

Begründung

Bebauungsplan „Spielberger Straße/ Hafnergäble“ Örtliche Bauvorschriften „Spielberger Straße/ Hafnergäble“

Gemeinde Egenhausen, 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. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
 - 6.3 Umweltverträglichkeit
 - 6.3.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
 - 6.3.2 Artenschutz
 - 6.3.3 Emissionen Lärm/ Geruch
 - 6.3.4 Klimaschutz
7. Städtebauliche Konzeption
 - 7.1 Erschließung
 - 7.2 Bau- und Nutzungsstruktur
8. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 8.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 8.2 Stromversorgung
 - 8.3 Müllentsorgung
 - 8.4 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 8.5 Bodenordnung
9. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 9.1 Art der baulichen Nutzung
 - 9.1.1 Urbane Gebiete
 - 9.1.2 Gewerbegebiete
 - 9.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise
 - 9.3 Abstandsflächen der Gebäude
 - 9.4 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
 - 9.5 Grünordnerische Festsetzungen
10. Örtliche Bauvorschriften
 - 10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 10.2 Werbeanlagen
 - 10.3 Gestaltung der Freiflächen
 - 10.4 Stellplätze
 - 10.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
11. Flächenbilanz

Anlage 1: Ermittlung betroffener Umweltbelange vom 09.11.2023

Anlage 2: Potenzialabschätzung Artenschutz vom Oktober 2023

Anlage 3: Ermittlung der Geruchsimmissionen vom 30.10.2023

Anlage 4: Schallschutztechnische Untersuchung vom 05.08.2025

Anlage 5: Entwurfsplanung Erschließung vom 09.01.2026

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Egenhausen gehört zum Landkreis Calw.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Egenhausen beträgt 2.143 Einwohner im drittes Quartal 2024 (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im westlichen Siedlungsbereich von Egenhausen.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Egenhausen möchte schon seit längerer Zeit die ehemalige Gewerbebrache „Wolf“, Spielberger Str. 6 im westlichen Ortsrandbereich reaktivieren.

Schon im Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2011 wurde ein Konzept zur Mischnutzung aus einer Nachverdichtung neuer Wohnhäuser in die bestehende Gewerbestruktur vorgeschlagen und diskutiert.

Zur städtebaulichen Ordnung der Gewerbebrache wird ein Bebauungsplan in diesem Bereich aufgestellt.

Die innerörtliche Nachverdichtung entspricht den Zielen des Ortsentwicklungskonzeptes und vermeidet die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbebauflächen im Außenbereich.

Im Zentrum des Plangebietes wurden bereits diverse Konzepte zur Nachverdichtung erstellt. Nachdem die vorhandenen Gewerbegebäude bereits 2022 abgebrochen waren, wurde 2023 ein Konzept zur Nachverdichtung mit überwiegend Wohngebäuden in verdichteter Bauweise erstellt.

Das Plangebiet entspricht vom Bestand und den geplanten Nutzungen einem Baugebiet, das sowohl das Wohnen als auch das Gewerbe miteinander vereint. Daher wählt die Gemeinde den Baugebietstyp Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO.

Aktuell liegen im Plangebiet bereits Wohnnutzungen neben gewerblichen Nutzungen, die im gewachsenen Ortskern schallschutztechnisch zu keinen Konflikten führen.

Das Urbane Gebiet gehört zu den Mischgebieten nach BauNVO, in denen eine höhere gegenseitige Rücksichtnahme seitens der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung angezeigt ist. Die zulässigen Immissionsrichtwerte ermöglichen Wohnnutzung und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in einem Gebiet.

3. Verfahren

Da es sich beim Plangebiet um eine innerörtliche, untergenutzte Fläche handelt, die nachverdichtet werden soll, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Das BauGB führt hierzu aus:

„Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.“

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.“

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen:

- Die zulässige überbaubare Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO liegt mit ca. 13.500m² unter 20.000m².
- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen; es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Eine Ermittlung der betroffenen Umweltbelange wurde durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein wird. (Anlage zum Bebauungsplan).

Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nichts entgegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht zu erstellen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes nach § 2 (1) BauGB wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 08.04.2014, der Billigungsbeschluss des Vorentwurfes am 29.07.2014 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fand im Zeitraum vom 14.08.2014 bis 15.09.2014 statt.

Am 14.04.2015 wurde der (erste) Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Beteiligung (öffentliche Auslegung) der Öffentlichkeit nach § 3 (2) und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 11.05.2015 bis 19.06.2015 statt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Erforderlichkeit einer Geruchs- und einer Schallschutzuntersuchung gesehen; aufgrund dessen ruhte das Verfahren. Das 2014 angedachte Konzept zur Umnutzung der Gewerbebrache zu einem Hotel mit weiteren Dienstleistungen wurde nicht weiterverfolgt. Die Gemeinde verfolgte in den Jahren 2014 bis 2022 verschiedenste Konzepte zur Nachverdichtung der Gewerbebrache.

Um das Verfahren wieder aufzunehmen, wurde 2019 ein erstes Schallschutzgutachten erstellt, um die Grundlagen für die weitere Planung zu schaffen. Weiterhin wurden die Geruchsimmissionen möglicher Tierhaltungen auf das Plangebiet vom Landratsamt Calw ermittelt.

Auf dieser Basis wurden 2020 bis 2022 weitere Konzepte unter anderem eines Bürgerhofes mit öffentlichen Einrichtungen wie Schule, Kindergarten und Feuerwehr entwickelt, die jedoch nicht zur Umsetzung kamen.

Im Jahr 2023 lag ein Konzept zur Erstellung eines Heizhauses zur Nahwärmeversorgung vor.

Durch die Lage des geplanten Gebäudes, mit seiner schalltechnisch abschirmenden Wirkung, sollte der schallschutztechnische Konflikt zwischen dem im Osten liegenden Gewerbe und der Wohnbebauung im Westen gelöst werden.

Daher wurde auf dieser Grundlage der Entwurf des Bebauungsplanes vom 21.11.2023 zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage von Wohngebäuden auf der Gewerbebrache erstellt.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vom 04.12.2023 bis 05.01.2024 bestand bei der Gemeinde Egenhausen für jedermann die Gelegenheit, die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu den Planungen zu äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls vom 04.12.2023 bis 05.01.2024 am Verfahren beteiligt.

Aufgrund umfangreicher Einwendungen in Bezug auf die Vereinbarkeit eines Heizhauses mit der bestehenden, wie auch künftigen Wohnnutzung wurde der Bebauungsplanentwurf nochmals grundlegend überarbeitet. Die Umsetzung eines Heizhauses wird nicht weiterverfolgt.

Der Bebauungsplanentwurf vom 18.03.2025 enthielt im Wesentlichen folgende Änderungen:

Allgemein:

- Grundlegende Überarbeitung Planzeichnung, Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften und Begründung, insbesondere zur Art der Nutzung.
- Überarbeitung schalltechnische Untersuchung.

Planzeichnung und Textteil:

- Änderung Art der Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA) in Urbanes Gebiet (MU) mit Teilgebieten und Festsetzung (Ziff. 1.1.3)
- Änderung Art der Nutzung – eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) im Nordwesten in ein Gewerbegebiet (GE) und Festsetzung (Ziff. 1.1.1)
- Aufteilung des Urbanen Gebietes in Teilgebiete zur Feingliederung der vorhandenen und neuen Nutzungen
- Ergänzung Festsetzung zur Erhöhung der Abstandsflächen zur Vermeidung von zu dichter Bebauung (Ziff. 1.5)
- Ergänzung Sichtfelder und Festsetzung (Ziff. 1.7)
- Änderung der überbaubaren Flächen in den Teilgebieten MU 1.1, MU 1.2 und MU 1.4
- Änderung der Fläche für Versorgung (Elektrizität)
- Bestandssicherungsregelung für die im Baugebiet vorhandene Schlosserei (Ziff. 1.1.3.3)
- Streichung Festsetzung Lärmschutzbebauung und Festsetzung (bisher Ziff. 1.8)
- Redaktionelle Anpassung des Bezugs zu den Teilgebieten, jedoch keine Änderung des Maßes der Nutzung.
- Überarbeitung Hinweis Denkmalschutz (Ziff. 2.2)
- Überarbeitung Hinweis Altlasten (Ziff. 2.5)

Örtliche Bauvorschriften

- Begrenzung der Bodenversiegelung im Gesamtgebiet (Ziff. 6.)
- Ergänzung Festlegung zu Einfriedigungen bzgl. Sichtfelder (Ziff. 8.)
- Streichung Festsetzung zu Ordnungswidrigkeiten. (bisher Ziff. 12.)

Die jetzige Planung trägt zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen in Egenhausen bei.

Der erneute Entwurfsbeschluss erfolgte am 18.03.2025.

Im Rahmen der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung vom 07.04.2025 bis 07.05.2025 bestand bei der Gemeinde Egenhausen für jedermann die Gelegenheit, die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu den Planungen zu äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls vom 07.04.2025 bis 07.05.2025 am Verfahren beteiligt.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Calw wurde in der Planzeichnung die Versorgungsfläche an der Zufahrt zum Plangebiet vergrößert, um das geplante Trafogebäude nach Norden verschieben zu können. Somit wird das Sichtfeld nicht weiter als durch das Bestandsgebäude Spielberger Straße 12 eingeschränkt. Aufgrund privater Stellungnahmen wurden im Osten des Gebiets zwei Baufenster verbunden und das Baugebiet MU 1.3 auf Flst. 112/1 ausgedehnt. Im Textteil zum MU 1.3 wurde das Flst. 112/1 ergänzt und auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen. Zudem wurden die Hinweise zu Altlasten, zum Vogelkollisionsschutz und zur insektenfreundlichen Beleuchtung und Artenschutz geändert bzw. neu aufgenommen.

Der Bebauungsplanentwurf vom 23.09.2025 enthielt im Wesentlichen folgende Änderungen:

Planzeichnung:

- Verschiebung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von der Südgrenze des Flst. 112/1 an die Nordgrenze und damit Änderung der Art der Nutzung von MU1.2 zu MU 1.3.
- Verbindung der Baugrenzen von Flst. 112 und Flst. 112/1
- Redaktionelle Erweiterung des Pflanzgebotes 1 an der Westgrenze des Flst. 112/1
- Änderung Versorgungsfläche an der Zufahrt zum Plangebiet

Textteil:

- Ergänzung des Flst. 112/1 im MU 1.3 und Verweis auf schalltechnische Untersuchung (Textteil Ziffer 1.1.3.3.1)
- Ergänzung/ Änderung Hinweise zu Altlasten, Vogelkollisionsschutz und zur insektenfreundlichen Beleuchtung
- Änderung Ziff. 1.6 zu Garagen und Stellplätzen

Schalltechnische Untersuchung:

- Redaktionelle Übernahme der Planzeichnung des Bebauungsplanes in die Abbildungen der Untersuchung.

Der erneute Entwurfsbeschluss erfolgte am 23.09.2025.

Im Rahmen der dritten erneuten öffentlichen Auslegung vom 09.10.2025 bis 24.10.2025 bestand bei der Gemeinde Egenhausen für jedermann die Gelegenheit, die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu den Planungen zu äußern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls vom 09.10.2025 bis 24.10.2025 am Verfahren beteiligt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden keine Änderungen vorgenommen.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Egenhausen 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 weit-hin 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 groß-flächige 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

Egenhausen wird im Regionalplan nicht mit einer Zentrumsfunktion ausgewiesen.

Der Regionalplan 2015 Nordschwarzwald (Regionalverband Nordschwarzwald, 2004) weist Altensteig als nächstes Unterzentrum aus, das mit der Regionalen Entwicklungsachse Nagold – Ebhausen – Altensteig – Pfalzgrafenweiler – Dornstetten - Freudenstadt in das Netz der Entwicklungsachsen eingebunden ist. Dies soll zur Entwicklung des strukturschwachen Raumes des Nordschwarzwaldes beitragen.

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan als Siedlungsfläche und Gewerbefläche dargestellt. Die freie Landschaft westlich des Plangebiets wird als regionaler Grünzug und Fläche zur Erholung und Tourismus ausgewiesen.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) Hochnagoldtal 2015 (mit 1. bis 3. Änderung, Stand 06.10.2022) im nördlichen Bereich als (zukünftige) Gewerbebaufläche und im südlichen Bereich als Mischbaufläche gekennzeichnet.

Teile des im FNP als Gewerbebaufläche dargestellten Bereichs, werden als Urbanes Gebiet festgelegt.

Teile des im FNP als Mischbaufläche dargestellten Bereichs, werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgelegt.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

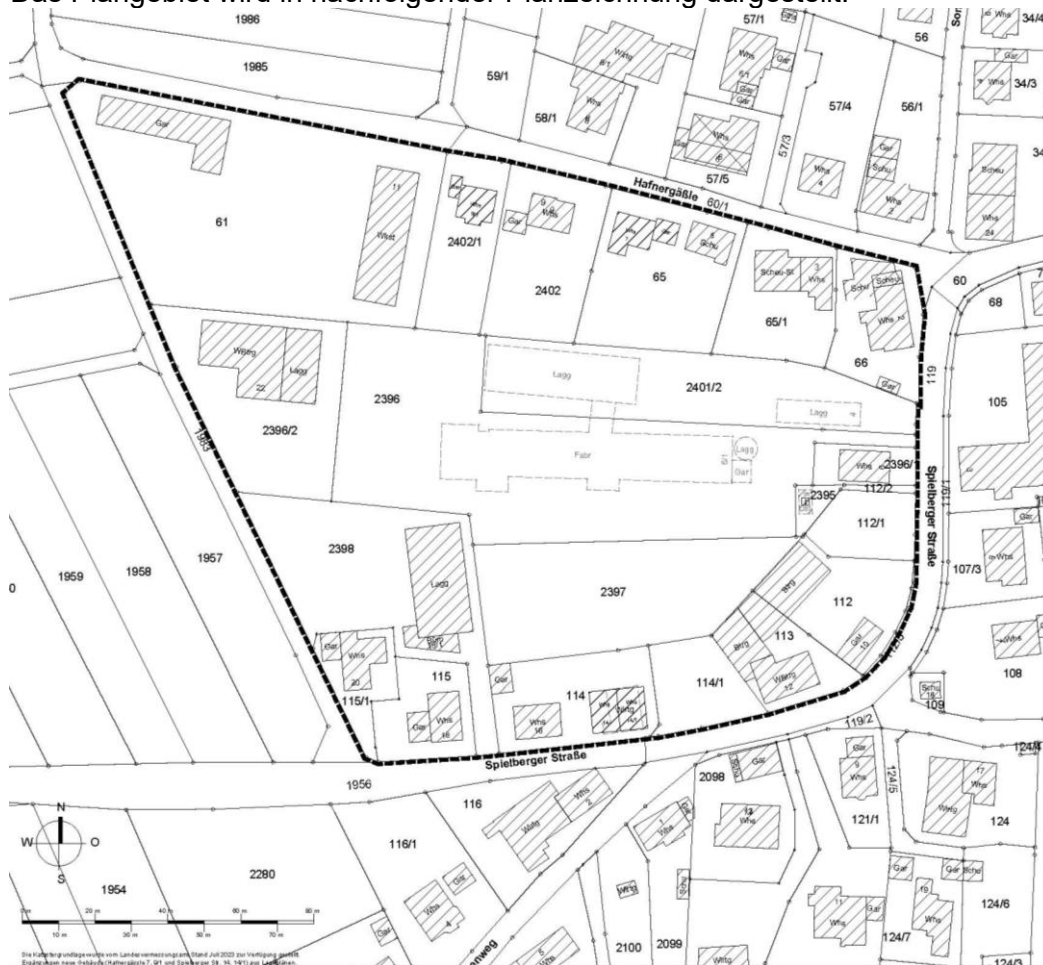
6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Egenhausen. Die Fläche des Bebauungsplans in dieser Abgrenzung beträgt ca. 2,95 ha.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 61, 65, 65/1, 66, 112, 112/1, 112/2, 112/3, 113, 114, 114/1, 115, 115/1, 2402, 2402/1, 2401/2, 2395, 2396, 2396/1, 2396/2, 2397, 2398.

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet fällt vom nordwestlichen Bereich in südöstlicher und östlicher Richtung ab. Der Bereich ist fast vollständig im Bestand bebaut.

6.3 Umweltverträglichkeit

6.3.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Bei dem Plangebiet handelt es sich mit ca. 2,95 ha um eine relativ kleine, innerhalb des Ortes gelegene Fläche. Diese Fläche war im Zentrum mit (ehemaligen) gewerblichen Gebäuden bebaut, die bereits abgebrochen sind. Entlang der umliegenden Straßen sind Gewerbebauten und Wohngebäude vorhanden.

Es wurde eine Ermittlung der betroffenen Umweltbelange durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass der Bebauungsplan mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein wird.

Folgendes kann zusammenfassend zitiert werden:

„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 [...] 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.“

6.3.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Situation innerhalb des Plangebiets und dessen näheren Umgebung wurde untersucht. Hierfür wurde eine Potenzialabschätzung Artenschutz durchgeführt. Im Rahmen dieser Prüfung wurden für das Plangebiet Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und europäischen Vogelarten sowie die vorhandenen Biotopstrukturen abgeprüft. Auf dieser Grundlage sind erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen zu benennen und verbindlich in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Potenzialabschätzung Artenschutz, Scheck, Oktober 2023, ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Folgendes kann zusammenfassend zitiert werden:

„Für das Plangebiet wurde im Jahr 2014 bereits eine Übersichtsbegehung zum Artenschutz durchgeführt. Zwischenzeitlich hat sich das Potenzial für geschützte Arten deutlich reduziert. Die vorgesehene Bebauung des zentralen Bereichs inklusive einer Zufahrt über das am Südrand gelegene Flurstück 114/1 ist aus artenschutzrechtlicher Sicht daher konfliktfrei möglich. Für eine mögliche weitere Bebauung im nördlichen Teil (Hausgärten am Hafnergässle) sind Ersatzmaßnahmen für die Artengruppe Vögel erforderlich.“

Die im Gutachten genannten Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Gehölzfällungen nur im Winterzeitraum durchzuführen. Weiterhin sind bei einer Bebauung der bestehenden Gartenbereiche mit Baumbestand zeitlich vorgezogen Nisthilfen für Vögel anzubringen.

6.3.3 Emissionen Lärm/ Geruch

Geruchsemissionen

Für das Plangebiet wurde ein Geruchsgutachten erstellt (IMA Richter&Röckle 30.10.2023). Im Fazit ist daraus festzuhalten:

„Im Jahre 2019 wurden vom Landratsamt Calw orientierenden Berechnungen auf Basis der TA Luft 2002 sowie der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) durchgeführt. Im vorliegenden Ergebnisbericht werden die Berechnungen des Landratsamts Calw auf Grundlage der TA Luft 2021 neu berechnet. Zudem wird eine höhere Auflösung sowie die Geländestruktur im Simulationsgebiet berücksichtigt.

[...]

Um die Geruchsimmissionen im Plangebiet zu ermitteln, wurde eine Ausbreitungsrechnung nach den Anforderungen der TA Luft 2021 durchgeführt. Das Ergebnis der Geruchsausbreitungsrechnung ist die relative Häufigkeit von Geruchsstunden, angegeben in Prozent der Jahresstunden. Eine „Geruchsstunde“ liegt vor, wenn anlagentypischer Geruch während mindestens 6 Minuten innerhalb der Stunde wahrgenommen wird.“

Die Ergebnisse zeigen, dass der geltende Immissionswert von 10 % im gesamten Plangebiet unterschritten wird.

Lärmimmissionen

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Heine + Jud 05.08.2025).

Im Fazit ist daraus festzuhalten:

- Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 2017 für urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Ton- und Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.
- Innerhalb des Geltungsbereichs treten an den Baufenstern im urbanen Gebiet Beurteilungspegel bis 63 dB(A) tags und bis 40 dB(A) nachts auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und nachts eingehalten. Am IO-03 werden tags die Orientierungswerte der DIN 18005 um 3 dB überschritten.
- Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt.

6.3.4 Klimaschutz

Das Plangebiet sieht zum Klimaschutz folgende Festlegungen und Grundlagen vor:

- Möglichkeit von mindestens zwei Vollgeschossen zur Errichtung kompakter Baukörper (für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen)
- Zulässigkeit von Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie bei möglichst verschattungsfreien Einträgen solarer Einstrahlung durch bauliche Zuordnungen (Bauhöhe und Bauabstände, Regelung von Abstandsflächen der Gebäude),
- Überwiegende Möglichkeit zur Südausrichtung der Baukörper bzw. Dachflächen
- Möglichkeit zum Anschluss neuer Gebäude an ein Fernwärmesystem
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung von innerörtlichen Bauflächen und Reaktivierung von Brachflächen

7. Städtebauliche Konzeption**7.1 Erschließung**

Das Plangebiet wird über bestehende Straßen erschlossen.

Eine interne Erschließung des Plangebiets, im Bereich der Gewerbebrache, erfolgt von Süden, ausgehend von der Kreuzung Spielberger Straße/Brückenweg. Hierfür wird eine 5,50 m breite Stichstraße, von der eine weitere Stichstraße mit einer Breite von 5,25 m abzweigt, errichtet. Dadurch kann das innere Plangebiet vollständig erschlossen werden.

7.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Um die Höhenentwicklung entsprechend dem Bestand zu gewährleisten werden Festsetzungen zu den maximalen First- bzw. Gebäudehöhen getroffen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung**8.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung / Entwässerung**

Die Wasserversorgung wird von der gemeindeeigenen Wasserversorgung sichergestellt und wird innerhalb der neuen Straßen ergänzt.

Bestand

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Bestand in den Mischwasserkanal.

Die neuen Gebäude zur Schließung von Baulücken können in Abstimmung mit dem Landratsamt Calw ebenfalls in den Mischwasserkanal entwässert werden. Das LRA Calw bestätigt, dass laut Kanalplan der Mischwasserkanal für weitere Gebäude zur Schließung der Baulücken ausreichend dimensioniert ist.

Zur Retention des Niederschlagswassers wird ergänzend aus ökologischen Gründen und zur Entlastung der Vorfluter festgelegt, dass für Neubauten das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden soll oder, sofern dies nachweislich nicht möglich ist, über eine Rückhaltung in den Mischwasserkanal abgeleitet werden kann. Um die ordnungsgemäße Versickerung gewährleisten zu können, muss die Art und Größe der Fläche der Versickerung durch einen Fachplaner nachgewiesen werden.

Lediglich der Überlauf aus der auf dem Grundstück zu schaffenden Rückhalteeinrichtung darf an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die abschließende fachliche Beurteilung des Grads der Verunreinigung und Belastung des Niederschlagswassers bzw. die Beurteilung, welche Flächen überhaupt für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geeignet sind, wie auch die Art und Bemessung der Versickerungsanlage, erfolgt unter Berücksichtigung des konkreten Einzelvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

8.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

8.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Gemeinde gewährleistet.

8.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

8.5 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Gemeinde Egenhausen ist Eigentümerin der für die Erschließungsstraße benötigten Flächen.

9. Festsetzungen zum Bebauungsplan

9.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Verträglichkeit zwischen der bestehenden und der geplanten Wohnnutzung und den umliegenden Gewerbebetrieben zu klären, fanden bereits im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes, sowie zur 2025 erstellten grundlegenden Überarbeitung, Gespräche mit der Baurechtsbehörde in Altensteig und dem Landratsamt Calw, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, statt.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt und der unteren Baurechtsbehörde, wird das Plangebiet, entsprechend der Nutzung, unterteilt.

Aufgrund der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren zum erneuten Entwurfsbeschluss vom 21.11.2023 sowie dem Wegfall der bisher geplanten Heizzentrale im Zentrum des Plangebietes, wurde der Entwurf 2025 grundlegend überarbeitet.

Der Bestand entspricht einer gemischten Bebauung aus Wohn- und Gewerbenutzungen. Es handelt sich somit um eine gemischte Nutzung im gewachsenen Ortskern.

Daher wurde für den überwiegenden Teil des Plangebietes ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgelegt.

Das urbane Gebiet ist - anders als es der Name suggeriert - nicht auf (groß-)städtische Räume beschränkt, sondern kann auch in ländlichen Gemeinden ausgewiesen werden:

Es handelt sich um ein Mischgebiet mit der Möglichkeit auch Schwerpunkte im Bereich "Wohnen" zu schaffen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Um das Gebiet mit seinen unterschiedlichen Nutzungen zu gliedern werden vier Teilgebiete MU 1.1, MU 1.2, MU 1.3 und MU 1.4 festgesetzt. Dadurch wird der Bestand geschützt sowie Erweiterungen und auch Neubauten zur Nachverdichtung im Angebotsplan ermöglicht. Die Nutzungsmischung im Urbanen Gebiet entsteht über die unterschiedlichen Schwerpunkte in den 4 Teilgebieten.

9.1.1 Urbane Gebiete

MU 1.1 und MU 1.2

Das MU 1.1 im Zentrum des Plangebietes soll die planungsrechtliche Grundlage einer verdichteten Bebauung von größeren Einzelhäusern schaffen.

Das MU 1.2 bezieht den Bestand ein und schafft eine moderate Nachverdichtung.

MU 1.3- Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 (10) BauNVO

Auf den Flurstücken 112, 112/1 und 113 ist ein seit Jahrzehnten bestehender Gewerbebetrieb (Schlosserei) vorhanden, der in der gewachsenen Struktur des bisher unbeplanten Umfeldes allgemein akzeptiert ist und der nach Auffassung der planenden Gemeinde auch künftig gesichert werden soll. Damit der Betrieb durch die Überplanung mit einem Urbanen Gebiet MU nach § 6a BauNVO nicht unzulässig wird, wird eine Fremdkörperfestsetzung gemäß

§ 1 (10) BauNVO formuliert, nach der dem bestehenden Betrieb ein erweiterter Bestandsschutz gewährt wird. Nach der Festsetzung Ziff. 1.1.3.3.1 sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden betrieblichen Anlage (Schlosserei) auf den Flurstücken 112, 112/1 und 113 ausnahmsweise zulässig, sofern sie dem bestehenden Betrieb zur wirtschaftlichen Existenzsicherung und Fortführung des Betriebs dienen. Um keine zusätzlichen Störgrade auszulösen, ist ein Betrieb während der Nachtzeit nicht zulässig – dies entspricht der heutigen Betriebsform, die nicht ausgedehnt werden soll. So werden zusätzliche Konflikte insbesondere im Hinblick auf die umliegende Wohnnutzung minimiert.

Sollte auf den Flurstücken 112, 112/1 und 113 eine Nutzungsänderung erfolgen, d. h. wird die bestehende Schlosserei in einen anderen Gewerbebetrieb umgewandelt, so muss der neue Gewerbebetrieb die Immissionswerte für ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO

einhalten (Ziff. 1.1.3.3.2 der Festsetzungen im Schriftlichen Teil). Damit wird gewährleistet, dass der Gebietscharakter bei einer Änderung der Nutzungsart langfristig gefestigt wird.

MU 1.4

Im Bereich MU 1.4 wird eine Baufläche geschaffen auf der eine verdichtete Wohnbebauung, aber auch eine nicht störende gewerbliche Bebauung entstehen kann.

9.1.2 Gewerbegebiete

Der Bereich im Westen (GEe) mit den bestehenden Gewerbebetrieben (Kfz-Werkstätten, Landwirtschaftliches Lohnunternehmen) wird in Richtung Osten als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Dadurch wird gewährleistet, dass von den bestehenden Gewerbebetrieben keine zu hohen Lärmwerte auf bestehende wie auch zukünftige Wohnnutzungen einwirken.

Nach der schalltechnischen Untersuchung ist eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung im Nordwesten des Plangebietes möglich. Daher wird dieser Bereich als Gewerbegebiet (GE) festgelegt.

9.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse mit Höhenbegrenzung der maximalen First- und Gebäudehöhe (FH max. bzw. GH max.) ausreichend bestimmt. Um den Nutzungsansprüchen der Bauherren gerecht zu werden, werden die Festsetzungen im Wesentlichen in Anlehnung an die bestehende Bebauung festgelegt. Die Grundflächenzahlen der urbanen Baugebiete MU 1.1 und 1.2, welche die bestehende und künftige Wohnbebauung abbilden, orientieren sich mit 0,4 an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für ein Wohngebiet. In diesen Bereichen soll der Charakter einer eher lockeren Bebauung entstehen.

Im Bereich der eher gewerblich geprägten Gebiete im Randbereich der Gewerbegebiete GE und GEe und im Bereich des Urbanen Gebietes MU 1.3 und 1.4 - wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt, um einerseits das Ortsbild zur freien Landschaft hin zu bewahren, sowie andererseits die bestehende gewerbliche Bebauung im MU 1.3 weiter zu ermöglichen.

Mit diesen Festsetzungen sowie mit der Festsetzung der offenen Bauweise im eingeschränkten Gewerbegebiet und Gewerbegebiet fügen sich die Gebäude in Größe und Kubatur in die Umgebungsbebauung ein. Außerdem wird durch die offene Bauweise ausreichend Entwicklungsspielraum für die unterschiedlichen betrieblichen Anforderungen gegeben.

In den Bereichen MU 1.1 und 1.2 sind innerhalb der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen möglich. Somit können die Grundstücke je nach Marktsituation mit Einfamilien-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäusern flexibel bebaut werden.

Die Gebäudelänge wird in den abweichenden Bauweisen a1 und a2 weiterhin auf 30m begrenzt, um keine zu großen Baukörper zu ermöglichen.

Um auch Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, wird im westlichen Teil (MU 1.1), in Richtung der gewerblichen Nutzungen mit größeren Baukörpern, eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht.

Im östlichen Teil (MU 1.2) und den Bestandsbereichen mit Wohnnutzung ist eine mit dem Bestand verträgliche zweigeschossige Bauweise festgelegt.

9.3 Abstandsflächen der Gebäude

Für alle Gebäude im Urbanen Gebiet MU werden gemäß § 9 (1) 2a BauGB spezielle Regelungen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen abweichend von der Landesbauordnung Baden-Württemberg getroffen. Abweichend von den Vorgaben gemäß § 5 (7) LBO wird bei allen Wandflächen, die Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 auf 0,4 der Wandhöhe erhöht.

Dadurch ist gewährleistet, dass beispielsweise bei der Errichtung von Pulthäusern mit einer Wandhöhe von bis zu 8,50 m oder Flachdachgebäuden mit einer Wandhöhe von bis zu 10,50 m ein ausreichender Abstand zum Nachbargrundstück eingehalten wird und Einschränkungen für das Nachbargrundstück (Verschattung etc.) vermieden werden. Weiterhin wird damit, trotz Nachverdichtung, eine aufgelockerte Bebauung gesichert, die der ländlich geprägten Umgebung entspricht.

9.4 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

Das städtebauliche Konzept sieht Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche vor. Diese können als bauliche Anlagen nach § 23 (5) 2 BauNVO zugelassen werden.

Bei Garagen soll aus städtebaulicher Sicht und aus Gründen der Sicherheit ein Abstand zur Verkehrsfläche eingehalten werden.

Dieser Stauraum vor den Garagen wird auf 5 m festgesetzt, um genügend Platz für ein vor der Garage parkendes Fahrzeug zu gewährleisten, ohne den fließenden Verkehr zu stören. Dies gilt auch für den Fall, dass die Baugrenze näher als 5,00 m an die Straße heranrückt.

9.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Abgrenzung der gewerblichen Nutzung von der Misch- und Wohnnutzung im Urbanen Gebiet werden Pflanzgebote aus Wildgehölzhecken als Sichtschutz und zur gestalterischen Durchgrünung des Gebiets festgelegt.

Die Einbindung der Ortslage im Westen soll, soweit als möglich, durch Baumpflanzungen auf den Grundstücken der Gewerbebetriebe an der Westgrenze erfolgen. Weiterhin wird eine Eingrünung an der Zufahrt zur neuen Planstraße mit Bäumen und Sträuchern festgelegt.

Um die bisherige Durchgrünung der Gärten soweit als möglich zu erhalten wird eine generelle Pflanzbindung für größere Bäume festgelegt, die bei Verlust zu ersetzen sind.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind keine Gehölze zu erhalten.

Außerdem sind zur Retention von Niederschlagswasser und zur Verbesserung des Kleinclimas Flachdächer extensiv zu begrünen.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um das Plangebiet in die umgebende Landschaft einzubinden und wegen des Grundwasserschutzes sind insbesondere Festsetzungen für die äußere Gestaltung der Gebäude, zur Dachdeckung und zu Dachaufbauten, getroffen worden. Dabei sind für die Dachdeckung unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleidächer sowie reflektierende Materialien unzulässig. Um die gewerblichen Bauten und neue Gebäude im Misch- und Wohngebiet gestalterisch auf die gewachsene Ortsstruktur abzustimmen, sind für die Farbgestaltung der Fassaden grelle und kontraststarke Farbtöne nicht zugelassen und mittlere Farbtöne zu verwenden, d.h. durch Erdfarben abgedunkelte Weißtöne. Um den Bauherren einen möglichst großen Spielraum in der Gestaltung der Dächer zu eröffnen, werden keine speziellen Dachformen, sondern nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung festgelegt. Somit wird die Dachlandschaft auf den Bestand abgestimmt. Die Möglichkeit zur Erstellung von Flachdächern ist für untergeordnete Bauteile, Garagen und Nebenanlagen möglich. Diese werden nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung zugelassen.

Mit den bereits genannten Vorgaben zur Durchgrünung des Baugebiets wird mit der Dachbegrünung für Flachdächer ein wertvoller Beitrag zur Minderung von sommerlichen Wärmelastungen und den ökologischen und klimatischen Belangen geleistet.

10.2 Werbeanlagen

Um das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinträchtigen, sind grundsätzlich beleuchtete Werbeanlagen (insbesondere wechselndes Licht) und Werbeanlagen auf Dächern unzulässig.

10.3 Gestaltung der Freiflächen

Private Freiflächen müssen als Grünfläche oder gärtnerisch angelegt werden, um eine notwendige Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten. Die Höhe der Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen ist aus gestalterischen Gründen begrenzt. Zur Lagerung von Schnee sowie aus Sicherheitsgründen, ist in den Bereichen in denen kein Gehweg vorhanden ist, bei Einfriedigungen ein Abstand von 0,5m zum Fahrbahnrand und zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

10.4 Stellplätze (74 (2) 2 LBO)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze).

Durch eine schlechte Anbindung der Gemeinde im ländlichen Raum an den ÖPNV gibt es ein höheres Aufkommen des Motorisierten Individualverkehrs (MIV). Dadurch ist die Erhöhung der Verpflichtung zur Stellplatzherstellung auf 1,5 Stellplätze für jede Wohnung (notwendige Stellplätze) begründet. Da keine Längsparker entlang der bestehenden Erschließungsstraßen errichtet wurden bzw. vorgesehen sind, wird hierdurch auch eine geordnete Parkierung innerhalb des Plangebiets gewährleistet.

10.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der Hanglage des Gebiets werden Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Plangebiet notwendig. Die Straßen entwickeln sich entlang der Topographie. Daher werden voraussichtlich Abstufungen zwischen den Grundstücken notwendig. Daher wird festgelegt, dass das geplante Gelände zwischen Gebäude und Erschließungsstraße an das Straßenniveau anzugleichen ist, um keinen Höhenunterschied des Geländes vor den Gebäuden und der Straße zu erhalten. Um ein hohes Maß an gestalterischer Qualität im öffentlichen Raum des Gebietes zu erreichen, werden spezielle Regelungen hierzu getroffen.

11. Flächenbilanz

Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	0,60 ha	20,3%
Gewerbegebiet	ca.	0,30 ha	10,2%
Urbanes Gebiet	ca.	1,92 ha	65,1%
Verkehrsfläche	ca.	0,08 ha	2,7%
Versorgungsfläche	ca.	0,01 ha	0,3%
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,04 ha	1,4%
<hr/>			
Gesamtgebiet	ca.	2,95 ha	100 %

Reutlingen, den 27.01.2026

Egenhausen, den 27.01.2026

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

Sven Holder
Bürgermeister