

Landkreis Calw

STADT ALTENSTEIG



**ENTWURF**

Bebauungsplan

„Falkenweg – 2. Änderung“

auf



Gemarkung Walddorf

# Begründung gem. § 9 Abs. 8, BauGB

- a) zum Bebauungsplan
- b) zu den örtlichen Bauvorschriften

## „Falkenweg – 2. Änderung“

### **Allgemeines / Einleitung**

Die Stadt Altensteig liegt im oberen Nagoldtal inmitten einer typischen Schwarzwaldlandschaft. Altensteig ist eine moderne Kleinstadt und ein dynamisches Unterzentrum mit einer gesunden Mischung aus Handel, Handwerk, Dienstleistung und Industrie. Altensteig hat insgesamt 8 Stadtteile.

In südöstlicher Richtung etwa 4 km von der Kernstadt Altensteig entfernt liegt auf der Höhe der Stadtteil Walddorf. Walddorf ist ein idyllischer Stadtteil, der noch von ländlichen, landwirtschaftlichen Strukturen geprägt ist. Walddorf ist zusammen mit Monhardt der größte Stadtteil von Altensteig mit ca. 1850 Einwohnern.

Etwa 400 m von der Ortsmitte entfernt liegt im Osten von Walddorf entlang des Falkenwegs das gleichnamige Wohnbaugebiet „Falkenweg“. Der Planbereich wird aktuell über den Bebauungsplan Falkenweg bauplanerisch geregelt der am 09.05.2007 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan wurde seither einmal geändert. Die Bebauungsplanänderung „Falkenweg – 1 Änderung“ wurde am 01.04.2009 rechtskräftig.

Am westlichen Anfang des Planbereichs Falkenweg erstreckt sich über seine gesamte Länge entlang der Straße Falkenweg das Flst. 2703 das im Eigentum der Stadt Altensteig ist. Bergseitig dahinter in Richtung Norden liegt das Flst. 2702 das sich in privater Hand befindet. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für diesen steilen Planbereich eine Stichstraße mit einer Wendeplatte für 6 Plangebäude vor. Zur Umsetzung der Planung wird das Flurstück 2702 benötigt. Seit Jahren führt die Stadt Altensteig im Rahmen der freiwilligen Umlegung Grunderwerbsverhandlungen leider ohne Erfolg durch. Nach mehreren persönlichen Gesprächen zuletzt auch im Februar 2018 durch den Ortsvorsteher hat der Eigentümer erneut deutlich mitgeteilt, dass er kein Interesse am Verkauf seines Grundstücks bzw. an einer Umlegung hat.

In Walddorf wird dringend Bauland benötigt. Es stehen kaum Bauplätze aus öffentlicher Hand zur Verfügung. Auch bei weiteren Bauflächen die in Walddorf als Bauland ausgewiesen und im Flächennutzungsplan enthalten sind gibt es Probleme beim Grunderwerb. Außerdem sind nicht alle ausgewiesenen Bauflächen optimal zur Bebauung geeignet.

Die Stadt Altensteig hat sich darauf hin entschlossen die in Frage kommenden Planbereiche nochmals genauer zu untersuchen und eventuell bereits ausgewiesene Flächen aufzuheben und andere geeignetere Flächen neu auszuweisen.

Bei der genaueren Überprüfung des Planbereichs der jetzigen Bebauungsplanänderung hat sich herausgestellt, dass aufgrund der steilen Hanglage die Erschließung

unwirtschaftlich ist. Das Gelände hat an den extremsten Stellen einen Höhenunterschied von rund 10 m. Das bedeutet, dass für die Erschließungsstraßen große Erdbewegungen mit tiefen bergseitigen Einschnitten und talseitigen Auffüllungen mit Böschungen und zum Teil Stützmauern notwendig werden. Diese Baumaßnahmen sind mit hohen Kosten verbunden. Die Zufahrten zu den Garagen der unteren Bauzeile sind von der neuen Erschließungsstraße aus geplant. Entweder es entstehen steile Abfahrten zu den Garagen oder sie sind nach der LBO aufgrund der Wandfläche und Höhe nicht zulässig. Auf jeden Fall werden die Garagen 2- geschossig. Bergseitig entstehen für die Garagen ebenfalls aufgrund der ausgewiesenen Garagenfelder mit Stauraum von 5,00 m sehr große Einschnitte in das Gelände. Für die Wohngebäude werden ebenfalls tiefe Einschnitte und Auffüllungen mit Stützmauern erforderlich. Zu den hohen Bauplatzpreisen die durch die aufwändige kostspielige Erschließung entstehen kommen auf die Bauherren zusätzliche nicht unerheblich Baukosten durch die steile Hanglage bei der Herstellung der Außenanlagen und der Hangsicherung hinzu. Diese Gesamtsituation macht das Bauen in diesem Planbereich um einiges teurer als sonst. Kostengünstiges Bauen für junge Familien ist hier schlichtweg nicht möglich.

Diese Tatsachen haben die Stadtverwaltung und den Gemeinderat der Stadt Altensteig dazu bewegt diese Planfläche aufzuheben. Zur Aufhebung der Planfläche bedarf es einer Bebauungsplanänderung.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Eine zentrale Herausforderung für Städte und Kommunen ist der Umgang mit Brachflächen. Dabei spielt sowohl die Nachnutzung großer Areale von Abrissflächen als auch die Nachnutzung von kleineren innerörtlichen Flächen eine wichtige Rolle.

Die wirtschaftlichen, rechtlichen und gestalterischen Aspekte im Umgang mit diesen Flächen bergen einen schwierigen Mix an Herausforderungen für die Kommunen. Dazu gehören unterschiedliche Verwerterinteressen der Verwaltung, Eigentümer, Angrenzer und Bürgern.

Städte und Gemeinden haben die Aufgabe sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist Ergänzungssatzungen und Bauleitpläne aufzustellen. Bauleitpläne und Ergänzungssatzungen sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und die städtebauliche Gestaltung. Das Orts- und Landschaftsbild ist baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Das Ergebnis der genaueren Überprüfung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Erschließung der Planfläche macht es gerade zu notwendig die Planfläche als Wohnbebauung aufzuheben und als Grünland / Landwirtschaftliche Fläche auszuweisen. Ziel und Zweck der Planung ist, dass die Stadt Altensteig der im obigen Absatz angeführten Verpflichtungen gerecht wird.

## **Art und Maß der baulichen Nutzung und Örtliche Bauvorschriften**

### **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung ist innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Falkenweg“ und „Falkenweg 1. Änderung“ als (WA2) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Wohnbaufläche für bisher 6 Bauplätze wird aufgehoben und stattdessen Grünland /Landwirtschaftliche Fläche (LW-Fläche) ausgewiesen. Für die vorhandenen Biotopie wird eine Pflanzbindung festgesetzt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die rechtskräftigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans „Falkenweg“ und „Falkenweg 1. Änderung“ werden durch die Änderung des Bebauungsplans Falkenweg – 2. Änderung, innerhalb dessen Geltungsbereichs komplett aufgehoben.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Die rechtskräftigen Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Falkenweg“ und „Falkenweg 1. Änderung“ werden durch die Änderung des Bebauungsplans „Falkenweg – 2. Änderung“, innerhalb dessen Geltungsbereichs komplett aufgehoben.

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Falkenweg“ und „Falkenweg 1. Änderung“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2015“ enthalten. Der Planbereich der Bebauungsplanänderung „Falkenweg – 2. Änderung“ liegt innerhalb dieses Bebauungsplans und dadurch auch innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (3. Änderung) geändert. Die Bebauungsplanänderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Bebauungsplanverfahren / Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Stadt Altensteig hat in seiner Sitzung am 23.10.2018 beschlossen, einen qualifizierten Bebauungsplan nach §§ 2 Abs. 1 und 30, Baugesetzbuch (BauGB) und die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 7, Landesbauordnung (LBO) aufzustellen.

Der Bebauungsplan muss im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt werden, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung berührt werden.

### **Bezeichnung des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Falkenweg - 2. Änderung“.

### **Verkehrliche Erschließung**

Die im Bebauungsplan „Falkenweg“ festgesetzte Erschließungsstraße für die Flurstücke 2702 und 2703 entfällt, einschließlich des Erschließungsstichs für das Flurstück 2698/1. Diese rückwärtige Baufläche wurde in der Zwischenzeit über eine Zufahrt von der Straße im Vogelsang angebunden. Am südöstlichen Rand des Flurstücks 2703 befindet sich die einzige Zufahrt zum Flurstück 2707 in Form eines geschotterten und grasbewachsenen Wegs. Da aufgrund der topographischen Verhältnisse keine andere Erschließung möglich ist, wird dieses Gewohnheitsrecht auf dem städtischen Flurstück geduldet.

Das Plangebiet liegt am Falkenweg. Die Erschließung des Planbereichs war ursprünglich vom Falkenweg aus mit einer Stichstraße mit Wendepflaster, wie oben beschrieben geplant, die jetzt komplett entfällt. Das Flurstück 2703 befindet sich im Besitz der Stadt Altensteig und erstreckt sich über seine gesamte Länge entlang des Falkenwegs. Dieses Flurstück ist vom Falkenweg aus weiterhin erschlossen. Das rückwärtige bergseitig gelegene Grundstück Flurstück 2702 ist in privater Hand. Im Grundbuch ist eine Grunddienstbarkeit für ein Überfahrtsrecht über das Flurstück 2703 der Stadt Altensteig eingetragen.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine verkehrstechnischen Maßnahmen erforderlich und es fallen somit keine Kosten für die Stadt Altensteig an.

### **Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Oberflächenwasser / Regenwasser versickert auf der Grünfläche. Öffentliche Baumaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Abwasserentsorgung**

Abwasser / Schmutzwasser fällt nicht an. Öffentliche Baumaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Frischwasserversorgung**

Eine Frischwasserversorgung ist nicht geplant. Öffentliche Baumaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **Umweltprüfung, Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt wird, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung berührt werden. Für Bebauungspläne die im Regelverfahren aufgestellt werden ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich. Der Umweltbericht wird durch das Büro Schlegel & Thomas aus Tübingen erstellt. Er ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigefügt.

### **Biotope**

Den nördlichen und südlichen Rand des Plangebiets nehmen zwei Streifen des Biotops „Gehölze / Magerrasen Obere Sommerhalde“ (174172350158) ein, die im Rahmen des Bebauungsplans „Falkenweg“ als Pflanzbindung festgesetzt sind.

Die bereits als Pflanzbindung ausgewiesenen und nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope bleiben erhalten und die im Rahmen des landesweiten Biotopverbundes festgelegten Kernflächen und Kernräume können bei künftigen Planungen weiter berücksichtigt werden.

### **Artenschutz**

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

Der durch den Bebauungsplan „Falkenweg“ zulässige Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften und der damit verbundene Verlust von Magerrasen und Wildhecken wird durch den Bebauungsplan „Falkenweg – 2. Änderung“ verhindert. Dadurch wird der Standort stark aufgewertet.

Die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Aspekte bzw. die Erhebungen von Habitatpotenzialen europarechtlich und national streng geschützter Arten im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung sind nicht erforderlich, da durch die

Aufhebung rechtlich festgesetzter Wohnbauflächen und die Fortsetzung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu befürchten sind.

### **Wasserschutzgebiete**

Eventuelle mögliche Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet „Gaißhaldenquelle und Wurstbrunnen Rohrdorf“ werden durch eine künftige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche bei einem naheliegenden Verzicht von Agrochemikalien eher reduziert.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz / weiß gestrichelt dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 5029 m<sup>2</sup> = 50 a 29 qm.

### **Aufgestellt:**

Büro für Vermessung, Geoinformation  
und Bauleitplanung  
Michael Nothacker  
Karlstraße 16  
Tel. Nr.: 07453/8380

72213 Altensteig, den 17.03.2020

Ergänzt: Altensteig, den .....

E-mail : [info@nothacker-vermessung.de](mailto:info@nothacker-vermessung.de)

### **Anerkannt:**

Stadt Altensteig

Rathausplatz 1  
Tel. Nr.: 07453 / 9461-133

72213 Altensteig, den.....

.....

Bürgermeister Gerhard Feeß

# Textliche Festsetzungen

## zum Bebauungsplan

### „Falkenweg - 2. Änderung“

#### **A Allgemeine Angaben**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt wird. Für Bebauungspläne die im Regelverfahren aufgestellt werden ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich. Der Umweltbericht wird durch das Büro Schlegel & Thomas aus Tübingen erstellt. Er ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigefügt.

#### **B Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### **C Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO) zum Bebauungsplan Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 u. 18a BauGB, §§ 1 – 15, BauNVO)**

##### **1 Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)**

##### **(LW) Flächen für die Landwirtschaft nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche (LW) Landwirtschaftliche Fläche ist in Form von Grünlandnutzung landwirtschaftlich extensiv zu bewirtschaften. Über den Verzicht auf Mineraldüngung und Gülleausbringung ist der Erhalt der artenreicheren Struktur zu sichern.

##### **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)**

Keine Festsetzungen.

##### **3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.**

##### **3.1 Pflanzbindung 1: Erhalt des Biotops**

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist die nach § 30 BNatSchG geschützte Feldhecke zu sichern und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten.

##### **4. Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Verkehrsgrün nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Die gekennzeichnete Fläche ist als extensiv genutzter Straßenrandbereich dauerhaft zu erhalten.

**5. Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Landwirtschaftlicher Weg.

**6 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)**

Die im Lageplan zum Bebauungsplan mit (LR) Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen dienen dem Leitungsträger (EnBW) zum Führen einer elektrischen Freileitung mit Masten.

Im Schutzstreifen sind zur Vermeidung von Gefährdungen und zum Schutz der Leitungsanlage jegliche Nutzungen insbesondere Anpflanzungen zu unterlassen, durch die der Sicherheitsabstand nach DIN- VDE- Bestimmungen zu den Leiterseilen unterschritten wird.

**7 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind im Lageplan zum Bebauungsplan schwarz- weiß gestrichelt dargestellt.

Die Geltungsbereichsfläche beträgt 5029 qm = 50a 29qm.

**D Hinweis**

Alle rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Falkenweg“ und „Falkenweg 1. Änderung“ innerhalb des Planbereichs des neuen Bebauungsplan „Falkenweg - 2. Änderung“ werden aufgehoben.



# Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan

„Falkenweg - 2. Änderung“

## Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

### A **Allgemeine Angaben**

Gleichzeitig mit den örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Falkenweg – 2. Änderung“ erlassen (für bauplanungs-rechtliche Festsetzungen).

### B **Rechtsgrundlagen**

Landesbauordnung (LBO) i. d. F. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

### C **Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

#### **Hinweis**

Alle rechtskräftigen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Falkenweg“ und „Falkenweg 1. Änderung“ innerhalb des Planbereichs des neuen Bebauungsplans „Falkenweg - 2. Änderung“ werden aufgehoben. Es werden keine neuen Festsetzungen getroffen.

### D **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO dieses Bebauungsplanes vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

### E **Hinweise außerhalb des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**

Sämtliche Hinweise zum rechtskräftigen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Falkenweg“ und „Falkenweg 1. Änderung“ innerhalb des Planbereichs des neuen Bebauungsplans „Falkenweg - 2. Änderung“ werden aufgehoben.

#### **Neue Hinweise werden wie folgt aufgenommen:**

#### **Wasserschutzgebiete**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Zonen III und IIIA des Wasserschutzgebiets „Gaißhaldenquelle und Wurstbrunnen Rohrdorf“ vom 10.07.1996. In einem Abstand von etwa 500 m östlich des Plangebiets beginnen die Zonen II und IIA dieses Schutzgebiets.

**Aufgestellt:**

Büro für Vermessung, Geoinformation  
und Bauleitplanung  
Michael Nothacker  
Karlstraße 16  
Tel. Nr.: 07453/8380

72213 Altensteig, den 17.03.2020

Ergänzt: Altensteig, den .....

E-mail : [info@nothacker-vermessung.de](mailto:info@nothacker-vermessung.de)

**Anerkannt:**

Stadt Altensteig

Rathausplatz 1  
Tel. Nr.: 07453 / 9461-133

72213 Altensteig, den.....

.....

Bürgermeister Gerhard Feeß