

Bebauungsplan  
»Spielberger Straße /  
Hafnergäßle«

Gemeinde  
Egenhausen

Ermittlung der  
betroffenen  
Umweltbelange

09.11.2023

1721



KÜNSTER

Architektur  
und Stadtplanung

Dipl.-Ing.  
Clemens Künstler  
Regierungsbaumeister  
Freier Architekt  
und Stadtplaner SRL

Bismarckstraße 25  
72764 Reutlingen  
Tel 07121 9499-50  
Fax 07121 9499-530  
[www.kuenster.de](http://www.kuenster.de)  
[mail@kuenster.de](mailto:mail@kuenster.de)



Vorgesehen ist eine Umnutzung der Gewerbebrache und damit verbunden eine städtebauliche Neuordnung des zentralen Plangebiets.

Die Verkehrsanbindung erfolgt weiterhin über die Spielberger Straße, das Hafnergäßle und den Feldweg 1985. Zusätzlich dazu ist eine Stickerschließung des zentralen Bereichs von Süden her über die Flurstücke 114 und 2397 vorgesehen.

Die vorhandenen randlichen Misch- und Gewerbeflächen sind an den Mischwasserkanal angeschlossen. Zum Umgang mit dem Niederschlagswassers von Neubauten ist eine Versickerung auf den Baugrundstücken oder die Erstellung von Retentionszisternen vorgesehen.

### **3 Übergeordnete Fachgesetze und Fachpläne**

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2015 Nordschwarzwald ist der Geltungsbereich als bestehende Siedlungs- und Gewerbefläche dargestellt. Unmittelbar westlich daran beginnt ein Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus, südwestlich grenzt ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich zum Teil als Gewerbefläche und zum Teil als Mischbaufläche dargestellt.

Naturschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, flächenhafte Naturdenkmale, § 30 Biotope (BNatSchG), FFH-Mähwiesen, Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzzonen oder Quellschutzbereiche sind von der Maßnahme nicht unmittelbar betroffen.

Grundsätzlich verbietet das Naturschutzrecht Beeinträchtigungen geschützter Arten und Lebensgemeinschaften, vor allem ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten.

### **4 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls liegt vor bei Städtebauprojekten, deren zulässige Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet.

Die Grundfläche nach § 19 (2) BauGB wird voraussichtlich deutlich darunter liegen.

### **5 Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten**

Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten liegt vor, wenn die schutzbedürftigen Arten und Lebensräume des jeweiligen Gebiets betroffen sind

Das FFH-Gebiet »Nagolder Heckengäu« (7418 341) umfasst etwa 25 Teilflächen. Die nächstgelegene dieser Teilfläche, das Egenhäuser Kapf, befindet sich etwa 600 m westlich des Geltungsbereichs.

Die geschützten Arten umfassen die Gelbbauchunke, das Bachneunauge, die Bechsteinfledermaus und die Schmale Windelschnecke.

Außer der Bechsteinfledermaus kann keine dieser Arten die Distanz zum Plangebiet überwinden. Die Bechsteinfledermaus bevorzugt als Sommerlebensräume naturnahe Laub- und Laub-Nadel-Mischwälder frischer und feuchter Ausprägungen. Als Wochenstuben werden Spechthöhlen in Eichen bevorzugt. Die Überwinterung erfolgt meist in Stollen, Höhlen, Kellern, aber auch in Felsspalten. Von einer Beeinträchtigung dieser Art durch bauliche Veränderung im Geltungsbereich ist nicht auszugehen.

Geschützte Lebensräume innerhalb dieses Gebiets sind natürliche Seen, Fließgewässer mit Wasservegetation, Wacholderheiden, Kalk-Magerrasen, Pfeifengraswiesen, Hochstaudenfluren, Flachland-Mähwiesen, Kalktuffquellen, Niedermoore, Kalkfelsen, Auenwälder, Hainsimsen-Buchenwälder und Waldmeister-Buchenwälder.

Eine Beeinträchtigung dieser Lebensräume durch Auswirkungen des Gewerbegebiets wie Lärm- und Schadstoffemissionen ist äußerst unwahrscheinlich.

Das FFH-Gebiet »Kleinenztal und Schwarzwaldrandplatten« (7417 341) umfasst einen Teil der Hochfläche südlich von Altensteig zwischen dem Häfnerwald und dem Turmfeld. Dieser Bereich ist vom Bearbeitungsgebiet etwa 1.480 m entfernt.

Die geschützten Arten umfassen die Groppe, das Bachneunauge, den Europäischen Dünnfarn, die Bechsteinfledermaus, die Wimperfledermaus und das Große Mausohr.

Außer den drei Fledermausarten kann ebenfalls keine dieser Arten die Distanz zum Plangebiet überwinden. Für die Bechsteinfledermaus gilt die oben genannte Einschätzung analog. Das große Mausohr jagt vornehmlich in Laubwäldern. Zu ihren Wochenstuben zählen insbesondere Dachstöcke von Gebäuden. Die Überwinterung erfolgt in Felshöhlen, Stollen, tiefen Kellern oder auch in unterirdischen Festungsanlagen. Die Wimperfledermaus nutzt als Sommerlebensräume reich strukturierte und extensiv bewirtschaftete Kulturlandschaften, strukturreiche Laubwälder und Viehställe. Wochenstuben finden sich fast ausschließlich in Gebäuden. Zur Überwinterung werden vor allem historische Bergwerke aufgesucht, dabei werden klimatisch stabile und relativ warme Bereiche bevorzugt. Eine Beeinträchtigung dieser Art ist allenfalls für die Wimperfledermaus in den leer stehenden Gebäuden denkbar. Die entsprechende artenschutzrechtliche Überprüfung nach § 44 BNatSchG erfolgte Anfang Juli 2014. Überwinterungsquartiere sind demnach nicht zu erwarten, Wochenstuben jedoch nicht auszuschließen. Daher muss vor dem Abbruch oder Umbau von Gebäuden sicher gestellt werden, dass sich dort keine Fortpflanzungsstätten befinden.

Geschützte Lebensräume innerhalb des FFH-Gebiets »Kleinenztal und Schwarzwaldrandplatten« sind Fließgewässer mit Wasservegetation, Borstgrasrasen, Pfeifengraswiesen, Hochstaudenfluren, Flachland-Mähweiden, Berg-Mähweiden, Moore, Silikatfelsen, Höhlen, Moorwälder, Auenwälder, Hainsimsen-Buchenwälder und Waldmeister-Buchenwälder.

Bei einer Entfernung von 1-2 km muss von keiner Beeinträchtigung dieser Lebensräume durch Auswirkungen des Gewerbegebiets ausgegangen werden.

Vogelschutzgebiete im näheren Umfeld sind nicht vorhanden. Das Vogelschutzgebiet »Ziegelberg« liegt in einer Entfernung von etwa 8,8 km, das Vogelschutzgebiet »Nord-schwarzwald« in einer Entfernung von etwa 14,3 km.

Beeinträchtigungen des Arteninventars sind nicht zu erwarten.

## 6

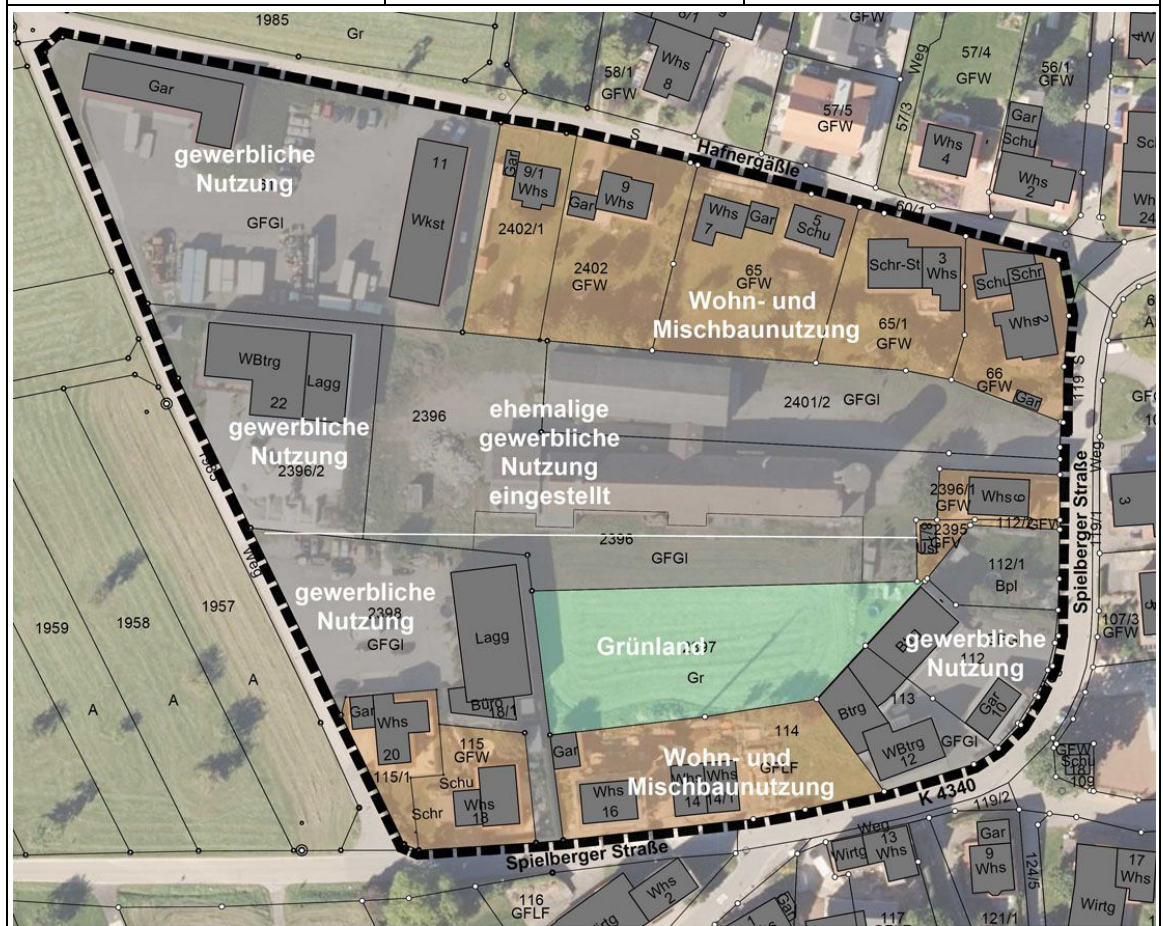
### **Belange des Umweltschutzes nach §1 (6) 7 BauGB**

In der nachfolgenden Tabelle sind die vorhandenen Daten zu den einzelnen Schutzgütern aufgeführt und die voraussichtlichen Auswirkungen beschrieben. Sofern ein zusätzlicher Untersuchungsaufwand als notwendig erachtet wird, ist dies besonders vermerkt.

### Schutzgut Mensch

| Kurzbeschreibung des Bestands  | Kurzbeschreibung der voraussichtlichen Auswirkungen  | Erforderlicher Untersuchungsaufwand / Ausgleichsmöglichkeiten  |
|--|--|--|
| <p>Gemengelage aus Wohn-, Gewerbe- und landwirtschaftlicher Nutzung</p> <p>Vorbelastung durch unterschiedliche Gewerbenutzungen</p> <p>unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben ohne Tierhaltung</p> <p>direkte Lage an der Spielberger Straße (K 4340) und am Hafnergäble</p> | <p>Mögliche Beeinträchtigungen durch Geruchsemissionen benachbarter Hofstellen</p> <p>Mögliche Geräuschkonflikte zwischen unterschiedlichen benachbarten Nutzungsmöglichkeiten</p> | <p><b>keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich /</b></p> <p>Laut Altlastenuntersuchung 2008 bestehen kein weiterer Handlungsbedarf bzw. keine Nutzungseinschränkungen</p> <p>Laut Geruchsgutachten werden die zulässigen Werte für Wohngebiete nicht überschritten</p> <p>Laut Schallschutzgutachten können die maximalen Schallpegel der genehmigten Betriebe und der geplanten gewerblichen Erweiterung die Lärmwerte im angrenzenden Wohngebiet einhalten werden</p> <p>Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum</p> |

Bestandsplan

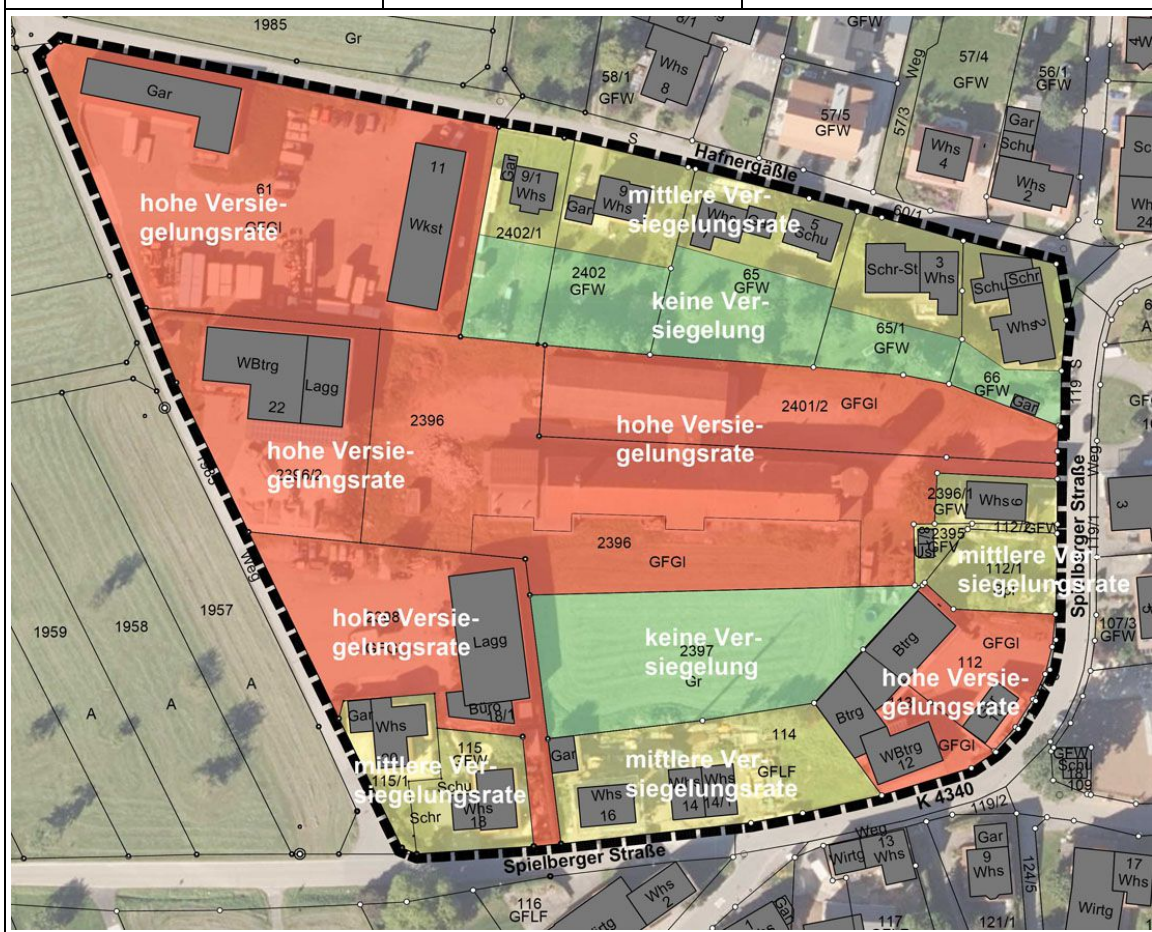




### Schutzgut Boden

| Kurzbeschreibung des Bestands   | Kurzbeschreibung der voraussichtlichen Auswirkungen  | Erforderlicher Untersuchungsaufwand / Ausgleichsmöglichkeiten   |
|---|--|---|
| <p>Die digitale Karte der bodenkundlichen Einheiten des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau macht zum Geltungsbereich als innerörtlicher Fläche keine Angaben</p> <p>umfangreiche Vorbelastung durch die hohe Versiegelungsrate der Gewerbeflächen und -brache</p> <p>geringer Anteil an natürlichen Bodenstrukturen</p> | <p>Verlust von Bodenfunktionen im Bereich der Flurstücke 114 und 2397</p> <p>möglicher Verlust von Böden durch Nachverdichtung der Wohn- und Mischbauflächen</p> <p>Neuordnung der Gewerbebrache mit Gewerbe-, Wohn- und Verkehrsflächen</p> | <p><b>keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich /</b></p> <p>Entsiegelung von Teilen der Gewerbebrache</p> <p>Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zum Schutz und Erhalt von Oberboden</p> <p>voraussichtlich vollständiger Ausgleich für Bodenversiegelung im Geltungsbereich möglich</p> |

Bestandsplan



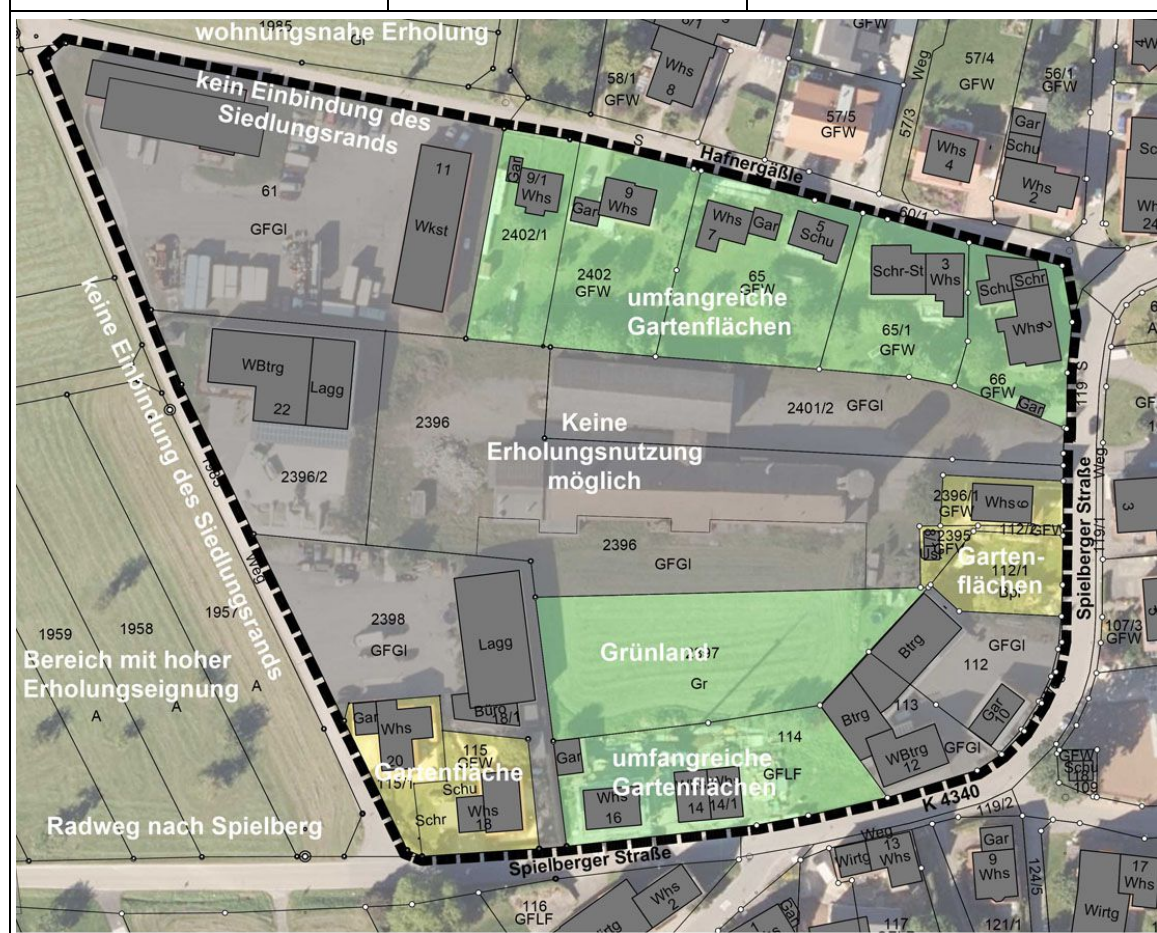




### Schutzgut Erholung und Landschaftsbild

| Kurzbeschreibung des Bestands   | Kurzbeschreibung der voraussichtlichen Auswirkungen  | Erforderlicher Untersuchungsaufwand / Ausgleichsmöglichkeiten  |
|---|--|--|
| <p>Westlicher Ortsrand von Egenhausen</p> <p>Vorbelastung durch bestehende und aufgegebene Gewerbenutzungen</p> <p>keine landschaftliche Einbindung der Gewerbeflächen</p> <p>Erholungsmöglichkeiten in den Gärten</p> <p>Radwegverbindung nach Spielberg</p> | <p>Verstärkung der visuellen Beeinträchtigungen</p> <p>Verbesserung der Situation im Plangebiet durch Umwandlung der Gewerbebrache in Wohnbauflächen</p> | <p><b>keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich /</b></p> <p>Soweit möglich, Einbindung des westlichen, bereits gewerblich genutzten Siedlungsrandes durch Baumpflanzungen</p> <p>Anbindung des zentralen Bereichs des Plangebiets an den Radweg nach Spielberg</p> |

