Begründung

I. Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Aischbach Gaugenwald II“

II. Umweltbericht „Aischbach Gaugenwald II“

Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Gaugenwald, Landkreis Calw

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde

2. Ziel und Zweck der Planung

3. Verfahren

4. Überörtliche Planungen
4.1 Landesentwicklungsplan 2002
4.2 Regionalplan

5. Flächennutzungsplan

6. Angaben zum Plangebiet
6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

7. Umweltverträglichkeit
7.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
7.2 Umweltbericht
7.3 Tierökologische Übersichtsbegehung

8. Städtebauliche Konzeption
8.1 Erschließung
8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

9. Auswirkungen der Planung

10. Maßnahmen zur Verwirklichung
10.1 Wasserversorgung
10.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung
10.3 Waldabstand/Waldbewirtschaftung
10.4 Stromversorgung
10.5 Müllentsorgung
10.6 Bodenordnung

11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
11.1 Art der baulichen Nutzung
11.2 Maß der baulichen Nutzung
11.3 Grünordnerische Festsetzungen

12. Örtliche Bauvorschriften
12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

13. Flächenbilanz

II. Umweltbericht

Umweltbericht mit Grünordnungsplan, Aussagen zu Artenschutz, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom 28.04.2026, Menz Umweltplanung Tübingen

Bestandsplan zum Umweltbericht vom 20.02.2025, Menz Umweltplanung, Tübingen

Maßnahmenplan zum Umweltbericht vom 20.02.2025, Menz Umweltplanung, Tübingen

Stand Ökokonto Gesamtbilanz vom 23.04.2025, Menz Umweltplanung, Tübingen

Ökokonto Neuweiler, Maßnahme 1 bis 16 Alt- und Totholzkonzept vom Mai 2017, Menz Umweltplanung, Tübingen

III. Waldumwandlungserklärung

Umwandlungserklärung gem. § 10 Landeswaldgesetz (LWaldG) im Rahmen des Bebauungsplans "Aischbach-Gaugenwald II” Zwerenberg, Bescheid vom 19.03.2026, Körperschaftsforstdirektion Freiburg

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Neuweiler gehört zum Landkreis Calw. Neuweiler besteht aus den sieben Teilorten Agenbach, Breitenberg, Gaugenwald, Hofstett, Neuweiler, Oberkollwangen und Zwerenberg. Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde beträgt insgesamt 3.133 Einwohner [Stand I/2025] (Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der bestehenden Firma Veyhl geschaffen werden.
Vor dem Hintergrund der notwendigen Erweiterung der Firma Veyhl auf den bestehenden teilweise nicht überplanten gewerblichen Bauflächen auf der Gemarkung Gaugenwald Flst. Nr. 58/2, 58/1 und 138/1, ist eine Überplanung des Gesamtbereichs notwendig um die vorgesehenen Ziele der Planung verwirklichen zu können. Ziel der Planung soll ein langfristig umzusetzendes Konzept zur Sicherung des Firmenstandortes sein, der auch künftige Entwicklungsflächen für den Betrieb der Firma Veyhl, (Metallkomponenten und komplexe Baugruppen) am Standort Neuweiler-Zwerenberg vorsieht.

Im Jahr 1986 wurde für die Fläche westlich des jetzigen Bebauungsplans „Aischbach Gaugenwald II“, der Bebauungsplan „Aischbach Gaugenwald“ als Satzung beschlossen. Seitdem hat sich die Firma positiv entwickelt. Um diese Entwicklung weiterhin sichern zu können, werden weitere gewerbliche Bauflächen benötigt. Dazu hat die Firma Teile des kommunalen Grundstückes 138/1 erworben. Die Erweiterung an diesem Standort kann nur Richtung Osten erfolgen.

Um die gewerblichen Grundstücke bebauen zu können, müssen Waldflächen gerodet werden. Der hierfür erforderliche Waldausgleich mit Antrag auf Waldumwandlungserklärung fand bereits mit dem entsprechenden Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan statt. Der Antrag auf forstrechtliche Genehmigung nach § 10 LWaldG wurde am 09.11.2018 positiv beschieden. Die ursprünglich nördlich des bestehenden Betriebes gelegenen gewerblichen Bauflächen wurden an die östliche Grenze geschoben und das entsprechende Flächennutzungsplanänderungsverfahren im Jahr 2017 durchgeführt.

Bedarfsnachweis

Die Firma Veyhl als einer der größten Arbeitgeber in Neuweiler benötigt kurzfristig Erweiterungsflächen um am bestehenden Standort weiter expandieren zu können. Die Nachfrage nach innovativen Lösungen im Bereich Arbeitsplatzeinrichtung ist durch die verstärkte Home-Office Tätigkeit, ausgelöst durch die Corona-Krise, in den letzten zwei Jahren stetig gewachsen. Insbesondere höhenverstellbare Schreibtische und eine flexible Arbeitsplatzmöblierung sind ein wichtiger Teil der privaten Ausstattung geworden. Die Firma Veyhl bedient dieses Segment. Um neben den kurzfristigen Erweiterungsmöglichkeiten ausreichend auch für die langfristige Sicherung des Firmenstandortes gewappnet zu sein, ist die Erstellung des Bebauungsplanes zwingend erforderlich.
Eine **Standortalternative** existiert durch den vorgegebenen Bestand nicht. Die Firma ist geschichtlich an den Standort in Zwerenberg gebunden. Die Firma agiert nach dem Motto „Global liefern, lokal produzieren“. Die Verantwortung für das lokale Umfeld ist der Firma in einer globalisierenden Welt ein hohes Gut.
Durch die Lage des Bestandes bleibt der Firma für eine Erweiterung keine andere Wahl als Waldflächen dafür in Anspruch zu nehmen. Die ursprünglich im Norden vorgesehene Erweiterungsfläche für die gewerbliche Entwicklung wurde in einem Flächennutzungsplanänderungsverfahren nach Osten verschoben um damit die Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung im Ginsterweg und in höherwertige Waldbereiche, die sich nördlich befinden zu vermeiden.

3. Verfahren

Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Parallel hierzu, wurde auch der Erweiterungsantrag auf Waldumwandlung gemäß § 10 LWaldG gestellt. Bei der Erweiterung handelt es sich um die neu hinzukommende Fläche für die Erschließung im Osten und die dadurch entstehende Rücknahme der Hochwaldgrenze. Der erstmalige Antrag auf Waldumwandlung fand im bereits abgeschlossenen Flächennutzungsplanänderungsverfahren statt. Die Körperschaftsforstdirektion Freiburg hatte diesen Antrag (05.07.2018) am 09.11.2018 positiv beschieden.
Mit Bescheid vom 19.03.2026 hat die Körperschaftsforstdirektion Freiburg, die Umwandlungserklärung gemäß § 10 Landeswaldgesetz erteilt. Weiter wurde in dem Schreiben mitgeteilt, dass die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des GVV Teinachtal erteilte Umwandlungserklärung vom 09.11.2018, Az. 82-2511.1 / 235-084 FNP Teinachtal, zwecks Erweiterung einer Gewerbefläche der Firma Veyhl aufgehoben und durch vorliegenden Bescheid ersetzt wird.

Der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanerweiterung wurde im Gemeinderat am 26.11.2019 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) fand im Zeitraum vom 13.12.2019 – 13.01.2020 statt.
In der Sitzung des Gemeinderates am 26.04.2022 hat dieser, die im oben genannten Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Entwurfsbeschluss gefasst. Im Nachgang zu dieser Sitzung fand im Zeitraum vom 13.05.2022 – 13.06.2022 die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen sind der Synopse (Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen) zu entnehmen.

Gegenüber dem Entwurf vom 26.04.2022 haben sich folgende redaktionelle Änderungen ergeben:
- Aufnahme der Linksabbiegespur und Fuß- und Radweg in den Bebauungsplan,
- Anpassung der Festsetzung zu Flächen für Garagen und Nebenanlagen,
- Anpassung der Maßnahme Entwicklung von Ruderalvegetation,
- Streichung der Ordnungswidrigkeiten aus den örtlichen Bauvorschriften,
- Streichung der örtlichen Bauvorschriften zu Photovoltaikanlagen auf dem Dach.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Neuweiler dem „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3).:

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewältigen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leistungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

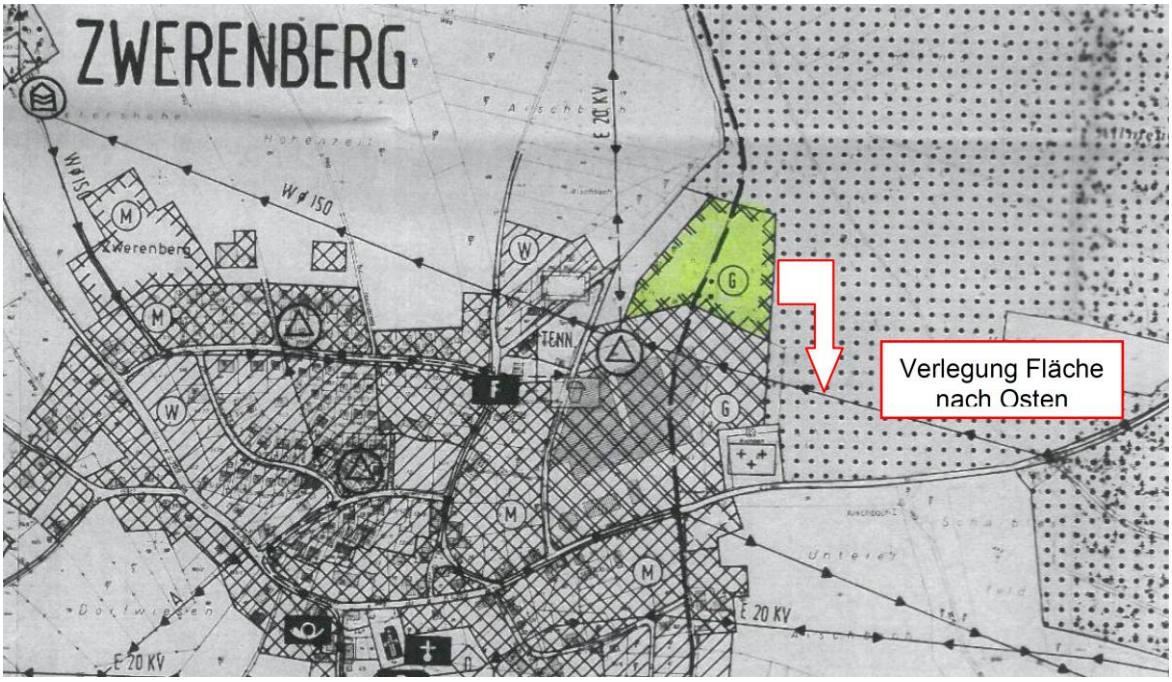
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan "Nordschwarzwald" weist Neuweiler als Siedlungsbereich aus. Der Bereich des Geltungsbereiches ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Waldfläche ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt direkt an die Darstellung Gewerbe/Industrie an. Die geplanten Gewerbe- und Industrieflächen sind im Regionalplan noch an der Stelle eingetragen, wo der ursprüngliche Flächennutzungsplan damals noch gewerbliche Bauflächen ausgewiesen hat. Eine Anpassung des Regionalplanes an den rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist hier erforderlich. Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich die Darstellungen für Erholung und Tourismus dargestellt. Gem. PS 3.3.5 G (2) Regionalplan Nordschwarzwald 2015 ist die nutzungsbezogene Erholungsfunktion dieser Räume zu sichern. Diese wird durch die Schaffung und Erhaltung des bestehenden Wegenetzes innerhalb des östlich angrenzenden Waldes insbesondere für die Naherholung der Einwohner Zwerenbergs aber auch für die fuß- und radtechnische Anbindung von Zwerenberg und Gaugenwald an den Hauptort Neuweiler gesichert.
Das Plangebiet liegt außerhalb der im Regionalplan festgesetzten Bereiche für Mindestflur (Landwirtschaft), Naturschutzgebiet, Flora-Fauna-Habitat (FFH), Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege. Ziele und Grundsätze des Regionalplans werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert.

5. Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Teinachtal seit 2017 als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf daher keiner Genehmigung.



Auszug aus der Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2017

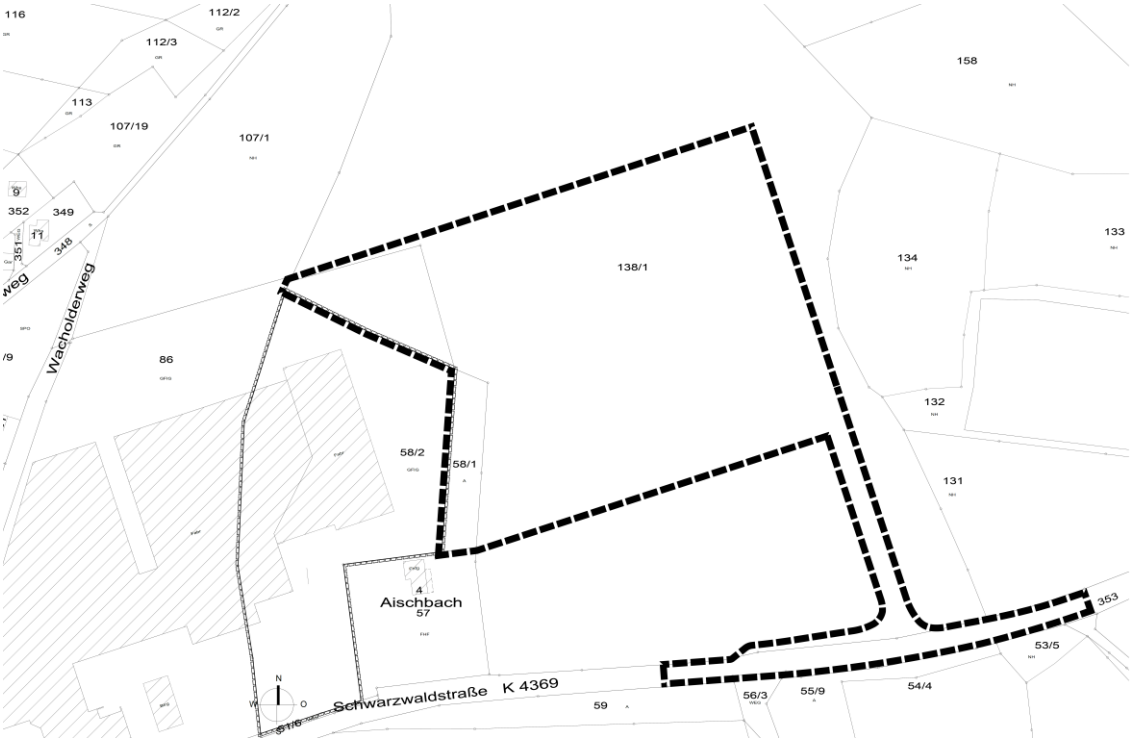
6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Osten von Zwerenberg auf Gemarkung Gaugenwald. Im Osten und Norden grenzt das Plangebiet an Waldflächen an, im Süden

an den Friedhof und ebenfalls an Waldflächen. Von Süden aus soll eine zweite Erschließung der Firma über die K 4369, Schwarzwaldstraße erfolgen. Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Firma Vehyl an.
Die Fläche in dieser Abgrenzung beträgt ca. 3,40 ha. Durch die Neuaufnahme der Linksabbiegespur wurde der Geltungsbereich um ca. 0,2 ha größer.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von ca. 682 m. ü. NN. Die Fläche weißt eine leichte Topographie auf und fällt von Westen nach Osten um ca. 4 m ab.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erarbeitet. Im Ergebnis errechnet sich ein Gesamtverlust von 922.353 Ökokontopunkten. Dieses wird vollständig im Rahmen von Ökokontomaßnahmen der Gemeinde Neuweiler (Maßnahme 14) kompensiert.

7.2 Umweltbericht

Ein Umweltbericht wurde erstellt und ist der Begründung beigefügt. Aus der allgemein verständlichen Zusammenfassung des Berichtes vom 28.04.2026 wird folgendes zitiert:
„Durch die geplante Bebauung kommt es zu Veränderungen der Umweltsituation. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt
Von dem geplanten Gewerbegebiet gehen Lärmbelastungen aus. Ggf. sind zur Einhaltung der Orientierungs- und Grenzwerte für entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich. Der

Lärmschutzwall nördlich des Friedhofes wird verlängert, sodass Beeinträchtigungen des Friedhofbereiches durch Lärm gemindert werden. Durch die Dachbegrünung werden sommerliche Wärmebelastungen im Gebäudebereich gemindert. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist von keinen erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
Im Rahmen der geplanten Bebauung tritt ein Verlust von Biotoptypen ein. Zur Einhaltung artenschutzrechtlicher Bestimmungen ist es erforderlich, zeitliche Beschränkungen für die Baufeldfreimachung festzusetzen. Der Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Neuweiler. Die vorgesehenen Maßnahmen haben die Entwicklung von Waldrefugien zum Gegenstand. Waldrefugien sind Waldflächen, die dauerhaft aus der Nutzung genommen werden, sodass eine natürliche Entwicklung einsetzen kann. Das Ziel ist die Steigerung der Biodiversität im Wald.

Boden
Die Flächeninanspruchnahme (Versiegelung) führt zum Verlust von Bodenfunktionen mittlerer bis hoher Bedeutung. Es treten erhebliche Umweltauswirkungen ein. Diese werden durch die Wiederherstellung von Böden, der Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen im Bereich der Stellplätze und Platzbefestigungen sowie durch die Begrünung der Flachdächer gemindert. Eine Kompensation erfolgt durch die Entwicklung von Waldrefugien.

Wasser
Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, da die Reduzierung der Grundwasserneubildung in Bereichen geringer Bedeutung des Grundwassers erfolgt. Durch eine Begrünung der Dachflächen, wasserdurchlässige Bodenbeläge sowie durch eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in das Kanalsystem werden die negativen Auswirkungen des erhöhten Oberflächenwasserabflusses gemindert.

Klima, Luft
Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen. Die siedlungsklimatische Relevanz der Flächen im Vorhabengebiet ist gering, sodass von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität in den angrenzenden Flächen auszugehen ist. Es erfolgen Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebiets.

Landschaft und Erholung
Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Landschaftsbild sind aufgrund der geringen Einsehbarkeit des neuen Bauwerks als nicht erheblich zu werten. Zum Schutz des Friedhofes wird der bestehende Wall verlängert. Die Beeinträchtigungen aufgrund der Inanspruchnahme von Waldwegen werden durch die Anlage eines Gehweges parallel der Anbindungsstraße entlang der Ostseite des Vorhabenbereiches sowie durch einen Weg entlang von Teilabschnitten der Nordgrenze zur Anbindung an das bestehende Wegenetz gemindert. Eine durchgehende Wegeverbindung besteht somit weiterhin zwischen der K 4369 und den nördlich des Vorhabengebietes angrenzenden Waldbereichen. Es ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Kultur- und sonstige Sachgüter
Anhaltspunkte auf Kulturgüter im Bereich des geplanten Baugebietes bestehen nicht. Die Wasserleitung als sonstiges Sachgut darf nicht überbaut werden bzw. ist bei einer geplanten Überbauung zu verlegen.

