

Landratsamt Calw, Postfach 1263, 75363 Calw

Stadtverwaltung Altensteig
Frau Hentschel
Rathausplatz 1
72213 Altensteig

LANDRATSAMT
Abteilung Bauordnung

Dorothea Weßling
Zimmer A 411
Tel. 07051 160 - 227
Fax 07051 795 - 227
Dorothea.Wessling@kreis-calw.de

Unser Zeichen: 621.41 - 345/

29.11.2019

**Flächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2015 - 3. Änderung“, Altensteig“
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift der Ministerien zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren vom 12. November 2002 nehmen wir wie folgt Stellung:

A Allgemeine Angaben

- Flächennutzungsplan für das Gebiet „Hochnagoldtal 2015 - 3. Änderung“
Gemarkung **Altensteig**
- Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- sonstige Satzung

Fristablauf der Stellungnahme am: 30.09.2019
Verlängert bis 30.11.19

B Stellungnahme

keine Äußerung

fachliche Stellungnahme

1. **Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:**

1.1 Art der Vorgabe

Waldinanspruchnahme

1.2 Rechtsgrundlage

§§ 9 – 11 LWaldG

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

„Brand V“ in Altensteig-Überberg nach § 13 b BauGB

Durch die Neuausweisung der Fläche 3.4. wird Wald in Anspruch genommen.

Wald darf nach §§ 9–11 LWaldG nur mit Genehmigung der höheren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Daher ist vom Waldbesitzer ein Antrag auf Waldumwandlungserklärung gemäß § 10 LWaldG über die untere Forstbehörde des Landratsamtes Calw an das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Forstdirektion, zu stellen. Es wird empfohlen, der Antrag zeitnah zu stellen, um die Voraussetzungen für die Rechtskraft des Flächennutzungsplanes zu schaffen.

Dem Antrag ist bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine forstrechtliche Eingriffs–Ausgleichsbilanz beizufügen. Es wird empfohlen, die Bewertung des Eingriffs und der Ausgleichsvorschläge im Anhalt an die Ökokontoverordnung in Verbindung mit einem Katalog forstrechtlich möglicher Maßnahmen vorzunehmen. Der entsprechende Katalog kann von der unteren Forstbehörde bei Bedarf angefordert werden.

2. **Informationen**

- 2.1 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.
- 2.2 Verfügbare Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

-

3. Anregungen

3.1 Städtebau

Wir begrüßen, dass mit dem Änderungsverfahren einige dringende Wohnbauflächen vor der Gesamtfortschreibung entwickelt werden. Wir bitten in der Begründung Aussagen zu machen, weshalb diese Flächen aufgegeben werden und weshalb eine Aufsiedelung der Bereiche nicht mehr verfolgt wird (Erschließungsaufwand, Erwerb etc.) Die Herausnahme von Flächen, die dann gem. § 34 BauGB oder i. R. eines Verfahrens gem. § 13 a oder b BauGB entwickelt werden, geht inhaltlich an den Zielen des Hinweispapieres und des Flächensparens vorbei. Wir halten es auch weiterhin für erforderlich, die Innenentwicklung in den Orten mit Nachdruck zu verfolgen. Dies dient neben der Vermeidung von Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auch der Entwicklung und Aufwertung von lebendigen und funktionierenden Ortskernen, dem Werterhalt von Bestandsgebäuden und einer Durchmischung von bestehenden Wohngebieten.

Die Berichtigung bzgl. des Verfahrens nach § 13 b BauGB (Brand V) erfolgt im Vorgriff auf das verbindliche Verfahren.

Am Kirchspielweg in Altensteigdorf

Dazu haben wir bereits in der verbindlichen Bauleitplanung ausführlich Stellung genommen, weshalb wir hier nur die Themen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eingehen.

Bei dem größtem Gebiet in Altensteigdorf bitten wir zu prüfen, ob gewünscht ist und betrachtet wurde, dass mit dieser Ausweisung die beiden Ortsteile zusammenwachsen. Die dann noch verbleibenden Freiflächen reichen vermutlich in der räumlichen Wahrnehmung nicht mehr aus, die Siedlungsbereiche als getrennte Ortsteile wahrzunehmen. Die im Regionalplan weiter östlich festgelegte Grünzäsur zwischen den beiden Ortsteilen verliert Ihren Sinn.

Grubenäcker:

Die Neuentwicklung einer Baufläche im Rahmen einer Änderung halten wir nur dann für möglich, wenn der Bedarf begründet wird und hinreichende Aussagen für die Auswahl der Fläche ergänzt werden. Die Darstellungen in der Begründung können so nicht stehen bleiben, da der Bauherr ohne die dafür erforderlichen Genehmigungen zu haben, die Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt hat. Im Parallelverfahren wurde ein Bebauungsplan aufgestellt.

Wir halten es für erforderlich, dass in der Begründung dargelegt wird, dass und wie die raumordnerischen Festlegungen behandelt werden. Die Aussagen zum Bedarf und zur Standortwahl sind erforderlich.

Brand V

Wir halten es für erforderlich, dass auch bei Verfahren gem. § 13 b BauGB die planungsrechtlichen Gebote des Baugesetzbuches wie z. B. Erforderlichkeit und Bestimmtheit berücksichtigt werden. Die Ausführungen zum Planungsanlass und Planungsziel enthalten noch keine verwertbaren Aussagen zum Bedarf. Wenn die bisher ausgewiesene Planfläche nicht entwickelt werden kann, wäre zu überlegen, ob diese dann auch herausgenommen wird.

3.2 Umwelt- und Arbeitsschutz

Abwasser:

Die Schmutzfrachtberechnung für das Einzugsgebiet der Kläranlage des AZV Altensteig ist derzeit in Überrechnung. Wir gehen davon aus, dass die hier zur Bebauung vorgesehenen Flächen in der Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt sind.

Heckenrosenweg II:

Nach DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sind schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienenden Gebieten sowie auf sonstigen schutzbedürftigen Gebieten soweit wie möglich zu vermeiden.

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens sind Lärmeinwirkungen aus der Umgebung (Gewerbe, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehr) gutachterlich zu beurteilen. Insbesondere sind hier auf das Sondergebiet Sport im Norden und der Straße im Westen hinzuweisen.

3.3 Straßenbau

Von Seiten der Abteilung Straßenbau bestehen keine Anregungen und Hinweise zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die für das Baugebiet „Am Kirchspielweg“ in Altensteig wegfallende Wohnbaufläche W2 in Altensteigdorf an der östlichen und westlichen Grenze bereits mit einem Wohngebäude bebaut ist.

3.4 Flurneuordnung

Zum vorliegenden Planungsvorhaben bestehen aus der Sicht der Flurneuordnung keine Bedenken und Anregungen. Die Zustimmung nach § 34 Abs. 1 Nr. 2 FlurbG wird erteilt.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Planungsbereich derzeit von einem Flurneuordnungsverfahren geringfügig betroffen ist.

Im südlichen Bereich des Flächennutzungsplans ist Gemarkung Egenhausen mit einer Fläche von rund 14 Hektar in das Zusammenlegungsverfahren Haiterbach-Beihingen eingeschlossen.

Der Zusammenlegungsplan (ZLP) soll dieses Jahr noch bekannt gegeben werden.

An der Grenze zur Gemeinde Haiterbach – Gemarkung Beihingen – ist in einem Nachtrag zum ZLP noch eine **geringfügige Gemeindegrenzänderung** (Lage siehe Anlage) vorgesehen, welche bereits mit den zuständigen Bürgermeistern abgestimmt wurde. Diese ist aufgrund der Neuzuteilung sinnvoll und zweckmäßig.

Die Gemeindegrenzänderung wird zu gegebener Zeit öffentlich bekannt gegeben.

3.5 Naturschutz

Laut Planunterlagen sollen vier Änderungen im bestehenden FNP vorgenommen werden:

Wohnbaufläche „Am Kirchspielweg“, Altensteigdorf (Flächentausch)

Mit der Bebauung der 2,6 ha großen Fläche würde der Charakter von Altensteig durch den Verlust seines Grüngürtels stark verändert. Jedoch kann der Maßnahme zugestimmt werden, sofern die entfallenden Flächen „W2“ auf lange Zeit nicht bebaut werden.

Hinsichtlich der Quellbereiche auf der Fläche „PL1neu“ müssen Untergrunduntersuchungen zu Wasseraustritten vorgenommen werden. Die Quelle ist in der Topografischen Karte TK 25, Blatt 7417 von 2007, verzeichnet, aber nicht gefasst. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Es ist davon auszugehen, dass der unterirdische Zustrom der Wasser führenden Schichten durch die geplanten baulichen Maßnahmen unterbunden oder zumindest beeinträchtigt werden kann.

Die in Punkt 4 „Hinweise für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen“ (Umweltbericht Entwurf Anlage 1) sollen berücksichtigt und umgesetzt werden.

Wohnbaufläche „Heckenrosenweg II“, Walddorf (Flächentausch)

Die als Offenland-Biotop kartierten Teilflächen der „Hecken Monhardter Berg“ und des Waldbiotops „Feldgehölz NW Walddorf“ werden im FNP als hochwertige und geschützte Heckenbiotope überplant. Diese bieten Habitatpotenzial für Heckenbrüter und ggf. Reptilien, die Wiesen ggf. für Falter. Die Böden sind teilweise als Sonderstandort für die naturnahe Vegetation ausgewiesen, die Flächen haben eine besondere Bedeutung als Kaltluft-entstehungsgebiet und für das Landschaftsbild. Die Planungsfläche ist insgesamt in hohem Maße empfindlich gegenüber der neuen Nutzung.

Es wird angeraten, den Flächenverbrauch niedrig zu halten und vorhandene Flächen wie bestehende Baulücken in die Planung miteinzubeziehen und die Innenentwicklung vorrangig zu behandeln.

Gemäß dem Regionalplan 2015 der Region Nordschwarzwald ist – im Rahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege – in der Region flächendeckend ein Biotopverbundsystem anzustreben (Plansatz 3.3, Grundsatz G (7)).

Die Planungsfläche PL2 „Heckenrosenweg II“ in Walddorf weist eine hohe Bedeutung für den

Biotopverbund auf. Die Fläche umfasst Kernflächen und Kernräume des Biotopverbunds. Dies sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Der Erhalt der geschützten Biotopstrukturen (Feldhecken/-gehölz PL2 „Heckenrosenweg II“,

Walddorf) sollte im Vordergrund stehen und unbedingt durch Pflanzbindung gesichert werden. Da durch die geplante Bebauung die Funktion als Offenlandbiotop der „Hecken Monhardter Berg“ entfällt, sind vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF) durchzuführen.

Die in Punkt 4 „Hinweise für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen“ (Umweltbericht Entwurf Anlage 2) sollen berücksichtigt und umgesetzt werden.

Sondergebiet „Grubenäcker“, Fünfbronn

Da Fünfbronn aus einer ehemaligen Rodungsinsel heraus entstand widerspricht eine Bebauung im Außenbereich dem ortsüblichen Bild.

Die Ausweisung der Flächen als „Fohlen- und Pferdepension“ kann akzeptiert werden, wenn die Wiesen und Weiden extensiv als Koppeln genutzt werden. Jedoch sollte von einer Bebauung abgesehen werden.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes wegen Ausweisung eines neuen Baugebietes „Brand V“ in Altensteig Überberg nach § 13b BauGB

Geplant ist eine Rodung mit anschließender Bebauung.

Die Fläche ist aus naturschutzfachlicher und aus klimatischer Sicht von großer Bedeutung. Waldflächen haben eine wichtige Funktion als Lebensraum, wirken als Kohlenstoffspeicher und haben für das Klima eine regulierende und kühlende Funktion. Weiterhin sollte ein gesunder Wald mit einer günstigen Altersstruktur erhalten bleiben, da er auch als Erholungswald für Anwohner und Spaziergänger dient. Durch Umwandlung in Wohnfläche wird der Bevölkerung dieses Stück Wald vor der Haustür dauerhaft entzogen. Wenn möglich sollte die Innenraumverdichtung in den Fokus rücken und bestehende Gebäude für Baumaßnahmen miteinbezogen werden.

3.6 Landwirtschaft

Flächentausch: Wohngebiet „Im Kirchspielweg“, Gemarkung Altensteig/ Altensteigdorf

Die betroffenen Flurstücke werden aktuell von fünf Landwirten, größtenteils im Zusammenhang bewirtschaftet und entfallen somit in Zukunft für die landwirtschaftliche Produktion. Eingestuft werden die Flächen als Vorrangflächen der Stufe II, mit einer Grünland-/Ackerzahl von 44 - 59 Punkten. Die in den Karten der Flurbilanz (Gemeinschaftswerk der Landwirtschaftsverwaltung in Baden-Württemberg) als „mittel bis gut“ eingestuften Böden, weisen eine für unsere Region mittlere bis hohe Güte auf. Aus agrarstruktureller Sicht wird der fortschreitende Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen zur Nutzung als Bauland nicht begrüßt und sollte auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Es handelt sich bei den Tauschflächen zwar in der Summe um dieselbe Flächengröße, jedoch sind die Flächen aus landwirtschaftlicher Sicht qualitativ nicht vergleichbar, da die Tauschflächen teilweise bereits bebaut sind und somit nicht in eine landwirtschaftliche Nutzung rückgeführt werden können.

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Natur sind möglichst innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Landwirtschaftliche Flächen sind dabei zu schonen. Sofern landwirtschaftliche Flächen für Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, wird um frühzeitige Beteiligung gebeten.

Eine emissionsschutzrechtliche Abschätzung (in Bezug auf Geruch) wurde bereits im Vorgriff auf die Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Flächentausch: Neuausweisung Wohngebiet „Heckenrosenweg II“, Gemarkung Walddorf

In Walddorf ist der Flächentausch von rund 3,5 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche für ein Wohngebiet vorgesehen. Diese Fläche entfällt somit in Zukunft für die landwirtschaftliche Produktion, was aus agrarstruktureller Sicht zu bedauern ist.

Es handelt sich bei den Tauschflächen zwar in der Summe um dieselbe Flächengröße, jedoch sind die Flächen aus landwirtschaftlicher Sicht qualitativ nicht vergleichbar, da die Tauschflächen teilweise bereits bebaut sind und somit nicht in eine landwirtschaftliche Nutzung rückgeführt werden können.

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Natur sind möglichst innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Landwirtschaftliche Flächen sind dabei zu schonen. Sofern landwirtschaftliche Flächen für Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, wird um frühzeitige Beteiligung gebeten.

Eine emissionsschutzrechtliche Abschätzung (in Bezug auf Geruch) wird auf Ebene des Bebauungsplans durchgeführt.

Neuausweisung: Sondergebiet „Grubenäcker“, Gemarkung Fünfbronn

Geplant ist die Neuausweisung eines Sondergebietes für eine gewerbliche Pferdehaltung. Es handelt sich hierbei jedoch nicht wie in den Planunterlagen dargelegt um einen Flächentausch, sondern um eine Neuausweisung einer Fläche.

Durch das Vorhaben gehen über 3 ha Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung verloren.

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Natur sind möglichst innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Landwirtschaftliche Flächen sind dabei zu schonen. Sofern landwirtschaftliche Flächen für Eingriffs-Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, wird um frühzeitige Beteiligung

Neuausweisung: Baugebiet „Brand V“, Gemarkung Überberg

Bei der Neuausweisung des Baugebietes „Brand V“ ist eine reine Waldfläche betroffen. Somit sind landwirtschaftliche Belange nicht direkt tangiert.

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in die Natur sind möglichst innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Landwirtschaftliche Flächen sind dabei zu schonen. Sofern Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen sind, verweisen wir auf § 15 (3) BNatSchG und bitten um frühzeitige Beteiligung.

3.7 Forst

Flächentausch von Wohbauflächen Gemarkungen Altensteig und Altensteigdorf

Durch die neue Planung sind keine Waldflächen tangiert. Durch den Wegfall der Fläche GB 1 nordwestlich Altensteigdorf entfallen Hinweise zur Einhaltung von Waldabstandsflächen.

Flächentausch von Wohnbauflächen auf Gemarkung Walddorf für die Neuausweisung Wohngebiet „Heckenrosenweg II“

Die neu ausgewiesene Fläche für das Baugebiet Heckenrosenweg II grenzt an Waldflächen des Stadtwaldes Altensteig (Flst. 3361/1 und 393 (Waldbiotop)) an. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Ausweisung eines Gebietes im Rahmen der Bauleitplanung der nach § 4 LBO vorgeschriebene Waldabstand von 30 m zu berücksichtigen ist.

Sondergebiet „Grubenäcker“, Fünfbronn

Das Sondergebiet Grubenäcker umfasst auch eine Waldfläche im Südwestteil. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als Waldfläche mit Pflanzbindung belegt und bleibt somit Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes. Eine Waldumwandlung ist nicht erforderlich.

3.8 Öffentlicher Gesundheitsdienst

Keine Bedenken.

4. Hinweise

4.1 Grundwasserschutz: Das Sondergebiet „Grubenäcker“, Fünfbronn befindet sich in der Weiteren Schutzzone, Zone III, des mit Rechtsverordnung vom 01.09.2014 festgesetzten Wasserschutzgebiet für die „Priemquellen und Tannbachquellen“ der Stadt Altensteig. Auf die Schutzbestimmungen und Verbote der Rechtsverordnung wird hingewiesen.

4.2 In der Begründung heißt es mehrfach, dass der Flächenbedarf für das Baugebiet „Am Kirchspielweg“ vollständig kompensiert wird. Dies steht augenscheinlich im Widerspruch zu Tabelle 1 des Umweltberichts von HPC. Hier wird zwar einerseits dargelegt, dass die Wohnbauflächen W2 entfallen, andererseits wird bemerkt, dass eine Bebauung nach §34 möglich ist und somit weiterhin der (Wohn-)Bebauung offen stehen.

4.3 Immissionsschutz:

W2 Ortabrundungen:

- Durch die Reduzierung entfallen Flächen, die bereits bebaut sind. Dadurch ändert sich der Immissionsschutz. D.h. Gewerbebetriebe dürfen ggf. mehr lärmern als zu vor, Wohnbebauung muss ggf. mehr hinnehmen als zuvor.

W3.1 Am Kirchspielweg:

- Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Kirchspielweg vom 18.02.2019
- Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass im Umweltbericht Anlage 1 Seite 4 darauf hingewiesen wird, dass es zu Immissionen durch eine Hofstelle kommen kann. Wir empfehlen dies im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen

3.3 Sondergebiet Pfohlenhof

- Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan.

W7 – Karrenberg Süd:

- Durch die Reduzierung entfallen Flächen, die bereits bebaut sind. Dadurch ändert sich der Immissionsschutz. D.h. Gewerbebetriebe dürfen ggf. mehr lärmern als zu vor, Wohnbebauung muss ggf. mehr hinnehmen als zuvor.

W8 – Holderlinstraße:

- Durch die Reduzierung entfallen Flächen, die bereits bebaut sind. Dadurch ändert sich der Immissionsschutz. D.h. Gewerbebetriebe dürfen ggf. mehr lärmern als zu vor, Wohnbebauung muss ggf. mehr hinnehmen als zuvor.

Mit freundlichen Grüßen

Wilfried Rühle

Verteiler:

ST

Abteilung 23

Abteilung 24

Abteilung 31


Abteilung 36

Abteilung 13

Abteilung 52

Naturschutzbeauftragter Herr Sievers

Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 21 – Raumordnung –
Regionalverband Nordschwarzwald



über EDV