

Öffentliche Bekanntmachung

Erneuter Auslegungsbeschluss

- Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit -

1. Bebauungsplanentwurf „Brand V“

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf „Brand V“

Stadt Altensteig, Gemarkung Überberg, Landkreis Calw

Der Gemeinderat der Stadt Altensteig hat am 24.10.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes „Brand V“, Stadt Altensteig, Gemarkung Überberg, und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brand V“, Stadt Altensteig, Gemarkung Überberg gebilligt und beschlossen, diese Entwürfe nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch und § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Landesbauordnung Abs. 7 BW erneut zu veröffentlichen.

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.

Geltungsbereich

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

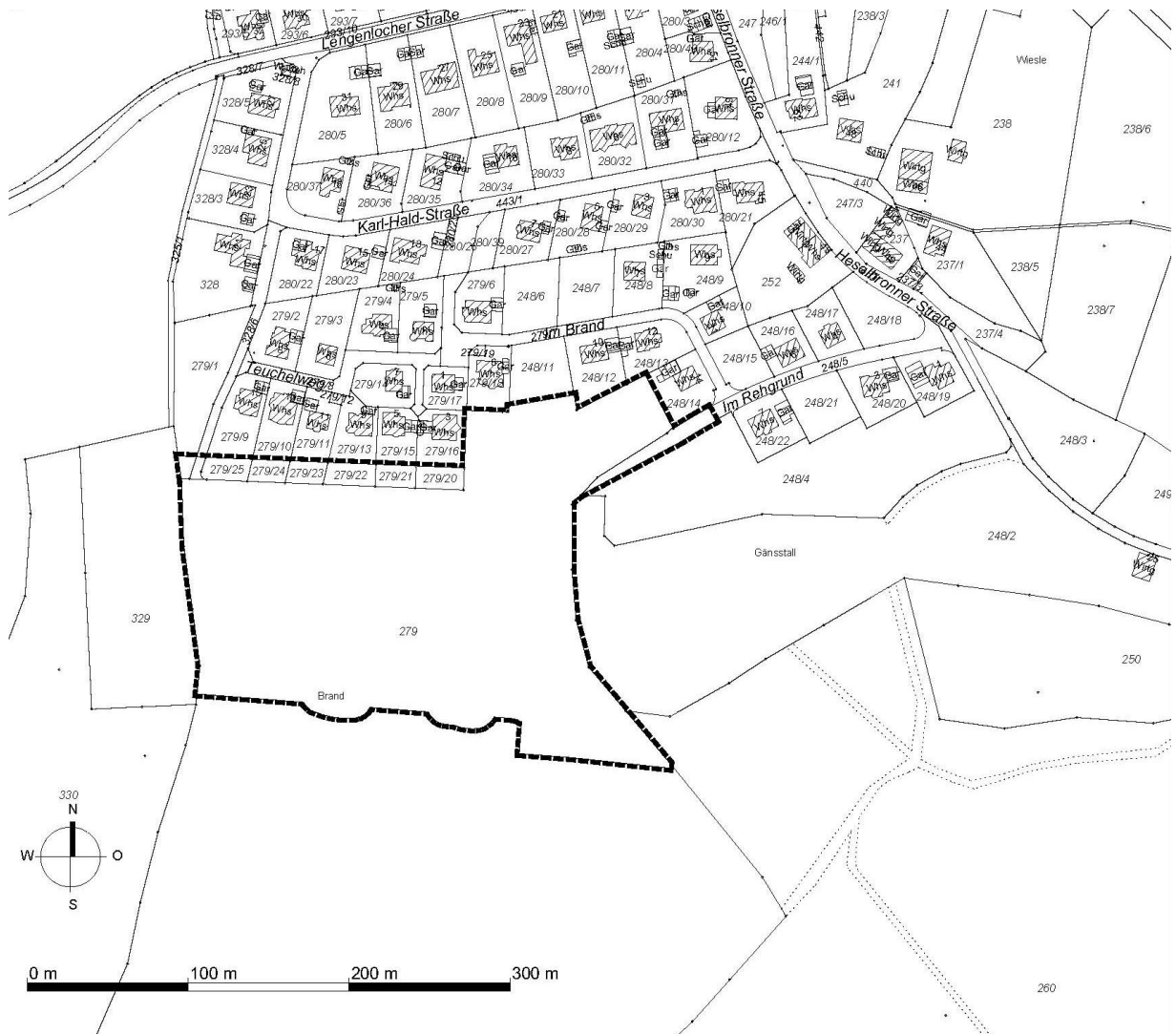
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Gemarkung Überberg.

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).

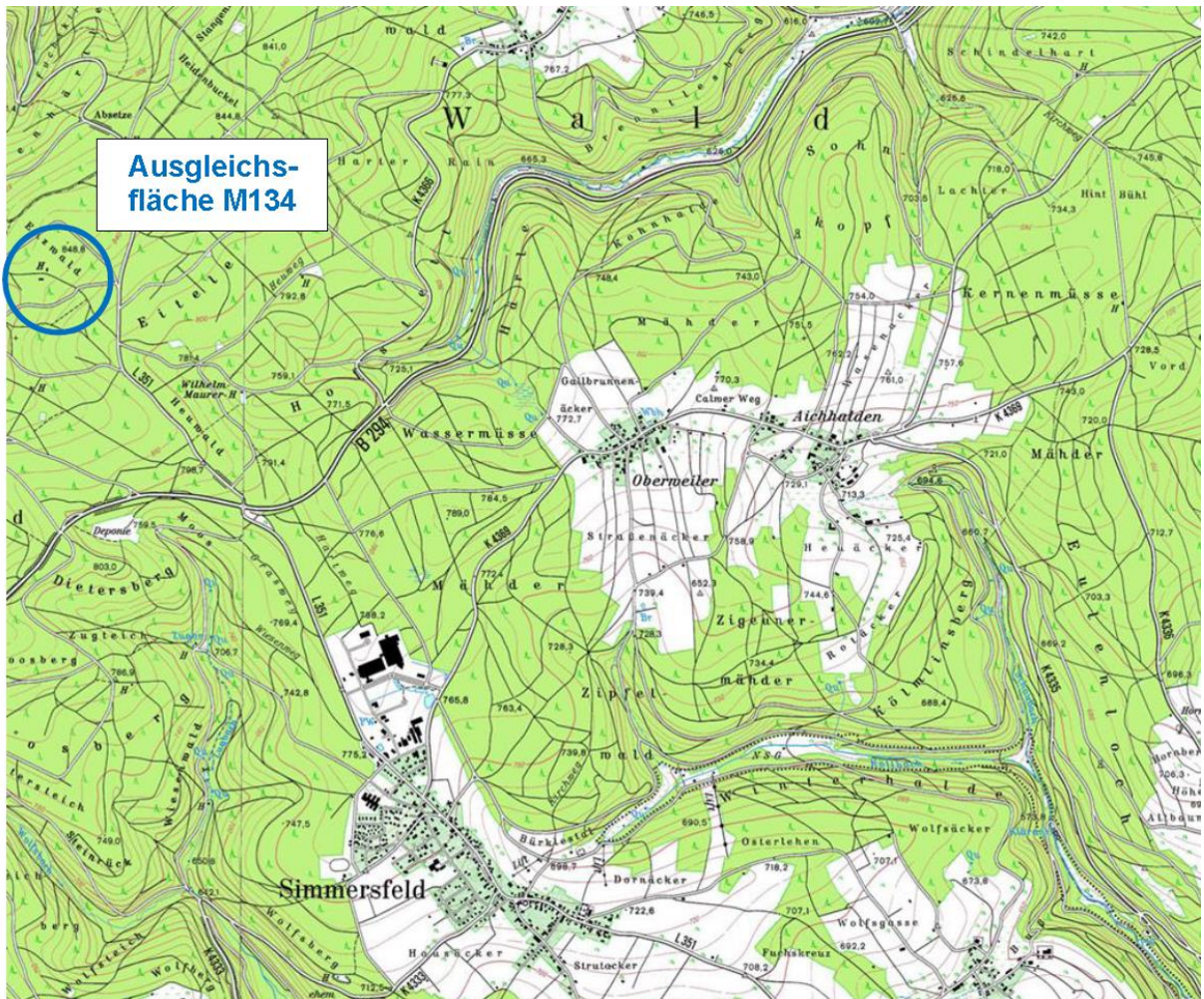
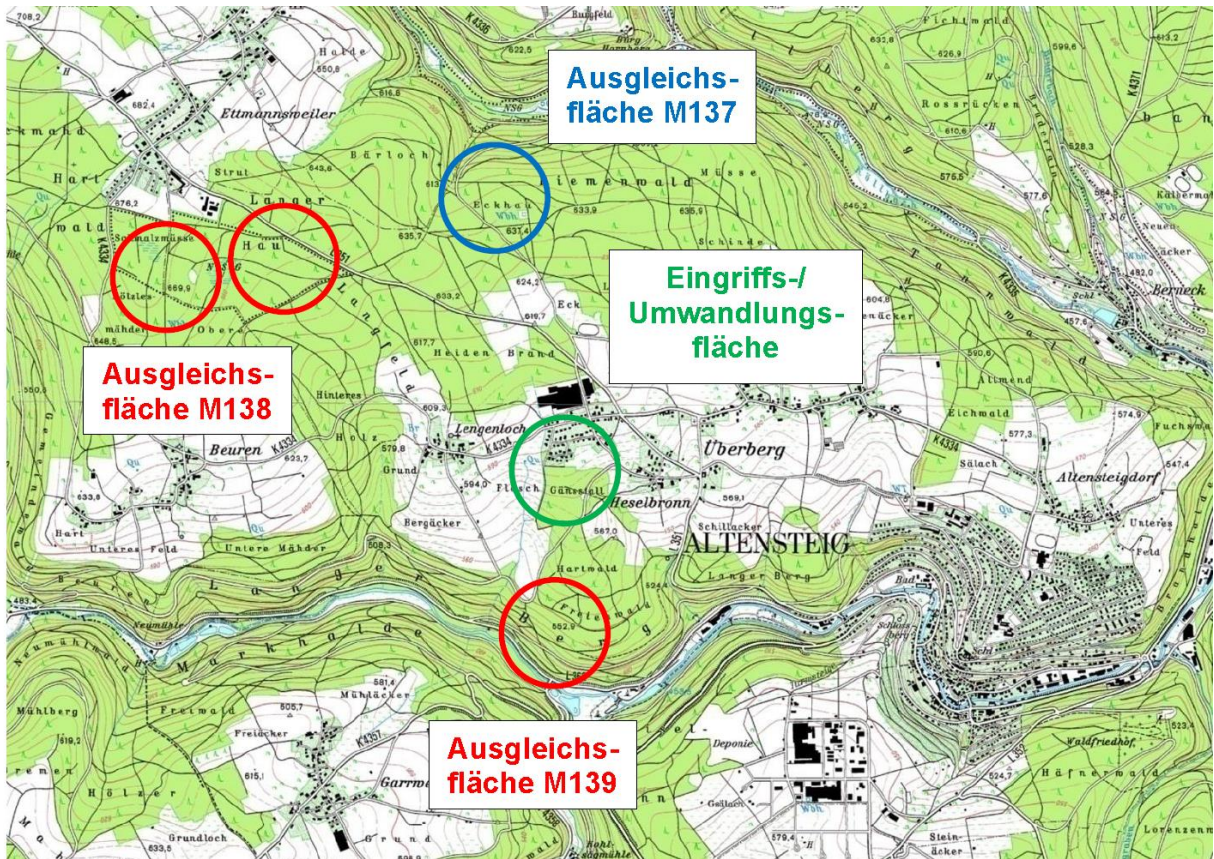
Die Fläche des Bebauungsplans in dieser Abgrenzung beträgt ca. 2,91 ha.

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:



Sowohl der forstrechtliche als auch der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff durch den Bebauungsplan Brand V erfolgen über das Ökokonto der Stadt Altensteig und sind in folgender Planzeichnung dargestellt (weitere Angaben sind dem Umweltbericht zu entnehmen):

- rot Forstrechtlicher Ausgleich, M 138 und M 139
- blau Naturschutzrechtlicher Ausgleich M 134 und M 137
- grün Eingriffsfläche



Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplanentwurf die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 1.), für den Entwurf der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 2.), jeweils mit dem Datum vom 24.10.2023.

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 seinem Urteil vom 18.07.2023 (Az.: BVerwG 4 CN 3.22) hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) betreffend die Unionsrechtswidrigkeit des § 13b BauGB festgestellt. Auch wenn das Urteil nur Wirkung zwischen den Prozessparteien entfaltet, sollten Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde zur Risikominimierung nicht mehr im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden. Das Aufstellungsverfahren wird 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 wird 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 fortgeführt.

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

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Neben redaktionellen Änderungen wurden gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans vom 04.10.2022, der vom 20.10.2022 bis zum 21.11.2022 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch veröffentlicht wurde, folgende Punkte geändert/ergänzt:

Textteil:

- Redaktionelle Streichung Ziff. 1.11 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers da keine unmittelbare Rechtspflicht zur Duldung der Herstellung des Straßenkörpers auf dem Privatgrundstück besteht.

- Redaktionelle Änderung Ziff. 3. Örtliche Bauvorschriften
Streichung der Festlegung, dass auf Flachdächern mit Solaranlagen ein Abstand von 1,5 m zu Gebäudekanten einzuhalten ist, um Photovoltaikanlagen an Gebäuden nicht einzuschränken.

Klarstellung, dass Solaranlagen nur am Gebäude und nicht auf Freiflächen zulässig sind.

- Ergänzung Planexterne Ausgleichsmaßnahmen
Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen Ziff. 1.8

Begründung:

- Ergänzungen Ziff. 7.1 und 7.2 Erläuterungen zum Umweltbericht und der EA- Bilanz.
- Redaktionelle Ergänzung Ziff. 7.3 – Beschreibung Ergänzende Stellungnahme zum Geruchsgutachten
- Redaktionelle Änderung Ziff. 11.1- Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung

Ergänzung Gutachten:

- Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Brand V“, mit Bestands- und Grünordnungsplan vom 24.10.2023 – Ergänzung des gesamten Gutachtens.
- Aktueller Stand des Ökokontos der Stadt Altensteig vom 24.10.2023 – Ergänzung der aktuellen Ökopunktebilanz durch das Plangebiet.
- Antrag auf Waldumwandlung vom 24.10.2023 – Ergänzung der naturschutzrechtlichen Bilanzierung.

Stellungnahmen dürfen gem. § 4 a Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch nur zu jenen Teilen vorgebracht werden, die gegenüber dem Entwurf vom 04.10.2022 geändert oder ergänzt wurden. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch auf 3 Wochen verkürzt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen

von Donnerstag, dem 02.11.2023 bis Mittwoch, dem 22.11.2023,

auf der Internetseite der Stadt unter der Internet-Adresse www.altensteig.de/bebauungsplan veröffentlicht und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen des Bebauungsplans während der üblichen Dienststunden an folgender öffentlich zugänglichen Stelle einsehbar:

Stadtverwaltung Altensteig, Stadtbauamt, Rathausplatz 1 und zwar im Wartebereich vor den Zimmern 302 und 303 im 2. Obergeschoss (Fahrstuhl ist vorhanden).

Dienststunden der Stadtverwaltung Altensteig:

Montag bis Freitag	von 8:00 bis 12:30 Uhr
Donnerstag	von 14:00 bis 18:00 Uhr

Umweltbezogene Informationen

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und werden einschließlich Begründung des Bebauungsplans samt Umweltbericht ausgelegt.

a.) Umweltbericht mit Bestandsplan und Grünordnungsplan vom 24.10.2023

Auswirkungen Nach § 13 NatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Mit der Ausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit ihren Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Luft und Klima, Erholung und Landschaftsbild sowie

Kultur- und Sachgüter in unterschiedlichen Ausprägungen verbunden. Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

- Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Über einen zu geringen Abstand der vorgesehenen Wohnfläche zum Wald können bei Sturmweatherlagen durch abbrechende Äste oder umfallende Bäume entstehen. Dies wird durch die Einhaltung eines entsprechenden Abstands gewährleistet. Und eine mögliche Gefährdung spielender Kinder im Bereich des Rückhaltebeckens kann durch einen entsprechenden Zaun verhindert werden.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Verlust eines etwa 20-jährigen Jungwalds bedeutet einen Eingriff in Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten. Durch die vorgesehene Rodung wird ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich, der über entsprechende Maßnahmen des Alt- und Totholzkonzepts des Stadt Altensteig kompensiert werden kann. Für den darauffolgenden naturschutzrechtlichen Eingriff ist keine vollständige Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs möglich. Hierzu sind ebenfalls Maßnahmen des Alt- und Totholzkonzepts erforderlich.

Boden

Der Abtrag von Oberboden und die Versiegelung von Boden stellen ebenfalls einen Eingriff dar. Innerhalb des geplanten Wohngebiets kann nur ein Teil des Oberbodens wiederverwendet werden. Ein vollständiger Ausgleich für den Eingriff in Böden ist im Geltungsbereich ebenfalls nicht möglich.

Wasser

Größerer offene Fließ- oder Stillgewässer sind von der Maßnahme nicht betroffen. Innerhalb des Mischwalds sind einzelne kleinräumige, temporär wasserführende Gräben zu beobachten. Über Vorgaben zur Aufnahme des Niederschlagswassers und die Ausbildung von Entwässerungsmulden und einer ausreichend dimensionierten Rückhalte- und Versickerungsbecken ausgebildet ist jedoch eine ausreichende Kompensation möglich.

Klima, Luft

Ein erheblicher zusätzlicher Eingriff in das Lokalklima findet wegen der umfangreichen Waldflächen in unmittelbarer Nachbarschaft nicht statt.

Erholung und Landschaftsbild

Ausgewiesene wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten sind im Plangebiet und seinem direkten Umfeld nicht vorhanden. Der direkte Zugang zu den großen Waldflächen der nördlichen Hangbereiche des Nagoldtals bleibt auch nach der Erweiterung erhalten. Dadurch kommt es zu keiner erheblichen Verschlechterung der Situation.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Ausgewiesene wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten sind im Plangebiet und seinem direkten Umfeld nicht vorhanden. Der direkte Zugang zu den großen Waldflächen der nördlichen Hangbereiche des Nagoldtals bleibt auch nach der Erweiterung erhalten. Dadurch kommt es zu keiner erheblichen Verschlechterung der Situation.

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Sowohl der forstrechtliche als auch der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff durch den Bebauungsplan Brand V erfolgen über das Ökokonto der Stadt Altensteig und sind in obenstehender Planzeichnung dargestellt.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Stadt Altensteig.

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), b), c), d), e), f), g), i), j) und 1a BauGB:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes;
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter;
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern;
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie;
- g) die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts;
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes;
- j) die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen

Geruchsimmissionsprognose des Büro Vaßen vom 25.03.2021

Betroffene Themenkomplexe:

Immissionsschutz, Geruchsimmissionen

Bei den Begehungen am 02./03.07.2020 erfolgte eine Inaugenscheinnahme von mehreren genehmigten und aktiven Tierhaltungsbetrieben, bei denen die örtlichen Verhältnisse aufgenommen und Daten zu den zu betrachtenden Betriebszuständen erhoben wurden. Anhand der vor Ort und durch Sichtung der Genehmigungsunterlagen gewonnenen Erkenntnisse und anhand den vorherrschenden Windsystemen wurde festgelegt, dass von den geprüften Betrieben insg. 10 Tierhaltungsbetriebe relevant auf das Plangebiet einwirken können und zu berücksichtigen sind. Die entsprechend der TA-Luft und Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) durchgeführte Ausbreitungsberechnung für die Gesamtbelastung ergab innerhalb des Geltungsbereiches Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zwischen 2 % und 4 % der Jahresstunden. Die ermittelte Gesamtbelastung unterschreitet den gem. GIRL anzuwendenden Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete (10 %) auf allen Beurteilungsflächen im Bebauungsplangebiet "Brand V". Somit ist nicht von schädlichen Umweltauswirkungen durch Geruchsbelastung im geplanten Wohngebiet auszugehen.

Artenschutz: Potenzialabschätzung, Büro Scheck vom Dezember 2018

- Betroffene Themenkomplexe:

Artenschutz, Vögel, Fledermäuse, Habitatpotentiale, Reptilien und Amphibien, Haselmaus

Die Beurteilung des Plangebiets erfolgte mittels einer Ortsbegehung am 05.09.2018. In der Artengruppe der Vögel sind von dem Vorhaben Freibrüter des Waldes und Waldrandbereiches betroffen. Als Maßnahmen für die Artengruppe Vögel sind im Sinne einer Worst-Case-Annahme mehrere Nisthilfen anzubringen und Laubbäume im Plangebiet zu pflanzen. Der an das Plangebiet angrenzende zukünftige Waldabstandsstreifen ist möglichst als Niederwald zu bewirtschaften. Fledermäuse und Reptilien sind nicht betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen für Amphibien sind nicht zu erwarten. Zur Klärung eines möglichen Vorkommens der Haselmaus ist eine Kartierung mittels künstlicher Neströhren erforderlich.

Kartierung Haselmaus Büro Scheck vom November 2019.

- Betroffene Themenkomplexe: Haselmaus

Die Kartierung der Haselmaus erfolgte nach der Haselmausstube-Methode mittels künstlicher Niströhren. Es wurden 13 Röhren im Untersuchungsgebiet installiert. Alle Röhren blieben während der Untersuchung intakt. Es wurden keinerlei Spuren von Haselmäusen in den Röhren gefunden. Auf Basis des Untersuchungsergebnisses liegt keine Betroffenheit der streng geschützten Haselmaus vor.

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), f), 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsggefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

- **Antrag auf Waldumwandlung und Feststellung der UVP-Pflicht von forstlichen Vorhaben jeweils vom 24.10.2023**

Betroffene Themenkomplexe:

Forst, Waldabstand, Waldrücknahme, Waldumwandlungserklärung

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), f), 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsggefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

- **Stellungnahmen des Landratsamt Calw, Abt. 34, Bauordnung, Vogteistraße 44-46, 75365 Calw vom 19.12.2022**

Betroffene Themenkomplexe

Energie, Forst, Naturschutz, Waldabstand, Waldrücknahme, Landwirtschaft, Geruchsemissionsprognose,

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), c), d), e), f), i) und 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsggefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt; umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt; umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter; die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern; die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie; die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

- **Stellungnahmen des Regierungspräsidium Freiburg, Höhere Forstbehörde Abteilung 8 Forstdirektion Referat 83, Rathausgasse 33, 79098 Freiburg vom 11.11.2022**

Betroffene Themenkomplexe

Forst, Waldabstand, Waldrücknahme, Waldumwandlungserklärung

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) und 1a BauGB:

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Jedermann kann während der angegebenen Veröffentlichungsfrist, also bis einschließlich 22.11.2023, Stellungnahmen mündlich zur Niederschrift während der Dienststunden nach vorheriger terminlicher Absprache mit den Mitarbeitern des Stadtbauamts unter der Tel.Nr. 07453/9461-132 bzw. per E-Mail an lea.mueller@altensteig.de bei der Stadtverwaltung Altensteig (Anschrift siehe oben) - oder schriftlich an die Stadt Altensteig richten. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutz

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse der Stadt Altensteig veröffentlicht und liegen mit den o.g. Unterlagen öffentlich aus.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt.

Altensteig, den 30.10.2023

Gerhard Feeß
Bürgermeister