

Verwaltungsgemeinschaft
ALTENSTEIG - EGENHAUSEN - SIMMERSFELD

SACHLICHER
TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN

„HOCHNAGOLDTAL 2035 -
GEWERBE“

BEGRÜNDUNG

Stand: 14.08.2025

Inhalt

1. Anlass und Planungsziele

1.1	Planungsanlass	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
1.3	Plangebiet	4

2. Übergeordnete Planungen

2.1	Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg	4
2.2	Vorgaben des Regionalplanes Nordschwarzwald	5

3. Ermittlung potenzieller Gewerbeflächen

3.1	GMA-Potenzialanalyse zu Gewerbeflächen	5
3.2	Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs der KE	7

4. Zusammenfassung des Umweltberichtes 10

5. Planflächen - bisherige und künftige Darstellung 14

Planfläche PL 1:	Industrie- und Gewerbepark Turmfeld Altensteig-Egenhausen
Planfläche PL 2a:	INTERKOM Enz-Nagold und
Planfläche PL 2b:	Gewerbegebiet „Forchenbusch“ in Simmersfeld
Planfläche PL 3:	Gewerbegebiet A.-Garrweiler
Planfläche PL 4:	Gewerbegebiet „Härte“ in A.-Spielberg
Planfläche PL 8:	Gewerbegebiet „Hub“ in Egenhausen

6. Allgemeine Hinweise 24

7. Quellenverzeichnis 25

Anlagen:

Anlage 1: Bericht zur Potenzialanalyse für die Gewerbeflächenentwicklung der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung

Anlage 2: Gewerbeflächenbedarfsermittlung der KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Anlage 3: Umweltbericht der HPC AG

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planungsanlass

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2015“ inkl. der 1. 2. Änderung und 3. Änderung soll fortgeschrieben werden. Da sich das Fortschreibungsverfahren insbesondere aufgrund der Bedarfsflächenanalyse für Wohnbauflächen sehr lange hinziehen kann und die Verwaltungsgemeinschaft mittelfristig konkreten Bedarf an Gewerbeflächen hat, wurde für die Gewerbeflächen am 16.05.2017 bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen sachlichen Teilflächennutzungsplan „Gewerbe“ gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in Altensteig am 23.05.2017, in Egenhausen auch am 23.05.2017 und in Simmersfeld am 26.05.2017.

Aufgrund der Erweiterung des Planungshorizontes bis zum Jahr 2035 wurde die Bezeichnung des Teilflächennutzungsplanes daher mit Beschluss der VVG vom 29.11.2018 in „Hochnagoldtal 2035 – Gewerbe“ geändert.

Im Rahmen dieses Teilflächennutzungsplanes sollen die dringend erforderlichen Erweiterungen der bestehenden Gewerbe-/Industriegebiete auf den Gesamtgeemarkungen der Stadt Altensteig, der Gemeinde Simmersfeld und der Gemeinde Egenhausen abgebildet werden. Zudem werden die Planungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplanes im Hinblick auf nicht zu realisierende Gewerbegebiete angepasst.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH hat am 15.08.2018 den Bericht zur Potenzialanalyse für die Gewerbeflächenentwicklung in der Verwaltungsgemeinschaft vorgelegt (siehe Anlage 1).

Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass sich die Gemeinden der VVG in den letzten Jahren wirtschaftlich sehr positiv entwickelt haben. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten ist konstant gestiegen. Nachverdichtungspotenziale an bestehenden Gewerbestandorten bestehen nur sehr begrenzt und können die bestehenden Bedarfe – insbesondere die der größeren Unternehmen - nicht decken. Dies stellt aus betrieblicher Sicht dahingehend ein Problem dar, als diese Unternehmen aufgrund ihrer starken Bindung an den Standort Altensteig keine Verlagerungspotenziale aufweisen.

Die Gewerbeflächensituation in der Region ist mit Ausnahme der Stadt Horb am Neckar ebenfalls angespannt. Gerade die Kommunen im direkten Umfeld der VVG verfügen selbst nur über wenige Flächen. Die Möglichkeit, Betriebsteile in angrenzende Kommunen zu verlagern um damit den eigenen Flächenbedarf zu befriedigen, besteht nicht.

Vor dem Hintergrund einer stabilen Flächennachfrage, aber auch der Möglichkeit kurzfristige Bedarfe decken zu müssen, soll eine aktive Flächenvorsorge im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes betrieben werden. Neuausweisungen von Gewerbeflächen sind mit Blick auf die Standortsicherung unumgänglich. Diese sollen im Umfeld der stärksten Nachfrager realisiert werden.

Eine Ausweisung von Gewerbeflächen an anderen Standorten scheidet aus Sicht der Verwaltung aus, da sich die Neuausweisungen auf bereits bestehende Gewerbestandorte konzentrieren sollen und der ermittelte Flächenbedarf ohnehin stark eingeschränkt ist. Auch die Regional- und Landesentwicklungsplanung beschränkt die Gebietserweiterungen auf bestehende Standorte.

Ein expliziter Scoping-Termin wurde nicht durchgeführt. Vielmehr fanden mit den Raumordnungsbehörden Regionaler Planungsverband Nordschwarzwald, Regierungspräsidium Karlsruhe und Landratsamt Calw intensive Beratungen zum Thema Ausweisung weiterer Gewerbeflächen innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft statt.

1.3 Plangebiet

Das Plangebiet zum Teil-FNP „Hochnagoldtal 2035 – Gewerbe“ erstreckt sich über das Gesamtgebiet der VVG Altensteig. Dieses liegt im Südosten des Landkreises Calw, in der Region Nordschwarzwald (vergl. hierzu Abbildung 1 auf Seite 5 des Umweltberichtes).

Die VVG Altensteig besteht aus den Verwaltungseinheiten der Stadt Altensteig mit den Ortschaften Altensteigdorf, Berneck, Garrweiler, Hornberg, Spielberg, Überberg, Walddorf und Wart sowie der Gemeinde Egenhausen und der Gemeinde Simmersfeld mit den Ortschaften Aichhalden, Beuren, Ettmannsweiler und Fünfbronn. Die Stadt Altensteig erfüllt die Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung für die Verwaltungsgemeinschaft. Das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft hat eine Flächengröße von ca. 10.740 ha. Im Süden grenzt es an den Landkreis Freudenstadt (Seewald, Grömbach, Pfalzgrafenweiler), im Osten und Nordosten an die Verwaltungsgemeinschaft Nagold (Haiterbach, Rohrdorf, Ebhausen), im Norden an Neubulach und Neuweiler sowie im Westen an die Verwaltungsgemeinschaft Bad Wildbad (Enzklösterle, Bad Wildbad).

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg

Die Ziele des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg 2002 (LEP) sind von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten; sie können durch eine planerische Abwägung oder Ermessensausübung nicht überwunden werden. Die Grundsätze enthalten allgemeine Aussagen, die bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der planerischen Abwägung und bei der Ermessensausübung, insbesondere bei der Bauleitplanung, zu berücksichtigen sind.

Die Verwaltungsgemeinschaft Altensteig gehört zur Raumkategorie des Ländlichen Raumes im engeren Sinne (Plansatz 2.4.3). Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln (Grundsatz), dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplätze, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

2.2 Vorgaben des Regionalplanes Nordschwarzwald

Die VVG Altensteig liegt im Landkreis Calw und gehört somit zur Region Nordschwarzwald. Die regionalbedeutsame Freiraumstruktur ist im Regionalplan 2015 des Regionalverbandes Nordschwarzwald dargestellt. Der Regionalplan wurde durch einen Teilregionalplan Landwirtschaft ergänzt. Der Teilregionalplan enthält die Ergänzung des Plansatzes 3.3.3 des Regionalplanes 2015 und die neuen Ziele, Grundsätze und Vorschläge Z (6) bis G (13) einschließlich Begründung.

Bei der Darstellung der Planungsflächen sind die Festlegungen des Regionalplanes zu berücksichtigen bzw. – soweit es sich um Ziele der Raumordnung handelt – zu beachten. Geplante Gewerbegebiete werden nachrichtlich übernommen. Folgende Planungsflächen sind bereits ganz oder teilweise als geplante Gewerbegebiete dargestellt:

- „INTERKOM Enz-Nagold“, Simmersfeld (vollständig)
- „Forchenbusch“, Simmersfeld (zum Großteil)
- „Härte“, Altensteig-Spielberg (südliche Ecke)

3. Ermittlung potenzieller Gewerbeflächen

3.1 GMA-Potenzialanalyse zu Gewerbeflächen vom 15.08.2018

Für den Zeitraum 2018 bis 2030 wurde von der GMA ein Gewerbeflächenbedarf (Brutto, d. h. inkl. Erschließung- und Ausgleichsflächen) aus Verlagerungen, Neuansiedlungen und sonstigem Bedarf mit ca. **11 ha** ermittelt (siehe Anlage 1). Hinzu kam der bereits konkret angemeldete Bedarf der größeren Unternehmen Boysen und Schlecht/SHL mit insgesamt ca. 3,5 ha (Nettobedarf), der nicht aus den Bestandsflächen abgedeckt werden kann. Hieraus ergab sich ein Bruttobedarf von ca. **4,4 ha** (Aufschlag von 25 %). Somit war zunächst von einem ermittelten Gesamtbedarf für Gewerbeflächen von ca. **15,4 ha** auszugehen. Abzüglich der noch verfügbaren Bestandsflächen (erschlossen und unerschlossen) mit ca. 4 ha, ergab sich eine Differenz von **11,4 ha**. Dies war zunächst die Flächengröße für neu auszuweisende Gewerbeflächen auf der Gesamtmarkung der Verwaltungsgemeinschaft.

