

Bebauungsplan
»Brand V«

Anlage 1

Stadt
Altensteig
Gemarkung
Überberg

Antrag auf
Waldumwandlung
und forstrechtlicher
Ausgleich

17.12.2024

1073



KÜNSTER

Architektur
und Stadtplanung

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

Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

Antrag auf Waldumwandlung gem. §§ 9 – 11 Landeswaldgesetz (LWaldG)

(vom Antragsteller auszufüllen)

Über die
Untere Forstbehörde beim
Landratsamt Calw

- an das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 8 Forstdirektion
 an das Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung 8 Forstdirektion

Antrag auf

- dauerhafte Waldumwandlung nach § 9 LWaldG
 befristete Waldumwandlung nach § 11 LWaldG (z.B. für Abbauvorhaben)
 Umwandlungserklärung nach § 10 LWaldG (im Rahmen der Bauleitplanung)

• Antragsteller (= Vorhabensträger)

Name: Stadt Altensteig
Anschrift: Rathausplatz 1, 72213 Altensteig

• Waldbesitzer

Name: Stadt Altensteig
Anschrift: Rathausplatz 1, 72213 Altensteig

Flurstück Nr.	Gemarkung	Gesamtfläche (qm)	Umwandlungsfläche (qm)
248/4	Überberg	15.160 m ²	274 m ²
279	Überberg	181.040 m ²	27.141 m ²
279/1	Überberg	1.770 m ²	74 m ²

• Beantragte Umwandlungsfläche Summe: 27.489 m²

• Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung bei dauerhaften Waldumwandlungen
(gem. Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz)

- weniger als 1 ha Wald: keine
 1 ha bis weniger als 5 ha Wald: standortsbezogene Vorprüfung des Einzelfalls
 5 ha bis weniger als 10 ha Wald: allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
 10 ha oder mehr Wald: UVP-Pflicht

Zustimmung Waldbesitzer

Alle drei Flurstücke sind im Eigentum der Stadt Altensteig

Anlagen bzw. Textbestandteile

- Übersichtslageplan (Seite 4)
- Lageplan Umwandlungsfläche Maßstab 1:2 000 (Seite 4)
- Lageplan Kompensationsflächen Maßstab 1:5 000 (Seite 12-13)
- Formblatt zur Feststellung der UVP-Pflicht bei Vorprüfung des Einzelfalls
(separate Anlage 3 zum Bebauungsplan »Brand V«)
- Forstrechtliche Eingriffsbilanzierung (Seite 11-12)
- Aufforstungsgenehmigung für Ersatzaufforstung
- Rekultivierungs- und Wiederaufforstungsplan bei befristeter Waldumwandlung
- Gemeinderatsbeschluss (nur bei Kommunalwald)
Grundsatzbeschluss in der Sitzung am 22.09.2020 ohne die Festlegung genauer
Flächen
- Naturschutzrechtliche Bilanzierung (Seite 13-14)

.....
Ort, Datum:

.....
Gerhard Feeß
Bürgermeister

1 **Übersichtslageplan**
(Datengrundlage: Topographische Karte des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg)

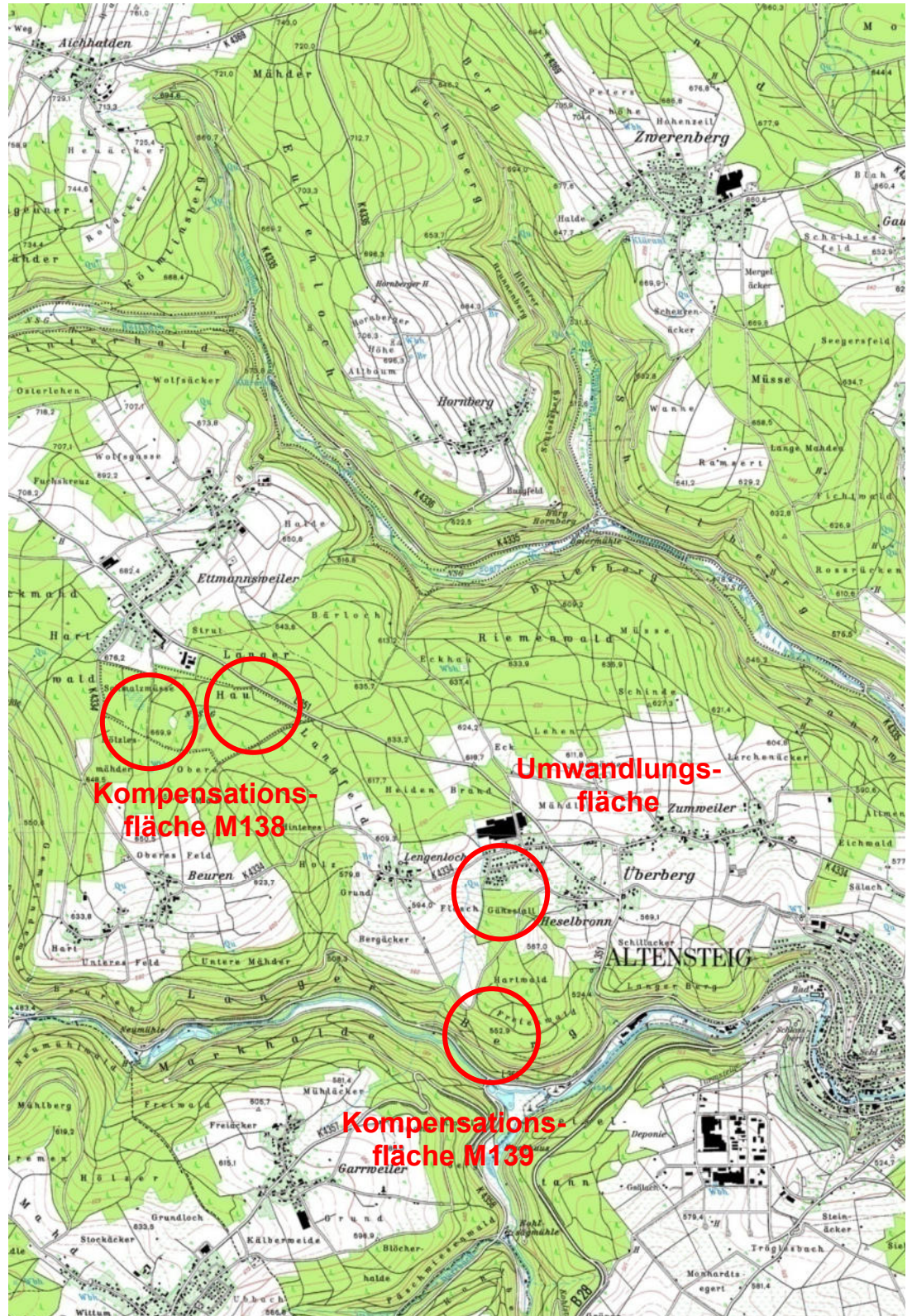


Abb. 01

Die Umwandlungsfläche liegt im Südwesten des Stadtteils Überberg, die Kompensationsflächen M 138 und M 139 befinden sich nordwestlich und südwestlich von Überberg.

