

Gemeinde Zimmern ob Rottweil

Bebauungsplan „Schlenkertwiesen, 3. Änderung
und 2. Erweiterung“ im Ortsteil Horgen

**Planungsrechtliche Festsetzungen,
Örtliche Bauvorschriften
und Begründung**

Projekt: Bebauungsplan „Schlenkertwiesen, 3. Änderung und
2. Erweiterung“ im Ortsteil Horgen

Planungsträger: Gemeinde Zimmern ob Rottweil
Rathausstraße 2
78658 Zimmern o.R.

Landkreis: Rottweil

Projektnummer: 1317

Bearbeiter: Elena Agapova, M. Eng. Stadt- & Regionalentwicklung
Dilara Kayikci, B. Sc. Stadt- & Regionalplanung

Büroleitung: Tristan Laubenstein, M. Sc.

Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH
Wilhelm-Kraut-Straße 60 | 72336 Balingen
Telefon 07433/930363 | Telefax 07433/930364
E-Mail info@grossmann-umweltplanung.de

Fassung: 10. November 2025

Inhalt

1	Verfahrensvermerke	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO	3
4	Hinweise	8
5	Pflanzlisten	12
6	Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW	13
7	Begründung	17
	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Anhang
	Umweltbeitrag	Anhang

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 29.07.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am 29.08.2025
Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Beschluss über öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 29.07.2025
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)		am 29.08.2025
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 01.09.2025	bis 02.10.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	vom 01.09.2025	bis 02.10.2025
Beschluss über Bedenken und Anregungen (§ 3 (2) BauGB)		am 18.11.2025
Satzungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am 18.11.2025

Ausfertigung: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Zimmern ob Rottweil übereinstimmen.

Zimmern ob Rottweil, den 10.12.2025

gez.

Carmen Merz
Bürgermeisterin

Bekanntmachung und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB) am 19.12.2025

Zimmern ob Rottweil, den 19.12.2025

gez.

Carmen Merz
Bürgermeisterin

2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

Nachbarrechtsgesetz (NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996 (GBl. 1996, 53); letzte berücksichtigte Änderung: § 27 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 6. Dezember 2022 (GBl. S. 617, 622).

Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (**VwV Stellplätze**) vom 28.05.2015 (GBl. S. 590)

3 Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Schlenkertwiesen 3. Änderung und 2. Erweiterung“ im Ortsteil Horgen ist im zeichnerischen Teil mit folgendem Planzeichen dargestellt:



Die dort bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schlenkertwiesen, 2. Änderung und 1. Erweiterung“ (rechtskräftig seit 15.01.1993) werden aufgehoben.

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind für das Plangebiet folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Schlenkertwiesen 3. Änderung und 2. Erweiterung“ getroffen worden.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 – 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 1 und 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Im Gewerbegebiet können folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Folgende Nutzungen sind im Gewerbegebiet nicht zulässig:

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe jeder Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Ausnahmsweise kann eine Verkaufstätigkeit im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb zugelassen werden. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Gewerbebetriebs betragen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem Planeintrag Höchstwerte.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 Abs. 2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der Teilfläche 1 wird mit II festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) innerhalb der Teilfläche 1 beträgt 8,50 m. Die maximale Gebäudehöhe innerhalb der Teilfläche 2 beträgt 15,00 m.

Die Gebäudehöhe (Höhe der baulichen Anlagen) bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normallhöhennull (m ü. NHN) bis zum höchsten äußeren Punkt des Daches. Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgeblich.



Dabei darf die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Höhengrenze für bauliche Anlagen (Teilfläche 1 max. 620,50 m ü. NHN) bzw. die Gebäudehöhengrenze (Teilfläche 2 max. 625,50 m ü. NHN) mit dem Hauptdach nicht überschritten werden.

Für Anlagen zur solaren Energiegewinnung, für technische Aufbauten zur Be- und Entlüftung ebenso für Heizanlagen inkl. Schornstein und Funksendeanlagen ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhengrenze um bis zu 1,50 m zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen mit seitlichem Grenzabstand von über 50 m zulässig.

4. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Außenwand ist nicht zulässig. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Teile baulicher Anlagen, wie Dachvorsprünge und Eingangsüberdachungen ist unter Einhaltung der Abstandsvorschriften der LBO BW bis zu 1,00 m zulässig.

5. Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Zufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den Verkehrsraum gegeben sind.

Entlang der Kreisstraße K 5547 ist eine Anbauverbotszone festgesetzt, welche der Planzeichnung zu entnehmen ist. Im Bereich von 10 m ab Fahrbahngrenze der K 5547 sind Hochbauten jeder Art nicht zulässig. Die Anbauverbotszone ist von ständigen Sichthindernissen auf Dauer freizuhalten.

7. Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der K 5547 besteht entsprechend des Planeintrages ein Zu- und Abfahrtsverbot. Bestehende Zufahrten sind hiervon ausgenommen.



8. Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Ausnahmsweise können aus technischen, wirtschaftlichen oder bodenschutzfachlichen Gründen Leitungen auch oberirdisch verlegt werden.

Versorgungseinrichtungen wie z.B. Umspannstation mit einer Fläche von ca. 5,50 m x 5,50 m und Kabelverteilerschächte und -schränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, sind zu dulden.

9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der Flächen mit bestehenden Leitungen ist eine Bebauung oder eine andere Nutzung nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung der Netzbetreiber zulässig.

10. Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes gilt das Gebot der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser.

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass das gering verschmutzte Niederschlagswasser kontrolliert und verzögert in den öffentlichen Mischwasser- oder Schmutzwasserkanal eingeleitet wird.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Natur- und Artenschutz

Zum Schutz geschützter Tiere sind die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen. Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Eine detaillierte Beschreibung ist in der angefügten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung enthalten.

Blindschleichen:

Vermeidungsmaßnahme 1 (V1):

Vermeidung der Tötung und Verletzung von Blindschleichen durch eine Ökologische Baubegleitung. Als erstes sind die oberflächlich vorhandenen Strukturen und Versteckmöglichkeiten (abgelagertes Baumaterial) im Bereich der Eingriffsfläche während der Aktivitätsphase (ab Ende März bis Ende September) manuell und vorsichtig zu entfernen. Ggf. angetroffene Individuen müssen, durch Fachpersonal eingefangen werden.

Die Tiere werden in das nördliche Ende des Plangebiets umgesiedelt. Hier bietet sich Ihnen, im Übergang in den Prallhang der Eschach ausreichend Deckung, sowie im Bereich der Weide, Sonnenplätze.

Vermutlich wurden die Blindschleichen vor allem durch die abgelegten Baumaterialien angelockt. Diese bieten Ihnen ausreichend Deckung und Versteckmöglichkeiten. Um die Anlockung von Reptilien zu vermeiden, wird empfohlen, keine neuen potenziellen Lebensräume zu errichten.

Fledermäuse, Gebäude-, Höhlen- und Nischenbrüter:

Maßnahme 1 (M1):

Vor dem Eingriff in das Holzgebäude des Sägewerks ist dieses Gebäude als potenzielles Habitat für Fledermäuse, Gebäude-/Höhlenbrüter und Nischenbrüter zu überprüfen.

12. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Durch die Nutzungen im Gewerbegebiet dürfen sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnhäuser in der näheren Umgebung ergeben. Eine Beeinträchtigung durch Lärm ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

13. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der Bebauung folgt. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind in der gleichen Qualität zu ersetzen.

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Allgemeines Pflanzgebot

Je angefangene 100 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche des Gewerbegebiets sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein regionaltypischer Obstbaum der Pflanzliste 3 sowie ein standortgerechter, heimischer Strauch der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Dabei sind die Empfehlungen des Landratsamtes Rottweil zu beachten. Eine Broschüre mit dem Titel „Empfehlenswerte neu und alte Obstsorten“ kann über die Internetseiten des Landratsamtes Rottweil bezogen werden.

Die Anbauverbotszone ist von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

Pflanzbindung 1 (PFB 1)

Erhalt der bestehenden Grünstrukturen

Die auf der mit Pflanzbindung 1 (PFB 1) gekennzeichneten Fläche vorhandenen Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neupflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern im westlich angrenzenden Gewässerrandstreifen ist nicht zulässig. Die abgehenden Baumbestände sollen sich durch Naturverjüngung ersetzen. Die Fläche ist von Ablagerungen jeglicher Art, wie zum Beispiel Komposthaufen oder Brennholzstapel usw., freizuhalten.

Aufgestellt:

Balingen, den 10.11.2025

gez.

i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

Ausgefertigt:

Zimmern ob Rottweil, den 10.12.2025

gez.

Carmen Merz

Bürgermeisterin



4 Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass alle im Nachfolgenden genannten kostenpflichtig bestellbaren oder im Internet nicht verfügbaren DIN-Normen, Bestimmungen und Arbeitsblätter auf Nachfrage bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

1. Grundwasserschutz

Es sind sämtliche Handlungen zu unterlassen, die das Grundwasser nachteilig verändern könnten. Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Rottweil anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich-, und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und an anderer Stelle, zur Verbesserung der Bodenwerte auf anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen, wieder aufzutragen. Der Erhalt der Bodenfunktionen ist nur zu erreichen, wenn die ursprüngliche Mächtigkeit des Oberbodens maximal verdoppelt wird. Bei einer GRZ von 0,8 fehlt vermutlich die sinnvolle Verwertung von Oberboden vor Ort. Im Rahmen des Baugesuchs kann daher von der entsprechenden Fachbehörde eine bodenkundliche Baubegleitung gefordert werden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.2 Halbsatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

3. Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger,



Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Werden bei Erdarbeiten Altablagerungen angetroffen, ist das Landratsamt Rottweil unverzüglich zu verständigen. Kontaminierte Bereiche sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen zu entsorgen.

4. Geologie, Geotechnik und Baugrund

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit „Auenlehm“ vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten „Karlstadt-Formation“ und „Unterer Muschelkalk“ im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Des Weiteren ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.

5. Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation



archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

6. Photovoltaikpflicht

Die Regelungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW (insbesondere § 4, 5 und 6 PVPf-VO) und des § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlmaG BW) sind zu beachten. Demnach sind Neubauten mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Blendwirkungen durch auf dem Betriebsgebäude installierte Solaranlage sind auszuschließen.

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass sich diese für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung betrifft ebenso die Installation von Photovoltaikanlagen auf offenen Parkplätzen (Stellplatzüberdachungen).

Die Reflexion von Licht (tags / nachts) durch PV-Elemente kann durch Schadensbegrenzungsmaßnahmen, d.h. durch die Verwendung von Materialien / Anlagenbestandteilen, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechend die Reflexion nachhaltig reduzieren gesichert weitgehend minimiert werden.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen entfernt werden, wenn im Rahmen einer Verkehrsschau festgestellt wird, dass die Verkehrssicherheit hierdurch beeinträchtigt wird.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone grundsätzlich nicht zulässig sind. Innerhalb der weiter gefassten Abstände der Anbaubeschränkungszone (30 Meter, gemessen vom Fahrbahnrand der K 5547) erfordern Werbeanlagen gemäß § 22 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 lit. b Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) eine straßenrechtliche Zustimmung. Dies gilt auch in Fällen, in denen die Errichtung einer Werbeanlage verfahrensfrei im Sinne der LBO ist. Hier tritt dann anstelle der straßenrechtlichen Zustimmung eine eigenständige straßenrechtliche Genehmigung (§ 22 Abs. 4 StrG).

8. Niederschlagswasserbeseitigung

Hinsichtlich der ausnahmsweisen zulässigen kontrollierten und verzögerten Einleitung des gering verschmutzten Niederschlagswassers in den öffentlichen Kanal ist zu beachten, dass auf Baugesuchsebene hierfür die Gründe nachgewiesen werden müssen. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das gering verschmutzten Niederschlagswasser als Brauchwasser gesammelt und nach den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden darf. Das Überreich ist abzuleiten.

9. Maßnahmen gegen Vogelschlag und Kleintierfallen

Bei Glasfronten ist darauf zu achten, das Vogelschlagrisiko zu minimieren. Hierzu wird auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach („Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“) verwiesen. Baulichen Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen. Hierzu sind Schächte und Kanäle entsprechend abzudecken.



10. Immissionsschutz (Lärm)

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm Nr. 6.1 b) beträgt bei Gewerbegebieten 65 db(A)tags und 50 dB(A)nachts. Diese Werte sind zwingend einzuhalten. Lärmemittenten sollten nach Möglichkeit nicht in der Nähe der Kreisstraße untergebracht werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nördlich der K 5547 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO entstehen soll. Die im Gewerbegebiet geplante bis zu 15,0 m hohe Halle und das bis zu 8 m hohe Hochregallager, welches zur Straße hin mit Brettern zu verschallen ist, dienen als eine Art Lärmschutzwand, um gesunde Wohnverhältnisse im geplanten Wohngebiet zu gewährleisten.

Aus den Ergebnissen der Schalltechnischen Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Auf Eck“, Horgen (Stand September 2020, erstellt durch die Fichter Water & Transportation GmbH) geht hervor, dass der Großteil des geplanten Wohngebiets sowohl am Tag als auch in der Nacht so durch die Halle abgeschirmt werden würde, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden könnten.

11. Außenbeleuchtung

Eine Blendwirkung durch Beleuchtungseinrichtungen des Gebäudes oder des Betriebshofs ist auszuschließen.

Eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung entspricht nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

Es sollten abgeschirmte Leuchtmittel (Full-cut-off Leuchten, geschlossenes staubdichtes Gehäuse, insektenfreundlichen Leuchtmitteln) mit warmweißem Licht (Farbspektrum 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteil (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) oder UV-reduzierte LED-Leuchtkörper bzw. Natriumdampf- (Nieder-) Hochdruckdampflampen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende insekten- und fledermausverträgliche Leuchten verwendet werden.

Die Leuchten sind so einzustellen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm). Die Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen ist grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden. Die gesetzlichen Regelungen des § 21 NatSchG sind zu beachten.

12. Kreisstraße 5547

Aufgrabungen, Durchpressungen oder sonstige Veränderungen an der Kreisstraße, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Landratsamt Rottweil, Straßenbauamt, vorgenommen werden.

13. Artenschutz

Im Falle eines Eingriffs in die Gehölze der Fläche könnte dies eine vermeidbare Tötung von Vogeleinzelindividuen zur Folge haben, sofern sie während der Brutzeit durchgeführt wird. Dies kann die Erfüllung des Verbotstatbestandes bedeuten (vgl. Vermeidung von Verbotstatbeständen der Tötung gemäß des § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG). Um direkte Schädigungen von Individuen oder deren Entwicklungsformen im Falle einer Gehölzentnahme zu vermeiden, wäre die Baufeldbereinigung ausschließlich im Winterhalbjahr und somit außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen.



