



DAS INTERKOM
GEWERBEPARK ENZ-NAGOLD

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "INTERKOM Enz-Nagold – 3. Erweiterung", Simmersfeld

Öffentliche Bekanntmachung vom 02.02.2026

- a) Erneuter Aufstellungsbeschluss
- b) Öffentliche Auslegung – Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

a) Erneuter Aufstellungsbeschluss

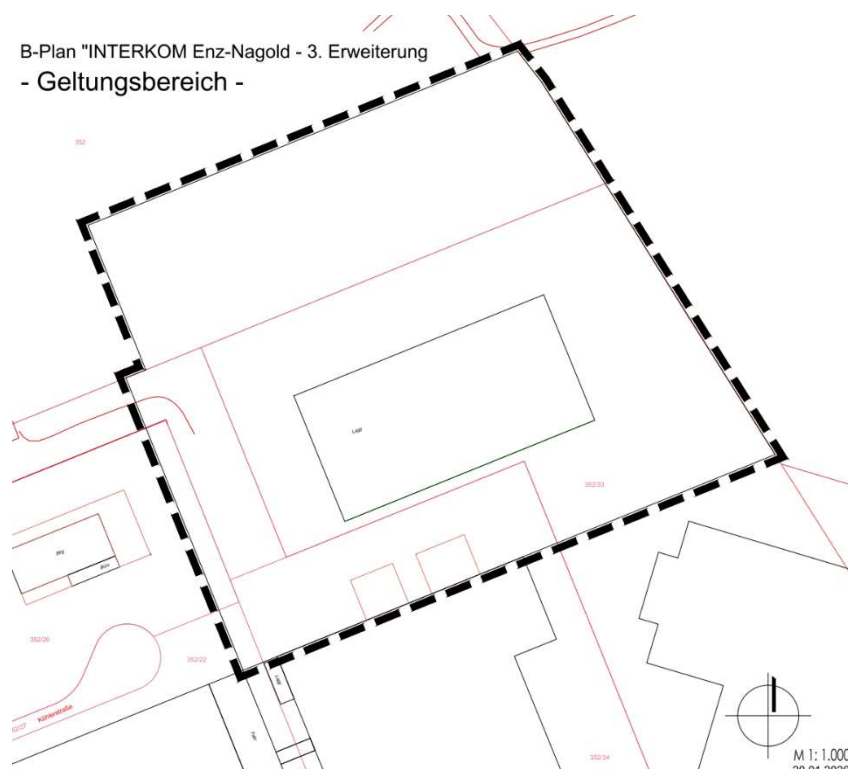
Die Zweckverbandsversammlung des INTERKOM Enz-Nagold hatte am 11.04.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für einen geänderten Geltungsbereich mit ca. 6 ha einen qualifizierten Bebauungsplan nach §§ 2 Abs. 1 und 30 BauGB und die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit der Bezeichnung „INTERKOM Enz-Nagold – 3. Erweiterung“, Simmersfeld aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in den Amtsblättern der Zweckverbandsgemeinden 19.04.2024 bzw. 26.04.2024 sowie auf der Homepage der Stadt Altensteig am 15.04.2024 öffentlich bekannt gemacht.

In der öffentlichen Sitzung vom 29.01.2026 hat die Zweckverbandsversammlung des INTERKOM Enz-Nagold die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.04.2024 wie folgt beschlossen:

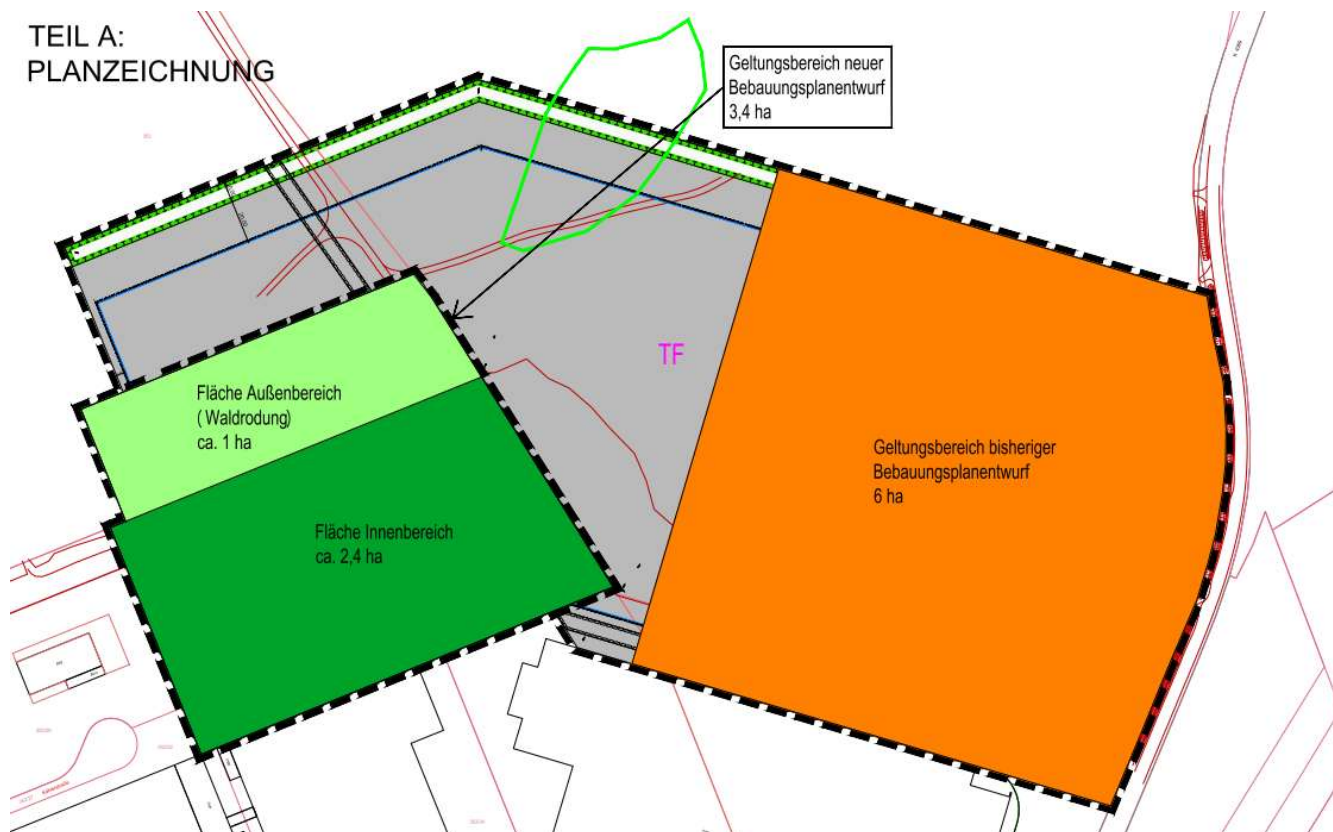
Für einen reduzierten Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. **3,4 ha** gemäß Lageplan vom 20.01.2026 soll ein qualifizierter Bebauungsplan nach §§ 2 Abs. 1 und 30 BauGB und die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 7 LBO mit der Bezeichnung „INTERKOM Enz-Nagold – 3. Erweiterung“, Simmersfeld aufgestellt werden.

Der geänderte Geltungsbereich erstreckt sich über Teilflächen der Flurstücke Nr. 352, 352/22, 352/26, 352/33, 352/34 und 352/37 der Gemarkung Simmersfeld. Er überplant überwiegend (ca. 2,4 ha) einen nordöstlichen Teil des B-Planes „Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 6. Änderung“, der seit dem 01.07.2022 rechtskräftig ist, sowie den nordwestlichen Teil des B-Planes „Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 5. Änderung und 2. Erweiterung“, der seit dem 04.08.2018 rechtskräftig ist. Für eine Teilfläche von ca. 1 ha liegt kein Bebauungsplan vor.

Die Abgrenzung des geänderten Geltungsbereichs gemäß Lageplan vom 20.01.2026 ist der nachstehenden Darstellung zu entnehmen:



Im nachstehenden Übersichtsplan ist das ursprüngliche Plangebiet mit 10 ha sowie die bereits reduzierte Fläche mit 6 ha im östlichen Bereich und die neue Planfläche mit ca. 3,4 ha im westlichen Bereich eingetragen.



Der erneut geänderte Aufstellungsbeschluss ist laut Änderung der Zweckverbandssatzung ausschließlich auf der Homepage der Stadt Altensteig öffentlich bekannt zu machen.

b) Öffentliche Auslegung – Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Am 29.01.2026 hat die Verbandsversammlung des Zweckverbands INTERKOM Enz-Nagold in ihrer öffentlichen Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.01.2026 gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Planungsziel

Im fast vollständig abgeschlossenen Verfahren zum sachlichen Teilflächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2035 – Gewerbe“ (FNP) sind in Simmersfeld Planflächen für die Erweiterung der Gewerbeflächen mit 10 ha für das INTERKOM Enz-Nagold und 5 ha für die Gemeinde Simmersfeld vorgesehen.

Nach Gesprächen mit einem großen bereits im INTERKOM Enz-Nagold ansässigen Betrieb muss nun die geplante Erweiterung der Gewerbeflächen in Simmersfeld für eine erneut geänderte Teilfläche aktiv vorangetrieben werden. Der Betrieb beabsichtigt auf einer Fläche von ca. 3,4 ha einen Erweiterungsbau zu errichten, welcher bis Mitte 2027 fertiggestellt sein soll. Mit Umsetzung der Planung wird Wald in einer Größe von ca. 1 ha in Gewerbefläche umgewandelt. Der Bebauungsplan soll sich im Grundsatz an den Festsetzungen der bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne des INTERKOM Enz-Nagold orientieren. Die Gebietsfestsetzung ist wie die Bestandsgebiete als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) nach § 9 BauNVO vorgesehen. Die Herstellung von Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich, da der Betrieb die Fläche intern erschließen wird. Die Oberflächenentwässerung kann über die bestehenden Retentionsflächen erfolgen, die für diese kleine Erweiterung nicht erweitert werden müssen.

Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß §§ 2 und 30 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden.

In der öffentlichen Sitzung am 11.04.2024 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „INTERKOM Enz-Nagold – 3. Erweiterung“ für den reduzierten Geltungsbereich mit ca. **10 ha** geändert. Danach fand im Zeitraum vom 19.08.-31.10.2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Nach umfangreichen Abstimmungen mit den Forstbehörden musste der Geltungsbereich zur Beschleunigung des Verfahrens schließlich auf ein Teilgebiet mit **6 ha** für den konkreten Bedarf reduziert werden. Auf dieser Grundlage wurden die Gutachten und der Bebauungsplanentwurf soweit angepasst bis Anfang November 2025 eine geänderte und konkretisierte Planung für die geplante Erweiterung des bestehenden Produktionsbetriebs vorgelegt wurde.

Wegen der nun dringend erforderlichen Erweiterung des Presswerks im westlichen Teil des ursprünglichen Plangebiets (10 ha) wurde die Planung auf diesen zwingend und kurzfristig erforderlichen Teil mit insg. ca. **3,4 ha** reduziert. Ein großer Teil des geplanten Vorhabens liegt noch im Innenbereich bereits rechtskräftiger B-Pläne. Doch ein Teilbereich mit ca. 1 ha greift in den Außenbereich ein und entspricht der neuen Rodungsfläche (inkl. Waldabstandsflächen).

Die erforderlichen Unterlagen für das Bebauungsplanverfahren wurden daher an den geänderten Geltungsbereich erneut angepasst und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für den forst- und naturschutzrechtlichen Ausgleich in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erstellt. Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und deren Behandlung angepasst an den geänderten Geltungsbereich gemäß dem vorliegenden „Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan INTERKOM Enz-Nagold – 3. Erweiterung“ in der öffentlichen Sitzung der Zweckverbandsversammlung vom 29.01.2026 beschlossen.

Die Waldrodung bzw. Flächenräumung muss aufgrund der Vorgaben des Unternehmens zwingend bis Ende Februar 2026 durchgeführt werden.

Nach Abstimmung mit den Forstbehörden (LRA und Forstdirektion) ist die Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung vor Satzungsbeschluss nicht möglich. Unter den nachstehenden Voraussetzungen wurde aufgrund des Verfahrensfortschritts alternativ ein sog. „**Kahlschlag**“ nach § 15 LWaldG vorgeschlagen, der bis zum 28.02.2026 umgesetzt sein muss:

1. Vollzug des Grunderwerbs durch den Zweckverband von ForstBW bis **Anfang Februar 2026**.
 - ➔ Mit ForstBW konnten die Erwerbskonditionen sowie eine geeignete Waldtauschfläche bereits abgestimmt werden. Der Vertragsentwurf liegt den Beteiligten vor, die notarielle Beurkundung soll am 10.02.2026 erfolgen.
2. Genehmigung der Verlängerung des Rodungszeitraumes (für die Wurzelstockrodung ab Mai wegen der Haselmaus) durch die untere Naturschutzbehörde. Dazu muss der formlose Antrag mit aktualisiertem Umweltbericht und aussagekräftigen Unterlagen zu Natur- und Artenschutz bis **Anfang Februar 2026** vorliegen.
 - ➔ Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden bereits mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die erforderlichen CEF-Maßnahmen für Vögel, Fledermäuse und Haselmaus (Aufhängung von Nisthilfen, Fledermauskästen und Aufstellung von Haselmauskobeln) werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Rodungsarbeiten umgesetzt.
 - ➔ Der Umweltbericht mit forst- und naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung liegt vor. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde bereits abgestimmt.

Der Kahlschlag umfasst lediglich die Holzernte und Freiräumung der Fläche. Die Wurzelstockrodung darf erst nach Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung und nach dem Winterschlaf der Haselmaus (frühestens ab Mai 2026) erfolgen.

Bebauungsplanentwurf (Reinmold-Nöther vom 20.01.2026)

Vom Büro Reinmold-Nöther wurde der Bebauungsplanentwurf „INTERKOM Enz-Nagold – 3. Erweiterung“, Simmersfeld erarbeitet. Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplanentwurf sowie den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften der zeichnerische Teil (Lageplan) vom 20.01.2026 sowie die Begründung und der schriftliche Teil jeweils vom 20.01.2026.

Der Bebauungsplan setzt ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) fest. Zulässig sind ausschließlich industrielle und gewerbliche Nutzungen; Wohnnutzungen, Einzelhandel sowie kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Anlagen werden ausgeschlossen. Störende oder gefährdende Nutzungen sind nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,4 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 17,0 m; für Hochregallager und Energiespeicher sind ausnahmsweise bis zu 22,0 m auf einem begrenzten Flächenanteil zulässig. Überbaubare Flächen werden durch Baugrenzen definiert, nicht überbaubare Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Zum Schutz von Mensch und Umwelt werden eine Lärmkontingentierung, umfangreiche Maßnahmen zum Boden-, Wasser-, Klima- und Artenschutz sowie Vorgaben zur Eingrünung festgesetzt. Bestehende Trinkwasserleitungen werden durch Leitungsrechte gesichert. Die örtlichen Bauvorschriften regeln u. a. Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Einfriedungen und Stellplätze. Der erforderliche naturschutz- und forstrechtliche Ausgleich erfolgt teilweise außerhalb des Plangebietes und ist insgesamt bilanziell ausgeglichen.

Im Rahmen der Auslegung können folgende nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen eingesehen werden:

Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen:

a) Verkehrsuntersuchung (Köhler & Leutwein vom 24.06./03.12.2025)

Der geänderte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha, davon 1,1 ha neu und 2,2 ha bestehendes Firmengelände. Es wird davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen Mitarbeiter und somit keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre entstehen. Sollte dennoch Mehrverkehr auftreten, ist mit maximal ca. 70 Kfz/24 h je Richtung zu rechnen.

Da in früheren Untersuchungen bereits deutlich höhere Verkehrszahlen (ca. 580 Kfz/24 h je Richtung) ohne Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knoten nachgewiesen wurden, sind **keine verkehrlichen Auswirkungen** zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes bleibt gewährleistet.

b) Schallimmissionsprognose (DEKRA Automobil GmbH vom 18.12.2025)

Für die geplante 3. Erweiterung des Gewerbeparks INTERKOM Enz-Nagold als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) wurde bereits ein früheres Planareal von 6 ha östlich der K4369 untersucht, einschließlich der Geräuscheinflüsse durch Straßenverkehr.

Für das aktuell westlich gelegene neue Plangebiet wurde aufgrund der Lage auf eine Straßenlärmuntersuchung verzichtet. Für die Industrieflächen wurde ein Vorschlag zur Festsetzung von Geräuschkontingenten nach DIN 45691 erstellt.

Die Fläche wurde in drei Teilflächen (TF) unterteilt:

TF1: Flächen bisher nicht planerisch erfasst oder ohne Emissionskontingent

TF2 und TF3: Bereits durch frühere Bebauungspläne mit Emissionskontingenten belegt, Kontingente bleiben unverändert

Die vorgeschlagene Kontingentierung stellt sicher, dass die nächste Wohnbebauung nicht zusätzlich belastet wird. Details zu den textlichen Festsetzungen sind in Abschnitt 6.6 der Untersuchung enthalten.

c) Fachbeitrag Artenschutz (HPC AG vom 16.12.2025 bzw. CEF-Haselmaus vom 12.01.2026)

Artenschutzrechtliche Untersuchungen (Fledermäuse, Haselmaus, Brutvögel) wurden 2024 für das ursprüngliche Plangebiet mit 10 ha durchgeführt; relevante Arten wurden nachgewiesen, z. B. 14 Fledermausarten, Haselmaus am Waldrand und 18 häufige Brutvogelarten. Zum Schutz und

Ausgleich wurden verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden: Rodungen außerhalb der Brut- und Aktivitätszeiten (Nov–Feb), Grün- und Waldflächenoptimierung, Nisthilfen für Vögel, Fledermauskästen, Haselmaus-Kobel, Vogelschutzglas. Die Umsetzung erfolgt unter ökologischer Baubegleitung.

Im Zuge des Bebauungsplans „Interkom Enz-Nagold – 3. Erweiterung“ werden u. a. CEF-Maßnahmen für die Haselmaus umgesetzt. Auf das Protokoll zur Begutachtung der Ausgleichsfläche für die CEF-Maßnahme Haselmaus vom 12.01.2026 wird verwiesen. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde wurde eine Waldfläche nordöstlich des Plangebiets ausgewählt, die über einen bewaldeten Wanderkorridor in kurzer Distanz an den bisherigen Lebensraum angebunden ist. Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit werden der Wanderkorridor und die Maßnahmenfläche durch Reisighaufen, Haselmauskobel und Haselmaustubes aufgewertet. Zusätzlich werden beschattende Nadelbäume entnommen und standortgerechte Futterpflanzen gepflanzt. Die Maßnahmen erfolgen unter ökologischer Baubegleitung und werden durch ein Monitoring begleitet. Sie sichern den Erhalt der lokalen Haselmauspopulation und erfüllen die artenschutzrechtlichen Vorgaben. Bei dieser Begehung wurden auch die Standorte für die Anbringung der erforderlichen Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

d) Umweltbericht / Waldumwandlung (HPC AG vom 20.01.2026)

Der Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 3. Erweiterung“ unterliegt aufgrund der kumulierenden Waldinanspruchnahme der Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Umweltbericht wurde gemäß § 50 UVPG erstellt und integriert die forstrechtlichen Belange.

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet umfasst bereits gewerblich überplante Flächen im Süden sowie bislang bewaldete Flächen im Norden. Durch die Planung wird rund 1 ha Wald dauerhaft in Gewerbefläche umgewandelt. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Der nördliche Waldbereich besitzt besondere ökologische Bedeutung, u. a. als Lebensraum geschützter Arten (Fledermäuse, Vögel, Haselmaus), für den Wasserhaushalt, das Lokalklima sowie für Landschaftsbild und Erholung. Für die Waldumwandlung ist eine entsprechende Genehmigung erforderlich.

Die **forstrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** erfolgt nach dem Faktorenverfahren. Daraus ergibt sich ein forstrechtlicher Ausgleichsbedarf von insgesamt 12.660 m². Der Ausgleich soll durch die Anrechnung von Waldrefugien erbracht werden, die im Rahmen des **Alt- und Totholzkonzepts der Stadt Altensteig** ausgewiesen wurden. Diese Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald können gemäß den fachlichen Vorgaben der höheren Forstbehörde mit einem Anrechnungsfaktor von 0,3 berücksichtigt werden. Daraus ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 42.200 m².

Tab. 3: Forstrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Forstrechtlicher Eingriff					
Betroffener Bestand					Eingriffsfläche (m²)
FE	Bestandstyp	Alter	Fläche (m²)	Faktor	
20-t6	Nadelbaumbestand (Ndh > 80 %)	25 – 80 J.	5.210	1,25	6.510
20 f2	Jungbestand	< 25 J.	3.250	1,00	3.250
19 f12/2	Nadelbaumbestand (Ndh > 80 %)	> 80 J.	1.930	1,50	2.900
Summen			10.390		12.660
Forstrechtlicher Ausgleich					
Maßnahme					Angerechnete Ausgleichsfläche (m²)
Nr.	Art der Maßnahme	Fläche (m²)	Faktor		
AUT 2, Nr. 133, teilweise	Waldrefugium	25.700	0,3		7.710
AUT 4, Nr. 136, vollständig	Waldrefugium	16.500	0,3		4.950
Summen			42.200		12.660

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen werden umfangreiche Maßnahmen festgesetzt. Diese betreffen insbesondere den Boden-, Wasser-, Klima-, Lärm-, Vegetations- und Artenschutz. Vorgesehen sind u. a. zeitlich angepasste Rodungen, CEF-Maßnahmen für geschützte Tierarten, Pflanzgebote zur randlichen Eingrünung, Maßnahmen zur Niederschlagswasserretention sowie forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets.

Die **naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** nach der Ökokontoverordnung ergibt insgesamt eine positive Bilanz. Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden rechnerisch vollständig ausgeglichen.

Tab. 5: Gesamtbilanz Ökopunkte

	Lage	Ökopunkte
Bilanz Schutzgut Biotope	innerhalb Plangebiet	-76.770
Bilanz Schutzgut Biotope (Waldausgleich)	außerhalb Plangebiet	168.800
Bilanz Schutzgut Boden	innerhalb Plangebiet	-34.298
Gesamtbilanz		57.732

e) Abwägungsvorschlag

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 19.08.-25.10.2024 zum Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „INTERKOM Enz-Nagold – 3. Erweiterung“, Simmersfeld (Stand: 12.07.2024) vorgebrachten Stellungnahmen wurden entsprechend dem vorliegenden Abwägungsvorschlag in der öffentlichen Sitzung der Zweckverbandsversammlung vom 29.01.2026 beschlossen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Es besteht für jedermann die Möglichkeit die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus

- Abwägungsprotokoll,
- Bebauungsplanentwurf mit zeichnerischem Teil, Textteil, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung

- Umweltbericht
- Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung
- sowie weiteren begründenden Anlagen (Artenschutzgutachten, Verkehrsgutachten, Schallimmissionsprognose)

wird im Zeitraum vom

Mittwoch, 04.02.2026 bis einschließlich Freitag, 06.03.2026

im Internet unter <https://www.altensteig.de/bebauungsplan> veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Planunterlagen bei der Stadt Altensteig, Stadt-
bauamt im Wartebereich vor den Zimmern 302 und 303 im 2. Obergeschoss (Fahrstuhl ist vorhanden),
Rathausplatz 1, 72213 Altensteig während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Dienststunden der Stadtverwaltung Altensteig:

Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:30 Uhr

Donnerstag von 14:00 bis 18:00 Uhr

In diesem Zeitraum kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu den Planungen äußern.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

- Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.
- Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (Mailadresse: nadine.hentschel@altensteig.de); sie können bei Bedarf aber auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Stadt Altensteig, Stadtbauamt, 2. OG, Raum 302, Rathausplatz 1, 72213 Altensteig während der üblichen Dienststunden oder nach Terminvereinbarung abgegeben werden.
- Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers bzw. der Verfasserin enthalten.

Hinweise zum Datenschutz:

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse der Stadt Altensteig veröffentlicht und liegen mit den o.g. Unterlagen öffentlich aus.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt.