

Begründung

2. erneuter Entwurf

I. Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

II. Umweltbericht

„Brand V“

Stadt Altensteig, Gemarkung Überberg, Landkreis Calw

I. Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
 - 6.3 Bedarf/ Standortfindung
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Umweltbericht
 - 7.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanz
 - 7.3 Artenschutz
 - 7.4 Immissionen
8. Städtebauliche Konzeption
 - 8.1 Erschließung
 - 8.2 Bau- und Nutzungsstruktur
 - 8.3 Grünflächen/ Waldumwandlung
9. Auswirkungen der Planung
 - 9.1 Soziale Auswirkungen
 - 9.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 10.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 10.2 Stromversorgung
 - 10.3 Müllentsorgung
 - 10.4 Fernmeldetechnische Versorgung
 - 10.5 Bodenordnung
11. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 11.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 11.3 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze
 - 11.4 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
 - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 12.2 Einfriedigungen
 - 12.3 Niederspannungsfreileitungen
 - 12.4 Stellplätze
 - 12.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
13. Flächenbilanz

II. Umweltbericht

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Brand V“, mit Bestands- und Grünordnungsplan- als gesonderter Teil der Begründung-

Anlagen

1. Antrag auf Waldumwandlung
2. Feststellung der UVP-Pflicht von forstlichen Vorhaben
3. Aktueller Stand des Ökokontos der Stadt Altensteig
4. Potenzialabschätzung Artenschutz (Scheck Dezember 2018)
5. Artenschutzrechtliche Prüfung, Tiefer gehende Erhebungen Vögel, Amphibien, Haselmaus (Scheck Oktober 2024)
6. Geruchsimmissionsprognose (Vaßen 25.03.2021).

1. Angaben zur Stadt

Die Stadt Altensteig und der Stadtteil Überberg gehören zum Landkreis Calw.
Die Einwohnerzahl der Stadt Altensteig beträgt ca. 10.899 Einwohner im zweiten Quartal 2024 (Quelle: statistisches Landesamt Baden-Württemberg)
Der Stadtteil Überberg besteht aus den kleineren Ortsteilen Lengenloch, Heselbronn und Zuweiler.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Überberg am westlichen Ortsrand des Ortsteils Heselbronn.

2. Ziel und Zweck der Planung

Im Stadtteil Überberg soll das bestehende Baugebiet „Brand“ um einen weiteren Abschnitt nach Südwesten erweitert werden. Der letzte Bauabschnitt wurde mit dem Bebauungsplan „Brand IV“ im Jahr 2014 umgesetzt. Die Bauplätze sind nahezu vollständig bebaut. In Altensteig wie auch in den sonstigen Stadtteilen stehen nur wenige Bauplätze zur Verfügung. Die Niederwald- und Wiesenflächen am südlichen Ortsrand sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Um langfristig das Ortsbild abzurunden wurden bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens „Brand IV“ Strukturkonzepte für eine sinnvolle und machbare Erweiterung der Wohnbauflächen erarbeitet. Es wurde darauf geachtet, dass eine spätere Erweiterung der Wohnbauflächen abschnittsweise nach Süden und Westen hin grundsätzlich möglich ist. Diese Strukturkonzepte wurden eingehend im Ortschaftsrat erörtert.

Eine Erweiterung des Baugebietes im Südosten ist derzeit nicht möglich, da das dortige Waldgrundstück nicht erworben werden kann.

Um eine Entwicklung des Baugebietes zu ermöglichen wird, die Planung im westlichen Bereich umgesetzt und die Flächen, die aufgrund des Waldabstandes nicht bebaut werden können, als öffentliche Grünfläche festgelegt.

Da außerdem südlich angrenzend eine Biotopfläche liegt, wird dieser Bereich aus dem Geltungsbereich ursprünglich vorgesehenen ausgenommen.

Städtebauliches Ziel ist es, den bestehenden Siedlungsbereichs zu erweitern, in dem insbesondere die folgenden Aspekte berücksichtigt werden:

- Entwicklung einer Bebauung, die der Struktur der landschaftlichen Umgebung entspricht.
- Berücksichtigung ökologischer Zielsetzungen, insbesondere sollen die Randbereiche, die das Wohngebiet abschließen, durch Pflanzmaßnahmen gestaltet werden und den Übergang in die freie Landschaft gestalten.
- Entwicklung einer sparsamen Verkehrserschließung.
- Möglichkeit der Bebauung mit verschiedenen Grundstücksgrößen (500m²-700m²), die je nach Bedarf flexibel vermarktet werden können.

3. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 25.09.2018 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fand im Zeitraum vom 08.10.2020 bis 09.11.2020 statt.

Am 04.10.2022 wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Beteiligung (öffentliche Auslegung) der Öffentlichkeit nach § 3 (2) und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 20.10.2022 bis 21.11.2022 statt.

Mit einem Grundsatzurteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass § 13b BauGB (beschleunigtes Bebauungsverfahren für

Wohnbaugebiete im siedlungsnahen Außenbereich) nicht mit EU-Recht vereinbar ist und Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Wegen des Vorrangs von EU-Recht darf § 13b BauGB nicht mehr angewendet werden. Der Mangel der unterlassenen Umweltprüfung stellt einen Verfahrensfehler dar, der zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans führen kann.

Das Aufstellungsverfahren wurde daher auf das sog. Regelverfahren umgestellt. Zur Weiterführung des Verfahrens wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt und die Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die planexternen Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzungen dem Bebauungsplan zugeordnet.

Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB ist in diesem Aufstellungsverfahren nicht notwendig, da die Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB bereits im bisherigen Verlauf des beschleunigten bzw. vereinfachten Verfahrens erfolgte.

Die während der öffentlichen Auslegung bzw. Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in das weitere Verfahren einbezogen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

Das nun anzuwendende Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wurde mit einem Beschluss zur Umstellung des Verfahrens und einem Beschluss zur erneuten Offenlage und zur erneuten Trägerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch und § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Abs. 7 Landesbauordnung BW am 24.10.2023 fortgeführt.

Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurde auf drei Wochen verkürzt. Es konnten während der Auslegungsfrist Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Bestandteilen des Bebauungsplans abgegeben werden.

Aufgrund der Stellungnahmen des Landratsamtes Calw zum Verfahren wird ein 2. erneuter Entwurfsbeschluss gefasst und eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Aufgrund der Stellungnahme des NABU Gäu-Nordschwarzwald wurde die Artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen von 12 Geländebegehungen in 2024 neu durchgeführt.

Auf dieser Basis wurden die artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen überarbeitet.

Gegenüber dem Entwurf vom 24.10.2023 wurden folgende Änderungen vorgenommen:
Planzeichnung:

- Ergänzung externe Maßnahme E4: Lebensraumaufwertung Fitis (Ausgleich Wald) südlich des Geltungsbereichs.

Textteil:

- Festlegung der bisherigen Maßnahme zur Baufeldräumung als generelle Vermeidungsmaßnahme V1 unter neuer Ziff. 1.10
- Verschiebung der bisherigen Maßnahme Nisthilfen, als artenschutzrechtlicher Ausgleich für die Eichen im Plangebiet, zu Ziff. 1.9 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen-Ersatzmaßnahme E3
- Ergänzung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen E4: Lebensraumaufwertung Fitis (Ausgleich Wald), E5: Nisthilfen Vögel (Ausgleich Wald), E6: Haselmauskobel (Ausgleich Wald) in Ziff. 1.9 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen
- Entfernung der Änderungsvermerke und Streichungen aus dem Entwurf vom 24.10.2023.

Begründung:

- Ergänzung Ziff. 3. Verfahren.
- Überarbeitung Ziff. 7.3 Artenschutz nach neuer Untersuchung.

Umweltbericht:

- Überarbeitung nach neuer Untersuchung zum Artenschutz.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgende allgemeine Ziele und Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der ländliche Raum im engeren Sinne weist mit seinem hohen Freiraumanteil ein weit-hin agrarisch geprägtes Landschaftsbild auf.
- Die Entwicklungskonzeption des Landesentwicklungsplans für den Ländlichen Raum im engeren Sinne ist darauf ausgerichtet, einerseits ein ausreichendes qualitativ ange-messenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen, und den agrar- und wirtschaftsstrukturellen Wandel sozial verträglich bewälti-gen zu können, andererseits aber auch die Grundlagen für den Fortbestand einer leis-tungsfähigen und umweltgerechten Land- und Forstwirtschaft zu sichern.
- Der ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstand-ortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehal-ten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und groß-flächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden
- Durch die hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günsti-gen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan 2015 Nordschwarzwald (Regionalverband Nordschwarzwald, 2004) weist Altensteig als Unterzentrum aus, das mit der Regionalen Entwicklungsachse Nagold – Eb-hausen – Altensteig – Pfalzgrafenweiler – Dornstetten - Freudenstadt in das Netz der Ent-wicklungsachsen eingebunden ist. Dies soll zur Entwicklung des strukturschwachen Rau-mes des Nordschwarzwalde beitragen.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brand V“ ist im derzeit gültigen Flächennut-zungsplan Hochnagoldtal 2015, 3. Änd. (Büro für Städtebau, Raststatt 2013) rechtswirksam seit 30.07.2021 bereits von der ehemaligen Waldfläche in eine Wohnbaufläche (W 3.4) be-richtet worden. Ein Teil des im FNP als Wohnbaufläche dargestellten Bereichs für geplante Wohnbaufläche (W 9.1) liegt im Osten innerhalb des Geltungsbereiches.

Eine Erweiterung der Planfläche W9.2 ist aktuell nicht möglich, da das dortige private Wald-grundstück 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 langfristig erfolgen soll.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan erweitert den Ortsbereich des Stadtteils Altensteig-Überberg (Hesel-bronn) in südwestlicher Richtung.

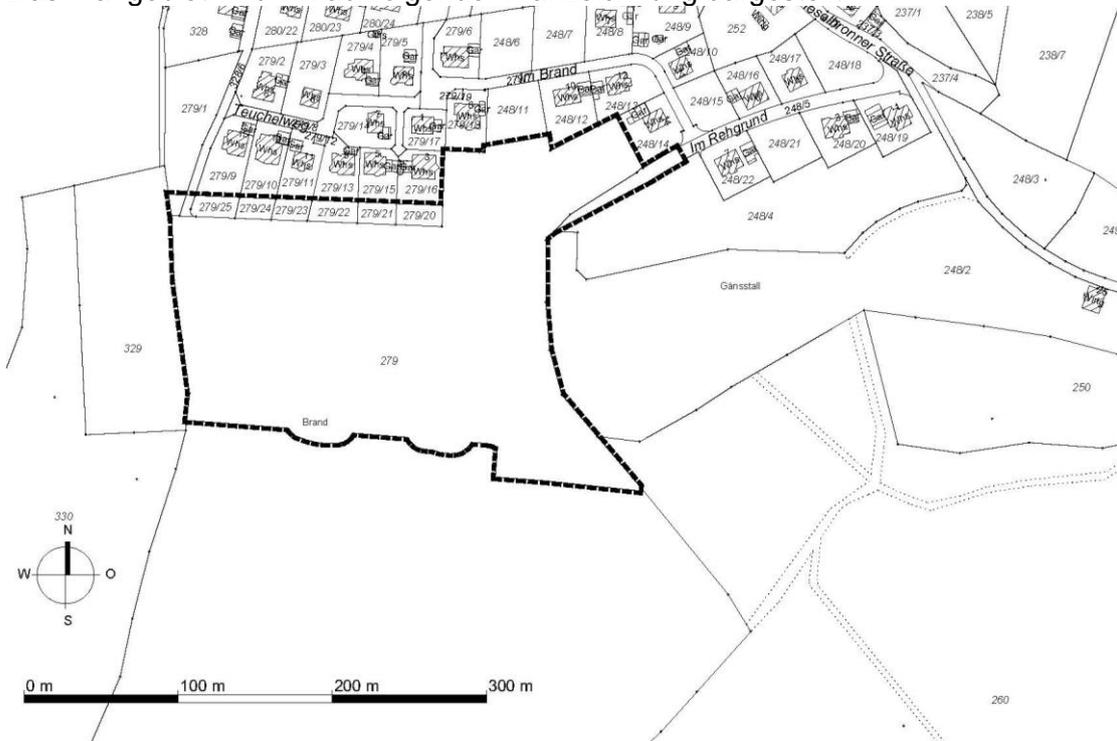
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Überberg.

Er umfasst die Flurstücke:

Flst. 279 (Teilfläche), Flst. 279/1 (Teilfläche), Flst. 279/20, Flst. 279/21, Flst. 279/22, Flst. 279/23, Flst. 279/24, Flst. 279/25, Flst. 248/4 (Teilfläche), Flst. 328/6 (Teilfläche).

Die Fläche des Bebauungsplans beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,91 ha.

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet fällt vom nordwestlichen Bereich von 588 m ü. NHN in südöstlicher Richtung bis 583 m ü. NHN (Normalhöhennull) ab. Im Westen ist das Gebiet ein Niederwald, der nach dem Orkan „Lothar“ wieder aufgeforstet wurde. Der Nordosten wird als Wiese bewirtschaftet. Dort befinden zwei große einzelnstehende Eichen.

6.3 Bedarf/ Standortfindung

Da Wohnbauflächen in der Stadt Altensteig erforderlich sind hat die Stadt verschiedene Standorte untersucht und eine Erweiterung, bzw. Abrundung des Stadtteil Überberg in Richtung Süden beschlossen.

Der Standort wird als sehr günstig für die Ansiedlung junger Familien angesehen.

Durch die enge Tallage der Stadt Altensteig sind Erweiterungsmöglichkeiten im Hauptort nicht möglich.

Das nur ca. 1,8km entfernte und etwa auf gleicher Höhe liegende Schulzentrum ist ebenfalls als Standortgunst zu beachten.

Die Stadt Altensteig ist seit längerer Zeit bestrebt die Innenstadt aufzuwerten, jedoch ist ein Großteil aufgrund kleiner Grundstückszuschnitte, der Lage zwischen B28 und Nagold sowie der topographischen Verhältnisse nur sehr schwer bzw. überhaupt nicht als Wohnbaufläche umsetzbar. In den sonstigen Stadtteilen stehen ebenfalls nur sehr wenige Bauplätze zur Verfügung.

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.

Der Ortsteil Heselbronn des Stadtteils Überberg hat sich gegenüber den beiden anderen Ortsteilen durch die Expansion eines holzverarbeitenden Betriebes stärker entwickelt. Um weitere Wohnbauflächen zu schaffen, soll dieser Bebauungsplan aufgestellt werden. Da in allen Stadtteilen Anfragen von Bauherren nach Bauland gestellt werden, sind dringend neue Bauflächen notwendig. Die Stadt Altensteig hat sich bedarfsgerecht dafür entschieden das Baugebiet „Brand“ in mehreren Bauabschnitten zu entwickeln. Damit wird die Entwicklungsmöglichkeit der Stadt Altensteig gesichert und eine Abwanderung junger Familien verhindert.

Da der Bedarf nach Wohnbauflächen weiterhin gegeben ist und die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme dieser Außenbereichsflächen nach dem Flächennutzungsplan erfüllt sind, soll mit der Entwicklung des Wohnbaugebietes „Brand V“ der erforderliche Wohnraumbedarf in Altensteig gedeckt werden.

Das letzte Baugebiet "Brand IV" wurde im Jahr 2014 erschlossen und ist zwischenzeitlich vollständig bebaut. Städtische Bauplätze stehen hier, in der Kernstadt und den anderen Stadtteilen aktuell nur noch in geringer Zahl zur Verfügung.

•Gebiet „Schwarzwaldstraße“, Spielberg, (FNP Fläche W 6)

Die Erschließung des Baugebiets "Schwarzwaldstraße" in Spielberg wurde im Frühjahr 2022 abgeschlossen. Von den insgesamt 26 kommunalen Bauplätzen wurden bereits 22 verkauft. Die wiederholte Ausschreibung für die Investorenbauplätze zur Realisierung von Geschosswohnungsbau läuft bis 31.03.2025.

•Gebiet „Am Kirchspielweg“, Altensteig/Altensteigdorf, (FNP Fläche W 3.1)

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.

Dieses Gebiet versucht die Stadt seit 2014 zu entwickeln. Sämtliche Grundstücke befinden sich in privater Hand. Nach den langwierigen Vorgesprächen mit den Eigentümern konnte im Jahr 2018 endlich in das (gesetzliche) Umlegungsverfahren eingestiegen werden. Der Umlegungsbeschluss zur Einleitung der Umlegung wurde jedoch mit einem Antrag auf gerichtliche Entscheidung durch einen Eigentümer angefochten. Bis zum Abschluss des Verfahrens wurde die Umlegung ausgesetzt. Der Beschluss des OLG mit Zurückweisung der Berufung der Klägerin erging schließlich am 02.12.2020.

Das Bebauungsplanverfahren wurde wieder aufgenommen, in dem am 20.10.2020 zunächst die Abwägung der umfangreichen Stellungnahmen aus der ersten Beteiligungsrunde durchgeführt wurde. Auf der Grundlage der Abwägung wurden die erforderlichen Gutachten erstellt und der Bebauungsplanentwurf entsprechend angepasst.

Außerdem wurde im Jahr 2024 die Bildung von zwei Bauabschnitten beschlossen und für den 1. Bauabschnitt auf Grundlage eines neuen städtebaulichen Entwurfs die Erschließungsplanung angepasst. Nach den erfolgreich verlaufenen erneuten Gesprächen mit den verbliebenen Umlegungsbeteiligten könnte das Gebiet voraussichtlich bis 2027/28 erschlossen werden.

•Gebiet „Hube II“, Wart, (FNP Fläche W 11)

Nachdem mit den Eigentümern der Grunderwerb im Rahmen der freiwilligen Umlegung einvernehmlich abgestimmt werden konnte, musste die rechtliche Situation bezüglich der vorhandenen Streuobstwiese noch geklärt werden. Die Umlegung soll nun in den Jahren 2025/26 abgeschlossen und der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Die Erschließung eines ersten Bauabschnitts ist nicht vor 2029 geplant.

•Gebiet „Heckenrosenweg II“, Walddorf, (FNP Fläche W 3.2)

Für dieses geplante Gebiet in Walddorf wurde ebenfalls mit dem Bauleitplan- und Umlegungsverfahren begonnen. Hier sind für die Erschließungsplanung jedoch zunächst eine Aktualisierung des AKP sowie eine Planung der möglichen Oberflächenentwässerung erforderlich, bevor der Bebauungsplanentwurf hinreichend konkretisiert und das Umlegungsverfahren durchgeführt werden kann. Die Erschließung dieses Gebiets ist daher mittelfristig nicht umsetzbar.

•Gebiet „Halde III“, Berneck

Dieses Gebiet ist seit 2008 im Flächennutzungsplan als Wohnbauplanfläche vorgesehen. Für dieses Gebiet wurde die Machbarkeit geprüft, in die Bauleit- und Erschließungsplanung soll jedoch aus finanziellen Gründen zunächst nicht eingestiegen werden. Die Erschließung gestaltet sich auch hier nicht einfach. Es handelt sich um eine kleine Wohngebietserweiterung mit 6 Bauplätzen. Das Eigentum der Flächen ist vollständig in städtischer Hand. Die Gebietsentwicklung ist nicht vor 2028 geplant.

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 Innentwicklung unter Einbindung der Bevölkerung erstellt. Auf Grundlage des Ortsentwicklungskonzepts für den Stadtteil Walddorf wurde in den vergangenen Jahren wiederholt Anträge auf Städtebauförderung gestellt, um die Innenentwicklung insbesondere im Bereich der Ortsmitte weiter voranzutreiben. Bisher leider noch ohne Erfolg, nach Abschluss eines der beiden Sanierungsgebiete in der Kernstadt wird die Stadt hier einen neuen Versuch starten.

Mit den Sanierungsgebieten "Obere Stadt II" und "Untere Stadt II" wird insbesondere in der Kernstadt aktiv Innenentwicklung betrieben. Viele private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie Sanierungen öffentlicher Gebäude und die Gestaltung von öffentlichen Räumen konnten hier bereits umgesetzt werden.

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.

Eine Minimierung des Eingriffes in den Wald ist nicht möglich.

Die Erweiterung des Baugebiets innerhalb der städtischen Waldfläche westlich der bisher geplanten Erweiterung bietet sich für eine zügige Baulandentwicklung an. Da es sich komplett um städtische Flächen handelt, ist kein Grunderwerb erforderlich. Die Bebauung kann direkt umgesetzt werden, die Erschließung soll bedarfsgerecht in Abschnitten erfolgen. Eine Waldumwandlung ist erforderlich. Der Waldbestand ist nicht sehr hochwertig, da es hier große Orkanshäden ("Lothar") gab.

7. Umweltverträglichkeit

7.1 Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Zuge der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht sind auch Angaben zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen beschrieben. Die hieraus entwickelten freiraumgestalterischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden als verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans und in diesen integriert.

7.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden. Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen oder zu kompensieren. Ausgeglichen bzw. kompensiert ist eine Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets kommt es zu Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausreichend reduziert werden können, sodass Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Die Quantifizierung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Mensch“, „Arten und Lebensräume“, „Boden“, „Erholung und Landschaftsbild“ und „Kultur- und Sachgüter“ erfolgt nach der Bewertungsmethode der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010).

Im Rahmen der Gesamtbilanz entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein Gesamtdefizit von 199.201 Ökopunkten (ÖP). Diesem Defizit wird durch die im Textteil genannten und im Umweltbericht konkretisierten Maßnahmen kompensiert.

Es ist vorgesehen, den Ausgleichsbedarf den Maßnahmen Nr. 134 Alt- und Totholzkonzept, Waldrefugium 11, Simmersfeld (Biotopwert 131.520 ÖP) und der Maßnahme Nr. 137 Alt- und Totholzkonzept, Waldrefugium 14, Altensteig-Überberg, (Biotopwert 72.720 ÖP) zuzuordnen.

Das Ausgleichsdefizit des forstrechtlichen Ausgleichs in Höhe von 219.960 Ökopunkten wird ebenfalls über das Ökokonto der Stadt Altensteig ausgeglichen.

Es ist vorgesehen, den Ausgleichsbedarf den Maßnahmen Nr. 138 Alt- und Totholzkonzept, Waldrefugium 15, Altensteig-Überberg (Biotopwert 160.120 ÖP) und der Maßnahme Nr. 139 Alt- und Totholzkonzept, Waldrefugium 16, Altensteig-Altensteig, (Biotopwert 59.840 ÖP) zuzuordnen.

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die planinternen sowie durch die planexternen Maßnahmen im Stadtgebiet Altensteig vollständig kompensiert.

7.3 Artenschutz

Zum Plangebiet wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt und ist im Bericht zur Ermittlung der betroffenen Umweltbelange der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

Im Ergebnis wurde aus der Potenzialabschätzung zum Artenschutz (Scheck Dezember 2018) festgestellt, dass es sich im Wesentlichen um eine Jungwaldfläche am südlichen Ortsrand handelt. Als betroffene Artengruppen kommen Vögel und die streng geschützte Haselmaus in Betracht.

Im Jahr 2024 wurde eine tiefergehende Erhebung zum Vorkommen von Vögeln, Amphibien und Haselmäusen durchgeführt (Scheck Oktober 2024).

Im Umweltbericht werden die Ergebnisse wie folgt zusammengefasst:

„Als Ergebnis der tiefer gehenden Erhebungen Vögel, Amphibien, Haselmaus von 2024 wird vorgeschlagen:

Für die »Verluste für Baumhöhlenbrüter (Kohl- und Blaumeise ... sind Ersatzmaßnahmen in Form von Nisthilfen südlich des Plangebietes im Baumbestand anzubringen«, sowie »Als Ersatzmaßnahme für den Fitis ist nun die Auflichtung eines Teils des südlich angrenzenden Hochwaldes vorgesehen, sodass die Reviere am Standort erhalten werden können«.

»Um artenschutzrechtliche Konflikte für die Haselmaus zu vermeiden ist eine Vergrämung erforderlich. Zusätzlich sind zur Lebensraumaufwertung im südlich an das Plangebiet angrenzenden Waldbereich in Summe 4 Haselmaus-Kobel fachgerecht anzubringen.«

Als interne Maßnahmen sind die Pflanzung großkroniger Laubbäume im Plangebiet und als externe Maßnahmen Nisthilfen für Vögel, die Lebensraumaufwertung des Fitis sowie die Aufstellung von Haselmaus- Kobeln festgesetzt, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Generell wird die Baufeldräumung und Rodung von Gehölzbeständen nur im Winterzeitraum als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt.

7.4 Immissionen

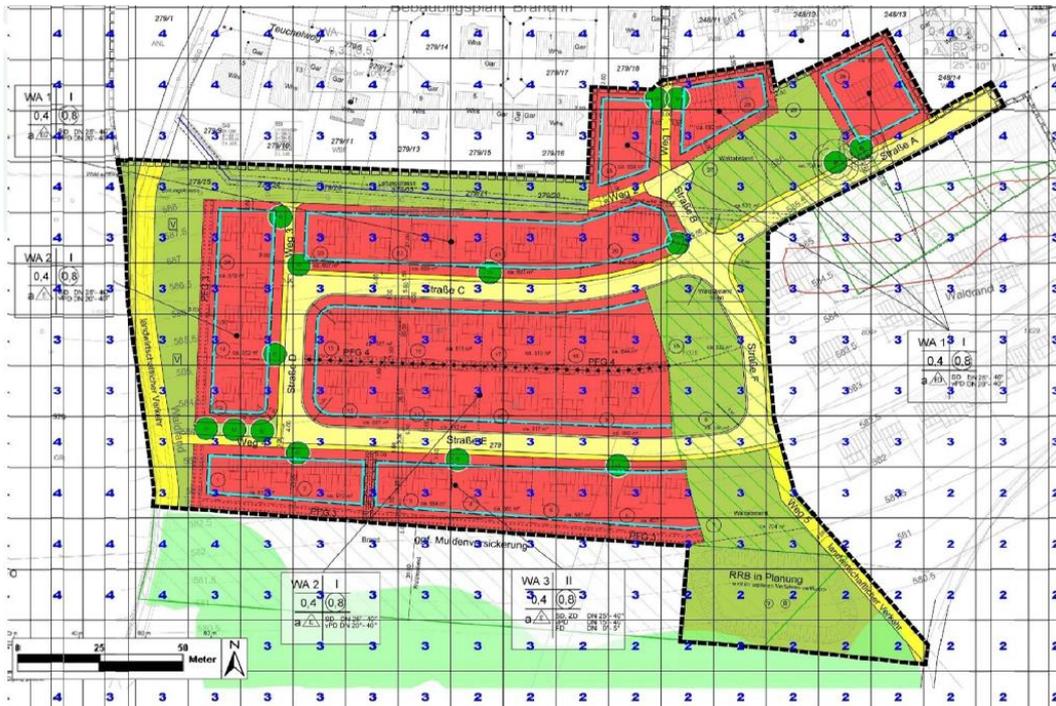
Eine Geruchsimmissionsprognose wurde erstellt. (Vaßen 25.03.2021). Das Gutachten ist als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.

Folgendes kann daraus zitiert werden:

Die entsprechend der TA-Luft und Geruchsimmissionsrichtlinie durchgeführte Ausbreitungsrechnung für die Gesamtbelastung ergibt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes Brand V.

Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zwischen 2 % und 4 % der Jahresstunden. Wobei die höchsten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten im nordöstlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes auftreten und dabei das geplante Wohngebäude, welches sich direkt an das Grundstück Im Brand 14 anschließt, betrifft.

Die ermittelte Gesamtbelastung unterschreitet den gem. GIRL anzuwendenden Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete (10%) auf allen Beurteilungsflächen im Bebauungsplangebiet Brand V. Im überwiegenden Bereich des Bebauungsplangebietes wurden Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 3 % der Jahresstunden prognostiziert.



Gesamtbelastung Geruch in % der Jahresstunden - Bebauungsplangebiet Brand V.

Nach der Stellungnahme des Landratsamtes Calw zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 19.12.2022 wurden kritische Aspekte zum Gutachten geäußert, die sich im Wesentlichen auf Gewichtungsfaktoren von einzelnen im Gutachten zugrunde gelegten Immissionsstandorten und deren Lage bezog.

Mit Stellungnahme des Gutachters mit Schreiben vom 19.06.2023 zu den fraglichen Aspekten im Gutachten wurde dargelegt, dass die Gewichtungsfaktoren zum Zeitpunkt der Erstellung richtig und gültig waren.

Eine erneute Ausbreitungsberechnung wird nach dieser Stellungnahme als nicht notwendig erachtet zumal der anzuwendende Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete von 10 % deutlich, mit den zwischen 2 % und 4 % der Jahresstunden ermittelten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten im Plangebiet, unterschritten wird. Die Stellungnahme kann bei der Stadt eingesehen werden.

8. Städtebauliche Konzeption

8.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über eine Stichstraße Straße A an die Straße „Im Rehgrund“ angebunden. Die Straße C, D, E und F erschließt das Baugebiet als Ringstraße und verbindet mit der Straße A dieses mit dem bestehenden Baugebiet „Brand IV“.

In weiteren Bauabschnitten kann die am Anschluss der Straße F endende Straße E in Richtung Osten fortgeführt werden. Mit der Fortführung der Ringerschließung nach Osten kann zukünftig das Baugebiet an die Heselbronner Straße angebunden werden. Die Verkehrssicherheit der Heselbronner Straße soll im Rahmen einer Verkehrsschau überprüft werden, ein Ausbau (Verbreiterung und Gehweg) ist für diesen Bauabschnitt „Brand V“ jedoch nicht vorgesehen. Eine Erweiterung des Baugebietes in Richtung Westen ist nicht vorgesehen. Um auch langfristig keinen Durchgangsverkehr im bestehenden Baugebiet Brand III zu verursachen, wurde eine Ringerschließung, ausgehend von der Heselbronner Straße entwickelt. Somit entsteht nur Zielverkehr in das neue Baugebiet. Das bestehende nördlich anschließende Baugebiet wird dadurch nicht weiter verkehrlich belastet. Ein Ausbau des Weges (Flst 328/6) an der Westgrenze des Baugebietes ist nicht vorgesehen.

Ein fußläufiger Anschluss an den geschotterten Waldweg wird mit dem Weg 3 hergestellt.

8.2 Bau- und Nutzungsstruktur

Um die Höhenentwicklung entsprechend dem Bestand zu gewährleisten werden Festsetzungen zu den maximalen Traufhöhen und Firsthöhen getroffen.

8.3 Grünflächen/ Waldumwandlung

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen im Bereich des Waldabstandes im Osten des Plangebietes festgelegt. Dies wird daher notwendig, da das östlich angrenzende Waldgrundstück (Fist. 248/4) nicht erworben werden kann. Im Abstand von 30m zur späteren Waldgrenze ist eine Bebauung daher nicht möglich. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Waldabstand“ werden als Wiesenflächen ausgebildet.

Die Waldumwandlung des dortigen Niederwaldes wurde im Verfahren des Bebauungsplanes mit der Forstbehörde abgestimmt. Die Waldumwandlungserklärung wurde am 26.05.2023 erteilt. Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans kann der Antrag auf Waldumwandlungsgenehmigung mit dem bereits abgestimmten forstrechtlichen Ausgleich im Anschluss gestellt werden.

Entlang der Straße sollen auf privater Fläche Straßenbäume zur Zonierung des Straßenraumes gepflanzt werden.

Im Randbereich der Grundstücke im Süden und Westen des Baugebietes wird durch Pflanzgebote der Übergang in die freie Landschaft verbessert.

Im Nordosten befinden sich 2 bestehende Eichen. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur geplanten Erschließungsstraße können die Bäume nicht erhalten werden. Die Bäume enthalten keine Baumhöhlen. Da solche jedoch im oberen Kronenbereich nicht ausgeschlossen werden können, wird zum Artenschutz eine Maßnahme zur Ausbringung von Nisthöhlen festgelegt. Zum Ausgleich der Bäume werden neue Straßenbäume als Pflanzgebot festgelegt.

Im Westen ist eine Grünfläche mit einzelnen Baumpflanzungen geplant.

Im Norden wird, angrenzend an das bestehende Baugebiet „Brand III“, eine Grünfläche festgelegt, da sich dort eine bestehende Leitungstrasse befindet.

Die öffentlichen Grünflächen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Erholung für die Bewohner bei. Innerhalb des Plangebietes wird auf dem geplanten Grundstück 19, das sich derzeit im Waldabstandsbereich befindet, ein Spielplatz ausgewiesen. Weiterhin befindet sich ein Spielplatz im Plangebiet „Brand III“ an der Karl-Hald-Straße ca. 75m nördlich des geplanten Baugebietes „Brand IV“, der erst kürzlich saniert und durch neue Spielgeräte aufgewertet wurde. Dieser ist fußläufig ebenfalls zu erreichen.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Soziale Auswirkungen

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird. Die damit verbundene Ansiedlung weiterer Einwohner im Stadtgebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Neue nachbarschaftliche Beziehungen entstehen und bestehende nachbarschaftliche Verhältnisse werden erweitert.

9.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Realisierung des Bauvorhabens wird eine bisher als Wald genutzte Fläche am Rand des derzeitigen Siedlungsbereichs einer neuen Nutzung zugeführt. Der bisherige Ortsrand wird abgerundet.

Die bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Brand IV“ berücksichtigte Anbindungsmöglichkeit an die Heselbronner Straße wird durch die Erschließungsstraße als Ringstraße fortgeführt.

9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Für die Entwässerung des geplanten Baugebietes können bestehende technische Infrastruktureinrichtungen mit genutzt werden. Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist ein neues Rückhalte- und Versickerungsbecken zu erstellen. Bestehende ver- und entsorgungstechnische Einrichtungen sowie Verkehrsinfrastrukturen werden erweitert.

Durch den neu entstehenden Wohnraum im Stadtgebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion des Ortes gestärkt.

9.4 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Mit dem Ausbau des Straßennetzes und Erstellung der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Entwässerung, Beleuchtung) werden Betriebs- und Unterhaltskosten anfallen, die im Finanzhaushalt der Stadt als kontinuierliche Ausgaben berücksichtigt werden müssen.

Generell hängen die fiskalischen Auswirkungen von der Größe des zu erschließenden Gebietes und den daraus resultierenden Erschließungskosten, dem Verhältnis von Wachstum (Einwohner- und Unternehmenszuwachs) und den stadtinternen Umverteilungsprozessen (Wanderung, Betriebsverlagerung) ab.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1 Wasserversorgung, Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Wasser

Die Wasserversorgung wird durch die Verlängerung der Leitungen in den bestehenden Straßen gewährleistet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Ring im Württembergischen Schachtsystem.

Abwasser

Der Großteil von Überberg wird im Mischsystem entwässert. Der jetzt geplante Abschnitt wird im Trennsystem entwässert. Das bedeutet, dass jedes neue Baugrundstück jeweils einen Schmutzwasser- und einen Regenwasseranschluss erhält.

An die Regenwasserleitung werden die Oberflächen der privaten Baugrundstücke und die Straßenflächen an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Es ist vorgesehen die Versickerung des Oberflächenwassers zentral in ein Sickerbecken im Süden des Plangebiets abzuleiten.

Außerdem ist entlang der West- und Südgrenze des Baugebietes im Waldabstandsbe- reich eine vorgeschaltete Muldenversickerung geplant.

Weiterhin werden für jedes Grundstück konventionelle Zisternen zur Drosselung des Niederschlagswassers vorgeschrieben.

10.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen zur Verfügung gestellt.

10.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Stadt gewährleistet.

10.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet. Die Fernsprechleitungen werden aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation in diesem Bereich unterirdisch geführt.

10.5 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind in Form einer Umlegung nicht erforderlich, da die Fläche sich in Stadteigentum befindet.

11. Festsetzungen zum Bebauungsplan

11.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes analog dem gewachsenen Siedlungskörper zu ergänzen sind daher nur Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Zur Sicherung der Wohnqualität werden die allgemein zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für kirchliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und nicht störende Handwerksbetriebe und die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der maximalen Trauf- und Firsthöhe (TH max. und FH max.) ausreichend bestimmt. Um einen Übergang von der gewachsenen Ortsstruktur zum neuen Baugebiet zu gewährleisten, sollen die an den Bestand anschließenden Gebäude in eingeschossiger Bauweise festgelegt werden.

Mit diesen Festsetzungen sowie mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in abweichender Bauweise (abweichend von der offenen Bauweise wird die Gebäudelänge der Hauptbaukörper auf 18 m begrenzt) fügen sich die Gebäude in Größe und Kubatur in die angrenzende Bebauung und das Landschaftsbild ein.

Die Gebäude im westlichen Randbereich (WA 2) werden als Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise festgelegt. Dadurch wird für das Baugebiet, wie im Bestand, ein maßvoller Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Am südlichen Rand des Plangebietes wird eine etwas verdichtete Bauweise mit 2 Geschossen in Richtung des Waldrandes ermöglicht.

Nördlich der Planstraße E (WA 2) sind nur Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig, um durch die Kubatur der Gebäude die nördlich davon liegenden Baugrundstücke an der Planstraße C nicht übermäßig zu beschatten.

Die Flächen für Pflanzgebote werden innerhalb des Baugrundstückes wie im bestehenden Bebauungsplan „Brand IV“ festgelegt. Somit kann das Maß der Nutzung auf die gesamte Grundstücksfläche angerechnet werden.

11.3 Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze

Wenn eine Garage seitlich entlang der Verkehrsfläche errichtet wird, muss ein Grenzabstand von mindestens 1,00 m (bei Vorhandensein eines Dachvorsprungs: 0,50 m) eingehalten werden, um den nötigen Sicherheitsabstand zur Fahrbahn zu gewährleisten.

Aus demselben Grund müssen überdachte Stellplätze und offene Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche 1,00 m zurückbleiben.

Bei geschlossenen Garagen soll aus städtebaulicher Sicht und aus Gründen der Sicherheit ein Abstand zur Verkehrsfläche eingehalten werden.

Dieser Stauraum vor den Garagen wird auf 5 m festgesetzt, um genügend Platz für ein vor der Garage parkendes Fahrzeug zu gewährleisten, ohne den fließenden Verkehr zu stören.

11.4 Grünordnerische Festsetzungen

Als Ergebnis der Ermittlung der betroffenen Umweltbelange werden Festlegungen zu Pflanzgeboten und öffentlichen Grünflächen getroffen.

Durch die Pflanzgebote zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sowie zu Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken und der Eingrünung durch Sträucher entlang der Westgrenze des Plangebietes ist eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets und ein landschaftsgerechter Übergang in die freie Landschaft gewährleistet. Die Durchgrünung des Wohngebietes trägt zudem zur Minderung von sommerlichen Wärmebelastungen bei. Reine Steingärten (Abdeckungen mit Schotter- oder Steinschüttungen) werden aus diesem Grund ausgeschlossen. Bei der Gartengestaltung sind überwiegend gebietsheimische Pflanzen zu verwenden.

12. Örtliche Bauvorschriften

12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um das Plangebiet in die umgebende Landschaft einzubinden sind insbesondere Festsetzungen für die äußere Gestaltung der Gebäude getroffen worden. Dabei sind für die Dachdeckung unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleidächer sowie reflektierende Materialien unzulässig. (Grundwasserschutz)

Durch die Anforderungen an die äußere Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachaufbauten) soll ein harmonisches Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht werden.

Im Norden des Plangebietes sind nur Sattel- und versetzte Pultdächer zulässig, um die Dachgestaltung auf das Bestandsgebiet abzustimmen.

Im südlichen Randbereich werden außerdem Zelt- und Flachdächer zugelassen, um auch moderne Dachformen zu ermöglichen. Das Ortsbild, das überwiegend durch Satteldächer geprägt ist, wird durch die möglichen Flachdächer, in Ortsrandlage am Waldrand, nicht beeinträchtigt.

12.2 Einfriedigungen

Die Höhe der Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen ist aus gestalterischen Gründen begrenzt.

12.3 Niederspannungsfreileitungen

Um ein hohes Maß an Gestaltqualität zu erreichen und um das Erscheinungsbild des Landschaftsraumes nicht negativ zu beeinträchtigen, sind sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsfreileitungen unterirdisch zu verlegen.

12.4 Stellplätze

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen sind für jede Wohnung bis 70m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze).

Für jede Wohnung über 70m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze herzustellen (notwendige Stellplätze).

Durch eine schlechte Anbindung der Stadt im ländlichen Raum an den ÖPNV gibt es ein höheres Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs (MIV). Dadurch ist die Erhöhung der Verpflichtung zur Stellplatzherstellung auf 1,5 bzw. 2 Stellplätze für jede Wohnung (notwendige Stellplätze) begründet. Da von der Stadt keine öffentlichen Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen sind, wird hierdurch eine geordnete Parkierung auf den Baugrundstücken gewährleistet sein.

12.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufgrund der Hanglage des Gebiets werden teilweise Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Plangebiet erforderlich.

Um ein hohes Maß an gestalterischer Qualität im Gebiet zu erreichen, werden spezielle Regelungen hierzu getroffen. Um diese Geländeänderungen gestalterisch in die Landschaft zu integrieren, sind diese durch Rücksprünge abzutreten und zu begrünen.

13. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,45 ha	49,8%
Verkehrsflächen	ca.	0,39 ha	13,4%
Gehwegflächen	ca.	0,12 ha	4,1%
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,95 ha	32,7%
<hr/>			
Gesamtgebiet	ca.	2,91 ha	100 %

Reutlingen, den 17.12.2024

Altensteig, den 17.12.2024

Clemens Künstler
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Gerhard Feeß
Bürgermeister