

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
"HOCHNAGOLDTAL 2015,  
3. ÄNDERUNG"

BEGRÜNDUNG

3.1 Flächentausch von Wohnbauflächen  
auf Gemarkungen Altensteig/Altensteigdorf und Spielberg  
für das Wohnbaugebiet „Am Kirchspielweg“ in Altensteigdorf

3.2 Flächentausch von Wohnbauflächen  
auf Gemarkung Walddorf für die Neuausweisung des Wohnbaugebietes  
„Heckenrosenweg II“ in Altensteig-Walddorf

3.3 Ausweisung eines neuen Sondergebietes (SO) „Grubenäcker“  
in Simmersfeld-Fünfbronn

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

Stand: 29.03.2021

## **INHALT**

Seite

<b>ZUSAMMENFASSUNG UND ALLGEMEINE HINWEISE.....</b>	<b>3</b>
<b>BEGRÜNDUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN 3.1 bis 3.4.....</b>	<b>9</b>
<b>QUELLENVERZEICHNIS.....</b>	<b>56</b>

## **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 Gemeinderatsbeschluss aufgegeben werden sollten. Im Einzelnen werden die entfallenden W2 in Altensteigdorf aus eigentumsrechtlicher Sicht längerfristig nicht bebaut werden können, weil die Eigentümer daran kein Interesse 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 aufwendigen Erschließung, die zur Unwirtschaftlichkeit der Gebiete führen würde. Die Plangebiete „Karrenweg“ (Spielberg) und „Tuchrahme“ (Walddorf) sollen lediglich auf ein angemessenes Flächenmaß reduziert werden, weil andere Gebiete u. a. aus eigentumsrechtlichen Gründen mit höherer Priorität entwickelt werden sollen („Heckenrosenweg II“) bzw. in Spielberg durch die aktuelle Erschließung des Baugebiets „Schwarzwaldstraße“ ausreichend Wohnbauplätze zur Verfügung stehen.

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

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 Umweltgesichtspunkten 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 Ortsrand gelegene, forstwirtschaftlich (Wald) genutzte Freiflächen.*

*Die Planungsfläche ist insgesamt in mittlerem Maße empfindlich gegenüber der neuen Nutzung. 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.*

*Die Empfindlichkeit der Planungsflächen sollte in die Abwägung einbezogen werden.*

*Der Umweltbericht wird im weiteren Verlauf des Verfahrens entsprechend weiterer Erkenntnisse ergänzt.“*

## **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 hat derzeit den Stand *frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB)* erreicht. Die bei der Beteiligung eingegangenen Anregungen wurden berücksichtigt und in die vorliegenden Planungsunterlagen aufgenommen. In der Sitzung der Verwaltungsgemeinschaft am 22.10.2020 soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden.

## **BEGRÜNDUNGEN ZU DEN ÄNDERUNGEN 3.1 - 3.4**

### **3.1 FLÄCHENTAUSCH VON WOHNBAUFLÄCHEN AUF GEMARKUNGEN ALTENSTEIG / ALTENSTEIGDORF UND SPIELBERG FÜR DAS WOHNGEBIET AM „AM KIRCHSPIELWEG“**

#### **LAGE DES PLANGEBIETES**

Das hier in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes "Hochnagoldtal 2015" der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig - Egenhausen - Simmersfeld betrachtete Plangebiet grenzt im Norden an das Stadtgebiet von Altensteig und liegt im Ortsteil Altensteigdorf südlich des Kirchspielweges und westlich der Dorfer Straße.

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

In der Planzeichnung des FNP "Hochnagoldtal 2015, 2. Änderung" ist der betreffende Bereich als *Wohnbaufläche W 3*, als *Gemeinbedarfsfläche (Schulerweiterungsfläche)* und als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

#### **PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL**

In Altensteigdorf soll das neue Wohnbaugesamt „Am Kirchspielweg“ entstehen. Die Abgrenzung des neuen Wohngebietes überschreitet die bisherige Wohnflächenausweisung im Flächennutzungsplan um ca. 1,5 ha. Außerdem soll die bisherige Gemeinbedarfsfläche (Schulerweiterungsfläche) mit ca. 1,1 ha entfallen und in künftige Wohnfläche umgewidmet werden (*siehe Bild 1*).

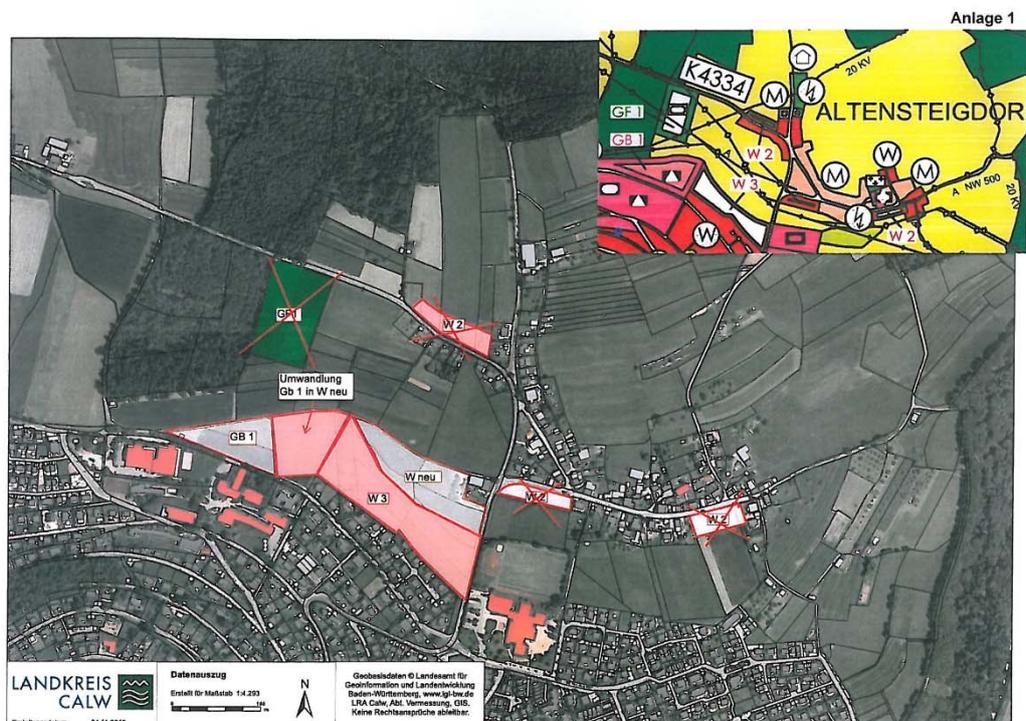


Bild 1: Flächentausch

Bisher ist die Verwaltung davon ausgegangen, diese Anpassungen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) vornehmen zu können. Da dieses Verfahren jedoch schon aufgrund der umfangreichen Flächenbedarfsprüfung sehr aufwendig und langwierig ist, soll der FNP diesbezüglich im Parallelverfahren als 3. Änderung geändert werden.

Die neu hinzukommenden Wohnflächen für das Baugebiet „Am Kirchspielweg“ belaufen sich auf insgesamt ca. **2,6 ha**. Dieser Flächenbedarf wird – wie nachfolgend aufgeführt - durch den Entfall von bisher im FNP ausgewiesenen Bestandsflächen vollständig kompensiert:

Auf der Gemarkung Altensteigdorf sind im FNP bisher die Wohnflächen W 2 mit insgesamt ca. **1,12 ha** ausgewiesen. Diese sollen entfallen und damit für das neue Wohngebiet angerechnet werden können.

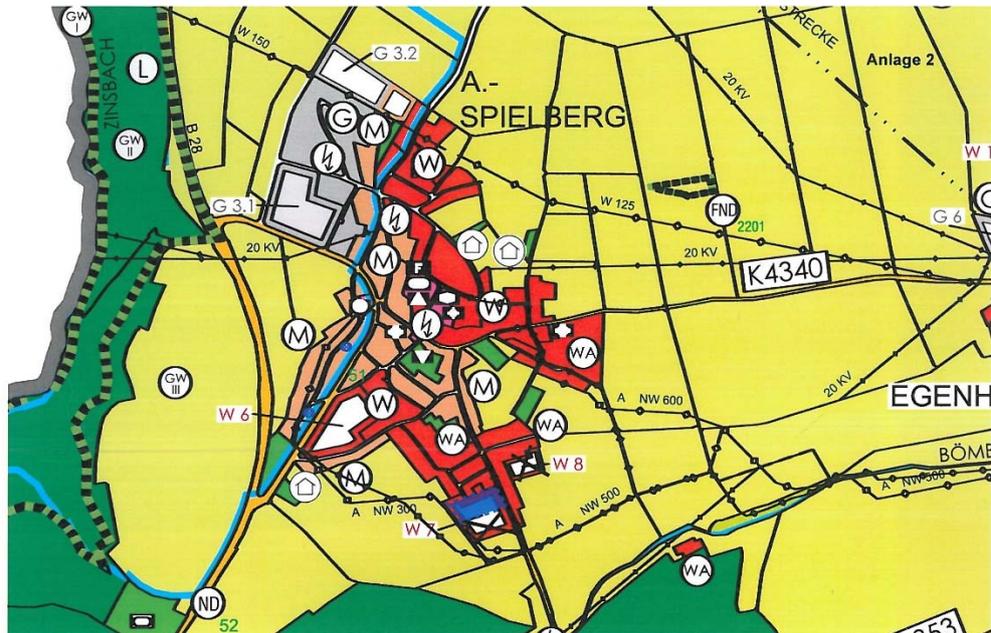


Bild 2: entfallende Bestandsflächen W 7 und W 8

Weitere Bestandsflächen können in Spielberg entfallen (siehe Bild 2). Es handelt sich hier um das Wohngebiet „Hölderlinstraße“ (W8) mit ca. **0,6 ha** und um eine Teilfläche des Wohngebietes „Karrenweg Süd“ (W7) mit ca. **0,88 ha**.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanvorhabens kommt es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung im Bereich der Naherholung. Die fußläufige Erreichbarkeit über den Kirch- und Grenzweg in die freie Landschaft und die Durchlässigkeit des Siedlungsrandes zur freien Landschaft sollen im Bebauungsplan besonders Berücksichtigung finden. Um die gewünschte Durchlässigkeit und den Blick in die freie Landschaft zu ermöglichen, sollen folglich ausschließlich Einzelhäuser am Siedlungsrand zugelassen werden. Darüber hinaus sollen die Gebäude dem Gelände entsprechend in der Höhe abgestuft werden. Der

Kirchweg bleibt als landwirtschaftlicher Weg erhalten und wird lediglich durch die Nord-Süd-Verbindung ergänzt. Daher ist eine gefahren- und barrierefreie Erschließung weiterhin gegeben.

Der Regionalplan 2015 enthält zwischen Altensteig-Dorf und Altensteig-Stadt keine Grünzäsur, sondern der Bereich ist lediglich als Vorbehaltsgebiet für Erholung festgesetzt. Durch den Erhalt des Kirchspielweges als rein landwirtschaftlicher Weg und der geplanten Verbindung zwischen Grenz- und Kirchspielweg sowie die zu erhaltende Grünfläche im Bereich des Flst. 1480/1 wird die Erholungsfunktion des Gebietes weiterhin gesichert.

Im südöstlichen Bereich wird die Ortslage von Altensteigdorf ganz klar begrenzt durch die Heerstraße im Süden und die Dorfer Straße im Westen. Eine Bebauung ist hier nur entlang der vorhandenen Straßen vorgesehen. Die großzügigen landwirtschaftlichen Flächen östlich der Dorfer Straße und südlich der Heerstraße sollen auch weiterhin von Bebauung freigehalten werden, ebenso die Fläche nördlich des Kirchspielweges. Mit dem Plangebiet „Am Kirchspielweg“ soll eine maßvolle Erweiterung der vorhandenen Bebauung ermöglicht werden. Um die optische Abgrenzung zwischen Altensteig und Altensteigdorf zu erhalten, soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein angemessener Grünstreifen südlich des Kirchspielweges vorgesehen werden. Die Wahrnehmbarkeit von Altensteigdorf und der Kernstadt als getrennte Siedlungsbereiche ist somit auch weiterhin sichergestellt.

Durch die geplante eingeschossige Bebauung am Siedlungsrand soll ein besserer Übergang in die freie Landschaft und der Erhalt der dörflichen, naturnahen Wohnstruktur gewährleistet werden. Die Planung bezieht das bereits bestehende Gebäude am Kirchspielweg mit ein und rundet somit den Ortsrand ab. Um die historische Abgrenzung zwischen Altensteig und Altensteigdorf dauerhaft zu gewährleisten, soll der östlich der Dorfer Straße vorhandene Grüngürtel - derzeit genutzt als Schulsportanlage und landwirtschaftliche Grünflächen - erhalten bleiben.

Die betroffenen Flurstücke werden aktuell von fünf Landwirten, größtenteils im Zusammenhang bewirtschaftet und entfallen somit in Zukunft für die landwirtschaftliche Produktion. Mit den betroffenen Landwirten war die Stadt bereits in Gesprächen bzgl. der Bereitstellung von geeigneten landwirtschaftlichen Tauschflächen. Dies wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens weiter konkretisiert. Andere für die Wohnbauentwicklung geeignete Flächen stehen in der Kernstadt von Altensteig nicht mehr zur Verfügung. Der Bedarf nach Wohnbauflächen ist hier jedoch nach wie vor sehr groß und kann trotz umfangreicher Bemühungen der Stadt nicht allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden.

## **BAULEITPLANUNG**

Für das Baugebiet soll im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Es liegt bereits ein Vorentwurf vor, zu dem bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) durchgeführt wurde.

## **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 BauGB 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.

## **HINWEISE**

Innerhalb dieses Bereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich eine 20 kV-Freileitung.

Innerhalb des Planbereiches liegt eine Quelle. Sie 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.

Auf die Quelle wird im Steckbrief zum Gebiet (Umweltbericht Anlage 1.1) hingewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden entsprechende Untersuchungen zur Erkundung des Untergrunds vorgenommen.

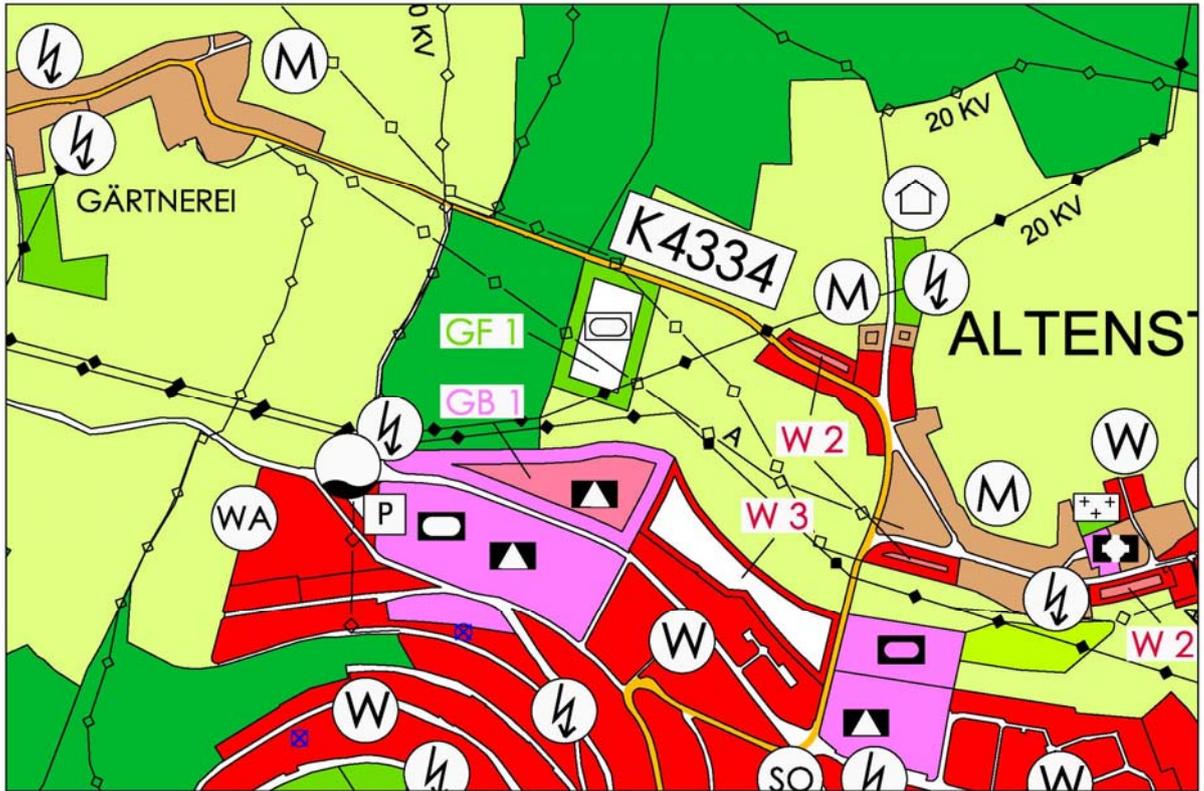


Bild 3: Darstellung im FNP 2015, 2. Änderung

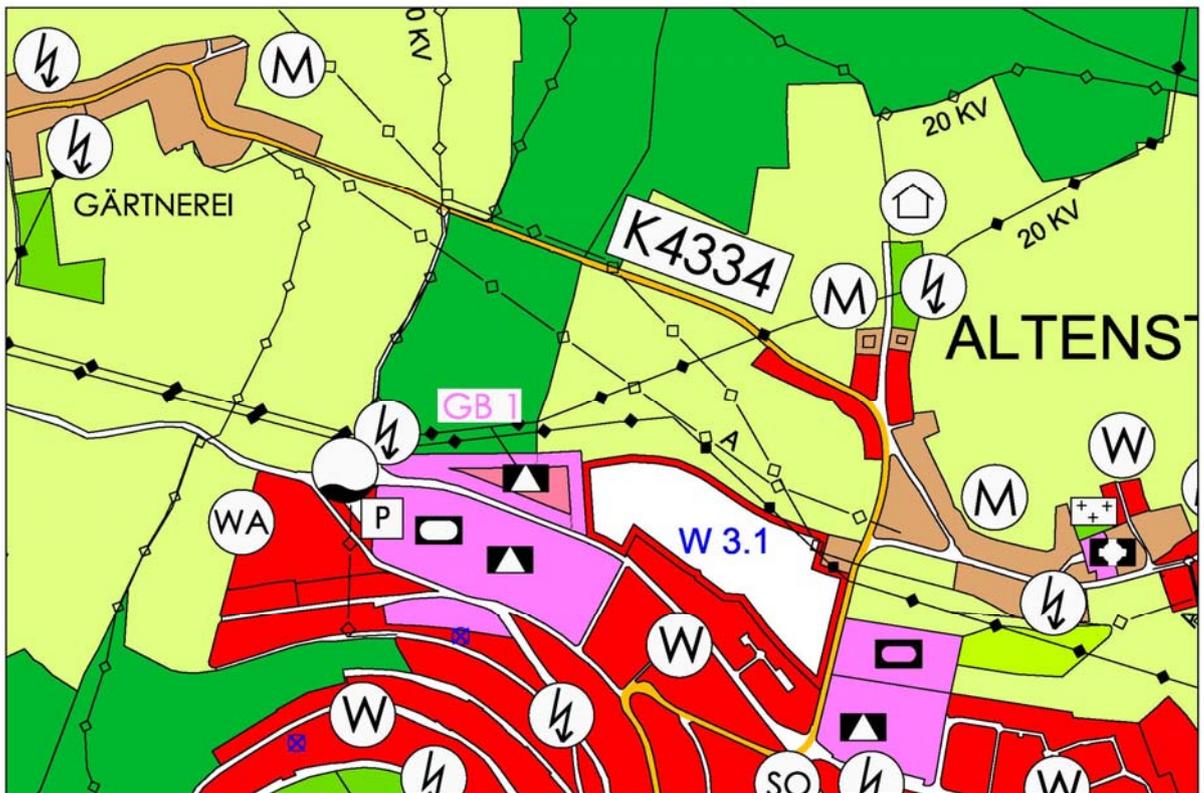


Bild 4: 3. Änderung FNP 2015  
3.1 Wohnbaufläche **W 3.1** „Am Kirchspielweg“ in Altensteigdorf



## 1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

<b>Derzeitige Nutzung</b>	landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker, Grünland)
<b>Planung</b>	Wohnbaufläche



Blick von Südosten  
über die Planungs-  
fläche



Blick nach Süden,  
auf Höhe der Obst-  
wiese

## 2 Umweltschutzziele, Schutzgebiete, geschützte Objekte

<b>Regionalplan</b>	Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
<b>Landschaftsrahmenplan</b>	Erhaltung und Weiterentwicklung von Landschaften mit besonderer Eigenart, Erhaltung und Weiterentwicklung der historischen Kulturlandschaft
<b>Flächennutzungsplan (alt)</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Landschaftsplan</b>	Erhalt der Streuobstbestände, Pflanzung von Einzelgehölzen (Allee) entlang des nördlichen begrenzenden Wirtschaftswegs
<b>Wasserschutzgebiete</b>	-
<b>Natura 2000</b>	-
<b>Naturschutzgebiete</b>	-
<b>Landschaftsschutzgebiete</b>	-
<b>Geschützte Biotope</b>	-
<b>Biotopverbund</b>	Durch den neu dargestellten östlichen Teil des Gebiets verläuft ein 500-m-Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte.
<b>Sonstige Schutzgebiete/ geschützte Objekte</b>	Teil des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“
<b>Geschützte Arten</b>	Bei einer Vogeluntersuchung des NABU zwischen 1996 und 2003 wurden im Umfeld von Altensteigdorf Brutpaare seltener und schützenswerter Arten gefunden. Zu diesen zählen u. A. Mäusebussard und Tannenhäher (Quelle: E. Graf, NABU-Ortsgruppe Nagold-Altensteig, 2003). Die Planungsfläche PL1 (neu) ist als Brutstätte für diese Vogelarten nicht geeignet. Fläche und Umfeld bieten Habitatpotenzial für Offenlandbrüter, Obstbäume in NO-Ecke und am westlichen Rand sind für Vogelarten (Zweigbrüter) und ggf. als Tagesquartier für Fledermäuse geeignet, Nachweis von Zauneidechse und Schlingnatter durch Rasterkartierung (2016) der landesweiten Kartierung von Amphibien und Reptilien, Grünland im neu überplanten östlichen Teil entspricht typischer Fettwiese, eher artenarm, Habitatalemente für Reptilien (Altgrasstreifen) fehlen

### 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
landwirtschaftliche Nutzfläche, <u>Wohnen</u> : im Umfeld Wohnhäuser (Wohn-/Mischgebiet), teils geplant; Gemeinbedarfsflächen (Schule), Hofstelle im Nordosten <u>Erholung</u> : Zugang zur freien Landschaft über Wege	<b>gering</b>	umfeldtypische Wohnnutzung, geringfügige Verkehrszunahme, Erholungsfunktion nicht betroffen (Hinweis: ggf. Immissionen durch Hofstelle)	nein

#### 3.2 Arten und Lebensräume

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Eingriff
überwiegend Grünland, teilweise Nutzung als Acker, im Nordosten kleine Obstbaumwiese, keine geschützten Biotope, lebensraumspezifisches Arteninventar; Fläche und Umfeld bieten Potenzial für Offenlandbrüter (z. B. die landesweit gefährdete Feldlerche)	<b>mittel</b>	Verlust von Lebensräumen durch Versiegelung/ Überbauung  ggf. Verlust von Fortpflanzungsstätten, z. B. durch Kulissenwirkung gegenüber Offenlandbrütern	ja

### 3.3 Boden

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
<u>Östliche Teilfläche (neu):</u> Braunerde aus geringmächtiger lösslehmhaltiger Fließerde über Buntsandstein-Fließerde (b12); Gesamtbewertung der Bodenfunktionen mittel (2,17); Besondere Bodenfunktionen: - Natürliche Bodenfruchtbarkeit (mittel bis hoch)	<b>mittel</b>	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung/ Überbauung	ja
<u>Westliche Teilfläche (ehemals GB1):</u> Pseudogley aus lösslehmreicher Fließerde über toniger Buntsandstein-Fließerde (b31); Gesamtbewertung der Bodenfunktionen gering bis mittel (1,83); Besondere Bodenfunktionen: - Sonderstandort für natürliche Vegetation (hoch)	<b>mittel</b>	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung/Überbauung	ja

### 3.4 Grundwasser

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
<u>Grundwasserleiter:</u> Plattensandstein-Formation, Kluftgrundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit und mit mittlerer bis mäßiger Ergiebigkeit; außerhalb von Wasserschutzgebieten	<b>gering</b>	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	Ein-griff
In der topographischen Karte TK25 (Blatt 7417, Stand 2007) ist im südöstlichen Teil der Planungsfläche eine Quelle verzeichnet. Die Quelle ist nicht gefasst; die Fläche wird ackerbaulich genutzt.	gering	nicht erkennbar	nein

### 3.6 Klima/Luft

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
Oberhang des Nagoldtals; Gelände fällt leicht (mit ca. 6 %) nach Süden ein; Grünland/Acker: Kaltluftentstehungsgebiet mit Siedlungsrelevanz und besonderer Bedeutung	hoch	Verlust einer Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung/Überbauung	ja

### 3.7 Landschaft

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
Naturraum 4. Ordnung: Schwarzwaldrandplatten (Schwarzwald); am Ortsrand gelegene, ausgeräumte, vorwiegend ackerbaulich oder als Grünland genutzte Fläche; im Nordosten kleinflächige Obstwiese (ca. 0,2 ha); Bewertungskriterien: - mäßige Nutzungs- und/ oder Artenvielfalt - insgesamt gut einsehbar - mittlere Naturnähe - kein Wegenetz vorhanden - Raum ist schwach frequentiert	mittel	Verlust eines kleinflächigen landschaftstypischen Elements (Obstwiese) durch Überbauung; Umwandlung in durchgrüntes Wohngebiet	nein

### 3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
nicht betroffen/bekannt	—	—	—

### 3.9 Wechselwirkungen

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung
Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.	<b>mittel</b>	Veränderungen bzgl. der einzelnen Schutzgüter haben auch Veränderungen in der Ausprägung der Wechselwirkungen zur Folge. Es ist nicht abzu-sehen, dass sich die Wechselwirkun-gen zwischen den Schutzgütern nega-tiv verstärken.

### 3.10 Natura 2000-Gebiete

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
nicht betroffen	—	—	—

### 3.11 Landschaftsökologische Gesamtbewertung

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
am Ortsrand gelegene, vorwie-gend landwirtschaftlich (Acker/Grünland) genutzte Freiflächen; kleinflächiger Obstbaumbestand an der nordöstlichen Grenze; im Umfeld Wohn-/Mischgebiet, Schule, Hofstelle sowie land-wirtschaftliche Nutzflächen	<b>mittel</b>	dauerhafte Versiegelung von Flächen mit mittlerer ökologi-scher Bedeutung; wertgebend ist insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen mit Potenzial für Offenlandbrüter (z. B. für die gefährdete Feldlerche)</li> <li>• Böden mit mittlerer bis ho-her natürlicher Bodenfrucht-barkeit</li> <li>• Flächen mit besonderer (hoher) Bedeutung als Kalt-luftentstehungsgebiet</li> </ul>	ja

#### 4 Hinweise für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

<b>Vermeidung, Minderung von Eingriffen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ausgliederung des am nordöstlichen Rand liegenden Obstbaumbestands</li><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>• 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 des Gebiets nach Norden, zur Aufwertung des entstehenden Landschaftsbildes (z. B. durch die im Landschaftsplan angeregte Alleienpflanzung entlang des Wirtschaftswegs)</li></ul>

#### 5 Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf

- UVS nach UVPG /  Natura 2000-Erheblichkeitsprüfung
- Ausnahmeantrag geschützte Biotope
- Waldumwandlungserklärung/-genehmigung
- Bebauungsplan: Umweltbericht nach BauGB
- Biototypenkartierung (Datenschlüssel LUBW)
- Vogelkartierung, artenschutzrechtliche Relevanzprüfung weiterer Arten
- Prüfen der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser
- Untergrunduntersuchung hinsichtlich Schichtwasser/Wasseraustritten (Quelle)

## 3.2 FLÄCHENTAUSCH VON WOHNBAUFLÄCHEN AUF GEMARKUNG WALDDORF FÜR DIE NEUAUSWEISUNG DES WOHNGEBIETES „HECKENROSENWEG II“

### 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 das Areal zwischen dem Baugebiet „Heckenrosenweg“ im Süden und dem Sportplatz im Norden im Stadtteil Walddorf. Es liegt am nordwestlichen Ortsrand und wird über den parallel zur Altensteiger Straße verlaufenden Weg erschlossen.

### BISHERIGE DARSTELLUNG IM FNP- 1. ÄNDERUNG

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

### PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

In Walddorf wurden aktuell die letzten städtischen Bauplätze verkauft. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zu Nagold ist die Nachfrage nach Bauplätzen in Walddorf entsprechend hoch. Die vorhandenen privaten Baulücken sind momentan nicht verfügbar. Die bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen wurden deshalb einer Prüfung auf Machbarkeit unterzogen mit dem Ergebnis, dass die Baugebiete „Falkenweg – Stichstraße“ mit ca. **0,5 ha** und „Zu den Linden“ mit ca. **1,1 ha** in absehbarer Zeit nicht realisierbar sind und daher entfallen können. Außerdem kann das Plangebiet „Tuchrahme II“ (W 10.1 und W 10.2) mit ca. 3,5 ha um ca. **1,9 ha** auf ca. 1,6 ha reduziert werden. Somit stünden in Walddorf Tauschflächen mit insg. **3,5 ha** für das neue Wohnbaugebiet „Heckenrosenweg II“ zur Verfügung (siehe Bild 1).

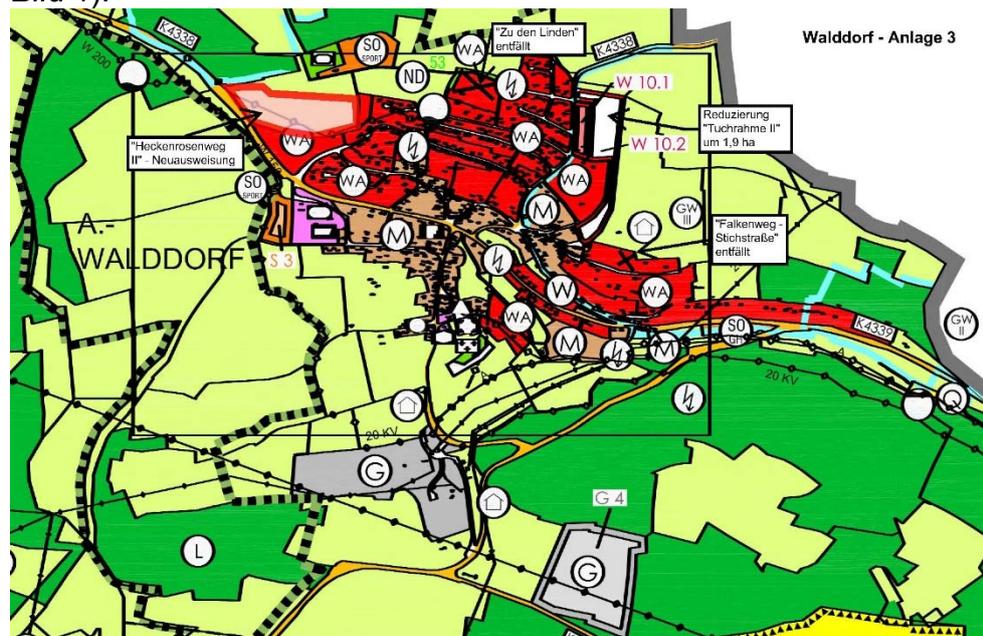


Bild 1: Flächentausch

Der Flächenbedarf für das neu geplante Wohngebiet wird somit – wie oben aufgeführt - durch den Entfall von bisher im FNP ausgewiesenen Bestandsflächen vollständig kompensiert.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanvorhabens kommt es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung im Bereich der Naherholung. Um die gewünschte Durchlässigkeit und den Blick in die freie Landschaft zu ermöglichen, sollen folglich ausschließlich Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise am Siedlungsrand zugelassen werden. Die Anbindung des Wohngebietes an das vorhandene Wegenetz soll durch fußläufige Nord-Süd-Verbindungen gewährleistet werden. Großzügige Grünflächen und Pflanzgebote sowie der Erhalt von vorhandenen Heckenbiotopen – soweit möglich – soll die Einbindung des Plangebiets in die Landschaft ermöglichen.

Für den Entfall der Biotope „Hecken Monhardter Berg“ wird im weiteren Verfahren eine Ausnahmegenehmigung beantragt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird auch das Thema Lärmschutz entsprechen berücksichtigt werden. Neben einem Lärmgutachten werden sowohl ein Umweltbericht als auch ein Verkehrsgutachten erarbeitet werden.

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. Mit den betroffenen Landwirten war die Stadt bereits in Gesprächen bzgl. der Bereitstellung von geeigneten landwirtschaftlichen Tauschflächen. Dies wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens weiter konkretisiert. Im Rahmen des Flächentauschs wurden andere nicht geeignete Wohnbauflächen zu Gunsten dieser Fläche aufgegeben. Der Bedarf nach Wohnbauflächen ist hier jedoch – insbesondere aufgrund der Nähe zu Nagold und Altensteig - nach wie vor sehr groß und kann trotz umfangreicher Bemühungen der Stadt nicht allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden.

## **BAULEITPLANUNG**

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

## **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 BauGB 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.

## **HINWEISE**

### Waldabstand

Die neu ausgewiesene Fläche für das Baugebiet Heckenrosenweg II grenzt an Waldflächen an. Hier ist der nach § 4 LBO vorgeschriebene Waldabstand von 30 m einzuhalten.

### Wasserleitung

Ebenso zu beachten ist, dass hier Wasserleitungen des Zweckverbandes Schwarzwaldwasserversorgung zum Ortsnetz Walddorf sowie eine Anschlussleitung Strom für den Hochbehälter durch die zukünftige Erschließung verlaufen und damit berücksichtigt werden müssen. Dieser Sachverhalt wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

### Gashochdruckanlagen

In dem betreffenden Bereich von Walddorf sind Gashochdruckanlagen der Netze BW GmbH vorhanden.

Aus sicherheits- und betriebstechnischen Gründen erfordern Gashochdruckleitungen (HGD) Schutzstreifen. Dieser erstreckt sich auf einer Breite von 3,0 m rechts und links der Leitungstrasse. Innerhalb dieser Bereiche sind gewisse Auflagen zum Schutz und hinsichtlich der Zugänglichkeit der Leitungen zu beachten (z. B. ist die Leitungstrasse einschließlich des Schutzstreifens von Überbauungen und Bäumen freizuhalten).

Eine detaillierte Stellungnahme über Gas- und Stromnetzerweiterungen für die ausgewiesene Fläche wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abgeben.

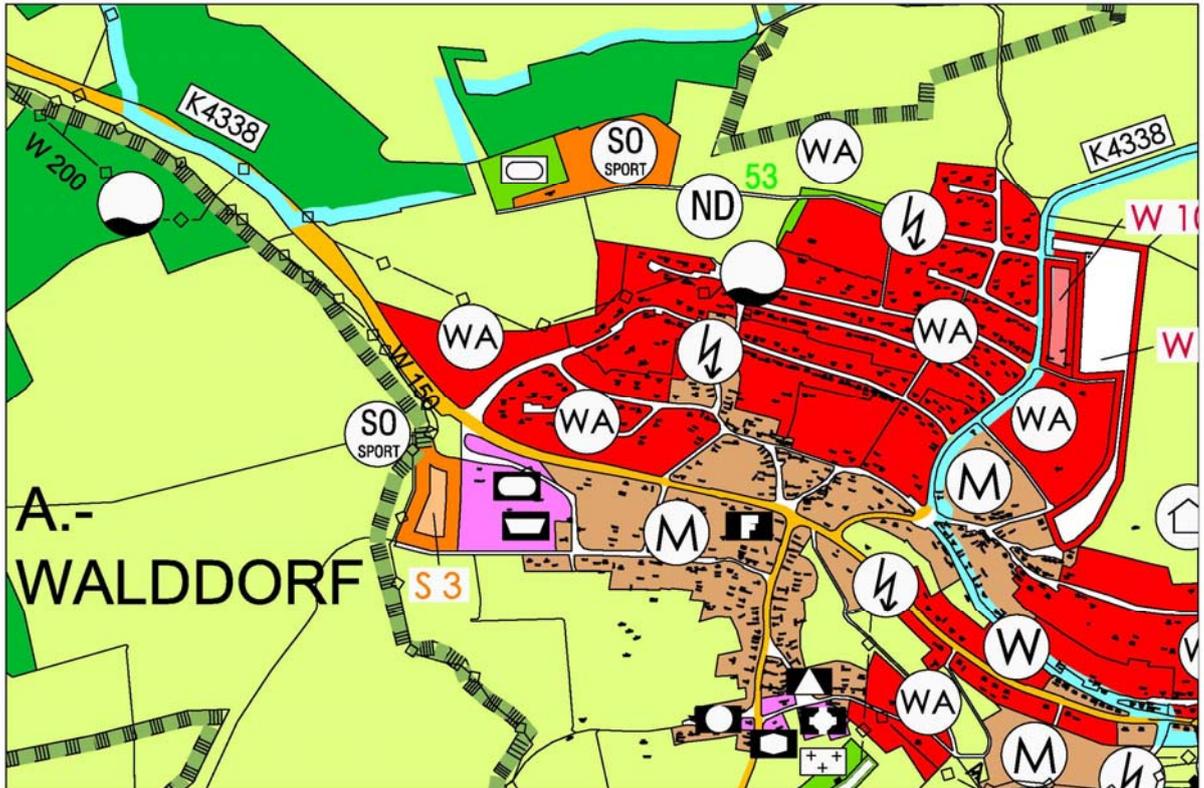


Bild 2: Darstellung im FNP 2015, 2. Änderung

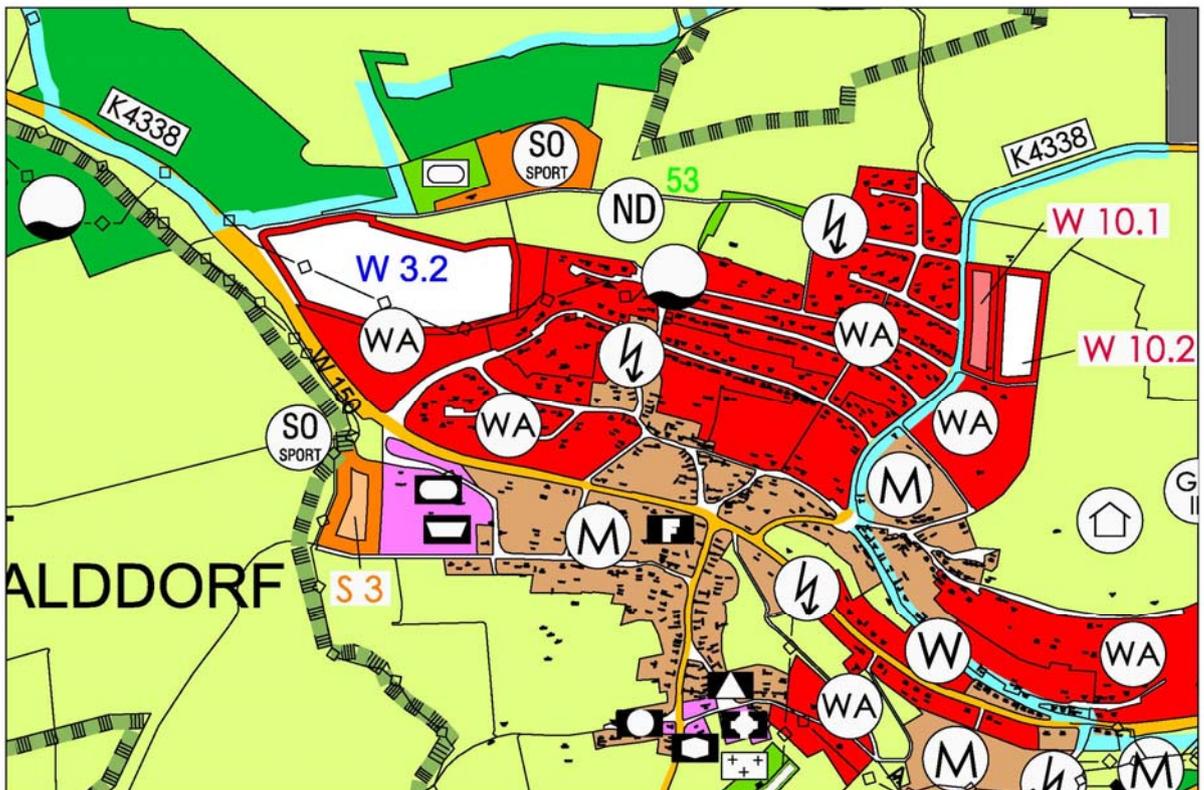
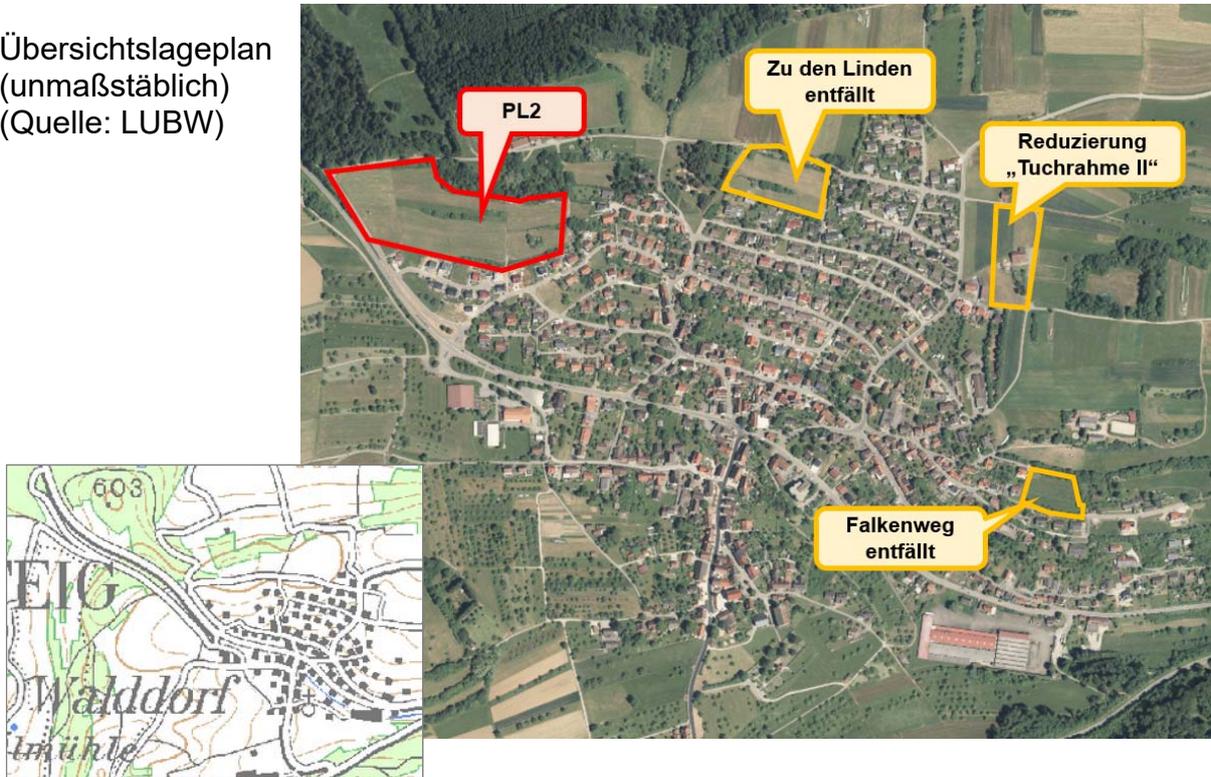


Bild 3: 3. Änderung FNP 2015  
3.2 Wohnbaufläche **W 3.2** „Heckenrosenweg II“ in A.-Walddorf

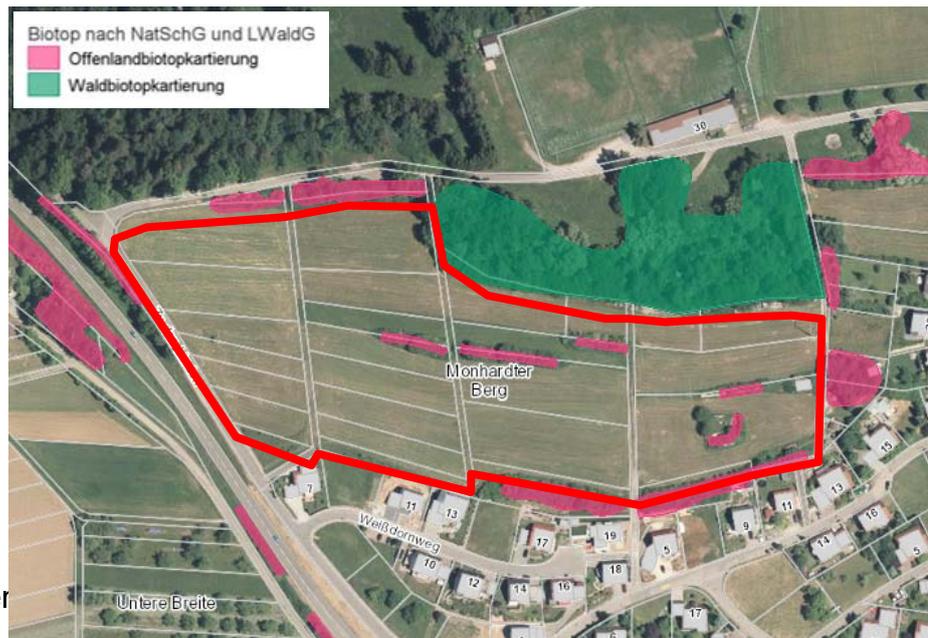
## AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (FLÄCHENSTECKBRIEF AUS UB)

<b>PL2</b>	Ge- meinde/Stadt:	<b>Stadt Altensteig</b>
	Ortsteil:	<b>Walddorf</b>
	Fläche [ha]:	<b>ca. 3,5</b>

Übersichtslageplan  
 (unmaßstäblich)  
 (Quelle: LUBW)



Abgrenzung des  
 Gebiets mit  
 Darstellung sensibler  
 Bereiche:  
 Geschützte Biotope



## 1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

<b>Derzeitige Nutzung</b>	landwirtschaftliche Nutzfläche (Äcker, Wiesen), durchsetzt mit Heckenbiotopen
<b>Planung</b>	Wohnbaufläche



Blick von Nordwesten  
über die Planungs-  
fläche



Holzlagerung entlang  
des Waldbiotops an  
der nördlichen  
Gebietsgrenze

## 2 Umweltschutzziele, Schutzgebiete, geschützte Objekte

<b>Regionalplan</b>	Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus
<b>Landschaftsrahmenplan</b>	Entwicklung ökologisch hochwertiger flurgliedernder Elemente; Weiterentwicklung der Kernräume des Biotopverbunds
<b>Flächennutzungsplan (alt)</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Landschaftsplan</b>	Erhalt der geschützten Biotopstrukturen
<b>Wasserschutzgebiete</b>	-
<b>Natura 2000</b>	-
<b>Naturschutzgebiete</b>	-
<b>Landschaftsschutzgebiete</b>	-
<b>Geschützte Biotope</b>	mehrere Teilflächen des Offenlandbiotops „Hecken Monhardtter Berg“ (Biotop-Nr. 174172350110), Hecken, teilw. überwachsene Steinriegel Am nördlichen Rand Überschneidung mit Waldbiotop „Feldgehölz NW Walddorf“ (Biotop-Nr. 274172356155), kleiner, strukturreicher Waldbestand, im Osten Sukzessionswald auf ehem. Abbaugelbiet
<b>Biotopverbund</b>	Gebiet wird vollständig von Kernflächen und Kernräumen des Biotopverbundes mittlerer Standorte eingenommen
<b>Sonstige Schutzgebiete/ geschützte Objekte</b>	Teil des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“
<b>Geschützte Arten</b>	Bei einer Vogeluntersuchung des NABU zwischen 1996 und 2003 wurden im Umfeld von Walddorf Brutpaare seltener und schützenswerter Arten beobachtet. Zu diesen zählen u. A. Schwarzmilan, Mäusebussard, Baumfalke, Wendehals, Baumpieper und Waldlaubsänger (Quelle: E. Graf, NABU-Ortsgruppe Nagold-Altensteig, 2003). Brutstätten der genannten Arten sind innerhalb der Planungsfläche nicht zu erwarten. Hecken und Gehölze innerhalb der Planungsfläche und am Rand bieten Habitatpotenzial für Heckenbrüter; Nachweis von Zauneidechse und Schlingnatter durch Rasterkartierung (2016) der landesweiten Kartierung von Amphibien und Reptilien; Potenzial für Reptilien eingeschränkt vorhanden (Steinriegel durchweg stark überwachsen; Bewirtschaftung bis an den Rand der Hecken/Gehölze); südexponierte Lage bietet Potenzial für artenreiche Wiesen mit Schmetterlingen

### 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
Landwirtschaftliche Nutzfläche; <u>Wohnen:</u> im Umfeld Wohnhäuser (Wohngelände), teils geplant; Sondergebiet (Sportplatz) <u>Erholung:</u> Zugang zur freien Landschaft über Wege, Teil der siedlungsnahen Erholungslandschaft	<b>mittel</b>	umfeldtypische Wohnnutzung, geringfügige Verkehrszunahme; Verlust einer Teilfläche der siedlungsnahen Erholungslandschaft Immissionen des Sportplatzes wirken ins geplante Gebiet	nein

#### 3.2 Arten und Lebensräume

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Eingriff
überwiegend Acker von geringer bzw. Grünland von mittlerer ökologischer Wertigkeit; dazwischen kleinräumig verteilte Hecken- und Gehölzstrukturen, die aufgrund ihrer Ausprägung als Biotop geschützt sind (hohe ökologische Wertigkeit) gesamte Fläche ist Teil des Biotopverbundes mittlerer Standorte (Kernflächen und Kernräume) lebensraumspezifisches Arteninventar; Heckenbiotop bieten Potenzial für Gehölzbrüter und Reptilien	<b>hoch</b>	Verlust von Lebensräumen durch Versiegelung/Überbauung ggf. Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Heckenbiotop)	ja

### 3.3 Boden

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
<u>Südliche Teilfläche:</u> Pararendzina und Pelosol-Pararendzina aus lehmig-toniger Muschelkalk-Fließerde (g17); Gesamtbewertung der Bodenfunktionen mittel bis hoch (2,33); Besondere Bodenfunktionen: - Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe (hoch bis sehr hoch)	<b>mittel</b>	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung/Überbauung	ja
<u>Nördliche Teilfläche:</u> Rendzina und Braune Rendzina aus Kalkstein des Oberen Muschelkalks, oft mit geringmächtigem Rest der Decklage (g3); Gesamtbewertung der Bodenfunktionen gering bis mittel (1,67); Besondere Bodenfunktionen: - Sonderstandort für natürliche Vegetation (hoch)	<b>mittel</b>	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung/Überbauung	ja
<u>Westlicher Rand:</u> Mäßig tiefes und tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen (g62), Gesamtbewertung der Bodenfunktionen hoch bis sehr hoch (3); Besondere Bodenfunktionen: - natürliche Bodenfruchtbarkeit (sehr hoch)	<b>hoch</b>	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung/Überbauung	ja

### 3.4 Grundwasser

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
<u>Grundwasserleiter:</u> Plattensandstein-Formation, Kluftgrundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit und mit mittlerer bis mäßiger Ergiebigkeit; außerhalb von Wasserschutzgebieten	<b>gering</b>	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	Ein-griff
nicht unmittelbar betroffen	gering	nicht erkennbar	nein

### 3.6 Klima/Luft

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
Südl. Oberhang des Monhardter Bergs; Gelände fällt leicht (mit ca. 4 %) nach S ein; Grünland/Acker: Kaltluftentstehungsgebiet mit Siedlungsrelevanz und besonderer Bedeutung	hoch	Verlust einer Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung/Überbauung	ja

### 3.7 Landschaft

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
Naturraum 4. Ordnung: Obere Gäue (Neckar- und Tauber-Gäuplatten); am Ortsrand gelegene, vorwiegend ackerbaulich oder als Grünland genutzte Fläche; strukturiert durch kleinräumig verteilte, landschaftstypische Hecken- und Gehölzstrukturen Bewertungskriterien: - unterschiedliche Strukturen und/oder Nutzungen - insgesamt gut einsehbar - mittlere Naturnähe - Wegenetz vorhanden - siedlungsnahe Erholung	hoch	Verlust einer strukturierten, naturraumtypischen Offenlandschaft durch Überbauung; Umwandlung in durchgrüntes Wohngebiet	ja

### 3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
nicht betroffen/bekannt	—	—	—

### 3.9 Wechselwirkungen

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung
Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.	<b>mittel</b>	Veränderungen bzgl. der einzelnen Schutzgüter haben auch Veränderungen in der Ausprägung der Wechselwirkungen zur Folge. Es ist nicht abzu-sehen, dass sich die Wechselwirkun-gen zwischen den Schutzgütern nega-tiv verstärken.

### 3.10 Natura 2000-Gebiete

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
nicht betroffen	—	—	—

### 3.11 Landschaftsökologische Gesamtbewertung

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
am Ortsrand gelegene, vorwie-gend landwirtschaftlich (Acker/Grünland) genutzte Freiflächen; strukturiert durch geschützte Heckenbiotope und Gehölze; teils hohe Funktions-erfüllung der Böden im Umfeld Wohn-/Mischgebiet, landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald	<b>hoch</b>	dauerhafte Versiegelung von Flächen mit mittlerer ökologi-scher Bedeutung; wertgebend ist insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• hochwertige und geschützte Heckenbiotope; Flächen mit Potenzial für Heckenbrüter; ggf. Reptilien/Falter</li> <li>• Böden mit teils hoher Funk-tion als Filter und Puffer für Schadstoffe, als Standort mit natürlicher Bodenfrucht-barkeit und als Sonder-standort für die naturnahe Vegetation</li> <li>• Flächen mit besonderer (hoher) Bedeutung als Kalt-luftentstehungsgebiet</li> <li>• Flächen mit besonderer (hoher) Bedeutung für das Landschaftsbild</li> </ul>	ja

#### 4 Hinweise für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

<b>Vermeidung, Minderung von Eingriffen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Schutzabstand zu den randlich liegenden geschützten Biotopen; Erhalt der natürlichen Eingrünung im Norden</li><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>• 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 und geschützter Biotope</li><li>• Kompensation der entfallenden Bodenfunktionen</li><li>• weitgehende Versickerung von schadlosem Niederschlagswasser</li><li>• Durchgrünung des Gebiets</li><li>• Eingrünung des Gebiets nach Westen</li></ul>

#### 5 Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf

- UVS nach UVPG /  Natura 2000-Erheblichkeitsprüfung
- Ausnahmeantrag geschützte Biotope
- Waldumwandlungserklärung/-genehmigung
- Bebauungsplan: Umweltbericht nach BauGB
- Biotoptypenkartierung (Datenschlüssel LUBW)
- Vogelkartierung, artenschutzrechtliche Relevanzprüfung weiterer Arten
- Prüfen der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser
- Schalluntersuchung bezüglich angrenzendem Sportplatz

### 3.3 AUSWEISUNG EINES NEUEN SONDERGEBIETES (SO) „GRUBENÄCKER“ IN SIMMERSFELD-FÜNFBRONN

#### LAGE DES PLANGEBIETES

Das hier in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes "Hochnagoldtal 2015" der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig - Egenhausen - Simmersfeld betrachtete Gebiet liegt nordwestlich der Ortslage von Fünfbronn am Waldrand und wird heute als Grünland / Pferdehaltung und teilweise forstwirtschaftlich genutzt (siehe Bild 1).

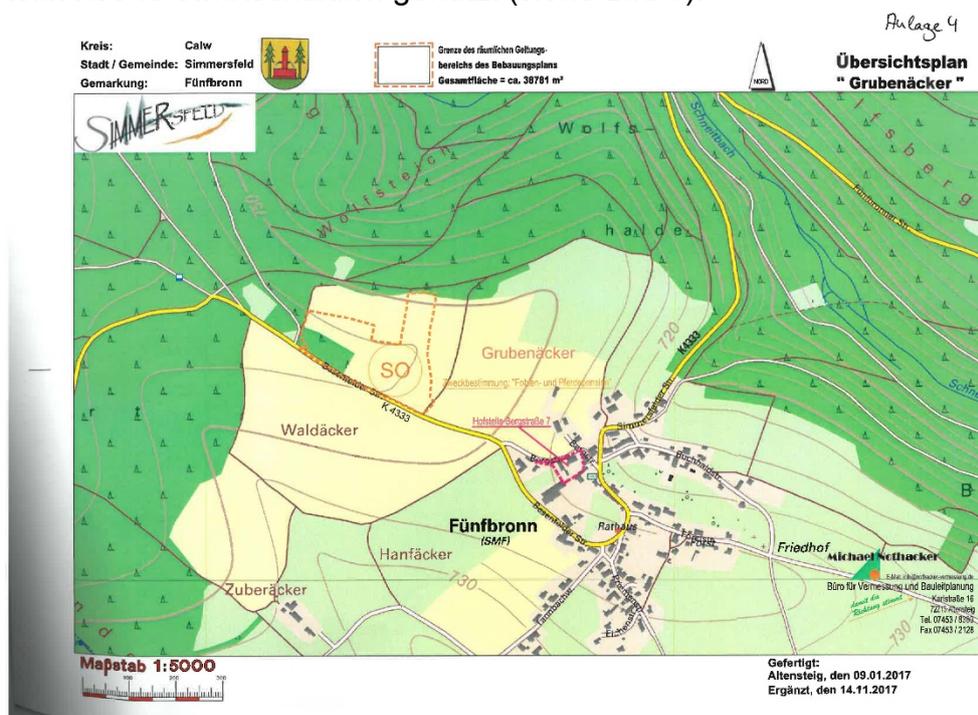


Bild 1: Lage des Plangebietes

#### BISHERIGE DARSTELLUNG IM FNP- 2. ÄNDERUNG

In der Planzeichnung des FNP "Hochnagoldtal 2015, 2. Änderung" ist der betreffende Bereich als *Fläche für die Landwirtschaft* und in einem kleinen Teil im Südwesten als *Fläche für Wald* dargestellt.

#### PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Simmersfeld möchte im Ortsteil Fünfbronn einen Bebauungsplan für das Sondergebiet (SO) „Grubenäcker“ mit der Zweckbestimmung „Fohlen- und Pferdeponen“ aufstellen. Die bestehende Pferdeponen im Außenbereich von Fünfbronn soll planungsrechtlich abgesichert werden. Dazu wird im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet im Umfang von 3,88 ha neu dargestellt (siehe Bild 2).

Es wird ein Vorbehaltsgebiet "Mindestflur" beansprucht. Große Teile des Plangebietes sollen als Weide und damit weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2015 ist für den Bereich ein Vorbehaltsgebiet Mindestflur festgelegt. Diese Gebiete sollen aufgrund des hohen Waldanteils von über 75 % auf Simmersfelder Markung gemäß PS 3.3.3 G (4) Regionalplan 2015 von einer Bebauung freigehalten werden. Da mit der Planung lediglich der Bestand an Lager- und Geräteschuppen gesichert werden soll und darüber hinaus nach B-Plan-Entwurf keine weiteren Baufenster für Gebäude vorgesehen sind, zudem die gesamte ausgewiesene überbaubare Fläche lediglich 354 m<sup>2</sup> umfasst, ist die Planung vereinbar mit der regionalplanerischen Festlegung. Es wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Anregungen vorgetragen.

## BAULEITPLANUNG

Für das betreffende Gebiet soll der Bebauungsplan „Grubenäcker“ im Parallelverfahren aufgestellt werden. Er liegt bereits als Entwurf vor (siehe Bild 2).

Ziel und Zweck dieser Planung ist es den sensiblen Außenbereich der freien Landschaft zum Übergang in größere zusammenhängende Waldflächen städtebaulich behutsam durch planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zu beeinflussen und zu gestalten. Außerdem will die Gemeinde Simmersfeld im Sinne der Wirtschaftsförderung den dort angesiedelten Gewerbebetrieb einer Fohlen- und Pferdepension insoweit unterstützen, dass er durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich abgesichert wird.

Bei der Fohlen- und Pferdepension handelt es sich um einen gewerblichen Betrieb. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Simmersfeld unterstützt dieses Vorhaben, da dadurch eine vorhandene Hofstelle in der Bergstraße wiederbelebt und somit nicht dem Verfall ausgesetzt ist.

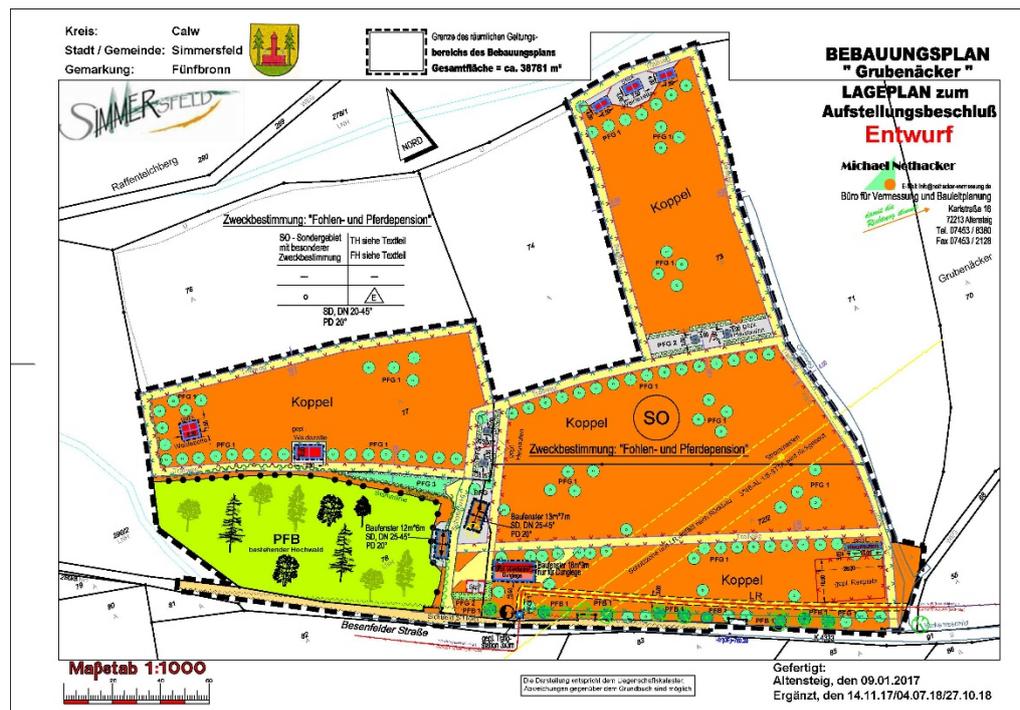


Bild 2: Bebauungsplan „Grubenäcker“, Entwurf

### **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 *Sondergebiet (SO)* mit der Zweckbestimmung „Fohlen- und Pferdepension“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO darstellen. Diese Darstellung wird durch den Beschluss des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig / Egenhausen / Simmersfeld vom 24.09.2018 getragen.

### **HINWEISE**

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.

Innerhalb dieses Bereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich ein 20 kV-Erdkabel.

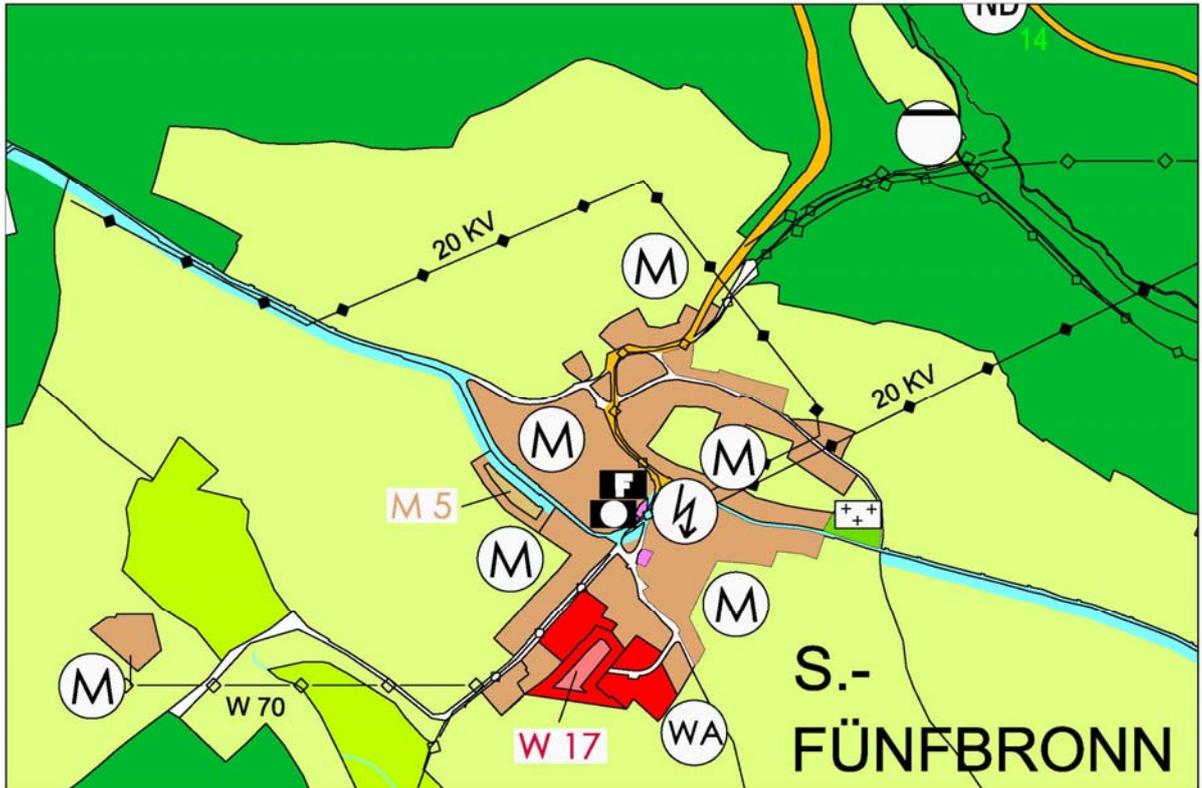


Bild 3: Darstellung im FNP 2015, 2. Änderung

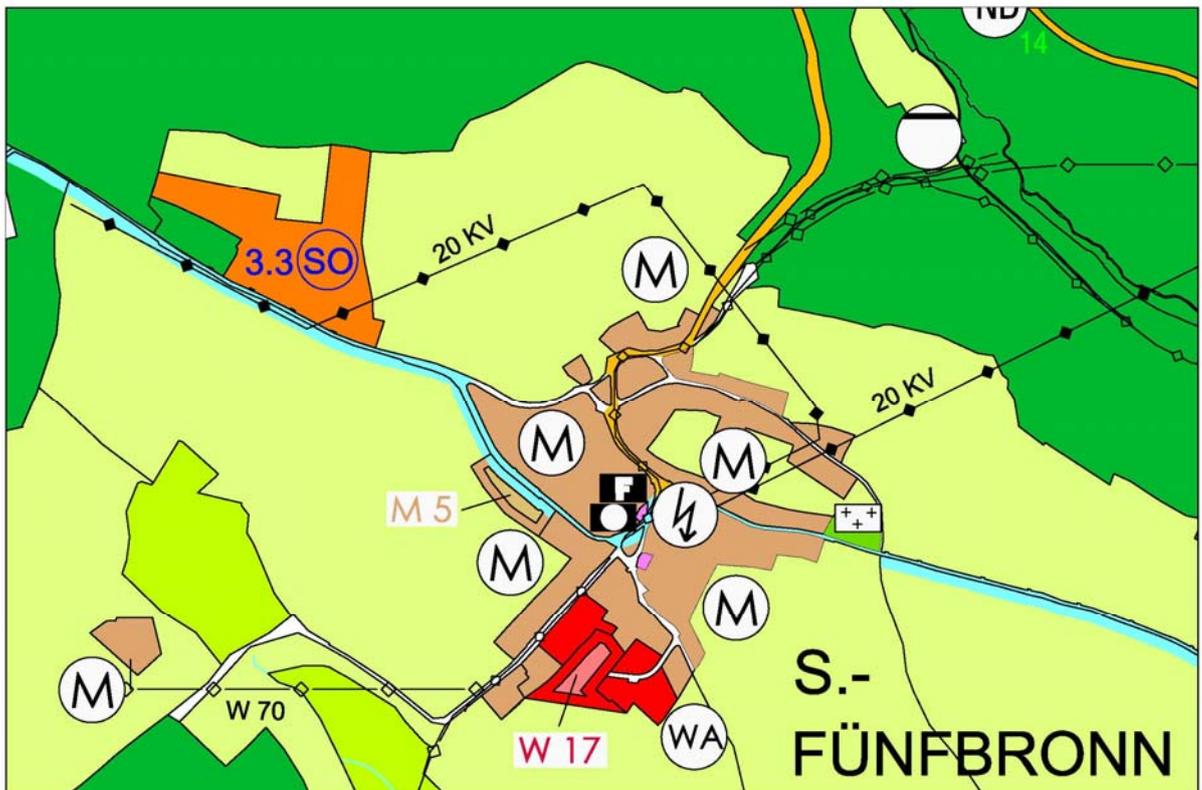


Bild 4: 3. Änderung FNP 2015  
**3.3 Sondergebiet (SO)** „Grubenäcker“ in S.-Fünfbronn



## 1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

<b>Derzeitige Nutzung</b>	landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland, Pferdehaltung), teilweise forstwirtschaftliche Nutzung (Wald)
<b>Planung</b>	Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Fohlen- und Pferde- pension“



Blick von Osten über  
 die Planungsfläche

## 2 Umweltschutzziele, Schutzgebiete, geschützte Objekte

<b>Regionalplan</b>	Offenlandflächen: innerhalb der Mindestflur (Vorbehaltsgebiet)
<b>Landschaftsrahmenplan</b>	-
<b>Flächennutzungsplan (alt)</b>	südwestliche Teilfläche: als Wald dargestellt; Restfläche: Fläche für die Landwirtschaft
<b>Landschaftsplan</b>	Erhalt der Alleebäume entlang der Besenfelder Straße; Entwicklung eines Waldsaums entlang des Walds an der nördlichen Grenze der Planungsfläche
<b>Wasserschutzgebiete</b>	Zone III und IIIA WSG „Priemquellen und Tannbachquellen“
<b>Natura 2000</b>	-
<b>Naturschutzgebiete</b>	-
<b>Landschaftsschutzgebiete</b>	-
<b>Geschützte Biotope</b>	-
<b>Biotopeverbund</b>	Die Planungsfläche liegt außerhalb von Elementen des Biotopeverbunds des Offenlands, Wildtierkorridore sind nicht betroffen

<b>Sonstige Schutzgebiete/ geschützte Objekte</b>	Teil des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“
<b>Geschützte Arten</b>	Bei einer Vogelzählung des NABU zwischen 1996 und 2003 wurden im Umfeld von Fünfbronn Brutpaare seltener und schützenswerter Arten entdeckt. Zu diesen zählen u. A. der Rotmilan, der Mäusebussard, der Turmfalke, der Waldkauz und der Schwarzspecht. (Quelle: E. Graf, NABU-Ortsgruppe Nagold-Altensteig, 2003). Der Waldanteil der Planungsfläche PL3 ist als Brutstätte für diese Vogelarten nicht auszuschließen. Grünland innerhalb der Planungsfläche entspricht typischer Fettweide, eher artenarm; Habitatelemente für Reptilien (Altgrasstreifen) fehlen; Das offene Umfeld bietet Habitatpotenzial für Offenlandbrüter; die geplante Nutzung lässt keine Kulissenwirkung erwarten. Im Wald sind Zweigbrüter zu vermuten; Fledermausquartiere sind nicht auszuschließen; relevante Veränderungen gegenüber dem Bestand sind nicht vorgesehen.

### 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)

<b>Bestand/Empfindlichkeit</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Umweltauswirkung</b>	<b>Eingriff</b>
vorwiegende Nutzung als Grünland, Acker und seit ca. 2016 z. T. als Weideflächen; im Südwesten bestehender Hochwald (ca. 0,6 ha) <u>Erholung</u> : nicht für die extensive Erholung zugänglich	<b>gering</b>	Erholungsfunktion nicht betroffen	nein

### 3.2 Arten und Lebensräume

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
überwiegend Grünland mit Nutzung als Viehweide; Teilgebiet (ca. 0,6 ha) Waldfläche; keine geschützten Biotope; lebensraumspezifisches Arteninventar; Umfeld bietet Potenzial für Offenlandbrüter (z. B. landesweit gefährdete Feldlerche); Waldflächen bieten Potenzial für Vögel/Fledermäuse	<b>mittel</b>	geringfügiger Verlust von Lebensräumen durch Versiegelung/Überbauung	ja

### 3.3 Boden

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
Braunerde, meist podsolig und oft pseudovergleyt, aus sandsteinreichen Fließerden, Sandsteinschutt und -zersatz (b15); Gesamtbewertung der Bodenfunktionen - Wald: mittel (2) - Grünlandflächen: gering bis mittel (1,83) Besondere Bodenfunktionen: - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: (Wald: hoch bis sehr hoch; Grünlandfläche: mittel bis hoch)	<b>mittel</b>	Geringfügiger Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung/Überbauung	ja

### 3.4 Grundwasser

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
<u>Grundwasserleiter:</u> Plattensandstein-Formation, Kluftgrundwasserleiter mäßiger Durchlässigkeit und mittlerer bis mäßiger Ergiebigkeit; Wasserschutzgebiet Zone III/IIIA	<b>mittel</b>	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	Ein-griff
nicht unmittelbar betroffen	gering	nicht erkennbar	nein

### 3.6 Klima/Luft

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
Gelände fällt nach Norden (mit ca. 10 %) und leicht (mit ca. 8 %) nach Osten ein; Grünland: Kaltluftproduktionsfläche mit Siedlungsrelevanz; hohe Bedeutung; Wald: klimatische Ausgleichsfläche, Frischluftproduktion	hoch	geringfügige Erweiterung der vorhandenen Nutzung	nein

### 3.7 Landschaft

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
Naturraum 4. Ordnung: Schwarzwaldrandplatten (Schwarzwald); außerorts gelegene, vorwiegend als Weide genutzte Fläche; im Südwesten Teilfläche des nach Westen anschließenden Walds (ca. 0,6 ha); Bewertungskriterien: - mäßige Nutzungs- und/ oder Artenvielfalt - insgesamt gut einsehbar - mittlere Naturnähe - keine Erholungsfunktion - Raum ist schwach frequentiert	mittel	geringfügige Erweiterung der vorhandenen Nutzung	nein

### 3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
nicht betroffen/bekannt	—	—	—

### 3.9 Wechselwirkungen

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung
Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.	<b>mittel</b>	Veränderungen bzgl. der einzelnen Schutzgüter haben auch Veränderungen in der Ausprägung der Wechselwirkungen zur Folge. Es ist nicht abzu-sehen, dass sich die Wechselwirkun-gen zwischen den Schutzgütern nega-tiv verstärken.

### 3.10 Natura 2000-Gebiete

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
nicht betroffen	—	—	—

### 3.11 Landschaftsökologische Gesamtbewertung

Bestand/Empfindlichkeit	Bewertung	Umweltauswirkung	Ein-griff
außerorts gelegene, vorwie-gend als Weide genutzte Frei-flächen; kleinflächiger Waldan-teil an der südwestlichen Grenze; im Umfeld landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald	<b>mittel</b>	geringfügige Erweiterung der bisherigen Nutzung auf Flä-chen mit mittlerer ökologischer Bedeutung; wertgebend ist ins-besondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waldanteil mit hoher Be-deutung als Lebensraum</li> <li>• Böden mit hoher bis sehr Funktion als Ausgleichskör-per im Wasserhaushalt</li> <li>• Wasserschutzgebiet Zone III/IIIA</li> <li>• Flächen mit besonderer (hoher) Bedeutung als Kalt-luftentstehungsgebiet (Of-fenland) bzw. als klimati-sche Ausgleichsfläche (Waldanteil)</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 Wege, Stellplätze und Hofflächen</li><li>• Erhalt der Alleebäume entlang der Besenfelder Straße</li><li>• Erhalt der Waldfläche; Vermeidung des Verlustes von Fortpflanzungs-/Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln</li><li>• extensive Beweidung der Pferdekoppeln</li><li>• Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln bei der Straßenbeleuchtung (Waldrand)</li><li>• Massenausgleich bei hangbedingten Bodenarbeiten im Gebiet</li><li>• Schaffung klimawirksamer Flächen, z. B. durch Dachbegrünung der Gebäude</li></ul>
<b>Kompensation unvermeidbarer Eingriffe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kompensation entfallender Lebensräume, z. B. durch Ergänzung der Alleebäume entlang der Besenfelder Straße</li><li>• Kompensation der entfallenden Bodenfunktionen</li><li>• weitgehende Versickerung von schadlosem Niederschlagswasser</li><li>• Durchgrünung des Gebiets (Wahrung von Abständen zum Gebietsrand zur Vermeidung von Kulissenwirkungen)</li></ul>

#### 5 Hinweise zum weiteren Untersuchungsbedarf

- UVS nach UVPG /  Natura 2000-Erheblichkeitsprüfung
- Ausnahmeantrag geschützte Biotope
- Waldumwandlungserklärung/-genehmigung
- Bebauungsplan: Umweltbericht nach BauGB
- Biotoptypenkartierung (Datenschlüssel LUBW)
- bei Beanspruchung von Waldflächen: Aufnahme von Höhlenbäumen
- Prüfen der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser

### 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 – die Bauplätze dort werden voraussichtlich ab Herbst 2021 zur Verfügung stehen. 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. 1,5 ha ausgewiesen werden.

Die Planungsfläche „Brand V“ liegt vollständig im Stadtwald Altensteig. Durch die geplante Nutzung dieser Waldfläche als Wohngebiet werden hier Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG beansprucht.

Mit der Körperschaftsforstdirektion Freiburg konnte geklärt werden, dass die Waldumwandlungserklärung vom 09.05.2006, erteilt durch die Forstdirektion, Regierungspräsidium Freiburg, für die beanspruchten Waldflächen Gültigkeit hat. Mit E-Mail vom 03.02.2021 teilte die Höhere Forstbehörde mit, dass es keiner erneuten Waldumwandlungserklärung bedarf. Dies wurde im Kap. „Forstlicher Ausgleich“ des Umweltberichtes dargestellt.

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 soll der Bebauungsplan „Brand V“ im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB im Parallelverfahren aufgestellt werden. Hierzu liegt bereits ein Bebauungskonzept vor.

### **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.

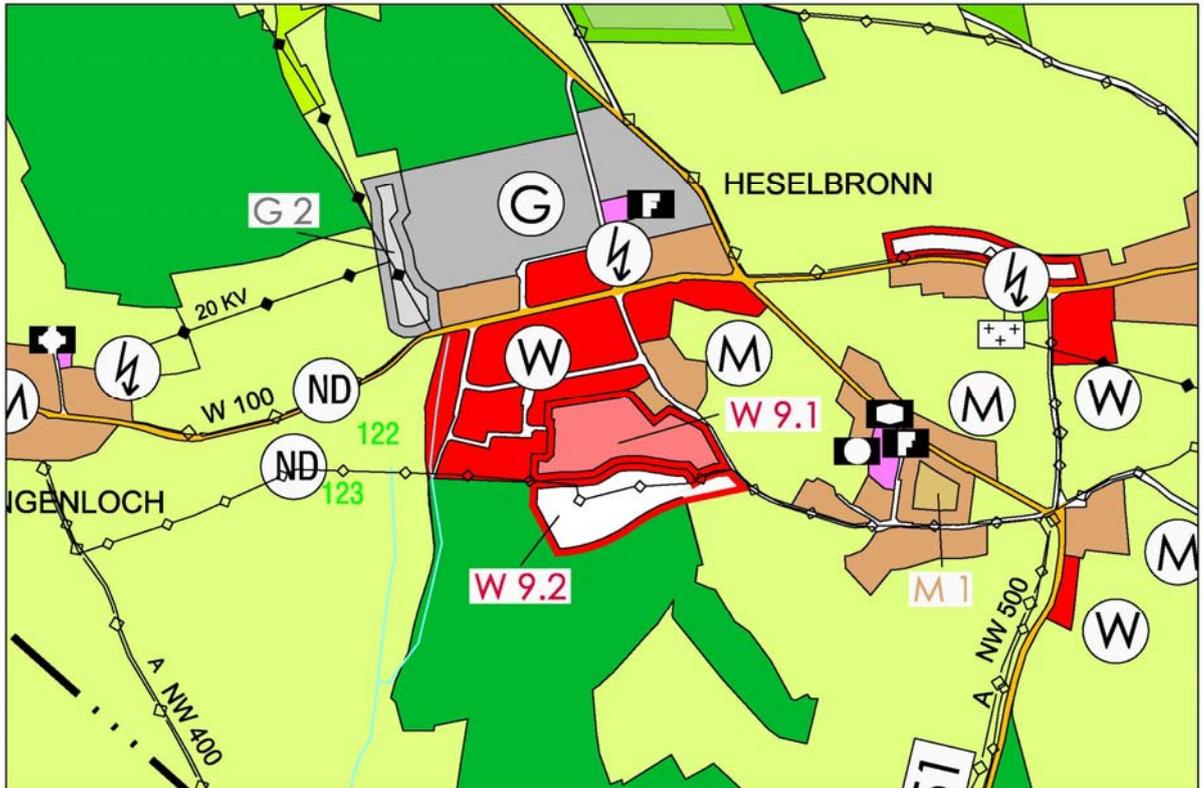


Bild 1: Darstellung im FNP 2015, 2. Änderung

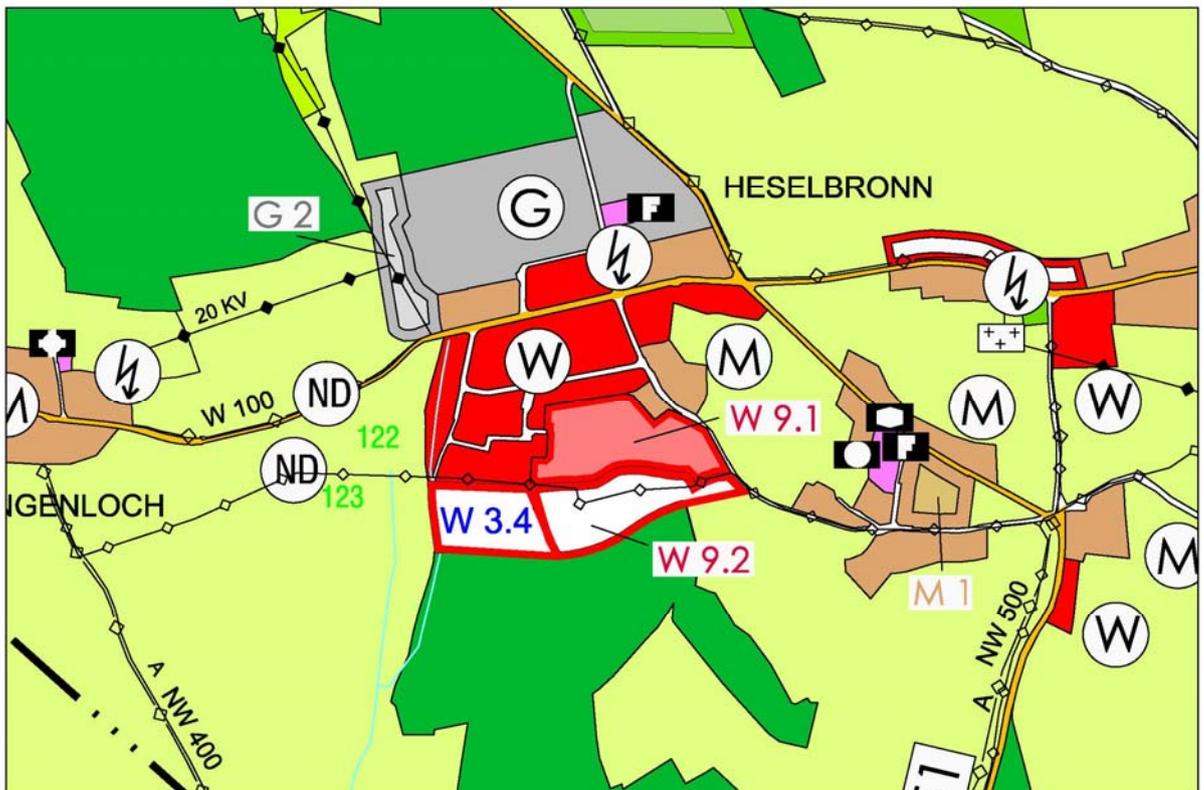


Bild 2: 3. Änderung FNP 2015  
W 3.4 Wohnbaugebiet „Brand V“ in A.-Überberg

## AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (FLÄCHENSTECKBRIEF AUS UB)

<b>PL4</b>	Gemeinde/Stadt:	<b>Stadt Altensteig</b>
	Ortsteil:	<b>Überberg</b>
	Fläche:	<b>ca. 1,5 ha</b>



Übersichtslage-  
 plan  
 (unmaßstäblich)  
 Quelle: LUBW



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; Habitatelemente 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	Bewer- tung	Umweltauswirkung	Eingriff
Grundwasserleiter: Plattensandstein-Formation, Kluft- grundwasserleiter mäßiger Durchläs- sigkeit und mittlerer bis mäßiger Ergie- bigkeit; außerhalb von Wasserschutzgebieten	gering	Verringerung der Grundwasserneubil- dung im Bereich versiegelter/überbau- ter Flächen; Verlust der für das Grundwasser rele- vanten Bodenfunktionen in teilversie- gelten Bereichen	ja

### 3.5 Oberflächenwasser/Retention

Bestand/Empfindlichkeit	Bewer- tung	Umweltauswirkung	Eingriff
nicht unmittelbar betroffen	gering	nicht erkennbar	nein

### 3.6 Klima/Luft

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

### 3.7 Landschaft

Bestand/Empfindlichkeit	Bewer- tung	Umweltauswirkung	Eingriff
Naturraum 4. Ordnung: Obere Gäue (Neckar- und Tauber-Gäuplatten); am Ortsrand gelegene, forstwirtschaft- lich 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 Wohn- gebiet	ja

### 3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand/Empfindlichkeit	Bewer- tung	Umweltauswirkung	Eingriff
nicht bekannt	—	-	nein

### 3.9 Wechselwirkungen

Bestand/Empfindlichkeit	Bewer- tung	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	Bewer- tung	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
- Waldumwandlungsgenehmigung
- 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

## QUELLENVERZEICHNIS

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG, ABTEILUNG 5 STRUKTURPOLITIK UND LANDESENTWICKLUNG, STUTTGART: Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

REGIONALVERBAND NORDSCHWARZWALD, PFORZHEIM: Regionalplan 2015 Nordschwarzwald

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE VERHANDLUNG DES GEMEINSAMEN AUSSCHUSSES DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT IN DER SITZUNG AM 24.09.2018

HPC AG ROTTENBURG, DR. BARBARA EICHLER: Umweltbericht und Flächensteckbriefe zu den Änderungen 3.1 bis 3.4

BÜRO FÜR STÄDTEBAU DIPL.-ING. BIANCA REINMOLD-NÖTHER: Flächennutzungsplan "Hochnagoldtal 2015" der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig – Egenhausen – Simmersfeld

BÜRO FÜR STÄDTEBAU DIPL.-ING. BIANCA REINMOLD-NÖTHER: Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig – Egenhausen - Simmersfeld

BÜRO FÜR STÄDTEBAU DIPL.-ING. BIANCA REINMOLD-NÖTHER: Flächennutzungsplan "Hochnagoldtal 2015, 1. und 2. Änderung" der Verwaltungsgemeinschaft Altensteig – Egenhausen – Simmersfeld

BÜRO FÜR VERMESSUNG, BAULEITPLANUNG, GEOINFORMATION MICHEL NOTHACKER, ALTENSTEIG: Bebauungsplan „Grubenäcker“ in S.-Fünfbronn

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG KÜNSTER: „Brand IV“, Erweiterung

BÜRO FÜR STÄDTEBAU DUPL.-ING. BIANCA REINMOLD-NÖTHER: Bebauungskonzept zum Bebauungsplan „Heckenrosenweg II“ in A.-Walddorf

HINWEISPAPIER DES MINISTERIUMS FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU BADEN-WÜRTTEMBERG ZUR PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG DER BAUFLÄCHENBEDARFSNACHWEISE VOM 15.02.2017.