

Gemeinde Zimmern ob Rottweil  
Landkreis Rottweil

## Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

### „Wildensteiner Straße“ in Horgen

im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

# BEGRÜNDUNGEN

Fassung vom 28.11.2024

*Entwurf*



**GFRÖRER**  
INGENIEURE

[info@gf-kom.de](mailto:info@gf-kom.de)  
[www.gf-kommunal.de](http://www.gf-kommunal.de)

## Inhaltsübersicht

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Planerfordernis.....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....</b>                       | <b>1</b>  |
| 2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....   | 1         |
| 2.2 Geltungsbereich der Satzung.....                                     | 2         |
| <b>3. Verfahrensart / Rechtsgrundlage.....</b>                           | <b>3</b>  |
| <b>4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....</b>       | <b>5</b>  |
| 4.1 Übergeordnete Planung.....   | 6         |
| 4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....              | 7         |
| <b>5. Ziele und Zwecke der Planung.....</b>                              | <b>8</b>  |
| 5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....                 | 8         |
| 5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....                                      | 8         |
| <b>6. Städtebauliche Ordnung.....</b>                                    | <b>10</b> |
| 6.1 Verkehrliche Erschließung.....                                       | 10        |
| 6.2 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....                 | 10        |
| <b>7. Umwelt- und Artenschutzbelange.....</b>                            | <b>10</b> |
| 7.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....                                 | 10        |
| 7.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....                           | 13        |
| 7.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....                              | 17        |
| <b>8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....</b> | <b>18</b> |
| 8.1 Staub- und Geruchsimmissionen.....                                   | 18        |
| 8.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen.....                      | 18        |
| <b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>                          | <b>19</b> |
| <b>10. Örtliche Bauvorschriften.....</b>                                 | <b>19</b> |
| <b>11. Anlagen.....</b>  | <b>20</b> |

## 1. Planerfordernis

Der Gemeinde Zimmern ob Rottweil liegt eine informelle Bauvoranfrage im Ortsteil Horgen vor. Aktuell existiert im vorliegenden Bereich kein Bebauungsplan, Bauvorhaben sind folglich nach § 34 bzw. 35 BauGB zu beurteilen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Bauanfrage und der Tatsache, dass auch in Zukunft mit derartigen Anfragen zu rechnen ist, soll eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung aufgestellt werden. Sie soll den Rahmen für eine maßvolle Innenentwicklung dieses dörflich geprägten Bereichs festlegen und die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine rechtssichere Beurteilung künftiger Bauvorhaben bilden. Aufgrund der bereits gegenüberliegenden Bebauung kann das Flst. 2130/5, für welches eine entsprechende Anfrage vorliegt, noch dem Innenbereich zugeordnet werden.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich in Horgen, einem Ortsteil von Zimmern ob Rottweil im Bereich der Wildensteiner Straße im südlichen Gemeindegebiet.

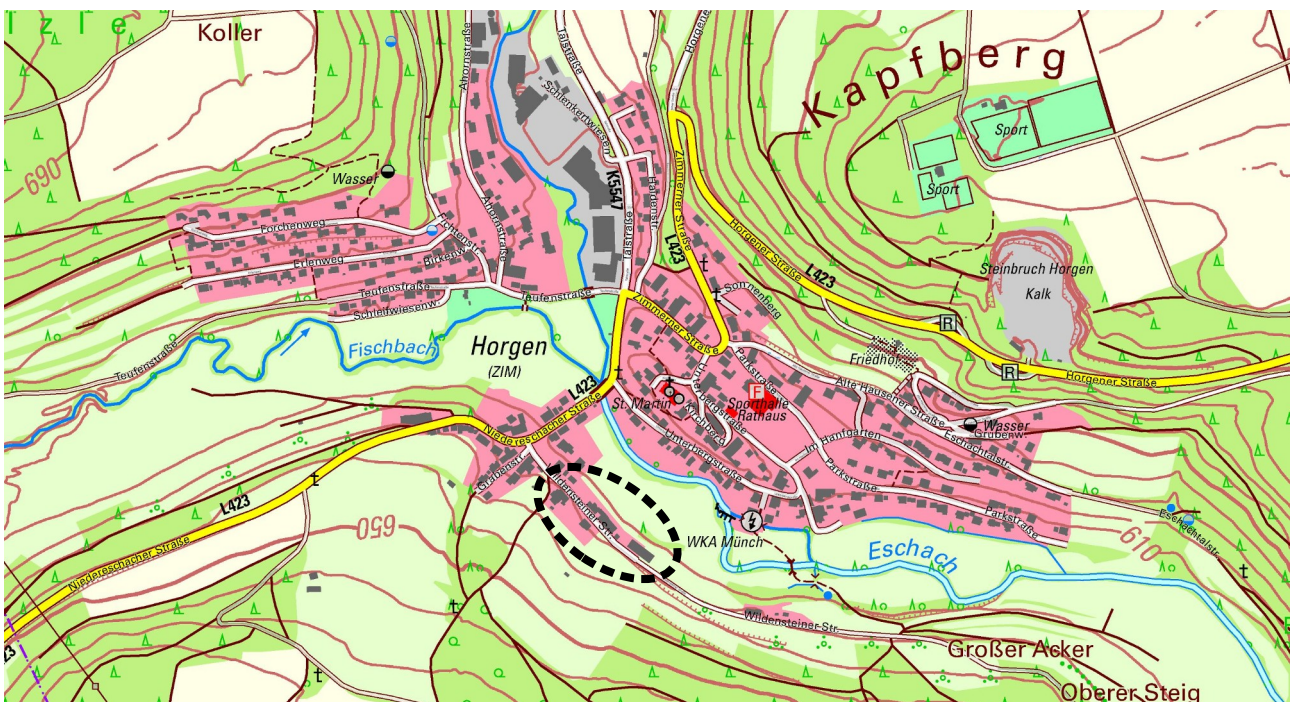


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

## 2.2 Geltungsbereich der Satzung

Der geplante Geltungsbereich der Satzung mit einer Gesamtfläche von 1,27 ha beinhaltet die Flurstücke (ganz und in Teilen) 6, 7/1, 7/2, 8, 10, 630, 719, 1647/7 2128/1 (Wildensteiner Straße) 2129/1, 2129/2, 2129/3, 2129/4, 2130/1, 2130/3, 2130/4 (Klarstellungssatzung) und 2130/5 (i.T.)(Einbeziehungssatzung).



Abb. 2-2: Geltungsbereich der Satzung „Wildensteiner Straße“

### 3. Verfahrensart / Rechtsgrundlage

---

#### 3.1 Einbeziehungssatzung

Das Flurstück 2130/5 kann in Teilen mit einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Ziffer 1 und 3 dem Innenbereich zugeordnet werden.

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- es werden nur einzelne Flächen (Grundstücke, Grundstücksteile) in Anspruch genommen
- Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Das Plangebiet schließt an bereits bestehende Bebauung an und beinhaltet teilweise best. Bebauung

- Prägung der Fläche durch die bauliche Nutzung des (direkt) angrenzenden Bereichs

Die Gemeinde sieht eine bauliche Vorprägung des Bereichs aufgrund der Bestandsbebauung und die an das Flst. 2130/5 unmittelbar angrenzende und gegenüberliegende Bebauung. Eine einseitige Bebauung wird damit vermieden.

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Die städtebauliche Entwicklung von Horgen bleibt durch die Einbeziehung von nur einem Teilflurstück in den Innenbereich weiterhin sichergestellt, da bereits unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straße eine Bestandsbebauung und im weiteren Verlauf der „Wildensteiner Straße“ eine beidseitige Bebauung vorhanden ist.

- keine Auslösung zur Pflicht einer UVP-Prüfung

Durch die Einbeziehung eines Teilgrundstücks sind keine erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Auf die artenschutzrechtliche Untersuchung und die Abhandlung der Umweltbelange wird verwiesen.

- keine Beeinträchtigung von FFH-/ Vogelschutzgebieten

Nicht betroffen, s.u.

- Zudem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Keine Beeinträchtigung durch die Erweiterung in Form einer Wohnbebauung.

Bei Einbeziehungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist eine Auseinandersetzung mit dem Eingriff erforderlich. Demnach wird für den Erweiterungsbereich (Flst. 2130/5) eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet:

Eine Ausgleichsbilanzierung wird erforderlich, wenn durch eine Bebauung Schutzgüter, Biotoptypen oder Lebensraumtypen betroffen sind. Städte und Gemeinden haben die Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung bei ihrer Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung nach §§ 13 ff. Bundes-

naturschutzgesetz (BNatSchG) verfolgt das Ziel die Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft auch außerhalb von Schutzgebieten zu erhalten. Deshalb sind Eingriffe vorrangig zu vermeiden oder ggf. durch naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen von Natur und Landschaft auszugleichen.

Der Eingriff wird unter Kapitel 7.2 überschlägig berechnet.

### **3.2 Klarstellungssatzung**

Bei den Flächen innerhalb der Klarstellungssatzung handelt es sich um Bereiche die bereits innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB) befinden. Diese werden, wie der Name schon sagt, klarstellend mit der Planung dem Innenbereich zugeordnet.

#### **3.2.1 Verfahrensart**

Es wird das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Für die Wahl des Verfahrens sind folgende Faktoren maßgebend:

- 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.

#### 4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

|  |  |   |
|--|--|---|
| Regionalplan   | Siedlungsfläche  | <input checked="" type="checkbox"/> keine Widersprüche zur Raumordnung  |
| Regionalplanfortschreibung (Stand: Entwurf 2021)                         | Wohnen und Mischnutzung (Bestand, N)   | <input checked="" type="checkbox"/> keine Widersprüche zur Raumordnung  |
| Flächennutzungsplan  | Gemischte Baufläche, geringfügig Fläche für die Landwirtschaft (Unschärfe)   |   |
| Rechtskräftige Bebauungspläne  | -  | <input checked="" type="checkbox"/> nicht vorhanden   |
| Landschaftsschutzgebiete   | -  | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen   |
| Naturschutzgebiete   | -  | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen   |
| Besonders geschützte Biotope   | Siehe FFH-Mähwiese   | <input checked="" type="checkbox"/> geringfügig betroffen   |
| FFH-Mähwiese   | Magere Flachland-Mähwiese am Graben 1, Biotop-Nr. 378173250020   | <input checked="" type="checkbox"/> geringfügig betroffen   |
| Naturdenkmal   | 1 Winterlinde, Schutzgebiets-Nr. 83250690065   | <input checked="" type="checkbox"/> betroffen   |
| Biotopverbund / Wildtierkorridor   | Biotopverbund mittlere Standorte - Kernfläche  | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen   |
| Geschützter Streuobstbestand (> 1.500 m <sup>2</sup> )                   | -  | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen   |
| Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete)                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• FFH-Gebiet Baar, Eschach und Südostschwarzwald, Schutzgebiets-Nr. 7916311</li> <li>• Vogelschutzgebiet Baar, Schutzgebiets-Nr. 8017441</li> </ul> | <input checked="" type="checkbox"/> kleinteilig tangiert<br><input checked="" type="checkbox"/> angrenzend (nicht tangiert) |
| UVP-pflichtiges Vorhaben   | -  | <input checked="" type="checkbox"/> nein  |
| Waldabstandsflächen (30 m)   | -  | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen   |
| Oberflächengewässer / Gewässerrand                                       | -  | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen   |
| Wasserschutzgebiete  | -  | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen   |
| Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> / HQ <sub>100</sub> ) | -  | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen   |
| Klassifizierte Straßen und Bahnlinien                                    | -  | <input checked="" type="checkbox"/> nicht betroffen   |



#### 4.1 Übergeordnete Planung

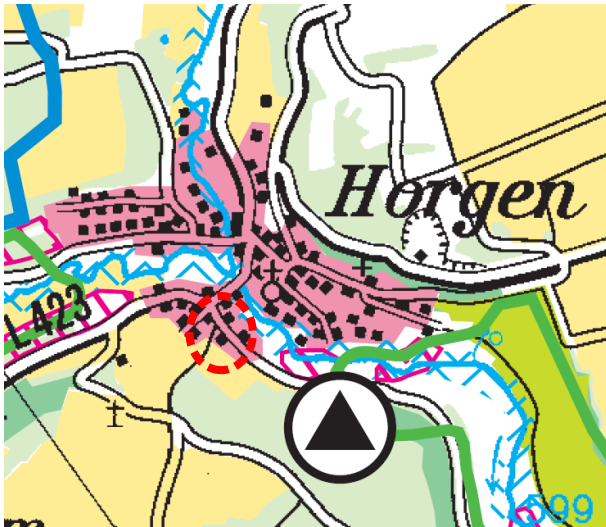


Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan

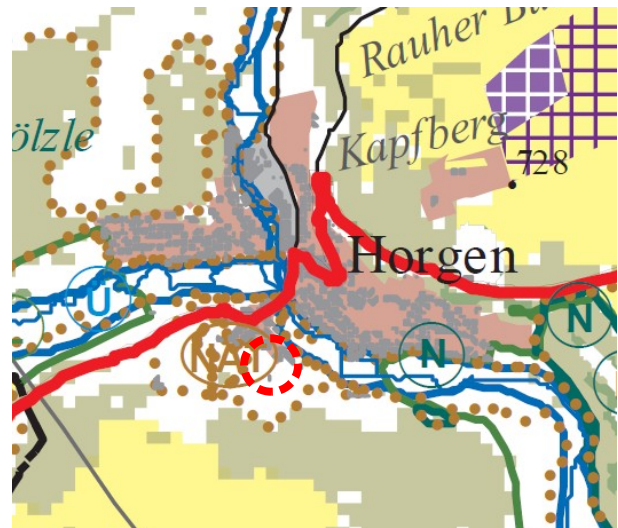


Abb. 4-2: Ausschnitt Regionalplanfortschreibung (Stand: Entwurf 2021)

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg von 2003 wird das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen.

In der Regionalplanfortschreibung (Stand: Entwurf von 2021) wird das Gebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischung (Bestand, N).

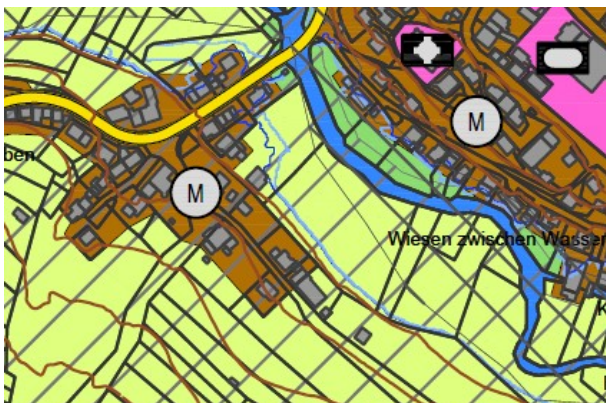


Abb. 4-3: Ausschnitt FNP

Im gültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil wird die Fläche als gemischte Baufläche und geringfügig als Fläche für die Landwirtschaft (Unschärfebereich dargestellt).

Allgemein sind die Grundsätze eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu berücksichtigen. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme, der teilweise bereits vorhandenen Bebauung und gegenüberliegenden Bebauung wird der Eingriff im vorliegenden Fall allerdings als geringfügig bewertet. Zudem handelt es sich um ein privates Bauvorhaben, weshalb Standortalternativen außer Frage stehen. Auch die städtebauliche Ordnung ist durch das Vorhaben nicht betroffen s.o..



## 4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die zu geringfügigen Teilen der geschützten FFH-Mähwiese Mage-rer Flachlandmähwiese am Graben 1 sowie kleinteilige Flächen eine Kernfläche eines Biotopverbund mit-tlere Standorte.

Das Plangebiet befindet sich außerdem kleinteilig im FFH-Gebiet Baar, Eschach und Südostschwarzwald, Schutzgebiets-Nr. 7916311. Angrenzend befindet sich das Vogelschutzgebiet Baar, Schutzgebietsnr. 8017441. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nicht gegeben. Die vorliegende Fläche gehört bereits jetzt um In-nenbereich und unterliegt daher einer Bewertung nach § 34 BauGB. Weiterführende Maßnahmen müssen ggf. im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

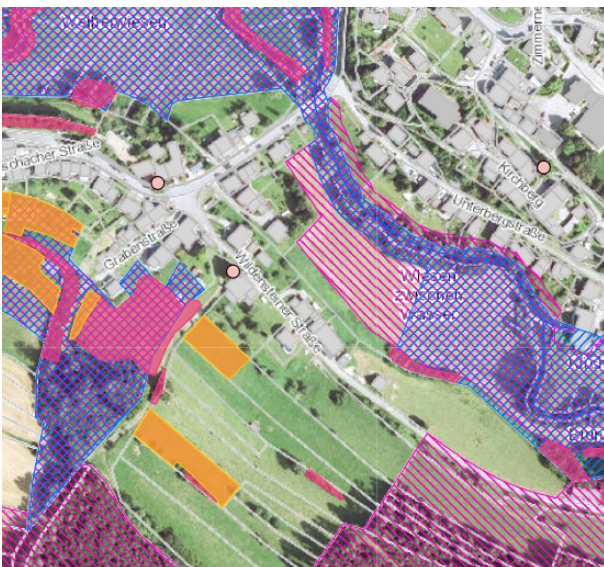


Abb. 4-4: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 13.11.2024



Abb. 4-5: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Biotopverbund vom 13.11.2024

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## 5. Ziele und Zwecke der Planung

---

### 5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Verkehrsflächen
- Landwirtschaftliche Grünflächen

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

- Wohngebäude
- Verkehrsflächen
- Landwirtschaftliche Grünflächen
- Fließgewässer Eschach

### 5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ortsangepasste Eigenentwicklung des Ortsteils Horgen geschaffen werden. So soll insbesondere den ortsansässigen Bürgern sowohl die Möglichkeit und die rechtliche Sicherheit für Baumaßnahmen und Umnutzungen im Bestand eröffnet werden als auch – der vorhandenen städtebaulichen Struktur folgend – angemessene Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden. Die Satzung dient somit dem Erhalt und der langfristigen Sicherung des Ortsbilds und der charakteristischen Nutzungsstrukturen von Horgen.

Ziel und Zweck der Satzung ist es,

- a. die Grenzen des Innenbereichs für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen (Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB).
- b. durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen unter Berücksichtigung der ortstypischen Siedlungsstruktur einen geschlossenen und einheitlichen Ortsrand zu schaffen sowie den ortsansässigen Bürger angemessene Bebauungsmöglichkeiten im Sinne einer ortsangepassten Entwicklung zur Verfügung zu stellen (Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB).

Die Satzung gliedert sich entsprechend in zwei Bereiche:

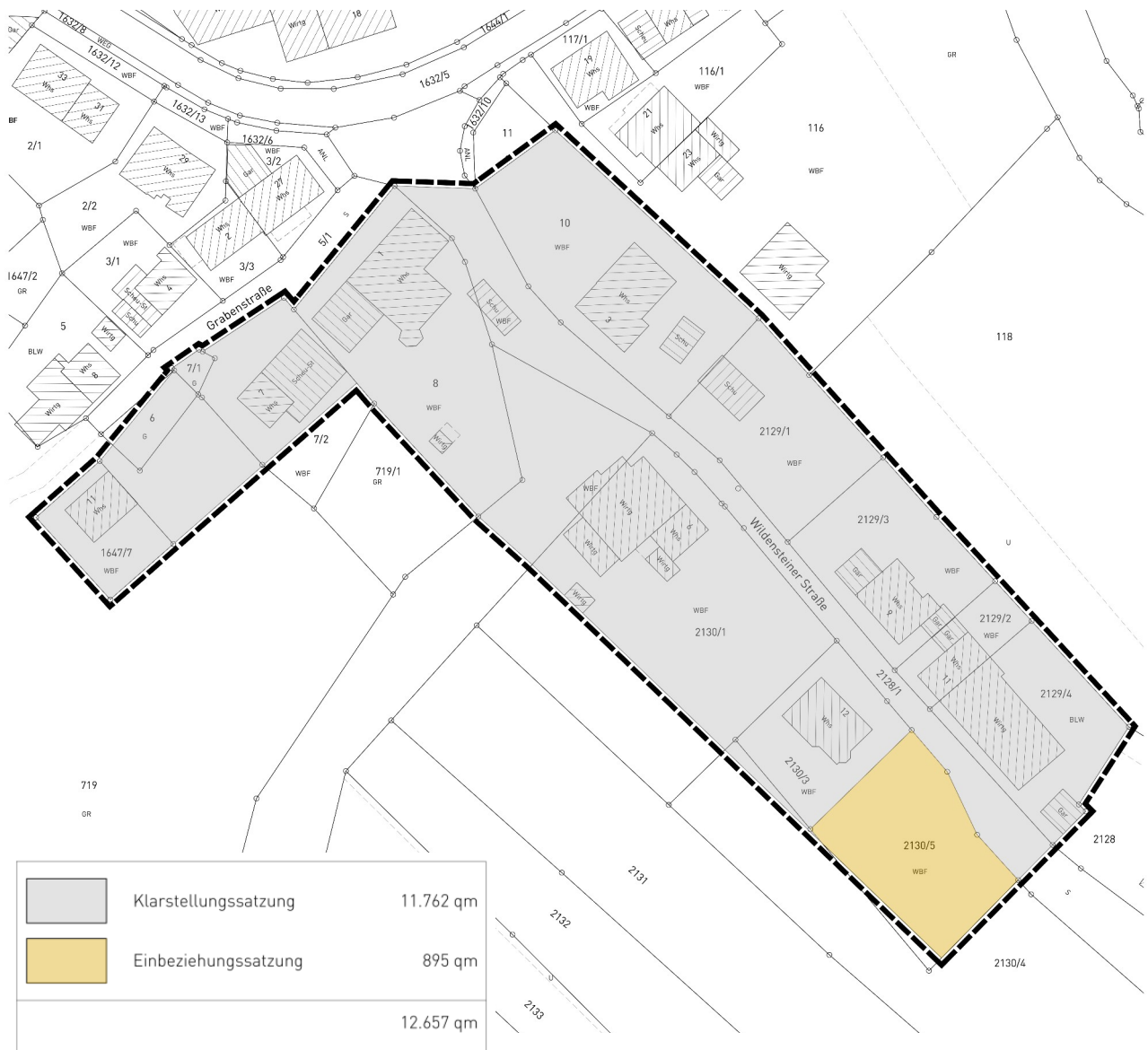


Abb. 5-1: Zuordnung Satzungen

Beim Plangebiet handelt es sich um einen deutlich wahrnehmbaren Bebauungszusammenhang i.S.d. § 34 BauGB, also eine aufeinanderfolgende, zusammengehörig und geschlossen erscheinende Bebauung. Mit rund 10 Wohngebäuden besitzt der bebaute Bereich dabei ausreichend Gewicht, um zum Innenbereich nach § 34 BauGB zu gehören.

Zum bebauten Bereich gehören dabei nicht nur die vorhandenen baulichen (Haupt-) Anlagen und die sie verbindenden Grundstücksteile, sondern der gesamte Bereich, der durch die vorhandenen Baulichkeiten geprägt ist. Er umfasst somit auch nicht bebaute, aber im Grundsatz – weil von der umgebenden Bebauung geprägt – bebauungsfähige Grundstücke.

## 6. Städtebauliche Ordnung

---

Durch die vorliegende Satzung werden nur einige wenige Flächen einer Bebauung zugeführt, die heute noch nicht bebaut werden können (Baulückencharakter).

### 6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt auch weiterhin über die Grabenstraße und die Wildensteiner Straße und bleibt somit unverändert.

### 6.2 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser erfolgt über die bereits vorhandenen Kanäle und Leitungen. Die weiteren Details sind in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erörtern.

## 7. Umwelt- und Artenschutzbelange

---

### 7.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Durch die Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

#### 7.1.1 Arten und Biotope

Das einbezogene Flurstück umfasst einen als Hausgarten genutzte Grünfläche, die teilweise mit Anlagen bebaut ist und nördlich versiegelte Flächen zur Anfahrt und Parken von Fahrzeugen aufweist.

Südlich befindet sich eine Rinderweide, die durch intensive Nutzung artenarm ausgeprägt ist und eine Offenbodenstelle aufweist. Ein Grasweg führt von der Wildensteiner Straße entlang zu Garten und Weideland. Ein großer unbefestigter Platz, der durch Befahrung und Lagerung entstanden ist, liegt im nördlichen Bereich auf der Weidefläche.

Für planungsrelevante Arten aus den Gruppen der Pflanzen, Wirbellosen, Reptilien und Säugetiere besteht im Gebiet durch die intensive Beweidung, der Nähe zu Gebäuden und durch das Fehlen von Gehölzen und sonstigen geeigneten Strukturen kein Habitatpotenzial. Brutplatzpotenzial für Vögel und Quartierstrukturen für Fledermäuse bestehen keines auf dem einbezogenen Flurstück. Grundsätzlich ist es jedoch möglich, dass Fledermäuse dieses Flurstück zur Insektenjagd nutzen und Vogelarten aus dem Umfeld dieses zur Nahrungssuche aufsuchen. Jedoch ist die Fläche aufgrund der geringen Größe und Biotopausstattung als kein essentieller Bestandteil von Jagdhabitaten für Fledermäuse und Nahrungshabitaten für Vögel anzuse-

hen.

Schutzgebiete oder Flächen für den landesweiten Biotopverbund sind von dem Vorhaben nicht betroffen, so dass keine erhebliche Verschlechterung der Biotopverbundfunktionen durch die Umsetzung des Vorhabens gegeben ist.

Durch die geplante Flächenausweisung reduziert sich der Biotopwert geringfügig. Der notwendige Ausgleichsbedarf wird nachfolgend ausgewertet (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Kapitel 7.2).

### **7.1.2 Boden / Fläche**

In der Bodenkarte (M 1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) ist der vorherrschende Bodentyp im Plangebiet „Paradenzina aus lehmig-toniger Fließerde“. Dessen Bodenfunktionen sind als mittel (LN = 2,33) bewertet. Rund 29 % der Vorhabensfläche sind bereits überbaut oder anthropogen überprägt und damit für den Bodenschutz von einer geringfügiger Bedeutung.

Die Planung erlaubt die neue Überbauung/Versiegelung von 34 % der Fläche. Aufgrund der geringen Größe des Vorhabensgebiets ist der Eingriff als unerheblich einzustufen.

Durch die ermöglichte Überbauung und Versiegelung kommt es zu einem geringfügigen Verlust der Bodenfunktionen. Der notwendige Ausgleichsbedarf wird nachfolgend ausgewertet (siehe Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Kapitel 7.2).

### **7.1.3 Grund- und Oberflächenwasser**

Oberflächengewässer oder Quelfassungen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Wasser- oder Quellschutzgebiete befinden sich keine innerhalb des Plangebietes oder dessen Umgebung. Hydrogeologisch befindet sich das Gebiet im Bereich der Karlstadt-Formation (mittlerer Muschelkalk), die laut Küpfer (2005 / 2016) eine geringe Bedeutung für die Grundwasserschutzfunktion hat.

Es sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

### **7.1.4 Klima und Luft**

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der Ortsrandlage ist der Eingriffsbereich von untergeordneter Bedeutung für die lokalklimatischen Verhältnisse. Wirksame Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen mit Abfluss in besiedelte Bereiche oder klimawirksame Gehölzbestände treten im Gebiet nicht auf.

Durch die geplante Nutzung sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

### **7.1.5 Ortsbild und Erholung**

Das überplante Gebiet wird südlich von weiteren Rinderweiden begrenzt, welche in die offene Landschaft führen. Außerhalb des Baufensters wachsen Obstbäume, in welche keine Eingriffe vorgesehen sind.

Öffentliche Freizeit- und Erholungseinrichtungen oder Wander- / Radwegverbindungen sind nicht betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

#### **7.1.6 Kultur und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter, die als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

#### **7.1.7 Mensch**

In Bezug auf schädliche Immissionen (Lärm, Luft) ist davon auszugehen, dass eine zulässige Bebauung keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner der Nachbarschaft hat. Zu berücksichtigen ist dabei ebenso die bisher vorhandene Bebauung als auch die künftig zulässige Nutzung, die sich an diesem Bestand orientiert.

#### **7.1.8 Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs**

Durch die vorliegende Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planung eines einheitlichen Ortsrandes und angemessene Bebauungsmöglichkeiten in Horgen geschaffen werden. Aufgrund der geringen Größe und Nutzung des Plangebiets entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter: Wasser, Klima und Luft, Ortsbild, Erholung, Kultur- und Sachgüter und Mensch. Die erwartenden teils erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Biotop / biologische Vielfalt sowie Boden / Fläche werden durch Ökopunkte ausgeglichen.



## 7.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für die Beurteilung des Eingriffs in die Schutzgüter Biotop / biologische Vielfalt sowie Boden / Fläche, werden die im Gebiet vorkommende Biotoptypen erhoben und bilanziert. Zusätzlich wird die Bodenkarte 50 (BK50) zur Bewertung herangezogen. Da keine weitere Konkretisierung der Planung vorliegt, wird entsprechend dem dörflich geprägten Charakter der Ortschaft ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 angenommen.

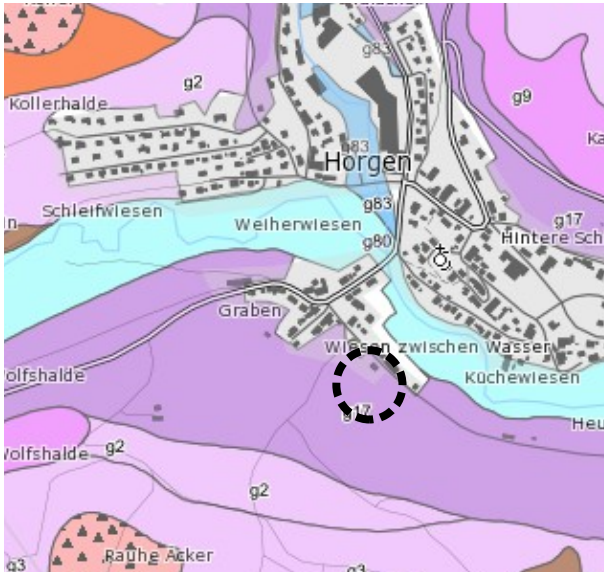


Abb. 7-1: Bodenkundliche Einheiten (LGRB)



Abb. 7-2: Luftbild 2024 mit Einbeziehungsatzungsbereich

### 7.2.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Biotop

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nachfolgend für das Schutzgut Biotop rechnerisch anhand der bestehenden bzw. der geplanten Flächennutzung / Biotoptypen gemäß der Biotopwertliste in der Anlage 2 (Bewertungsregelung) zur Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) vom 19. Dezember 2010.

| Biotoptypen                           | Bestand                              |                    |                 |                          | Planung                 |                    |              |            |   |                         |               |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------|--------------------|--------------|------------|---|-------------------------|---------------|
|                                       | Bewertung                            |                    | 1               | 2                        | 3                       | Bewertung          |              | 1          | 2   | 3                       |               |
|                                       | B = Bestand/Feinm.                   | P = Planung        | Biotopwert      | Fläche in m <sup>2</sup> | Bilanzwert Spalte 1 x 2 | B = Bestand/Feinm. | P = Planung  | Biotopwert | Fläche in m <sup>2</sup>                            | Bilanzwert Spalte 1 x 2 |               |
| <b>Bestand</b>                        |                                      |                    |                 |                          |                         |                    |              |            |   |                         |               |
| 33.52                                 | Fettweide mittlerer Standorte        | Abschlag: artenarm | B               | 8 -13 - 19               | 10 (II)                 | 578                |              |            |   | 5.780                   |               |
| 60.10                                 | Von Bauwerken bestehende Fläche      |                    | B               | -1 -                     | 1 (I)                   | 12                 |              |            |   | 12                      |               |
| 60.21                                 | Völlig versiegelte Straße oder Platz |                    | B               | -1 -                     | 1 (I)                   | 46                 |              |            |   | 46                      |               |
| 60.24                                 | Unbefestigter Weg oder Platz         |                    | B               | -3 - 6                   | 3 (I)                   | 86                 |              |            |   | 258                     |               |
| 60.25                                 | Grasweg                              |                    | B               | -6 -                     | 6 (II)                  | 53                 |              |            |   | 318                     |               |
| 60.50                                 | Kleine Grünfläche (alle Untertypen)  |                    | B               | -4 - 8                   | 4 (I)                   | 6                  |              |            |   | 24                      |               |
| 60.60                                 | Garten (alle Untertypen)             |                    | B               | -6 - 12                  | 6 (II)                  | 114                |              |            |   | 684                     |               |
| <b>Zwischensumme Bestand:</b>         |                                      |                    |                 |                          |                         | <b>895</b>         | <b>7.122</b> |            |   |                         |               |
| <b>Planung – Teilfläche Baugebiet</b> |                                      |                    |                 |                          |                         |                    |              |            |   |                         |               |
| Mischbaufläche MI, Gesamtläche von    |                                      | 895 m <sup>2</sup> | und GRZ von 0,4 |                          |                         |                    |              |            |   |                         |               |
| 60.10                                 | davon überbaubar                     | 358 m <sup>2</sup> |                 | -                        | -                       | -                  |              |            |   | -                       |               |
| 60.60                                 | davon private Grünfläche / Garten    | 537 m <sup>2</sup> |                 | -                        | -                       | -                  |              |            |   | -                       |               |
| <b>Gesamtsumme:</b>                   |                                      |                    |                 |                          |                         | <b>895</b>         | <b>7.122</b> |            |   |                         |               |
|                                       |                                      |                    |                 |                          |                         |                    |              |            | Bilanzwert vor dem Eingriff:                        | 7.122 ÖP                | 100,0%        |
|                                       |                                      |                    |                 |                          |                         |                    |              |            | Bilanzwert nach dem Eingriff:                       | 3.580 ÖP                | 50,3%         |
|                                       |                                      |                    |                 |                          |                         |                    |              |            | <b>verbleibendes Defizit / erzielter Überschuss</b> | <b>-3.542 ÖP</b>        | <b>-49,7%</b> |

### 7.2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz Boden

Die nachfolgende Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Boden erfolgt auf der Grundlage der für das Gebiet vorliegenden Wertstufen der Böden, die in den Datenbögen des LGRB fest vorgegeben sind.

| Beanspruchte Böden / Flächen                     | Bestand        |                                  |                                  |   | Planung        |                                  |                                  |   |
|--|----------------|----------------------------------|----------------------------------|---|----------------|----------------------------------|----------------------------------|---|
|  | Wert-<br>stufe | Wertpunkte<br>= Wertstufe x 4 ÖP | F<br>Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Bilanzwert<br>F x (Spalte 1 - Spalte 2) | Wert-<br>stufe | Wertpunkte<br>= Wertstufe x 4 ÖP | F<br>Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Bilanzwert<br>F x (Spalte 1 - Spalte 2) |
|  |                |                                  | Spalte 1                         |   |                |                                  | Spalte 2                         |   |
| <b>Bestand</b>                                   |                |                                  |                                  |   |                |                                  |                                  |   |
| Naturnahe Böden: Bodeneinheit g17                | 2,33           | 9,32                             | 692                              | 6.449                                   | -              | -                                | -                                | -                                       |
| Anthropogen Überprägte Böden                     | 1              | 4                                | 145                              | 580                                     |                |                                  |                                  |   |
| Versiegelte / Bebaute Fläche                     | 0              | 0                                | 58                               | 0                                       |                |                                  |                                  |   |
| <b>Planung – Teilfläche Einbeziehungssatzung</b> |                |                                  |                                  |   |                |                                  |                                  |   |
| Planung: Versiegelte / bebaute Fläche:           | -              | -                                | -                                | -                                       | 0              | 0                                | 358                              | 0                                       |
| Planung: Freifläche / Gärten                     |                |                                  |                                  |   | 2,33           | 9,32                             | 537                              | 5.005                                   |
|  |                | <b>Summe:</b>                    | <b>895</b>                       | <b>7.029</b>                            | <b>Summe:</b>  | <b>895</b>                       | <b>5.005</b>                     |   |

|   |                  |             |
|---|------------------|-------------|
| Bilanzwert vor dem Eingriff:                        | 7.029 ÖP         | <b>100%</b> |
| Bilanzwert nach dem Eingriff:                       | 5.005 ÖP         | <b>71%</b>  |
| <b>verbleibendes Defizit / erzielter Überschuss</b> | <b>-2.025 ÖP</b> | <b>-29%</b> |

### 7.2.3 Zusammenfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gemäß den durchgeführten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen für die Schutzgüter Biotope / biologische Vielfalt, Boden / Fläche ergibt sich zusammenfassend folgender Ausgleichsbedarf:

| Schutzgut                                | Ausgleichsbedarf (-) /<br>Ausgleich (+) |
|--|---|
| Schutzgut Biotope / biologische Vielfalt | <b>-3.542 Ökopunkte</b>                 |
| Schutzgut Boden / Fläche                 | <b>-2.025 Ökopunkte</b>                 |
| <b>Summe Ausgleichsdefizit</b>           | <b>-5.567 Ökopunkte</b>                 |

Das Defizit von insgesamt **5.567 Ökopunkten** wird durch planinterne und planexterne Maßnahmen ausgeglichen, die nachfolgend beschrieben werden.

### 7.2.4 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum sowie 2 heimische Sträucher gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzung von 3 Einzelbäume (heimische Laub- oder Obstbäume) und 6 Sträucher auf Flurstück .

3 Bäume je 6 ÖP (Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen), 15 cm StU und 60 cm Zuwachs

$$\rightarrow 3 \times 6 \text{ ÖP} \times (15 + 60) = 1.350 \text{ ÖP}$$

6 Sträucher je 6 ÖP (Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen), 13 cm StU und 50 cm Zuwachs

$$\rightarrow 6 \times 6 \text{ ÖP} \times (13 + 50) = 2.268 \text{ ÖP}$$

Somit verringert sich das Ausgleichsdefizit von 5.567 auf **1.949 ÖP** (= 5.567 ÖP - 1.350 ÖP - 2.268 ÖP).

## 7.2.5 Planexterne Ausgleichsmaßnahme

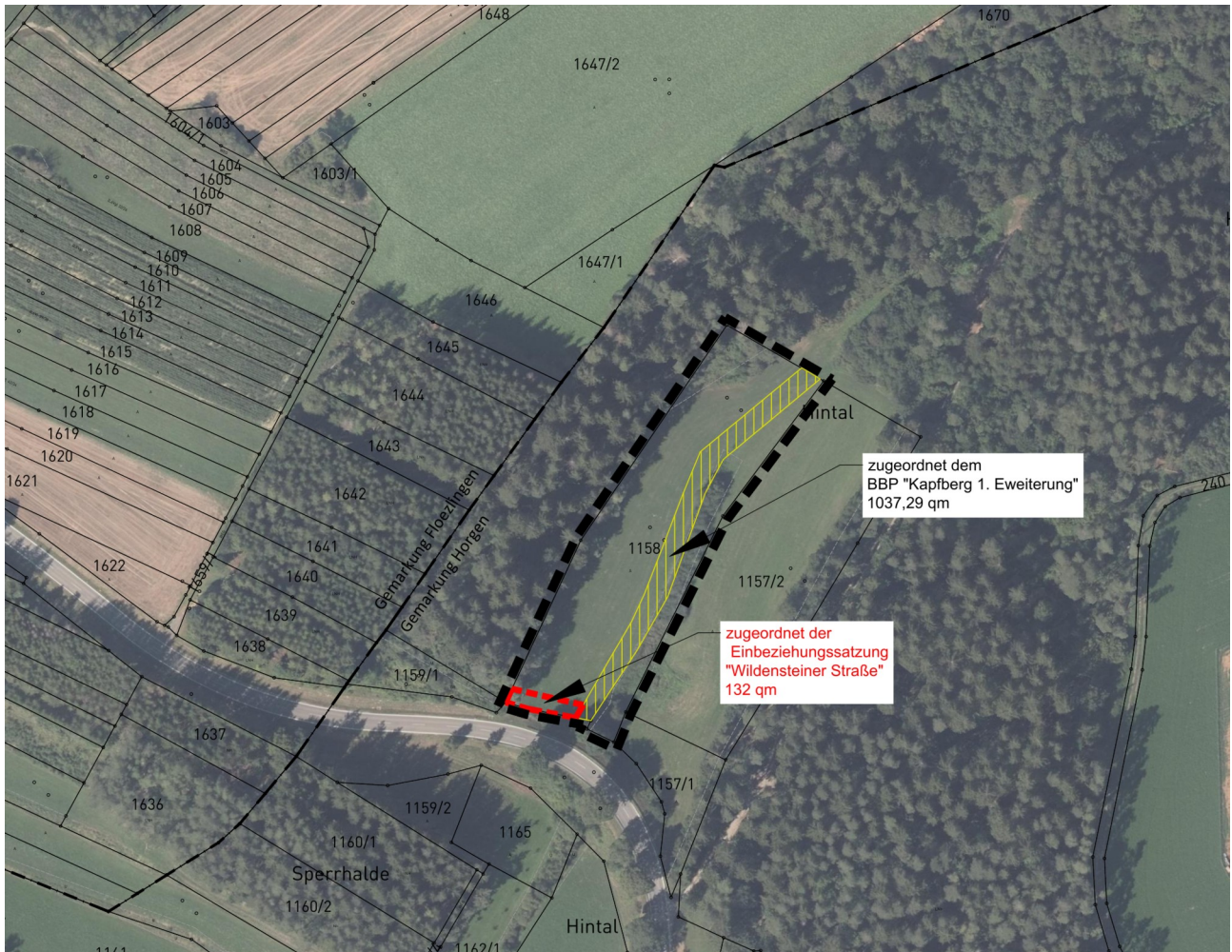


Abb. 7-3: Bestand Flst. 1158 Ökontomaßnahme Horgen, faktorgrün 2019

### Entwicklung Magerwiese

Als planexterner Ausgleich wird eine Ökointomaßnahme auf Flstk. 1158, Gemarkung Horgen herangezogen (siehe Maßnahmenbeschreibung im Anhang).

Es handelt sich um eine ca. 4.312 m<sup>2</sup> große Ackerfläche (inkl. Ausdauernde Ruderalvegetation) auf der ca. 4.162 m<sup>2</sup> Magerwiese entwickelt werden soll. Für die vorliegende Einbeziehungssatzung wird ein 5 m breiter Streifen im Süden der geplanten Magerwiese mit einer Gesamtgröße von 132 m<sup>2</sup> gemäß Darstellung herangezogen (rote Linie).

Die Fläche grenzt östlich an die zugeordnete Maßnahmenfläche (schwarze Linie) für den Bebauungsplan „Kapfberg Erweiterung“ vom 17.09.2024.

Durch die geplanten Maßnahmen kann ein Ausgleich von **2.043 Ökopunkten** entsprechend nachfolgender Bilanzierung erzielt werden.

| Biotoptypen                       | Bestand                                    |                 |                             |                               | Planung                          |                 |                             |                            |             |
|-----------------------------------|--|-----------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|-------------|
|                                   | Bewertung                                  | 1               | 2                           | 3                             | Bewertung                        | 1               | 2                           | 3                          |             |
|                                   | Wertspanne<br>Feinmodul<br>Bestand         | Biotop-<br>wert | Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Bilanzwert<br>Spalte 1 x 2    | Wertspanne<br>Planungs-<br>modul | Biotop-<br>wert | Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Bilanzwert<br>Spalte 1 x 2 |             |
| <b>Bestand – Ausgleichsfläche</b> |  |                 |                             |                               |                                  |                 |                             |                            |             |
| 37.10                             | Acker                                      | - 4 - 8         | 4                           | 69                            | 276                              | -               | -                           | -                          | -           |
| 35.64                             | Grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation   | 8 - 11 - 15     | 11                          | 63                            | 693                              |                 |                             |                            |             |
| <b>Planung</b>                    |  |                 |                             |                               |                                  |                 |                             |                            |             |
| 33.43                             | Entwicklung Magerwiese mittlerer Standorte | -               | -                           | -                             | -                                | 12 - 21 - 27    | 22                          | 132                        | 2.904       |
| <b>Summe:</b>                     |  |                 |                             | <b>132</b>                    | <b>969</b>                       |                 | <b>132</b>                  | <b>2.904</b>               | <b>300%</b> |
|                                   |  |                 |                             |                               | <b>100%</b>                      |                 |                             |                            |             |
|                                   |  |                 |                             | Bilanzwert vor den Maßnahmen: | 969                              |                 |                             |                            |             |
|                                   |  |                 |                             | Bilanzwert nach den Maßnahme  | 2.904                            |                 |                             |                            |             |
|                                   |  |                 |                             | <b>Erzielter Ausgleich</b>    | <b>+ 1.935</b>                   |                 |                             |                            |             |

Somit kann das Ausgleichsdefizit von **1.949 ÖP** mit einem Restbetrag von 14 ÖP (<0,72%) ausgeglichen werden (= 1.949 ÖP – 1.935 ÖP). Der Eingriff gilt hiermit als ausgeglichen.



### 7.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- V1: Die Beleuchtung ist insektenfreundlich, entsprechend den „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ auszuführen. Welche Anforderungen an eine insektenfreundliche Beleuchtung zu stellen sind, kann der „LNV-Info 08/2021 zum Schutz der Nacht“ des Landesnaturschutzverbandes Baden-Württemberg e. V. entnommen werden. Diese Informationen können unter folgendem Link abgerufen werden: <https://lnv-bw.de/lichtverschmutzung-ein-unterschaetztes-umweltproblem/#hin>

Bei einer insektenfreundlichen Beleuchtung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Eine Beleuchtung soll nur dann erfolgen, wenn diese zwingend notwendig ist (ggf. Reduzierung der Leuchtdauer durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern, etc).
- Die Lichtleistung (Intensität) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.
- Es ist Licht mit geringem Blauanteil (1700 bis 2700 Kelvin, max. 3000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden.
- Be- und Ausleuchtungen sollen sich auf die Flächen beschränken wo dies zwingend erforderlich ist (keine flächenhafte Ausleuchtung und Vermeidung ungerichteter Abstrahlung). Dabei sind abgeschirmte Leuchten zu verwenden und die Beleuchtung hat von oben nach unten zu erfolgen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

## 8. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

|   |   |
|---|---|
| Verkehrslärmimmissionen                     | <i>Nicht betroffen, 30 km/h erlaubt</i> |
| Gewerbelärmimmissionen                      | -                                       |
| Sportanlagenlärm                            | -                                       |
| Staubimmissionen                            | s.u.                                    |
| Geruchsimmissionen                          | s.u.                                    |
| Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen | -                                       |
| Berücksichtigung von Starkregenereignissen  | s.u.                                    |
| Denkmal- und Bodendenkmalpflege             | -                                       |
| Geologie und Baugrund                       | -                                       |
| Altlasten und Bodenverunreinigung           | -                                       |

### 8.1 Staub- und Geruchsimmissionen

Mit Staub- und Geruchsimmissionen durch den Betrieb auf den angrenzenden Ackerflächen im Plangebiet ist zu rechnen. Allerdings ist es gängige Praxis, dass Grundstücke an landwirtschaftliche Flächen angrenzen. Zum Schutz vor allem vor Pflanzenschutzmitteln wird entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Eingrünung mit Hecken empfohlen.

### 8.2 Berücksichtigung von Starkregenereignissen

Topografisch bedingt ist mit anfallendem Niederschlagswasser aus dem Außengebiet zu rechnen, welches in nördliche Richtung zur „Eschach“ abfließt. Um eine Überflutung der künftigen Gebäude auszuschließen, wird den Grundstückseigentümern empfohlen sich durch geeignete Maßnahmen z.B. Herstellung einer Mulde oder eines Erdwalls zum Schutz der Gebäude entlang der Grundstücksgrenzen zu schützen.



## **9. Planungsrechtliche Festsetzungen**

---

Die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Gesonderte textliche Festsetzungen werden – mit Ausnahme der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungen zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft – nicht getroffen.

## **10. Örtliche Bauvorschriften**

---

Die Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung werden nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile geregelt. Eine Vorprägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches liegt vor.

## 11. Anlagen

---

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 28.11.2024
2. Ökokontomaßnahmen Zimmern o. R. - Untersuchung potenzieller Maßnahmenflächen, Büro faktorgrün vom 30.10.2019

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 28.11.2024



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

### Bearbeiter:

Stefanie Agner

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

Ausgefertigt Zimmern ob Rottweil, den .....

.....

Carmen Merz (Bürgermeisterin)