

Gemeinde Zimmern ob Rottweil

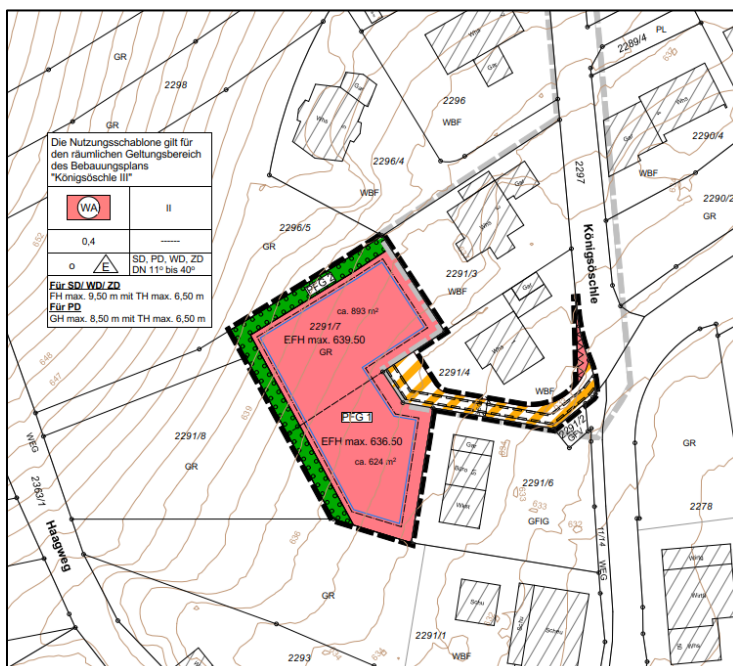
Amtliche Bekanntmachung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Königsöschle III“, Gemarkung Flözlingen Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat der Gemeinde Zimmern ob Rottweil hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.07.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes „Königsöschle III“ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften auf Gemarkung Flözlingen gebilligt. In der gleichen Sitzung wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgewogen. Der Gemeinderat hat die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen

Der ca. 0,17 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Königsöschle III“ umfasst teilweise das unbebaute Flurstück Nr. 2291/7 sowie einen Teil des mit einem Einfamilienhaus bebauten Flurstücks Nr. 2291/4 im Ortsteil Flözlingen, welches im Nordosten an die Straße „Königsöschle“ (Flst. Nr. 2297) angrenzt, die in die „Stettener Straße“ (Flst. Nrn. 11, 11/14) mündet. Weiter nördlich befindet sich ein weiteres Einfamilienhausgrundstück (Flst. Nr. 2291/3). Im Osten sind ein Betriebsgrundstück (Flst. 2291/6) sowie eine ca. 35 m² große unbebaute Fläche (Flst. Nr. 2291/2) vorzufinden. Im Süden befindet sich das Flurstück Nr. 2291/1, welches im östlichen Bereich Gebäude mit verschiedenen Nutzungen und im westlichen Bereich eine offene Landschaft mit einzelnen Gehölzen aufweist. Westlich des Plangebiets sind der „Haagweg“ (Flst. Nr. 2363/1) und eine Wiese (Flst. Nr. 2296/5) vorzufinden.

Für den Planbereich ist der Lageplan-Entwurf des Büros Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen, vom 10.06.2026 maßgebend. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt (maßstabslos):



Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Zimmern ob Rottweil beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Königsöschle III“ das derzeit unbebaute Flurstück Nr. 2291/7 im Ortsteil Flözlingen für die Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen. Das zukünftige Wohngebiet soll mit Einzelhäusern bebaut werden, die in der Fortsetzung der bestehenden Wohnbebauung errichtet werden und an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen.

Der Bedarf für die Errichtung von Wohngebäuden auf Flurstück Nr. 2291/7 begründet sich dadurch, dass die Bauwilligen bereits Eigentümer dieses Grundstücks sind und dort zunächst ein Wohnhaus zur Eigennutzung errichten wollen. Im Südosten des Baugrundstücks soll zudem ein weiteres Wohnhaus errichtet werden, um die Baulücke zu schließen und neuen Wohnraum zu schaffen. Die Gemeinde Zimmern ob Rottweil unterstützt dieses Bauvorhaben, um dem steigenden Bedarf nach neuem Wohnraum gerecht werden zu können.

Das Baugrundstück befindet sich zum Teil im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Königsöschle II“.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens sollen zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Garten entstehen. Um die topographischen Gegebenheiten optimal auszunutzen, muss das Untergeschoss des nördlich gelegenen Wohnhauses in das Gelände eingebaut werden.

Um einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft zu schaffen sind die Randbereiche einzugrünen.

Zur verkehrlichen Erschließung der geplanten Wohnbaugrundstücke wird ein etwa 3,50 m tiefer Streifen vom bereits bebauten Grundstück (Flst. Nr. 2291/4) in den Geltungsbereich einbezogen, um eine private Wegeverbindung zu der östlich gelegenen Straße „Königsöschle“ herzustellen.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Wohnbaufläche, als gemischte Baufläche und als Fläche für die Landwirtschaft aus. Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Aufgrund der Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche im Bereich des Plangebiets „Königsöschle III“ in eine Wohnbaufläche werden ca. 1.271 m² einem Flächentausch unterzogen. Folglich wird die ausgewiesene Wohnbaufläche „Eck“, die in der rechtswirksamen punktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 mit 1,6 ha Wohnbaufläche genehmigt wurde, um 1.271 m² reduziert. Die 1.271 m² werden in Grünfläche umgewandelt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Folgende wesentliche Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und können während der Auslegungszeit eingesehen werden:

- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Bestands- und Maßnahmenplan vom 10.06.2026 mit Informationen zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen (insbesondere die Auswirkungen auf deren Lebensraum, Biotop „Magerwiese am Gupfen nördlich Flözlingen IV“ (Biotop-Nr. 378173250253), Beeinträchtigung und Verlust von natürlichen Vegetationsstrukturen, Vermeidungs-, Artenschutz- und Grünordnungsmaßnahmen), Boden (insbesondere die Auswirkungen der

Flächenversiegelung, Bodenverdichtungen, Vorgaben zum Bodenschutz, wasserdurchlässige Bodenbeläge), Wasser (Grundwasserschutz, Lage in Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebiets „WSG ESCHACH WV IRI. ETT. MÜHL. QU.“ (WSG-Nr-Amt 325035), mögliche Grundwasserbelastung durch Schadstoffeinträge, Versickerung von Niederschlagswasser), Klima/Luft (Auswirkungen auf die Kaltluft- und Frischluftproduktion, Emissionen und Staubentwicklung durch angrenzende Bebauung und Straße, Eingrünung des Plangebiets), Landschaft (die Auswirkungen über die Beeinträchtigung als Folge des Vorhabens, Ortsrandlage, landschaftliche Überprägung durch das angrenzende Wohngebiet, Begrünung und Eingrünung des Plangebiets mit Bäumen und Streuchern), Fläche (die Auswirkungen des Flächenverbrauchs), Mensch (insbesondere die Auswirkungen auf seine Gesundheit und die Wohn- und Erholungsfunktionen, Störeinflüsse durch den Straßenverkehr) und die Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter.

- Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse (HPA) vom 10.06.2026 mit Informationen zu den planungsrelevanten Artengruppen im Vorhabensgebiet und der Vermeidungsmaßnahme
- Ausnahmeantrag nach § 30 Abs. 3 BNatSchG vom 10.06.2026 mit Informationen zur Überplanung eines Biotops

Folgende wesentliche umweltrelevante Stellungnahmen sind zum Vorentwurf eingegangen und können ebenfalls während der Auslegungszeit eingesehen werden:

- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg zu dem Belang des Grundwassers (Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet „WSG ESCHACH WV IRI. ETT. MÜHL. QU.“, Schutzzone IIIB)
- Landratsamt Rottweil zu den Belangen Natur- und Artenschutz (insbesondere hinsichtlich der Erforderlichkeit eines Umweltberichts mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, Überplanung des Biotops, Kompensationsmaßnahmen), Wasser (Grundwasserschutz, Wasserschutzgebiet - Schutzzone IIIB, Beachtung der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes, Versickerung von Niederschlagswasser, Umgang mit Flächen von denen ein Grundwassergefährdungspotenzial ausgeht, mögliche Beeinträchtigung durch wassergefährdende Stoffe), Boden (Bodenschutz, Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Bodengutachten, verdichtete Bauweise, Empfehlung zur Erhöhung der Grundflächenzahl).

Einsichtnahme / Veröffentlichungsfrist

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom

Montag, 7. September 2026 bis einschließlich Montag, 12. Oktober 2026

durch die Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Gemeinde unter

<https://zimmern-or.de/aktuelles/news/detail/bplan-koenigsoeschle-iii-offenlage/>

statt. Eine Verlinkung und Zugänglichkeit der Daten über das zentrale Internetportal <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> mit der Homepage der Gemeinde Zimmern ist gewährleistet. Zusätzlich können die Unterlagen während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Zimmern ob Rottweil, Rathausstraße 2, 78658 Zimmern zur Einsichtnahme eingesehen werden.

Während der oben genannten Frist können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (per E-Mail an e.agapova@grossmann-umweltplanung.de) oder sind bei Bedarf im Rathaus Zimmern ob Rottweil schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorzubringen oder per Briefpost (Gemeindeverwaltung Zimmern o. R., Rathausstraße 2, 78658 Zimmern ob Rottweil) einzureichen.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 5 BauGB).

Bestandteil der Auslegung ist der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften in Plan und Text mit gemeinsamer Begründung, der Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Plananhang, die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse (HPA) sowie die Synopse – Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung. Ferner liegt den Unterlagen ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 BNatSchG bei.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt. Sofern die Stellungnahme ohne Absenderangaben abgegeben werden, ergeht keine persönliche Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Zimmern ob Rottweil, 4. September 2026

gez. Carmen Merz
Bürgermeisterin