Aufgrund der Verlängerung des Planungshorizontes bis 2035 war unter Berücksichtigung eines jährlichen Nettobedarfs von 0,64 ha (Tabelle 6, S. 33 des Berichtes) von einem zusätzlichen Bedarf von ca. 4 ha auszugehen. Somit betrug der ermittelte Gesamtbedarf für Gewerbeflächen ca. **19,4 ha**. Abzüglich der noch verfügbaren Bestandsflächen (erschlossen und unerschlossen) mit ca. 5,8 ha, ergab sich eine Differenz von **13,6 ha**. An dieser Flächengröße sollten sich zunächst die neu auszuweisenden Gewerbeflächen auf der Gesamtmarkung der Verwaltungsgemeinschaft orientieren.

Bereits fixiert war der Erweiterungsbedarf an folgenden Standorten nach Rückmeldung der Firmeninhaber:

- Garrweiler - Erweiterung Fa. Schlecht/SHL
- INTERKOM Enz-Nagold – Erweiterung BNS (Boysen)

Darüber hinaus waren Erweiterungen bestehender Gewerbegebiete geplant, da dort aktuell keine Flächen mehr verfügbar sind:

- INTERKOM Enz-Nagold in der Gemeinde Simmersfeld
- Forchenbusch in der Gemeinde Simmersfeld
- Industrie- und Gewerbepark Turmfeld Altensteig - Egenhausen
- Gewerbegebiet „Härte“ in Spielberg
- Gewerbegebiet „Hub“ in Egenhausen

Für die Stadt Altensteig wurde vorgeschlagen, die bereits ausgewiesenen Planflächen „Eschbachwasen“ in Walddorf mit ca. 7 ha und „Gewerbe Überberg“ mit ca. 1,3 ha entfallen zu lassen, um die Differenz auszugleichen. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Überberg wird durch die veränderte Nutzung des ehemaligen Wackenhut-Areales in absehbarer Zeit nicht mehr benötigt und wäre aus immissionsschutzrechtlichen Gründen durch die direkt angrenzende Wohnbebauung rechtlich auch nicht mehr umsetzbar. Bei dem geplanten Gewerbegebiet „Eschbachwasen“ in Walddorf handelt es sich um einen neuen Gewerbestandort losgelöst von bestehenden Standorten in Walddorf. Eine Entwicklung dieses Gewerbegebietes ist aus wirtschaftlichen, technischen und eigentumsrechtlichen Gründen nicht machbar – besonders nicht im Hinblick auf den Planungszeitraum bis 2035.

Auf der Gemarkung Egenhausen ist aktuell eine Gewerbepanfläche mit ca. 0,8 ha als Abrundung des bestehenden Gewerbegebiets „Hub“ ausgewiesen, die zwischenzeitlich bebaut wurde und daher als Bestandsfläche einzustufen ist. Hierfür befindet sich die Gemeinde Egenhausen derzeit im Bebauungsplanverfahren „Spielberger Straße/Hafnergässle“.

Auf Gemarkung Ettmannsweiler bzw. Überberg ist aktuell eine Gewerbepanfläche mit insg. ca. 6,2 ha (G 8) ausgewiesen. Diese Flächen sind bereits bebaut bzw. werden als Lagerflächen gewerblich genutzt durch die Firmen GEWA und Rentschler. Für diese Fläche wird im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt, so dass diese als Bestandsfläche in den Flächennutzungsplan übernommen wird.

In einem weiteren Abstimmungstermin zur Flächenbedarfsermittlung der VVG zusammen mit dem Regionalverband Nordschwarzwald, dem Landratsamt Calw, der KE und der Planer am 22.11.2019 wurde der besondere Standortfaktor mit den ansässigen Großunternehmen hervorgehoben. Der Verwaltungsraum weist ein dynamisches Wachstum auf, was sich insbesondere im enormen Flächenverbrauch bei den Gewerbe-/ Industrieflächen im gleichen Zeitraum wie der angedachte Fortschreibungszeitraum widerspiegelt. Dies konnte entsprechend belegt werden und bedeutete, dass der rechnerisch ermittelte Bedarf von 19,4 ha deutlich zu niedrig war.

Die interkommunalen Industriegebiete sollen weiterhin in erster Linie für die Industrieunternehmen vorgehalten werden, die kommunalen Gewerbegebiete für aus- oder umverlagernde kleinere und mittlere Betriebe.

Daraufhin wurde die Bedarfsanalyse der GMA als Grundlage mit den entsprechenden Argumenten und konkreten Zahlen der Vergangenheit und neuen Anmeldungen durch die KE neutral mit dem Ziel überprüft, einen angemessenen Korridor hinsichtlich der Bedarfsfläche zu finden, um auch weiterhin innerhalb der VVG Entwicklungsmöglichkeiten für Industrie und Gewerbe zu haben. Auf dieser Grundlage wurde mit den o. g. Teilnehmern und dem Regierungspräsidium Karlsruhe am 13.02.2020 nochmals diskutiert und anschließend eine Obergrenze für den Flächenbedarf festgelegt.

3.2 Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs der KE vom 23.01.2020

Der tatsächliche Gewerbeflächenbedarf wurde mit dem vorliegenden Exposé vom 23.01.2020 der KE anhand der bisherigen Entwicklung und der tatsächlichen Nachfrage (Umsetzung des FNPs, verkaufte Gewerbeflächen, aktuelle Nachfrage) anschaulich nachgewiesen. Außerdem wurde der von der GMA ermittelte Gewerbeflächenbedarf von der KE einer Überprüfung unterzogen.

Aufgrund der geänderten Grundlagendaten hinsichtlich Gewerbeflächenanfragen, Entwicklung der bisherigen FNP-Flächen sowie der tatsächlichen Beschäftigtenentwicklung (vor allem durch die Fa. Boysen) kam die KE zu einem anderen Ergebnis (siehe Anlage 2). - Ausgehend von einer tatsächlichen Beschäftigtenentwicklung von 20 Beschäftigten pro Jahr, erhöht sich die Neuansiedlungsquote von bisher 0,1 auf 0,63 pro Jahr. Dies führt zu einem erhöhten Flächenbedarf von ca. 29 - 30 ha im Planungszeitraum bis 2035. Hierzu nachstehend das Fazit aus dem Bericht „Gewerbeflächenbedarf“ der KE:

„Die Potenzialanalyse der GMA zur Gewerbeflächenentwicklung wurde insbesondere aufgrund unrealistischer Annahmen zur Beschäftigtenentwicklung überarbeitet und aktualisiert. Die überarbeitete Bedarfsanalyse trifft folgende Annahmen und kommt zu folgenden Ergebnissen:

- *der positive Beschäftigtenaufbau wird sich auch in Zukunft weiter fortsetzen,*
- *aufgrund der wirtschaftsstrukturellen Gegebenheiten findet ein Beschäftigtenaufbau vor allem auch im produzierenden Sektor statt,*
- *bis zum Jahr 2035 können rund 400 Arbeitsplätze in gewerbeflächenrelevanten Branchen entstehen,*
- *der zusätzliche Flächenbedarf bis zum Jahr 2035 beträgt rund 29 Hektar,*
- *die vorgesehenen Ausweisungen im Vorentwurf des Flächennutzungsplans entsprechen in etwa dieser Größenordnung.*

In der Verwaltungsgemeinschaft gibt es bereits zwei interkommunale Gewerbegebiete:

- *ZV INTERKOM Enz-Nagold, Simmersfeld mit insg. ca. 24 ha*
- *ZV Industrie- und Gewerbepark Turmfeld Altensteig-Egenhausen mit insg. ca. 11 ha*

Die interkommunalen Gewerbegebiete sollen auch weiterhin Vorrang genießen, z. B. soll die geplante Turmfeldausweisung als mögliche Erweiterung des Industrie- und Gewerbeparks Turmfeld Altensteig-Egenhausen (IPAE) geprüft werden.

Die beteiligten Verbandskommunen werden dann ihren eigenen kommunalen Flächenbedarf anteilig entsprechend reduzieren.

Die Verbandskommunen sind außerdem bestrebt, den ruhenden Verkehr/Parkierung in den künftigen Bebauungsplänen so zu organisieren, dass der Flächenverbrauch reduziert wird.

Durch die Ausweisung von ausreichend bemessenen Gewerbeflächen bestehen für die Verwaltungsgemeinschaft weitaus bessere Möglichkeiten, auf Bürgerinitiativen oder Probleme beim Grunderwerb zu reagieren und ggf. auf Alternativflächen auszuweichen.

Im Übrigen können in der Regionalplanung Vorranggebiete ausgewiesen werden, die künftig die Realisierung z. B. bei Bürgerinitiativen erleichtern. Hier steht aktuell die Gesamtfortschreibung an.“

Nach den beiden intensiven Abstimmungsterminen mit den Raumordnungsbehörden (Regierungspräsidium Karlsruhe, Regionalverband und Landratsamt Calw) am 22.11.2019 und 13.02.2020 konnte anhand der korrigierten Bedarfsermittlung (siehe Anlage 2), aufgestellt durch die Verwaltungsgemeinschaft und die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE), schlüssig dargelegt werden, dass der Gewerbeflächenbedarf für die Verwaltungsgemeinschaft unter Berücksichtigung der bisherigen Gewerbeflächenentwicklung, der Flächenverkäufe, der aktuellen Nachfragesituation sowie der Beschäftigtenentwicklung in der Wirklichkeit deutlich höher ist.

Schließlich wurde einvernehmlich eine **Bedarfsobergrenze von 28 ha** festgelegt unter der Voraussetzung, dass die Flächenverteilung zu Gunsten der interkommunalen Gewerbegebiete und zu Lasten der kommunalen Gebiete erfolgt.

Hierbei konnten sämtliche Flächenbedarfe der Stadt Altensteig berücksichtigt und die Planflächen für die interkommunalen Gebiete „Industrie- und Gewerbpark Turmfeld Altensteig-Egenhausen“ (vorher: 10 ha) und „INTERKOM Enz-Nagold“ (vorher: 7,5 ha) auf jeweils 10 ha angepasst werden.

Mit den Gemeinden Egenhausen und Simmersfeld wurde dann ein neuer Vorschlag für die Flächenverteilung innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft abgestimmt, der in den Gemeinderäten der Verbandsgemeinden auch Zustimmung fand. Die Gemeinde Egenhausen kann nun noch ein kommunales Gewerbegebiet mit max. 2 ha Fläche ausweisen, da der Flächenanteil am „Industrie- und Gewerbpark Turmfeld Altensteig-Egenhausen“ mit 4 ha ebenfalls berücksichtigt wird. Die Gemeinde Simmersfeld hat neben ihrem Anteil am „INTERKOM Enz-Nagold“ von 0,7 ha noch die Möglichkeit, eigene Gewerbeflächen mit max. 5 ha auszuweisen.

Die detaillierten Flächenausweisungen für die Verwaltungsgemeinschaft können der nachfolgenden Übersicht entnommen werden. Eine Übersicht über die Lage der neuen Gewerbegebietsausweisungen gibt Abbildung 2 im Umweltbericht auf Seite 8.

Teil-FNP "Hochnagoldtal 2035 - Gewerbe"

Flächenbedarf Stadt Altensteig + Gemeinde Egenhausen + Gemeinde Simmersfeld + Zweckverbände

	noch verfügbare Flächen	Bedarf	Vorschlag zur Verteilung bei max. Bedarf von 28 ha	Bemerkungen
Industrie- und Gewerbepark Turmfeld Altensteig-Egenhausen	0,0 ha	10,0 ha	10,0 ha	Erweiterungsflächen für Fa. Boysen vorhalten und Flächen für kleine/mittlere Unternehmen, die sich umverlagern, erweitern oder neu ansiedeln möchten.
INTERKOM Enz-Nagold, Simmersfeld	0,0 ha	7,5 ha	10,0 ha	Konkret angemeldeter Bedarf der Fa. BNS mit 2,5 ha + ZV für Betriebserweiterungen/ Neuansiedlungen/Verlagerungen.
abzgl. "fremde" Bedarfsanteile der Verbandsgemeinden Bad Wildbad, Seewald, Enzklosterle		-4,1 ha	-5,4 ha	Dieser anteilige "fremde" Bedarf für die Verbandsgemeinden außerhalb des Verwaltungsraums ist herauszurechnen.
Gewerbe Garrweiler	0,0 ha	1,8 ha	1,8 ha	Konkret angemeldeter Bedarf der Fa. Schlecht/SHL für eine mittelfristig geplante Erweiterung.
Gewerbegebiet "Härte", Spielberg	0,6 ha	5,0 ha	4,0 ha	Erweiterungsflächen für Bestandsbetriebe und Verlagerungen/Neuansiedlungen für kleinere Betriebe mit der Möglichkeit einer Betriebswohnung.
Walldorf "Eschbachwasen" (Planfläche G4)	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	Die bisher geplante Fläche G4 mit ca. 7 ha soll entfallen, da eine Erschließung des Gebiets an diesem neuen Standort eigentumsrechtlich und wirtschaftlich nicht realisierbar ist.
Gewerbe Überberg (geplant G2)	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	Die bisher geplante Fläche G2 mit ca. 1,3 ha soll entfallen, da Erweiterungsflächen hier nicht mehr benötigt werden und aufgrund der direkt angrenzenden Wohngebiete auch nicht mehr zulässig wären.
Gewerbe Überberg/Ettmannsweiler (geplant G8)	0,0 ha	0,0 ha	0,0 ha	Für diese Fläche wird im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt, so dass die Gewerbeflächen Bestandskraft erlangen und nicht mehr als Planflächen zu berücksichtigen sind.
Gewerbegebiet "Forchenbusch", Simmersfeld	0,0 ha	6,0 ha	5,0 ha	Erweiterungsflächen für Bestandsbetriebe und Verlagerungen/Neuansiedlungen für kleinere Betriebe.
Gewerbegebiet "Hub", Egenhausen	0,3 ha	4,0 ha	2,0 ha	Erweiterungsflächen für Bestandsbetriebe und Verlagerungen/Neuansiedlungen für kleinere Betriebe.
Summe	0,9 ha	30,2 ha	27,4 ha	

Altensteig, 23.06.2022

Abbildung 1: Übersicht über die Ausweisung neuer Gewerbeflächen sowie über die Streichung bzw. Reduzierung von bisher geplanten Gewerbeflächen

Die letztendlich abgegrenzten Planungsflächen ergeben eine Gesamtfläche von 27,4 ha (s. Abbildung 1). Die neuen Industrie- bzw. Gewerbeflächen schließen unmittelbar an Industrie- bzw. Gewerbeflächen an; die Planungsflächen stellen insofern sinnvolle Erweiterungen der bestehenden Siedlungsbereiche dar. Die interkommunalen Industriegebiete sollen weiterhin in erster Linie für die Industrieunternehmen vorgehalten werden, die kommunalen Gewerbegebiete für aus- oder umverlagernde kleinere und mittlere Betriebe.

Auf dieser Grundlage wurden die Vorentwürfe für den Teil-Flächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2035 – Gewerbe“ vom Büro Reinmold-Nöther sowie für den Umweltbericht vom Büro HPC AG ausgearbeitet, um mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in das weitere Verfahren einzusteigen. Der Billigungsbeschluss hierfür wurde in der Sitzung der VVG am 22.10.2020 gefasst.

In diesem Verfahrensstand betrifft der Teil-FNP „Hochnagoldtal 2035- Gewerbe“ folgende Gewerbe-/Industriegebiete:

PL 1	Industrie- und Gewerbepark „Turmfeld“, Stadt Altensteig und Gemeinde Egenhausen
PL 2a	„INTERKOM Enz-Nagold“, Stadt Altensteig u. Gemeinde Simmersfeld
PL 2b	Gewerbegebiet „Forchenbusch“, Gemeinde Simmersfeld
PL 3	Gewerbegebiet „Garrweiler“, Stadt Altensteig
PL 4	Gewerbegebiet „Härte“, Stadt Altensteig
PL 5	Gewerbegebiet „Eschbachwasen“, Altensteig-Walddorf
PL 6	Gewerbegebiet „Altensteig-Überberg“
PL 7	„Altensteig-Überberg/Altensteig-Ettmannsweiler“
PL 8	Gewerbegebiet „Hub“, Gemeinde Egenhausen

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens (erneute Beteiligung vom 06.03.2025 bis einschließlich 30.04.2025 mit Verlängerung bis 11.05.2025) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit gem. §§ 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB entfielen die Planflächen PL 5, PL 6 und PL 7.

Wie bereits in Kapitel 1.2 erläutert soll eine aktive Flächenvorsorge im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes betrieben werden. Neuausweisungen von Gewerbeflächen sind mit Blick auf die Standortsicherung unumgänglich. Diese sollten jedoch im Umfeld der stärksten Nachfrager realisiert werden.

Bei dem geplanten **Gewerbegebiet „Eschbachwasen“** in Walddorf handelt es sich jedoch um einen neuen Gewerbestandort losgelöst von bestehenden Standorten in Walddorf. Eine Entwicklung dieses Gewerbegebietes ist aus wirtschaftlichen, technischen und eigentumsrechtlichen Gründen nicht machbar – besonders nicht im Hinblick auf den Planungszeitraum bis 2035. Somit soll die bereits ausgewiesene Planfläche 5 „Eschbachwasen“ mit ca. 7 ha künftig entfallen.

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes **„Altensteig-Überberg“** wird durch die veränderte Nutzung des ehemaligen Wackenhut-Areales in absehbarer Zeit nicht mehr benötigt und wäre aus immissionsschutzrechtlichen Gründen durch die direkt angrenzende Wohnbebauung rechtlich auch nicht mehr umsetzbar. Somit soll die bereits ausgewiesene Planfläche mit ca. 1,3 ha künftig entfallen.

Für die Planfläche **„Altensteig-Überberg/Altensteig-Ettmannsweiler“** wurde zur Bestandssicherung der Betriebe im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt. Somit erlangten die Gewerbeflächen Bestandskraft und sind nicht mehr als Planflächen zu berücksichtigen.

4. Zusammenfassung des Umweltberichtes

„Der Teil-FNP „Hochnagoldtal 2035 – Gewerbe“ der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig umfasst die Ausweisung von insgesamt sechs Planflächen in den Gemeinden Simmersfeld und Egenhausen sowie in den Stadtteilen Spielberg und Garrweiler der Stadt Altensteig:

- PL 1 Industrie- und Gewerbepark „Turmfeld“,
Stadt Altensteig und Gemeinde Egenhausen
- PL 2a „INTERKOM Enz-Nagold“,

Stadt Altensteig und Gemeinde Simmersfeld

- *PL 2b Gewerbegebiet „Forchenbusch“, Gemeinde Simmersfeld*
- *PL 3 Gewerbegebiet „Garrweiler“, Stadt Altensteig*
- *PL 4 Gewerbegebiet „Härte“, Stadt Altensteig*
- *PL 8 Gewerbegebiet „Hub“, Gemeinde Egenhausen*

Mit den neuen Ausweisungen sollen die Erweiterungen der bestehenden Gewerbe-/Industriegebiete auf den Gesamtmarkungen der Stadt Altensteig, der Gemeinde Simmersfeld und der Gemeinde Egenhausen vorbereitet werden. Weiterhin möchte die Verwaltungsgemeinschaft die Planungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans im Hinblick auf nicht zu realisierende Gewerbegebiete anpassen.

Für den Teil-FNP wurde der vorliegende Umweltbericht, als Teil II der Begründung, erarbeitet. Die neu dargestellten Planungsflächen wurden darin unter Umweltgesichtspunkten bewertet. In diese Bewertung flossen übergeordnete Planungen, betroffene Schutzgebiete, geschützte Biotope und geschützte Arten, betroffene Waldflächen, die Ausprägung der Umweltschutzgüter Mensch, einschließlich der extensiven Erholung, Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft sowie die vorhandenen Kulturgüter ein.

*Zur Einordnung der einzelnen Planungsflächen wurden Flächensteckbriefe erarbeitet, die neben der Bewertung der Umweltbelange auch Möglichkeiten zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen enthalten. Diese sind auf der Ebene des Bebauungsplans durch geeignete Festsetzungen verbindlich zu regeln. In Bezug auf den Artenschutz wurde zu jeder Planungsfläche eine Voreinschätzung getroffen, welche Artengruppen auf der Ebene des Bebauungsplans voraussichtlich näher zu betrachten sind. Die Flächensteckbriefe sind als Anlage **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** im Umweltbericht enthalten.*

*Innerhalb der beiden Planflächen PL 2a „INTERKOM Enz-Nagold“ und PL 2b Gewerbegebiet „Forchenbusch“ wird die Umwandlung von Waldflächen in Gewerbeflächen vorbereitet. Für die erforderlichen Anträge zur Waldumwandlungserklärung sind ergänzend zu den sonstigen Umweltbelangen forstrechtliche Aspekte zu berücksichtigen; sie sind als Anlage **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** im Umweltbericht enthalten. Der Antrag auf Waldumwandlungserklärung wird im FNP-Verfahren gestellt.*

Für die einzelnen Planflächen lässt sich zusammenfassend festhalten:

PL 1 Industrie- und Gewerbepark „Turmfeld“, Stadt Altensteig/Gemeinde Egenhausen

Es handelt sich um zwischen Gewerbegebiet und Wald gelegene, unstrukturierte, vorwiegend landwirtschaftlich (Acker/Grünland) genutzte Freiflächen; enthalten sind ein Einzelbaum und eine Scheune.

Nördlich liegt eine Erddeponie mit Regenrückhaltebecken. In geringem Maße wird Wald überplant; dieser soll als Wald erhalten bleiben.

Die Planfläche ist insgesamt in mittlerem Maße empfindlich gegenüber der neuen Nutzung. Wertgebend sind insbesondere folgende Merkmale:

- o Die Flächen haben Habitatpotenzial für Offenlandbrüter (z. B. für die gefährdete Feldlerche).
- o Es handelt sich um Böden mit teils hoher Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe, natürlicher Bodenfruchtbarkeit und als Standort für naturnahe Vegetation.

PL 2a „INTERKOM Enz-Nagold“, Stadt Altensteig/Gemeinde Simmersfeld

Es handelt sich um großflächige, am Rande des interkommunalen Gewerbegebiets gelegene, vorwiegend forstwirtschaftlich genutzte Flächen; dementsprechend ist eine Waldumwandlungserklärung erforderlich. Die Fläche wird von einem Waldweg/Loipe durchzogen, der Waldrand ist durch einzelne Gehölze in geringem Maße strukturiert. Östlich verläuft die Kreisstraße K 4369.

Die Planfläche ist insgesamt in hohem Maße empfindlich gegenüber der neuen Nutzung. Wertgebend sind insbesondere folgende Merkmale:

- o Es handelt sich um ökologisch hochwertige Waldflächen, am nördlichen Rand ist ein geschützter Waldbiotop betroffen. Die Waldbiotopfläche soll als Biotop- und Waldfläche erhalten und aus der gewerblichen Fläche ausgespart werden. Der forstrechtliche Ausgleich soll Aufforstungen sowie Maßnahmen zum aufwertenden Waldumbau enthalten. Entsprechende Flächen sind verfügbar.
- o Die gesamte Planfläche hat Habitatpotenzial für Fledermäuse und Vögel. Sie ist am nördlichen Rand als Auerhuhn-relevante Fläche der Priorität 3 ausgewiesen; die aktuellen Verbreitungsgebiete liegen allerdings ca. 3,5 km entfernt. Ggf. ist die Haselmaus betroffen.
- o Die Böden haben eine teils hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Als Waldfläche weist die Fläche eine hohe bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion auf.

PL 2b Gewerbegebiet „Forchenbusch“, Gemeinde Simmersfeld

Es handelt sich um eine am Rande des interkommunalen Gewerbegebiets gelegene, vorwiegend forstwirtschaftlich genutzte Fläche; dementsprechend ist eine Waldumwandlungserklärung erforderlich. Die Fläche wird von einem Waldweg/Loipe durchzogen, der Waldrand ist durch einzelne Gehölze in geringem Maße strukturiert. Westlich verläuft die Landesstraße L 351.

Die Planfläche ist insgesamt in hohem Maße empfindlich gegenüber der neuen Nutzung. Wertgebend sind insbesondere folgende Merkmale:

- o Es handelt sich um ökologisch hochwertige Waldflächen. Der forstrechtliche Ausgleich soll Aufforstungen sowie Maßnahmen zum aufwertenden Waldumbau enthalten. Entsprechende Flächen sind verfügbar.
- o Die gesamte Planfläche hat Habitatpotenzial für Fledermäuse und Vögel; ggf. ist die Haselmaus betroffen. Die aktuellen Verbreitungsgebiete des Auerhuhns liegen ca. 3,5 km entfernt.
- o Die Böden haben eine teils hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Als Waldfläche weist die Fläche eine hohe bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion auf.

PL 3 Gewerbegebiet „Garrweiler“, Stadt Altensteig

Es handelt sich um im Anschluss an eine gewerbliche Fläche gelegene, vorwiegend landwirtschaftlich (Acker/Grünland) und als Silage-Lager genutzte Freifläche.

Die Planfläche ist insgesamt in mittlerem Maße empfindlich gegenüber der neuen Nutzung. Wertgebend sind insbesondere folgende Merkmale:

- o Die Hecken und Einzelbäume im Gebiet bieten Habitatpotenzial für Höhlen- und Zweigbrüter; am Rand des Gebiets und im Umfeld ist die Feldlerche zu erwarten.*
- o Es handelt sich um Böden mit mittlerer bis hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit (Vorrangfläche Stufe II).*
- o Das bestehende Gewerbegebiet ist teilweise bereits eingegrünt.*

PL 4 Gewerbegebiet „Härte“, Stadt Altensteig

Es handelt sich um im Anschluss an eine gewerbliche Fläche am Ortsrand gelegene, landwirtschaftlich (Acker/Grünland) genutzte Freiflächen mit mäßiger Relevanz für die siedlungsnaher Erholung.

Die Planfläche ist insgesamt in mittlerem Maße empfindlich gegenüber der neuen Nutzung. Wertgebend sind insbesondere folgende Merkmale:

- o Innerhalb des Gebiets und im Umfeld ist die Feldlerche zu erwarten.*
- o Es handelt sich um Böden mit mittlerer bis hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit.*

PL 8 Gewerbegebiet „Hub“, Gemeinde Egenhausen

Es handelt sich um im Anschluss an eine gewerbliche Fläche am Ortsrand gelegene, landwirtschaftlich (Acker/Grünland) genutzte Freiflächen mit Relevanz für die siedlungsnaher Erholung.

Die Planfläche ist insgesamt in mittlerem Maße empfindlich gegenüber der neuen Nutzung. Wertgebend sind insbesondere folgende Merkmale:

- o Am Rand des Gebiets und im Umfeld ist die Feldlerche zu erwarten. Es handelt sich um Böden mit teils hoher Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe.*
- o Die Flächen weisen eine hohe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet auf.“*

5. Planflächen - bisherige und künftige Darstellung

Planfläche PL 1:

**Industrie- und Gewerbepark Turmfeld Altensteig-Egenhausen
ca. 10 ha**

LAGE DES PLANGEBIETES

Die Planfläche liegt südwestlich des Industrie- und Gewerbeparks Turmfeld Altensteig-Egenhausen. Der Gewerbepark ist ein Zweckverband der Stadt Altensteig und der Gemeinde Egenhausen. Der zentrale Standort auf dem nahezu ebenen Plateau südlich der Stadt Altensteig bietet optimale Verbindungen in alle Richtungen. Das Gebiet ist durch die Ortsentlastungsstraße optimal an die B 28 in Richtung Nagold und ebenso in Richtung Freudenstadt erschlossen. In unmittelbarer Nähe besteht bereits das Gewerbegebiet „Turmfeld“ mit den Großbetrieben Boysen-Abgaskomponenten als Automobilzulieferer und Stahlbau-Bühler.

BISHERIGE DARSTELLUNG IM FNP- 3. ÄNDERUNG

In der Planzeichnung des FNP "Hochnagoldtal 2015, 3. Änderung" ist der betreffende Bereich als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Zum Teil erstreckt er sich im Nordwesten über eine *Fläche für Wald*.

PLANUNGSZIEL

Aufgrund der oben beschriebenen günstigen Lage und den Ausführungen in Kapitel 1 und 3 sollen die Gewerbeflächen hier um ca. 10 ha erweitert und somit sowohl Erweiterungsflächen für die Fa. Boysen als auch Flächen für kleinere und mittlere Unternehmen, die sich verlagern, erweitern oder neu ansiedeln möchten, vorgehalten werden.

Da künftig der im Norden verlaufende Feldweg entsprechend der Stellungnahme der Tiefbauabteilung der Stadt Altensteig vom 10.02.2021 zugunsten eines Wassergrabens aufgegeben werden soll, wird die *Fläche für Aufschüttungen* im Zuge des vorliegenden Teil-FNP „Hochnagoldtal 2035–Gewerbe“ um diesen Bereich in Richtung Süden erweitert.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass langfristig geplant ist, westlich an die Planfläche angrenzend auf der heute ebenso landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Sportfläche von ca. 2,5 ha anzulegen. Diese Planung soll aber dann in die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes 2035 Eingang finden.

BAULEITPLANUNG

Für den Planbereich besteht kein Bebauungsplan (-verfahren).

ÄNDERUNG DER PLANDARSTELLUNG

Zur Umsetzung der voranstehend genannten Planungsziele ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Daher wird der Teil-FNP „Hochnagoldtal 2035 – Gewerbe“ die Planfläche als *gewerbliche Baufläche (G)* gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs 1 Nr. 1 BauNVO darstellen. Diese Darstellung wird durch den Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig / Egenhausen / Simmersfeld vom 22.10.2020 getragen.

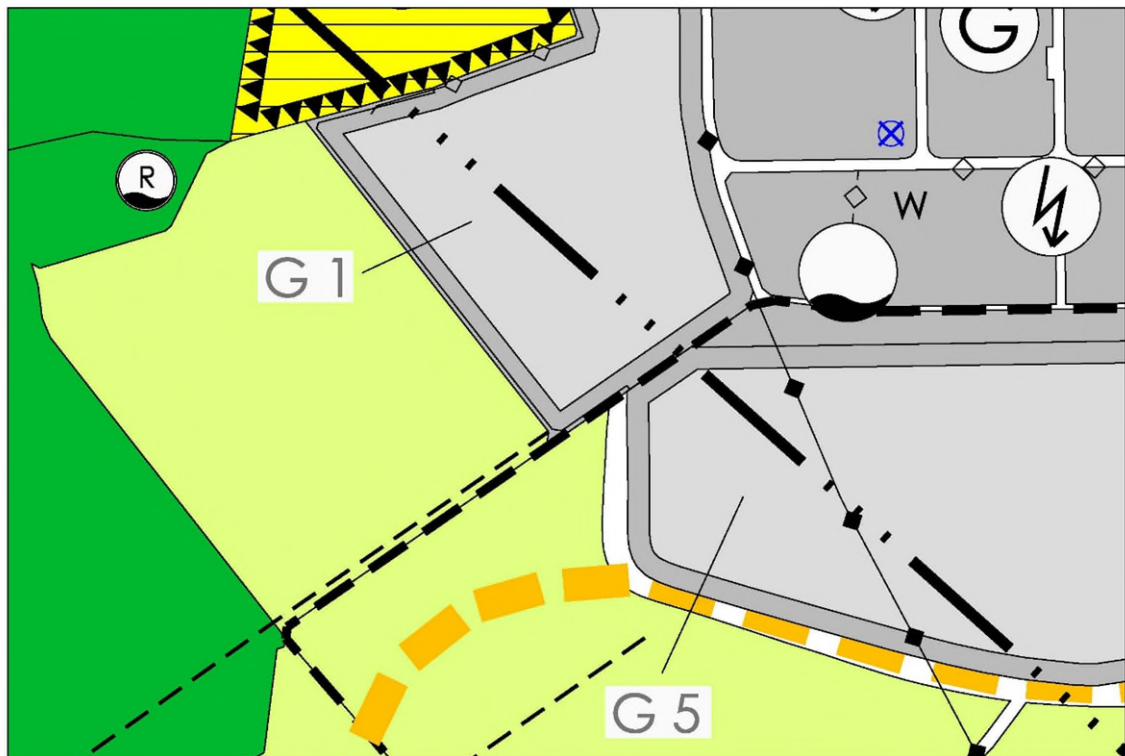


Abbildung 2: Darstellung im FNP 2015, 3. Änderung (nicht maßstäblich)

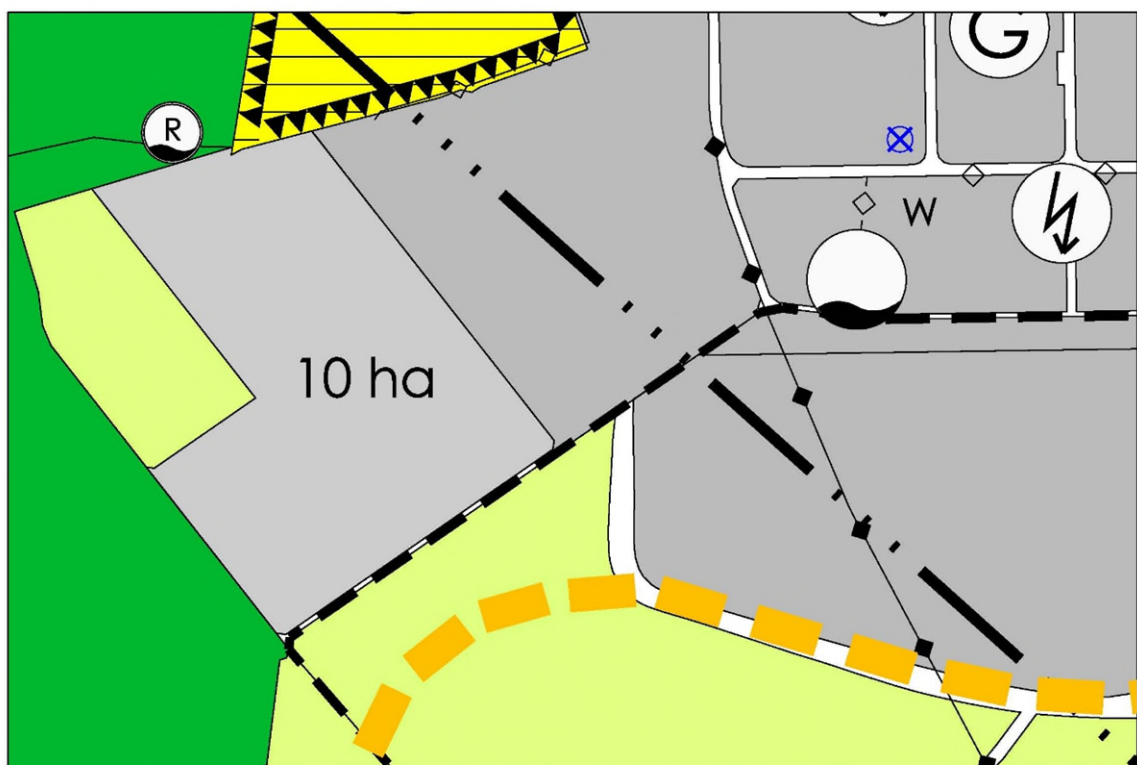


Abbildung 3: Darstellung im Teil-FNP Hochnagoldtal 2035 – Gewerbe (nicht maßstäblich)
Industrie- und Gewerbepark Turmfeld

Planfläche PL 2a:
INTERKOM Enz-Nagold
ca. 10 ha

und

Planfläche PL 2b:
Gewerbegebiet „Forchenbusch“ in Simmersfeld
ca. 5 ha

LAGE DER PLANGEBIETE

Die Planflächen grenzen unmittelbar im Norden an das „Interkommunales Gewerbegebiet Enz- Nagold“ an. Das INTERKOM ist ein Zweckverband der Städte Altensteig und Bad Wildbad, sowie der Gemeinden Simmersfeld, Enzklösterle und Seewald. Der zentrale Standort auf dem nahezu ebenen Plateau nördlich der Ortslage von Simmersfeld an der Freudenstädter Straße (L 351) und der Oberweiler Straße (K 4369) bietet optimale Verbindungen in alle Richtungen. Der Standort ist von großen Waldflächen umgeben und erstreckt sich selbst ebenso über Waldflächen. Die Hauptschließung der Planfläche wird über die Freudenstädter Straße (L 351) und die Oberweiler Straße (K 4369) erfolgen.

BISHERIGE DARSTELLUNG IM FNP- 3. ÄNDERUNG

In der Planzeichnung des FNP "Hochnagoldtal 2015, 3. Änderung ist der betreffende Bereich als *Fläche für Wald* dargestellt.

PLANUNGSZIELE

Aufgrund der oben beschriebenen attraktiven Lage und den Ausführungen in Kapitel 1 und 3 sollen die Gewerbeflächen hier um ca. 15 ha erweitert werden, davon 10 ha für das INTERKOM Enz-Nagold, um damit sowohl den konkret von der Firma Boysen mit 3,4 ha angemeldeten Bedarf decken als auch weitere Betriebserweiterungen, Neuansiedlungen und Verlagerungen innerhalb des Zweckverbandes anbieten zu können.

Das geplante 5 ha große Gewerbegebiet "Forchenbusch" soll Erweiterungsflächen für Bestandsbetriebe und Verlagerungen sowie Flächen für die Neuansiedlungen von kleineren Betrieben innerhalb der Gemeinde Simmersfeld anbieten.

BAULEITPLANUNG

Die Planflächen grenzen im Norden an den Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Enz- Nagold“, der seit dem 31. Januar 1998 rechtskräftig ist. In den zurückliegenden 12 Jahren wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert und zweimal erweitert. Derzeit läuft das Verfahren zur 3. Erweiterung des „INTERKOM Enz-Nagold“. Am 29.01.2026 soll hierzu der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfes gefasst werden.

ÄNDERUNG DER PLANDARSTELLUNG

Zur Umsetzung der voranstehend genannten Planungsziele ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Daher wird der Teil-FNP „Hochnagoldtal 2035 – Gewerbe“ die Planfläche als *gewerbliche Baufläche (G)* gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs 1 Nr. 1 BauNVO darstellen. Diese Darstellung wird durch den Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig / Egenhausen / Simmersfeld vom 22.10.2020 getragen.

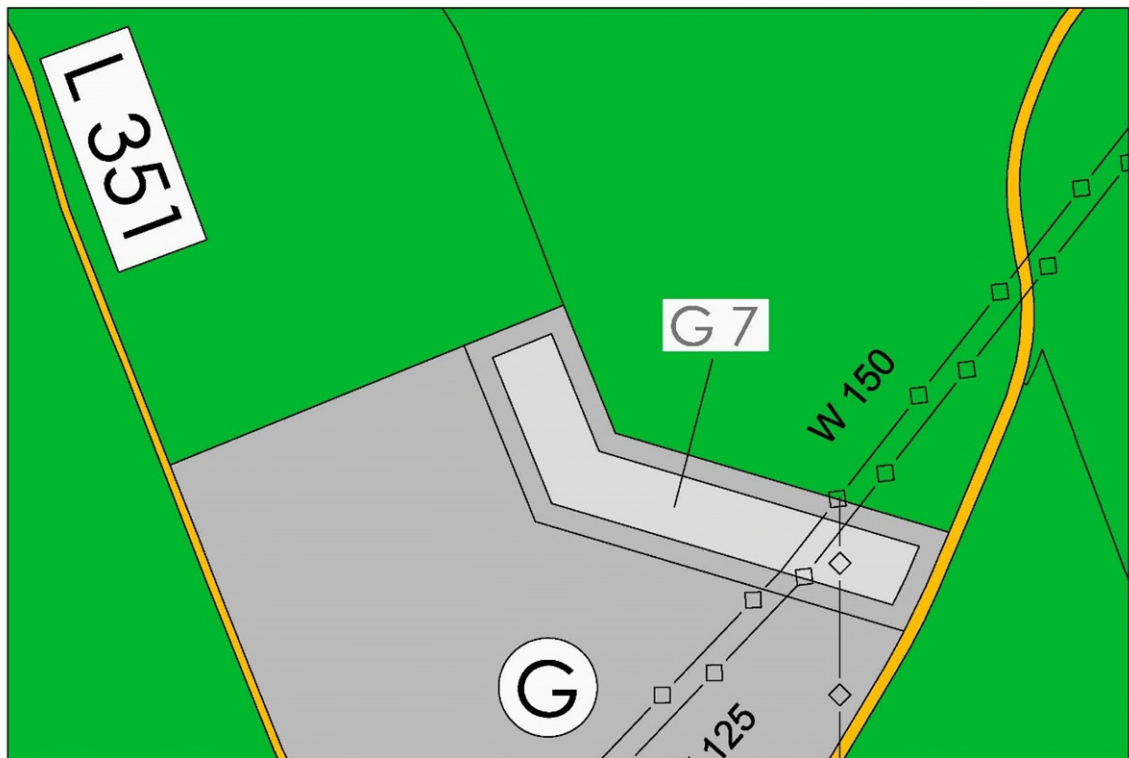


Abbildung 4: Darstellung im FNP 2015, 3. Änderung (nicht maßstäblich)

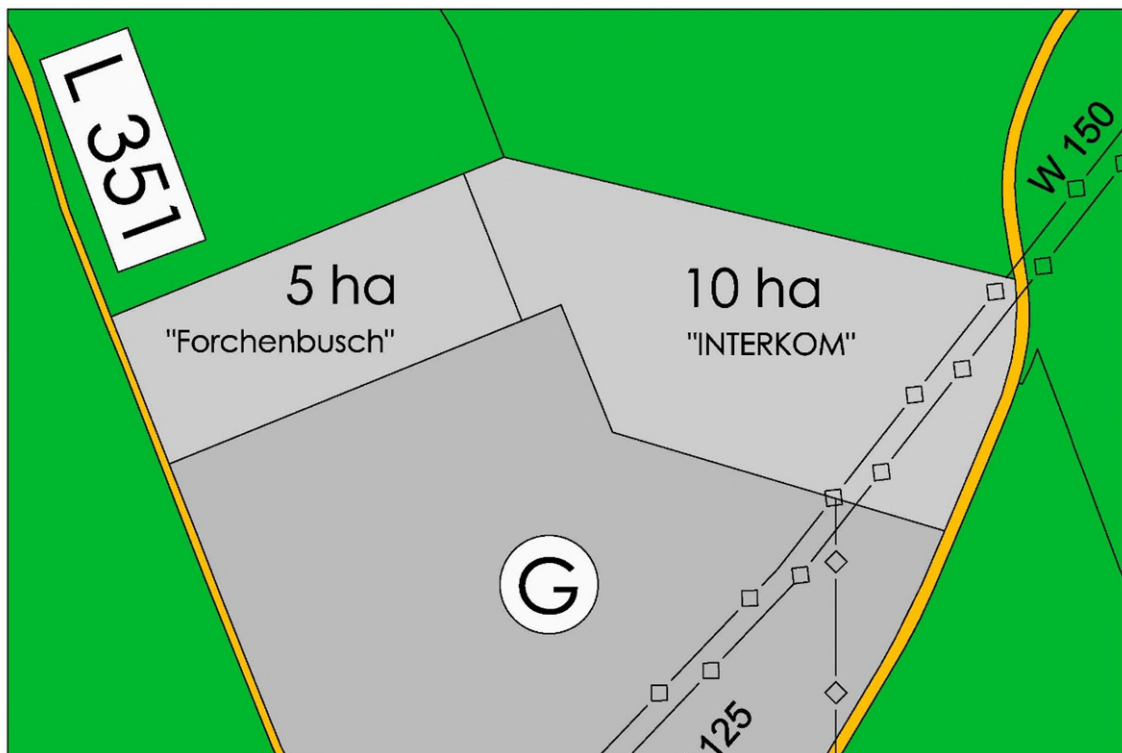


Abbildung 5: Darstellung im Teil-FNP Hochnagoldtal 2035 – Gewerbe (nicht maßstäblich)
INTERKOM Enz-Nagold und Gewerbegebiet „Forchenbusch“

**Planfläche PL 3:
Gewerbegebiet in Garrweiler
ca. 1,8 ha**

LAGE DES PLANGEBIETES

Die Planfläche liegt am südlichen Ortsrand von Garrweiler zum einen im Anschluss an die westlich der Straße „Blöcherhalde“ ansässige Firma Schlecht Fritz Möbel- und Innenausbau GmbH und zum anderen gegenüber dem Gewerbebetrieb auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Sie erstreckt sich über vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Im Norden grenzen ein Wohn- und Mischgebiet an. Im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Flächen und weiter im Süden Wald. Verkehrlich erschlossen werden die Planflächen von der Straße „Blöcherhalde“.

BISHERIGE DARSTELLUNG IM FNP- 3. ÄNDERUNG

In der Planzeichnung des FNP "Hochnagoldtal 2015, 3. Änderung" ist der betreffende Bereich als *Fläche für Landwirtschaft* dargestellt.

PLANUNGSZIEL

Aufgrund der Ausführungen in Kapitel 1 und 3 und dem konkret angemeldeten Bedarf der Fa. Schlecht/SHL für eine mittelfristig geplante Erweiterung soll die Gewerbefläche hier um ca. 1,8 ha erweitert werden.

BAULEITPLANUNG

Für die Planfläche besteht kein Bebauungsplan (-verfahren).

ÄNDERUNG DER PLANDARSTELLUNG

Zur Umsetzung der voranstehend genannten Planungsziele ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Daher wird der Teil-FNP „Hochnagoldtal 2035 – Gewerbe“ die Planfläche als *gewerbliche Baufläche (G)* gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs 1 Nr. 1 BauNVO darstellen. Diese Darstellung wird durch den Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig / Egenhausen / Simmersfeld vom 22.10.2020 getragen.

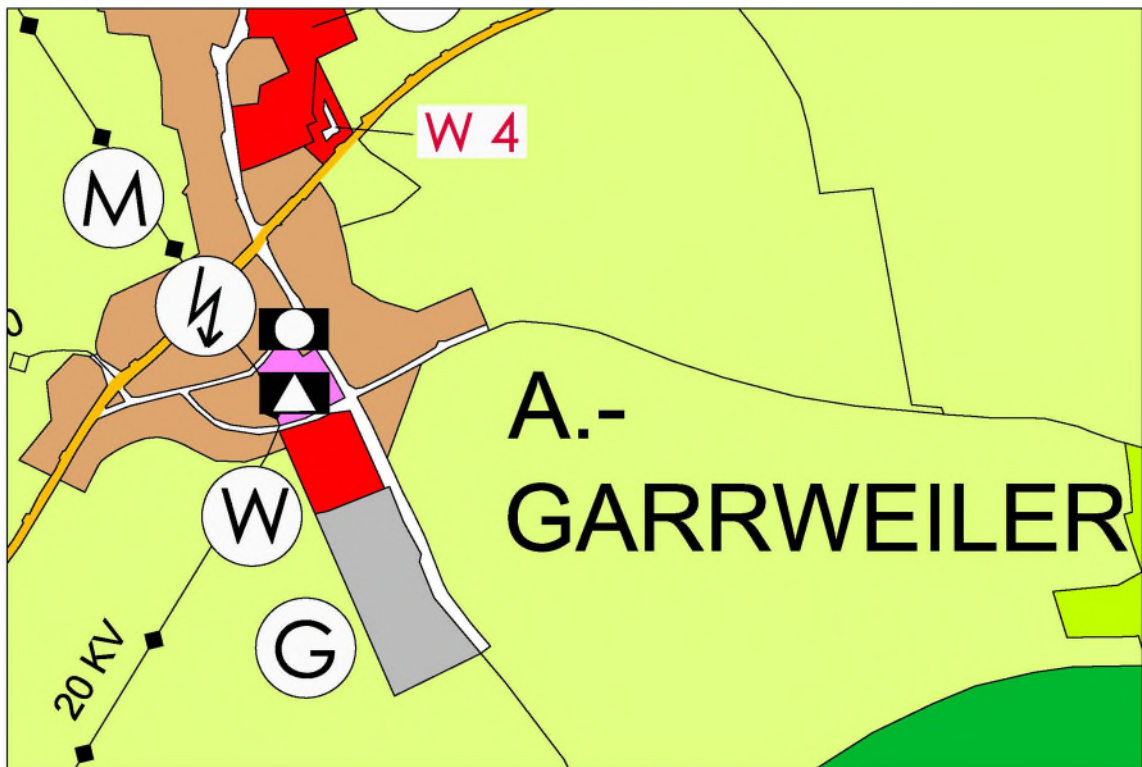


Abbildung 6: Darstellung im FNP 2015, 3. Änderung (nicht maßstäblich)

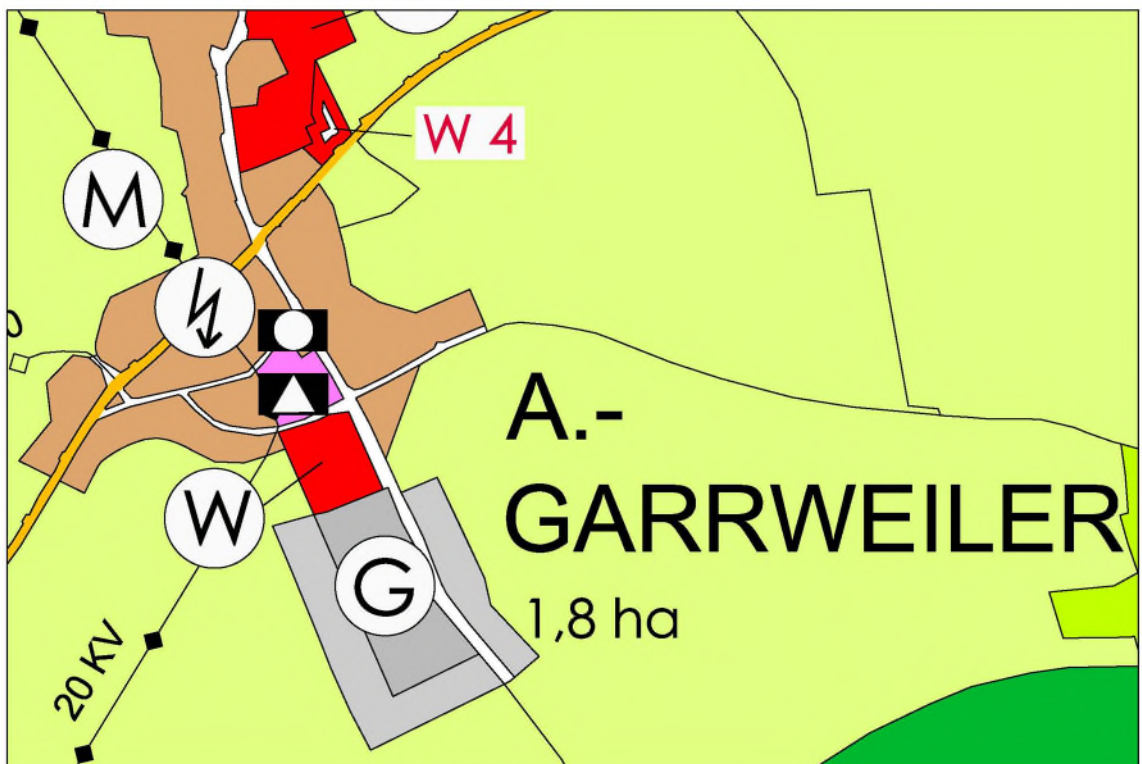


Abbildung 7: Darstellung im Teil-FNP Hochnagoldtal 2035 – Gewerbe (nicht maßstäblich)
Gewerbegebiet Garrweiler

**Planfläche PL 4:
Gewerbegebiet „Härte“ in Spielberg
ca. 4 ha**

LAGE DES PLANGEBIETES

Die Planfläche liegt am nordöstlichen Ortsrand von Spielberg westlich der Seewiesenstraße. Es ist leicht abfällig. Südöstlich, um die Straße „Auf der Härte“, grenzen ein Gewerbegebiet und Wohnhäuser an. Im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Flächen und westlich der B 28 Wald. Erschlossen wird das Gebiet über die Seewiesenstraße und Kohlbergstraße. Im weiteren Verlauf ist die Planfläche über die B 28 verkehrsmäßig sehr gut erschlossen.

BISHERIGE DARSTELLUNG IM FNP- 3. ÄNDERUNG

In der Planzeichnung des FNP "Hochnagoldtal 2015, 3. Änderung" ist der betreffende Bereich als *Fläche für Landwirtschaft* dargestellt.

PLANUNGSZIEL

Aufgrund der o. g. verkehrsmäßig günstigen Anbindung und den Ausführungen in Kapitel 1 und 3 sollen hier Erweiterungsflächen für Bestandsbetriebe und Verlagerungen sowie Neuansiedlungen für kleinere Betriebe mit der Option einer Betriebswohnung geschaffen werden. Somit soll das Gewerbegebiet hier um ca. 4 ha erweitert werden.

Dabei handelt es sich bei der Erweiterungsfläche „Härte“ innerhalb der Gesamtgemarkungsfläche von Spielberg um die einzige kommunale Gewerbeplanfläche neben den größeren interkommunalen Gewerbeplanflächen im „Turmfeld“ und „INTERKOM Enz-Nagold“.

BAULEITPLANUNG

Für die Planfläche besteht kein Bebauungsplan (-verfahren).

ÄNDERUNG DER PLANDARSTELLUNG

Zur Umsetzung der voranstehend genannten Planungsziele ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Daher wird der Teil-FNP „Hochnagoldtal 2035 – Gewerbe“ die Planfläche als *gewerbliche Baufläche (G)* gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs 1 Nr. 1 BauNVO darstellen. Diese Darstellung wird durch den Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig / Egenhausen / Simmersfeld vom 07.07.2022 getragen.

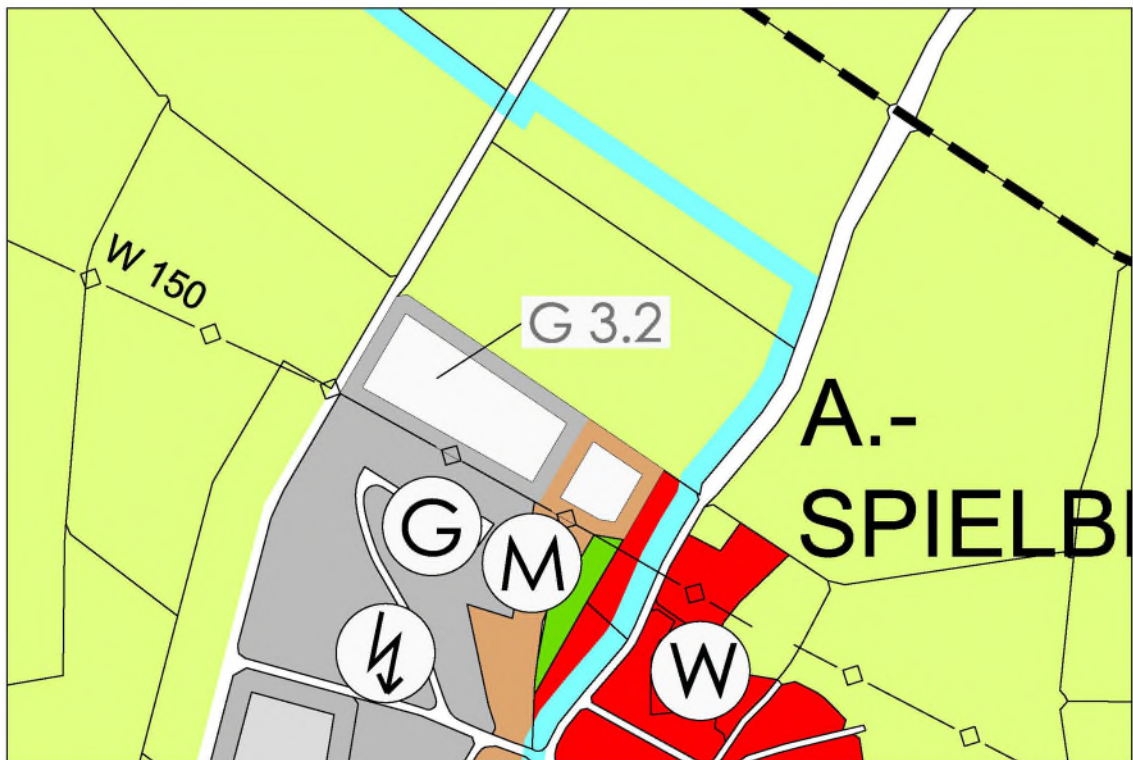


Abbildung 8: Darstellung im FNP 2015, 3. Änderung (nicht maßstäblich)

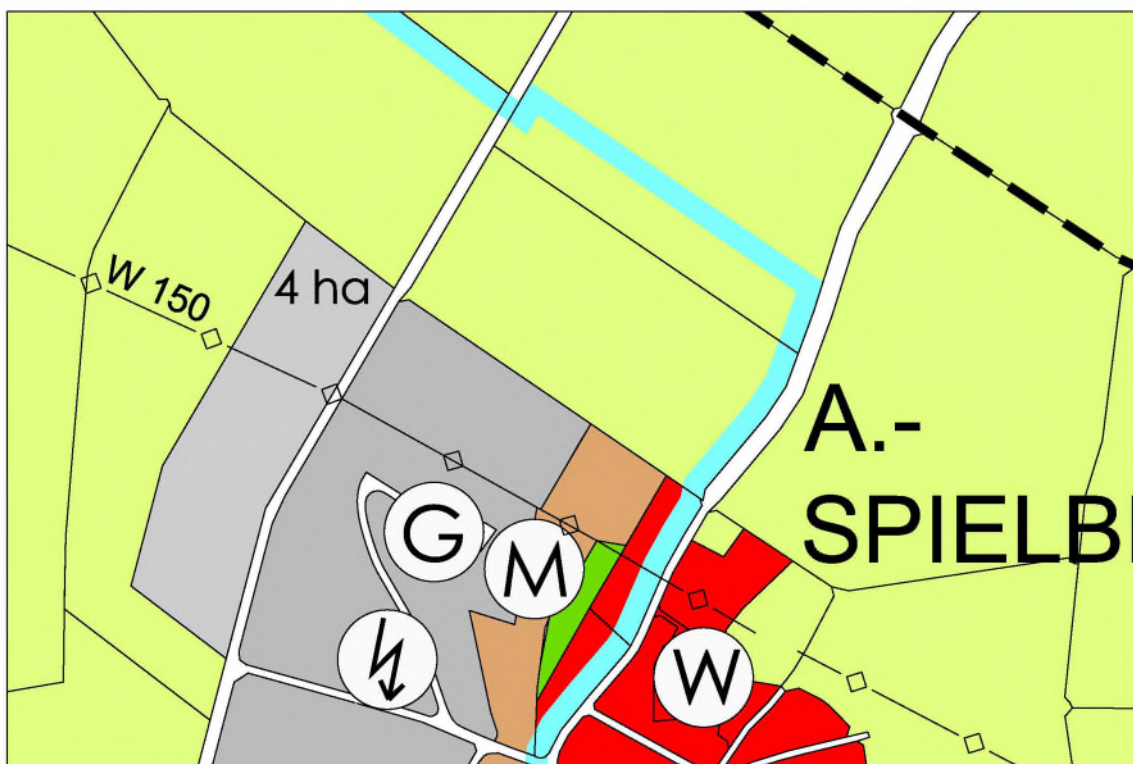


Abbildung 9: Darstellung im Teil-FNP Hochnagoldtal 2035 – Gewerbe (nicht maßstäblich)
Gewerbegebiet "Härte"

**Planfläche PL 8:
Gewerbegebiet „Hub“ in Egenhausen
ca. 2 ha**

LAGE DES PLANGEBIETES

Die Planfläche grenzt unmittelbar im Westen an das südlich der Ortslage von Egenhausen liegende Gewerbegebiet „Hub“ an. Somit dominiert im Umfeld die gewerbliche Nutzung. Der Standort grenzt direkt an die L 353 und kann über diese erschlossen werden. Somit verfügt er über eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Planfläche ist im Norden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen umgeben und erstreckt sich selbst ebenso über diese. Im Süden liegen Waldflächen und im Osten grenzt – wie bereits erwähnt – das Gewerbegebiet „Hub“ an.