5 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
Pflanzliste 2: Sträucher mittlerer Standorte (erstellt nach der Liste Gebietsheimischer Gehölze in Baden-Württemberg, LFU 2002)	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
Pflanzliste 3: Empfehlenswerte, robuste Streuobstsorten	
<i>Apfelbäume in den Sorten</i>	Brettacher Jakob Fischer Rheinischer Bohnapfel Krügers Dickstiel Schöner aus Nordhausen Sonnenwirtsapfel Winterrambour
<i>Birnbäume in den Sorten</i>	Fäßlesbirne Nägeles Birne Schweizer Wasserbirne
<i>Steinobst in den Sorten</i>	Wangenheims Frühzwetschge Dt. Hauszwetschge Unterländer Dolleseppler

Bebauungsplan „Schlenkertwiesen, 3. Änderung und 2. Erweiterung“ im Ortsteil Horgen

6 Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO BW

Fassung: 10. November 2025



Rechtgrundlagen dieser Vorschrift sind:

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

Aufgrund der LBO und Gemeindeordnung Baden-Württemberg werden für das Gebiet des Bebauungsplans „Schlenkertwiesen, 3. Änderung und 2. Erweiterung“ im Ortsteil Horgen nachfolgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen erlassen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 10. November 2025 wird Folgendes festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachgestaltung

Es sind alle Dachformen mit Dachneigungen von 0° bis 32° zulässig.

Zur Dacheindeckung sind stark reflektierende und spiegelnde Materialien – ausgenommen Glas – sowie die Verwendung von unbeschichtetem Kupfer, Zink (auch Titanzink) oder Blei nicht zugelassen. Die Verwendung dieser Materialien ist im untergeordneten Umfang zulässig (z.B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen, Kehlbleche, Anlagen für die Gewinnung solarer Energien).

1.2 Fassadengestaltung

Kunststoffverkleidungen der Gebäudefassaden sowie grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen – ausgenommen Glas – ebenso wie der Gebrauch unbeschichteter metallischer Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Werbeanlagen ausschließlich innerhalb von Baugrenzen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistungen, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen des dort ansässigen Unternehmens stehen.

Im Bereich von 10 m bis 30 m ab Fahrbahngrenze der K 5547 sind Werbeanlagen jeglicher Art im Sinne des § 2 LBO ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zulässig.

Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt werden.

Reklameschriften dürfen eine Höhe maximal 7,0 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem Licht oder drehbare Werbeträger sowie Laserwerbung, Himmelsstrahler oder Fahnenwerbung sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen, § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 LBO BW

3.1. Gestaltung der unbebauten und unbefestigten Flächen

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) ist unzulässig.

3.2. Oberflächenbefestigung

Verkehrsflächen, LKW-Stellplätze, Verlade- bzw. Umschlagsflächen sowie Bereiche, in denen mit wassergefährdenden/ unbekanntem Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen und zwingend an den Schmutzwasserkanal beziehungsweise über einen Leichtstoffabscheider an den Kanal anzuschließen.

Betriebsflächen und nicht überdachte Kfz-Stellplätze, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen des Bodens kommt und keine Anhaltspunkte einer Altlast gegeben sind, sind aus wasserundurchlässigen Belägen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken herzustellen.

Eine Abgrenzung zwischen wasserundurchlässigen und wasserdurchlässigen Flächen durch Schwellen, Entwässerungsrinnen und Gefälle ist vorzusehen.

Generell sind Bodenversiegelungen auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

3.3. Geländemodellierungen

Die Oberfläche des Geländes darf nur zur Anpassung an die Geschossebene der Gebäude, an die Höhenlage der Verkehrsfläche und an die Geländehöhe der Nachbargrundstücke verändert werden.

3.4 Einfriedungen

Lebende Einfriedungen wie Hecken und tote Einfriedungen wie Zäune sind zulässig. Mit Einfriedungen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Zum Boden ist mit Zäunen ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten.

Durchgehende geschlossene bauliche Einfriedungen, scharfkantige Abschlüsse sowie die Verwendung von Stachel- bzw. Maschendraht oder Kunststoff sind nicht zulässig.

Stützmauern zur Absicherung des Hangs sind zulässig.

4. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist nach den aktuellen Standards energiesparend sowie insekten- und fledermausverträglich zu gestalten und auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.



Aufgestellt:

Balingen, den 10.11.2025

Ausgefertigt:

Zimmern ob Rottweil, den 10.12.2025

gez.

i.V. Tristan Laubenstein

Büroleitung

gez.

Carmen Merz

Bürgermeisterin

Bebauungsplan „Schlenkertwiesen, 3. Änderung und 2. Erweiterung“

7 Begründung

Fassung: 10. November 2025



Inhalt

1	Rahmenbedingungen und planerisches Konzept.....	19
1.1	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung.....	19
1.2	Erforderlichkeit zur teilweisen Überplanung der Anbauverbotszone.....	20
1.3	Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung	22
1.4	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets.....	22
2	Erschließung	24
2.1	Verkehrliche Erschließung.....	24
2.2	Energieversorgung	24
2.3	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	24
3	Übergeordnete Planungen.....	24
3.1	Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg	24
3.2	Flächennutzungsplan	25
4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	26
5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....	27
6	Bebauungsplanverfahren.....	29
7	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	29
8	Flächenbilanz	30

Abbildungen

Abbildung 1:	Darstellung der Erweiterungsfläche auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schlenkertwiesen, 2. Änderung und 1. Erweiterung“ von 1993	19
Abbildung 2:	Planerische Skizze als Nachweis für die Erforderlichkeit zur Unterschreitung des Abstands auf 10 m zur K 5547.....	21
Abbildung 3:	Bestandsaufnahme	22
Abbildung 4:	Übersichtslageplan.....	23
Abbildung 5:	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	23
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2023 und aus dem Entwurf der Gesamtfortschreibung 2022.....	25
Abbildung 8:	Ausschnitt des FNP.....	25
Abbildung 9:	Schutzgebietskulisse im Bereich des Plangebiets	30

1 Rahmenbedingungen und planerisches Konzept

1.1 Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Gemeinde Zimmern ob Rottweil beabsichtigt auf Antrag des dort ansässigen Betriebs, das Gewerbegebiet „Schlenkertwiesen, 2. Änderung und 1. Erweiterung“ zu erweitern. Zur baurechtlichen Sicherung und Steuerung dieses Vorhabens stellt die Gemeinde Zimmern ob Rottweil für die ca. 0,64 ha große Gewerbegebietserweiterung den Bebauungsplan „Schlenkertwiesen, 3. Änderung und 2. Erweiterung“ auf. Hierfür ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 BauNVO vorgesehen.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Lager- bzw. Produktionshalle sowie weiter südlich eines Hochregals und eines Bürogebäudes am Standort zu schaffen. Folglich soll die Baugrenze auf den westlichen Teilbereich erweitert werden. Die maximal zulässigen Bauhöhen werden auf 15 m und auf 8,50 m beschränkt.

Da der Bebauungsplan „Schlenkertwiesen, 2. Änderung und 1. Erweiterung“ aus dem Jahr 1993 stammt, wurde beschlossen die wesentlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Schlenkertwiesen, 2. Änderung und 1. Erweiterung“ auf das Plangebiet „Schlenkertwiesen, 3. Änderung und 2. Erweiterung“ zu übertragen, um eine einheitliche Bebauung entlang der Talstraße, die als K 5547 klassifiziert ist, zu ermöglichen.

Nähere Ausführungen zum seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplan „Schlenkertwiesen, 2. Änderung und 1. Erweiterung“ und der geplanten Erweiterung der Baugrenze sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Abbildung 1: Darstellung der Erweiterungsfläche (schwarze Balkenlinie und Baugrenze) auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schlenkertwiesen, 2. Änderung und 1. Erweiterung“ von 1993

1.2 Erforderlichkeit zur teilweisen Überplanung der Anbauverbotszone

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlenkertwiesen, 3. Änderung und 2. Erweiterung“ wird die geplante Baugrenze auf die Anbauverbotszone des § 22 Abs. 1 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) erweitert. Die Unterschreitung des gesetzlich erforderlichen Abstandes zur K 5547 von 15 m auf 10 m ist für das geplante Bauvorhaben des Zimmereibetriebs unverzichtbar. Es handelt sich hierbei um einen absoluten atypischen Einzelfall, der auf die besonderen Betriebsabläufe des Gewerbebetriebes zurückzuführen ist.

Die Erforderlichkeit zur Einhaltung eines größeren Abstandes bzw. ein Nichtzustandekommen hinsichtlich der Befreiung vom Anbauverbot würde für den betroffenen Zimmereibetrieb zu erheblichen Nachteilen bzw. einer nicht hinnehmbaren Erschwernis in Bezug auf die Betriebsabläufe und somit zu einer nicht beabsichtigten Härte führen. Der Gesetzgeber sieht für diesen Fall die Möglichkeit einer Befreiung vor. Aus diesem Grund ist im Vorfeld der Planung eine Abstimmung mit dem Straßenbauamt im Landratsamt Rottweil erfolgt, sodass der vorliegende Ausnahmefall geprüft und eine Befreiung vom Anbauverbot evtl. in Aussicht gestellt werden kann.

Im Nachfolgenden wird auf die Gründe für die Umsetzung des geplanten Vorhabens in Bezug auf für den Zimmereibetrieb und die Gemeinde Zimmern ob Rottweil unerlässlichen und dringend erforderlichen Abstandes von 10 m eingegangen.

Bei der Zufahrt zum Gewerbegebiet „Schlenkertwiesen“ handelt es sich um eine Sackgasse, bei der die Rangier- und Lagersituationen sehr eingeschränkt sind. Ladevorgänge und Wendeverkehr sind auf dem Betriebsgelände alltäglich und finden mehrfach am Tag gleichzeitig statt.

Der am Standort bereits seit mehreren Jahrzehnten ansässige Zimmereibetrieb produziert Bauteile, die eine Spannweite bis zu 36 m haben. Die Bauteile werden vor Ort gefertigt, gelagert und teilweise mit einem Sondertransport/Schwertransport von der Betriebsstätte zum Bauort transportiert. Die Schwerlasttransporte müssen verkehrsbedingt nach 22.00 Uhr (mit Polizeibegleitung) erfolgen. Oft fahren 2-3 Fahrzeuge im Konvoi und müssen auf dem Betriebsgelände stehen, bis der Transport starten kann. Hierzu ist ein großer Rangier- und Lagerplatz äußerst notwendig.

Derzeit müssen größere LKWs an der Abbiegung K 5547/Schlenkertwiesen rückwärts auf das Betriebsgelände fahren (ca. 200 m), da aufgrund der beengten Gegebenheiten nicht immer Wendemöglichkeit besteht.

Um diese Gefährdung und Unfallgefahr zu minimieren ist es notwendig die geplante Halle mit einem Abstand von 10 m an die Kreisstraße zu realisieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass nördlich der K 5547 mit der Realisierung des Baugebiets „Ob Egg“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO entstehen soll. Die im Gewerbegebiet geplante bis zu 15 m hohe Halle und das bis zu 8 m hohe Hochregallager, welches zur Kreisstraße hin mit Brettern zu verschallen ist, dienen als Lärmschutzwand, um aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gesunde Wohnverhältnisse im geplanten Wohngebiet zu gewährleisten.

Aus Lärmschutzgründen muss die Hallenöffnung von Süd/West erfolgen.

Bei dem vorhandenen Geländeverlauf (Höhenverlauf) ist die Fläche zwischen dem geplanten Gebäude und Straße nicht nutzbar.

Durch das planende Architekturbüro wurden sämtliche Alternativen innerhalb des Betriebsgeländes betrachtet, um den größtmöglichen Abstand zur Kreisstraße herzustellen. Dabei stellt der jetzt vorliegende Entwurf die einzig mögliche Alternative dar, um einen sicheren Betriebsablauf innerhalb des Geländes zu realisieren und die Unfallgefahr auf der K 5547 zu minimieren.

Eine Erweiterungsmöglichkeit für das seit 40 Jahren bestehende Zimmereibetrieb gibt es nur entlang der Kreisstraße. Dabei ist eine unternehmensoptimierte Planung für die Weiterentwicklung des Familienbetriebs von existenzieller Bedeutung.



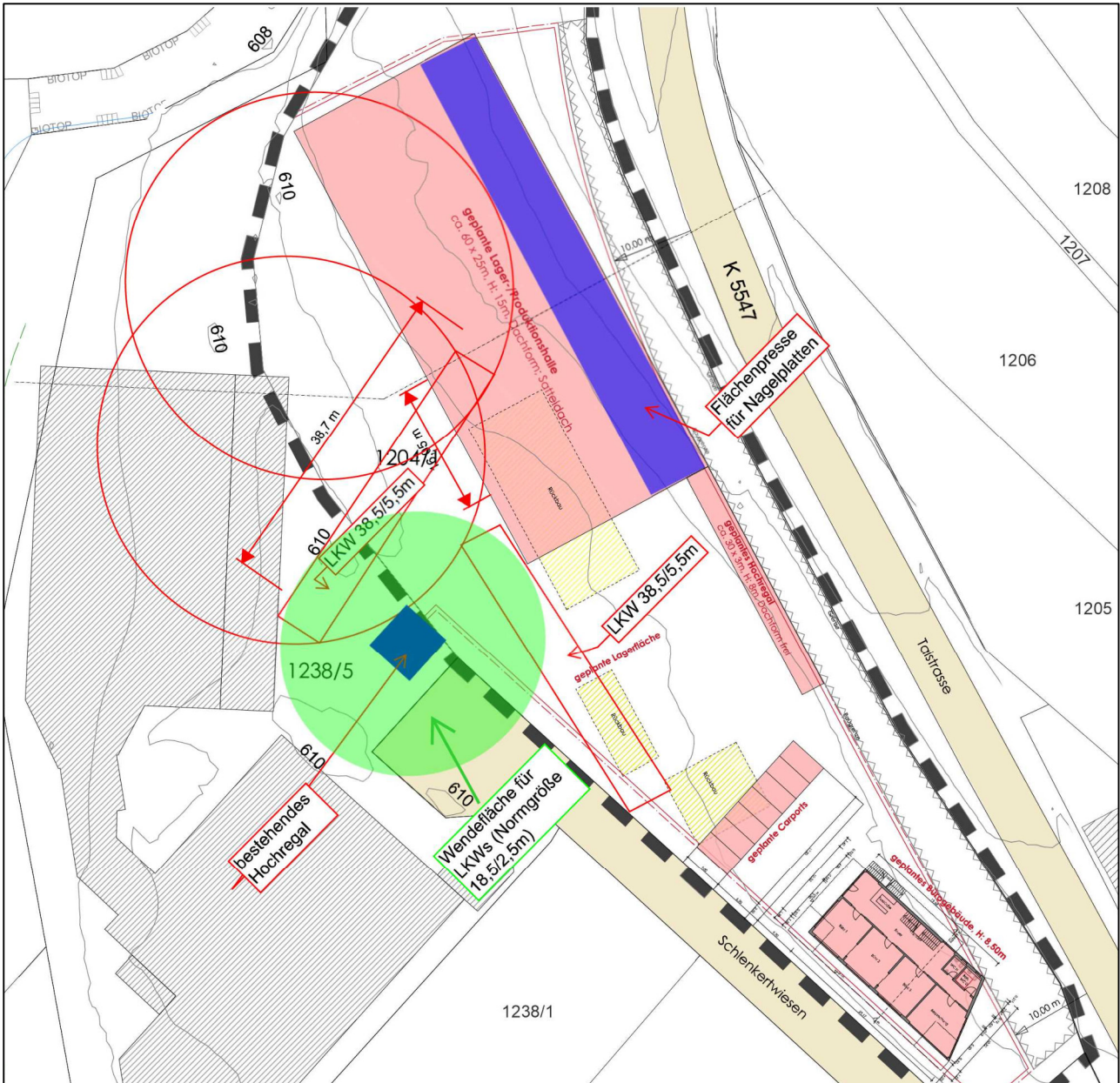


Abbildung 2: Planerische Skizze als Nachweis für die Erforderlichkeit zur Unterschreitung des Abstands auf 10 m zur K 5547

Die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen, insbesondere denen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, kann über folgende Maßnahmen hergestellt werden:

Die Kreisstraße wird mit den nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) erforderlichen Schutzplanken nachgerüstet. Der Bauherr übernimmt die Kosten für die erstmalige Errichtung der Schutzplanken. Die späteren Mehraufwendungen für die Unterhaltung der Schutzeinrichtungen sind in Form eines Einmalbetrages abzulösen.

Unter den dargestellten Gesichtspunkten wird die Unterschreitung des Abstandes zur Kreisstraße von 15 m auf 10 m mit den öffentlichen Belangen für vereinbar gehalten.

1.3 Ausgangssituation und Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich in einer leicht nach Westen exponierter Lage auf einer Höhe von ca. 612 bis 617 m ü. NHN und liegt auf Horgen Gemarkung.

Im nördlichen Bereich der Vorhabensfläche steht das alte Sägewerk, welches von einer Schafweide umgeben ist. Zwischen dem Sägewerk und der Talstraße befindet sich eine ehemalige asphaltierte Zufahrt zum Sägewerk. Entlang dieser werden im derzeitigen Bestand verschiedene Gegenstände temporär gelagert. Zudem ist auf der Schafsweide ein Holzstapel vorzufinden.

Im Westen wird die Vorhabensfläche durch eine asphaltierte Hoffläche mit Betriebsgebäuden begrenzt. Zur Talstraße ist das Plangebiet durch einen Maschendrahtzaun abgegrenzt.

Nachfolgende Fotos geben einen Eindruck des Plangebiets wieder.



Abbildung 3: Bestandsaufnahme (Fritz & Grossmann/03/2025)

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Die ca. 0,64 ha große Fläche umfasst teilweise das Flst. 1204/1 und liegt am nördlichen Rand vom Ortsteil Horgen, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Schlenkertwiesen“.

Das Plangebiet wird im Norden und Nordwesten durch bestehende Gehölzstrukturen (Flst. 1238/8) sowie das Gewässer „Eschach“ (Gewässer-ID 10387) begrenzt, welches ca. 10 m unter dem Bodenniveau der Vorhabensfläche fließt. Im Osten befindet sich die Talstraße (Flst. 1205/1), die als K 5547 klassifiziert ist. Im Süden und Südwesten ist die Stichstraße „Schlenkertwiesen“ (Flst. 1238) vorzufinden. Im Westen befinden sich einzelne Betriebsgebäude (Flst. 1238/5).

In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage des Plangebietes dargestellt.

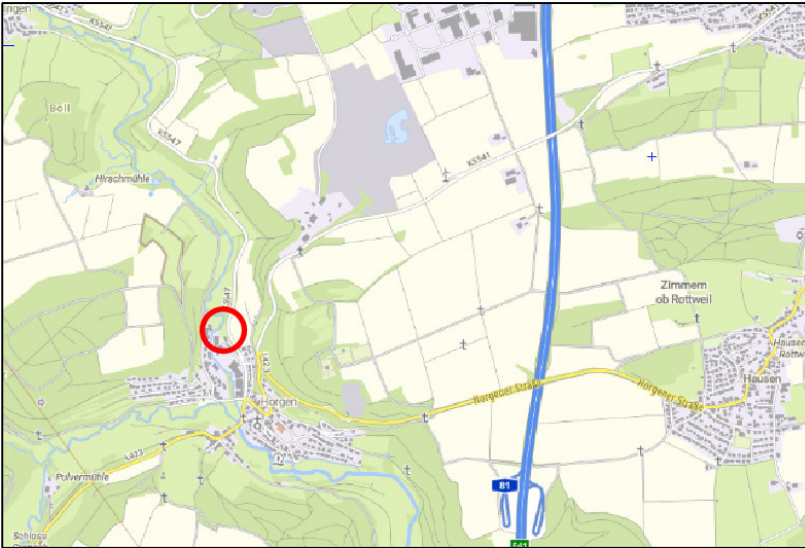


Abbildung 4: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot umkreist; Quelle: Geoportal Raumordnung BW)

Der räumliche Geltungsbereich ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

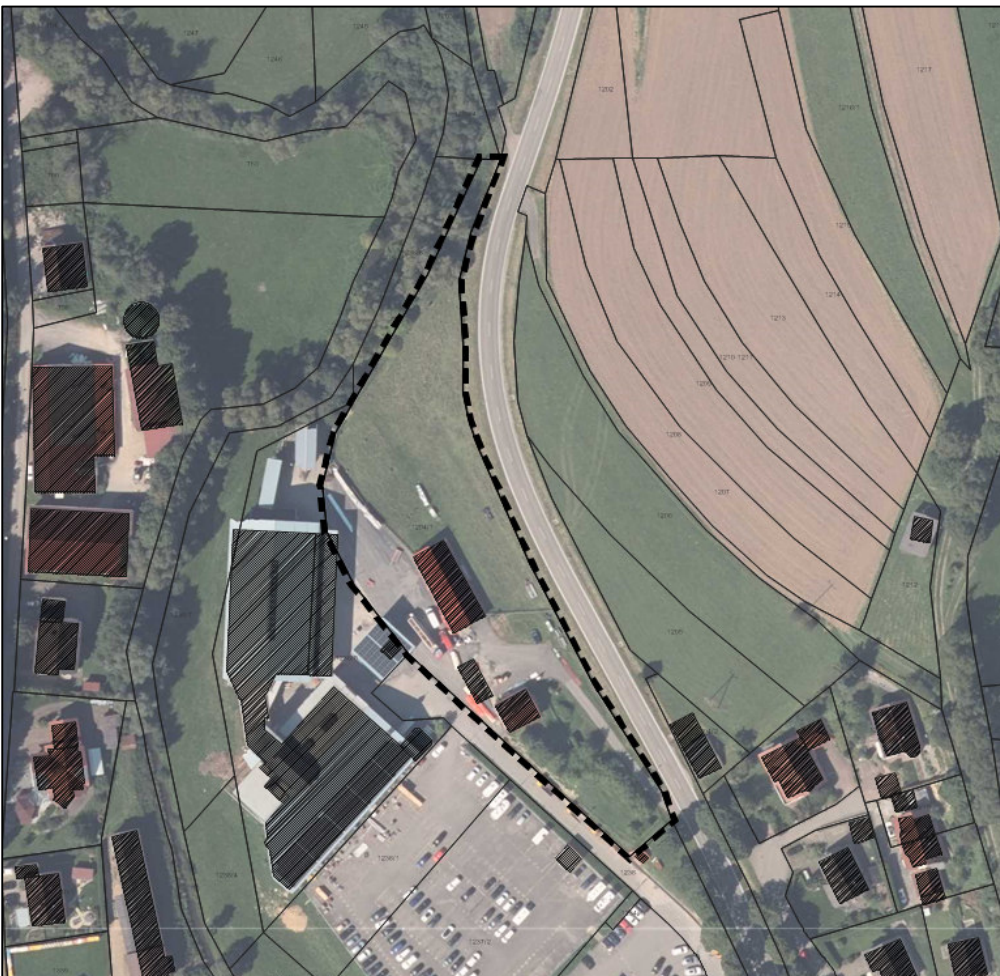


Abbildung 5: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (schwarze Balkenlinie; Quelle: <https://open-geodata.lgl-bw.de/>)

2 Erschließung

2.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Stichstraße „Schlenkertwiesen“ (Flst. 1238). Des Weiteren ist innerhalb des Plangebiets entlang der Talstraße, die als K 5547 (Flst. 1205/1) klassifiziert ist, eine ehemalige Zufahrt zum alten Sägewerk vorzufinden.

2.2 Energieversorgung

Die Stromversorgung kann durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden.

Für die Prüfung des Stromnetzes bezüglich Netzkapazitäten für benötigte Einspeise- und Bezugsleistungen sind der ENRW Energieversorgung Rottweil GmbH & Co. KG die erforderlichen Leistungswerte für das Bauvorhaben zu melden.

2.3 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung kann durch die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden.

Die Abwasserentsorgung des zukünftigen Gewerbegebiets erfolgt über ein Trennsystem. Das verschmutzte Abwasser wird dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist im Gewerbegebiet zurückzuhalten. Ausnahmen sind zulässig.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 fällt das Plangebiet in den Bereich einer Siedlungsfläche. Im Entwurf der Raumnutzungskarte der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Hauberg 2022 ist das Plangebiet als eine Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe (Bestand, N) dargestellt.

Das geplante Vorhaben dient der konkreten Erweiterungsabsicht des bereits an diesem Standort bestehenden Gewerbebetriebs. Durch den Ausschluss von selbständigen Einzelhandelsbetrieben jeder Art in den Festsetzungen des Bebauungsplanes, kommt die Gemeinde Zimmern ob Rottweil ihrer Verpflichtung nach gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Bauleitplan den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für das Plangebiet „Schlenkertwiesen, 3. Änderung und 2. Erweiterung“ bestehen somit keine entgegenstehenden Ausweisungen im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Hauberg.

Nachfolgende Abbildung zeigt den einschlägigen Ausschnitt aus dem Regionalplan.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2023 (Abbildung links) und aus dem Entwurf der Gesamtfortschreibung 2022 (Abbildung rechts), (Lage = roter Geltungsbereich)

3.2 Flächennutzungsplan

In der wirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Rottweil ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Nachfolgende Abbildung zeigt einen Planausschnitt des Flächennutzungsplans.

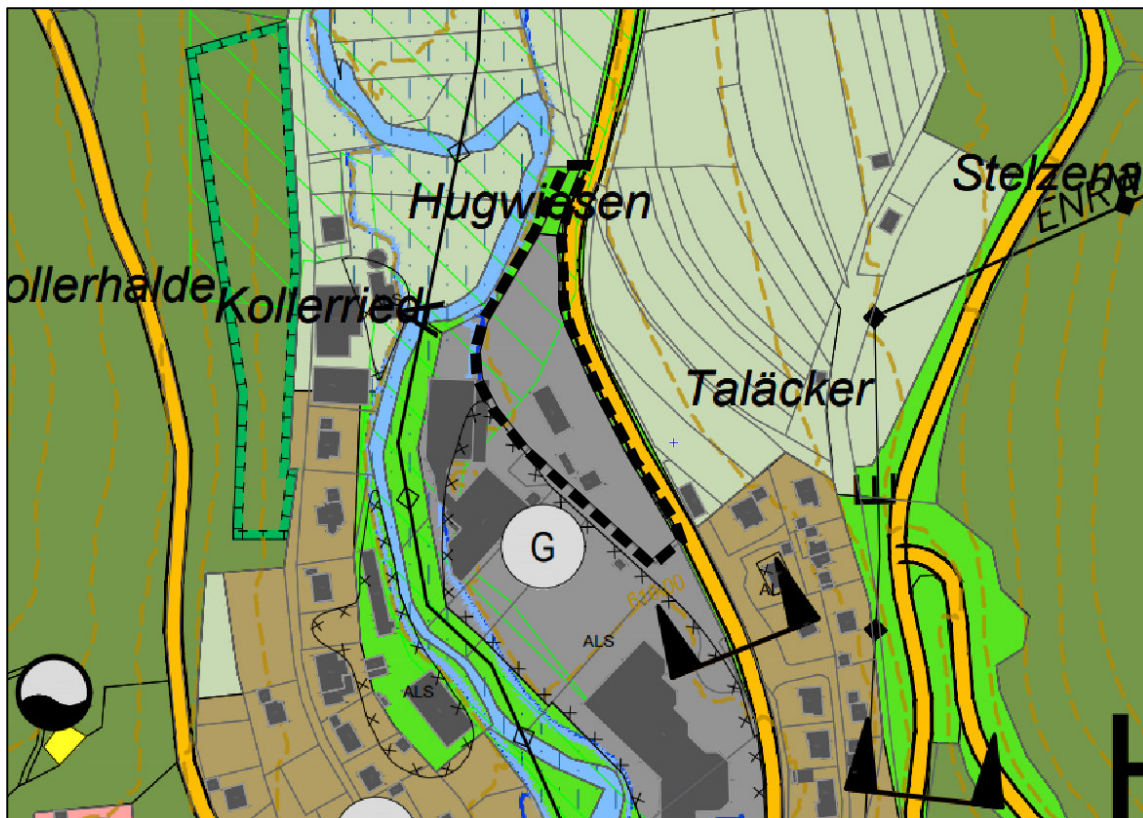


Abbildung 7: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich (Plangebiet: schwarze Balkenlinie)

4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Gewerbegebietserweiterung zu schaffen, ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden bauliche Anlagen und Nutzungen, die nicht diesem Gebietscharakter entsprechen, ausgeschlossen. Nutzungen wie Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Gewerbegebiet müssen selbständige Einzelhandelsbetriebe jeder Art ausgeschlossen werden. Dadurch kommen die Gemeinden ihrer Verpflichtung nach gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. In Plansatz 2.7.3 des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg (Teilfortschreibung Einzelhandelsgroßprojekte 2012) ist festgelegt, dass die Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs (Agglomeration) negative raumordnerische und städtebauliche Folgeeffekte auslösen können, wie ein einheitliches Vorhaben zu beurteilen sind. Diese sind gemäß Plansatz 2.7.1 in der Regel nur im Oberzentrum sowie in den Mittel- und Unterzentren zulässig. Folglich muss sich die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Horgen, welches ca. 2 km von Zimmern ob Rottweil entfernt ist und somit nicht in einer städtebaulich integrierten Lage. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Verkaufstätigkeit ausnahmsweise im Rahmen und im sachlichen Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet angesiedelten Handwerks-, Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb auf untergeordneter Fläche zulässig ist. Die Verkaufsfläche darf nicht großflächig sein und höchstens 25 % der Gesamtnutzfläche des Betriebs betragen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Gebäudehöhe bzw. Höhe der baulichen Anlagen sowie die Anzahl der Vollgeschosse begründen sich durch die effiziente Ausnutzung der Gewerbegebietsfläche. Der Höchstwert der zulässigen Gebäudehöhe darf mit technischen Anlagen überschritten werden. Höhere technische Aufbauten werden zugelassen, da diese flächenmäßig kleiner und somit eine geringere räumliche Wirkung als Gebäude haben. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl soll auch das Maß der Flächenversiegelung und damit der Eingriff in den Naturhaushalt begrenzt werden.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise mit u.a. einer zulässigen Gebäudelänge von bis zu 100 m werden dem ortsansässigen Betrieb größere Freiheiten bei der Überplanung des Gewerbegebiets zugesprochen. Für die betrieblichen Abläufe einer umfangreichen Lagerung und Produktion ist dies sinnvoll.

Mit der Festsetzung der Baugrenze sollen ausreichende Abstände zu den Straßen sowie angrenzenden Grünstrukturen gewährleistet und die überbaubare Fläche festgelegt werden.

Um die Gewerbegebietsfläche optimal ausnutzen zu können, sind Nebenanlagen, soweit es sich nicht um ein Gebäude handelt, und nicht überdachte Stellplätze und Versorgungsanlagen auch außerhalb des Baufensters zugelassen. Garagen und überdachte Stellplätze sowie bauliche Anlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Aus Verkehrssicherheitsgründen sind Grundstückszufahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Zudem ist entlang der K 5547 an den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen ein Zu- und Abfahrtsverbot zu beachten. Die bestehende Zufahrt zur K 5547 ist hiervon ausgenommen.

Zur Verminderung einer technischen Überprägung des Gebietes und damit zum Schutz des Landschaftsbildes, ist es vorgeschrieben, Leitungen unterirdisch zu verlegen. Nur ausnahmsweise können diese aus technischen, wirtschaftlichen oder bodenschutzfachlichen Gründen auch oberirdisch verlegt werden.



Die Duldungspflicht von Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschächte und -schränke oder Umspannstation ergibt sich aus der Notwendigkeit elektrische Energieversorgung gewährleisten zu können.

Mit der Festsetzung von Leitungsrechten werden bestehende Leitungen vor einer mit dem Leitungsbetreiber nicht abgesprochenen Überbauung geschützt. Nutzungen und bauliche Anlagen innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind nur nach Prüfung und gegebenenfalls Zustimmung des Netzbetreibers zulässig.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser abzuführen. Mit dieser Festsetzung wird soweit wie möglich den gesetzlichen Anforderungen entsprochen und ein weiterer Beitrag zur Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Wasserkreislauf sowie zur Entlastung der Kläranlagen geleistet.

Zum Schutz geschützter Tierarten sind die Vermeidungsmaßnahme 1 (V1) und die Maßnahme 1 (M1) durchzuführen.

Aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen wird festgesetzt, dass sich durch die Nutzungen im Gewerbegebiet keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnhäuser in der näheren Umgebung ergeben dürfen. Eine Beeinträchtigung durch Lärm ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen dienen zum einen der wirkungsvollen Eingrünung des Gewerbegebiets und zum anderen übernehmen sie eine wichtige Funktion im Naturhaushalt, die gestärkt werden soll. Sie wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Lebensraum für verschiedene Tierarten.

Mit der Festsetzung des Pflanzgebots 1 (PFG 1) sollen aus ökologischen Gründen je angefangene 100 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche des Gewerbegebiets mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum und Strauch gepflanzt werden.

Mit der Festsetzung von Pflanzbindung 1 (PFB 1) werden die bestehenden Grünstrukturen am nördlichen Randbereich des Plangebiets erhalten. Die abgehenden Baumbestände sollen sich durch Naturverjüngung ersetzen.

5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Ziel der Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere Lage des Plangebiets unverzichtbar. Die Bauvorschriften geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Aus diesen Gründen ergeben sich die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung. Als Dachformen werden alle Dachformen zugelassen, um Baukörper zu ermöglichen, die optimal auf die jeweilige Nutzung angepasst sind. Dadurch können die Anforderungen an eine zeitgemäße gewerbliche Bebauung erfüllt werden.

Für eine möglichst ortsbildverträgliche Gestaltung der Baukörper wird im Hinblick auf die Gestaltung der Dächer der Gebäude die Verwendung von stark reflektierenden und spiegelnden Materialien - ausgenommen Glas - nicht zugelassen. Ebenso werden grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden untersagt. Durch Ausschluss von Kunststoffverkleidung an Gebäudefassaden soll die Materialauswahl auf qualitative Materialien begrenzt werden. Kunststoffmaterialien können z.B. schmelzen und schließlich großen Schaden durch Entfachung des Feuers verursachen.



Um unnötige Belastungen des Dach- sowie Fassadenflächenwassers mit Metallen zu verhindern, wird Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelter Ausführung zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Wiederkehren, Vordächern, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.), weil sie keine potenzielle Gefahr hinsichtlich der möglichen Belastung des Dachflächenwassers darstellen.

Um den gewünschten Gebietscharakter zu bewahren und das Orts- und Landschaftsbild nicht weiter zu beeinträchtigen, werden innerhalb von Baugrenzen nur solche Werbeanlagen zugelassen, die im Zusammenhang mit der im Gewerbegebiet angebotenen Leistungen, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen des dort ansässigen Betriebs stehen. Dabei dürfen Werbeanlagen nur so eingerichtet werden, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden. Um störende Immissionen zu vermeiden, werden Werbeanlagen auf den Dächern sowie Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem, bewegtem Licht oder drehbare Werbeträger sowie Laserwerbung, Himmelsstrahler oder Fahnenwerbung nicht zugelassen. Aus Verkehrssicherheitsgründen werden Werbeanlagen jeglicher Art im Bereich von 10 m bis 15 m ab Fahrbahngrenze der K 5547 ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zugelassen.

Aus ökologischen Gründen wird festgesetzt, dass die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen als Grünflächen angelegt werden müssen. Das Errichten von Stein- und Koniferengärten oder Schottergärten, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sowie die Gestaltung von vegetationsfreien Flächen mit Steinschüttungen (Zierkies, Schotter, Wacken) werden untersagt, um auch im kleinklimatischen Bereich Kaltluftproduzenten anzulegen sowie die Artenvielfalt zu fördern.

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate möglichst gering zu halten sind Betriebsflächen und nicht überdachte Kfz-Stellplätze, auf denen keine Gefahr besteht, dass es zu Verschleppungen und Verunreinigungen des Bodens kommt aus wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Belägen herzustellen. Zum Schutz des Grundwassers vor möglichen Verunreinigungen sind Verkehrsflächen, LKW-Stellplätze, Verlade- bzw. Umschlagsflächen sowie Bereiche, in denen mit wassergefährdenden/ unbekanntem Stoffen umgegangen wird wasserundurchlässig zu befestigen. Ebenso zum Schutz des Grundwassers ist eine Abgrenzung zwischen wasserundurchlässigen und wasserdurchlässigen Flächen durch Schwellen, Entwässerungsrinnen und Gefälle vorzusehen.

Zum Schutz des Bodens wird festgesetzt, dass die Oberfläche des Geländes nur zur Anpassung an die Geschossebene der Gebäude, an die Höhenlage der Verkehrsfläche und an die Geländehöhe der Nachbargrundstücke verändert werden darf. Dadurch soll der bestehende Geländeverlauf weitestgehend erhalten werden.

Um die Anlage ausreichend sichern zu können, dürfen Zäune oder Hecken errichtet werden. Einfriedungen dienen ausschließlich dem Schutz der Anlagen innerhalb des Gewerbegebiets. Mit Einfriedungen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten, um dadurch Zugang zu Leitungstrassen oder sonstigen der Versorgung des Gebiets dienenden und technisch erforderlichen Maßnahmen zu gewährleisten.

Aufgrund der Lage nahe dem natürlichen Lebensraum von verschiedenen Tierarten, ist mit Einfriedungen zum Boden hin ein Abstand von mindestens 0,20 m einzuhalten. Dadurch soll ein natürlicher Landschaftsraum gewährleistet werden, der die Durchquerungsmöglichkeiten von Kleinsäugetieren nicht einschränkt. Aufgrund der naturnahen Umgebung werden durchgehende geschlossene bauliche Einfriedungen grundsätzlich nicht zugelassen.

Stacheldraht stellt keinen sicheren Einbruchschutz, aber eine potentielle Gefahr für Lebewesen dar und ist deshalb nur als Übersteigschutz zulässig. Zum Schutz der Umwelt werden Einfriedungen aus

Kunststoff nicht zugelassen. Stützmauern sind zur Befestigung von Hängen erforderlich und sind deshalb im gesamten Plangebiet zulässig.

Zur Energieeinsparung und zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche und energiesparende Außenbeleuchtungen festgesetzt.

6 Bebauungsplanverfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind hierbei mitzurechnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schlenkertwiesen, 3. Änderung und 2. Erweiterung“ umfasst eine nur ca. 0,64 ha große Fläche, die der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes dient. Mit dem geplanten Vorhaben ist die Errichtung von verschiedenen baulichen Anlagen vorgesehen, sodass dadurch eine Nachverdichtung im Innenbereich erreicht wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB angesehen werden kann.

Da der vorliegende Bebauungsplan einen Geltungsbereich von 6.441 m² aufweist, wird die Grenze der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten.

Weitere Bebauungspläne oder Änderungen im engeren Zusammenhang sind nur im geringen Umfang vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Da hiermit alle Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gegeben sind, wird auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet und den betroffenen Bürgern und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

7 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Entsprechend dem vorangegangenen Kapitel 6 zur Anwendung des Bebauungsplanverfahrens, wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Hieraus ergeben sich einige Besonderheiten für die Belange der Umweltprüfung.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zudem findet § 4c BauGB (Überwachung) keine Anwendung.

Für das Plangebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Zum Schutz geschützter Tiere sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, die im Bebauungsplan über eine planungsrechtliche Festsetzung gesichert sind.

Des Weiteren wurde ein Umweltbeitrag erstellt. Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe im Zuge einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist gemäß § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren nicht erforderlich.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an das FFH-Gebiet „Baar, Eschach und Südostschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 7916311) und das geschützte Biotop „Eschach von Stetten bis Horgen“ (Biotop-Nr. 178173250010) an.

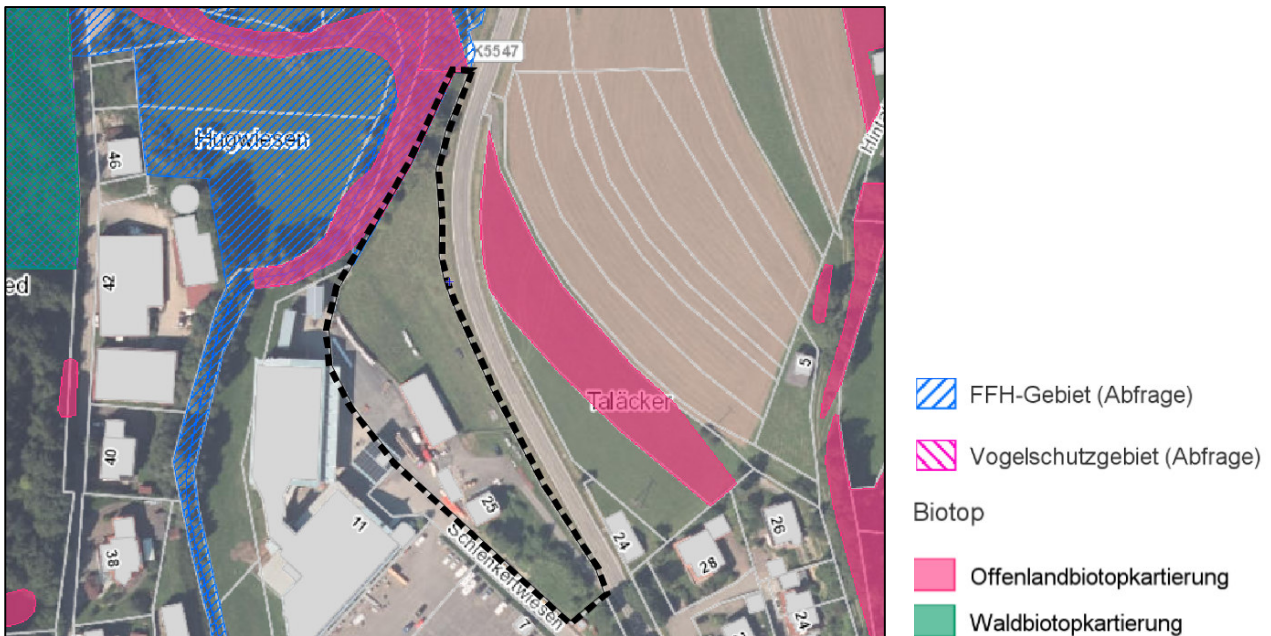


Abbildung 8: Schutzgebietskulisse im Bereich des Plangebiets

8 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Flächenbilanz	Fläche in m ²
Größe des Geltungsbereichs	6.441
Gewerbegebiet	6.038
darin enthalten:	
davon überbaubar (GRZ 0,8)	5.153
davon nicht überbaubar	1.288
Fläche für Pflanzbindung (PFB 1)	403

Balingen, den 10.11.2025

Zimmern ob Rottweil, den 10.12.2025

gez.
i.V. Tristan Laubenstein
Büroleitung

gez.
Carmen Merz
Bürgermeisterin