2 Übersichtslageplan Bebauungsplan

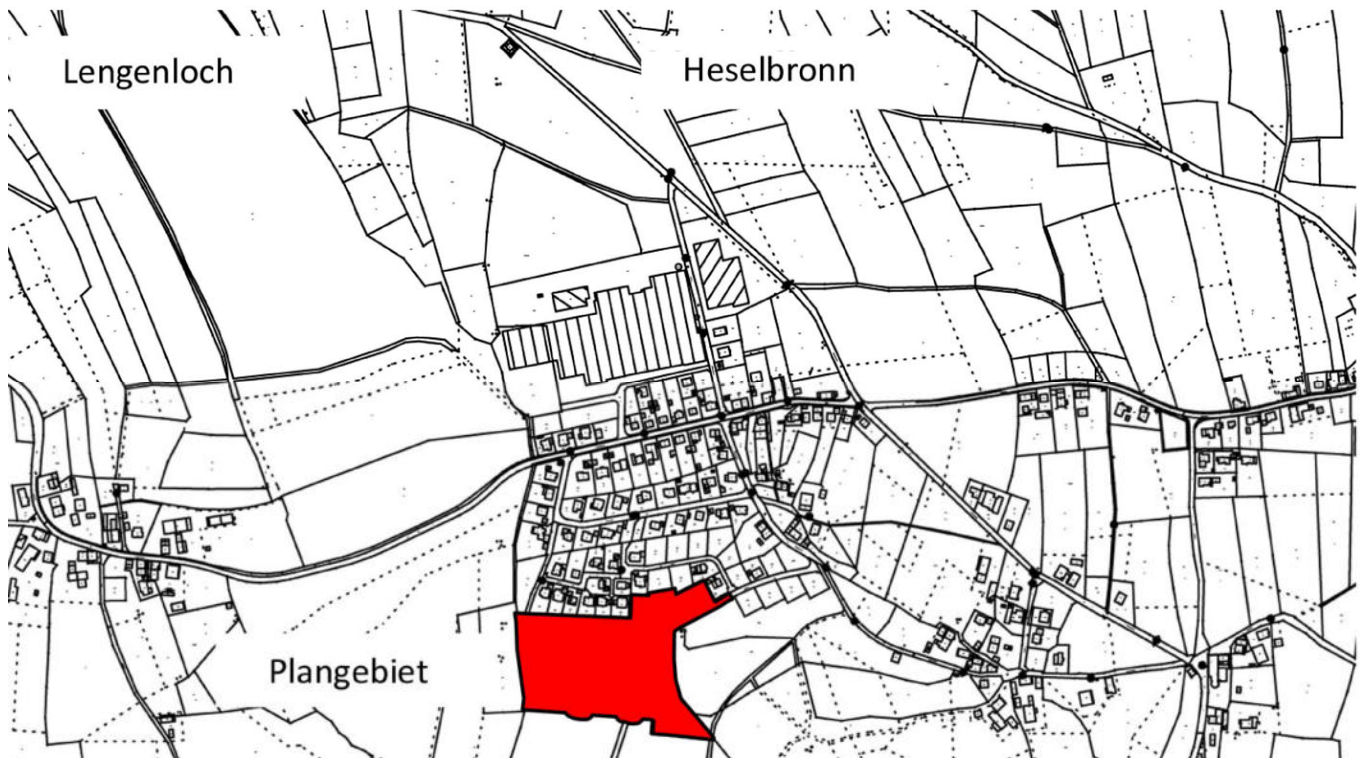


Abb. 02 Der Bebauungsplan »Brand V« grenzt im Süden von Heselbronn, einem Ortsteil von Überberg, unmittelbar an die vorhandene Bebauung an.

3 Zweck der Waldumwandlung

Im Flächennutzungsplans 2006 erfolgten nach den Orkanschäden im Dezember 1999 umfangreiche Überlegungen zur Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen in Altensteig und in seinen Stadtteilen. Dabei wurde die sturmgeschädigte Waldfläche südlich von Heselbronn als die für eine langfristige und stufenweise an den Bedarf angepasste Entwicklung als am besten geeigneter Bereich ausgewählt.

Der Bereich Brand IV und Brand V umfasste dabei für den Nordraum von Altensteig eine der wichtigsten Flächenreserven. Das Grundkonzept der Planung beruht auf einer langfristig angelegten, bedarfsgerechten Entwicklung, die sich schrittweise realisieren lassen muss. Die Einleitung dieses Prozesses begann 2013 mit dem Bebauungsplan »Brand IV«, der vorliegende Bebauungsplan »Brand V« umfasst den Abschluss dieser Entwicklung im Südwesten. Der Umfang der weiteren Entwicklung nach Südosten wird dabei bewusst offen gelassen.

4 Waldumwandlungserklärung und Antrag auf Waldumwandlung

Der Bebauungsplan »Brand V« und die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen einschließlich der beiden forstrechtlichen Verfahren im Parallelverfahren. Die Waldumwandlungserklärung vom 09.05.2006 umfasste eine Waldfläche von 2,9 ha. Diese Flächen sind in der Abbildung 03 dargestellt.

Für das Wohngebiet »Brand IV« wurde eine Waldfläche von 0,115 ha beansprucht. Demnach steht noch eine waldumwandlungserklärte Fläche von 2,785 ha zur Verfügung. Die aktuelle beantragte Waldumwandlungserklärung (Fr. Dr. Eichler, HPC AG) bezieht sich auf eine Waldfläche von 2,0 ha. Diese Waldumwandlungsgenehmigung wird auf Grundlage der beantragten Waldumwandlungserklärung (komplette Waldfläche von 20.000 m²) und der vorhandenen Waldumwandlungserklärung 2006 (angerechneter Waldflächenanteil von 27.489 m² minus

20.000 m² = 7.489 m²) beantragt.
Die jeweiligen Plandarstellungen sind dem Antrag auf Waldumwandlungserklärung, Fläche W 3.4 Überberg der HPC AG vom 22.07.2022 beigefügt.

5 Orkanschadensfläche



Abb. 03

Lageplan mit historischem Luftbild (Kreisatlas Calw 2021) nach dem Orkanscha-
den und Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne »Brand III« und
»Brand IV« (weiße Balkenlinien) sowie »Brand V« (schwarze Balkenlinie) sowie
Waldumwandlungserklärung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (rote
Querschraffur)

6 Lageplan Umwandlungsfläche M 1 : 2000



Abb. 04

Lageplan mit Luftbild und Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne »Brand III« (weiße Balkenlinien), »Brand V« (schwarze Balkenlinie) sowie mit den beantragten Flächen für eine Waldumwandlung (weiße Quadratschraffur).

An der Südgrenze ist eine offene Entwässerungsmulde mit einzelnen kleineren Sickerbecken vorgesehen, in der Südostecke des Geltungsbereichs soll ein großes Regenrückhaltebecken erstellt werden.

7 Aktuelle Waldrandentwicklung



Abb. 05

Ansicht von Nordosten

Im kleineren nordöstlichen Bereich wurden nach dem Orkanshaden lediglich zwei Einzelbäume erhalten und diese Fläche in eine Wiese umgewandelt. Im größeren südlichen Teil entwickelte sich an der Nordostgrenze ein Waldsaum aus heimischen Sträuchern und Bäumen, überwiegend Weidenarten.

8 Aktuelle Innenentwicklung, Alter- und Baumartenzusammensetzung



Abb. 06

Ansicht des Innenbereichs

Der Baumbestand im Distrikt 17, Langerberg, Abt. 12 Brand, Fläche f2, wurde durch den Orkan 1999 vollständig enturzelt. Im Lageplan mit dem historischen Luftbild ist die Grenze des erhalten gebliebenen Hochwalds gut zu erkennen. Die Sturmfläche hat sich durch Naturverjüngung aus überwiegend Fichten und Birken, mit einzelnen Buchen, Eichen, Kiefern und Tannen im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs zu einem etwa 20 jährigen Jungbestand entwickelt.

Der prozentuale Baumanteil wird in der Forsteinrichtung mit 40% Birken, 10% Buchen, 10% Eichen, 30% Fichten, 5% Kiefern und 5% Tannen angegeben. Zusätzlich dazu sind Weiden und Vogelkirschen zu finden.

9 Bedarfsnachweis

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 für eine bedarfsgerechte Baulandentwicklung entschieden. Das Baugebiet »Brand« soll zeitversetzt in mehreren Bauabschnitten erschlossen werden. Damit wird die Entwicklungsmöglichkeit der Stadt Altensteig gesichert und eine Abwanderung junger Familien verhindert. Städtische Bauplätze stehen in Überberg, in der Kernstadt und den anderen Stadtteilen aktuell nicht mehr zur Verfügung.

10 Alternativenprüfung außerhalb des Walds

Die Stadt Altensteig ist seit längerer Zeit bestrebt, die Innenstadt aufzuwerten, jedoch ist ein Großteil aufgrund kleiner Grundstückszuschnitte, der beengten Lage und der topographischen Verhältnisse nur sehr schwer bzw. überhaupt nicht als Wohnbaufläche umsetzbar.

Auch in den Stadtteilen stehen nur wenige Bauplätze zur Verfügung. Der Bebauungsplan »Hube II« in Wart kann nicht erschlossen werden, da die Grundstücke von der Stadt nicht angekauft werden können. Da in allen Stadtteilen Anfragen von Bauherren nach Bauland gestellt werden, sind dringend neue Bauflächen notwendig.

Das letzte Baugebiet »Brand IV« wurde im Jahr 2014 erschlossen und ist zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut.

Städtische Bauplätze stehen in der Kernstadt, in Überberg und in den anderen Stadtteilen aktuell nicht mehr zur Verfügung. Eine Aufstellung der abgeschlossenen und im Verfahren befindlichen Bebauungspläne »Schwarzwaldstraße« in Spielberg, »Am Kirchspielweg« in der Kernstadt, »Heckenrosenweg II« in Waldorf, »Halde III« in Berneck sowie zu den Sanierungsgebieten »Obere Stadt II« und »Untere Stadt II« in der Kernstadt mit einer Beschreibung der noch möglichen baulichen Ergänzungen ist in der Begründung des Bebauungsplans »Brand V« aufgelistet.

11 Minimierung des Eingriffs im Wald

Der Eingriff erfolgt nicht im Hochwald, sondern innerhalb einer Windwurffläche, die nach dem Orkan im Dezember 1999 nahezu vollständig gehölzfrei war und auf der in absehbarer Zeit keine wirtschaftlichen Erträge zu erzielen sind.

Durch den Eingriff werden keine FFH- und Vogelschutzgebiete und keine Lebensräume streng geschützter Arten beeinträchtigt. Der südliche gelegene, nach dem Orkan verbliebene Hochwald weist einen Abstand von etwa 30 bis 50 m auf, sodass ein ausreichend breiter, vorgelagerter Waldsaum erhalten bleibt und gleichzeitig der erforderliche Waldabstand zur Bebauung eingehalten wird.

Der vorhandene Oberboden im südlichen und westlichen Bereich bleibt erhalten oder wird wieder dort aufgetragen.

Die bestehenden Forstwege im Osten und Westen bleiben unbeeinträchtigt und die Rodungen erfolgen in den Monaten Oktober bis Februar.

12 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen des Bebauungsplans

Neben der Ausweisung von Grünflächen, der Pflanzung von Straßenbäumen und Wildhecken und der getrennten Ableitung des Niederschlagswassers dient vor allem die Vorgabe überwiegend kleinerer und mittlerer Bauplatzgrößen zwischen 500 m² und 560 m² der Reduzierung des Flächenverbrauchs.

13 Waldfunktionen

Die gesamte Waldfläche 17 / 12 / f2 ist als Erholungswald der Stufe 2 ausgewiesen. Eine unmittelbare Zugänglichkeit ist durch den dichten Unterwuchs stark eingeschränkt, die Erschließung erfolgt über die randlichen Forstwege im Osten und im Westen.

14 Forstrechtliche Kompensation

In der »Handreichung zur Erstellung einer forstrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz« zu Waldumwandlungen nach §§ 9-11 Landeswaldgesetz vom 18.12.2019 wird im Abschnitt 2 bei dauerhaften Waldumwandlungen neben einer Bilanzierung über Flächen und Faktoren auch die Möglichkeit der Bilanzierung über Wertpunkte der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg genannt.

Entsprechend der Anlage 1 zu dieser Handreichung ist der Nutzungsverzicht in solchen Waldrefugien in Form von Schutzmaßnahmen im Wald anrechenbar.

15

Forstrechtliche Bilanzierung des Eingriffs

Der etwa 20 Jahre alte Jungbestand – einschließlich der ehemaligen Waldfläche, die mittlerweile als Wiese bewirtschaftet ist – wird als Mischwald bewertet. Ein Zuschlagsfaktor seine Einstufung als Erholungswald erfolgt nicht, da diese Funktion seit dem Orkanshaden nicht mehr gewährleistet ist.

Als forstrechtlicher Eingriff wird gemäß der Handreichung als Planungswert die Rodung bis zur Ruderalfläche mit 9 Wertpunkten berechnet. Grundsätzlich führen Waldinanspruchnahmen immer zu einem forstrechtlichen Ausgleichsbedarf von mindestens 8 Wertpunkten.

Waldfunktion	Wertstufe	Fläche Bestand (m ²)	Punkte Bestand	Fläche Planung (m ²)	Punkte Planung
Mischwald (Biototyp 59.20)	17	27.489	467.313		
Ruderalfläche (Biototyp 35.60)	9			27.489	247.401
Summe Flächen		27.489 m ²	467.313 Punkte	27.489 m ²	247.401 Punkte
Biotopwert-Differenz (Spalte 6 – Spalte 4)			Defizit = - 219.912 Punkte		

16

Forstrechtlicher Ausgleich

Im Rahmen des Alt- und Totholzkonzepts für die Stadt Altensteig wurden insgesamt 17 Waldrefugien ermittelt und von einer weiteren waldwirtschaftlichen Nutzung und vom Hieb ausgenommen. Die Erfassung und Dokumentation erfolgte durch die Forstverwaltung. Alle Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Altensteig.

Eine der beiden Ausgleichsflächen befindet sich auf der Gemarkung Altensteig im Gewinn Langer Hau, Distrikt 18, Abteilung 2 und 3 und umfasst auf dem Flurstück 419 zwei Teilflächen mit zusammen 40.030 m² aus überwiegend kiefernreichen Althölzern. Das Flurstück 419 selbst ist etwa 35,4 ha groß.

Die zweite Ausgleichsfläche liegt ebenfalls auf der Gemarkung Altensteig im Gewinn Langer Berg, Distrikt 17, Abteilung 6 und umfasst auf den beiden Flurstücken 276/ und 277 mit insgesamt 14.960 m² aus überwiegend Kiefern-Tannen-Fichten-Baumholz mit hohem Kiefernanteil im Osten. Die Flurstücke 276/ und 277 selbst sind etwa 9,7 ha groß.

Im Übersichtsplan auf Seite 4 ist die Lage dieser Flächen eingetragen.

Waldfunktion	Wert- stufe	Fläche Bestand (m ²)	Punkte Bestand	Fläche Planung (m ²)	Punkte Planung
Mischwald (Biotoptyp 59.20)	17	40.030 + 14.960	934.830		
Ausweisung als Waldrefugium	17+4			40.030 + 14.960	1.154.790
Summe Flächen		54.990 m ²	934.830 Punkte	54.990 m ²	1.154.790 Punkte
Biotopwert-Differenz (Spalte 6 – Spalte 4)			Überschuss = 219.960 Punkte		

Damit kann der forstrechtliche Eingriff vollständig kompensiert werden.

17

Lageplan der Kompensationsflächen M 1:5000

Die von der Forstverwaltung (Johannes Fünfgeld 2019) zur Verfügung gestellten Kartenausschnitte mit den dunkel hinterlegten Waldrefugien und den Größenangaben der Forstverwaltung sind nachfolgend auszugsweise im Maßstab 1:5000 dargestellt. Die Bezeichnungen M 138 und M 139 wurden im Rahmen des Ökokontos der Stadt Altensteig gewählt.

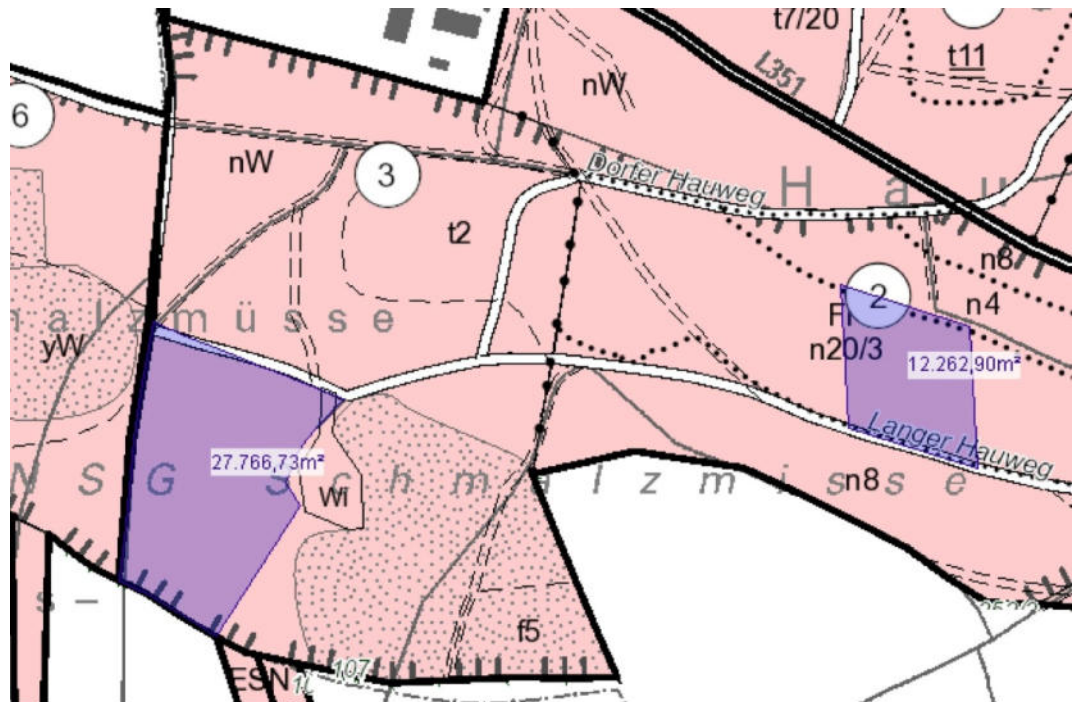


Abb. 07

M 138 Gewann Langer Hau, Waldrefugium 15 Distrikt 18, Abteilung 2+3)

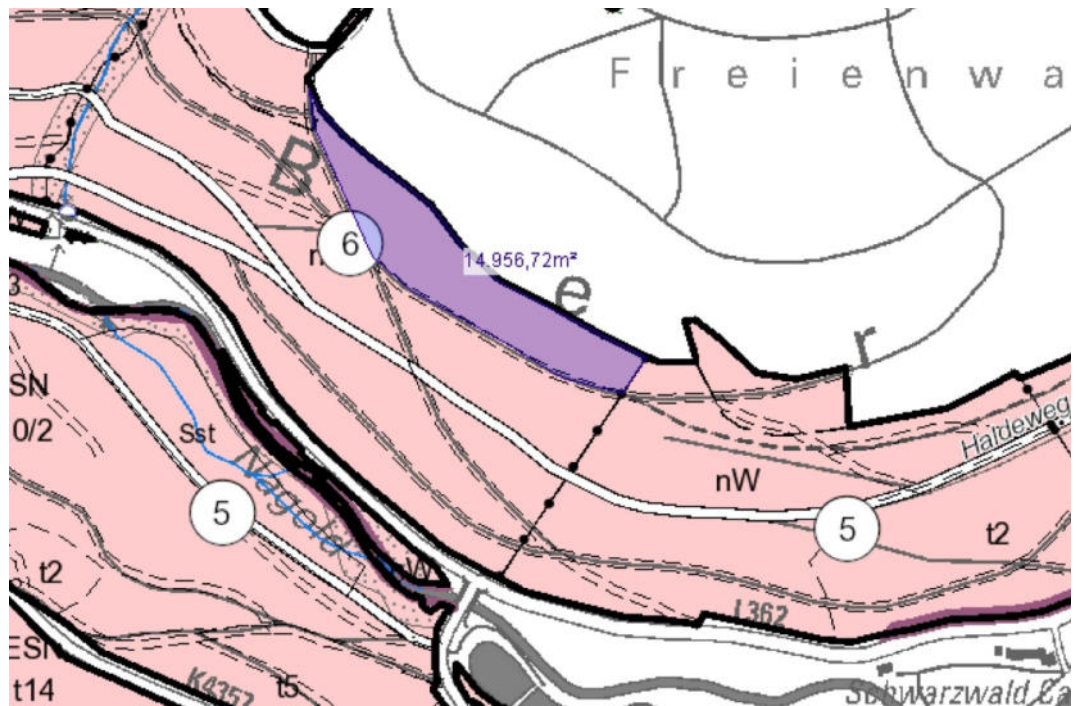


Abb. 08

M 139 Gewann Langer Berg, Waldrefugium 16 Distrikt 17, Abteilung 6

18

Naturschutzrechtliche Bilanzierung

Der Bebauungsplan erfolgt im Regelverfahren. Die naturschutzrechtliche Bilanzierung geht im Anschluss an die forstrechtliche Bilanzierung von einem Eingriff in die Ruderalfläche aus mit dem Ziel einer Umwandlung in Bauflächen, Straßen und Grünflächen. Hinz kommt dann noch eine Bilanzierung des Eingriffs in den Boden.

Planung der Lebensraumfunktionen

Vorgesehen ist die Bereitstellung von 24 Bauplätzen innerhalb von vier Baufeldern. Dabei wird entsprechend der Grundflächenzahl von 0,4 von 40% baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten (5.792 m²) ausgegangen. Der Rest sind Gartenflächen (8.687 m²). Innerhalb dieser Gartenflächen wiederum nehmen Hecken aus ausschließlich gebietsheimischen Gehölzen (PFG 3) 728 m² ein sowie Hecken aus überwiegend gebietsheimischen Gehölzen (PFG 4) 643 m². Die Straßen- und Gehwegflächen umfassen 5.157 m², die Grünflächen 9.468 m².

Zusätzlich dazu ist die Pflanzung von 27 Einzelbäumen vorgegeben.

Biotoptyp	Wertstufe	Fläche Bestand (m ²)	Punkte Bestand	Fläche Planung (m ²)	Punkte Planung
Ruderalfläche (Nr. 35.60)	9	27.489	247.401		
Feldhecke (Nr. 41.20)	15			728	10.920
Hecke (Nr. 44.21)	10			643	6.430
Baumpflanzungen Nr. 45.10-30a)	(+ 6)				12.960
Bebaubare Fläche (Nr. 60.10)	1			5.792	5.792

Straßenflächen (Nr. 60.21)	1	187	187	5.157	5.157
Grünflächen (Nr. 60.50)	4	1.428	5.712	9.468	37.872
Gärten (Nr. 60.60)	6			8.687 (-728 - 643)	43.896
Summe		29.104 m ²	253.300 Punkte	29.104 m ²	123.027 Punkte
Biotopwert-Differenz (Spalte 6 – Spalte 4) Defizit = - 130.273 Punkte					

Die Kompensation für den naturschutzrechtlichen Eingriff, einschließlich der Kompensation für den Eingriff in den Boden, erfolgt über das Ökokonto der Stadt Altensteig und ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan »Brand V« beschrieben und mit Lageplanausschnitten zum jeweiligen Bestand und zur Planung ergänzt.

19

Verfasser

Ulrich Thomas Dipl.-Ing.
 Landschaftsarchitekt