BISHERIGE DARSTELLUNG IM FNP- 3. ÄNDERUNG

In der Planzeichnung des FNP "Hochnagoldtal 2015, 3. Änderung" ist der betreffende Bereich als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

PLANUNGSZIEL

Aufgrund der oben beschriebenen Lage und den Ausführungen in Kapitel 1 und 3 sollen die Gewerbeflächen hier um ca. 2,0 ha erweitert werden, um somit Erweiterungsflächen für Bestandsbetriebe und Verlagerungen und Neuansiedlungen von kleineren Betrieben anbieten zu können.

BAULEITPLANUNG

Für die Planfläche besteht kein Bebauungsplan (-verfahren).

ÄNDERUNG DER PLANDARSTELLUNG

Zur Umsetzung der voranstehend genannten Planungsziele ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Daher wird der Teil-FNP „Hochnagoldtal 2035 – Gewerbe“ die Planfläche als *gewerbliche Baufläche (G)* gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs 1 Nr. 1 BauNVO darstellen. Diese Darstellung wird durch den Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig / Egenhausen / Simmersfeld vom 07.07.2022 getragen.

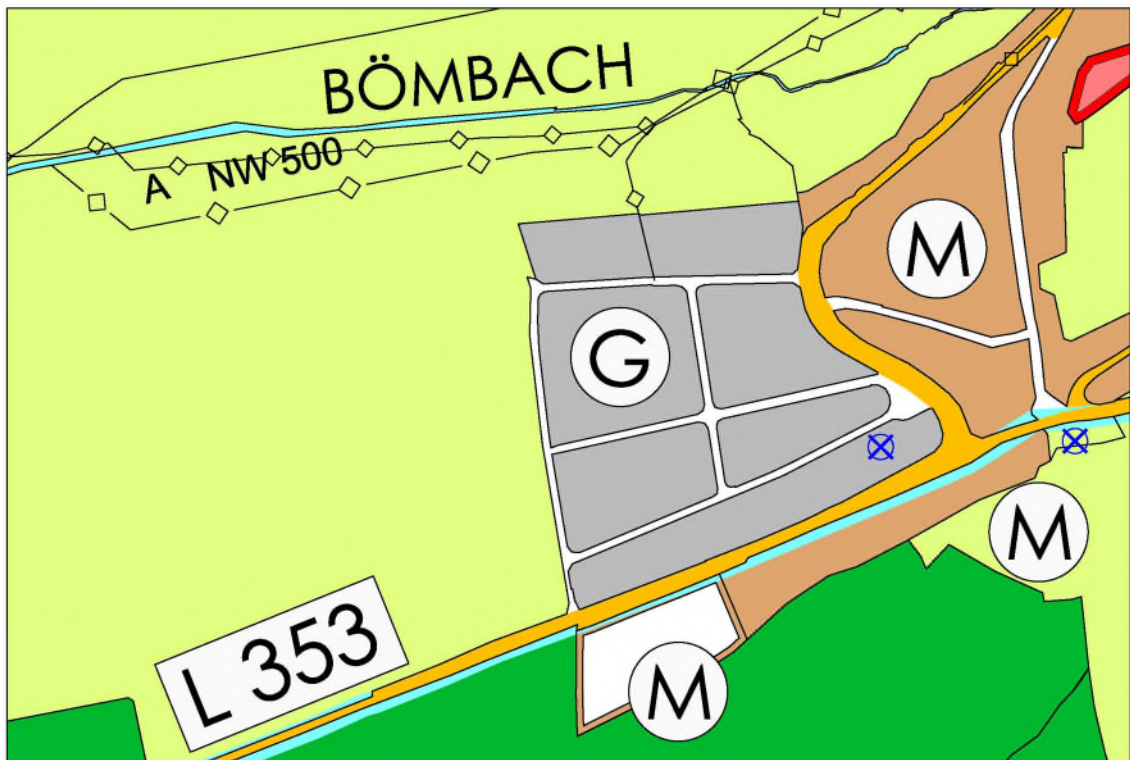


Abbildung 16: Darstellung im FNP 2015, 3. Änderung (nicht maßstäblich)

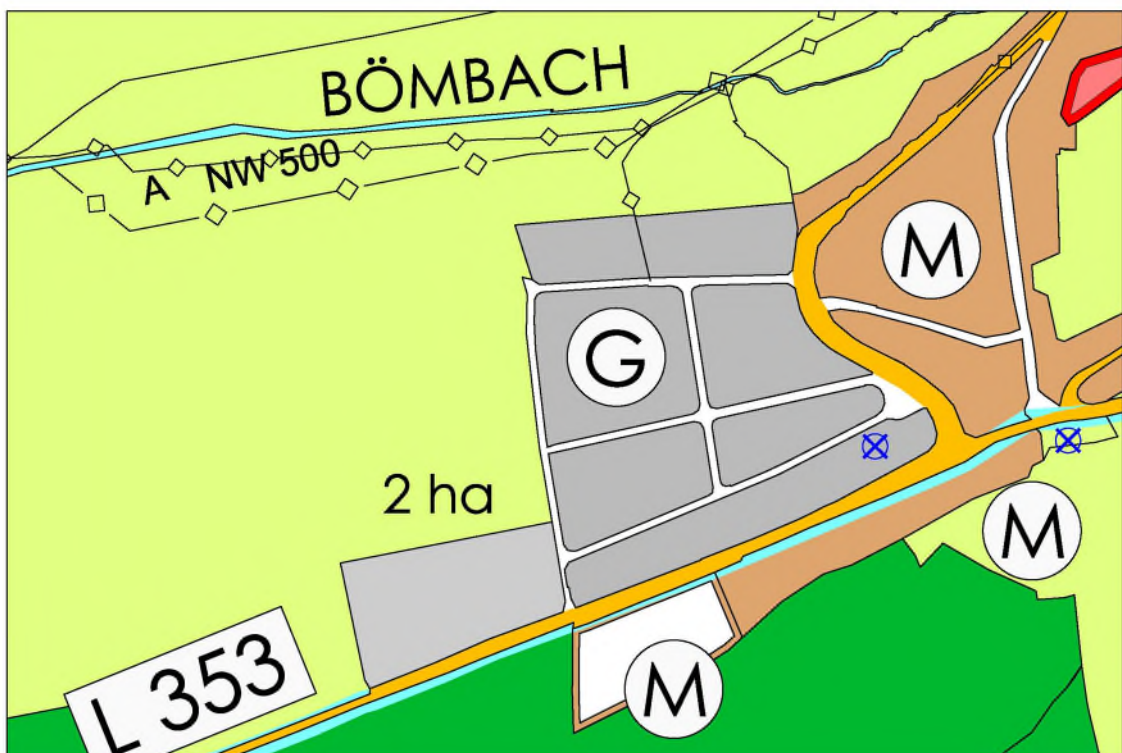


Abbildung 17: Darstellung im Teil-FNP Hochnagoldtal 2035 – Gewerbe (nicht maßstäblich)
Gewerbegebiet „Hub“

6. Allgemeine Hinweise

Geologische und bodenkundliche Grundlagen

1.1 Geologie

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden.

Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

1.2 Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

1.3 Bodenkunde

Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Boden-funktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können in Form der Bodenkundlichen Karten 1: 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden.

Prinzipiell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung – Archivfunktion) bei Planvorhaben aufgrund ihrer Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.

Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen. Wir empfehlen das Schutzgut Boden frühestmöglich in der Planung vollumfänglich zu berücksichtigen.

Landesbergdirektion

Allgemeine Hinweise

Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG). Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet.

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Benutzung des LGRB-Kartenviewer ist möglich.

Insbesondere wird auf das Geotop-Kataster verwiesen. Das aktuelle Merkblatt für Planungsträger ist ebenso zu beachten.

6. Quellenverzeichnis

Niederschriften über die Sitzungen des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft zum Sachlichen Teil-Flächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2035 – Gewerbe“

Protokolle über die Abstimmung zum Gewerbeflächenbedarf in der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig, Egenhausen und Simmersfeld zwischen den Raumordnungsbehörden, Kommunen und Planern

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Potenzialanalyse für die Gewerbeflächenentwicklung der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH: Gewerbeflächenbedarfsermittlung

HPC AG, Dr. Barbara Eichler: Vorentwurf des Umweltberichtes zum Teil-FNP „Hochnagoldtal 2035 – Gewerbe“

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Enz-Nagold – 6. Änderung“, Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther

Internetseite zum Industrie- u. Gewerbepark Turmfeld Altensteig + Egenhausen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), mit aktuellen Änderungen

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002

Regionalplan Nordschwarzwald 2015 mit Teilfortschreibungen

Machern, 14.08.2025
gez. Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin