

LANDKREIS CALW

STADT ALTENSTEIG
GEMARKUNG SPIELBERG

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER
INNENENTWICKLUNG UND ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFTEN

"SCHWARZWALDSTRASSE"

büro für städtebau
dipl.-ing. bianca reinhold-nöther
freie stadtplanerin

24. April 2018

Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
	2.1 Regionalplan 2015 / Nordschwarzwald.....	3
	2.2 Flächennutzungsplan "Hochnagoldtal 2015".....	3
	2.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	3
3.	Beschreibung des Plangebietes	4
	3.1 Städtebauliche Situation.....	4
	3.2 Verkehrliche Situation.....	4
4.	Anlass und Planungsziele	4
	4.1 Anlass der Planung.....	4
	4.2 Ziele und Zwecke der Planung.....	5
5.	Inhalte der Planung	5
	5.1 Flächenbilanz.....	5
	5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
	5.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
	5.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
	5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen.....	8
	5.4 Stellung der baulichen Anlagen.....	8
	5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	9
	5.6 Verkehrsflächen /Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	9
	5.7 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten.....	10
	5.8 Öffentliche und private Grünflächen.....	10
	5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
	5.10 Ver- und Entsorgung / Leitungsrecht.....	11
	5.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
	5.12 Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	14
	5.13 Aufschüttungen und Abgrabungen.....	14
	5.14 Örtliche Bauvorschriften.....	14
6.	Kosten der Maßnahme	17
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	17
Anhang:	Pflanzlisten 1 und 2 Städtebaulicher Entwurf Straßenprofile Artenschutzrechtliche Prüfung Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	

Die Schallimmissionsprognose der DEKRA vom 22.12.2017 (Bericht Nr. 12186/22299/555041201-B01) liegt zur Einsichtnahme bei der Stadt Altensteig und kann bei Bedarf elektronisch übermittelt werden.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schwarzwaldstraße" des Stadtteiles A.-Spielberg wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südöstliche Grenzen der Flurstücke Nr. 253, 251 und 248;
- im Nordosten durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 251, 248, 32 (Luisenstraße), 245, 244/9, 244/8, 244/9, 243 und 242;
- im Südosten durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 222 (Forststraße inkl. von Teilstücken der beiden vorhandenen Wirtschaftswege), 220, 219, 582/1, 586 und 887 sowie durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 588 und 589;
- im Südwesten durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes Nr. 591;
- im Nordwesten durch die südwestliche Grenze des Flurstückes Nr. 258 (Schwarzwaldstraße).

Der Geltungsbereich ist in der Planurkunde, Maßstab 1:500, durch Signatur gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf ca. 4,7 ha.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan 2015 / Nordschwarzwald - regionalplanerische Vorgaben

Die Stadt Altensteig ist entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes Nordschwarzwald 2015 als Unterzentrum ausgewiesen und damit der bedeutendste und größte zentrale Ort der Verwaltungsgemeinschaft.

Zukünftige Aufgaben sind vor allem die Erhaltung oder Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit der Ortskerne, Sicherung der örtlichen Grundversorgung und Deckung des Bedarfs an Wohnfläche sowie Weiterentwicklung des Örtlichen Gewerbes und des Handwerkes.

2.2 Flächennutzungsplan "Hochnagoldtal 2015"

In dem bereits fortgeschriebenen Flächennutzungsplan "Hochnagoldtal 2015" der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig, Egenhausen und Simmersfeld (Genehmigung am 10.05.2006, Genehmigung der 1. Änderung am 07.08.2008, Genehmigung der 2. Änderung am 23.11.2010) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schwarzwaldstraße" als Wohnbaufläche W6 dargestellt, so dass sich die Festsetzungen für den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan ableiten.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet grenzt im Südosten an den Bebauungsplan "Oberer Karenweg II" (rechtskräftig seit 05.01.1994). Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Städtebauliche Situation

Am südwestlichen Ortsausgang von Spielberg gelegen ist das Plangebiet durch Wiesenflächen mit Obstbäumen geprägt. In den Randbereichen entlang der Schwarzwaldstraße und der Forststraße stehen vereinzelt Wohnhäuser. In der südlichen Spitze des Plangebietes an der Forststraße existieren im Bestand zwei Gewerbebetriebe. Dabei handelt es sich um das „Schindelwerk Kalmbach“ (Forststraße 37) und „Antik Janzen“ (Forststraße 35). Außerhalb des Plangebietes nordöstlich der Schwarzwald- und Johannesstraße befinden sich weitere Gewerbebetriebe. Hierbei handelt es sich um die Firma Kienzle Naturstein in der Lindenstraße 32, um den Kfz-Mechanik-Betrieb Österle in der Johannesstraße 22, um das Reifen und Autohaus Schwarz in der Schwarzwaldstraße 3 und den Landgasthof Linde in der Schwarzwaldstraße 1 sowie die Bäckerei Köhler in der Luisenstraße 2.

Die Umgebung außerhalb des Planbereichs besteht im Süden aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, im Südosten aus einem Allgemeinen Wohngebiet nach und im Übrigen aus gemischten Bauflächen, z. T. mit (ehemaligen) landwirtschaftlichen Anwesen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers unweit des Ortskernes von Spielberg. Das Gelände fällt insgesamt leicht nach Südwesten und Südosten hin ab.

3.2 Verkehrliche Situation

Der Stadtteil Spielberg ist durch die den Ort westlich tangierende Bundesstraße 28 (Freudenstadt - Altensteig - Stuttgart) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Westen unmittelbar an die "Schwarzwaldstraße" (K 4359).

Diese stellt die südliche Hauptzufahrt von der B 28 in den Ort dar. Von der "Schwarzwaldstraße" zweigen die "Forststraße" und die "Johannesstraße" ab. Und im Norden verläuft die Luisenstraße. Somit verfügt das Gebiet über eine direkte Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

4. Anlass und Planungsziele

4.1 Anlass der Planung

Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung wurde für die Stadt Altensteig ein weiterer Anstieg der Einwohnerzahl prognostiziert, welcher mit einem entsprechenden Wohnraumbedarf einhergeht. Die Bedarfsdeckung soll dabei unter Einbeziehung der Entwicklungspotentiale der Stadtteile von Altensteig erfolgen. Im Ergebnis einer der Flächennutzungsplanung voran gestellten Studie für Spielberg stellt der Bereich "Schwarzwaldstraße" neben dem Bereich "Karrenweg" am Ortsrand ein Potential zur Entwicklung weiterer Wohnbauflächen dar. Dabei soll gerade die Entwicklung von Potentialen innerhalb bestehender Ortslagen -

wie hier im Bereich der Schwarzwaldstraße - in der Wohnbauflächenentwicklung forciert werden.

4.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung des oben beschriebenen innerörtlichen Entwicklungspotentiales. So kann ein Beitrag zur Bedarfsdeckung an zusätzlichen Wohnraum geleistet werden ohne dass Flächen außerhalb des Ortes neu in Anspruch genommen werden müssen. Dabei soll die ansatzweise vorhandene offene Baustruktur im Plangebiet weiterentwickelt werden, so dass einerseits gestalterische Brüche zwischen dem Bestand und der Neuplanung vermieden werden und andererseits durch entsprechende Freiräume der durchgrünte Charakter des Gebietes erhalten bleibt.

Zur Sicherung dieser Planungsziele ist es erforderlich für den betreffenden Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser dient dabei der Regelung der Nachverdichtung im bereits bebauten Innenbereich. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB handelt und die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind, wird er im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemäß der Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB soll durch den Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet werden, die dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

5. Inhalte der Planung

5.1 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m ²	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 8) davon überbaubare Flächen davon nicht überbaubare Flächen davon Flächen mit Pflanzgebot	26.985 13.249 13.736 881	57
Besonderes Wohngebiet (WB 1 u. WB 2) davon überbaubare Flächen davon nicht überbaubare Flächen	5.109 3.434 1.675	11
Mischgebiet (MI) davon überbaubare Flächen davon nicht überbaubare Flächen davon Flächen mit Pflanzgebot	4.883 1.994 2.889 406	10
Verkehrsflächen davon öffentliche Verkehrsfläche/Straßen davon öffentlicher Parkplatz davon öffentlicher Fußweg davon Wirtschaftswege (Bestand)	6.555 5.974 62 270 276	14
Grünflächen davon öffentliche Grünflächen davon private Grünflächen	3.730 270 3.460	8
Plangebietsgröße	47.262	100

Tabelle 1: Überschlägliche Flächenbilanz

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherigen Freiflächen im Innenbereich sollen dem Bedarf entsprechend als ein Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. in einem kleinen Teilbereich im Süden des Plangebietes zur Sicherung der vorhandenen Nutzungen als Mischgebiet (MI) entwickelt werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum dicht bebauten alten Ortskern im Norden und zu den Betrieben im Süden mit einem hohen Anteil an Wohnen bei gleichzeitiger Durchmischung durch Dienstleistungsbetriebe und kleinere Gewerbetreibende wird hier ein Besonderes Wohngebiet (WB 1 und WB 2) festgesetzt. Diese Bereiche sollen nach dem Willen der Gemeinde aufgrund ihrer besonderen Eigenart langfristig als Wohnstandort erhalten und entwickelt werden.

Zwischenzeitlich liegt die neu überarbeitete Schallimmissionsprognose der DEKRA vor. Die Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum entsprechen innerhalb der beiden Baugebiete WB 1 und WB 2 denen eines Mischgebietes. Die verbleibenden kleineren Überschreitungsbereiche wurden gegenüber dem ersten Entwurf durch eine Reduzierung der Baufenster berücksichtigt.

So wird ausgehend von den Planungsvorgaben des Flächennutzungsplanes "Hochnagoldtal 2015, 2. Änderung" sowie von der örtlichen Situation mit der gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur für den südlichen Bereich ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Für das restliche Plangebiet (ca. 68 % der Bauflächen) wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit den Baugebieten WA 1 bis WA 8 sowie für zwei Teilbereiche im Südwesten an der Forststraße (Baugebiet WB 1) und im Nordosten an der Luisenstraße (Baugebiet WB 2) ein Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt.

Zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen im Nutzungscharakter auszuschließen, werden innerhalb des Mischgebietes die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO].

Da diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter nicht entsprechen würden werden die nach § 4a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude ausgeschlossen [§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO]. Dies gilt ebenso für die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO].

Sind die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im nördlichen Teil des Plangebietes (WB 2) unmittelbar an den alten Ortskern angrenzend und somit zentral gelegen aus planerischer Sicht durchaus vorstellbar, so soll im südlichen Teil dann doch die Wohnnutzung überwiegen so dass diese hier in diesem Bereich ausgeschlossen werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO).

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet mit den Baugebieten WA 1 bis WA 8 und für das Besondere Wohngebiet mit den Baugebieten WB 1 und WB 2 wird die Grundflächenzahl (GRZ) für die Baugebiete WA 3, WA 4 und WA 5 sowie für WB 1 mit 0,2 und für die Baugebiete WA 1, WA 6, WA 7 und WA 8 mit 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt, um eine zu hohe Dichte zu vermeiden. Für die Baugebiete WA 2 und WA 4, wo sich kleinere Grundstücke befinden, wird die GRZ auf maximal 0,4 festgesetzt. Eine GRZ von 0,4 wird ebenso für das Baugebiet WB 2 im nördlichen Plangebiet als Höchstgrenze festgesetzt. Dieser Bereich liegt im unmittelbaren Randbereich des Ortskernes von Spielberg, wo eine dichtere Bebauung vorhanden und auf dem neu geplanten Grundstück städtebaulich verträglich ist.

Für das Mischgebiet sind die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

Die gemäß Planeintrag vorgesehenen großen Baufenster - wie u. a. innerhalb des Baugebietes WA 6 - sollen eine größere Freiheit für die Bauherren bei der Platzierung der Gebäude in diesen Bereichen ermöglichen.

Diese Festsetzungen sollen eine optimale Bebauung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes und die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf diesen ermöglichen. Darüber hinaus entsprechen diese Maße den vorgegebenen Obergrenzen des § 17 BauNVO bzw. unterschreiten diese gar und lehnen sich - wie auch die maximal ein- bzw. zweigeschossig festgesetzte Bebauung - an die umgebende Bebauung an.

Maximal zweigeschossig kann dabei innerhalb der Baugebiete WA 7, WA 8 und WB 2, welche unmittelbar an die alte Ortslage mit z. T. höheren Gebäuden anschließen, gebaut werden. Innerhalb des direkt an der Schwarzwaldstraße liegenden Baugebietes WA 5 mit gegenüberliegender zweigeschossiger Bebauung und innerhalb des Mischgebietes MI sowie dem daran anschließendem Baugebiet WA 3 dürfen ebenso maximal zweigeschossige Gebäude errichtet werden. Im übrigen Plangebiet sollen nur eingeschossige Wohnhäuser zugelassen werden, so dass sich die geplante Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt und von der Höhe her einen weichen Übergang zur Landschaft schafft. Dadurch wird das ursprüngliche Orts- und Landschaftsbild aus städtebaulicher Sicht kaum beeinträchtigt.

Mit der Beschränkung der maximal zulässigen Traufhöhe soll die vorab beschriebene planerische Zielsetzung weiter untermauert werden.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Für den Geltungsbereich wird abgeleitet aus der zum Teil vorhandenen und umgebenden Bebauung die offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (Baugebiete WA 1 bis WA 8) und des Baugebietes WB1 dürfen die Gebäude dabei nur als freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden.

Damit soll die gewachsene Baustruktur weiterentwickelt und durch großzügigere Grundstückszuschnitte einer zu starken baulichen Verdichtung im Ort entgegen gewirkt werden. Dies entspricht dem angestrebten Planungsziel hier einen attraktiven Wohnstandort zu schaffen. Um dabei gerade zur freien Landschaft hin eine riegelartige Bebauung zu verhindern ist innerhalb des Baugebietes WA 2 die maximale Gebäudelänge auf 18 m beschränkt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt, so dass innerhalb dieser Umgrenzung ein Spielraum für die Anordnung der Gebäude verbleibt. Dabei orientieren sich die Ausrichtung der Baufelder sowie die Dimensionierung derer an den Vorgaben des Städtebaulichen Entwurfes, an dem für Einfamilienhäuser notwendigen Bedarf, der vorhandenen Nachbarbebauung und der Ausrichtung des Plangebietes zu den Himmelsrichtungen.

Somit ist eine städtebauliche Integration des neu geplanten Wohnstandortes in die bestehende Ortslage von Spielberg und den umgebenden Landschaftsraum gegeben. Und die überwiegende Südorientierung der neu geplanten Wohngebäude begünstigt die passive Nutzung der Sonnenenergie.

Im Ergebnis erzielt man damit aus städtebaulicher Sicht eine hohe Flexibilität innerhalb des neuen Wohngebietes, was die Platzierung und Ausrichtung der neuen Wohngebäude betrifft. Und am Rande des Plangebietes sichern die festgesetzten Baufelder einerseits den Bestand und verhindern andererseits eine riegelförmige Bebauung, die dem heutigen Charakter des Gebietes widersprechen würde.

Um den Bauherrn gerade bei kleineren Grundstücken - wie innerhalb des WA 4 - eine höhere Flexibilität zu gewährleisten dürfen die Baugrenzen durch Balkone, Wintergärten und untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von maximal 2.0 m und einer maximalen Länge von 5.0 m überschritten werden.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Südlich der Forststraße innerhalb der Baugebiete WA 2 und WA 3 sowie innerhalb des Mischgebietes ist die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Die Gebäude sollen hier zur freien Landschaft hin traufständig zu dieser errichtet werden, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch

die Neubebauung zu verhindern. Die Gebäudeaußenwände der Hauptbaukörper sind hier parallel zur eingetragenen Hauptfirstrichtung zu richten.

Im Übrigen, dem innenliegenden, Plangebiet wird bewusst auf diese Festsetzung der Gebäudeausrichtung verzichtet. Hier soll aus planerischer Sicht baugestalterischer Freiraum gewährleistet werden, um individuelle Bauformen und die Errichtung architektonisch ansprechender Wohnhäuser ermöglichen zu können. Darüber hinaus befindet sich der überwiegende Anteil der neuen Baugrundstücke in der städtischen Hand, so dass hier die gestalterische Einflussnahme durch die Verwaltung im Rahmen der Baugenehmigung gegeben ist.

5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Größe der Nebenanlagen wird beschränkt, um ein übermäßiges Zubauen der Grundstücke und damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Eine maximale Größe von 20 m³ Bruttorauminhalt bietet dabei ausreichend Platz z. B. zum Unterstellen und Schutz von Gartengeräten und ein 10 m² großes Gewächshaus ausreichend Platz zum Anpflanzen beispielsweise von Tomaten, Paprika, Gurken oder Salat.

Der geforderte Nachweis von 2 Stellplätzen pro Grundstück soll sicherstellen, dass die Fahrzeuge pro Wohnhaus bzw. Haushalt auf dem jeweils eigenen Grundstück untergebracht und nicht im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden. Ein Zustellen der Straßenräume mit Pkws soll dadurch verhindert werden.

5.6 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst die bereits bestehende "Forststraße", deren Straßenraum im Norden zugunsten der dort angrenzenden Grundstücke um ca. 0.50 m verschmälert wird, und einen Teil der "Johannesstraße" und sichert weiterhin deren Funktion als Verbindungs- und Erschließungsstraßen. Darüber hinaus erstreckt sie sich über den entlang der Schwarzwaldstraße vorhandenen Weg, der die hier angrenzenden Grundstücke bereits heute erschließt und auch künftig erschließen soll, sowie über die beiden im südlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Wirtschaftswege, die in ihrem Bestand gesichert und im Rahmen der Erschließung des Baugebietes ausgebaut werden sollen. Diese tragen zusammen mit den beiden neuen Anliegerstraßen (Planstraßen A und B) zur Erweiterung und Attraktivierung des Wegenetzes zwischen Wohngebiet und dem Ortskern sowie mit der umgebenden Landschaft bei. Direkte Zufahrten auf die Kreisstraße sind nicht vorgesehen.

Die neue Straßenspanne (Planstraße A) zwischen "Johannes-" und "Forststraße" ist als 5.50 m breite Verkehrsfläche festgesetzt und soll als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg ausgebaut werden. Mit der Bedeutung als Anliegerstraße dient sie vornehmlich der Erschließung dieses neuen Wohnquartiers und dürfte von gebietsfremden Verkehr kaum befahren werden.

Die neue Ringstraße (Planstraße B) dient ausschließlich der inneren Erschließung des Wohngebietes und soll ebenso als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Die geplante Breite von 5.00 m trägt dem hier geringen Verkehrsaufkommen und der untergeordneten Bedeutung dieser Straße innerhalb des Straßennetzes von Spielberg Rechnung, erfüllt aber gleichzeitig die verkehrstechnischen Anforderungen für die Befahrbarkeit mit Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen.

Der kurze Stich von Planstraße A aus dient der Erschließung von lediglich zwei neuen Baugrundstücken und soll 3.00 m breit ausgebaut werden.

Es ist beabsichtigt innerhalb sämtlicher Straßen das Fahrtempo auf maximal 30 km/h zu begrenzen (Tempo-30-Zonen). Zusammen mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen und der Gestaltung als Mischverkehrsflächen soll vor allem im Inneren des Gebietes innerhalb der Planstraßen A und B der Wohngebietscharakter unterstrichen und eine Aufenthaltsqualität gerade für spielende Kinder geschaffen werden.

Der öffentliche Fußweg zwischen der Luisenstraße und der Planstraße A soll das neue Wohngebiet entsprechend den Zielen des Ortsentwicklungskonzeptes an den alten Ortskern anbinden.

Der an der Forststraße festgesetzte öffentliche Parkplatz (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) umfasst ca. 5 Stellplätze und soll vornehmlich dem Kundenverkehr der innerhalb des Mischgebietes vorhandenen Betriebe (Antiquitäten, Holz) dienen.

5.7 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (WE)

Die Festsetzung der Wohneinheiten auf maximal 2 WE pro Gebäude Innerhalb der Baugebiete **WA 1** bis **WA 6** und **WA 7** soll das Maß der baulichen Nutzung auf eine dem Gebietscharakter entsprechende Größe beschränken. Eine größere Nutzungsdichte würde den Grundstücksgrößen und der angestrebten Charakteristik dieses Wohnquartieres nicht entsprechen.

5.8 Öffentliche und private Grünflächen

Um die Eingriffe in die Natur so gering wie möglich zu halten und den durchgrüneten Charakter dieses Gebietes zu wahren werden im südlichen Bereich des Geltungsbereiches eine große private sowie um den öffentlichen Parkplatz an der Forststraße eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Dabei dient die private Grünfläche der Erhaltung der hier vorhandenen und für Spielberg typischen Freifläche mit Obstbaumbestand. Denn diese Grünräume steigern in der Gesamtheit betrachtet die städtebauliche Qualität von Spielberg und des neuen Wohnstandortes selbst. Daher soll dieser Bereich künftig nicht weiter bebaut werden.

Die öffentliche Grünfläche soll entsprechend gestaltet den südlichen Zufahrtsbereich in das Wohngebiet und nach Spielberg aufwerten und die geplanten öffentlichen Stellplätze mit entsprechenden Bepflanzungsmaßnahmen einfassen.

5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen wird der Umgang mit dem Oberboden geregelt, die Herstellung von Stellplätzen und Abstellflächen auf wasserdurchlässige Beläge beschränkt und das Waschen von Fahrzeugen - soweit keine Entwässerungsanlage auf dem Grundstück vorhanden ist - untersagt.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäuse sollen bei Straßen- bzw. Außenbeleuchtungen ausschließlich auf insekten- bzw. fledermausschonende Beleuchtungen zurückgegriffen werden.

Zur Vermeidung unabsichtlicher Tötungen und Verletzungen, indem Baum- bzw. Gehölzrodungen sowie Gebäudeabrisse außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen und der Brutperiode von Vögeln ausgeführt werden, ist dafür der Zeitraum zwischen November und Februar zu wählen.

Um zu erwartende Beeinträchtigungen zu vermeiden sind entsprechende Maßnahmen, wie das Anbringen von Nistmöglichkeiten, zu treffen.

Externer Ausgleich auf Flurstück 215 und Ökokonto der Stadt Altensteig

Das Flurstück 215 mit 1.180 m² ist etwa zur Hälfte mit Streuobstbäumen bepflanzt. Als Ersatzmaßnahme vorgesehen ist die Ergänzung der restlichen Fläche mit weiteren Hochstamm-Obstbäumen.

Innerhalb des Geltungsbereiches – einschließlich der Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches - wird übergreifend für die beiden Schutzgüter Lebensräume und Boden ein Gesamtausgleich von 61% erzielt.

Die Stadt Altensteig verfügt über ein Ökokonto. Der Stand dieses Ökokontos umfasst derzeit unter Berücksichtigung des laufenden Bebauungsplanverfahrens "Hube II" sowie der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Friedhofstraße" 91.440 Punkte.

Die restliche Differenz von 205.390 Punkten wird über weitere Maßnahmen in den nächsten Monaten kompensiert.

5.10 Ver- und Entsorgung / Leitungsrecht

Gas

Der Stadtteil Spielberg ist teilweise versorgt. Im Zuge der Erschließung wird in der Forststraße, Johannesstraße und in den Planstraßen A und B eine neue Gasleitung mit Hausanschlüssen verlegt.

Telekom, Strom, Breitbandkabel

Im Zuge der Erschließung werden in der Forststraße, Johannesstraße und in den Planstraßen A und B soweit es erforderlich wird, neue Kabel verlegt. Um für die Zukunft gerüstet zu sein wird ein Vierfach-Leerrohr mit Hausanschlussleerrohren verlegt.

Wasser

In der Forststraße gibt es eine vorhandene Wasserleitung. Diese verläuft teilweise auf Privatgrund und muss im Zuge des Ausbaus in den Straßenraum verlegt werden. Es ist vorgesehen, auf der gesamten Baulänge die Wasserleitung zu erneuern. Es wird ein DN 100 GGG Rohr mit Hausanschlüssen HDPE 50 verlegt. In den Planstraßen A und B wird zur Versorgung der neu entstehenden Bauplätze eine neue Wasserleitung DN 100 GGG mit Hausanschlüssen HDPE 50 verlegt.

Abwasser

Der Großteil von Spielberg wird im Mischsystem entwässert. Das Gebiet zwischen Forststraße und Schwarzwaldstraße soll zukünftig im Trennsystem entwässert werden. Hierzu wird in der Forststraße, Johannesstraße und in den Planstraßen A und B jeweils eine Rohrleitung für das Schmutzwasser und eine Rohrleitung für das Regenwasser verlegt. Jedes neue Baugrundstück erhält jeweils einen Schmutzwasser- und einen Regenwasseranschluss. Bereits bebaute Grundstücke, die über einen Mischwasseranschluss verfügen, erhalten zusätzlich einen Regenwasseranschluss.

An die Regenwasserleitung werden alle Oberflächen einschl. der Straßenflächen angeschlossen. Zur Ableitung des Regenwassers ist es erforderlich, in den Wolfackerweg bis zur B 28 Überführung, eine Regenwasserleitung einzulegen. Von dort bis zum Zinsbach ist ein öffentlicher Graben vorhanden, der entsprechend der anfallenden Wassermenge, vergrößert werden muss.

Zur Aufnahme des Mischwassers verläuft ein Kanalsammler südlich der Forststraße teilweise über private Flächen. Der Sammler ist hydraulisch rechnerisch überlastet. Da ein Austausch mit Aufdimensionierung aufgrund der Nähe zur vorhandenen Bebauung nicht möglich ist, wird im Zuge der Erschließung der Sammler in die Forststraße verlegt. Im weiteren Verlauf wird im Feldweg Flst. Nr. 573 der Sammler fortgeführt bis er im Bereich Flst. Nr. 208 auf den Bestand angeschlossen wird.

Leitungsrecht

Das festgesetzte Leitungsrecht sichert den o. g. Kanalsammler in seinem Bestand.

5.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren wurden die möglichen Konflikte, die sich aus der Situation der sowohl inner- wie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes benachbarten Gewerbebetriebe (vergl. vorstehenden Pkt. 3.1), der bestehenden und der geplanten Wohnbebauung ergeben könnten, frühzeitig herausgearbeitet. Die Untersuchung wurde von der DEKRA Industrial GmbH, Handwerkstr. 15, 70565 Stuttgart durchgeführt („Schalltechnische Untersuchung, Beauftragung durch die Stadt Altensteig am 08.02.2010).

Zwischenzeitlich liegt die neu überarbeitete Schallimmissionsprognose der DEKRA vom 22.12.2017 (Bericht Nr. 12186/22299/555041201-B01) vor.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurden auch Gespräche mit sämtlichen Gewerbebetriebsinhabern innerhalb des Gebietes und angrenzend ans Gebiet über den aktuellen Nutzungsumfang und evtl. beabsichtigte Erweiterungsabsichten geführt. Hierbei gaben alle Betreiber an, keine Erweiterungen zu beabsichtigen. Immissionschutzrechtlich sind nur absehbare, konkrete Erweiterungsabsichten in die Planung einzustellen. Um die Anregung dennoch zu berücksichtigen, wurde angestrebt, eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mind. 1 dB zu erreichen.

Für die ehemaligen Teilflächen WA 4, jetzt WB 1 (IO6+IO7), und WA 10, jetzt WB 2 (IO9), wird ein „Besonderes Wohngebiet“ (WB) als Baugebiete WB 1 und WB 2 ausgewiesen. Die Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum entsprechen jetzt denen eines Mischgebietes. Die verbleibenden kleineren Überschreitungsbereiche wurden durch die im Gutachten empfohlene Reduzierung der Baufenster berücksichtigt. Die beiden Baufenster der Teilfläche ehemals WA 6, jetzt WA 5 (IO4+IO5), wurden entsprechend nach Süden verschoben, damit es auch im Nachtzeitraum hier nicht mehr zu Überschreitungen kommt. Für die Bereiche, in denen dennoch Richtwertüberschreitungen verbleiben, werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (s. Textliche Festsetzungen, Pkt. I.11; keine offenbaren Fenster zu schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109).

Sämtliche im Gebiet und angrenzend an das Gebiet liegenden Gewerbebetriebe wurden besichtigt und hinsichtlich der baurechtlichen Genehmigung überprüft. Es konnten keine Abweichungen zu den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen festgestellt werden. Den Genehmigungsunterlagen konnten insbesondere keine besonderen Angaben zu Betriebszuständen entnommen werden. Die aktuell vorhandenen und genehmigten Nutzungen sind nach unserer Einschätzung mischgebietsverträglich. Störende Nutzungen finden, wenn überhaupt, nur in zeitlich beschränktem Rahmen statt. Konkrete Erweiterungen sind nicht beabsichtigt. Ergänzend wird hierzu auch auf die Ausführungen im Lärmgutachten unter Ziff. 7 (Seite 18-22) verwiesen.

Eine Verkehrsuntersuchung wurde im Rahmen der aktuellen Überarbeitung des Lärmgutachtens ebenfalls durchgeführt. Dabei Es wird auf das Verkehrsgutachten des Büro Koehler & Leutwein vom 20.10.2017 verwiesen.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung wurden insbesondere im Nahbereich zu Verkehrswegen erhöhte Geräuschpegel festgestellt. Im gesamten Plangebiet werden jedoch im Bereich der geplanten Baufenster die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete eingehalten. Ungesunde Wohnverhältnisse sind hierdurch auch ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht zu erwarten. Die Überschreitung des Grenzwertes für Wohngebiete beträgt weniger als 3 dB und kann damit als geringfügig angesehen werden. Außenwohnbereiche sind im Nachtzeitraum nicht zu schützen. Der Schutz der Wohnräume kann durch passiven Schallschutz

sichergestellt werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden auch aufgrund der Lage der Baufenster und Geschosshöhe als nicht praktikabel angesehen.

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind bauliche Maßnahmen an den schutzbedürftigen Gebäuden vorzusehen. Hierzu sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche ab dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichnet. Dies betrifft die Baugebiete WB 1 und WA 4 bis WA 7 sowie das Mischgebiet (MI).

Die übrigen Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen unter III, also in den Lärmpegelbereichen I bis II.

In den Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) sollen zusätzliche schalldämpfende Lüftungseinrichtungen oder eine zentrale Lüftungsanlage in Schlafräumen und Kinderzimmern vorgesehen werden.

Entsprechend der Vorgabe aus der Stellungnahme des LRA wurde das Wohnhaus Forststraße 39 als Immissionsort IO 10 in die Untersuchung aufgenommen. An diesem Immissionsort sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (MI) zu erwarten. Da es sich um das Betreiberwohnhaus des „Schindelwerk Kalmbach“, Forststraße 37 handelt (Betrieb und Betreiberwohnhaus befinden sich auf demselben Flurstück), sind dort dessen Schallimmissionen nicht zu berücksichtigen.

5.12 Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Ziel dieser Festsetzungen ist es den durchgrünten Eindruck von Spielberg mit Obstbaumwiesen zu erhalten und innerhalb des neuen Wohnstandortes weiter zu entwickeln. Mit der Festsetzung, je Baugrundstück einen kronenbildenden Laubbaum zu pflanzen und den 3,0 m breiten Pflanzstreifen am südlichen Rand des Plangebietes, soll eine funktionale und optische Einbindung der Baugrundstücke in das vorhandene Landschaftsbild sowie eine Abgrenzung zum Außenbereich erreicht werden. Im nördlichen Bereich sollen die festgesetzten Pflanzstreifen als eine Art Abgrenzung der Bestandsbebauung zur Neubebauung dienen. Innerhalb dieser Flächen sind auf den Baugrundstücken Gehölzpflanzungen mit Sträuchern und Bäumen anzulegen. Nadelgehölze (Koniferen, Tuja) werden ausgeschlossen, um gestalterisch unangepasste Lösungen zu verhindern.

Die in der Planzeichnung straßenbegleitend festgesetzten Einzelbäume sollen darüber hinaus die Straßen gestalten und gliedern und so zusammen mit der geplanten Geschwindigkeitsbeschränkung verkehrsberuhigend wirken.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Altensteig im Randbereich des Festplatzes von Spielberg, der unmittelbar südwestlich des Plangebietes liegt, eine neue Streuobstwiese anzulegen.

5.13 Aufschüttungen und Abgrabungen

Diese Festsetzung soll einen ungehinderten Straßenausbau sichern. Mit der Höhen- bzw. Tiefenbegrenzung auf maximal 0.50 m dürften bei dem weitestgehend ebenen Gelände keine Beeinträchtigungen für die Grundstückseigentümer zu erwarten sein.

5.14 Örtliche Bauvorschriften

5.14.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Die Festsetzungen über die Dachform und die Dachneigung innerhalb der Baugebiete WA 7 und WA 8 sowie innerhalb des Baugebietes WB 2 orientieren sich an den ortstypischen Gestaltelementen, wie sie im unmittelbar nordöstlich angrenzenden Ortskern von Spielberg dokumentiert sind. Aus diesem Grund sind hier nur Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 45° vorgesehen.

In den übrigen Baugebieten wird bewusst auf die konkrete Vorgabe einer Dachform verzichtet, um hier individuelle und moderne Bauformen zuzulassen und den Bauherrn eine größere Gestaltungsfreiheit bei der Errichtung ihres Wohnhauses zu geben.

Lediglich innerhalb des Baugebietes WA 4 erfolgt eine Einschränkung dahingehend, dass bei den Gebäuden keine Pultdächer zulässig sind. Dies begründet sich in einer möglichen Verschattung der nach Süden orientierten Aufenthalts- und Freiräume der jeweils gegenüberliegenden Grundstücke, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes von vorne herein ausgeschlossen werden soll. Somit ist auch für diese innenliegenden Grundstücke die Wohn- und Aufenthaltsqualität mit ausreichender Belichtung und Besonnung gesichert.

Da glänzende und reflektierende Materialien das Bild einer stadtgestalterisch angepassten und homogenen Dachlandschaft stören, wird deren Verwendung über den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur Integration von Solarkollektoren und sonstigen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sollen zum einen die Nutzung dieser Energieformen unterstützen und zum anderen eine gestalterisch abgestimmte Anbringung sichern.

Unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Blei oder Zink sind nicht zulässig, da das Dachflächenwasser in ein Gewässer eingeleitet wird.

Fassaden- und Wandgestaltung

Durch entsprechende Festsetzungen sollen gestalterische 'Ausreißer', die zu einem nicht gewünschten Ortsbild führen und dem Ziel, die ortstypische Struktur und Charakteristik dieses Wohngebietes zu bewahren widersprechen würden, verhindert werden.

5.14.2 Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vornehmlich als wohnungsnahe Freiräume gärtnerisch zu gestalten. Ziel ist es, ein durchgrüntes Wohngebiet am Ortsrand zu entwickeln. Damit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, sollen sie nicht als Lager- oder Abstellflächen genutzt werden. Dies betrifft insbesondere die Flächen, die direkt an den öffentlichen Straßenraum anschließen. Darüber hinaus sollen Abfallbehälter so untergebracht werden, dass sie hier das öffentliche Straßenbild nicht beeinträchtigen.

5.14.3 Einfriedungen

Hierdurch soll eine funktionale und optische Einbindung der Grundstücke in das Wohnumfeld sowie zur freien Landschaft hin erreicht werden. Lockere Pflanzungen und/oder maximal 1.0 m hohen Zäune und/oder Mauern fügen sich dabei gut in den locker bebauten Charakter dieses Gebietes im Südwesten von Spielberg ein.

Damit bei den auf das Notwendige beschränkten Straßenquerschnitten ein ungehindertes Rangieren gerade von Müllfahrzeugen möglich ist, ist bei Einfriedungen entlang der Straßen von diesen ein Abstand von 0.50 m einzuhalten. Darüber hinaus sollen in diesen Flächen die Straßenleuchten errichtet werden.

Ziel des Ausschlusses von Nadelholzhecken (Koniferen, Tuja) ist es, diese gestalterisch unangepasste Lösung zu verhindern.

Sofern Einfriedungen zu den südlich der Forststraße angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen sind, ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu diesen einzuhalten, um eine rationelle Bewirtschaftung mittels Maschinen auch künftig vornehmen zu können.

5.14.4 Werbeanlagen / Antennen

Großflächige Werbeanlagen und Leuchtreklame sowie eine größere Zahl von Antennen und Satelliten-Empfänger würden das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigen und stören und sind deshalb nur eingeschränkt zulässig. Darüber hinaus entsprechen sie nicht dem Nutzungscharakter eines Wohngebietes.

5.14.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Aus Gründen des Verkehrs und des Städtebaus wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Dieser geforderte Nachweis von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit soll sicherstellen, dass die Fahrzeuge pro Wohnhaus bzw. Haushalt auf dem jeweils eigenen Grundstück untergebracht und nicht im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden. Ein Zustellen der Straßenräume mit Pkws und eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit soll dadurch verhindert werden.

6. Kosten der Maßnahme

Zur Erschließung des Plangebietes sind umfangreiche Maßnahmen die Verkehrstechnik und die Ver- und Entsorgungstechnik betreffend erforderlich. So sind eine Straßenspanne zwischen "Johannesstraße" (Norden) und "Forststraße" (Südosten) sowie eine Ringstraße, ein kurzer Stich und ein öffentlicher Parkplatz neu zu errichten. Daneben soll die Forststraße und in diesem Zusammenhang die beiden Stiche der Wirtschaftswege ausgebaut werden. In diesem Zusammenhang werden umfangreiche Kanal- und Leitungsarbeiten (siehe Punkt 5.10 der Begründung) erforderlich.

Die Kosten dieser Maßnahmen werden anteilig durch die Stadt Altensteig und die Grundstückseigentümer innerhalb des Umlegungsgebietes getragen.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Artenschutzrechtliche Prüfung

(Auszug aus dem Gutachten Nr. 2143116(2) vom 26.11.2015, ergänzt am 14.02.2017, HPC AG)

„Fazit und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen:

Die mit der Entwicklung des Gebiets „Schwarzwaldstraße“ zu erwartenden Wirkungen wurden einer artenschutzrechtlichen Untersuchung unterzogen. Als Grundlage dienten die bereits vorliegende Habitatpotenzialanalyse sowie faunistische Kartierungen von Fledermäusen und Vögeln.

Relevante Vorhabenswirkungen sind danach für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel nicht auszuschließen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen dieser Artengruppe lassen sich, wie dargestellt, durch entsprechende Maßnahmen vermeiden:

- Vermeidung unabsichtlicher Tötungen und Verletzungen, indem Baum- bzw. Gehölzrodungen sowie Gebäudeabrisse außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen und der Brutperiode von Vögeln ausgeführt werden. Unter Berücksichtigung beider Artengruppen ist dafür der Zeitraum zwischen November und Februar geeignet.
- Anbringen von insgesamt zehn Nistmöglichkeiten für den Haussperling, an zukünftigen Wohngebäuden (CEF-Maßnahme).
- Anbringen von Nistmöglichkeiten für die Mehlschwalbe (Anzahl entsprechend der Anzahl besetzter Nester an Gebäude Forststraße 26, falls dieses abgerissen werden soll) (CEF-Maßnahme).

Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

Im Hinblick auf das insgesamt wertvolle Lebensrauminventar im Plangebiet wird empfohlen, die mit den zu rodenden Gehölzen sowie abzureißenden Gebäuden entfallenden, möglichen Ruhequartiere von Fledermäusen und die Neststandorte für in Baumhöhlen brütenden Vögel zu

ersetzen. Dazu sind folgende Maßnahmen geeignet, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt werden können:

- Das Anbringen von je insgesamt acht Fledermauskästen an den zukünftigen Gebäuden innerhalb des Plangebiets.
- Das Anbringen von vier Nistkästen für den Star (Einflugloch 45 mm).
- Das Anbringen von sechs Nisthöhlen für kleinere Höhlenbrüter (3 Stück mit einer Einflugöffnung von 26 mm, 3 Stück mit einer Einflugöffnung von 32 mm).
- Die Durchgrünung des Untersuchungsgebiets mit standortgerechter Pflanzenauswahl.

Des Weiteren wird angeregt, bei Straßen- bzw. Außenbeleuchtungen im Untersuchungsgebiet auf insekten- bzw. fledermausschonende Beleuchtungen zurückzugreifen.“

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

(Ergebnis vom 17.02.2017 / Verfasser: Schlegel + Thomas, Landschaftsarchitekten + Ingenieure, Tübingen)

Entsprechend dem Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kann innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für die beiden Schutzgüter Lebensräume und Boden ein Ausgleich von 61 % erzielt werden.

Die Stadt Altensteig verfügt über ein **Ökokonto**. Der Stand dieses Ökokontos umfasst derzeit unter Berücksichtigung des laufenden Bebauungsplanverfahrens "Hube II" sowie der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Friedhofstraße" 91.440 Punkte.

Zusammen mit dem **externen Ausgleich auf dem Flurstück 215**, auf dem als Ersatzmaßnahme die Ergänzung der Fläche mit weiteren Hochstamm-Obstbäumen vorgesehen ist, verbleibt entsprechend dem verwendeten Bewertungsmodell ein Defizit von 205.390 Punkten.

Die restliche Differenz von 205.390 Punkten wird über weitere Maßnahmen in den nächsten Monaten kompensiert.

24.04.2018

gez. Dipl.-Ing. Bianca Reinmold-Nöther
Freie Stadtplanerin

PFLANZENLISTE 1: BÄUME

Standorttypische Bäume:

Feldahorn	-	Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Esche	-	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Wildbirne	-	Pyrus pyraeaster
Stieleiche	-	Quercus robur
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Speierling	-	Sorbus domestica
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia
Elsbeere	-	Sorbus torminalis
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos

Straßenbäume auf privaten Flächen

Rotblühende Kastanie	-	Aesculus carnea
Apfeldorn	-	Crataegus 'Carrieri'
Baumhasel	-	Corylus colurna
Strassen-Akazie	-	Robinia pseud. 'Monophylla'
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	-	Sorbus intermedia

PFLANZLISTE 2: STRÄUCHER

Standorttypische Sträucher:

Kornelkirsche	-	Cornus mas
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Alpenjohannisbeere	-	Ribes alpinum
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Hundsrose	-	Rosa canina
Essigrose	-	Rosa gallica
Weinrose	-	Rosa rubiginosa
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Holunder	-	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana