auf dem Ösch IV“ (*) vom 30.11.2017 <i>(A, Ziff. 1 der planungs- rechtlichen Festsetzungen)</i>	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	☐	☐	☒	☐	
	Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen					☒
BBP „Auf'm Zimmermann“ vom 30.04.1980 inkl. 5 Änderungen <i>(Teil B, § 2 der Bebauungs- vorschriften)</i>	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	☐	☐	☒	☐	
	Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen					☒
BBP „Auf dem Zimmermann, Teil II“ vom 01.06.1989 inkl. 4 Änderungen <i>(Teil II, § 2 der Bebauungs- vorschriften)</i>	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	☐	☐	☒	☐	
	Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen					☒
BBP „Auf dem Zimmermann, Teil III“ vom 12.07.1990 inkl. 3 Änderungen u. Erweiterung/ Änderung <i>(Teil II, § 2 der Bebauungs- vorschriften)</i>	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	☐	☐	☒	☐	
	Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen					☒

Bebauungsplan (BBP)	Regelung nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO	bisher geltende Festsetzung (wird aufgehoben)				neue geänderte Festsetzung
		allgemein zulässig	ausnahms- weise zulässig	nicht zulässig	derzeit nicht festgesetzt *	ausnahmsweise zulässig
BBP „Zwischen den Wegen“ vom 15.07.2010 inkl. 4 Änderungen (Teil A, Ziff. 1.1 und 1.2 der Textlichen Festsetzungen)	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	☐	☐	☐	☒	
	Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen					☒
BBP „Wilhelm-Jerger-Straße“ vom 12.04.2007 (§ 2 der Bebauungsvorschriften der Bebauungspläne „Auf dem Ösch II“ und „Auf 'm Zimmermann Teil II“)	Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	☐	☐	☐	☒	
	Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen					☒

* Deshalb gilt die gesetzliche Regelung: „ausnahmsweise zulässig“

(*) für die beiden Bebauungspläne „Auf dem Ösch III“ und „Auf dem Ösch IV“ läuft derzeit ein Bebauungsplan-Verfahren, das aus anderen städtebaulichen Gründen eine Zusammenlegung beider Plangebiete vorsieht. Dabei soll aber auch die städtebauliche Intention für eine ausnahmsweise Zulässigkeit von „Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendliche“ in diesem Gebiet künftig durch den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Auf dem Ösch III und IV - Zusammenlegung“ berücksichtigt werden.

Da derzeit nicht absehbar ist, wann dieses Bebauungsplan-Vollverfahren zur Zusammenlegung der beiden Bebauungspläne zur Rechtskraft geführt werden kann, sind beide vorgenannten Bebauungspläne solange Bestandteil des vorliegenden Sammelverfahrens.

Der Sachverhalt wird in der Tabelle in Ziffer 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen kenntlich gemacht.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

In allen genannten Bebauungsplänen wird lediglich die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ergänzt.

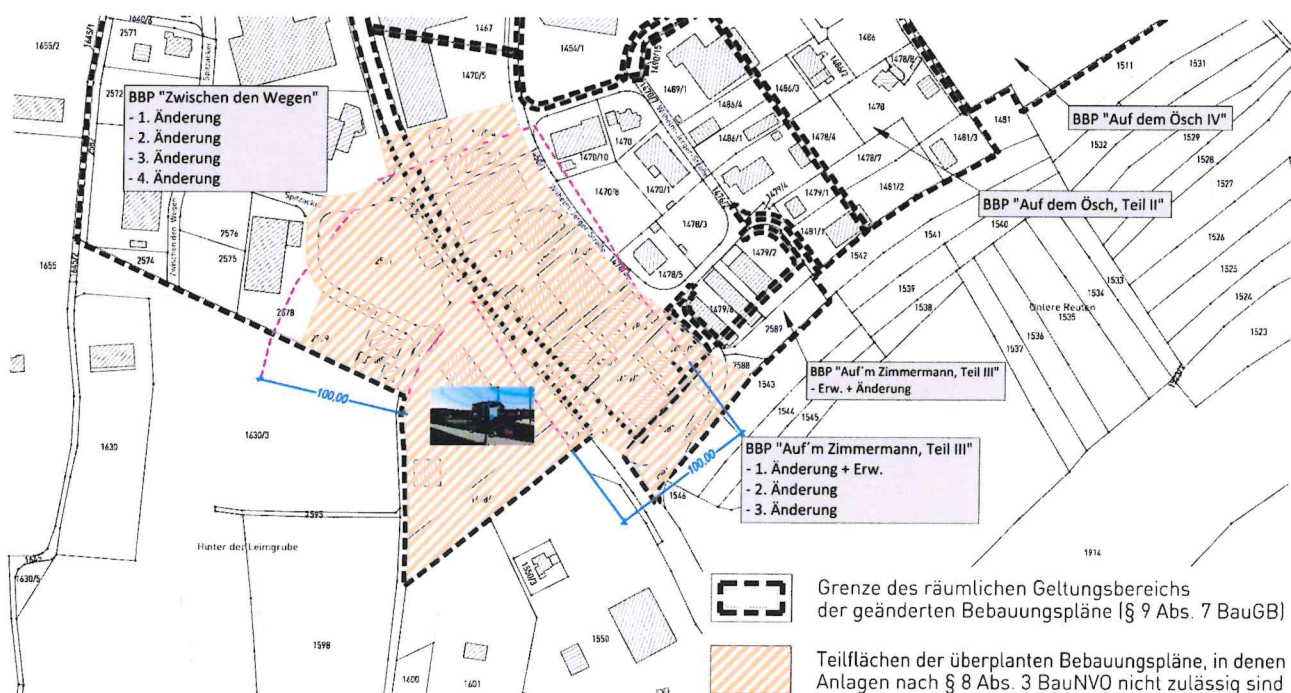
Damit sind Einrichtungen wie z.B. Kindergärten, Kindertagesstätten, Kindertagespflegestätten zulässig, um für die ansässigen Betriebe mehr Flexibilität für Mitarbeiter hinsichtlich der Vereinbarung von Familie und Beruf zu schaffen.

6.1 Ausnahmeregelung:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen den Wegen“ ist ein Teil des Betriebsgeländes eines Entsorgungsbetriebs als Industriegebiet ausgewiesen. Dies ist für die Zulässigkeit des Betriebs notwendig.

In der Anlage werden u.a. gefährliche Abfälle gelagert und behandelt. Die vorhandenen Abfälle sind teilweise nach dem Leitfaden zur Einstufung von Abfällen gemäß Anhang I der Störfall-Verordnung der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-61) störfallrelevant. In der bestehenden Genehmigungssituation werden die Mengenschwellen der Gefahrenkategorien unterschritten, sodass aktuell die Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung) nicht einschlägig ist. Eine Ansiedlung einer Kita oder ähnlicher Einrichtungen im näheren Bereich um den Betrieb lässt jedoch keine Entwicklung des Betriebsstandorts zu einem Störfallbetrieb zu. Auch eine Änderung der Rechtslage kann dazu führen, dass der Betrieb künftig den Vorgaben der 12. BImSchV unterliegt.

Der Betriebsstandort und ein Abstrahradius von 100 m sowie die davon betroffenen Flurstücke sind im nachfolgenden Planausschnitt kenntlich gemacht.



Zum Schutz des Betriebsstandorts und zur Vermeidung von künftigen Zielkonflikten werden deshalb für die betroffenen und kenntlich gemachten Flurstücke Anlagen und Einrichtungen nach § 8 Abs. 3 der BauNVO vollständig ausgeschlossen.

Zur Klarstellung wird folgende Regelung in Ziffer 2.1.1 der Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen:

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 betroffenen Bebauungspläne gilt in Bezug auf § 8 Abs. 3 der BauNVO zukünftig:

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

6.2 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen

Alle sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen und Regelungen sowie die zugehörigen Hinweise der jeweiligen Bebauungspläne gelten unverändert weiter.

7. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bzw. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aller genannten Bebauungspläne gelten unverändert weiter.

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 12.06.2026

Bearbeiter:

Ramona Surgalla, Thomas Grözingner

 **GFRÖRER**
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen
Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Niedereschach, den **28. 07. 2026**

.....
Martin Ragg (Bürgermeister)