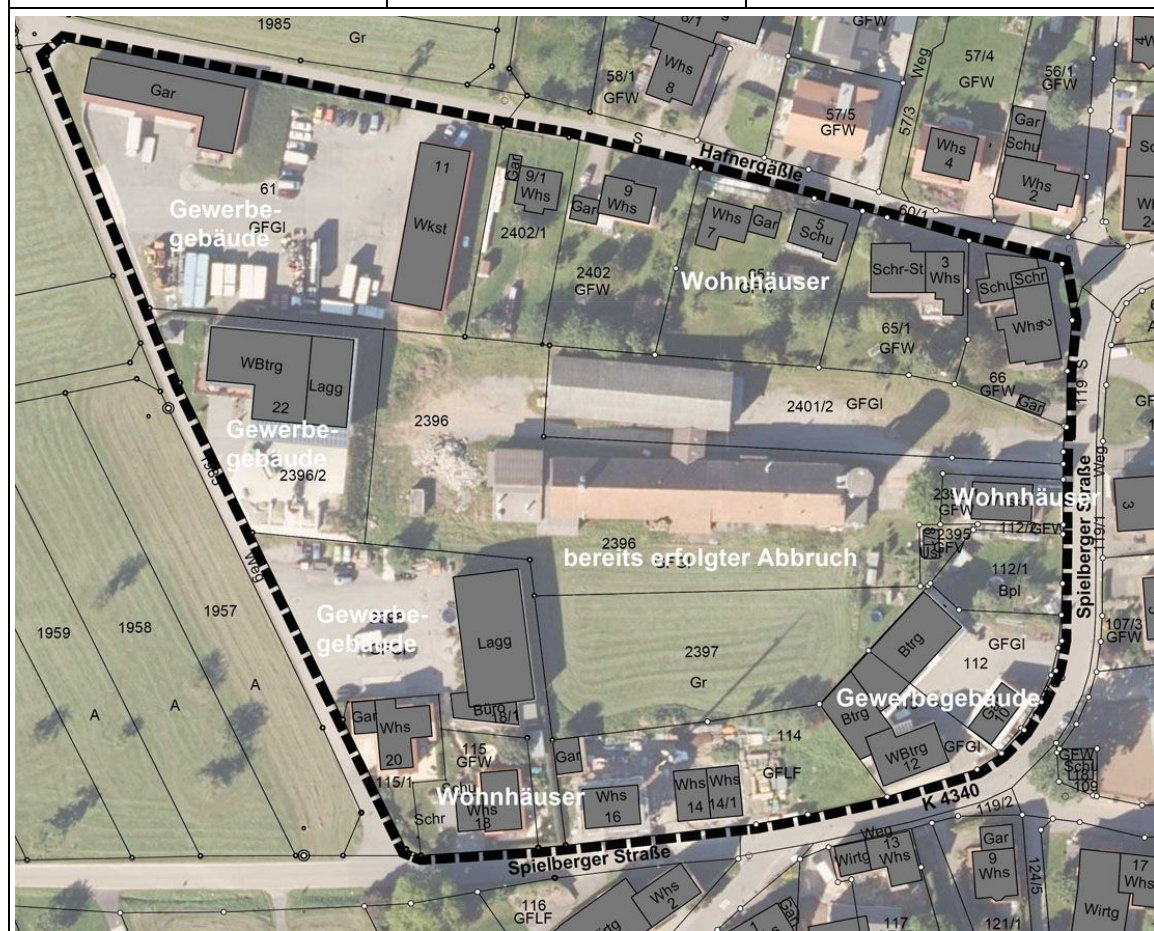
Bestandsplan



### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

| Kurzbeschreibung des Bestands  | Kurzbeschreibung der voraussichtlichen Auswirkungen                          | Erforderlicher Untersuchungsaufwand / Ausgleichsmöglichkeiten  |
|--|--|--|
| <p>kein Vorkommen von Kulturgütern im Sinne des Denkmalschutzgesetzes innerhalb des Geltungsbereichs</p> <p>Sachgüter in Form von Wohn- und Gewerbegebäuden und gewerblichen Einrichtungen</p> | <p>keine Auswirkungen auf Kulturgüter</p> <p>Veränderung der Topographie</p> | <p><b>keine zusätzlichen Untersuchungen erforderlich /</b></p> <p>Hinweis auf Vorgaben des Denkmalschutzes</p> <p>Erhalt der Sachgüter</p> |

Bestandsplan



## 7

### **Zusammenfassung**

#### **Bewertung der Auswirkungen auf Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung**

Durch die deutliche Distanz zu den FFH-Gebieten »Nagolder Heckengäu« und »Kleinental und Schwarzwaldrandplatten« sowie zu den Vogelschutzgebieten »Ziegelberg« und »Nordschwarzwald« muss von keiner Beeinträchtigung ausgegangen werden.

#### **Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**

Eine allgemeine Vorprüfung nach dem UVP-Gesetz ist nicht erforderlich, da die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

#### **Grobeinschätzung der Auswirkungen im Geltungsbereich**

Da der überwiegende Teil des Plangebiets aus vorhandenen Bauflächen und einer Gewerbebrache besteht, sind mit diesem Bebauungsplan keine umfangreichen und erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des Baugesetzbuchs verbunden.

Eine Geruchsprognose kommt zum Ergebnis, dass Immissionen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben die für Wohngebiete zulässigen Werte nicht überschreiten.

Laut Schallschutzgutachten können die maximalen Schallpegel der genehmigten Betriebe und der geplanten gewerblichen Erweiterung die Lärmwerte im angrenzenden Wohngebiet eingehalten werden.

Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist entsprechend der »Potenzialabschätzung Artenschutz« vom Oktober 2023 nicht zu befürchten, auch wenn im Baumbestand des Plangebiets Fortpflanzungsstätten von Gehölzfreibrütern und von Höhlenbrütern möglich sind. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen umfassen die Erhaltung bzw. den Ersatz der vorhandenen Nisthilfen und eine Bauzeitenregelung bei Gehölzfällungen. Bei einer weiteren Verdichtung der Mischbebauung am Nordrand müssen als vorgezogene Maßnahme Nisthilfen angebracht werden.

Der Verlust einer einzelnen Grünlandparzelle und eines Teils eines Gartens kann über die Umwandlung eines Großteils der Gewerbebrache in Wohnhäuser und Gärten kompensiert werden. Weitere baurechtliche Vorgaben umfassen die Pflanzung einzelner Laubbäume und von Wildgehölzhecken.

Eine zusätzliche Versiegelung von Boden erfolgt nicht. Auf die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz und Erhalt von Oberboden wird verwiesen, ein vollständiger Ausgleich ist im Geltungsbereich möglich.

Die Entwässerung der vorhandenen Gebäude erfolgt derzeit in den Mischwasserkanal. Für alle Neubauten sind dezentrale Versickerungen auf den jeweiligen Baugrundstücken oder die Verwendung von Retentionszisternen vorgesehen.

Ein erheblicher zusätzlicher Eingriff in das Lokalklima findet aufgrund der starken Vorbelastung nicht statt. Die Umwandlung der Gewerbebrache trägt zur Verbesserung der vorhandenen Rahmenbedingungen bei.

Die wohnungsnahen Erholungsmöglichkeiten im Plangebiet sind durch angrenzende gewerbliche Nutzungen eingeschränkt. Durch den Bebauungsplan ist eine Verbesserung des Wohnumfelds zu erwarten, da die Gewerbebrache überwiegend durch Wohnbebauung mit Gärten ersetzt wird. Eine nachträgliche Einbindung des westlichen Siedlungsrandes durch Bäume auf den Baugrundstücken wird nur sehr eingeschränkt möglich sein, da die gewerblichen Flächen bereits stark versiegelt sind und als Zufahrts- und Lagerflächen genutzt werden.

Von einer Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern muss nicht ausgegangen werden.

---

Der Bebauungsplan wird mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein, die in der Abwägung Berücksichtigung finden müssten. Im Gegenteil, es sind insgesamt naturschutz- und umweltrechtliche Verbesserungen zu erwarten.

**8**

**Verfasser**

Ulrich Thomas Dipl.-Ing.  
Landschaftsarchitekt