Wechselwirkungen
Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den

vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Lärmschutz
- Zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen
- Schutzmaßnahmen Grasfrosch
- Beschränkung der Beleuchtung
- Schutz und Verlegung einer Wasserleitung
- Wiederherstellung von Böden
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen
- Kleintierdurchlässige Gestaltung der Einfriedungen
- Anlage und Begrünung eines Retentionsbeckens
- Begrünung von Dachflächen
- Anlage eines Weges entlang der Nordgrenze des Vorhabenbereiches
- Entwicklung von Ruderalvegetation
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Rücknahme der Hochwaldgrenze
- Anlage einer Mulde als Laichgewässer des Grasfrosches
- Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Neuweiler

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen
Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde.“

7.3 Tierökologische Übersichtsbegehung

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde auch eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Aus dem Umweltbericht vom 28.04.2026 wird folgendes zum Thema Artenschutz zitiert:
„Die Artengruppen der Vögel und Amphibien sind von artenschutzrechtlicher Bedeutung. Im Nachfolgenden wird daher geprüft, ob die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten und ggf. Schutzmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Vögel
*Im Rahmen der Rodung der Waldbestände kann es zu **Tötungen und Verletzungen** von Vögeln kommen, sodass der Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eintritt. Unter Berücksichtigung der Maßnahme 2, die Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit vorsieht, wird der Verbotstatbestand des Verletzens oder Tötens vermieden.*
*Durch die geplante Bebauung kann es zu zeitlich begrenzten, baubedingten **Störeffekten** während der Brutzeit kommen. Da es sich um weitgehend störungsunempfindliche Vogelarten handelt, ist nicht zu erwarten, dass diese Störungen sich in erheblichem Umfang auf den Erhaltungszustand der betroffenen Arten auswirken. Der Verbotstatbestand der Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG tritt daher nicht ein.*
*Das Entfernen von Gehölzbeständen, die ausschließlich häufigen Gehölzbrütern als **Fortpflanzungs- und Ruhestätte** dienen, ist nicht grundsätzlich als verbotsrelevant im Sinne*

des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einzustufen (TRAUTNER et al. 2015). Für frei brütende Arten mit geringer Nistplatztreue (z.B. Buchfink) ist anzunehmen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das vorhandene Angebot an geeigneten Strukturen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ohne zusätzliche Maßnahmen erhalten bleibt.

Amphibien
Von dieser Artengruppe tritt im Vorhabenbereich der besonders geschützte Grasfrosch auf. Für ihn gelten die Bestimmungen des § 44 Abs. 5, Satz 5 BNatSchG wonach bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegt. Die Art wird im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt und es werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigung der Art ergriffen (Maßnahme 3 und 14).

Fazit
Im Rahmen der geplanten Bebauung kann die Tötung oder Verletzung von Arten nicht ausgeschlossen werden und es kommt zum Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahme 2 treten die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG jedoch nicht ein. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grasfrosches werden durch die Maßnahmen 3 und 14 vermieden.

Betroffenheit sonstiger Arten
Nach § 19 BNatSchG gilt die Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen als Umweltschaden im Sinne des USchadG. Zu diesen Arten zählen die Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und die Vogelarten nach Artikel 4 Abs. 2 oder Anhang I der Vogelschutzrichtlinie. Zu den natürlichen Lebensräumen zählen die Lebensräume des Anhang I der FFH-Richtlinie sowie die Lebensräume der oben genannten Arten und die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten. Eine Schädigung liegt auch außerhalb der FFH- und Vogelschutzgebiete vor.
Wird jedoch ein Projekt in einem Verfahren zugelassen, bei dem in einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG oder, wenn dies nicht erforderlich ist, im Rahmen der Eingriffsregelung nach §§ 14-15 BNatSchG und einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG mögliche Auswirkungen auf diese Arten und Lebensräume beachtet wurden, liegt keine Schädigung im Sinne des USchadG vor.
Im vorliegenden Fall sind die entsprechenden Prüfungen durchgeführt worden. Sämtliche Schädigungen wurden beachtet. Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb von ausgewiesenen FFH- und Vogelschutzgebieten. Im Bereich des geplanten Baugebietes wurde der FFH-Lebensraumtyp 9410 (Beerstrauch-Tannenwald) festgestellt. Die Ausgleichskonzeption sieht vor, die in Anspruch genommenen Wälder durch die Entwicklung von Waldrefugien auszugleichen. Eine unzulässige Schädigung liegt somit nicht vor (vgl. § 19 Abs. 1 BNatSchG).“

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Erschließung

Zukünftig ist neben der Haupterschließung des Plangebietes über die Schwarzwaldstraße im Süden und den Wacholderweg im Norden eine weitere Zufahrt geplant. Die Zufahrt östlich des Betriebsgeländes reduziert insbesondere die Verkehrsbelastung im Wacholderweg. Die neue Straße nimmt insbesondere das bestehende fortwirtschaftliche Wegenetz auf, um die Funktionsfähigkeit zu erhalten.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Bei der Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes soll die Grundstruktur erhalten bleiben. Im nördlichen Bereich ist die Erweiterung vom Mitarbeiterparkplätzen vorgesehen. Eine Böschung fängt dann den Geländesprung auf das Niveau der bestehenden

Werkshalle ab. Diese soll nach Osten um ca. 150 m erweitert werden. Im Osten soll dann über die geplante neue Zufahrt auf die K 4369 das Werksgelände eine zweite Zufahrt erhalten. Um den gesetzlich erforderlichen Waldabstand von 30 m zur Baugrenze einzuhalten, wird auf einer Breite von ca. 13,5 m die Hochwaldgrenze außerhalb des Geltungsbereiches zurückgenommen. Südlich der geplanten Werkshalle sind weitere Parkplätze vorgesehen. Südlich daran angrenzend wird im Westen der bereits bestehende Lärm- und Sichtschutzwall gegenüber dem Friedhof auf einer Länge von ca. 45 m nach Osten erweitert. Östlich davon wird im Bebauungsplan eine Retentionsbecken gebaut, welches das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen aufnimmt.

9. Auswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan werden keine wesentlichen sozialen, städtebaulichen, ökonomischen, fiananziellen oder fiskalischen Auswirkungen für die Gemeinde entstehen. Durch die Erweiterung des Gewerbebetriebes ist zu erwarten, dass die Zahl der Arbeitsplätze in Neuweiler steigt. Städtebauliche Auswirkungen sind deswegen eher untergeordnet, weil die Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Osten stattfindet und damit zum Ortskern hin abgewandt.
Die Erweiterungsflächen werden durch die Firma bei der Gemeinde erworben.
Auswirkungen auf die Infrastruktur sind nur soweit zu erwarten, dass zukünftig mehr An- und Abfahrten zum Gewerbebetrieb entstehen, welche Auswirkungen auf das Straßennetz haben könnten. Durch die neue östliche Erschließung findet insbesondere eine Reduzierung des Anfahrts- und Abfahrtsverkehres im Wacholderweg statt. Das forstwirtschaftliche Wegenetz welches derzeit noch durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans läuft, wird entlang des Bebauungsplanes in seiner Funktionsfähigkeit erhalten werden.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser ist über die bestehende Wasserversorgung gewährleistet. Die Löschwasserversorgung wird im Laufe nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren mit Kreisbrandmeister abgestimmt.
Durch das Plangebiet verläuft eine Wasserleitung des Zweckverbandes Schwarzwaldwasserversorgung. Eine Überbauung dieser Leitung mit Gebäuden ist erst nach vorheriger Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

10.2 Schmutzwasserableitung / Entwässerung / Regenwasserbewirtschaftung

Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird getrennt vom übrigen Schmutzwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht. Ein Rückhaltebecken mit einem Retentionsvolumen von mindestens 600 m³ ist südlich des Gewerbegebietes auf den Flst. Nr. 138/1 vorgesehen.
Ein "Notüberlauf" in die angrenzende Waldfläche des Flurstücks 138/1 ist zulässig. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass dieses angrenzende Grundstück nicht beeinträchtigt wird. Das Schmutzwasser wird wie bisher auch in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

10.3 Waldabstand / Waldbewirtschaftung

Bei der Erweiterung des Bebauungsplanes wird der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m zu baulichen Anlagen, die dem Aufenthalt von Personen dienen können, im Osten nicht eingehalten. Im nördlichen und südlichen Bereich wird der erforderliche Abstand eingehalten. Innerhalb der Abstandsflächen befinden sich hier entweder nur Mitarbeiterparkplätze, der Lärmschutzwall und das Retentionsbecken. Im Osten ist es erforderlich in einem Bereich von ca. 13,5 m die Hochwaldgrenze zurückzunehmen, um die gesetzlich vorgeschriebenen 30 m Waldabstand einzuhalten. Dazu ist es erforderlich, dass entsprechende Waldbewirtschaftungsmaßnahmen (Rücknahme der Hochwaldgrenze) stattfinden, die eine potentielle Gefährdung ausschließen.

10.4 Stromversorgung
Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

10.5 Müllentsorgung
Die Müllentsorgung wird durch das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises gewährleistet.

10.6 Bodenordnung
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Festsetzungen zum Bebauungsplan

11.1 Art der baulichen Nutzung
Das Plangebiet ist als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO vorgesehen. Die ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten und allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden ausgeschlossen. Grund hierfür ist zum einen die Vermeidung möglicher schädlicher Auswirkungen durch einen Einzelhandelsstandort an nicht integrierter Lage zum anderen um das Gebiet dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten.
Es wird auf die Liste zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente aus der 1. Änderung des Regionalplan 2015 Kapitel 2.9 – Einzelhandelsgroßprojekte – des Regionalverbands Nordschwarzwald vom August 2010 verwiesen. Dort heißt es:
„… zentrenrelevante Sortimente:
Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
Kunst, Antiquitäten
Baby-/Kinderartikel - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto, Optik
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
Musikalienhandel
Uhren, Schmuck
Spielwaren, Sportartikel
Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-) relevante Sortimentsgruppen:
Lebensmittel, Getränke
Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
In der Regel zentrenrelevante Sortimente:
Teppiche (ohne Teppichböden)
Blumen
Tiere, Tiernahrung, Zooartikel…“

11.2 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximale Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die Bauweise ausreichend bestimmt.

11.3 Grünordnerische Festsetzungen
Im Bebauungsplan sind insgesamt 14 grünordnerische Maßnahmen sowie ein Pflanzgebot aus dem Umweltbericht übernommen worden und damit zum verbindlichen Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Gemeinde gleicht das bestehende Defizit über das Ökokonto aus.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
Um eine landschaftsgerechte Eingliederung der baulichen Anlagen gewährleisten zu können werden innerhalb des begrenzten Bereichs Festsetzungen zur Dachform, Dachdeckung und zur Gestaltung der Grundstücksfläche getroffen.

13. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca. 2,57 ha	75,6 %
Grünfläche	ca. 0,30 ha	8,8 %
Verkehrsfläche	ca. 0,43 ha	15,6 %
Geltungsbereich	ca. 3,40 ha	100 %

Die Begründung in dieser Fassung
lag dem Satzungsbeschluss des
Gemeinderates vom 28.04.2026
zugrunde.

Reutlingen, den 28.04.2026

Neuweiler, den 28.04.2026

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Martin Buchwald
Bürgermeister