

GR-Vorlage Nr. 073/2026

zur
Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Enzklösterle
am
20.10.2026

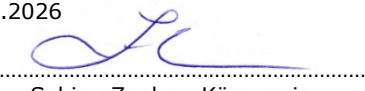


zu TOP 3 öffentlich

Sanierungsgebiet – Vorbereitende Untersuchung

Gemeinde Enzklösterle

Gemeinderatsvorlage Nr. 073/2026

	Sitzung am	öffentlich	nicht-öffentlich	Umlaufbeschluss	zur Beschlussfassung	zur Vorberatung	zur Kenntnis
Gemeinderat	20.10.2026	☒	☐	☐	☒	☐	☐
Aufgestellt: Enzklösterle, 14.10.2026  Sabine Zenker, Kämmerin							
Sichtvermerk: Enzklösterle, 14.10.2026  Sabine Zenker, Bürgermeisterin					Gemeinderat genehmigt? ☐ Ja ☐ Nein Enzklösterle, ... Datum		

Sanierungsgebiet – Vorbereitende Untersuchung (VU)

(029/2020; 025/2025; 042/2025; 058/2025; 063/2025; 014/2026; 038/2026; 55/2026)

Sachverhalt:

Auf die vorhergegangenen Vorlagen wird verwiesen.

Die vorbereitende Untersuchung wurde abschließend überarbeitet.

Beschlussvorschlag:

Dem Bericht über das Ergebnis der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Ortsmitte Enzklösterle“ wird zugestimmt.

Anlage:

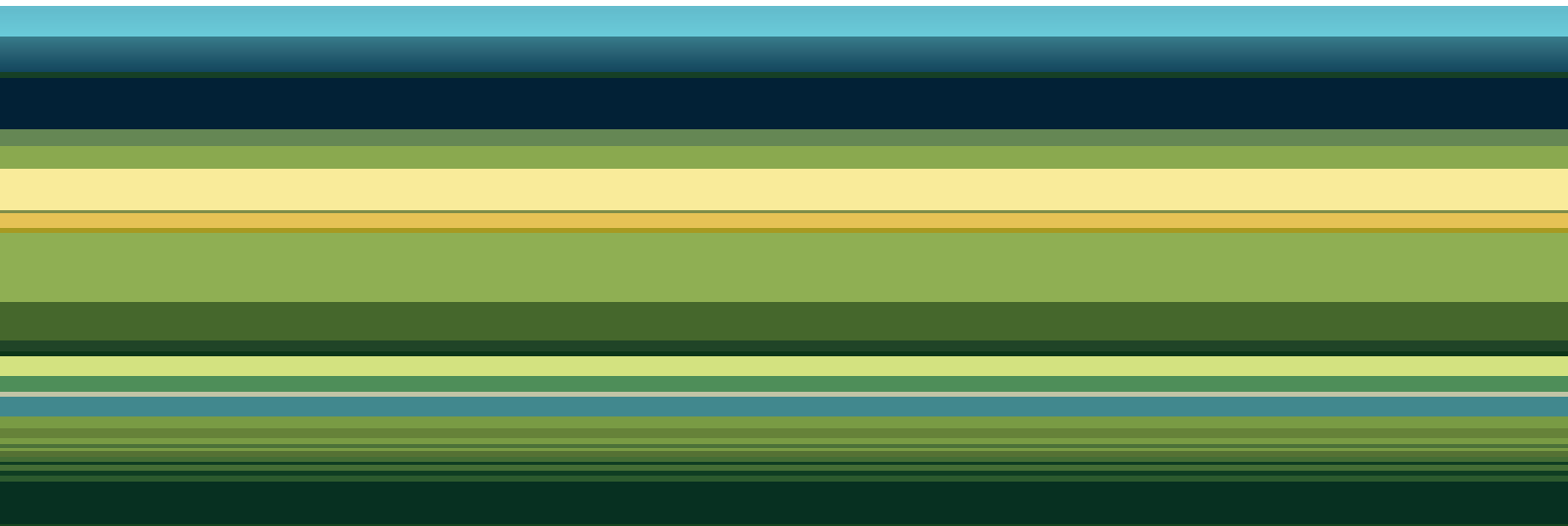
VU Bericht 13.10.2026



GEMEINDE ENZKLÖSTERLE STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNGSMASSNAHME

» ORTSMITTE ENZKLÖSTERLE «

BERICHT ÜBER DIE VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN





HERGESTELLT:

Im Auftrag und unter freundlicher Mitarbeit
der Gemeinde Enzklosterle

Rathausweg 5
75337 Enzklosterle

Telefon: 07085 9233-0
Mail: rathaus@enzklosterle.de

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Herzogstraße 6A
70176 Stuttgart

Telefon: 0711 6677-3219
Telefax: 0711 6677-3195
E-Mail: steffen.moninger@landsiedlung.de



Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Stand: Oktober 2026

INHALT

1	Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen	1
2	Beschreibung der Sanierungsziele der Gemeinde Enzklösterle	2
3	Beteiligung der Eigentümer	5
4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	9
5	Sanierungskonzeption mit Kosten- und Finanzierungsübersicht	17
6	Fortschreibung und Weiterentwicklung der Sanierungskonzeption	22
7	Grundsätze für die Durchführung privater Maßnahmen	24
8	Wahl des Sanierungsverfahrens	26
8.1	Einführung und gesetzliche Grundlage	26
8.2	Begründung der Verfahrenswahl für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme	28
9	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	29
10	Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch	30
11	Praxistipps für den reibungslosen Ablauf der Sanierungsdurchführung	34

ANLAGEN – VOLLSTÄNDIGE STELLUNGNAHME

Landesamt für Denkmalpflege vom 06.07.2026

RP Freiburg Landesforstverwaltung vom 09.07.2026

RP Karlsruhe Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz vom 13.07.2026

Zweckverband Schwarzwaldwasserversorgung vom 01.07.2026

Landratsamt Landkreis Calw vom 14.07.2026

Netzplanung Infrastruktur Netzregion Oberschwarzwald (Netze BW) vom 09.07.2026

Stadtwerke Altensteig vom 16.06.2026

Vodafone GmbH vom 13.07.2026

Regionalverband Region Nordschwarzwald vom 09.07.2026

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 07.08.2026

Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt 16.06.2026

Gemeinde Egenhausen vom 12.06.2026

1 Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen

Seit Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes im Jahr 1971 leistet die Städtebauförderung in Baden-Württemberg einen bedeutenden Beitrag zur Behebung städtebaulicher Mängel und Missstände und damit zur Entwicklung von Städten und Gemeinden.

Die Städtebauförderung ist ein zentrales Programm für die Kommunen Baden-Württembergs, welches die Weiterentwicklung mit einer Reihe von Werkzeugen und Fördermöglichkeiten unterstützt. Es ist flexibel und effektiv, räumt den Städten und Gemeinden notwendige Spielräume ein und greift mit seinen Förderschwerpunkten und –inhalten die aktuellen Herausforderungen auf.

Bund und Land unterstützen dabei die Kommunen in ihren Anstrengungen zur Sicherung des Lebens- und Wohnqualität in Quartieren mit städtebaulichen Missständen mit erheblichem finanziellem Engagement.

Die Städtebauförderung ist dabei keine Projektförderung. Vielmehr sind städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen als gebietsbezogene Gesamtmaßnahme angelegt. Sie zielen ab auf die Behebung von städtebaulichen Mängeln und Missständen eines Gesamtgebietes im Rahmen eines prozesshaften, sich über mehrere Jahre erstreckenden Durchführungszeitraumes und setzen daher eine genaue Kenntnis über die städtebauliche Situation sowie über die funktionalen, strukturellen und sozialen Zusammenhänge in dem betreffenden Gebiet voraus. Im Rahmen der Erstellung des ISEK für den Ortsteil Enzklösterle wurden unter Einbindung der Öffentlichkeit die Ziele und Leitprojekte bereits herausgearbeitet. Diese sind die inhaltliche Basis für die Vorbereitenden Untersuchungen.

Der vorliegende Bericht ergänzt die im ISEK bereits ermittelten und festgelegten Sanierungsziele insbesondere um die Ergebnisse der Verfahren gemäß § 137 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen) und § 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger).

Erörtert werden außerdem die Grundsätze für die Durchführung privater Maßnahmen (Kapitel 7), die Fragestellung der Verfahrenswahl (Kapitel 8) und Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Kapitel 9). Außerdem wurde die auf dem Sanierungskonzept aufbauende Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) – das zentrale Steuerungs- und Kontrollelement für die Sanierungsdurchführung – entsprechend dem aktuellen Planungs- und Kenntnisstand fortgeschrieben (Kapitel 5). Kapitel 6 enthält zudem wichtige Empfehlungen für die Fortschreibung und Vertiefung der Planungsgrundlagen.

2 Beschreibung der Sanierungsziele der Gemeinde Enzklosterle für den "Ortsmitte Enzklosterle"

Im Rahmen der Untersuchungen zum GEK Enzklosterle 2040 wurde für den Ortsteil Enzklosterle ein vordringlicher Handlungsbedarf erkannt, der nur im Rahmen einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme bearbeitet werden kann. Aus diesem Grund wurde für den Teilbereich der Ortsmitte Enzklosterle ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt.

In diesem wurden alle Handlungsfelder nochmals vertieft betrachtet und konkrete Ziele und Maßnahmen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme abgeleitet. Diese beinhalten sowohl die Themen der städtebaulichen Erneuerung wie auch die Weiterentwicklung der blauen und grünen Infrastruktur.

Dabei haben sich wesentliche Leitprojekte herauskristallisiert. Die Umsetzung und steuernde Begleitung dieser Leitprojekte sind für die künftige Entwicklung des Ortsteiles von zentraler Bedeutung. Deshalb werden diese Leitprojekte als wesentliche Ziele der Sanierungsmaßnahme beschlossen. Das erlaubt der Gemeinde Enzklosterle dort das gesamte Instrumentarium des besonderen Sanierungsrechtes einzusetzen. Im Anschluss werden die wichtigsten Leitziele, ohne Gewichtung oder zeitliche Priorisierung vorgestellt.

ENTWICKLUNG EINES ZENTRALEN GEMEINBEDARFSSTANDORTES

Der heutige Standort der Gemeindehalle soll aufgewertet und zu einem zentralen Gemeinbedarfsstandort der Gemeinde Enzklosterle ausgebaut werden. Die Gemeindehalle ist der zentrale Veranstaltungsort für die Gesamtgemeinde. In vielen Bereichen weist das Gebäude Mängel und Missstände auf, die im Rahmen der Modernisierung des Gebäudes behoben werden sollen. Dazu gehören neben der durch den Gebrauch stark verschlissenen Böden, Wände und Decken besonders die fehlende Barrierefreiheit und die veralteten sanitären und technischen Einrichtungen. Neben der Sanierung der vorhandenen baulichen Anlagen ist dabei auch eine untergeordnete Erweiterung der Gemeindehalle und eine damit verbundene Verlagerung des Verwaltungssitzes vorgesehen, um kommunale Aufgaben an einem Standort zu bündeln und hierdurch personelle, funktionale wie auch wirtschaftliche Synergieeffekte zu erzielen. Dort soll auch eine Einrichtung für Zivil- und Katastrophenschutz gemäß dem Operationsplan Deutschland entstehen.

Folgende Maßnahmenbausteine sind vorgesehen:

- *Bauliche Qualifizierung funktionale und energetische Sanierung der Gemeindehalle*
- *Einbindung Zivil- und Katastrophenschutz: Klimatisierung / Notfallraum / Hitzestrategie*
- *Rückseitige barrierefreie bauliche Erweiterung der Gemeindehalle*
- *Angliederung des Rathauses zur standörtlichen Bündelung und zur Nutzung von personellen Synergieeffekten*
- *Ausbau und Einbindung der Touristeninformation in den neuen Rathausstandort*
- *Bauliche Erweiterung des Schulstandorts als Gelenk zur Gemeindehalle*
- *Qualifizierung des voll versiegelten Vorfelds der Gemeindehalle*
- *Schaffung einer freiraumplanerischen Adresse im Vorfeld des aufgewerteten Standortes von Rathaus / Gemeindehalle / Schule und Qualifizierung des Antritts an den Kurpark*
- *Teilentsiegelung der heute voll versiegelten Flächen,- Schaffen von beschatteten Aufenthaltsqualitäten mit Neuordnung der Parkierung*

WIEDERBELEBUNG DER GROSSEN TOURISTISCHEN LEERSTÄNDE DURCH NEUORDNUNG, UMNUTZUNG UND MODERNISIERUNG

In Enzklosterle befinden sich – teilweise an ortsbildprägenden Stellen – großdimensionierte Leerstände ehemaliger Beherbergungsbetriebe. Diese beeinträchtigen das Ortsbild und stellen gleichzeitig ein Innenentwicklungspotential dar. Die Gemeinde möchte die brachliegenden Flächen und Gebäude erwerben und wieder einer Nutzung zuführen. Im Einzelnen sind dies:

Das Hotel Waldhorn-Post

Der brachliegende Standort des ehemaligen Hotels Waldhorn-Post bildet ein für die Gemeinde Enzklosterle maßgebliches qualitatives wie auch quantitatives Innenentwicklungspotenzial, welches in zentraler Lage mit Bezug zur Ortsdurchfahrt und zum Kurpark gelegen ist.

Städtebauliches Ziel ist die Revitalisierung des Standortes, das Nutzen der Lagegunst und die Wiederherstellung einer städtebaulichen Adresse zur Ortsdurchfahrt und damit auch das Ziel eines Verhinderns eines weitergehenden Downgradings aufgrund der visuellen Wirkung des prägenden Leerstandes. Denkbar ist dabei sowohl die Wiederaufnahme eines touristisch ausgerichteten Beherbergungs- / Gastronomiebetriebes wie auch eine Neuordnung der Nutzung des Standortes, z.B. für alternative Wohnformen oder als Seniorenwohnanlage.

Dabei wird geprüft inwieweit die vorhandene Gebäudesubstanz noch genutzt und modernisiert werden kann und inwieweit Neuordnungsmaßnahmen notwendig sind. Die zugehörigen Parkierungs- und Grünflächen werden ebenfalls in die Planungen mit einbezogen. Der an der Enz liegende Parkplatz soll als Entrée zum angrenzenden Kurpark ausgebildet werden und eine Zugänglichkeit zum Gewässer schaffen. Die große Grünfläche im rückwärtigen Bereich soll entweder für das Objekt selbst aufgewertet oder mit dem Kurpark verbunden werden. Die Gemeinde wird versuchen den Gesamtkomplex zu erwerben und dann mit einem geeigneten Investor gemäß den Sanierungszielen zu entwickeln.

In Aufgabe befindlicher Campingplatz und ehemaliger Hotel Hetschelhof

Beide Beherbergungs- bzw. Gastronomiebetriebe – der ehemalige Hotelbetrieb Hetschelhof sowie der derzeit noch bestehende Campingplatz – sind Zeugnisse des touristischen Werdegangs der Gemeinde Enzklosterle und waren beziehungsweise sind wichtige Bestandteile ihrer touristischen Infrastruktur.

Während für das Hotel Hetschelhof voraussichtlich nur noch ein Abriss mit anschließender städtebaulicher Neuordnung in Betracht kommt, stellt der Campingplatz weiterhin eine aktuelle touristische Infrastruktur dar. Zwar wird dieser derzeit aufgegeben; aus touristischer Sicht sollte er jedoch im Hinblick auf die Angebotsstruktur und die Attraktivität des Standorts erhalten beziehungsweise einer weiteren touristischen Nutzung zugeführt werden.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die bislang bestehende, ohnehin schwierige Erschließung über die Mühle künftig voraussichtlich nicht mehr möglich sein wird.

Vor diesem Hintergrund besteht das städtebauliche Ziel, den Standort Hetschelhof – sofern sich die bestehende Bebauung tatsächlich als vollständig abgängig erweist – einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen. Der Bereich soll künftig für Campingplatznutzungen sowie als Entrée des Campingplatzes auf der Südseite der Oberen Enz genutzt werden. Vorgesehen sind insbesondere die Zufahrt, die Rezeption, Sanitäranlagen sowie Stellflächen für Camper und Wohnwagen.

Der heutige Campingplatzstandort nördlich der Oberen Enz soll künftig vorrangig dem Zeltcamping zur Verfügung stehen. Zugleich soll die Obere Enz stärker erlebbar und zumindest punktuell zugänglich gemacht werden. Entlang der Enz sind zudem Hochwasserschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die Gemeinde beabsichtigt, große Teile des Areals zu erwerben. Nach Herstellung der erforderlichen Erschließung sollen die privatwirtschaftlich nutzbaren Flächenanteile wieder veräußert werden. Parallel hierzu werden bereits Gespräche mit potenziellen Interessenten geführt.

Ehemaliger Landgasthof Krone

Ein weiterer an Ortsbildprägender Stelle liegender Leerstand ist der Landgasthof Krone. Er liegt als Insel im Kreuzungsbereich Friedenstraße und Kirchweg, unmittelbar neben dem künftigen zentralen Gemeinbedarfsstandort. Der derzeitige Eigentümer hat bereits Verkaufsbereitschaft signalisiert. Die Gemeinde möchte das Gebäude und die zugehörigen Parkierungsflächen erwerben und an geeignete Nachnutzer weitergeben.

MODERNISIERUNG GEBÄUDEBESTAND ENTLANG DER ORTSDURCHFART

Im Bereich der Ortsdurchfahrt wirken mittlerweile die vorhandenen Leerstände zunehmend prägend und bilden einen sich verstärkenden Funktionsverlust der Ortsmitte ab. Städtebauliches Ziel ist es, die leerstehenden Erdgeschossflächen zumindest im zentralen Abschnitt der Ortsdurchfahrt wieder einer frequentierten Nutzung mit Adressbildung und Außenwirkung zu belegen. Dabei können die Nutzungen durchaus auch außerhalb der bisherigen Handels- und Nahversorgungsnutzung liegen, wichtig erscheint aber, die Erdgeschossnutzungen weiterhin mit öffentlich ausgerichteten Nutzungen zu belegen und eine Privatisierung mit einer Wohnnutzung möglichst zu vermeiden.

Die Hotels „*Zum Hirsch GmbH*“ und „*Schwarzwaldhof*“ bilden derzeit in der Ortsmitte von Enzklosterle im Hinblick auf Beherbergung- und Gastronomiebetriebe die Aktivposten und geben einen positiven Beitrag zur Attraktivität und Belebung der Ortsmitte. Städtebauliches Ziel ist es, die beiden Betriebe in ihrem touristischen Fortbestand zu sichern und die betriebliche Weiterentwicklung zu unterstützen. Dabei ist bei teilräumlichen Entwicklungen immer die Sicherung und Entwicklung des Gesamtbetriebes im Auge zu behalten.

MODERNISIERUNG GEBÄUDEBESTAND FRIEDENSSTRASSE / KIRCHWEG / GERNSBACHER STEIGE

Der Standort Untere Friedenstraße stellte traditionell eine Erweiterung der zentralen Lage der Ortsdurchfahrt hinauf in Richtung Landgasthof Krone dar. Mithin waren die Erdgeschosszonen mit Handel, Gastronomie und Dienstleistungsnutzungen belegt. Heute existiert in den Erdgeschosszonen ein weitestgehender Leerstand, welche durch die standörtlich schwierige Situation und eine Konzentration der Handelsnutzung geprägt ist. Diese Tatsache gilt es anzuerkennen und den Standort neu ausrichten. Mithin existiert das städtebauliche Ziel, die Erdgeschoßnutzungen durch Wohnnutzungen zu ergänzen und eine Modernisierung des Gesamtgebäudebestandes zu forcieren.

AUFWERTUNG KURPARK

Der Kurpark stellt den zentralen Freiraum in der Ortsmitte dar, welcher räumlich an die Gemeindehalle / Touristeninformation und den Grundschulstandort andockt und freiraumplanerisch eine durchaus hohe Qualität und Attraktivität aufweist. Städtebauliches Ziel ist es, den Kurpark an die Klimafolgen anzupassen, die vorhandenen Wegebeziehungen aufzuwerten und den Kurpark strukturell noch stärker mit der Ortsmitte an der Freudenstädter Straße / Wildbader Straße zu vernetzen und dabei auch die Obere Enz einzubinden.

Folgende Maßnahmenbausteine sind vorgesehen:

- *Qualifizierung der fußläufigen Wegeverbindungen*
- *Berücksichtigung der Erfordernisse der Klimafolgenanpassung (Entwässerung, Rückhaltung, Bewässerung)*
- *Freiraumplanerisches Andocken des Kurparks an die Freudenstädter Straße im Kontext der Entwicklung des Standortes Waldhorn-Post, Entwicklung einer Eingangssituation und Adresse zur Ortsmitte*
- *Heranführen des Kurparks an die Obere Enz, Entwicklung einer Erlebbarkeit und ggfs. auch Zugänglichkeit des Gewässers*

DIE ALLGEMEINEN SANIERUNGSZIELE FÜR DAS KÜNFTIGE SANIERUNGSGEBIET SIND FOLGENDE:

- **Schaffung einer zentralen Gemeinbedarfseinrichtung. Einbindung einer Katastrophenschutzeinrichtung**
- **Bauliche Innenentwicklung und Wohnraumschaffung. Angebot von alternativen Wohnformen und Seniorenwohnen.**
- **Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen.**
- **Entwicklung der vorhandenen Freiräume mit stärkerer Durchgrünung und Anpassung an den Klimawandel und Klimafolgeerscheinungen. Herstellung von attraktiven Eingangssituationen zum Kurpark.**
- **Erlebbarkeit und Zugänglichkeit zum Gewässer herstellen und Hochwasserschutzmaßnahmen durchführen.**
- **Erhalt der ortsbildprägenden Gebäudesubstanz durch Sanierung der Bestandsgebäude.**
- **Beitrag zum Klimaschutz durch energetische Sanierungen und Einbringung von Grünstrukturen.**
- **Verbesserung des Ortsbilds durch den Erhalt der ortsbildprägenden Gebäudesubstanz durch eine hinsichtlich der Sanierung der Bestandsgebäude und eine abgestimmte Gestaltung.**
- **Stärkung und Verbesserung des bürgerschaftlichen Zusammenlebens durch geeignete bauliche und nichtinvestive Maßnahmen.**

Aus diesen Sanierungszielen leiten sich auch der Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB und das Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB ab. Die Sanierungsziele werden im Rahmen der VU beschlossen und im Maßnahmenplan dargestellt. Im Laufe des Sanierungsverfahrens werden diese bei Bedarf ergänzt und nachgeschärft.

3 Beteiligung der Eigentümer

Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer der im Untersuchungsgebiet liegenden Gebäude und Grundstücke, sowie deren Anregungen für die Durchführung der städtebaulichen Erneuerung im Sanierungsgebiet wurden im Rahmen einer schriftlichen Befragung ermittelt.

Dazu sind die Eigentümer der Flurstücke am 29.05.2026 angeschrieben worden. Neben einem Anschreiben, das Informationen und Erläuterungen zu Inhalt und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen und der angestrebten Sanierung enthielt wurde auch ein Fragebogen und die Veröffentlichung des Durchführungsbeschlusses der VU an jeden Eigentümer verschickt. Die Abgabefrist wurde bis einschließlich den 26.06.2026 festgelegt.

Der Fragebogen enthält neben Fragen zur derzeitigen und künftigen Nutzung des Gebäudes bzw. der Flächen, im Wesentlichen auch die Frage nach geplanten Erneuerungs-, Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen. Zusätzlich bestand die Möglichkeit Aussagen zu den Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebietes zu machen.

Von den 47 angeschriebenen Eigentümern oder Eigentümergemeinschaften haben 30 die Befragung beantwortet. Dabei wurden die Fragebögen teilweise für mehrere Eigentümer ausgefüllt. Das entspricht dann einer Rücklaufquote von 64 Prozent der Befragten.

Für 25 der insgesamt 40 Wohn- und Geschäftsgebäude wurden Angaben gemacht. Damit wurde bezogen auf die Grundstücke eine Rücklaufquote von 63 % erreicht. Dabei wurden Mehrfachmeldungen bei Teileigentum nur einfach gezählt. Bei 11 Antwortbogen sind bereits konkrete Angaben zu vorgesehenen Maßnahmen gemacht worden, die Relevanz für die Sanierungsdurchführung besitzen. Bei 4 Eigentümern sind die beschriebenen Maßnahmen Vorhaben der mittleren Intensität zuzuordnen. 7 Eigentümer planen eine umfassende Erneuerung. Daneben ist noch eine Maßnahme beschrieben, die nicht förderfähige Tatbestände beschreiben. Eine Maßnahme ist mit einer (teilweisen) Freimachung verbunden. Es ist davon auszugehen, dass mit Beginn der ersten Umsetzungen und der weiteren Information der Bürger weitere Maßnahmen im Laufe der Zeit dazukommen.

Die Beheizung der Gebäude erfolgt über Holz (5), Pellet (7), Gas(1), Öl (10) und Elektro (6) gemischt.

Unter Zugrundelegung von einem mittleren Zuschuss in Höhe von 30.000 Euro Zuschuss für Erneuerungsmaßnahmen ergibt sich ein Gesamtzuschuss für private Baumaßnahmen in Höhe von 330.000 Euro verteilt auf die gesamte Laufzeit.

Die so im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse liefern eine Fülle vielversprechender und richtungsweisender Informationen für die Sanierungsdurchführung – insbesondere für die Verfahrens- und Finanzierungsplänen.

Alle laut Befragungsergebnis abgeleiteten Ergebnisse sind zusammenfassend in dem im Anschluss an dieses Kapitel angefügten „**Maßnahmenplan nach Angaben der Eigentümer**“ dargestellt.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass den Eigentümern einige Themen sehr wichtig sind. Diejenigen die Relevanz für das Sanierungsgebiet haben und mehrfach genannt wurden werden im Folgenden dargestellt.

Nach Angaben der Eigentümer ist der Erhalt der bestehenden Infrastrukturangebote von besonderer Bedeutung. Dazu zählen unter anderem der Kindergarten und die Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Banken sowie der Kurpark.

Insbesondere ein Hausarzt und eine Apotheke werden als fehlend wahrgenommen. Darüber hinaus besteht der Wunsch nach weiteren Einkaufsmöglichkeiten.

In diesem Zusammenhang wurden auch Tagespflegeplätze genannt.

Die Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen wird unterschiedlich bewertet: Während ein Teil der Eigentümer sie als ausreichend erachtet, fehlen anderen Räume und Angebote für Jugendliche und Senioren sowie ein Vereinshaus.

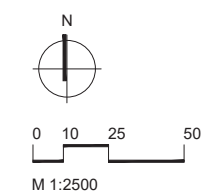
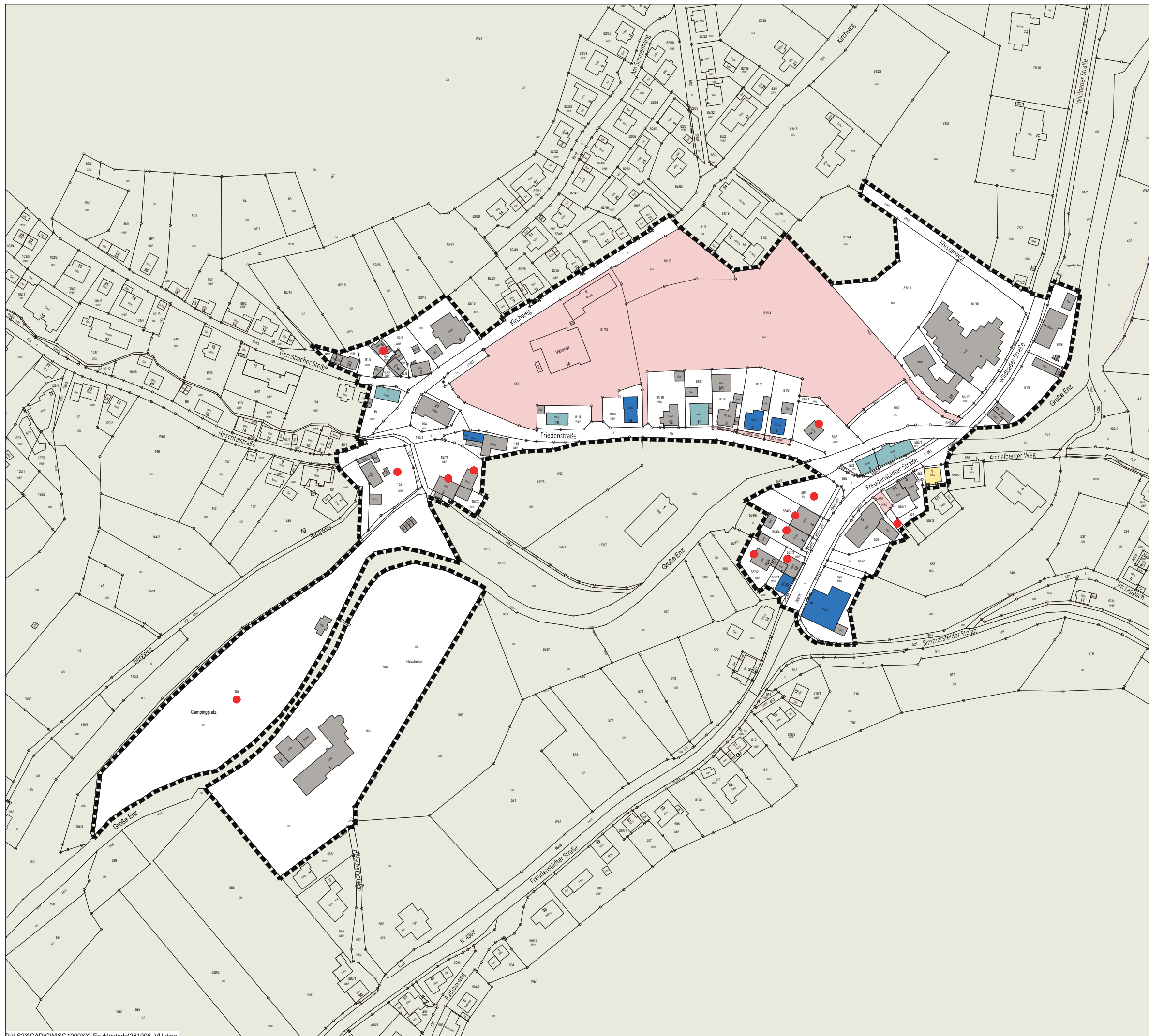
Als strukturelle Mängel wurden vor allem der Zustand der Gebäude und Straßen sowie die Leerstände genannt.



Vorbereitende Untersuchungen "Ortsmitte Enzklösterle"

Maßnahmenplan nach Angaben der Eigentümer

-  Untersuchungsgebiet "Ortsmitte Enzklösterle"
(96.631 m² / 9,6 ha)
-  Modernisierung umfassend
-  Modernisierung mittlere Intensität,
Restmodernisierung
-  Instandhaltung
-  Eigentum Gemeinde
-  Rücklauf Fragebogen ohne
geplante Maßnahme



*ALKIS "Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0"
Oktober 2026 Moninger / Overhoff

LSBW
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Landsiedlung
Baden-Württemberg GmbH
Herzogstraße 6A
70176 Stuttgart

4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 1 BauGB ist den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet von der Sanierung tangiert wird, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

In Ihrer Stellungnahme haben Sie der Gemeinde Enzklosterle Aufschluss über die von ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstigen Maßnahmen zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Untersuchungsgebietes bedeutsam sein können.

Demgemäß wurden die Träger öffentlicher Belange, die gehört werden sollen, von der Gemeinde Enzklosterle gemeldet und mit digitalem Schreiben vom 11.6.2026 über die vorgesehene städtebauliche Erneuerungsmaßnahme in Kenntnis gesetzt und gebeten, ihre Anregungen und/oder Bedenken innerhalb einer angemessenen Frist (bis zum 13.07.2026) mitzuteilen.

Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Anregungen sind – soweit für die Sanierungsdurchführung von Belang – im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE VOM 06.07.2026

Das geplante Sanierungsgebiet „Ortsmitte Enzklosterle“ reich von der Freudenstädter Straße im Osten bis zum Kirchweg im Westen, vom Försterweg im Norden bis zum Hetschelhofweg im Süden und umfasst damit wesentliche Teile des historischen Ortskerns von Enzklosterle.

Die heutige Siedlung Enzklosterle geht wohl zurück auf eine klösterliche Gründung im 12. Jahrhundert. Aufgrund der eher abgelegenen Lage im oberen Enztal hat sich der Ort bis heute seinen wenig verdichteten, dörflichen Charakter erhalten. Wie in vielen Schwarzwälder Gemeinden, spielte auch in Enzklosterle über Jahrhunderte der Holzeinschlag eine bedeutende wirtschaftliche Rolle. Im 19. Jahrhundert etablierte sich Enzklosterle dann mit dem Aufkommen des breiten Schwarzwaldtourismus als ein überregional bekannter Erholungs- und Urlaubsort. In der Folge entstanden mehrere Beherbergungsbetriebe, die teils noch heute ortsbildprägend in Erscheinung treten.

Der vormoderne Baubestand wurde mitunter bereits im ausgehenden 19. Jahrhundert, vornehmlich aber in den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg, zumeist erkennbar überformt. Die nun bevorstehende städtebauliche Erneuerungsmaßnahme bietet daher die einmalige Gelegenheit, den mittlerweile fragmentierten Ortskern von Enzklosterle in seinem überlieferten Altbestand nachhaltig zu sichern sowie bestandsgerecht fortzuschreiben, um damit die noch spürbare historische Identität von Enzklosterle auch für nachkommende Generationen zu bewahren.

Die untenstehende Auflistung enthält die bisher erfassten Bau- und Kunstdenkmale (§ 2 DSchG). Weitere erhaltenswerte historische Gebäude sind weiter unten in einer darauffolgenden Auflistung aufgeführt. Die Listen sind alphabetisch sortiert. Im anschließenden denkmalpflegerischen Werteplan sind die Objekte entsprechend gekennzeichnet und grafisch zusammengefasst.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende Kulturdenkmal der Bau- und Kunstdenkmalpflege (sog. Baudenkmale):

Hetschelhofweg 1 (§ 2 DSchG):

Ehemaliger Hetschelhof, bestehend aus: Wohnteil des 18. Jahrhunderts, in einer Überformung um 1900; Saalbau von 1933; Wirtshausgarten von 1926/30 mit Brunnen, der aus der Klosterquelle gespeist wird.

Der Hetschelhof liegt in einem Wiesengelände rechts der Großen Enz. Er gehörte ursprünglich zu dem aus dem Enzklösterle entstandenen Lehenshof, dem Enzhof oder der sogenannten Enzmeierei. Ein Pächter des Enzhofs gründete um 1547 den Hetschelhof auf der rechten Enzseite. Er wurde etwa zur gleichen Zeit wie der Enzhof Mitte des 18. Jahrhunderts von der Herrschaft verkauft und aufgeteilt. Das alte, um 1900 überformte Hofgebäude sowie der Saalanbau mit Bühne, nach Entwürfen des bekannten Wildbader Architekten Ernst Hutzenlaub von 1933 errichtet und schließlich der 1926 angelegte, von einer Hecke umgrenzte Wirtshausgarten mit geschwungenen Wegen und einem Brunnen, sind wichtige Dokumente des Gasthauswesens und Fremdenverkehrs im Nordschwarzwald. Das Gasthaus war lange Zeit Mittelpunkt des sozialen Lebens in Enztal und Enzklösterle, aus dem um 1930 errichteten Brunnen wurde das Wasser aus der Klosterquelle bei der früheren Enzmeierei gefördert und in Flaschen verkauft. In der Überformung der Zeit um 1900 mit Anbau von 1933 und Wirtshausgarten dokumentiert der Hetschelhof anschaulich den Wandel von vorwiegend landwirtschaftlicher zu touristischer Nutzung im oberen Enztal. Er ist Dokument der Sozialgeschichte als zentraler Treffpunkt der Gemeindebevölkerung. Der Saalanbau ist in der Werkgeschichte des Wildbader Architekten Ernst Hutzenlaub ein authentisches Werk.

Kirchweg 22 (§ 2 DSchG):

Gefallenendenkmal des Ersten Weltkriegs. Das Denkmal mit den festgehaltenen Namen der Gefallenen ist ein in Form und Symbolik zeittypisches Zeugnis der Erinnerungskultur und zeichnet einen wichtigen Abschnitt in der Geschichte Enzklösterles nach.

Gegenüber Wildbader Straße 1/1 (§ 2 DSchG):

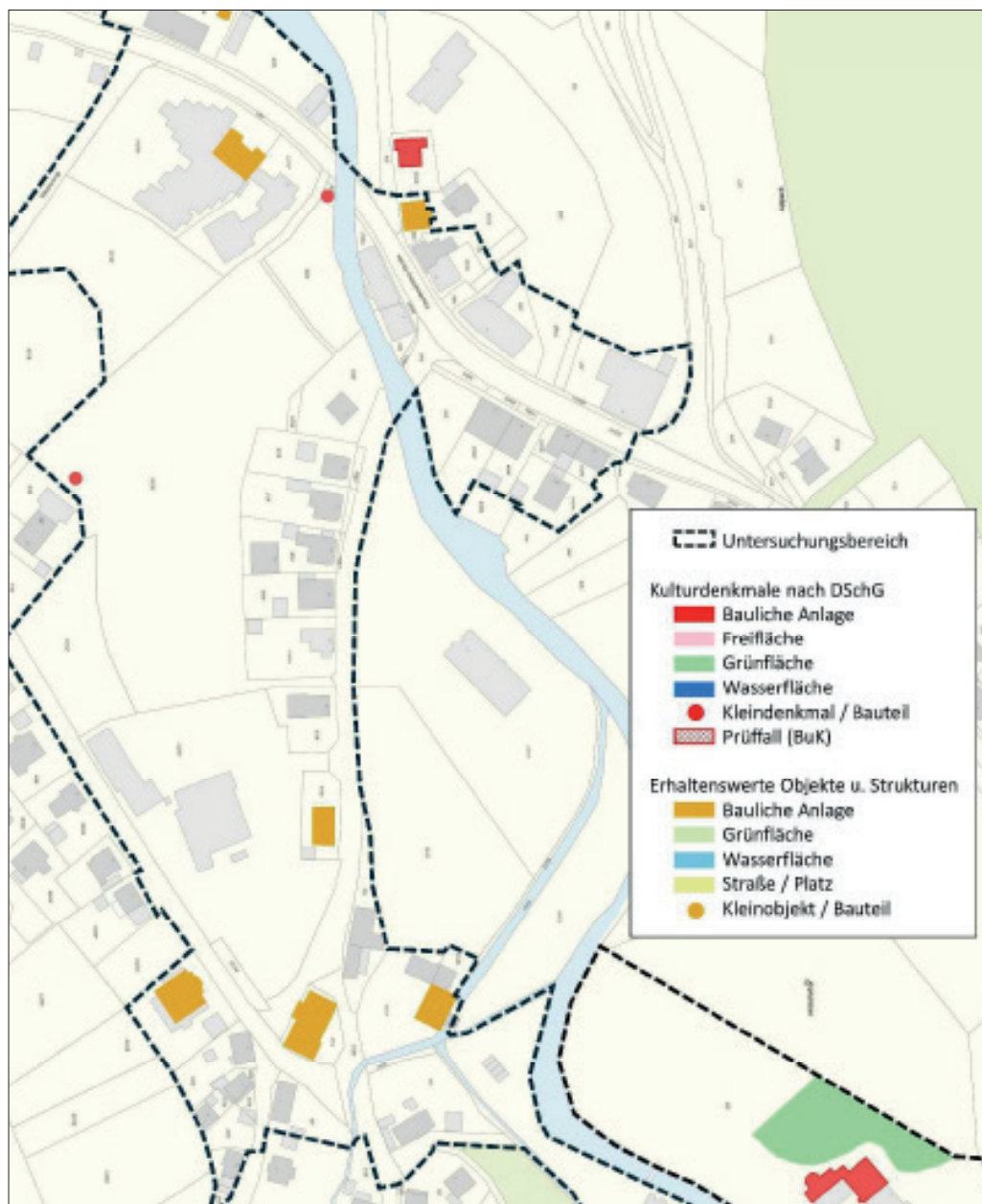
Ortstafel, Schild aus Gusseisen an schwarz-rot gebändertem Eisenpfosten, bezeichnet: "Oberamt Neuenbürg / Pfarrdorf Enzklösterle. / I. Bataillon Calw. / (...)", errichtet auf ministeriale Anordnung von 1876. Etterstöcke mit Ortsnamen und militärischer Zuordnung wurden auf Erlass des württembergischen Innenministeriums 1876 nach preußischem Vorbild im ganzen Land aufgestellt als Erleichterung bei Einberufungen zum Militär. Von den Etterstöcken aus der Produktion der königlichen Hüttenwerke Wasseraalfingen sind insgesamt noch wenige Beispiele erhalten. Er hat nicht nur orts-, sondern auch militärgeschichtliche Bedeutung.

Die folgenden erhaltenswerten Gebäude sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte in Enzklösterle. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen, noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architekturen sollten sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Dabei sollte bedacht werden, dass sich die charakteristische Gestalt solcher Bauten nicht allein auf ihre Kubatur reduzieren lässt. Vielmehr tragen gerade die wahrnehmbaren Materialitäten sowie die baulichen Details zum Erscheinungsbild bei und verdienen daher besonderes Augenmerk.

Die Bewahrung dieser als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung von Enzklosterle. Sie sind daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.

Freudenstädter Straße 1:	Wohn- und Geschäftshaus, um 1900
Friedenstraße 18:	Wohnhaus, wohl 1. Hälfte 20. Jh.
Friedenstraße 21:	Gasthof / Herberge, 19. / 20. Jh.
Hirschtalstraße 3:	Wohl ehem. Mühle, 19. Jh.
Kirchweg 3:	Gasthof / Herberge, um 1900
Wildbader Straße 1:	Gasthof / Herberge, 2. H. 19. Jh.
Wildbader Straße 4/1:	Trafoturm, wohl 1950er Jahre.

Der **denkmalpflegerische Werteplan** fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen:



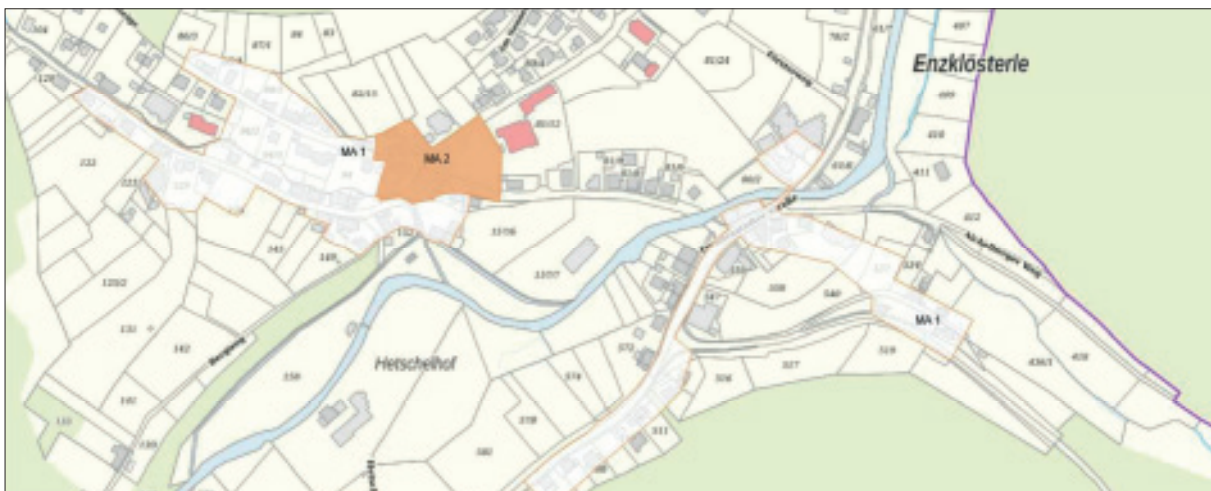
Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „[...] die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „[...] die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen von Enzklosterle erhalten bleiben.

Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale und Prüffälle nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Bei diesen Gebäuden sind ggf. weitergehende Untersuchungen – Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. – für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich.

Archäologische Denkmalpflege

Innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. in seinem unmittelbaren Umfeld sind folgende denkmalrelevante Objekte bekannt:

- MA 1, Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Enzklosterle“, ADAB-Id. 99500599 , Prüffall
- MA 2, Mittelalterliches Kloster mit Kapelle St. Maria, Johannes, Peter und Paul und spätmittelalterlicher bis neuzeitlicher Meierhof, ADAB-Id. 99500847, KD §2 DSchG



Die Erhaltung von Kulturdenkmälern liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, diesem Erhaltungsinteresse im Rahmen der weiteren Planungen Rechnung zu tragen. Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalfächen bauliche Bodeneingriffe (Neubaumaßnahmen, Erdaushub, etc.) erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.

Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Neubau-maßnahmen oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Wir bitten um frühzeitige weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden.

Für die außerhalb der Denkmal- und Prüffallflächen gelegenen Bereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG.

RP FREIBURG LANDESFORSTVERWALTUNG VOM 09.07.2026

Im Geltungsbereich der Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklosterle“ in Enzklosterle liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen (z. B. Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) ist in den zur Verfügung gestellten Unterlagen ebenfalls nicht erkennbar. Insofern sind forstrechtliche/-fachliche Belange von der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme nicht berührt. Einzig der Campingplatz grenzt an Waldflächen an. Hier sind jedoch keine Veränderungen am Bestand ersichtlich. Wir weisen vorsorglich für zukünftige Veränderungen darauf hin, dass gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude einen Abstand von mindestens 30 m zu Waldflächen einhalten müssen.

Im weiteren Verfahren ist eine Beteiligung der Forstverwaltung nur erforderlich, wenn eventuelle Planänderungen in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können (z. B. Waldabstand, externe Ausgleichsmaßnahmen im Wald).

RP KARLSRUHE RAUMORDNUNG, BAURECHT UND DENKMALSCHUTZ VOM 13.07.2026

Keine Anregungen oder Bedenken.

ZWECKVERBAND SCHWARZWALDWASSERVERSORGUNG VOM 01.07.2026

Keine Anregungen oder Bedenken.

LANDRATSAMT LANDKREIS CALW VOM 14.07.2026

Energie

Bei der Überplanung der Fläche sollte darauf geachtet werden, dass die Flächen für eine Nutzung solarer Energien geeignet sind. Dies kann durch eine intelligente städtebauliche Organisation, die z. B. Schattenbildung vermeidet ohne eine verträgliche Dichte zu vernachlässigen, verstärkt werden. Wir regen weiter an, durch geeignete Festsetzungen bei der Ausführung der Vorhaben einen guten Standard der Energieeffizienz zu erzielen und regenerative Energien soweit wie möglich zu erschließen.

Städtebau

Die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im Ortskern von Enzklosterle wird begrüßt. Die im Entwicklungskonzept dargestellten Ziele und Schwerpunkte erachten wir für richtig.

Falls bei privaten Um- und Neubaumaßnahmen in Bereichen, die gem. § 34 BauGB zu beurteilen sind, das Sanierungsziel nicht erreicht werden kann, sollte unterstützend eine Bauleitplanung durchgeführt werden.

Wir regen für alle möglichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet an, die Entsiegelungsmöglichkeiten zu prüfen. Sind weiterhin alle asphaltierten Flächen erforderlich? Kann teilentsiegelt werden oder sind auch wasserdurchlässige Beläge ausreichend.

Die Bündelung verschiedener Funktionen im Bereich der Gemeindehalle wird unterstützt.

Neben den dargestellten Stellen, die Erlebbarkeit der großen Enz zu verbessern, sollte bei allen Maßnahmen die Erlebbarkeit der Gewässer, auch des Mühlkanals geprüft werden. Ggfs. sind weitere Anlagen mit Wasser zur Kühlung im öffentlichen Bereich möglich: Trinkwasserbrunnen?

Im Bereich des Kurparks sind ausreichende Wegeverbindungen angelegt. Auch bei der Aufwertung des Straßenraumes an der Friedensstraße sollte insbesondere an Fußgänger und Radfahrer gedacht werden.

Wünschenswert wären Infrastrukturen für Radfahrer und Ladestationen.

Umwelt- und Arbeitsschutz

Vor Baumaßnahmen an den Straßen sollte vorab die Kanalisation überprüft werden und gegebenenfalls sanieren. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind uns aktuell aus dem Sanierungsgebiet keine Konflikte zwischen Gewerbe, Gastronomie, Tourismus und Wohnen bekannt. Konkrete erforderliche Schutzmaßnahmen gegen Lärm, Gerüche oder sonstige Immissionen können daher zum jetzigen Zeitpunkt mit den vorliegenden Informationen von unserer Seite nicht benannt werden.

Grundsätzlich sollte beim Vorhandensein von größeren Betrieben bzw. gastronomischen oder touristischen Einrichtungen mit entsprechendem Lärmpotential auf die Immissionsrichtwerte und Beurteilungsgrundlagen nach TA Lärm zurückgegriffen werden. Um Konfliktsituationen zwischen Wohnen- Gewerbe- Handel- Handwerk auszuschließen sind die notwendigen Abstände einzuhalten oder entsprechende sonstige Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung sind als Grundlage für die Lärmbeurteilung der Umgebungsbebauung entlang von Hauptverkehrsstraßen (Bundes-, Landes-, Gemeindestraßen) die Ausführungen der DIN 18005-1 (Juli 2002) „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Dort sind im Abschnitt 5.2.2 entsprechende Abstände zu Verkehrswegen aufgeführt, die zur Einhaltung der Beurteilungspegel im Nachzeitraum etwa eingehalten werden müssen.

Im Plangebiet befinden sich auf den Flurstücken 567/2, 567/3, 564, 564/3, 564/4 & 80/3 drei im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandorte. Zwei der Standorte sind mit „A – ausscheiden, archivieren“, einer mit „B – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ bewertet.

Für die Neuerschließung des Camping-Platzes von Süden mittels einer Brücke ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Ob für das Vorhaben „Verbesserung der Erlebbarkeit der Oberen Enz“ ein Wasserrechtsverfahren notwendig sein wird, ist im Vorfeld des Vorhabens zu prüfen.

Die Untere Wasserbehörde ist bei beiden Vorhaben rechtzeitig zu beteiligen.

Es wird empfohlen, die Hochwassergefahrenkarten in der Karte „Neuordnungskonzept“ nachrichtlich darzustellen.

Naturschutz

Für die geplante städtebauliche Erneuerung der Ortsmitte von Enzklosterle wurde für vorbereitende Untersuchungen zunächst eine Abgrenzung festgelegt.

Teile des Sanierungsgebiets liegen im FFH-Gebiet „Kaltenbronner Enzhöhen“.

Wird im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen in das o.g. FFH-Gebiet eingegriffen oder finden diese in räumlicher Nähe statt, so ist eine FFH-Vorprüfung, bzw. Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, um zu ermitteln, ob das FFH-Gebiet bzgl. seiner Schutz- und Erhaltungsziele erheblich beeinträchtigt wird, bzw. ob sich das Vorhaben auf FFH-Lebensstätten oder FFH-Arten negativ auswirkt.

Wir weisen bereits für die Voruntersuchung auf die bei der Bauleitplanung bzw. bei Bauvorhaben zwingend zu berücksichtigenden und abzuarbeitenden Belange des Artenschutzes hin (insbesondere im Fall des Hetschelhofes). Dazu zählt bspw. die Erhaltung von Lebensstätten (§ 37 BNatSchG), bzw. die Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 39, sowie § 44 BNatSchG.

Die Voruntersuchung bietet die Chance, frühzeitig artenschutzrelevante Sachverhalte zu ermitteln und geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzubereiten bzw. durchzuführen, sodass das Risiko etwaiger zeitlicher Verzögerungen aufgrund zusätzlicher Untersuchungen und ggf. notwendiger Umplanungen im Zuge der Planrealisierung stark verringert werden kann.

Vor diesem Hintergrund ergeben folgende konkrete Empfehlungen und Hinweise:

- Potentielle Lebensräume sowie deren Habitatpotential bzw. –qualität v. a. für artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen sind zu untersuchen (z. B. Vögel, Fledermäuse und Reptilien, je nach betroffenem Lebensraum auch Amphibien und Insekten). Bei der späteren Modernisierung älteren Baubestands ist darauf zu achten, dass potentielle Fledermausquartiere, Nistgelegenheiten (z. B. Schwalbennester) oder Reptilienhabitate (Trockenmauern) und Ähnliches zu schützen sind oder für entsprechenden Ersatz gesorgt werden muss.
- Auch Baum- und Strauchbestände sind auf das Vorhandensein von Brut- und Nistquartieren, insbesondere bruttaugliche Höhlen (z. B. für Vögel, Insekten) zu überprüfen. Möglicherweise empfehlen sich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.

Weiter sind auch alle (innerörtlich) vorkommende, naturschutzrechtliche Schutzobjekte zu berücksichtigen, bspw. Naturdenkmale oder gesetzlich geschützte Biotope (z. B. Magere Flachlandmähwiesen, etc.).

Eine Übersicht der genannten Schutzobjekte kann über den digitalen Kartendienst der LUBW UDO eingesehen werden Umwelt-Daten und-Karten Online (UDO).

Unmittelbar am Rand des Planungsgebiets im NO befindet sich das Naturdenkmal „Douglasie im Kurpark von Enzklösterle“. Der Boden unter diesem Baum ist infolge der rundherum verlaufenden Wegführung stark verdichtet. Es wird vorgeschlagen das Flst. 81/15 in die Voruntersuchung mit einzubeziehen und unter dem Punkt „Entwicklung von Freiräumen (gestalterische Aufwertung ... Vernetzung Kurpark mit Enz...)“ hier eine bessere Lösung zu erarbeiten (Veränderung der Wegführung).

Straßenbau

Im Bereich der geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme verläuft die L 351 (Freudenstädter Straße bzw. Wildbader Straße).

Die Landesstraße ist verkehrsgerecht ausgebaut und Änderungen derzeit nicht geplant.

Sollten im Rahmen des Vorhabens Änderungen an der Straße einschließlich der Randbereiche geplant oder notwendig werden, so sind frühzeitig die Abteilung 4 Mobilität, Verkehr, Straßen des Regierungspräsidiums Karlsruhe und die Abteilung Straßenbau und Straßenverkehr des Landratsamtes Calw zu beteiligen.

Brand- und Katastrophenschutz

Bei der Umsetzung des Sanierungsgebiets sollte auf eine ausreichende Löschwasserversorgung im Gebiet geachtet werden. Grundlage hierfür sind § 15 Abs. 8 LBO, § 3 Abs. 3 Feuerwehrgesetz sowie das Arbeitsblatt DVGW W405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

Um wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten durchführen zu können, benötigt die Feuerwehr

zudem dementsprechende Zugänge, sowie Bewegungs- und Aufstellflächen für Fahrzeuge und Geräte. Aus brandschutztechnischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass für das Untersuchungsgebiet kein Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr innerhalb von 10 Minuten zur Verfügung steht.

NETZPLANUNG INFRASTRUKTUR NETZREGION OBERSCHWARZWALD (NETZE BW) VOM 09.07.2026

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungskabel der Netze BW GmbH. Bei der weiteren Planung und Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass deren Bestand, Betrieb und Unterhaltung nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere sind die erforderlichen Schutzabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten sowie mögliche Auswirkungen durch bauliche Maßnahmen, Geländeveränderungen oder Bepflanzungen zu berücksichtigen.

Sofern für die weitere Planung aktuelle Bestandsunterlagen benötigt werden, können diese über die Online-Leitungsauskunft der Netze BW unter www.netze-bw.de/leitungsauskunft oder per E-Mail an leitungsauskunft-mitte@netze-bw.de angefordert werden.

Vor dem Abbruch bestehender Gebäude sind vorhandene Hausanschlüsse ordnungsgemäß vom Versorgungsnetz zu trennen.

In Abhängigkeit vom Umfang der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen und der gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Straßenraums im Kreuzungsbereich Hirschtalerstraße/Kirschweg besteht seitens der Netze BW Interesse, Mittelspannungs- und ein Niederspannungskabel mitzuverlegen.

Daher bitten wir Sie uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.

STADTWERKE ALTENSTEIG VOM 16.06.2026

Keine Anregungen oder Bedänken.

VODAFONE GMBH VOM 13.07.2026

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

REGIONALVERBAND REGION NORDSCHWARZWALD VOM 09.07.2026

Die mit dem Neuordnungskonzept verfolgten Ziele werden ausdrücklich unterstützt. Für die bislang unbebauten Bereiche ist im Regionalplan überwiegend ein Vorbehaltsgebiet Mindestflur festgelegt. Diese Gebiete sollen gemäß PS 3.3.3 G (4), Regionalplan 2015 von einer Bebauung freigehalten werden. Da das Neuordnungskonzept dort die Entwicklung von Freiräumen und die Wiederbelebung eines Campingplatzes vorsieht, besteht aus unserer Sicht kein Widerspruch zu der regionalplanerischen Festlegung. Es werden keine Bedenken vorgetragen.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH VOM 07.08.2026

Erneute Beteiligung, wenn Straßenbaumaßnahmen im Planbereich ausgeführt werden sollen.

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT FREUDENSTADT VOM 16.06.2026

Keine Anregungen oder Bedenken.

GEMEINDE EGENHAUSEN VOM 12.06.2026

Keine Anregungen oder Bedenken.

Hinweis:

Die Übersicht der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange enthält teilweise verkürzte Zusammenfassungen. Es ist daher unerlässlich, bei Bedarf bzw. bei Betroffenheit der jeweiligen Behörde oder Organisation die Originalfassung der Stellungnahme zu verwenden.

5 Sanierungskonzeption mit Kosten und Finanzierungsübersicht

Mit dem Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe wurde die Gemeinde Enzklosterle – Ortskern Enzklosterle - mit einem Förderrahmen in Höhe von 1.166.667,- Euro in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen. Für die Verwendung der entsprechenden Finanzhilfen des Landes in Höhe von 700.000,- Euro entsprechend den Vorgaben der StBauFR wurde ein Bewilligungszeitraum vom 01.01.2026 bis zum 30.04.2035 gewährt.

Im Hinblick auf eine zielgerichtete und nachhaltige Verwendung dieser Mittel hat die Gemeinde Enzklosterle bereits im Zuge der Antragsstellung ein auf die Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Mängel und Missstände ausgerichtetes Maßnahmenkonzept aufgestellt, das sich sowohl aus kommunalen als auch aus privaten Maßnahmen zusammensetzt.

Aus den vorbereitenden Arbeiten zur Antragsstellung und den Ergebnissen der VU lassen sich folgende Hauptziele ableiten:

> SCHAFFUNG UND MODERNISIERUNG VON GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

- *Entwicklung eines zentralen Gemeinbedarfsstandortes*
- *Sanierung und Erweiterung der Gemeindehalle*
- *Angliederung Rathaus*

> SCHAFFUNG UND ERTÜCHTIGUNG ÖFFENTLICHER AUFENTHALTSBEREICHE

- *Qualifizierung des Vorfeldes der zentralen Gemeinbedarfseinrichtung*
- *Schaffung freiraumplanerische Adressbildung*
- *Aufwertung Kurpark*
- *Erlebbarmachung Gewässer*

> MODERNISIERUNG UND WOHNRAUMSCHAFFUNG

- *Energetische Sanierung und Modernisierung von öffentlichen und privaten Gebäuden*
- *Leerstandsbehebung und Nachnutzung der ehemaligen Beherbergungsbetriebe*
Schaffung von verschiedenen Wohnraumangeboten, Mietwohnraum und kleinere Wohneinheiten

> SICHERUNG WERTVOLLER BAUSUBSTANZ

- *Modernisierung und Erhalt der denkmalgeschützten und ortsbildprägenden Gebäude*

> BEITRAG ZUM KLIMASCHUTZ

- *Schaffung von Retentionsräumen an der oberen Enz zur Stärkung der Biodiversität*
- *Schaffung von durchgrünten Aufenthaltsbereichen zur Verbesserung des Kleinklimas*
- *Entsiegelung von Flächen im öffentlichen und privaten Bereich*
- *Einsparung von Co₂ und Primärenergie durch energetische Sanierungen*

Insgesamt bildet das zur Erreichung dieser Ziele aufgestellte Maßnahmenkonzept nach Überzeugung der Gemeinde Enzklösterle eine wirkungsvolle Mischung aus baulichen, städtebaulichen und gestalterischen Komponenten, deren Umsetzung eine nachhaltige Stabilisierung des Sanierungsgebietes und Stärkung der Wohnqualität für die Bürger schafft.

Die im Rahmen der Antragsstellung bereits sehr detailliert und differenziert ausgearbeitete und um die Ergebnisse der Voruntersuchung ergänzte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) zur Umsetzung der skizzierten Sanierungsziele ist im Anschluss nochmals angefügt.

Die Ansätze für die Durchführung privater Modernisierungsmaßnahmen wurden entsprechend der Ergebnisse der Eigentümerbefragung und unter Zugrundelegung der in Kapitel 7 vorgeschlagenen Fördermodalitäten aktualisiert.

KOSTEN UND FINANZIERÜBERSICHT

Maßnahmenbeschreibung	in T€	Gesamt- kosten in T€
ISEK und Vorbereitende Untersuchungen - Erarbeitung eines gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) gemäß Programmausschreibung; Honorar gemäß Angebot und Beauftragung - Vorbereitende Untersuchungen Durchführung der Verfahren gemäß § 137 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen) und § 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger), Auswertung der für das Untersuchungsgebiet maßgeblichen Strukturdaten, Erarbeitung der für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erforderlichen Grundlagen etc.; Pauschale gemäß Erfahrungswerten	 15 15	 30
Weitere Vorbereitung allgemeine fortlaufende städtebauliche Planung und Beratung während der Durchführungsphase, z. B. gestalterische/städtebauliche Beratungen und Stellungnahmen zu Einzelvorhaben; Testentwürfe für einzelne Modernisierungs- und Neubauvorhaben sowie für die Entwicklung von Neuordnungsquartieren und die Nutzung vorhandener Flächenpotentiale; Kosten für Gutachten und weitere städtebauliche Wettbewerbe, sowie für die weitere Öffentlichkeitsarbeit; vorläufiger pauschaler Ansatz	 50	 50
Grunderwerb - Grunderwerb Hetschelhof, Teilfläche Flurstück 584. Pauschaler Kostenansatz 3.877 m² mit 130 €/m² Bodenrichtwert. Pauschaler Ansatz für unbebaute Flächen mit 11.748 m² mit 15 €/m² - Grunderwerb ehem. Hotel Waldhorn-Post. Pauschaler Kostenansatz 8574 m² mit 110 €/m² Bodenrichtwert. Grunderwerb Flurstück 61/6. Neugestaltung Parkierung. Pauschaler Kostenansatz 1276 m² mit 110 €/m² Bodenrichtwert. Grunderwerb Flurstücke 154 und 81/22, ehem. Gashaus Krone Pauschaler Flächenansatz 797 m² mit 110 €/m² Bodenrichtwert. - Grunderwerb Flurstück 80/2. Neugestaltung Parkierung und Schaffung Eingangssituation zum Kurpark Pauschaler Flächenansatz 1281 m² mit 110 €/m² Bodenrichtwert.	 680 943 140 88 141	 1.992

Maßnahmenbeschreibung	in T€	Gesamtkosten in T€
Ordnungsmaßnahmen		1.988
- Erschließung/Verbesserung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität von öffentlichen Straßen-, Platz- und Freiflächen Abbruch der nicht mehr sanierungswürdigen Gebäude Hetschelhof. Vorläufiger pauschaler Ansatz 200 TSD Euro. Abbruch der nicht mehr sanierungswürdigen Gebäudeteile Waldhorn-Post. Vorläufiger pauschaler Ansatz 200 TSD Euro. Neugestaltung der Vorfeldes der Gemeindehalle. Entsiegelung der Fläche. Schaffung von beschatteten Aufenthaltsflächen. Ordnung und Neugestaltung der Parkierung. Aufgrund fehlender Kostenermittlung wird die für öffentliche Freiflächen in der StBauFR Ziffer 9.5.2.4 festgelegten Förderobergrenze in Höhe von 250 €/m² (einschließlich Unterbau, Kosten der Entwässerung, Beleuchtung, Möblierung, Begrünung und Baunebenkosten) und einer zu gestaltenden Fläche im Umfang von ca. 3.152 m² angenommen. Qualifizierung der Fußwegeverbindungen im Kurpark. Anschluss des Kurparks an die Freudenstädter Straße mit Ausbildung einer Eingangssituation. Schaffung einer Zugänglichkeit an die Enz mit Aufenthaltsbereichen. Vorläufiger pauschaler Ansatz. Private Ordnungsmaßnahmen. Vorläufiger pauschaler Ansatz. Neugestaltung und Aufwertung wesentlicher Teilbereiche der im Maßnahmenkonzept dargestellten öffentlicher Straßen- und Freiflächen. Vorläufiger pauschaler Ansatz.	200 200 788 200 100 500	

Maßnahmenbeschreibung	in T€	Gesamt- kosten in T€
Baumaßnahmen <i>- Private Baumaßnahmen</i> Vorläufig veranschlagter Zuschuss für die Durchführung mittlerer und umfassender Erneuerungsmaßnahmen im Bestand bzw. für die Umnutzung und den Ausbau nicht mehr funktionsgerechter Bausubstanz bei einer angenommenen Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer von 11 Maßnahmen und einem veranschlagten durchschnittlichen Zuschuss in Höhe von 30.000 € <i>- Öffentliche Baumaßnahmen</i> Energetische Sanierung und Modernisierung der Gemeindehalle mit barrierefreier Erschließung. Qualifizierung der Einrichtung für den geforderten Katastrophenschutz. Untergeordnete Erweiterung zur Angliederung der Verwaltung und Verlagerung der Touristeninformation. Zuwendungsfähige Kosten gemäß StBauFR Ziffer 10.3 unter Zugrundelegung von vorläufig veranschlagten aner kennungsähigen Herstellungskosten in Höhe von 5.500.000 € und einer Förderquote von 60 %.	330 3.300	3.630
Vergütung Sanierungsträger pauschaler Ansatz nach Erfahrungswerten		150
Gesamtsumme zuwendungsfähiger Kosten		7.840
Einnahmen		
Erlös/Wertansatz Verkauf Teilflächen Hetschelhof, ehem. Hotel Waldhorn-Post und ehem. Gasthof Krone.	1.600	
Gesamtsumme Einnahmen		1.600
Saldo Ausgaben / Einnahmen		6.240

6 Fortschreibung und Weiterentwicklung der Sanierungskonzeption

Mit Beschluss bzw. Bekanntmachung und Rechtswirksamkeit der Sanierungssatzung schafft die Gemeinde Enzklosterle nicht nur die förderrechtlichen Voraussetzungen für die richtlinienkonforme Verwendung der bewilligten Finanzhilfen, sie kann – sofern nicht per Satzung ausgeschlossen – ab diesem Zeitpunkt auch auf das wirkungsvolle sanierungsrechtliche Instrumentarium gemäß § 144 BauGB und auf das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB zurückgreifen.

Die Ausübung dieser Rechte ist jedoch keineswegs ein Selbstläufer, sondern an die Voraussetzung geknüpft, dass sie im öffentlichen Interesse stattfindet und dieses Interesse auch hinreichend planerisch aufbereitet und dokumentiert und im Gemeinderat erörtert wurde – sprich: es muss für diese möglichen Brennpunkte ein hinreichend konkretes, vom Gemeinderat beschlossenes Sanierungs-, Neuordnungs- oder Entwicklungskonzept mit einer klaren, unmissverständlichen und ausreichend begründeten Zielvorgabe und einer stichhaltigen Begründung vorliegen.

Gegenwärtig stellt das im Zuge der Antragstellung erarbeitete ISEK – insbesondere die bereits sehr weitgehende planerischen Aufbereitung der verschiedenen Maßnahmenswerpunkte – eine hinreichende planerische Rückfallebene dar, es ist aber zu bedenken, dass die Anforderungen an das Maß der Konkretisierung mit zunehmender Durchführungszeit der Sanierung wachsen.

Darüber hinaus ist die Gemeinde Enzklosterle gut beraten, auf der Basis der seitherigen Planungen Gebäude zu identifizieren, an deren Erhalt und Erneuerung ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Dies ist erforderlich, um im Verkaufsfall gegebenenfalls gemäß § 145 Absatz 4 BauGB eine Genehmigung unter Auflagen erteilen zu können, sollte aber aus Gründen der Glaubwürdigkeit und Nachvollziehbarkeit selbstverständlich nicht flächendeckend und inflationär geschehen. Hinsichtlich der betroffenen Gebäude wird empfohlen das besondere öffentliche Interesse an diesen in einem gesonderten Gemeinderatsbeschluss festzulegen und ausreichend zu begründen.

Auch im Hinblick auf die Regelung der Ziffer 10.3 Absatz 2 StBauFR, die den Kommunen für eigene Grundstücke erhöhte zuwendungsfähige Kosten in Höhe von 25 % der Herstellungskosten für Gebäude zubilligt, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, sollten die vorhandenen Planungen und Konzepte konkretisiert werden.

Zwar wird hier seitens des Ministeriums kein Anlass für die Festlegung starrer Kriterien gesehen, um den Spielraum für die Kommunen zu erhalten, gleichwohl soll in der Begründung der Kommunen dargelegt werden, warum es sich vor dem Hintergrund des Ortsbilds bzw. des historisch gewachsenen Ortsgrundrisses und im Sinne der besonderen Identifikation der Bürgerschaft mit dem Objekt um ein dauerhaft erhaltenswertes Gebäude handelt.

Wohl betont das Ministerium, dass es nicht abschließend der Kommune überlassen bleiben soll, diese Einschätzung vorzunehmen, dennoch stellen auch hier die kommunalen Planungen und Konzepte sowie die Ergebnisse aus dem Bürgerbeteiligungsprozess wichtige Beurteilungsgrundlagen für die Anerkennung der Begründung dar!

Im Zusammenhang mit der Durchführung von privaten Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen stellen Gestaltungsrichtlinien und Gestaltungssatzungen wertvolle planerische Instrumente zur Betreuung und Entwicklung von Sanierungsvorhaben dar. Häufig erstrecken sich Sanierungsgebiete über historisch und gestalterisch wertvolle Ortslagen. Diese Bereiche verfügen in der Regel über eine harmonische und geschlossene Erscheinung, die darauf beruht, dass die Gebäude trotz individueller Merkmale grundsätzlich gemeinsamen Gestaltungsprinzipien folgen.

Die Attraktivität dieser Lagen verursacht oft einen starken Veränderungs- und Erweiterungsdruck im baulichen Bestand. Teilweise führen baulichen Veränderungen zu negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. Im Rahmen der Sanierung rufen diese Entwicklungen einen hohen betreuenden Aufwand hervor. So kann eine Gebäudesanierung bautechnisch adäquat ausgeführt und dennoch abträglich für das Ortsbild sein, wenn die baulichen Veränderungen die prägenden Gestaltungsprinzipien ignorieren. In der Praxis fehlt häufig ein auf den Ort abgestimmter gestalterischer Rahmen zur Begleitung der Sanierungsmaßnahmen, weshalb von der Gemeinde Enzklosterle, vom Ortsplaner oder vom Sanierungsberater erkannte städtebauliche / gestalterische Fehlentwicklungen in der Regel im Zuge von Einzelfallentscheidungen korrigiert werden müssen – was nicht selten zu endlosen Disputen mit den betroffenen Eigentümern führt.

An diesem Punkt setzen Gestaltungsrichtlinien und Gestaltungssatzungen an. Ziel ist es, die ortsspezifischen Gestaltungsmerkmale basierend auf dem historisch gewachsenen Ortsbild aufzugreifen und in geordneter Weise weiterzuentwickeln. Die Planungsinstrumente sollen dazu beitragen, die Identität des Ortes zu bewahren und gleichzeitig im gegebenen Rahmen Spielraum für individuelle Gestaltungswünsche und vielfältige Nutzungsbedürfnisse bieten.

Als ergänzende Instrumente zur Stadterneuerung ermöglichen Gestaltungsrichtlinien und Gestaltungssatzungen die städtebauliche Einflussnahme auf die künftige Gestaltung des Ortsbilds. Wesentlich ist hierbei ein verlässlicher Rahmen, der die geplanten Einzelvorhaben in einen gesamtörtlichen Kontext einordnet. Die Instrumente bilden dabei einerseits eine Hilfestellung für die Beurteilung von Bauvorhaben seitens der Verwaltung und andererseits eine Anregung bzw. Entwurfsmaßgabe für die Antragsstellenden. Gestaltungsrichtlinien und Gestaltungssatzungen dienen beide einer objekt- und umgebungsbezogene ästhetische Gestaltungsfunktion. Während die Richtlinien einen empfehlenden Charakter aufweisen, verfügen die Satzungen über Zulässigkeitsbestimmungen.

Für die Anwendung der Instrumente gibt es verschiedene Szenarien. Dadurch, dass sie die geplanten Einzelvorhaben in einen gesamtörtlichen Kontext einordnen, schaffen die empfehlenden Richtlinien Bewusstsein für die prägende gestalterische Identität und bilden eine wertvolle Argumentationsgrundlage in der Abstimmung von Baugesuchen. Im Rahmen des Sanierungsprogramms kann die Bewilligung von Sanierungsmitteln zudem an die Einhaltung des gestalterischen Rahmens der Richtlinien gebunden werden. Auch bilden sie eine hinreichende Grundlage für die eingangs skizzierte Ausübung der Rechte gemäß § 144 und 145 BauGB (Erteilung bzw. Versagung des sanierungsrechtlichen Einvernehmens).

Gestaltungssatzungen verfügen hingegen grundsätzlich über einen verbindlichen Charakter. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist an die Einhaltung der aufgestellten Regeln gebunden. Dabei findet die Satzung auch über die Dauer des Sanierungsprogramms hinaus Anwendung im Plangebiet

7 Grundsätze für die Durchführung privater Maßnahmen

Die Rahmenbedingungen und grundlegenden Voraussetzungen für die Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen werden durch die „Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien – StBauFR)“ und die diesbezüglichen Kommentare und Förderentscheidungen der Bewilligungsbehörden vorgegeben und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- *Mit dem Eigentümer ist grundsätzlich ein sogenanntes „Modernisierungspaket“ zu vereinbaren, welches darauf abzielt, umfassend alle wesentlichen Mängel und Missstände des Gebäudes zu beseitigen und den Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig zu erhöhen.*
In begründeten Einzelfällen können auch sogenannte Restmodernisierungen in die Förderung einbezogen werden – beispielsweise dann, wenn der Eigentümer bereits vor Beginn der Förderung in eigener Regie und ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln grundlegende Mängel und Missstände behoben hat und somit nur noch im Hinblick auf einzelne Gewerke Handlungsbedarf besteht.
Nicht in Betracht kommt dagegen die Förderung von Teil- und Einfachmodernisierungen.
- *Turnusmäßige Renovierungen und Instandhaltungen unterliegen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und obliegen somit grundsätzlich dem Eigentümer*
- *Mit Blick auf die Wahrung und Verbesserung der gestalterischen Leitidee des Ortsbildes ist den qualitativen, gestalterischen und städtebaulichen Aspekten in hinreichender Weise Rechnung zu tragen.*
Liegt ein städtebauliches Konzept und eine Gestaltungsrichtlinie vor werden Förderungen nur gewährt, wenn die vorgesehenen Maßnahmen den Vorgaben der beiden genannten Entwicklungsgrundlagen entsprechen.

Die Konformität konkret geplanter Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen mit den Förderrichtlinien wird auf Nachfrage des jeweiligen Eigentümer im Rahmen eines Vororttermins durch die Landsiedlung Baden-Württemberg in Abstimmung mit der Gemeinde Enzklösterle getroffen.

Die Landsiedlung bereitet auf Basis der Abstimmungsergebnisse auch die zwischen Eigentümer und der Gemeinde Enzklösterle zu schließende Modernisierungsvereinbarung bzw. Vereinbarung über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet vor.

Die Förderung der Erneuerung von Gebäuden erfolgt prinzipiell in Form eines verlorenen Zuschusses von bis zu 35% (Obergrenze gemäß StBauFR) der anererkennungsfähigen Herstellungskosten. Die genauen Konditionen sind – üblicherweise im Zusammenhang mit dem Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes – gesondert vom Gemeinderat festzulegen.

Es wird vorgeschlagen, folgende wesentliche Elemente zu berücksichtigen:

- Eine Obergrenze für die anerkannten Herstellungskosten von 400.000 Euro
- Eine degressive Staffelung der Zuschüsse

als Erneuerungsaufwand anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote
bis 100.000 €	20 %
von 100.000 € bis 200.000 €	25 %
über 200.000 € bis 400.000 €	10 %

- Eine Bagatellgrenze zum grundsätzlichen Ausschluss von Maßnahmen mit zu geringem Wirkungsgrad.
Keine Förderung von Maßnahmen, deren anerkennungsfähige Herstellungskosten unter 20.000 Euro liegen.

Die Förderung privater Grundstücksneuordnungen sollte nur dann in Betracht kommen, wenn eine Nutzung der neugeordneten Flächen gemäß den Entwicklungszielen und Neuordnungsvorstellungen der Gemeinde Enzklösterle stattfindet.

In Falle einer Wiederbebauung entsprechend den städtebaulichen und gestalterischen Maßgaben der Gemeinde Enzklösterle wird vorgeschlagen eine Entschädigung im Umfang von 80 % der durch Rechnungsvorlage nachzuweisenden Abbruchkosten bis maximal 100.000 Euro zu gewähren und auf eine Entschädigung des Gebäuderestwertes gänzlich zu verzichten.

Abweichungen sind in begründeten Fällen mittels Gemeinderatsbeschluss möglich.

8 Wahl des Sanierungsverfahrens

8.1 Einführung in die gesetzlichen Grundlagen

Mit Beschluss der Sanierungssatzung hat die Gemeinde gemäß § 142 Absatz 4 BauGB auch zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierungsdurchführung Anwendung findet. Das Baugesetzbuch unterscheidet dabei zwei unterschiedliche Alternativen:

- Das Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB, auch klassisches Verfahren genannt.
- Das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB.

Das klassische Verfahren beinhaltet mit den §§ 152 bis 156a BauGB die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnittes des besonderen Städtebaurechts. Hierin sind vor allem enthalten:

- Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung, d.h., die Verpflichtung des Eigentümers eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes, zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht.
- Die Preisprüfung bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstückes sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts, d.h., die Möglichkeit, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen auszuschließen und somit ggf. Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Wert zu erwerben.

ZUR ERLÄUTERUNG:

Gemäß § 153 Absatz 2 ist jeder im Sanierungsgebiet abgeschlossene Kaufvertrag einer Preisprüfung zu unterziehen. Bei einer Überschreitung des Verkehrswertes ist die Genehmigung des Kaufvertrages zu versagen.

Um in der Praxis bei Grundstücksverkäufen Spekulationen mit Bodenwertsteigerungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung bzw. durch ihre Vorbereitung oder Durchführung entstanden sind, zu verhindern, ist bei der Preisprüfung der sanierungsunbeeinflusste Verkehrswert zugrunde zu legen.

Die Anwendung dieser Rechtsvorschriften ist demnach in erster Linie immer dort ratsam, wo eine Gemeinde darauf angewiesen ist, beispielsweise zum Zwecke umfassender Neuordnungsmaßnahmen mehrere Grundstücke zusammenhängend zu erwerben, um diese nach Neuordnung unter entsprechenden städtebaulichen und gestalterischen Auflagen an Investoren weiterzugeben – einerseits um im Hinblick auf dieses Vorhaben eine spekulative Entwicklung der Preise und somit unnötige Mehraufwendungen zu vermeiden, andererseits um zu verhindern, dass mittels überhöhter Kaufpreisangebote seitens Dritter die benötigten Grundstücke langfristig dem Zugriff der Gemeinde entzogen und abweichend vom beabsichtigten Erneuerungskonzept genutzt werden.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 BauGB entfällt bei der Anwendung des „klassischen“ Verfahrens.

Nach § 142 Absatz 4 BauGB ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im Rahmen der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind, bzw. die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht wesentlich erschwert wird.

Im „vereinfachten“ Verfahren sind dann dementsprechend ausgeschlossen:

- Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- Die Möglichkeit der Preisprüfung, d.h. private Erwerber sind demnach beim Grundstücksverkehr nicht mehr an den Grundstückswert nach § 153 Absatz 1 BauGB gebunden.

Daher ist zu prüfen, ob in Folge der Sanierung voraussichtlich sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen entstehen werden und/oder ob diese bei Verzicht auf die Möglichkeit der Preisprüfung zu einer Erschwerung der Sanierungsdurchführung führen können.

Erfahrungsgemäß ist die Wahrscheinlichkeit einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung dann vergleichsweise groß, wenn eine Gemeinde im Rahmen der Sanierungsdurchführung folgende städtebauliche Verbesserungen anstrebt:

- Verbesserung der Lage und Struktur eines Sanierungsgebietes oder Teilgebietes, z.B. die Ausweitung eines Geschäftsbereiches auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich und/oder die Beseitigung von Nutzungskonflikten (Lagewertverbesserung)
- Verbesserung der Nutzungsstufe innerhalb eines Teilbereiches, z.B. die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache für neue gewerbliche Nutzung oder Wohnnutzung.
- Verbesserung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- Verbesserung des Erschließungszustandes, z.B. die Aufwertung des innerörtlichen Einzelhandels durch attraktive Fußgängerzonen, öffentliche Tiefgaragen etc.
- Verbesserung der Grundstückszuschnitte oder Bodenbeschaffenheit, z.B. Schaffung von erstmalig zweckmäßig bebaubaren Grundstücken durch Bodenordnung oder durch Beseitigung von Altlasten.

Für Sanierungsmaßnahmen die vor allem die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und/oder die Herstellung und Verbesserung von Erschließungsanlagen ohne durchgreifende Maßnahmen der Bodenordnung zum Ziele haben, kommt dagegen vielmehr die Anwendung des „vereinfachten“ Verfahrens in Betracht.

Bezüglich der Förderung von privaten Einzelmaßnahmen besteht zwischen den beiden Verfahrensarten kein Unterschied. Des Weiteren gelten gleichermaßen die besonderen abgaben- und steuerrechtlichen Vorschriften des BauGB bzw. der Steuergesetzgebung, insbesondere die Vergünstigungen nach den §§ 7h und 10f EStG für Modernisierungen und Instandsetzungen im Sanierungsgebiet.

Bei der Anwendung des „vereinfachten“ Verfahrens gibt es weiterhin die Entscheidungsmöglichkeit auf die Anwendung des § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) ganz oder wahlweise auf die Abschnitte 1 und 2 dieses Paragraphen zu verzichten.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung, je nach festgestellter Notwendigkeit festlegen, dass:

- § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen. Die Eintragung eines Sanierungsvermerks ist damit nicht notwendig.
- § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist. Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes unterliegt dann der gemeindlichen Genehmigung.
- weder die Verfügungssperre noch die Veränderungssperre nach § 144 BauGB Anwendung finden.

Grundsätzlich gilt, dass die Wahl zwischen den beiden oben beschriebenen Verfahrensarten nicht im Ermessen der Gemeinde liegt. Das BauGB geht vielmehr davon aus, dass auf den Einzelfall nur das eine oder das andere Verfahren passt, weshalb die Entscheidung sachgerecht und sorgfältig getroffen und begründet werden muss.

8.2 Begründung der Verfahrenswahl für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklosterle“

Mit Blick auf die letzten Absätze des vorangegangenen Kapitels wird für die Durchführung der zukünftigen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklosterle“ das „umfassende“ Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen.

Das im Zuge der Antragstellung entwickelte Sanierungs- und Maßnahmenkonzept sieht den Erwerb verschiedener Schlüsselgrundstücke durch die Gemeinde vor. Ziel ist es sicherzustellen, dass die gravierenden Leerstände behoben und die Flächen nach den Zielen der Gemeinde entwickelt werden.

Neben dem Erwerb der Grundstücke werden Ordnungsmaßnahmen durchgeführt und die Erstellung von Bebauungsplänen zur geordneten Nachverdichtung erstellt. Das wird dazu führen, dass mit großer Wahrscheinlichkeit eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung eintritt.

Dadurch entsteht die zwingende Notwendigkeit zur Einbeziehung der Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB. Damit verbunden ist eine Kaufpreisprüfung, die einen überkauften Ankauf durch die Gemeinde verhindert. Gleichzeitig sind dann Ausgleichsbeträge für die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu entrichten. Diese müssen über ein zonales Wertgutachten ermittelt werden. Es wird empfohlen dieses so zeitnah wie möglich zu erstellen.

9 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Der Beschluss der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durch den Gemeinderat und deren ortsübliche Bekanntmachung ist die formale Voraussetzung für die Förderung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung unter Einsatz der im Rahmen des Landessanierungsprogrammes bewilligten Finanzhilfen. Dabei ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Bei der Erstellung des Integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzeptes wurden diejenigen Teile des Altortes untersucht, in denen wesentliche Mängel zu erkennen waren. Daraus wurden zur Antragsstellung diejenigen Gebietsteile abgeleitet, in denen öffentliche und private Maßnahmen vorgesehen sind, oder sinnvoll erscheinen. Für dieses Gebiet wurde die VU zunächst durchgeführt.

Das angestrebte Sanierungsgebiet erstreckt sich vom Campingplatz und dem Hetschelhof im Süden über die Kreuzung Hirschtalstraße/Kirchweg, Den Bereich um die Bürgerhalle, den Kurpark bis zum Försterweg im Norden und weiterhin entlang der Wildbader Straße und Freudenstädter Straße Bis zur Einmündung der Simmersfelder Steige.

Im oben beschriebenen Gebiet liegen die bereits in den vorherigen Kapiteln beschriebenen öffentlichen Maßnahmen, die sinnvollerweise durchgeführt werden müssen, um die Sanierungsziele zu erreichen und langfristig zu sichern. Auch der wesentliche Teil an Missständen im Bereich des Privateigentums liegt innerhalb des gewählten Sanierungsgebietes.

Im Rahmen der weiteren Planungen der Gemeinde wurde die Erweiterung des Gebietes um die Bereiche der Enz, des Kanalweges und Teile des Bergweges angeregt. Gleiches gilt für den Bauhof, der als Insel Teil des Sanierungsgebietes werden soll. Diese Teilbereiche sollten im Rahmen des Satzungsbeschlusses aufgenommen werden.

10 Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

Gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) erstrecken sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf mögliche nachteilige Auswirkungen, die sich aus der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar betroffenen Personen ergeben können. Dabei sind insbesondere die persönlichen Lebensumstände sowie mögliche wirtschaftliche und soziale Folgen für Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter, Gewerbetreibende und sonstige Nutzungsberechtigte zu berücksichtigen.

Ziel der Sozialplanung ist es, frühzeitig zu erkennen, ob und in welchem Umfang einzelne Personen oder Betriebe durch Sanierungsmaßnahmen belastet werden könnten. Dies betrifft beispielsweise Einschränkungen während der Bauzeit, notwendige Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen, Veränderungen der Wohn- oder Geschäftssituation, einen möglichen Umzug oder die Aufgabe bzw. Verlagerung bestehender Nutzungen. Die Untersuchung dient damit nicht nur der allgemeinen Vorbereitung der Sanierung, sondern auch dazu, die sozialen Belange der Betroffenen angemessen in die weitere Planung einzubeziehen.

Die vorbereitenden Untersuchungen bilden zugleich die Grundlage für einen gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplan im Sinne des § 180 BauGB. Die Gemeinde soll auf dieser Grundlage frühzeitig Vorstellungen darüber entwickeln, mit welchen Maßnahmen mögliche Nachteile vermieden, verringert oder ausgeglichen werden können. Hierzu gehören insbesondere eine rechtzeitige Information der Betroffenen, persönliche Gespräche sowie die Prüfung von individuellen Unterstützungsangeboten.

Ein wesentlicher Grundsatz der Sozialplanung besteht darin, Belastungen möglichst gar nicht erst entstehen zu lassen. Deshalb sollen Sanierungsmaßnahmen so geplant und durchgeführt werden, dass Eingriffe in bestehende Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse auf das notwendige Maß beschränkt bleiben. Soweit Beeinträchtigungen nicht vollständig vermieden werden können, ist zu prüfen, wie diese durch organisatorische, finanzielle oder sonstige geeignete Maßnahmen gemildert werden können.

Die Gemeinde wird die von einer Maßnahme möglicherweise Betroffenen möglichst frühzeitig über die beabsichtigten Planungen, deren voraussichtlichen Ablauf und mögliche Auswirkungen informieren. Betroffene Personen sollen Gelegenheit erhalten, ihre persönliche Situation, ihre Anliegen und ihre besonderen Bedürfnisse darzustellen. Dies ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn aufgrund von Alter, gesundheitlichen Einschränkungen, familiären Verpflichtungen, geringem Einkommen oder einer besonderen betrieblichen Situation eine erhöhte Belastung entstehen könnte.

Kann eine betroffene Person Empfehlungen oder Hilfsangebote zur Vermeidung von Nachteilen nicht oder nur eingeschränkt in Anspruch nehmen, ist dies bei der weiteren Prüfung zu berücksichtigen. Die Gemeinde wird dann im Rahmen ihrer rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten prüfen, ob andere geeignete Maßnahmen in Betracht kommen. Dabei ist stets der Einzelfall maßgeblich. Eine pauschale Lösung kann den unterschiedlichen persönlichen, sozialen und wirtschaftlichen Verhältnissen der Betroffenen häufig nicht gerecht werden.

Nach § 180 Abs. 2 BauGB sind die Ergebnisse der Erörterungen und Prüfungen nach § 180 Abs. 1 BauGB sowie die voraussichtlich in Betracht kommenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Umsetzung schriftlich darzustellen. Diese Darstellung erfolgt im Sozialplan. Der Sozialplan dient damit als Grundlage für die transparente Behandlung sozialer Fragen, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Sanierung auftreten können.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können mögliche Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur anhand der allgemein erkennbaren Planungsabsichten und Sanierungsziele beurteilt werden. Konkrete Betroffenheiten einzelner Personen oder Betriebe werden sich in vielen Fällen erst im weiteren Planungs- und Umsetzungsverlauf ergeben. Deshalb ist die Sozialplanung als fortlaufender Prozess zu verstehen. Sie ist regelmäßig daraufhin zu überprüfen, ob sich neue Erkenntnisse, veränderte Rahmenbedingungen oder konkrete Einzelfälle ergeben, die eine weitergehende Prüfung oder Unterstützung erforderlich machen.

Sobald im Verlauf der weiteren Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung nachteilige Auswirkungen für einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter oder Gewerbetreibende erkennbar werden, sind die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den jeweiligen Einzelfall anzuwenden. Dabei sollen die persönlichen Interessen der Betroffenen sorgfältig berücksichtigt werden. Ziel ist es, eine Lösung zu finden, die sowohl die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ermöglicht als auch die Belastungen für die betroffenen Personen so gering wie möglich hält.

Das Baugesetzbuch sieht zur Umsetzung von Sanierungs- und Bebauungsplanzielen verschiedene Instrumente vor. Hierzu können beispielsweise Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebote sowie unter bestimmten Voraussetzungen auch weitergehende Maßnahmen gehören. Nach derzeitigem Stand erscheint es jedoch nicht erforderlich und angesichts der möglichen Belastungen für die Betroffenen auch nicht angezeigt, im Sanierungsgebiet von solchen hoheitlichen Maßnahmen Gebrauch zu machen. Vorrang soll vielmehr die freiwillige Mitwirkung der Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter sowie Gewerbetreibenden haben.

Freiwillige und einvernehmliche Lösungen bieten in der Regel die besten Voraussetzungen für eine sozialverträgliche Sanierungsdurchführung. Sie ermöglichen es, die örtlichen Besonderheiten sowie die individuellen Wünsche und Bedürfnisse der Betroffenen angemessen zu berücksichtigen. Zwangsmaßnahmen sollen daher, soweit rechtlich und tatsächlich möglich, vermieden werden. Sollte sich im Einzelfall dennoch zeigen, dass weitergehende Maßnahmen erforderlich werden könnten, ist zuvor sorgfältig zu prüfen, ob mildere und für die Betroffenen schonendere Alternativen zur Verfügung stehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Aufwertung des Straßenraums sowie zur Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes beziehen sich im Wesentlichen auf öffentliche Flächen. Dazu können insbesondere Maßnahmen zur Gestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen und Grünbereichen sowie Verbesserungen der Aufenthaltsqualität und der Verkehrssicherheit gehören. Da diese Maßnahmen überwiegend im öffentlichen Raum stattfinden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne der Sozialplanung für die Bewohnerinnen und Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten.

Ungeachtet dessen können während der Bauausführung zeitlich begrenzte Einschränkungen auftreten. Dazu zählen etwa Behinderungen durch Baustellenverkehr, eingeschränkte Erreichbarkeit von Grundstücken oder Gewerbebetrieben, Lärm, Staub sowie vorübergehende Änderungen bei Parkmöglichkeiten, Fuß- und Radwegeverbindungen oder Anlieferungen. Solche Belastungen sollen durch eine frühzeitige Bauablaufplanung, eine verständliche Information der Anliegerinnen und Anlieger sowie eine möglichst abschnittsweise Durchführung der Arbeiten auf ein vertretbares Maß reduziert werden. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die sichere Zugänglichkeit von Wohnungen, Geschäften, Arztpraxen, sozialen Einrichtungen und sonstigen wichtigen Einrichtungen zu legen.

Bei Gebäuden in Privateigentum können sich aus freiwillig durchgeführten Erneuerungs-, Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen Auswirkungen für die Eigentümerinnen und Eigentümer ergeben. Soweit ungenutzte Nebengebäude zurückgebaut oder Gebäude an den tatsächlichen Bedarf angepasst werden sollen, können sich daraus sowohl Chancen zur Verbesserung der Grundstücksnutzung als auch finanzielle Belastungen ergeben. In geeigneten Fällen kann geprüft werden, ob Fördermöglichkeiten, Entschädigungsleistungen oder sonstige Unterstützungsangebote zur Verfügung stehen. Dadurch sollen wirtschaftliche Nachteile soweit wie möglich verringert und zugleich Anreize für eine nachhaltige Aufwertung des Grundstücks geschaffen werden.

Da Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach der derzeitigen Zielsetzung nicht vorgesehen sind, ist davon auszugehen, dass sich aus Sanierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden grundsätzlich keine unmittelbaren sozialen Härten für die Eigentümerinnen und Eigentümer ergeben. Maßnahmen an privaten Grundstücken sollen vielmehr auf freiwilliger Grundlage, nach vorheriger Beratung und unter Berücksichtigung der jeweiligen wirtschaftlichen Möglichkeiten umgesetzt werden. Dies schließt nicht aus, dass im Einzelfall Beratungsbedarf entstehen kann, etwa zu Fördervoraussetzungen, zur baulichen Umsetzung oder zu möglichen Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse.

Sollten Mieterinnen und Mieter infolge von Modernisierungsmaßnahmen ihre Wohnung vorübergehend oder dauerhaft verlassen müssen, ist eine frühzeitige und individuelle Klärung erforderlich. Vorrangig ist zu prüfen, ob eine Rückkehr in die modernisierte Wohnung ermöglicht werden kann oder ob eine geeignete Zwischenunterbringung zur Verfügung steht. Falls ein dauerhafter Wohnungswechsel notwendig wird, soll die Suche nach angemessenem Ersatzwohnraum unterstützt werden. Dabei sind insbesondere Haushaltsgröße, Barrierefreiheit, persönliche Bindungen im Wohnumfeld, Schul- und Arbeitswege sowie besondere soziale oder gesundheitliche Bedürfnisse zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung oder Milderung sozialer Härten können – abhängig von der jeweiligen persönlichen Situation und den rechtlichen Voraussetzungen – verschiedene Unterstützungsmaßnahmen in Betracht kommen. Dazu können beispielsweise Hilfen bei der Wohnungssuche, die Vermittlung einer Zwischenunterbringung, Unterstützung bei der Organisation des Umzugs, Zuschüsse zu umzugsbedingten Kosten oder die Übernahme angemessener Mehrkosten gehören. Welche Maßnahme im Einzelfall geeignet und möglich ist, muss in persönlichen Gesprächen geklärt werden. Ein Anspruch auf bestimmte Leistungen kann hieraus nicht allgemein abgeleitet werden; maßgeblich sind die jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen und die konkrete Einzelfallprüfung.

Auch bei der sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbebetrieben ist sorgfältig darauf zu achten, dass betroffene Unternehmen durch die Maßnahme nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder in ihrer Existenz gefährdet werden. Gewerbebetriebe sind häufig auf eine gute Sichtbarkeit, die Erreichbarkeit für Kundinnen und Kunden, funktionierende Anlieferungsmöglichkeiten sowie die Nähe zu ihrem bisherigen Standort angewiesen. Eingriffe in diese Rahmenbedingungen können erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen haben und bedürfen daher einer frühzeitigen Abstimmung.

Soweit die Verlagerung eines Gewerbebetriebes notwendig werden sollte, sind geeignete Möglichkeiten zur Abfederung der damit verbundenen Belastungen zu prüfen. In Betracht kommen insbesondere die Unterstützung bei der Suche nach einem Ersatzstandort, die Berücksichtigung besonderer betrieblicher Anforderungen sowie – soweit rechtlich zulässig und im Einzelfall geboten – Hilfen bei Betriebsverlagerungskosten, Umzugskosten, sonstigen Vermögensnachteilen oder vorübergehenden Betriebsausfällen. Ziel ist es, die Fortführung der betroffenen Betriebe möglichst zu sichern und negative Folgen für die örtliche Versorgungsstruktur sowie für Arbeitsplätze zu vermeiden.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im weiteren Verlauf der Sanierungsdurchführung Einzelfälle ergeben, die derzeit noch nicht vorhersehbar sind. Treten solche Fälle auf, sind sie zeitnah zu prüfen und im Rahmen eines Sozialplans oder durch sonstige geeignete Vereinbarungen zu behandeln. Dabei sollen die Betroffenen in die Lösungsfindung einbezogen werden. Eine offene, nachvollziehbare und frühzeitige Kommunikation ist wesentliche Voraussetzung dafür, Konflikte zu vermeiden und tragfähige Lösungen zu erreichen.

Sind bei der konkreten Durchführung Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, Mieterinnen und Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird unter Berücksichtigung der jeweiligen rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste und zugleich umsetzbare Lösung angestrebt. Die Umsetzung soll grundsätzlich auf freiwilliger und einvernehmlicher Basis erfolgen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Sanierung nicht nur städtebauliche Verbesserungen bewirkt, sondern auch sozial verträglich gestaltet wird.

11 Praxistipps für den reibungslosen Ablauf der Sanierungsdurchführung

Die Landsiedlung versteht sich in ihrer Eigenschaft als Sanierungsberater als „Kümmerer“, der sich nicht nur als reiner Geschäftsbesorger sieht, sondern auch selbst Verantwortung für den reibungslosen Ablauf der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme übernimmt.

Dieses Selbstverständnis ist nur umsetzbar, wenn auch die Gemeinde eine Reihe grundlegender Voraussetzungen erfüllt bzw. Aufgaben übernimmt, die nachfolgend zusammenfassend genannt werden:

- Zeitnahe Zurverfügungstellung aller relevanten Daten, Unterlagen und Informationen über Planungen, Aufträge und Vergaben.
- Umgehende Weiterleitung aller Mitteilungen, Bescheide und Erlasse der Bewilligungsbehörden (Regierungspräsidium, Wirtschaftsministerium) sowie aller eigenen Bekanntmachungen und Veröffentlichungen (z. B. VU- und Satzungsbeschluss).
- Zeitnahe Weiterleitung von Veröffentlichungen und Presseartikeln jeglicher Art zu Baufortschritten und Verfahren zur Bürgerbeteiligung.
- Gewissenhafte Überwachung aller sanierungsbedingten Kosten und Einnahmen und zeitnahe und kontinuierliche Weiterleitung der entsprechenden Belege (i.d.R. Rechnungen mit Auszahlungsanordnungen) an den Sanierungsberater.
- Bei allen sanierungsbedingten Grunderwerben und Grundstücksveräußerungen: Vorlage des Kaufvertrages und eines zeitnahen Wertgutachtens.
- Separate Beauftragung von Testentwürfen und Gestaltungsvarianten für die Neugestaltung öffentlicher Straßen und Freiflächen.
- Pflege einer offensiven Öffentlichkeitsarbeit (kontinuierliche Berichterstattung über die Aufgaben, Ziele und Erfolge der städtebaulichen Erneuerung, „Werbung“ für besonders gelungene Projekte, Auslobung eines Sanierungspreises für private Eigentümer etc.); regelmäßige Teilnahme am Tag der Städtebauförderung.
- Regelmäßiger Austausch mit den Bewilligungsbehörden unter anderem auch im Rahmen von gemeinsamen Ortsterminen zur Präsentation erreichter Ziele und zur Erläuterung weiterer Aufgabenstellungen.

ANLAGEN – VOLLSTÄNDIGE STELLUNGNAHME

Landesamt für Denkmalpflege vom 06.07.2026

RP Freiburg Landesforstverwaltung vom 09.07.2026

RP Karlsruhe Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz vom 13.07.2026

Zweckverband Schwarzwaldwasserversorgung vom 01.07.2026

Landratsamt Landkreis Calw vom 14.07.2026

Netzplanung Infrastruktur Netzregion Oberschwarzwald (Netze BW) vom
09.07.2026

Stadtwerke Altensteig vom 16.06.2026

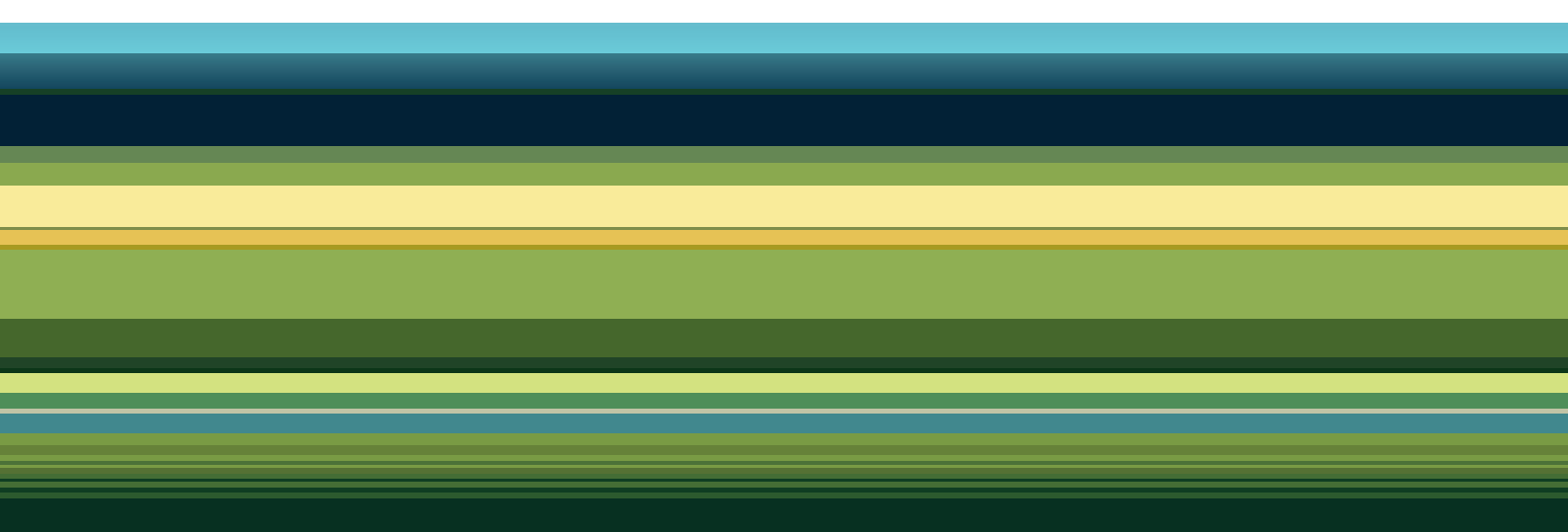
Vodafone GmbH vom 13.07.2026

Regionalverband Region Nordschwarzwald vom 09.07.2026

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 07.08.2026

Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt 16.06.2026

Gemeinde Egenhausen vom 12.06.2026



Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Postfach 102961
70025 Stuttgart

Landesamt für Denkmalpflege

Name: Fabian Just
Telefon: 0721 926-4809
E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de
Geschäftszeichen: RPS83-1-255-22/313/3
(bei Antwort bitte angeben)
Datum: 06.07.2026

Gmde. Enzklösterle, Lkr. Calw

**Hier: Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklösterle“,
Durchführung Vorbereitender Untersuchungen, Anhörung Träger öffent-
licher Belange gemäß § 139 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege Baden-Württemberg (LAD) als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum o. g. genannten Untersuchungsbereich in Enzklösterle.

Das geplante Sanierungsgebiet „Ortsmitte Enzklösterle“ reich von der Freudenstädter Straße im Osten bis zum Kirchweg im Westen, vom Försterweg im Norden bis zum Hetschelhofweg im Süden und umfasst damit wesentliche Teile des historischen Ortskerns von Enzklösterle.

Die heutige Siedlung Enzklösterle geht wohl zurück auf eine klösterliche Gründung im 12. Jahrhundert. Aufgrund der eher abgelegenen Lage im oberen Enztal hat sich der Ort bis heute seinen wenig verdichteten, dörflichen Charakter erhalten. Wie in vielen Schwarzwälder Gemeinden, spielte auch in Enzklösterle über Jahrhunderte der Holzeinschlag eine bedeutende wirtschaftliche Rolle. Im 19. Jahrhundert etablierte sich Enzklösterle dann mit dem Aufkommen des breiten Schwarzwaldtourismus als ein überregional bekannter Erholungs- und Urlaubsort. In der Folge entstanden mehrere Beherbergungsbetriebe, die teils noch heute ortsbildprägend in Erscheinung treten.

Der vormoderne Baubestand wurde mitunter bereits im ausgehenden 19. Jahrhundert, vornehmlich aber in den Jahrzehnten nach dem Zweiten Weltkrieg, zumeist erkennbar überformt. Die nun bevorstehende städtebauliche Erneuerungsmaßnahme bietet daher die einmalige Gelegenheit, den mittlerweile fragmentierten Ortskern von Enzklösterle in seinem überlieferten Altbestand nachhaltig zu sichern sowie bestandsgerecht fortzuschreiben, um damit die noch spürbare historische Identität von Enzklösterle auch für nachkommende Generationen zu bewahren.

Die untenstehende Auflistung enthält die bisher erfassten Bau- und Kunstdenkmale (§ 2 DSchG). Weitere erhaltenswerte historische Gebäude sind weiter unten in einer darauffolgenden Auflistung aufgeführt. Die Listen sind alphabetisch sortiert. Im anschließenden denkmalpflegerischen Werteplan sind die Objekte entsprechend gekennzeichnet und grafisch zusammengefasst.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende **Kulturdenkmal der Bau- und Kunstdenkmalpflege (sog. Baudenkmale)**:



Hetschelhofweg 1 (§ 2 DSchG):

Ehemaliger Hetschelhof, bestehend aus: Wohnteil des 18. Jahrhunderts, in einer Überformung um 1900; Saalbau von 1933; Wirtshausgarten von 1926/30 mit Brunnen, der aus der Klosterquelle gespeist wird.

Der Hetschelhof liegt in einem Wiesengelände rechts der Großen Enz. Er gehörte ursprünglich zu dem aus dem Enzklösterle entstandenen Lehenshof, dem Enzhof oder der sogenannten Enzmeierei. Ein Pächter des Enzhofs gründete um 1547 den Hetschelhof auf der rechten Enzseite. Er wurde etwa zur gleichen Zeit wie der Enzhof Mitte des 18. Jahrhunderts von der Herrschaft verkauft und aufgeteilt. Das alte, um 1900 überformte Hofgebäude sowie der Saalanbau mit Bühne, nach Entwürfen des bekannten Wildbader Architekten Ernst Hutzenlaub von 1933 errichtet und schließlich der 1926 angelegte, von einer Hecke umgrenzte Wirtshausgarten mit geschwungenen Wegen und einem Brunnen, sind wichtige Dokumente des Gasthauswesens und Fremdenverkehrs im Nordschwarzwald. Das Gasthaus war lange Zeit Mittelpunkt des sozialen Lebens in Enztal und Enzklösterle, aus dem um 1930 errichteten Brunnen wurde das Wasser aus der Klosterquelle bei der früheren Enzmeierei gefördert

und in Flaschen verkauft. In der Überformung der Zeit um 1900 mit Anbau von 1933 und Wirtshausgarten dokumentiert der Hetschelhof anschaulich den Wandel von vorwiegend landwirtschaftlicher zu touristischer Nutzung im oberen Enztal. Er ist Dokument der Sozialgeschichte als zentraler Treffpunkt der Gemeindebevölkerung. Der Saalanbau ist in der Werkgeschichte des Wildbader Architekten Ernst Hutzenlaub ein authentisches Werk.



Kirchweg 22 (§ 2 DSchG):

Gefallenendenkmal des Ersten Weltkriegs.

Das Denkmal mit den festgehaltenen Namen der Gefallenen ist ein in Form und Symbolik zeittypisches Zeugnis der Erinnerungskultur und zeichnet einen wichtigen Abschnitt in der Geschichte Enzklösterles nach.



gegenüber **Wildbader Straße 1/1 (§ 2 DSchG):**

Ortstafel, Schild aus Gusseisen an schwarz-rot gebändertem Eisenpfosten, bezeichnet: "Oberamt Neuenbürg / Pfarrdorf Enzklösterle. / I. Bataillon Calw. / (...)", errichtet auf ministeriale Anordnung von 1876.

Etterstöcke mit Ortsnamen und militärischer Zuordnung wurden auf Erlass des württembergischen Innenministeriums 1876 nach preußischem Vorbild im ganzen Land aufgestellt als Erleichterung bei Einberufungen zum Militär. Von den Etterstöcken aus der Produktion der königlichen Hüttenwerke Wasseralfingen sind insgesamt noch wenige Beispiele erhalten. Er hat nicht nur orts-, sondern auch militärgeschichtliche Bedeutung.

Die folgenden **erhaltenswerten Gebäude** sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte in Enzklösterle. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen, noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architekturen sollten sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Dabei sollte bedacht werden, dass sich die charakteristische Gestalt solcher Bauten nicht allein auf ihre Kubatur reduzieren lässt. Vielmehr tragen gerade die wahrnehmbaren Materialitäten sowie die baulichen Details zum Erscheinungsbild bei und verdienen daher besonderes Augenmerk.

Die Bewahrung dieser als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung von Enzklösterle. Sie sind daher aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung.



Freudenstädter Straße 1:

Wohn- und Geschäftshaus, um 1900.

Der Bau ist trotz der jüngeren Veränderungen im Erdgeschoss ein anschauliches Beispiel historistischer Architektur im regionalen Duktus, verweist ferner auf den strukturellen Aufschwung im Ortskern von Enzklösterle um die vorletzte Jahrhundertwende und ist daher für die Orts(bau)geschichte von Bedeutung.



Friedenstraße 18:

Wohnhaus, wohl 1. Hälfte 20. Jh.

Das gut erhaltene Gebäude ist ein anschauliches Beispiel örtlicher Heimatschutzarchitektur und aus ortsbaugeschichtlichen Gründen sowie für das Ortsbild erhaltenswert.



Friedenstraße 21:

Gasthof / Herberge, 19. / 20. Jh.

Der stattliche Bau verweist in anschaulicher Weise auf das aufblühende Gastgewerbe in Enzklösterle im ausgehenden 19. und beginnenden 20. Jahrhundert, zeugt damit erkennbar von der Bedeutung Enzklösterles als Erholungs- und Urlaubsort in dieser Zeit und ist daher für die Ortsbaugeschichte sowie das Ortsbild erhaltenswert.



Hirschtalstraße 3:

Wohl ehem. Mühle, 19. Jh.

Das anschaulich überlieferte Gebäude verweist exemplarisch auf die regional geprägte Bauweise im 19. Jahrhundert, zeugt ferner – als wohl einstiger Mühlenbau – vom wirtschaftlichen Gepräge im vormodernen Enzklösterle und ist daher für die Orts(bau)geschichte von Bedeutung.



Kirchweg 3:

Gasthof / Herberge, um 1900.

Das repräsentative Gebäude im regionalen Heimatstil ist ein gut überliefertes Beispiel eines historischen Beherbergungsbetriebs in Enzklösterle um die vorletzte Jahrhundertwende und ist daher aus ortsgeschichtlichen Gründen sowie als Ortsbildprägender Bau erhaltenswert.



Wildbader Straße 1:

Gasthof / Herberge, 2. H. 19. Jh.

Der markante Bau in historistischer Fachwerkbauweise zeugt anschaulich vom einst für Enzklösterle bedeutenden Gastgewerbe im ausgehenden 19. Jahrhundert, verweist damit gleichermaßen auf den (gast)wirtschaftlichen sowie baulichen Aufschwung in dieser Zeit und ist daher für die Ortsgeschichte sowie für das alte Ortsbild von Bedeutung.

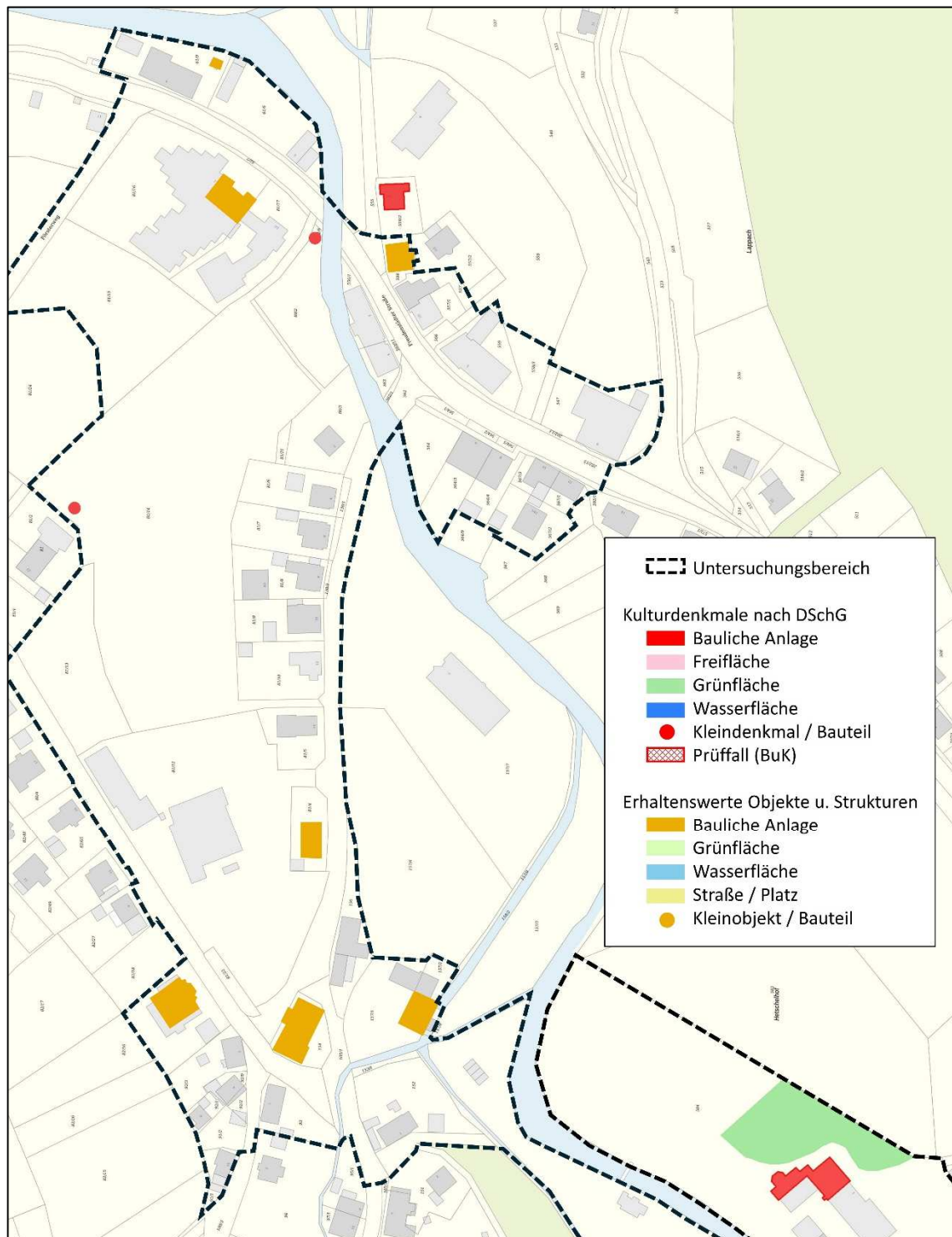


Wildbader Straße 4/1:

Trafoturm, wohl 1950er Jahre.

Der gut erhaltene Turmbau in konservativer Bauform verweist anschaulich auf den Ausbau der technischen Infrastruktur im dörflich geprägten Enzklösterle des 20. Jahrhundert und ist darum für die Ortsgeschichte von Bedeutung.

Der **denkmalpflegerische Werteplan** fasst die o.g. Objekte nochmals zusammen:



Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf § 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „[...] die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ und „[...] die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung“ bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen. Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen von Enzklösterle erhalten bleiben.

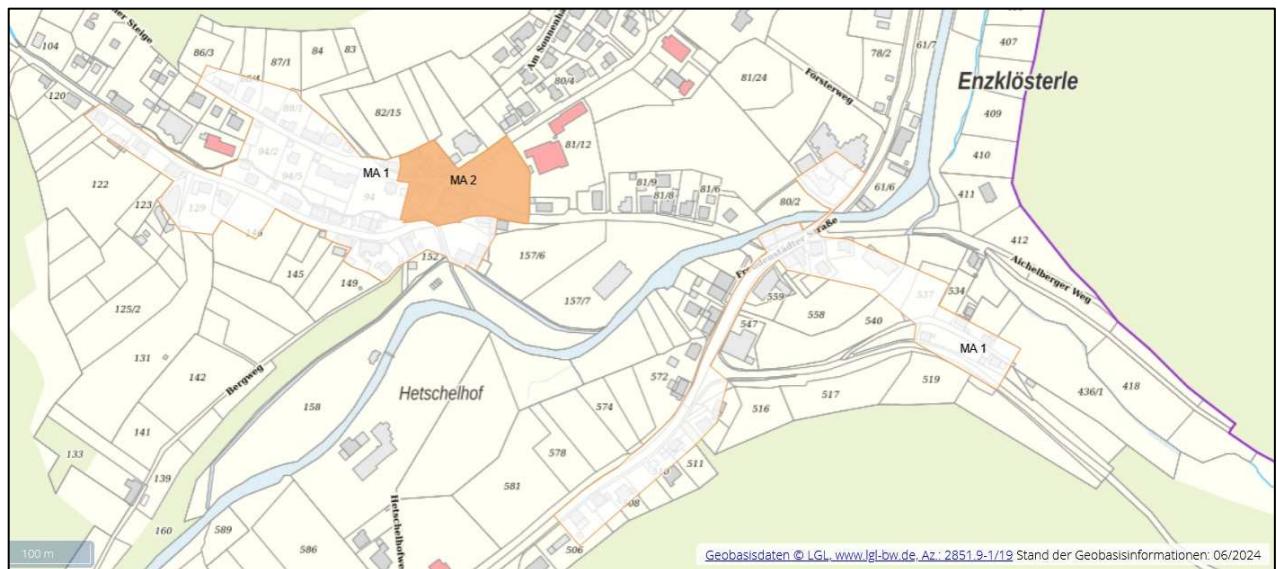
Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale und Prüffälle nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Bei diesen Gebäuden sind ggf. weitergehende Untersuchungen – Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o. a. – für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzeptes erforderlich.

Archäologische Denkmalpflege

Innerhalb des Untersuchungsraumes bzw. in seinem unmittelbaren Umfeld sind folgende denkmalrelevante Objekte bekannt:

- MA 1, Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Enzklösterle“, ADAB-Id. 99500599, Prüffall
- MA 2, Mittelalterliches Kloster mit Kapelle St. Maria, Johannes, Peter und Paul und spätmittelalterlicher bis neuzeitlicher Meierhof, ADAB-Id. 99500847, KD §2 DSchG

Wir verweisen auf die folgende Kartierung:



Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, diesem Erhaltungsinteresse im Rahmen der weiteren Planungen Rechnung zu tragen.

Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen bauliche Bodeneingriffe (Neubaumaßnahmen, Erdaushub, etc.) erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.

Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Neubaumaßnahmen oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Wir bitten um frühzeitige weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden.

Für die außerhalb der Denkmal- und Prüffallflächen gelegenen Bereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich informiert werden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: ToeB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de

Mit freundlichen Grüßen

Fabian Just

(Städtebauliche Denkmalpflege)

Susanne Reiter

(Archäologische Denkmalpflege)

Nachrichtlich:

UDB im LRA Calw (Lena.Sehmsdorf@kreis-calw.de)

RPK, Referat 22 (Karin.Bauer@rpk.bwl.de)

Datenschutzhinweise

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten, welche die Regierungspräsidien Baden-Württemberg verarbeiten, erhalten Sie im Internet unter:

<https://rp.baden-wuerttemberg.de/datenschutzerklaerungen-der-regierungspraesidien-b-w/>

oder postalisch auf Anfrage.

Overhoff, Heike

Von: Vollmar, Kristin (RPF) <Kristin.Vollmar@rpf.bwl.de>
Gesendet: Donnerstag, 9. Juli 2026 11:53
An: Kunstmann, Rudolf
Cc: Scheufler, Thomas (RPF)
Betreff: AW: Anhörung Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklösterle“ in Enzklösterle

Sehr geehrter Herr Kunstmann,

im Geltungsbereich der Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklösterle“ in Enzklösterle liegt kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG. Eine indirekte Betroffenheit von Waldflächen (z. B. Waldabstand, Ausgleichsmaßnahmen) ist in den zur Verfügung gestellten Unterlagen ebenfalls nicht erkennbar. Insofern sind forstrechtliche/-fachliche Belange von der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme nicht berührt. Einzig der Campingplatz grenzt an Waldflächen an. Hier sind jedoch keine Veränderungen am Bestand ersichtlich. Wir weisen vorsorglich für zukünftige Veränderungen darauf hin, dass gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO bauliche Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude einen Abstand von mindestens 30 m zu Waldflächen einhalten müssen.

Im weiteren Verfahren ist eine Beteiligung der Forstverwaltung nur erforderlich, wenn eventuelle Planänderungen in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können (z. B. Waldabstand, externe Ausgleichsmaßnahmen im Wald).

Mit freundlichen Grüßen

Kristin Vollmar



Baden-Württemberg
Regierungspräsidium
Freiburg

Kristin Vollmar

Regierungspräsidium Freiburg
Landesforstverwaltung Baden-Württemberg
Referat 83 | Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion
Bertoldstraße 43
79098 Freiburg

Telefon: (+49) 761-208-1407
E-Mail: kristin.vollmar@rpf.bwl.de
Internet: www.rp-freiburg.de

Das Regierungspräsidium Freiburg
in den sozialen Netzwerken:
[Facebook](#) | [Instagram](#) | [X](#)

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten erhalten Sie [auf unserer Internetseite](#) oder postalisch auf Anfrage.

Von: Fechler, Andrea (RPF) <Andrea.Fechler@rpf.bwl.de> **Im Auftrag von** Referat 83 (RPF)
Gesendet: Donnerstag, 11. Juni 2026 16:59
An: Vollmar, Kristin (RPF) <Kristin.Vollmar@rpf.bwl.de>
Cc: Scheufler, Thomas (RPF) <Thomas.Scheufler@rpf.bwl.de>
Betreff: WG: Anhörung Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklosterle“ in Enzklosterle

Im Auftrag von Ref.-PF 83

Zur Kenntnisnahme.

Gruß
Andrea

Von: Haag, Annalena (RPF) <Annalena.Haag@rpf.bwl.de> **Im Auftrag von** Abteilung 8 (RPF) - Kopfstelle LVN
Gesendet: Donnerstag, 11. Juni 2026 15:15
An: Referat 83 (RPF) <referat83@rpf.bwl.de>
Betreff: WG: Anhörung Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklosterle“ in Enzklosterle

Von: Kunstmann, Rudolf <Rudolf.Kunstmann@landsiedlung.de>
Gesendet: Donnerstag, 11. Juni 2026 15:14
An: Kunstmann, Rudolf <Rudolf.Kunstmann@landsiedlung.de>
Betreff: EXTERN: Anhörung Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklosterle“ in Enzklosterle

Phishing-Gefahr: Vorsicht bei Links und Anhängen in externen E-Mails!

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie im Auftrag der Gemeinde Enzklosterle unser Schreiben zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 1 BauGB sowie den dazugehörigen Lageplan und das vorläufige Maßnahmen- bzw. Neuordnungskonzept für das geplante Sanierungsgebiet.

Bitte beachten Sie, dass ein Versand per Post nicht erfolgt.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Rudolf Kunstmann
Projektleiter
Kommunale Dienstleistungen

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Postfach 10 29 61, 70025 Stuttgart
Telefon 0711 6677-3911
rudolf.kunstmann@landsiedlung.de
<http://www.landsiedlung.de>

Overhoff, Heike

Von: Winter, Julia (RPK) <Julia.Winter@rpk.bwl.de>
Gesendet: Montag, 13. Juli 2026 14:48
An: Kunstmann, Rudolf
Cc: Sekretariat Regionalverband; 25 Weßling, Dorothea
Betreff: VU Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Ortsmitte Enzklosterle - Anhörung gem. §139 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Verfahren. Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Freundliche Grüße

Julia Winter



**Baden-Württemberg
Regierungspräsidium
Karlsruhe**

Julia Winter

Regierungspräsidium Karlsruhe
Referat 21 | Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz
76247 Karlsruhe

Telefon: (+49) 721- 926-8831
E-Mail: Julia.Winter@rpk.bwl.de
Internet: <https://www.rp-karlsruhe.de>

Datenschutzhinweise

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten, welche die Regierungspräsidien Baden-Württemberg verarbeiten, finden Sie im Internet unter:
<https://rp.baden-wuerttemberg.de/datenschutz>

Die Datenschutzerklärungen zu den einzelnen Verwaltungsleistungen finden Sie unter:
<https://rp.baden-wuerttemberg.de/datenschutzerklaerungen-der-regierungspraesidien-b-w/>

oder auf Anfrage.

+++ Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser E-Mail erforderlich ist +++

Overhoff, Heike

Von: technik@schwarzwaldwasser.de
Gesendet: Mittwoch, 1. Juli 2026 07:37
An: Kunstmann, Rudolf
Cc: info@schwarzwaldwasser.de
Betreff: WG: Anhörung Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Ortsmitte Enzklosterle" in Enzklosterle
Anlagen: VU_Enzklosterle Neuordnungskonzept.pdf; VU_Enzklosterle Abgrenzung.pdf; VU-TÖB_Enzklosterle Anschreiben.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Information zu o.g. Angelegenheit danken wir.

Belange des Zweckverbandes Schwarzwaldwasserversorgung sind durch diese nicht tangiert. Deshalb haben wir keine Anregung oder Stellungnahme vorzubringen.

Wir wünschen eine reibungslose Weiterführung und verbleiben mit

freundlichen Grüßen

Martin Krauth
Technischer Betrieb

Zweckverband Schwarzwaldwasserversorgung
Kurhausdamm 2-4
75378 Bad Liebenzell

Mail: technik@schwarzwaldwasser.de

Betriebsstelle
Wasserwerk Kleinenztal
Kleinenzhof an der B294
75323 Bad Wildbad

Tel: 07081 / 9396-12
Mobil: 0174 / 2078018
Fax: 07081 / 9396-20

Homepage: www.schwarzwaldwasser.de

Von: Kunstmann, Rudolf <Rudolf.Kunstmann@landsiedlung.de>

Gesendet: Donnerstag, 11. Juni 2026 15:14

An: Kunstmann, Rudolf <Rudolf.Kunstmann@landsiedlung.de>

Betreff: Anhörung Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklosterle" in Enzklosterle

Landratsamt Calw, Postfach 1263, 75363 Calw

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Herrn Rudolf Kunstmann

rudolf.kunstmann@landsiedlung.de

LANDRATSAMT

Bauordnung

Frau König
Zimmer A 216
Tel. 07051-160 610
Fax 07051-795 378
Anka.Koenig@kreis-calw.de

Unser Zeichen **20260427**
(Bitte bei Antwort angeben)
Ihr Zeichen kun

14.07.2026

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklösterle“ in der Gemeinde Enzklösterle

Durchführung Vorbereitender Untersuchungen

Anhörung Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren.

Folgende Anregungen aus den Fachabteilungen des Landratsamtes geben wir Ihnen zur Kenntnis.

1) Anregungen

1.1 Energie

Bei der Überplanung der Fläche sollte darauf geachtet werden, dass die Flächen für eine Nutzung solarer Energien geeignet sind. Dies kann durch eine intelligente städtebauliche Organisation, die z. B. Schattenbildung vermeidet ohne eine verträgliche Dichte zu vernachlässigen, verstärkt werden. Wir regen weiter an, durch geeignete Festsetzungen bei der Ausführung der Vorhaben einen guten Standard der Energieeffizienz zu erzielen und regenerative Energien soweit wie möglich zu erschließen.

1.2 Städtebau

Die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im Ortskern von Enzklosterle wird begrüßt. Die im Entwicklungskonzept dargestellten Ziele und Schwerpunkte erachten wir für richtig.

Falls bei privaten Um- und Neubaumaßnahmen in Bereichen, die gem. § 34 BauGB zu beurteilen sind, das Sanierungsziel nicht erreicht werden kann, sollte unterstützend eine Bauleitplanung durchgeführt werden.

Wir regen für alle möglichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet an, die Entsiegelungsmöglichkeiten zu prüfen. Sind weiterhin alle asphaltierten Flächen erforderlich? Kann teilsiegelt werden oder sind auch wasserdurchlässige Beläge ausreichend.

Die Bündelung verschiedener Funktionen im Bereich der Gemeindehalle wird unterstützt.

Neben den dargestellten Stellen, die Erlebbarkeit der großen Enz zu verbessern, sollte bei allen Maßnahmen die Erlebbarkeit der Gewässer, auch des Mühlkanals geprüft werden. Ggfs. sind weitere Anlagen mit Wasser zur Kühlung im öffentlichen Bereich möglich: Trinkwasserbrunnen?

Im Bereich des Kurparks sind ausreichende Wegeverbindungen angelegt. Auch bei der Aufwertung des Straßenraumes an der Friedensstraße sollte insbesondere an Fußgänger und Radfahrer gedacht werden.

Wünschenswert wären Infrastrukturen für Radfahrer und Ladestationen.

1.3 Umwelt- und Arbeitsschutz

Vor Baumaßnahmen an den Straßen sollte vorab die Kanalisation überprüft werden und gegebenenfalls sanieren.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind uns aktuell aus dem Sanierungsgebiet keine Konflikte zwischen Gewerbe, Gastronomie, Tourismus und Wohnen bekannt. Konkrete erforderliche Schutzmaßnahmen gegen Lärm, Gerüche oder sonstige Immissionen können daher zum jetzigen Zeitpunkt mit den vorliegenden Informationen von unserer Seite nicht benannt werden. Grundsätzlich sollte beim Vorhandensein von größeren Betrieben bzw. gastronomischen oder touristischen Einrichtungen mit entsprechendem Lärmpotential auf die Immissionsrichtwerte und Beurteilungsgrundlagen nach TA Lärm zurückgegriffen werden. Um Konfliktsituationen zwischen Wohnen - Gewerbe - Handel - Handwerk auszuschließen sind die notwendigen Abstände einzuhalten oder entsprechende sonstige Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung sind als Grundlage für die Lärmbeurteilung der Umgebungsbebauung entlang von Hauptverkehrsstraßen (Bundes-, Landes-, Gemeindestraßen) die Ausführungen der DIN 18005-1 (Juli 2002) „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Dort sind im Abschnitt 5.2.2 entsprechende Abstände zu Verkehrswegen aufgeführt, die zur Einhaltung der Beurteilungspegel im Nachzeitraum etwa eingehalten werden müssen.

Im Plangebiet befinden sich auf den Flurstücken 567/2, 567/3, 564, 564/3, 564/4 & 80/3 drei im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandorte. Zwei der Standorte sind mit

„A – ausscheiden, archivieren“, einer mit „B – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ bewertet.

Für die Neuerschließung des Camping-Platzes von Süden mittels einer Brücke ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Ob für das Vorhaben „Verbesserung der Erlebbarkeit der Oberen Enz“ ein Wasserrechtsverfahren notwendig sein wird, ist im Vorfeld des Vorhabens zu prüfen.

Die Untere Wasserbehörde ist bei beiden Vorhaben rechtzeitig zu beteiligen.

Es wird empfohlen, die Hochwassergefahrenkarten in der Karte „Neuordnungskonzept“ nachrichtlich darzustellen.

1.4 Naturschutz

Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Für die geplante städtebauliche Erneuerung der Ortsmitte von Enzklösterle wurde für vorbereitende Untersuchungen zunächst eine Abgrenzung festgelegt.

Teile des Sanierungsgebiets liegen im FFH-Gebiet „Kaltenbronner Enzhöhen“.

Wird im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen in das o.g. FFH-Gebiet eingegriffen oder finden diese in räumlicher Nähe statt, so ist eine FFH-Vorprüfung, bzw. Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, um zu ermitteln, ob das FFH-Gebiet bzgl. seiner Schutz- und Erhaltungsziele erheblich beeinträchtigt wird, bzw. ob sich das Vorhaben auf FFH-Lebensstätten oder FFH-Arten negativ auswirkt.

Wir weisen bereits für die Voruntersuchung auf die bei der Bauleitplanung bzw. bei Bauvorhaben zwingend zu berücksichtigenden und abzuarbeitenden Belange des Artenschutzes hin (insbesondere im Fall des Hetschelhofes). Dazu zählt bspw. die Erhaltung von Lebensstätten (§ 37 BNatSchG), bzw. die Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 39, sowie § 44 BNatSchG. Die Voruntersuchung bietet die Chance, frühzeitig artenschutzrelevante Sachverhalte zu ermitteln und geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorzubereiten bzw. durchzuführen, sodass das Risiko etwaiger zeitlicher Verzögerungen aufgrund zusätzlicher Untersuchungen und ggf. notwendiger Umplanungen im Zuge der Planrealisierung stark verringert werden kann.

Vor diesem Hintergrund ergehen folgende konkrete Empfehlungen und Hinweise:

- Potentielle Lebensräume sowie deren Habitatpotential bzw. –qualität v. a. für artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen sind zu untersuchen (z. B. Vögel, Fledermäuse und Reptilien, je nach betroffenem Lebensraum auch Amphibien und Insekten). Bei der späteren Modernisierung älteren Baubestands ist darauf zu achten, dass potentielle Fledermausquartiere, Nistgelegenheiten (z. B. Schwalbennester) oder Reptilienhabitate (Trockenmauern) und Ähnliches zu schützen sind oder für entsprechenden Ersatz gesorgt werden muss.
- Auch Baum- und Strauchbestände sind auf das Vorhandensein von Brut- und Nistquartieren, insb. bruttaugliche Höhlen (z. B. für Vögel, Insekten) zu überprüfen. Möglicherweise empfehlen sich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen.

Weiter sind auch alle (innerörtlich) vorkommende, naturschutzrechtliche Schutzobjekte zu berücksichtigen, bspw. Naturdenkmale oder gesetzlich geschützte Biotope (z. B. Magere Flachlandmähwiesen, etc.).

Eine Übersicht der genannten Schutzobjekte kann über den digitalen Kartendienst der LUBW UDO eingesehen werden [Umwelt-Daten und -Karten Online \(UDO\)](#).

Weiterführende Literatur, zu den genannten Punkten sind bspw. zu finden unter:

- https://www.bund.net/fileadmin/user_upload_bund/publikationen/naturschutz/naturschutz_kommunaler_insektenschutz.pdf
- <https://www.artenschutz-am-haus.de/>
- https://wm.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-wm/intern/publikationen/Bauen/Leitfaden_Artenschutz2019.pdf
- https://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/Glasbro-schuere_2022_D.pdf
- <https://kommbio.de/>

Unmittelbar am Rand des Planungsgebiets im NO befindet sich das Naturdenkmal „Douglasie im Kurpark von Enzklösterle“. Der Boden unter diesem Baum ist infolge der rundherum verlaufenden Wegführung stark verdichtet. Es wird vorgeschlagen das Flst. 81/15 in die Voruntersuchung mit einzubeziehen und unter dem Punkt „Entwicklung von Freiräumen (gestalterische Aufwertung ... Vernetzung Kurpark mit Enz...)“ hier eine bessere Lösung zu erarbeiten (Veränderung der Wegführung).

1.5 Straßenbau

Im Bereich der geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme verläuft die L 351 (Freudenstädter Straße bzw. Wildbader Straße).

Die Landesstraße ist verkehrsgerecht ausgebaut und Änderungen derzeit nicht geplant.

Sollten im Rahmen des Vorhabens Änderungen an der Straße einschließlich der Randbereiche geplant oder notwendig werden, so sind frühzeitig die Abteilung 4 Mobilität, Verkehr, Straßen des Regierungspräsidiums Karlsruhe und die Abteilung Straßenbau und Straßenverkehr des Landratsamtes Calw zu beteiligen.

1.6 Brand- und Katastrophenschutz

Bei der Umsetzung des Sanierungsgebiets sollte auf eine ausreichende Löschwasserversorgung im Gebiet geachtet werden. Grundlage hierfür sind § 15 Abs. 8 LBO, § 3 Abs. 3 Feuerwehrgesetz sowie das Arbeitsblatt DVGW W405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

Um wirksame Lösch- und Rettungsarbeiten durchführen zu können, benötigt die Feuerwehr zudem dementsprechende Zugänge, sowie Bewegungs- und Aufstellflächen für Fahrzeuge und Geräte.

Aus brandschutztechnischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass für das Untersuchungsgebiet kein Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr innerhalb von 10 Minuten zur Verfügung steht.

2. **Hinweise**

2.1

Mit freundlichen Grüßen

gez.
König

Verteiler:

D 2

Abteilung 22

Abteilung 23

Abteilung 24

Abteilung 33

Abteilung 35

Naturschutzbeauftragter Herr Conrad

Gemeinde Enzklosterle

Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21, Raumordnung

(Frau Julia Winter, abteilung2@rpk.bwl.de)

Regionalverband Nordschwarzwald

(Frau Baumann, baumann@rvnsw.de und

Sekretariat, sekretariat@rvnsw.de)

Overhoff, Heike

Von: Eberhard Bertin <b.eberhard@netze-bw.de>
Gesendet: Donnerstag, 9. Juli 2026 09:46
An: Kunstmann, Rudolf
Cc: Scholz Sebastian
Betreff: AW: Anhörung Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklosterle“ in Enzklosterle

Sehr geehrter Herr Kunstmann,

für Ihre E-Mail sowie die Bereitstellung der Unterlagen bedanken wir uns. Wir haben die uns zugegangenen Unterlagen auf unsere Belange hin geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungskabel der Netze BW GmbH. Bei der weiteren Planung und Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass deren Bestand, Betrieb und Unterhaltung nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere sind die erforderlichen Schutzabstände zu den Versorgungsanlagen einzuhalten sowie mögliche Auswirkungen durch bauliche Maßnahmen, Geländeänderungen oder Bepflanzungen zu berücksichtigen.

Sofern für die weitere Planung aktuelle Bestandsunterlagen benötigt werden, können diese über die Online-Leitungsauskunft der Netze BW unter www.netze-bw.de/leitungsauskunft oder per E-Mail an leitungsauskunft-mitte@netze-bw.de angefordert werden.

Vor dem Abbruch bestehender Gebäude sind vorhandene Hausanschlüsse ordnungsgemäß vom Versorgungsnetz zu trennen.

In Abhängigkeit vom Umfang der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen und der gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Straßenraums im Kreuzungsbereich Hirschtalerstraße/Kirschweg besteht seitens der Netze BW Interesse, Mittelspannungs- und ein Niederspannungskabel mitzuverlegen.

Daher bitten wir Sie uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.

Freundliche Grüße

Bertin Eberhard
Netzplanung Infrastruktur
Netzregion Nordschwarzwald-Gäu

Netze BW GmbH
Heinrich-Lanz-Straße 3 70825 Korntal-Münchingen

Telefon: +49 7150 9137-56136
b.eberhard@netze-bw.de www.netze-bw.de

Netze BW GmbH ist ein Unternehmen der EnBW
Sitz der Gesellschaft: Stuttgart; Handelsregister: Amtsgericht Stuttgart HRB 747734
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dirk Güsewell
Geschäftsführung: Dr. Jörg Reichert (Vorsitzender), Dr. Martin Konermann, Bodo Moray, Steffen Ringwald

Unsere Datenschutzhinweise sowie die Hinweise zum Widerspruchsrecht finden Sie unter: www.netze-bw.de/datenschutz.

Von: Kunstmann, Rudolf <Rudolf.Kunstmann@landsiedlung.de>
Gesendet: Donnerstag, 11. Juni 2026 15:14
An: Kunstmann, Rudolf <Rudolf.Kunstmann@landsiedlung.de>

Overhoff, Heike

Von: Kramer, Valentina <valentina.kramer@altensteig.de>
Gesendet: Dienstag, 16. Juni 2026 08:23
An: Kunstmann, Rudolf
Betreff: AW: Anhörung Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklösterle“ in Enzklösterle

Guten Morgen sehr geehrter Herr Kunstmann,

nach Rücksprache mit unserem technischen Werkleiter, Herrn Garbe, bestehen keine Einwände.

Ich wünsche Ihnen eine schöne Woche.

Freundliche Grüße

Valentina Kramer
Assistentin der Werkleitung

Telefon 07453 9461-416
E-Mail <mailto:valentina.kramer@altensteig.de>

Mit Energie leben. Stadtwerke Altensteig.



Stadtwerke Altensteig
Jahnstraße 13 - 72213 Altensteig
Telefon 07453 9461-400
Telefax 07453 9461-450
www.stadtwerke-altensteig.de
Ust.-IDNr. DE144366442
Eingetragen im Handelsregister AG Stuttgart HRA 341084
vertreten durch die Werkleiter Günther Garbe, Udo Hirrle, Florian Weinhardt

Die datenschutzrechtlichen Pflichtinformationen gemäß Art. 13, 14 DSGVO für unsere Kunden und Interessenten können Sie hier einsehen: www.stadtwerke-altensteig.de/datenschutz

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

Von: "Kunstmann, Rudolf" <Rudolf.Kunstmann@landsiedlung.de>
Datum: 11. Juni 2026 um 15:14:44 MESZ

An: "Kunstmann, Rudolf" <Rudolf.Kunstmann@landsiedlung.de>

Betreff: Anhörung Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklösterle" in Enzklösterle

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie im Auftrag der Gemeinde Enzklösterle unser Schreiben zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 1 BauGB sowie den dazugehörigen Lageplan und das vorläufige Maßnahmen- bzw. Neuordnungskonzept für das geplante Sanierungsgebiet.

Bitte beachten Sie, dass ein Versand per Post nicht erfolgt.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Rudolf Kunstmann
Projektleiter
Kommunale Dienstleistungen

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Postfach 10 29 61, 70025 Stuttgart
Telefon 0711 6677-3911
rudolf.kunstmann@landsiedlung.de
<http://www.landsiedlung.de>

Hauptsitz: Herzogstraße 6A, 70176 Stuttgart
Registergericht Stuttgart HRB 4880, USt-ID: DE147829157
Geschäftsführerin: Claudia Thannheimer
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Minister Peter Hauk

>>>Soweit der E-Mail Empfänger der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH zum Zwecke der Kommunikation eine E-Mail-Adresse mitteilt, willigt er ein, dass die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH ihm ohne Einschränkung per E-Mail - auch unverschlüsselt - Informationen zusendet. Die Einwilligung kann jederzeit schriftlich (per E-Mail an: info@landsiedlung.de, Fax, Brief) gegenüber der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH widerrufen werden.

>>>Dem E-Mail Empfänger ist bekannt, dass bei unverschlüsselten E-Mails nur eingeschränkte Vertraulichkeit gewährleistet ist. Nach der Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) zu verschlüsselnde Daten sollten vom E-Mail Empfänger daher postalisch oder verschlüsselt übermittelt werden.

Sie suchen einen Bauplatz? Besuchen Sie uns auf unserer Homepage unter <https://landsiedlung.de/leistungen/freie-bauplaetze/>

Sie suchen landwirtschaftliche Betriebe? Besuchen Sie uns auf unserer Homepage unter <http://www.hoefeboerse.de/>

Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail drucken

Overhoff, Heike

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>
Gesendet: Montag, 13. Juli 2026 09:46
An: Kunstmann, Rudolf
Betreff: Stellungnahme S01471451, VF und VKD, Gemeinde Enzklösterle, Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklösterle“

Vodafone GmbH
Ingersheimer Str. 20 * 70499 Stuttgart

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH - Rudolf Kunstmann
Herzogstraße 6a
70176 Stuttgart

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01471451
E-Mail: mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com
Datum: 13.07.2026
Gemeinde Enzklösterle, Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklösterle“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.06.2026.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Freundliche Grüße
Vodafone GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Regionalverband Nordschwarzwald
Westliche Karl-Friedrich-Str. 29-31 | 75172 Pforzheim

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Postfach 102961
70025 Stuttgart

Versand ausschließlich per E-Mail an:
Rudolf.kunstmann@landsiedlung.de

Regionalverband
Nordschwarzwald
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Kerstin Baumann
07231 14784 16
Baumann@rvnsw.de

09.07.2026

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihre E-Mail vom 11.06.2026

Gemeinde: Enzklösterle

Fristablauf der Stellungnahme: 13.07.2026

☐ Flächennutzungsplan

☐ Bebauungsplan

☒ Sonstige Satzung

„Ortsmitte Enzklösterle“, Sanierung

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem Verfahren. Die mit dem Neuordnungskonzept verfolgten Ziele werden ausdrücklich unterstützt. Für die bislang unbebauten Bereiche ist im Regionalplan überwiegend ein Vorbehaltsgebiet Mindestflur festgelegt. Diese Gebiete sollen gemäß PS 3.3.3 G (4), Regionalplan 2015 von einer Bebauung freigehalten werden. Da das Neuordnungskonzept dort die Entwicklung von Freiräumen und die Wiederbelebung eines Campingplatzes vorsieht, besteht aus unserer Sicht kein Widerspruch zu der regionalplanerischen Festlegung. Es werden keine Bedenken vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Kerstin Baumann

Nachrichtlich:

Regierungspräsidium Karlsruhe, Raumordnung
Landratsamt Calw

Overhoff, Heike

Von: Rast, Doreen <Doreen.Rast@landsiedlung.de>
Gesendet: Freitag, 7. August 2026 09:04
An: Moninger, Steffen
Betreff: WG: Anhörung Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklosterle" in Enzklosterle

Von: T-NL-SW-PTI-31-Betrieb@telekom.de <T-NL-SW-PTI-31-Betrieb@telekom.de>
Gesendet: Freitag, 7. August 2026 09:02
An: Kunstmann, Rudolf <Rudolf.Kunstmann@landsiedlung.de>
Betreff: AW: Anhörung Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklosterle" in Enzklosterle

Sehr geehrter Herr Kunstmann,

danke für Ihre Mail. Hier unsere Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Bitte beteiligen Sie uns erneut, wenn Straßenbaumaßnahmen im Planbereich ausgeführt werden sollen. Für die Planung und Koordination der Arbeiten benötigen wir einen Vorlauf von ca. 6 Monaten.

Falls Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet verlegt oder verändert werden müssen, sind uns die entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

Mit freundlichen Grüßen,

Heike Herzog

Deutsche Telekom Technik GmbH
Fiber Networks & Services - Region Südwest
Heike Herzog
PTI31, Team Netzbetrieb
Bannwaldallee 42, 76185 Karlsruhe
+49 721 351-4136
E-Mail: heike.herzog@telekom.de
www.telekom.de/netz



Die gesetzlichen Pflichtangaben finden sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

Von: Kunstmann, Rudolf <Rudolf.Kunstmann@landsiedlung.de>
Gesendet: Donnerstag, 6. August 2026 08:29
An: FMB FNES Südwest PTI 31 Netzbetrieb <T-NL-SW-PTI-31-Betrieb@telekom.de>
Betreff: WG: Anhörung Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklosterle" in Enzklosterle

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie im Auftrag der Gemeinde Enzklösterle unser Schreiben zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 1 BauGB sowie den dazugehörigen Lageplan und das vorläufige Maßnahmen- bzw. Neuordnungskonzept für das geplante Sanierungsgebiet.

Bitte beachten Sie, dass ein Versand per Post nicht erfolgt. Selbstverständlich berücksichtigen wir Ihre Stellungnahme auch nachträglich.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Rudolf Kunstmann
Projektleiter
Kommunale Dienstleistungen

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Postfach 10 29 61, 70025 Stuttgart
Telefon 0711 6677-3911
rudolf.kunstmann@landsiedlung.de
<http://www.landsiedlung.de>



Von: Reiner.Grueneberg@telekom.de <Reiner.Grueneberg@telekom.de>

Gesendet: Montag, 15. Juni 2026 06:59

An: Kunstmann, Rudolf <Rudolf.Kunstmann@landsiedlung.de>

Betreff: AW: Anhörung Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklösterle“ in Enzklösterle

Sehr geehrter Herr Kunstmann,

der PTI 32 ist der falsche Empfänger. Bitte leiten Sie Ihr Anliegen an den PTI 31 weiter. T-NL-SW-PTI-31-Betrieb@telekom.de

Mit freundlichen Grüßen
Reiner Grüneberg

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Fiber Networks & Services
Reiner Grüneberg
Netzbetrieb Südwest P8, PTI32
Bauleitplanung
Bahnhofstr.18, 78224 Singen
+49 771858-575
E-Mail: Reiner.Grueneberg@telekom.de
www.telekom.de/netz



Mehr Nachhaltigkeit und Teilhabe ermöglichen.

Weitere Informationen zur Nachhaltigkeitsinitiative der Telekom:

<https://www.telekom.com/de/verantwortung/nachhaltig-leben/nachhaltigkeitslabel>

Von: Kunstmann, Rudolf <Rudolf.Kunstmann@landsiedlung.de>

Gesendet: Donnerstag, 11. Juni 2026 15:14

An: Kunstmann, Rudolf <Rudolf.Kunstmann@landsiedlung.de>

Betreff: Anhörung Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklosterle“ in Enzklosterle

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage erhalten Sie im Auftrag der Gemeinde Enzklosterle unser Schreiben zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 1 BauGB sowie den dazugehörigen Lageplan und das vorläufige Maßnahmen- bzw. Neuordnungskonzept für das geplante Sanierungsgebiet.

Bitte beachten Sie, dass ein Versand per Post nicht erfolgt.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Rudolf Kunstmann
Projektleiter
Kommunale Dienstleistungen

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Postfach 10 29 61, 70025 Stuttgart
Telefon 0711 6677-3911
rudolf.kunstmann@landsiedlung.de
<http://www.landsiedlung.de>



Hauptsitz: Herzogstraße 6A, 70176 Stuttgart
Registergericht Stuttgart HRB 4880, USt-ID: DE147829157
Geschäftsführerin: Claudia Thannheimer
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Minister Peter Hauk

>>>Soweit der E-Mail Empfänger der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH zum Zwecke der Kommunikation eine E-Mail-Adresse mitteilt, willigt er ein, dass die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH ihm ohne Einschränkung per E-Mail - auch unverschlüsselt - Informationen zusendet. Die Einwilligung kann jederzeit schriftlich (per E-Mail an: info@landsiedlung.de, Fax, Brief) gegenüber der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH widerrufen werden.

>>>Dem E-Mail Empfänger ist bekannt, dass bei unverschlüsselten E-Mails nur eingeschränkte Vertraulichkeit gewährleistet ist. Nach der Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) zu verschlüsselnde Daten sollten vom E-Mail Empfänger daher postalisch oder verschlüsselt übermittelt werden.

Sie suchen einen Bauplatz? Besuchen Sie uns auf unserer Homepage unter <https://landsiedlung.de/leistungen/freie-bauplaetze/>

Sie suchen landwirtschaftliche Betriebe? Besuchen Sie uns auf unserer Homepage unter <http://www.hoefeboerse.de/>

Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail drucken

Overhoff, Heike

Von: Kunstmann, Rudolf <Rudolf.Kunstmann@landsiedlung.de>
Gesendet: Freitag, 31. Juli 2026 13:12
An: Moninger, Steffen
Betreff: WG: 2026-06-16_Anhörnung Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklosterle" in Enzklosterle

Von: Zepf, Sandra <sandra.zepf@freudenstadt.de>
Gesendet: Dienstag, 16. Juni 2026 08:57
An: Kunstmann, Rudolf <Rudolf.Kunstmann@landsiedlung.de>
Cc: Dominic Damrath <Dominic.Damrath@seewald.eu>
Betreff: 2026-06-16_Anhörnung Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklosterle" in Enzklosterle

Sehr geehrter Herr Kunstmann,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Wie Sie mir mitgeteilt haben, wurde die Gemeinde Seewald, die Teil unserer Verwaltungsgemeinschaft ist, ebenfalls angeschrieben.

Wir sehen hier für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt oder die Gemeinde Seewald aus städtebaulicher Sicht keine (negativen) Beeinträchtigungen.

Sollte die Gemeinde Seewald selbst noch Bedenken haben, so wird sie sich in eigener Zuständigkeit bei Ihnen melden.

Für das weitere Verfahren wünschen wir Ihnen viel Erfolg. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.

Freundlich grüßt Sie

Sandra Zepf
Stadtverwaltung Freudenstadt
Baurechts- und Ordnungsamt | Sachgebiet IV
Zimmer 2.04

Marktplatz 64, 72250 Freudenstadt
Telefon: +49 7441 890 864



Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

Diese E-Mail enthält vertrauliche und bzw. oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren und die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet. Bitte beachten Sie auch unsere Datenschutzrichtlinien: www.freudenstadt.de/datenschutz

Overhoff, Heike

Von: Sven Holder <Sven.Holder@egenhausen.de>
Gesendet: Freitag, 12. Juni 2026 09:04
An: Kunstmann, Rudolf
Betreff: AW: Anhörung Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklösterle“ in Enzklösterle

Sehr geehrter Herr Kunstmann,

danke für die Beteiligung der Gemeinde Egenhausen. Wir wünschen dem Vorhaben alles Gute und viel Erfolg. Von unserer Seite werden keine Anregungen vorgebracht.

Freundliche Grüße

Sven Holder

Bürgermeister

Gemeinde Egenhausen

Hauptstraße 19

D-72227 Egenhausen

Tel.: [07453-957012](tel:07453-957012)

Fax: [07453-7117](tel:07453-7117)

e-mail: sven.holder@egenhausen.de

Von: Info <info@egenhausen.de>
Gesendet: Donnerstag, 11. Juni 2026 18:18
An: Sven Holder <Sven.Holder@egenhausen.de>
Betreff: WG: Anhörung Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB - Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Enzklösterle“ in Enzklösterle

Von: Kunstmann, Rudolf <Rudolf.Kunstmann@landsiedlung.de>
Gesendet: Donnerstag, 11. Juni 2026 15:14
An: Kunstmann, Rudolf <Rudolf.Kunstmann@landsiedlung.de>