

Verwaltungsgemeinschaft  
ALTENSTEIG - EGENHAUSEN - SIMMERSFELD

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
"HOCHNAGOLDTAL 2015,  
3. ÄNDERUNG"

DECKBLATT ZUR  
BEGRÜNDUNG

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

Stand: 06.10.2022

## **INHALT**

Seite

**ZUSAMMENFASSUNG UND ALLGEMEINE HINWEISE ..... 3**

**BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG 3.4 ..... 9**

## **ZUSAMMENFASSUNG UND ALLGEMEINE HINWEISE**

### **ZUSAMMENFASSUNG**

Da sich die Fortschreibung des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplanes „Hochnagoldtal 2015“ inkl. 1. und 2. Änderung insbesondere aufgrund der erforderlichen Bedarfsflächenanalysen für Wohnbau- und Gewerbeflächen sehr lange hinziehen kann und aktuelle Änderungen anstehen, die kurz- und mittelfristig umgesetzt werden sollen, soll der Flächennutzungsplan (FNP) ein drittes Mal geändert werden.

Enthält der FNP zwar ausreichend noch nicht entwickelte Bestandsflächen, die aber für die Aufstellung eines akut erforderlichen Bebauungsplanes für Wohnungsbau aus städtebaulichen oder anderen Gründen nicht geeignet oder verfügbar sind, kann die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplanes bei akutem Wohnraumbedarf dennoch erfolgen. Voraussetzung hierfür ist, dass im Rahmen einer vereinfachten Änderung des FNP diese bisher nicht als Wohnbauflächen dargestellten Flächen bei gleichzeitigem Verzicht auf geeignete Bestandsflächen (Flächentausch) festgelegt werden. Auf die Vergleichbarkeit der Tauschflächen in Größe und Qualität ist dabei zu achten. Für ein solches vereinfachtes Änderungsverfahren entfällt auch die Verpflichtung auf Plausibilitätsprüfung (Flächenbedarfsanalyse).

Der formelle Aufstellungsbeschluss für diese 3. Änderung des FNP wurde durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft in seiner Sitzung am 24.09.2018 gefasst.

So sollen im Rahmen dieser 3. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Themen abgearbeitet werden:

1. Flächentausch von Wohnbauflächen auf den Gemarkungen Altensteig/Altensteigdorf und Spielberg für das Wohnbaugebiet „Am Kirchspielweg“,
2. Flächentausch von Wohnbauflächen auf der Gemarkung Walddorf für die Neuausweisung des Wohnbaugebietes „Heckenrosenweg II“,
3. Ausweisung eines neuen Sondergebietes (SO) „Grubenäcker“ in Simmersfeld-Fünfbronn und
4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wegen der Ausweisung eines neuen Baugebietes „Brand V“ in Überberg nach § 13b BauGB.

Insgesamt handelt es sich um drei Teilflächen auf dem Gemeindegebiet der Stadt Altensteig, sowie um eine Teilfläche in der Gemeinde Simmersfeld. Dabei handelt es sich um einen Flächentausch zur Konzentration der Wohnbauentwicklung an bedarfsgerechter Stelle. Lediglich an einer Stelle soll eine neue Entwicklungsfläche („Brand V“) ausgewiesen werden, um bedarfsgerecht Wohnbauplätze anbieten zu können. Das geplante Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Fohlen

und Pferdepenion“ erstreckt sich über Flächen, die bereits heute als Koppel genutzt werden. Der hier vorhandene Wald soll erhalten bleiben.

Die neuen Wohnbauflächen („Am Kirchspielweg“ in Altensteigdorf, „Heckenrosenweg II“ in Walddorf, „Brand V“ in Überberg) schließen unmittelbar an vorhandene Wohnbauflächen an. Diese Flächenausweisungen stellen insofern aus planerischer Sicht sinnvolle Erweiterungen der bestehenden Siedlungsbereiche dar.

Das Sondergebiet (mit der Zweckbestimmung Fohlen-/Pferdepenion) „Grubenäcker“ in Simmersfeld-Fünfbronn soll auf Flächen verwirklicht werden, die bereits heute als Pferdeweide genutzt werden. Eine alternative Flächenwahl ist daher aus planerischer Sicht nicht sinnvoll.

Im Ergebnis ergibt sich, *bezogen auf den gesamten Verwaltungsraum mit ca. 10.740 ha*, ein Flächenzuwachs von lediglich ca. 1,2 ha in Altensteig-Überberg.

Der Bereich „Grubenäcker“ in Simmersfeld-Fünfbronn wird bereits heute als Koppel genutzt. Und der innerhalb des Plangebietes vorhandene Wald soll in seinem Bestand erhalten werden. Die beiden Wohnbauflächen „Kirchspielweg“ und „Hohenäcker II“ werden durch Flächentausch komplett kompensiert.

Die entfallenden Wohnbauflächen können aus verschiedenen Gründen längerfristig nicht realisiert werden, weshalb diese gemäß Gemeinde-ratsbeschluss aufgegeben werden sollten. Im Einzelnen werden die entfallenden W2 in Altensteigdorf aus eigentumsrechtlicher Sicht lang-fristig nicht bebaut werden können, weil die Eigentümer daran kein In-teresse haben und auch nicht zum Verkauf der Flächen bereit sind. Die Gebiete „Zu den Linden“ (Walddorf), „Falkenweg – Stichstraße“ (Walddorf) und „Hölderlinstraße“ (Spielberg) entfallen aufgrund der sehr auf-wendigen Erschließung, die zur Unwirtschaftlichkeit der Gebiete führen würde. Die Plangebiete „Karrenweg“ (Spielberg) und „Tuchrahme“ (Walddorf) sollen lediglich auf ein angemessenes Flächenmaß redu-ziert werden, weil andere Gebiete u. a. aus eigentumsrechtlichen Grün-den mit höherer Priorität entwickelt werden sollen („Heckenrosenweg II“) bzw. in Spielberg durch die aktuelle Erschließung des Baugebiets „Schwarzwaldstraße“ ausreichend Wohnbauplätze zur Verfügung ste-hen.

Die von der Aufhebung betroffenen bereits rechtskräftigen bzw. sich im Verfahren befindlichen Bebauungspläne werden entsprechend aufge-hoben.

Die Stadt Altensteig bemüht sich seit vielen Jahren, Innenentwicklungspotenziale zu erschließen und einer Bebauung zuzuführen. In Altensteig konnten damit bereits eine ganze Reihe von Projekten, gerade auch im Geschosswohnungsbau realisiert werden. Im Jahr 2018 hat die Stadt Altensteig eine Zusage für Gelder aus dem Förderprogramm „Flä-

chen gewinnen durch Innenentwicklung“ für den Ortsteil Berneck erhalten. Hier wurde ein Ortsentwicklungskonzept inklusive der Erarbeitung von Handlungsfeldern und Leitlinien zur nachhaltigen Innentwicklung unter Einbindung der Bevölkerung erstellt. Auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzepts für den Stadtteil Walddorf wurde im Jahr 2019 ein Antrag auf Städtebauförderung für das Jahr 2020 gestellt, um die Innenentwicklung insbesondere im Bereich der Ortsmitte weiter voranzutreiben. Mit den Sanierungsgebieten „Obere Stadt II“ und „Untere Stadt II“ wird insbesondere in der Kernstadt Innenentwicklung betrieben.

Durch Bauverpflichtungen für städtische Grundstücke mit drei Jahren bzw. zehn Jahren bei (freiwilligen) Umlegungen sowie die Bereitstellung einer kostenlosen Bauplatzbörse für Grundstückseigentümer und Interessenten auf der Homepage der Stadt setzt Altensteig darüber hinaus weitere Impulse um die Innenentwicklung voranzubringen.

Trotz der Ausführung von Innenentwicklungsmaßnahmen sind leider weiterhin Baulücken auf der Gemarkungsfläche Altensteigs vorzufinden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich viele dieser Flächen in privater Hand befinden, sie keinem Bauzwang unterliegen und daher beispielsweise als Reservefläche für Enkelgenerationen zurückgehalten werden.

Wie dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Altensteig 2025 (ISEK) zu entnehmen ist, ist bis zum Jahr 2025 mit einem Flächenbedarf von bis zu 12 ha zu rechnen. Dieser kann trotz der erfolgreichen Ausführung von Innenentwicklungsmaßnahmen leider nicht gedeckt werden, da die auf der Gemarkungsfläche Altensteigs vorzufindenden Baulücken meist in privater Hand liegen. Die im Rahmen der aktuellen Flächennutzungsplanfortschreibung erstellte Wohnflächenbedarfsanalyse ergab bis zum Jahr 2035 einen Wohnflächenbedarf für Altensteig von ca. 15 ha.

Im Verfahren ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung (strategische Umweltprüfung SUP) durchzuführen. Ziel dieser Prüfung ist die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die mit den vier oben aufgeführten Änderungen des FNP einhergehen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser wird verfahrensbegleitend erarbeitet. Sogenannte *Flächensteckbriefe* für die vier Änderungsbereiche sind in die vorliegende Begründung aus dem Umweltbericht übernommen worden und verschaffen so einen Überblick über die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Änderung.

## **ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT (UB)**

(Quelle: HPC AG, Schütte 12-16, 72108 Rottenburg, Dr, Barbara Eichler)

*„Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans Hochnagoldtal 2015 (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig umfasst die Ausweisung von insgesamt vier Planungsflächen in den Ortschaften Altensteigdorf, Fünfbronn, Überberg und Walddorf.*

*Mit den neuen Ausweisungen und den im Gegenzug entfallenden Ausweisungen soll eine Anpassung des FNP an die aktuellen Erfordernisse der Flächenentwicklung vorgenommen werden. Weiterhin möchte die Verwaltungsgemeinschaft mit diesen Ausweisungen die Siedlungsentwicklung vorantreiben und gleichzeitig eine geordnete Siedlungsentwicklung in den Ortschaften gewährleisten.*

*Die neu dargestellten Planungsflächen wurden unter Umweltsichtspunkten bewertet. In diese Bewertung flossen übergeordnete Planungen, betroffene Schutzgebiete, geschützte Biotop und geschützte Arten, die Ausprägung der Umweltschutzgüter Mensch, einschließlich der extensiven Erholung, Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft sowie die vorhandenen Kulturgüter ein.*

*Zur Einordnung der einzelnen Planungsflächen wurden Flächensteckbriefe erarbeitet, die neben der Bewertung der Umweltbelange auch Möglichkeiten zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen enthalten. Diese sind auf der Ebene des Bebauungsplanes durch geeignete Festsetzungen verbindlich zu regeln. In Bezug auf den Artenschutz wurde zu jeder Planungsfläche eine Voreinschätzung getroffen, welche Artengruppen auf der Ebene des Bebauungsplanes voraussichtlich näher zu betrachten sind.*

*Für die einzelnen Planungsflächen lässt sich zusammenfassend festhalten:*

- *PL1 Wohnbaufläche „Am Kirchspielweg“, Altensteigdorf  
Es handelt sich um am Ortsrand gelegene, vorwiegend landwirtschaftlich (Acker/Grünland) genutzte Freiflächen; kleinflächig ist ein Obstbaumbestand an der nordöstlichen Grenze vorhanden.*

*Die Planungsfläche ist insgesamt in mittlerem Maße empfindlich gegenüber der neuen Nutzung. Wertgebend sind insbesondere folgende Merkmale: Die Flächen haben Habitatpotenzial für Offenlandbrüter (z. B. für die gefährdete Feldlerche); es handelt sich um Böden mit mittlerer bis hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit; die Flächen haben eine besondere (hohe) Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.*

- *PL2 Wohnbaufläche „Heckenrosenweg II“, Walddorf  
Es handelt sich um am Ortsrand gelegene, vorwiegend landwirtschaftlich (Acker/Grünland) genutzte Freiflächen; sie werden durch geschützte Heckenbiotop und Gehölze strukturiert.*

*Die Planungsfläche ist insgesamt in hohem Maße empfindlich gegenüber der neuen Nutzung. Wertgebend sind insbesondere folgende Merkmale: Es werden hochwertige und geschützte Heckenbiotope überplant; diese bieten Habitatpotenzial für Heckenbrüter und ggf. Reptilien; die Wiesen ggf. für Falter; es handelt sich um Böden mit teils hoher Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe, mit teils hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit; die Böden sind teilweise als Sonderstandort für die naturnahe Vegetation ausgewiesen; die Flächen haben eine besondere (hohe) Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet und für das Landschaftsbild.*

- *PL3 Sondergebiet „Grubenäcker“, Simmersfeld-Fünfbronn  
Es handelt sich um außerortsgelegene, vorwiegend als Weide genutzte Freiflächen; klein-flächig ist ein Waldanteil an der südwestlichen Grenze vorhanden.*

*Die Planungsfläche ist insgesamt in mittlerem Maße empfindlich gegenüber der geringfügig erweiterten Nutzung. Wertgebend sind insbesondere folgende Merkmale: Der Waldanteil hat eine hohe Bedeutung als Lebensraum; es handelt sich um Böden mit hoher bis sehr hoher Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt; die Flächen haben eine besondere (hohe) Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet (Offenland) bzw. als klimatische Ausgleichsfläche (Waldanteil).*

- *PL4 Wohnbaufläche „Brand V“, Überberg  
Es handelt sich um am südlichen Ortsrand gelegene, forstwirtschaftlich (Wald) genutzte Freiflächen. Derzeit wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Brand V“ für ein Wohngebiet aufgestellt.*

*Die Planungsfläche W 3.4 „Brand V“ liegt vollständig im Stadtwald Altensteig, Flurstück Nr. 279 (Teil) und Flurstück Nr. 279/1, Gemarkung Überberg. Durch die geplante Nutzung dieser Waldfläche als Wohngebiet werden hier Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG beansprucht. Für diese Flächen ist daher nach § 10 i. V. m. § 9 LWaldG im Rahmen der Bauleitplanung eine Waldumwandlungserklärung durch die Körperschaftsforstdirektion erforderlich. Ein entsprechender Antrag wurde im Rahmen des FNP-Verfahrens gestellt.*

*Der forstrechtliche Ausgleich erfolgt durch Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Stadtwald Altensteig. Dazu ist die Anrechnung von zwei Waldrefugien im Rahmen des Alt- und Totholzkonzepts im Stadtwald der Stadt Altensteig vorgesehen (Maßnahmen 137 und 138, Waldrefugien Distrikt 4, Abteilung 8 und Distrikt 18, Abteilung 2+3).*

*Zu berücksichtigende Schutzausweisungen, geschützte Arten und Schutzgüter sind unter Pkt. 3.4 zur Planungsfläche dargestellt.*

## **ALLGEMEINE HINWEISE**

### **Flurneuordnung**

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

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Planungsbereich derzeit von einem Flurneuordnungsverfahren geringfügig betroffen ist.

Im südlichen Bereich des Flächennutzungsplanes 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** 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

### **Geotechnik**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter <http://maps.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

### **Geologische Untergrundverhältnisse**

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

## **VERFAHRENSSTAND**

Das Bauleitplanverfahren ist abgeschlossen. Die Genehmigung wurde am 08.07.2021 durch das Landratsamt Calw erteilt. Und mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 28.07.2021 in Altensteig und Egenhausen sowie am 30.07.2021 in Simmersfeld wurde vorliegender Flächennutzungsplan „Hochnagoldtal 2015 – 3. Änderung“ am 30.07.2021 wirksam.



### 3.4 BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES WEGEN AUSWEISUNG EINES NEUEN BAUGEBIETES „BRAND V“ IN A.-ÜBERBERG NACH § 13b BauGB

#### LAGE DES PLANGEBIETES

Bei dem hier in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes "Hochnagoldtal 2015" der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig - Egenhausen - Simmersfeld betrachteten Plangebiet handelt es sich um den Bereich südlich des Wohngebietes ‚Brand‘ am südlichen Ortsrand von A.-Überberg.

#### BISHERIGE DARSTELLUNG IM FNP- 1. ÄNDERUNG

In der Planzeichnung des FNP "Hochnagoldtal 2015, 2. Änderung" ist der betreffende Bereich als *Fläche für Wald* dargestellt.

#### PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Das letzte Baugebiet „Brand IV“ wurde im Jahr 2014 erschlossen und ist zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut. Städtische Bauplätze stehen hier, in der Kernstadt und den anderen Stadtteilen aktuell nicht mehr zur Verfügung. Derzeit erschließt die Stadt das Baugebiet „Schwarzwaldstraße“ in Spielberg. Da sich das Verfahren für das Baugebiet „Am Kirchspielweg“ in der Kernstadt aus eigentumsrechtlichen Gründen weiterhin verzögern wird, soll kurzfristig das bestehende Baugebiet „Brand“ in Überberg erweitert und als Alternativfläche angeboten werden. Die neue Wohnbaufläche schließt unmittelbar an Wohnbauflächen an. Insofern stellt die Fläche eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereiches dar.

Die Niederwald- und Wiesenflächen am südlichen Ortsrand von Überberg eignen sich aufgrund der Höhenlage, der Nähe zu den Altensteiger Schulen und der dort bereits bestehenden Infrastruktur besonders für eine Wohnnutzung. Um langfristig das Ortsbild abzurunden wurden daher im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens „Brand IV“ Strukturkonzepte für eine sinnvolle und machbare Erweiterung der Wohnbauflächen erarbeitet. Es wurde darauf geachtet, dass spätere Erweiterungen der Wohnbauflächen abschnittsweise nach Süden und Westen hin grundsätzlich möglich sind.

Eine Erweiterung der Planfläche W 9.2 ist aktuell nicht möglich, da das dortige private Waldgrundstück nicht erworben werden kann. Die Planfläche soll jedoch aus den vorgenannten Gründen auch nicht aufgegeben werden, da laut dem vorliegenden Strukturkonzept hier eine sinnvolle Abrundung des Gebiets erfolgen soll.

Die Stadt Altensteig bemüht sich seit vielen Jahren, Innenentwicklungspotenziale zu erschließen und einer Bebauung zuzuführen. In Altensteig konnten damit bereits eine ganze Reihe von Projekten, gerade auch im Geschosswohnungsbau realisiert werden. Im Jahr 2018 hat die

Stadt Altensteig eine Zusage für Gelder aus dem Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ für den Ortsteil Berneck erhalten. Hier wurde ein Ortsentwicklungskonzept inklusive der Erarbeitung von Handlungsfeldern und Leitlinien zur nachhaltigen Innenentwicklung unter Einbindung der Bevölkerung erstellt. Auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzepts für den Stadtteil Walddorf wurde im Jahr 2019 ein Antrag auf Städtebauförderung für das Jahr 2020 gestellt, um die Innenentwicklung insbesondere im Bereich der Ortsmitte weiter voranzutreiben. Mit den Sanierungsgebieten „Obere Stadt II“ und „Untere Stadt II“ wird insbesondere in der Kernstadt Innenentwicklung betrieben.

Durch Bauverpflichtungen für städtische Grundstücke mit drei Jahren bzw. zehn Jahren bei (freiwilligen) Umlegungen sowie die Bereitstellung einer kostenlosen Bauplatzbörse für Grundstückseigentümer und Interessenten auf der Homepage der Stadt setzt Altensteig darüber hinaus weitere Impulse um die Innenentwicklung voranzubringen.

Wie dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Altensteig 2025 (ISEK) zu entnehmen ist, ist bis zum Jahr 2025 mit einem Flächenbedarf von bis zu 12 ha zu rechnen. Dieser kann trotz der erfolgreichen Ausführung von Innenentwicklungsmaßnahmen leider nicht gedeckt werden, da die auf der Gemarkungsfläche Altensteigs vorzufindenden Baulücken meist in privater Hand liegen. Die im Rahmen der aktuellen Flächennutzungsplanfortschreibung erstellte Wohnflächenbedarfsanalyse ergab bis zum Jahr 2035 einen Wohnflächenbedarf für Altensteig von ca. 15 ha.

Die bisher im Flächennutzungsplan enthaltene Planfläche W 9.2 in Überberg kann in absehbarer Zeit nicht baureif gemacht werden. Um kurz- bis mittelfristig Bauland bereit stellen zu können, soll im Anschluss an das bestehende Wohngebiet und westlich des Plangebietes W 9.2 das neue Wohnbaugebiet „Brand V“ mit ca. 2,0 ha ausgewiesen werden.

Planungsfläche W 3.4 „Brand V“ liegt vollständig im Stadtwald Altensteig, Flurstück Nr. 279 (Teil) und Flurstück Nr. 279/1, Gemarkung Überberg. Durch die geplante Nutzung dieser Waldfläche als Wohngebiet werden hier Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG beansprucht. Für diese Flächen ist daher nach § 10 i.V. m. § 9 LWaldG im Rahmen der Bauleitplanung eine Waldumwandlungserklärung durch die Körperschaftsforstdirektion erforderlich. Ein entsprechender Antrag wurde im Rahmen des FNP-Verfahrens gestellt.

Der forstrechtliche Ausgleich erfolgt durch Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Stadtwald Altensteig. Dazu ist Anrechnung von zwei Waldrefugien im Rahmen des Alt- und Totholzkonzepts im Stadtwald der Stadt Altensteig vorgesehen (Maßnahmen 137 und 138, Waldrefugien Distrikt 4, Abteilung 8 und Distrikt 18, Abteilung 2+3).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für das Wohngebiet ist nach § 10 i. V. m. § 9 LWaldG eine Waldumwandlungsgenehmigung durch die höhere Forstbehörde erforderlich.

Der erforderliche Waldabstand ist in den „Hinweisen für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen“ im Steckbrief zur Fläche (Umweltbericht Anlage 1.2) aufgenommen.

Im Umweltbericht unter Pkt. 5.3 auf Seite 19 wird zusammenfassend festgehalten, dass die Planungsfläche insgesamt in mittlerem Maße empfindlich gegenüber der neuen Nutzung ist. Wertgebend sind insbesondere folgende Merkmale: Es werden Waldflächen überplant; die Waldflächen bieten Habitatpotenzial für Heckenbrüter und randlich ggf. für Reptilien und die Haselmaus; es handelt sich um Böden mit teils hoher bis sehr hoher Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt; die Böden sind teilweise als Sonderstandort für die naturnahe Vegetation ausgewiesen; die Waldflächen haben eine besondere (hohe) Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche.

### **BAULEITPLANUNG**

Für das betreffende Gebiet wird der Bebauungsplan „Brand V“ im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB im Parallelverfahren aufgestellt.

### **ÄNDERUNG DER PLANDARSTELLUNG**

Zur Umsetzung der voranstehend genannten Planungsziele ist eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Daher wird die 3. Änderung des FNP "Hochnagoldtal 2015" das Plangebiet als *Wohnbaufläche* gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO darstellen. Diese Darstellung wird durch den Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig / Egenhausen / Simmersfeld vom 24.09.2018 getragen.

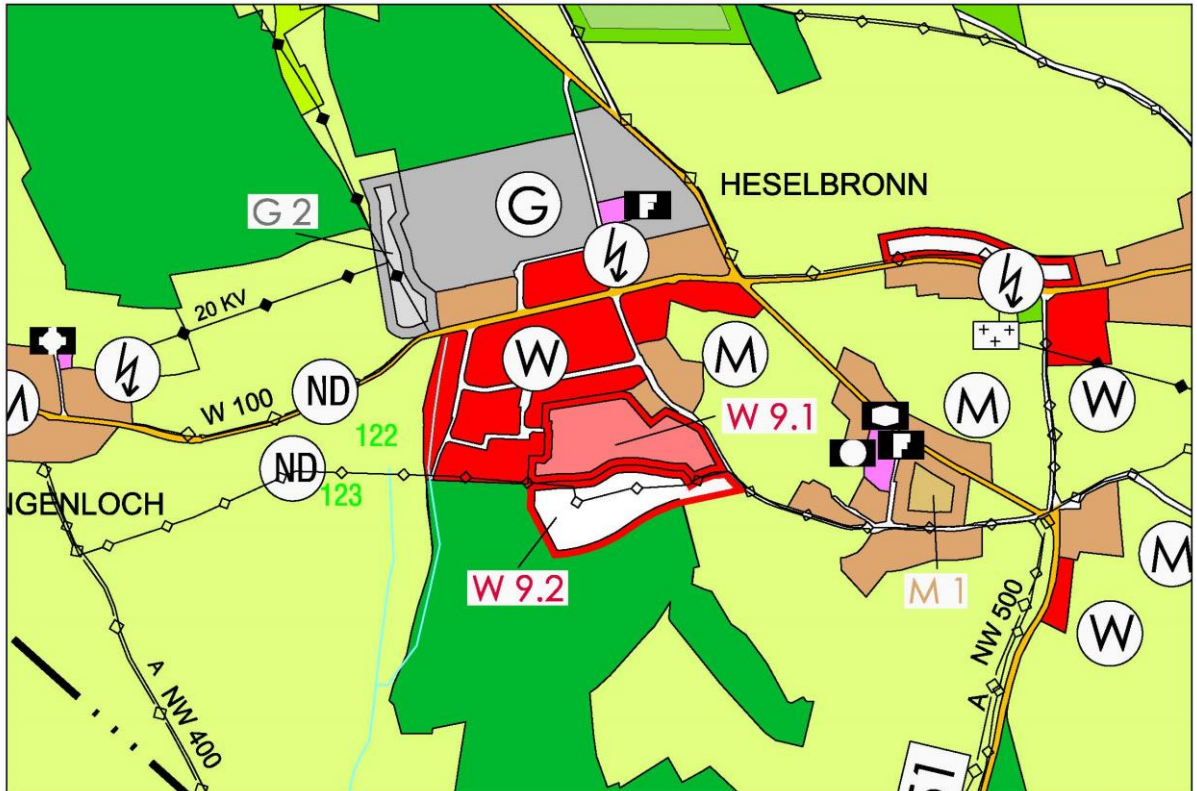


Bild 1: Darstellung im FNP 2015, 2. Änderung

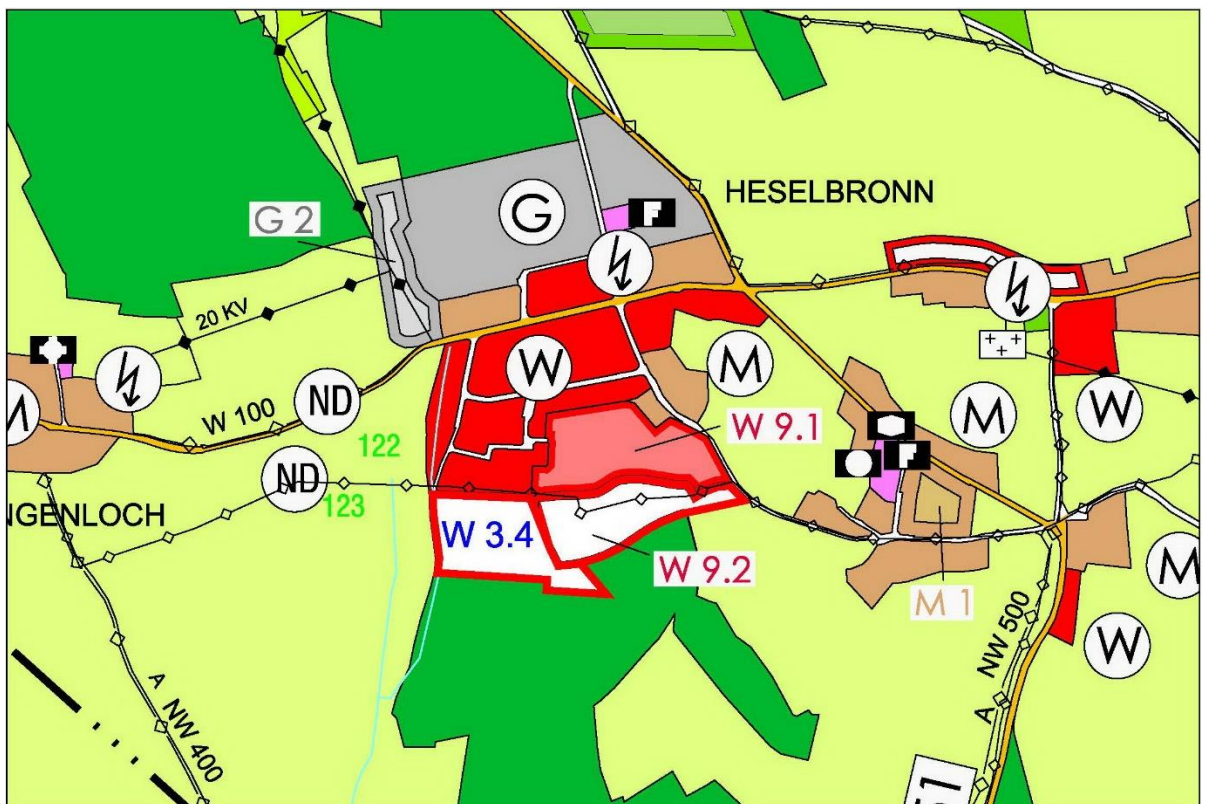
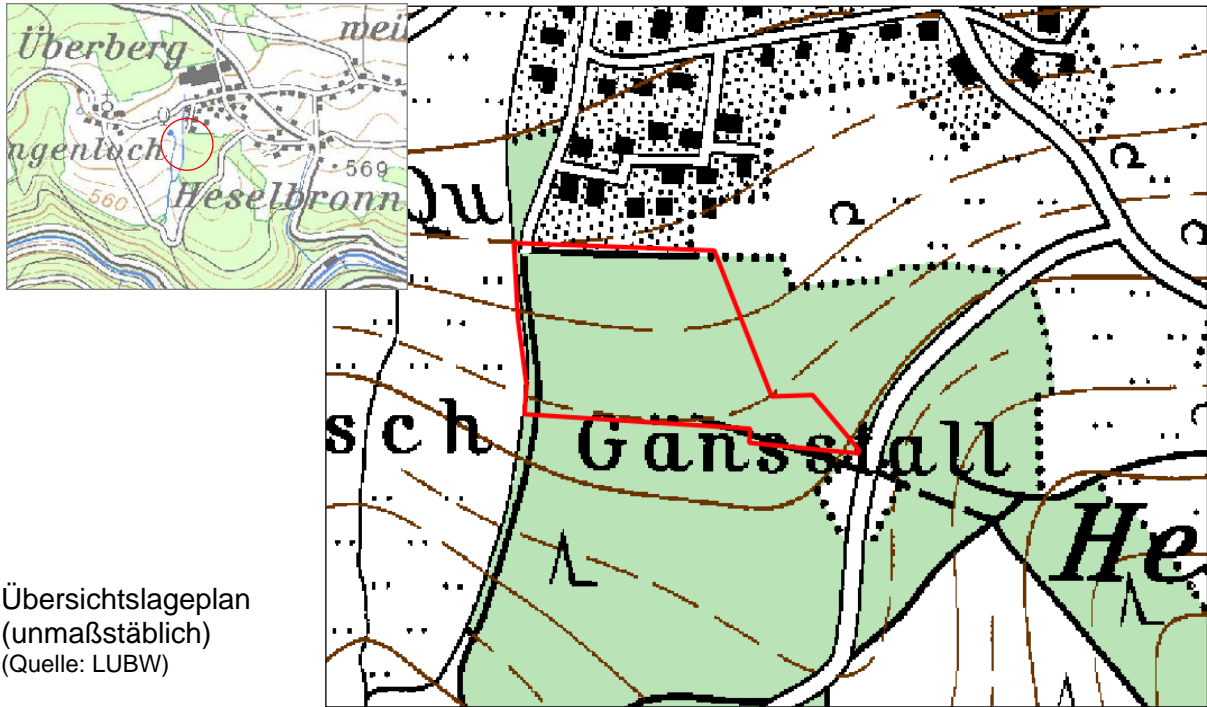


Bild 2: 3. Änderung FNP 2015  
**W 3.4** Wohnbaugebiet „Brand V“ in A.-Überberg

## AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (FLÄCHENSTECKBRIEF AUS UB)

<b>PL4</b>	Gemeinde/Stadt:	<b>Stadt Altensteig</b>
	Ortsteil:	<b>Überberg</b>
	Fläche:	<b>ca. 2,0 ha</b>



Abgrenzung des  
Gebiets mit  
Darstellung sen-  
sibler  
Bereiche:  
Offenlandbiotop  
(außerhalb)  
(Quelle: LUBW)



## 1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

<b>Derzeitige Nutzung</b>	forstwirtschaftliche Nutzfläche (Wald)
<b>Planung</b>	Wohnbaufläche



Blick von Norden auf  
die Planungsfläche



Blick in den Wald  
an der nördlichen  
Gebietsgrenze

## 2 Umweltschutzziele, Schutzgebiete, geschützte Objekte

<b>Regionalplan</b>	bereits als geplante Siedlung dargestellt
<b>Landschaftsrahmenplan</b>	-
<b>Flächennutzungsplan (alt)</b>	als Wald dargestellt
<b>Landschaftsplan</b>	-
<b>Wasserschutzgebiete</b>	-
<b>Natura 2000</b>	-
<b>Naturschutzgebiete</b>	-
<b>Landschaftsschutzgebiete</b>	-
<b>Geschützte Biotope</b>	nicht betroffen
<b>Biotopverbund</b>	Der nördliche Randbereich der Planungsfläche ist als 500 m-Suchraum des Biotopverbunds dargestellt.
<b>Sonstige Schutzgebiete/geschützte Objekte</b>	Teil des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“
<b>Geschützte Arten</b>	<p>Bei einer Vogelzählung des NABU zwischen 1996 und 2003 wurden im Umfeld von Überberg Brutpaare seltener und schützenswerter Arten entdeckt. Zu diesen zählt u. A. die Waldschnepfe (Quelle: E. Graf, NABU-Ortsgruppe Nagold-Altensteig, 2003). Die Planungsfläche PL4 bietet aufgrund des sehr dichten Bewuchses kein gutes Habitatpotenzial für diesen Waldvogel.</p> <p>die Waldflächen bieten Habitatpotenzial für Heckenbrüter; aufgrund des jungen Bestands ist das Habitatpotenzial für Fledermäuse sehr gering; Waldrand ggf. Leitstruktur für den Jagdflug von Fledermäusen; Waldrand bietet Habitatpotenzial für Haselmäuse; im Rahmen der Begehung wurde ein Haselmaus-Tube (Nachweismethode Haselmaus) beobachtet;</p> <p>Nachweis von Zauneidechse und Schlingnatter durch Rasterkartierung (2016) der landesweiten Kartierung von Amphibien und Reptilien; Habitalelemente für Reptilien (Altgrasstreifen) am Waldrand vorhanden; kein stehendes Gewässer vorhanden</p>

### 3 Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen

Bewertungsrahmen:

<b>Bestand/Empfindlichkeit</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

(Grundlage: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg: Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell), Karlsruhe, Oktober 2005)

#### 3.1 Mensch (Gesundheit/Wohnen/Erholung/Freizeit/Bevölkerung)

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Eingriff
jüngere Waldfläche <u>Wohnen:</u> im Umfeld Wohnhäuser (Wohngebiet), teils geplant; <u>Erholung:</u> randlich Wege vorhanden	<b>gering</b>	umfeldtypische Wohnnutzung, Erholungsfunktion nicht betroffen	nein

#### 3.2 Arten und Lebensräume

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Eingriff
überwiegend junger Mischwald von mittlerer ökologischer Wertigkeit lebensraumspezifisches Arteninventar; Waldfläche bietet Potenzial für Vogelarten, randlich auch für Reptilien und Haselmaus; Waldfläche bietet Habitatpotenzial für Heckenbrüter; aufgrund des jungen Bestands ist das Habitatpotenzial für Fledermäuse sehr gering; Waldrand ggf. Leitstruktur für den Jagdflug von Fledermäusen	<b>hoch</b>	Verlust von Lebensräumen durch Versiegelung/Überbauung	ja

#### 3.3 Boden

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Eingriff
Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus Sandstein führenden Fließerden über Sandsteinschutt und -zersatz (b32) Gesamtbewertung der Bodenfunktionen gering bis mittel (1,83) Besondere Bodenfunktionen: - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch bis sehr hoch); - Sonderstandort für naturnahe Vegetation: (hoch)	<b>mittel</b>	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung/Überbauung	ja



### 3.4 Grundwasser

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Eingriff
Grundwasserleiter: Plattensandstein-Formation, Kluftgrundwasserleiter mäßiger Durchlässigkeit und mittlerer bis mäßiger Ergiebigkeit; außerhalb von Wasserschutzgebieten	gering	Verringerung der Grundwasserneubildung im Bereich versiegelter/überbauter Flächen; Verlust der für das Grundwasser relevanten Bodenfunktionen in teilversiegelten Bereichen	ja

### 3.5 Oberflächenwasser/Retention

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Eingriff
nicht unmittelbar betroffen	gering	nicht erkennbar	nein

### 3.6 Klima/Luft

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Eingriff
Hanglage; Gelände fällt leicht (mit ca. 3,8 %) nach Süden ein Waldklimatop: klimatische Ausgleichsfläche mit besonderer Bedeutung; Frischluftproduktionsfläche	hoch	Verlust einer klimatischen Ausgleichs- und Frischluftproduktionsfläche durch Versiegelung/Überbauung	ja

### 3.7 Landschaft

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Eingriff
Naturraum 4. Ordnung: Obere Gäue (Neckar- und Tauber-Gäuplatten); am Ortsrand gelegene, forstwirtschaftlich genutzte Fläche; Bewertungskriterien: - einheitliche forstliche Nutzung; Strukturerhöhung durch Waldrand - insgesamt gut einsehbar - mittlere Naturnähe - Wegenetz randlich vorhanden	mittel	Verlust einer naturräumtypischen Waldlandschaft durch Überbauung; Umwandlung in durchgrüntes Wohngebiet	ja

### 3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Eingriff
nicht bekannt	—	-	nein

### 3.9 Wechselwirkungen

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Eingriff
Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.	mittel	Veränderungen bzgl. der einzelnen Schutzgüter haben auch Veränderungen in der Ausprägung der Wechselwirkungen zur Folge. Es ist nicht abzusehen, dass sich die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern negativ verstärken.	ja

### 3.10 Natura 2000-Gebiete

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Eingriff
nicht betroffen	—	—	—

### 3.11 Landschaftsökologische Gesamtbewertung

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Eingriff
am Ortsrand gelegene, forstwirtschaftlich (Wald) genutzte Freiflächen; teils hohe Funktionserfüllung der Böden; im Umfeld Wohngebiet und Wald	mittel	dauerhafte Versiegelung von Flächen mit mittlerer ökologischer Bedeutung; wertgebend ist insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waldfläche mit Potenzial für Heckenbrüter; randlich ggf. Reptilien/Haselmaus</li> <li>• Böden mit teils hoher bis sehr hoher Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Sonderstandort für die naturnahe Vegetation</li> <li>• Flächen mit besonderer (hoher) Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche</li> </ul>	ja

## 4 Hinweise für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

<b>Vermeidung, Minderung von Eingriffen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimierung der Flächenversiegelung, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Gehwege, Stellplätze und Hofflächen</li> <li>• Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln bei der Straßenbeleuchtung (Waldrand)</li> <li>• Einhaltung des Waldabstands zu angrenzenden Waldflächen</li> <li>• Massenausgleich bei hangbedingten Bodenarbeiten im Gebiet</li> <li>• Schaffung klimawirksamer Flächen, z. B. durch Dachbegrünung</li> </ul>
<b>Kompensation unvermeidbarer Eingriffe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompensation entfallender Lebensräume</li> <li>• Kompensation der entfallenden Bodenfunktionen</li> <li>• weitgehende Versickerung von schadlosem Niederschlagswasser</li> <li>• Durchgrünung des Gebiets</li> <li>• Eingrünung nach Westen</li> </ul>

## 5 Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf

- Standortbezogene Vorprüfung der Umweltverträglichkeit (Anlage 1, Pkt. 17.3.3 UVPG bezüglich Inanspruchnahme von Waldflächen)
- Natura 2000-Erheblichkeitsprüfung
- Ausnahmeantrag geschützte Biotope
- Waldumwandelungsgenehmigung
- Bebauungsplan: Berücksichtigung der Umweltbelange § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
- Biotoptypenkartierung (Datenschlüssel LUBW)
- Vogelkartierung, Kartierung Haselmaus/Reptilien, artenschutzrechtliche Relevanzprüfung weiterer Arten
- Prüfen der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser

