

## Begründung

### Ergänzungssatzung „Gaugenwald“

#### Gemeinde Neuweiler, Gemarkung Gaugenwald, Landkreis Calw

---

##### Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
  
4. Überörtliche Planungen
  - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
  - 4.2 Regionalplan
  
5. Örtliche Planungen
  - 5.1 Flächennutzungsplan
  - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
  
6. Angaben zum Plangebiet
  - 6.1 Räumliche Geltungsbereiche der Ergänzungssatzungen
  - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
  
7. Städtebauliche Konzeption / Siedlungsstruktur
  
8. Umweltverträglichkeit
  - 8.1 Umweltinformation
  - 8.2 Artenschutz
  
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 9.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung
  - 9.2 Stromversorgung
  - 9.3 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 9.4 Müllentsorgung
  
10. Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 10.1 Art der baulichen Nutzung
  - 10.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 10.3 Bauweise
  - 10.4 Überbaubare Grundstücksfläche
  - 10.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
  - 10.6 Grünordnerische Festsetzungen
  
11. Örtliche Bauvorschriften
  - 11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
  - 11.2 Gestaltung der Baugrundstücke

**Anlagen:** - **Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung zu den Ergänzungssatzungen „Gaugenwald“, Menz Umweltplanung, Tübingen, vom 20.09.2021**  
- **Anhang 1 zur Umweltinformation, Berechnung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden, Menz Umweltplanung, Tübingen, vom 20.09.2021**

## 1. **Angaben zur Gemeinde**

Die Gemeinde Neuweiler liegt im Zentrum des Landkreises Calw ca. 20 km südwestlich von Calw und ist dem Regierungsbezirk Karlsruhe zugehörig. Neuweiler besteht aus dem Hauptort Neuweiler mit Hofstett und den Teilorten Agenbach, Breitenberg, Gaugenwald, Oberkollwangen und Zwerenberg. Die Gemeinde hat rund 3.189 Einwohner (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg Stand 03/2021). In Gaugenwald leben derzeit ca. 150 Einwohner. Die Geltungsbereiche der Ergänzungssatzungen befinden sich auf der Gemarkung Gaugenwald.

## 2. **Ziel und Zweck der Planung**

Im Landratsamt Calw als Baurechtsbehörde, sind in den letzten beiden Jahren eine Vielzahl an Bauvoranfragen und Bauanträgen eingegangen. Diese wurden aufgrund Ihrer Lage als Außenbereichsentwicklungen baurechtlich eingestuft und waren damit planungsrechtlich nicht zulässig.

Das Landratsamt hat der Gemeinde Neuweiler empfohlen den Ortsteil Gaugenwald insgesamt zu überplanen um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen.

In Abstimmung mit der Verwaltung wurden zwei verschiedene Varianten angedacht um dieses Ziel zu erreichen.

### **Variante A**

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung eines Bebauungsplanes, zentrale Entwicklung Gaugenwalds an einer Stelle.

### **Variante B**

Erstellung einzelner Ergänzungssatzungen und Erweiterung eines Bebauungsplanes für konkrete Bauinteressenten.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 beschlossen die Variante B zu wählen.

Von Seiten des Landratsamts wird diese Variante ebenfalls unterstützt, weil so insbesondere die historische Entstehung und Geschichte Gaugenwalds als klassisches Waldhufendorf besser berücksichtigt und gewürdigt werden kann.

## 3. **Verfahren**

Im Jahr 2020 wurde von der Gemeinde erstmals bei den Einwohnern von Gaugenwald der Bedarf abgefragt. Es wurde den Einwohnern mitgeteilt, dass es sich um einen konkreten und kurzfristigen Bedarf handeln muss. Am 26.06.2020 wurde mit dem Landratsamt Calw erstmals das vorgesehene Verfahren abgestimmt. Das Landratsamt signalisierte grundsätzliche Zustimmung zur gewählten Verfahrensart. Am 20.10.2020 fand eine erste Eigentümerversammlung mit den Bauinteressenten statt bei der das weitere Vorgehen vorgestellt wurde.

Ebenfalls 2020 wurde zur Ermittlung der Geruchsimmissionen der gesamte Ortsteil Gaugenwalds untersucht und ein Gutachten erstellt. In der Vergangenheit konnten vereinzelte Bauvorhaben, aufgrund der nach BImSchV geltenden Grenzwerte für eine Wohnnutzung, nicht genehmigt werden. Durch die Gesamtbetrachtung aller Emittenten sowohl aus heute noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen als auch aus nicht mehr aktiven landwirtschaftlichen Nutzungen (Bestandsschutz) konnten erstmals Bereiche definiert werden in denen eine neue Wohnnutzung stattfinden kann.

Ende 2020 wurde angefangen artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchzuführen. Aufgrund der ersten Ergebnisse mussten tiefergehenden spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen für die Tierarbeiten Vögel, Fledermäuse und die spanische Fahne durchgeführt werden. Diese Untersuchungen laufen noch bis Ende August 2021. Am 08.04.2021 und am 28.04.2021 fanden weitere Abstimmungen mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Calw statt, bei denen schlussendlich die Lage der Bauvorhaben fixiert wurden. Aufgrund

der Lage der geplanten Gebäude der Bauinteressenten, wurde mitgeteilt, dass sich der städtebauliche Charakter der Ortsteiles Gaugenwald erhalten bleibt. Am 14.06.2021 fand eine zweite Eigentümerversammlung mit den Bauinteressenten statt bei der die Ergebnisse der Besprechung mit dem Landratsamt Calw Baurechtsbehörde und die Zwischenergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen vorgestellt wurde. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass alle Bauinteressenten im Rahmen des Verfahrens einen ökologischen Ausgleich bringen müssen.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB wurde nicht abgesehen.

Das Verfahren wird in zwei Schritten durchgeführt, um die Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange angemessen berücksichtigen zu können.

Der Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzungen wurde im Gemeinderat am 27.07.2021 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB fand im Zeitraum vom 13.08.2021 – 13.09.2021 statt. In der Sitzung des Gemeinderates am 26.10.2021 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen ausführlich beraten und der Auslegungsbeschluss gefasst. Im Anschluss wurde im Zeitraum vom 12.11.2021 – 13.12.2021 die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Die während dieser Frist eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschlag können der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ entnommen werden.

Gegenüber dem Entwurf vom 26.10.2021 wurden nur noch redaktionelle Anpassungen zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser und zur Pflanzung und Pflege der Streuobstbäume aufgenommen.

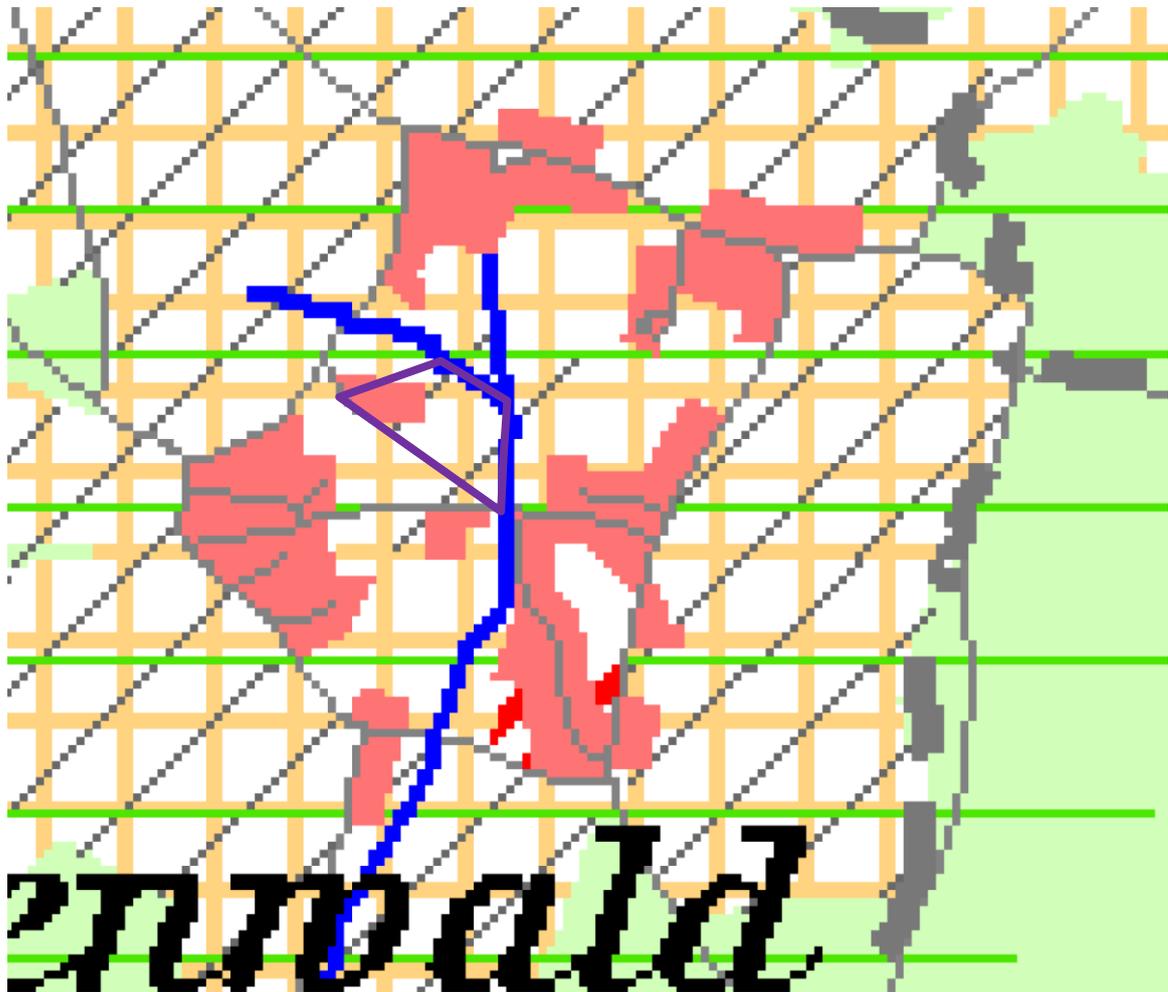
#### **4. Überörtliche Planungen**

##### **4.1 Landesentwicklungsplan 2002**

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg ordnet die Gemeinde Neuweiler dem ländlichen Raum im engeren Sinne zu und formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3):

- Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

## 4.2 Regionalplan



Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Nordschwarzwald 2015

Der Regionalplan "Nordschwarzwald" weist Neuweiler als Siedlungsbereich aus. Alle Teilgebiete bis auf das Teilgebiete 6 und die beiden östlichen Grundstücke der Teilgebiete 3 und 4 sind in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Mindestflur (Landwirtschaft), als Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege (von der Verbindlichkeit ausgenommen) und Erholung und Tourismus dargestellt. Grundsätze des Regionalplans werden durch die Ergänzungssatzungen tangiert. Das Teilgebiet 6 und die östlichen Grundstücke der Teilgebiete 3 und 4 sind bereits als Siedlung Bestand gekennzeichnet.

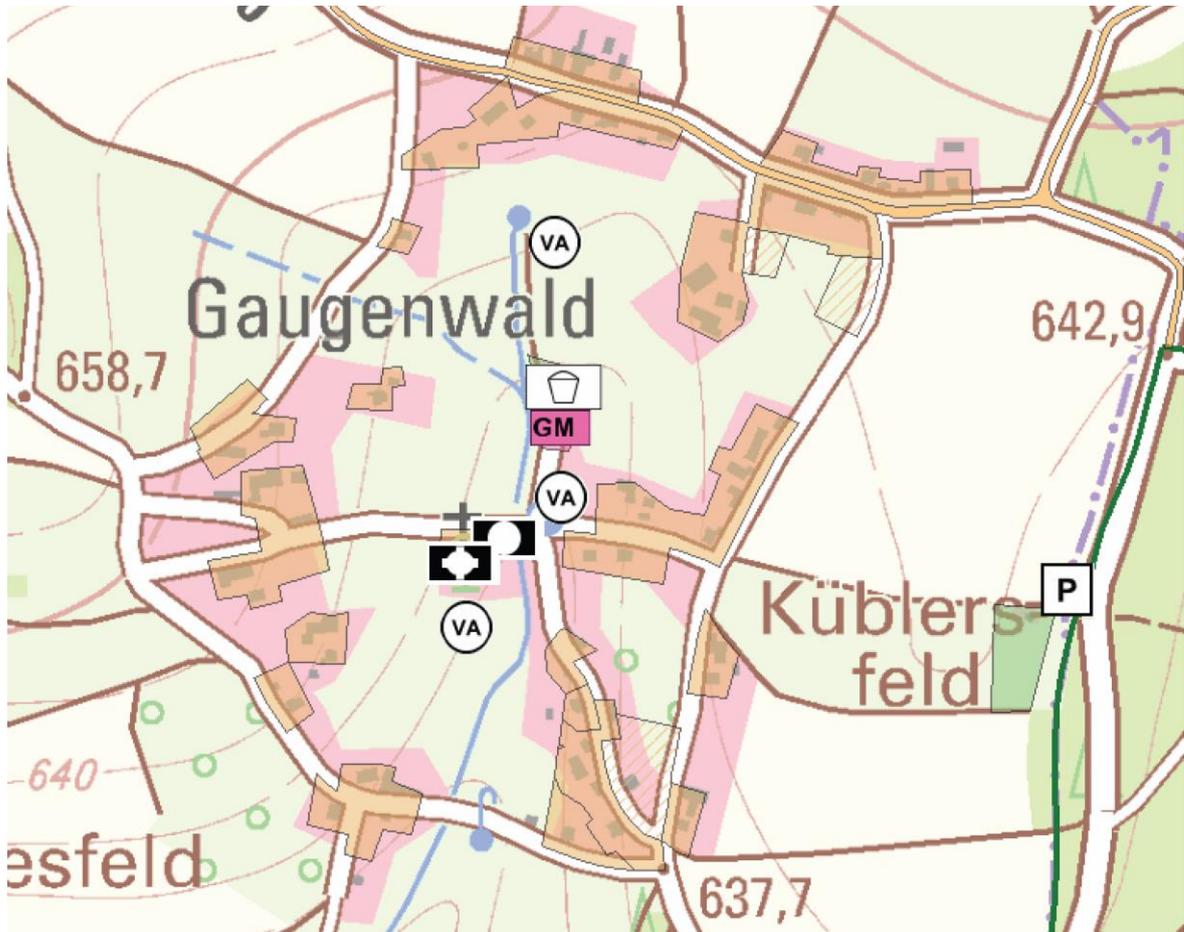
Der Regionalplan Nordschwarzwald aus dem Jahr 2004/2015 formuliert im Kapitel 1.2 Grundsätze für die räumliche Ordnung und Gestaltung der Region. Der Grundsatz (13) „In den Waldlandschaften ist das bestehende Freiflächenverhältnis Offenland – Wald zu erhalten bzw. zu verbessern. Bei Bauvorhaben sind Waldstandorte in die Alternativenprüfung einzubeziehen. In Agrarlandschaften sind die verbliebenen Waldflächen zu schonen.“ spielt dabei für Neuweiler eine zentrale Rolle.

Im Kapitel 3.3.3 Landwirtschaft wird unter Grundsatz (4) Sonderaufgabe Mindestflur ausgeführt, dass „ihre Bewirtschaftung oder Pflege soll sichergestellt werden. Die Unterschreitung der Mindestflur ist aus Gründen der Erholung, des Biotopschutzes und des Klimas zu vermeiden. Der Landschaftsraum des Nordschwarzwaldes wird durch die Mindestfluren der Waldhufendörfer und anderer besiedelter Rodungsinseln in ganz besonderem Maß geprägt. Diese charakteristischen Formen sind zu erhalten oder in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild weiter zu entwickeln. Ist eine Inanspruchnahme der Mindestflur, z.B. aus städtebaulichen Gründen, nicht zu vermeiden, ist ein Ausgleich durch Rückversetzen des Waldrandes anzustreben.“

Da es sich bei der geplanten Gebäuden nur um punktuelle Erweiterungen handelt, werden die Grundstücke der Raumordnung nicht beeinträchtigt.

## 5. Örtliche Planungen

### 5.1 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan GVV Teinachtal

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Teinachtal in der derzeit gültigen Fassung weist alle Teilgebiete als Fläche für die Landwirtschaft aus. Alle Teilgebiete weisen Anschluss an im Flächennutzungsplan enthaltene gemischte Bauflächen auf. Die abweichende Darstellung im FNP wird im Zuge der nächsten Fortschreibung angepasst.

### 5.2 Bestehende Bebauungspläne

Keines der Teilgebiete grenzt direkt an einen Bebauungsplan an.

## 6. Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Räumliche Geltungsbereiche der Ergänzungssatzungen

Teilgebiet 1 befindet sich nördlich der Wildparkstraße gegenüber des Wohngebäudes Nr. 25 und östlich des Wohngebäudes Nr. 26, auf Flst. Nr. 112/3. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Entlang der Wildparkstraße befinden sich zwei Bäume. Zwischen dem geplanten Gebäude und dem Wohnhaus befindet sich noch ein Wirtschaftsgebäude (Wildparkstraße 24). Die Fläche beträgt 1.700 m<sup>2</sup>.

Teilgebiet 2 befindet sich gegenüber dem Kreuzungsbereich Altensteiger Straße / Zwerenberger Straße. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Wiesenfläche und als Holzlagerplatz genutzt. Es befindet sich Baum auf dem Grundstück. Die Fläche beträgt 950 m<sup>2</sup>.

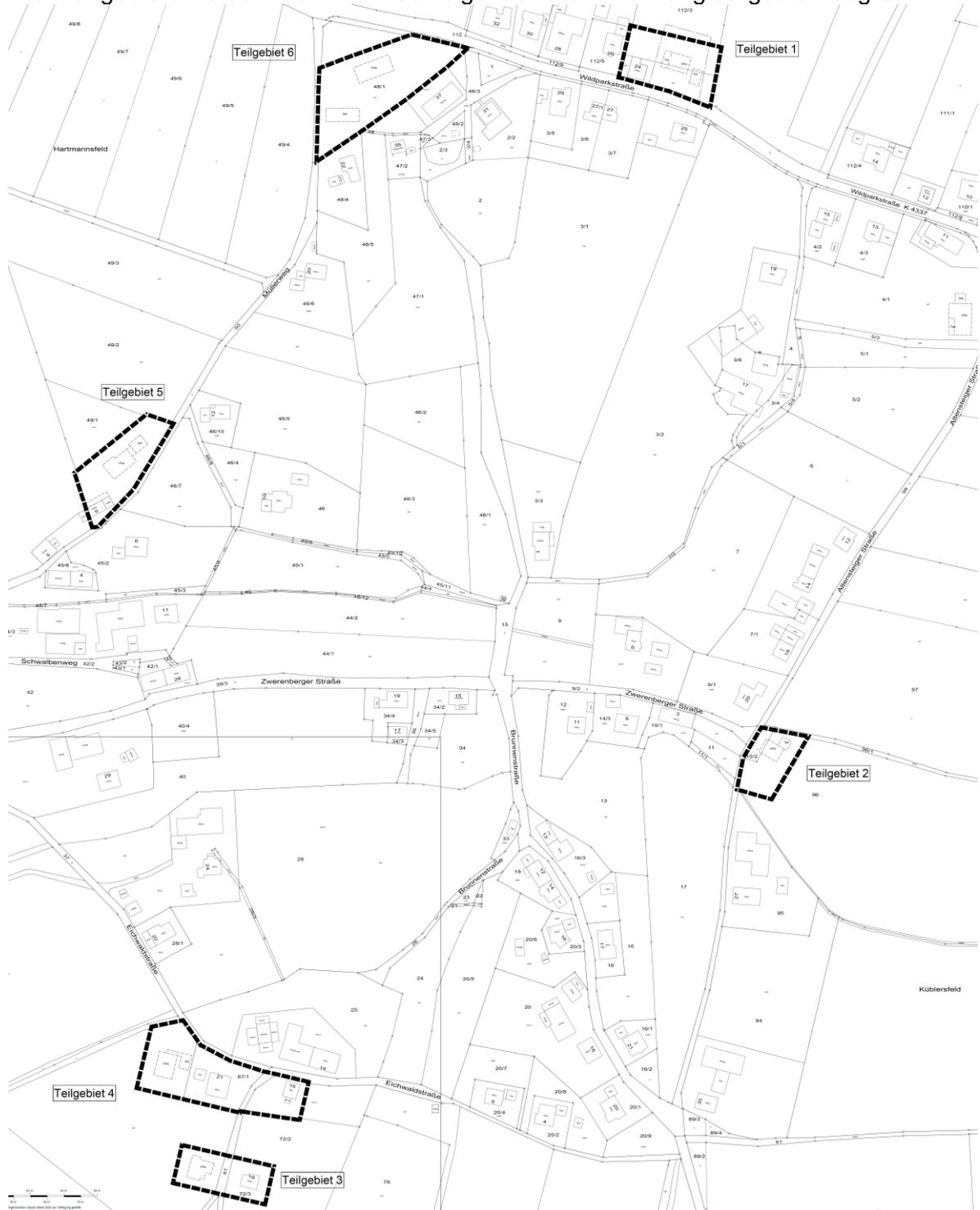
Teilgebiet 3 befindet sich südlich der Eichwaldstraße Richtung Bruderhaus. Innerhalb des Geltungsbereiches des Teilgebietes 3 befindet sich das bestehende Gebäude Eichwaldstraße 19. Die westliche Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Es befindet sich ein Baum auf dem Grundstück. Die Fläche beträgt 1.160 m<sup>2</sup>.

Teilgebiet 4 befindet sich entlang der Eichwaldstraße und umfasst die Gebäude Nr. 15 (Teile Flst. Nr. 72) und 21 (Flst. Nr. 67/1) sowie Teile des Flst. Nr. 67 welches jetzt bebaut werden soll. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Bäume befinden sich an der westlichen Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 67 außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung. Die Fläche beträgt 2.875 m<sup>2</sup>.

Teilgebiet 5 befindet sich westlich des Müllerweges auf Flst. Nr. 49/1. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Bäume befinden sich nicht innerhalb des Gebietes. An der Südwestgrenze befindet sich ein landwirtschaftlich genutzter Schuppen. Die Fläche beträgt 1.580 m<sup>2</sup>.

Teilgebiet 6 befindet sich südlich der Wildparkstraße und westlich des Müllerweges auf Flst. Nr. 48/1. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Bäume befinden sich am Rand des Gebietes. Die Fläche beträgt 2.950 m<sup>2</sup>.

Die Plangebiete werden wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Abgrenzung Ergänzungssatzungen „Gaugenwald“, Abbildung ohne Maßstab

## 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Alle Flächen bis auf das Flst. Nr. 112/3 werden als Wiesenflächen landwirtschaftlich genutzt. Teilweise werden Flächen zur Holzlagerung genutzt. Vereinzelt befinden sich Bäume auf den Baugrundstücken. Diese werden, wenn möglich erhalten oder ausgeglichen. Der nach Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderliche Mindestwaldabstand von 30 m wird überall eingehalten.

## 7. Städtebauliche Konzeption / Siedlungsstruktur

Das Waldhufendorf ist eine ländliche Siedlungsform, die typischerweise in Rodungsgebieten auftritt und die sich durch einen regelmäßigen Grundriss auszeichnet. Es handelt sich um in Reihe (Reihendorf) gegenüberliegende, relativ breite Streifen landwirtschaftlichen Grundbesitzes, wobei sich die Hofanlage am straßenseitigen Rand des jeweiligen Streifens befindet.

Diese Siedlungsform gilt als charakteristisch für eine planmäßige Besiedlung des Nordschwarzwalds im 11. und 12. Jahrhundert. Auf den meist höher gelegenen fruchtbaren Kuppen des oberen Buntsandsteins wurden die Gehöfte (auch „Hufe“ oder „Hube“ genannt) entlang einer Straße durch Rodung angelegt. Als „Fränkische Hufe“ wird eine Parzelle von 24,2 Hektar bezeichnet, bei der sich hinter den Gebäuden längliche Grundstücke etwa rechtwinklig zur Mittelachse bis zum auf den Höhenrücken verbliebenen Wald erstreckten. Diese Strukturen sind bis heute erkennbar.

Die Mittelachse der Siedlung bildet neben der Straße meist auch ein Wasserlauf, an dessen Ufer sich gemeindeeigenes Weideland befand. Ebenfalls entlang von Wegen oder Straßen erhielten Neusiedler streifenförmige Stücke des Landes in der Größe einer Hufe, die sie rodeten. Am Weg, fast immer außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Wasserlaufes, wurden die Höfe errichtet. Auf der dahinter liegenden Fläche wurde Ackerbau betrieben. Am Ende der Hufe blieben häufig noch Wald bzw. Waldreste erhalten, an die man sich im Laufe der Zeit bei Bedarf an neuem Ackerland „heranarbeitete“.

Die langen, im Mittelgebirge und dessen Vorländern meist sich die Berghänge hinaufziehenden Flurstücksgrenzen reichten oftmals bis zur Rückenlinie der Höhenrücken und waren entweder als Wege oder aber als Steinrücken ausgebildet. Jenseits der Höhenrücken schloss sich das oft im benachbarten Tal liegende Waldhufendorf mit seinen Fluren an.

Das gewachsene Waldhufendorf Gaugenwald (erstmal 1139 nachweislich erwähnt) der Gemeinde Neuweiler weist eine historische gewachsene bemerkenswerte Siedlungsstruktur auf.

Im Ortskern befindet sich eine zentrale Gebäudegruppe, die aus der Kirche, dem Rathaus und dem ehemaligen Schulhaus besteht. Die anderen Gehöfte gruppieren sich mit einem Abstand außen herum, wobei das gesamte Dorf von einer Ringstraße eingeschlossen wird. Die einzelnen Hufen sind ebenfalls kreisförmig angeordnet, so dass Gaugenwald dem Siedlungstyp eines runden Waldhufendorfes entspricht.

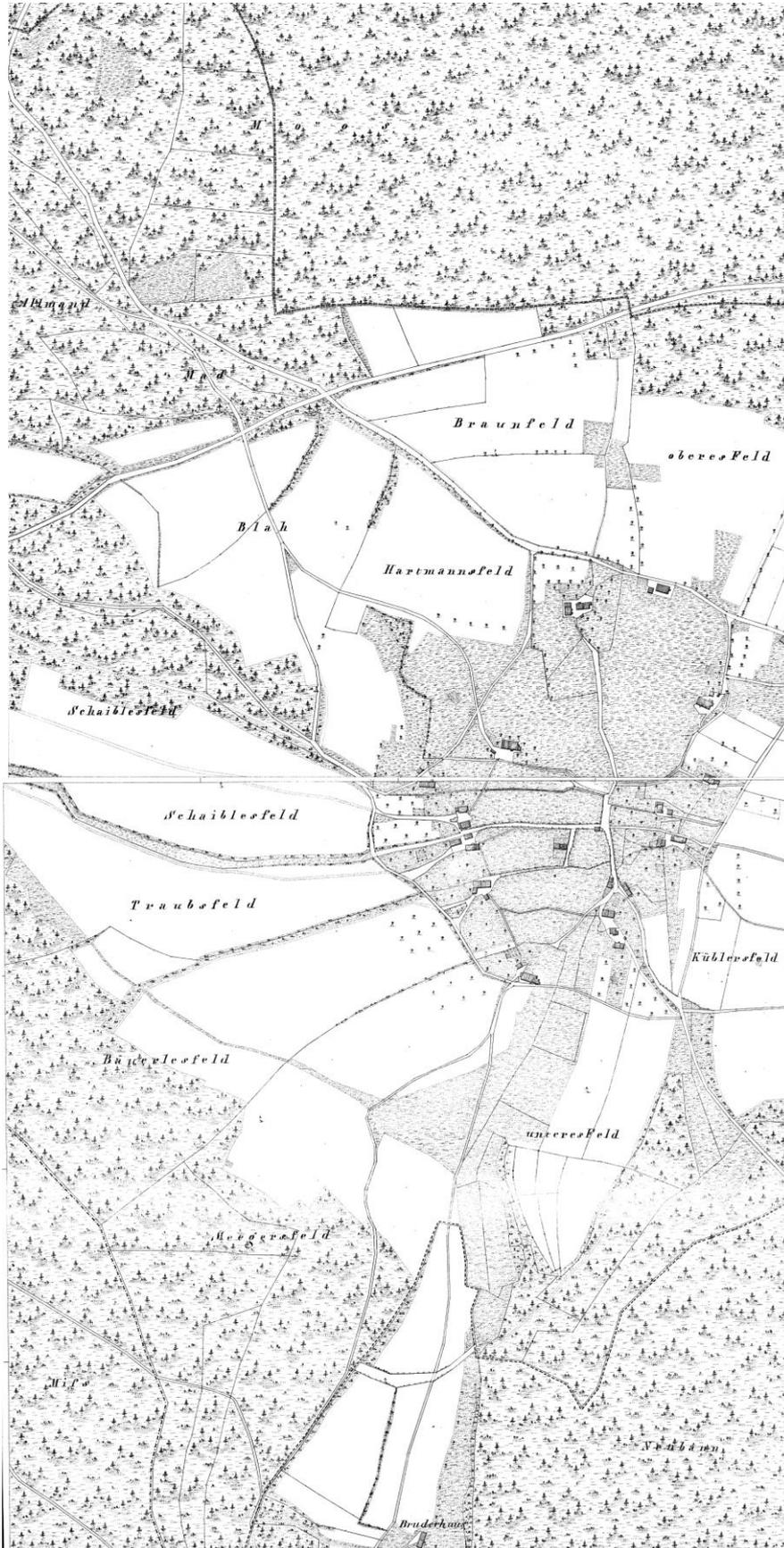
Das bewohnte Gebiet ist von Wald umgeben, der 55 % des Ortsgebietes ausmacht, und wird vom Bruderbach durchzogen, der am Bruderhaus in Berneck in eine Schlucht übergeht. Bekannt ist Gaugenwald insbesondere für die alljährliche Blüte der Sternblumen auf den Wiesen in der Umgebung. Am Rande des Waldes im Osten des Dorfes befindet sich außerdem ein Wildgehege.

Der Ostteil des Nachbardorfes Zwerenberg (östlich des Grenzwegs) mit dem Namen Aisbach gehört seit jeher ebenfalls zu Gaugenwald, auch wenn er von diesem durch einen Wald getrennt ist. Die Grenze verläuft mitten durch ein Firmengelände und ist außerdem der Grund dafür, dass der siedlungstechnisch bei Zwerenberg liegende Friedhof zu Gaugenwald gezählt wird.

Die Siedlungsstruktur wurde bisher durch einige Neubauten ergänzt. Da weitere Bauwünsche für ortsansässige Familien vorliegen wurde ein **informelles Planungskonzept** erarbeitet in dem die bestehende Bebauung gegliedert nach Nebengebäude und Hauptgebäude erhoben und dargestellt wurde. Um den besonderen Charakter des Waldhufendorfes zu erhalten wurde die Bevölkerung intensiv an dem Planungsprozess beteiligt.

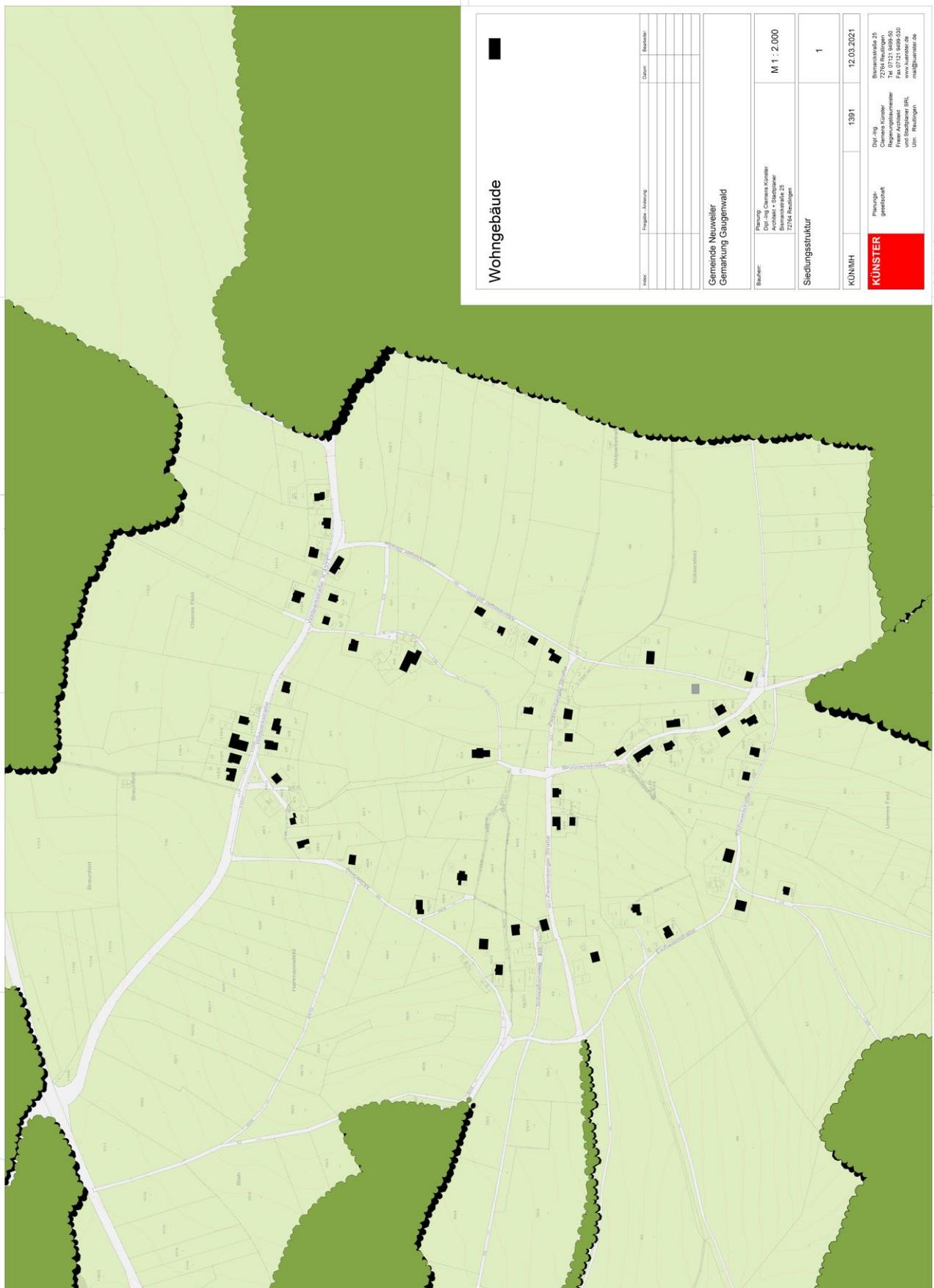
Insbesondere die behutsame Ergänzung erfordert eine Beschränkung der Erweiterungen. Bei der Bürgerbeteiligung wurde deutlich gemacht, dass eine weitere Entwicklung in absehbarer Zeit (ca. 10 Jahre) nicht mehr vorgesehen ist. Die vorgesehenen Erweiterungen werden so sensibel vorgenommen, dass der Siedlungscharakter zu keiner übermäßigen punktförmigen Verdichtung führt und gleichzeitig das ursprüngliche historisch entstandene Bild (Waldhufendorf) erkennbar bleibt.

Somit kann dem privaten Interesse der Erweiterung und dem öffentlichen Interesse zur Erhaltung des Bevölkerungsbestandes sowie des Siedlungscharakters Rechnung getragen werden.

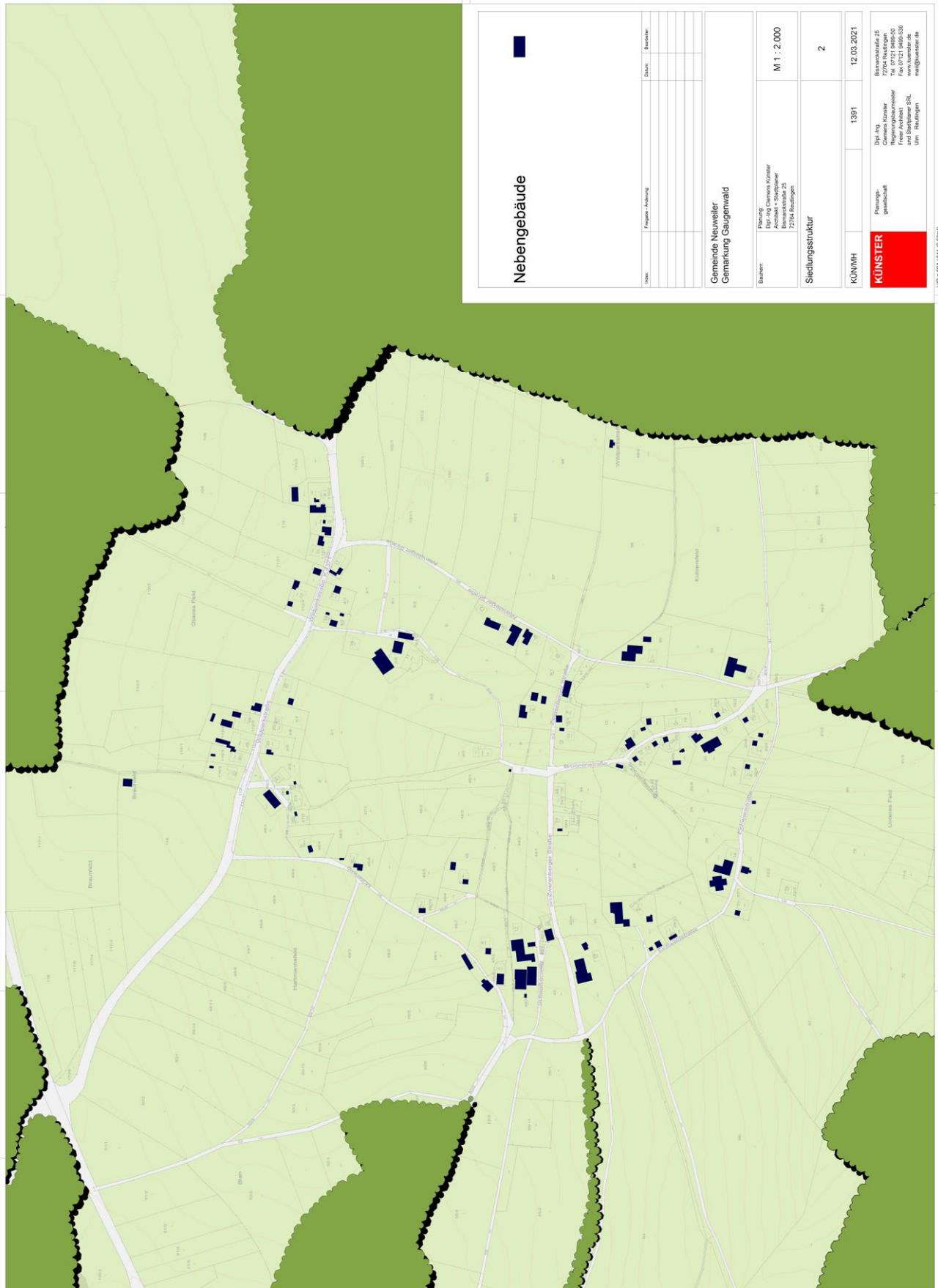


Historische Karte Gaugenwald von 1836

Auszüge informelles Planungskonzept Gebäudestruktur Hauptgebäude



Gebäudestruktur Nebengebäude









Luftbild Gaugenwald

## 8. Umweltverträglichkeit

### 8.1 Umweltinformation

Gemäß dem Verfahren nach § 13 (1) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Eine Umweltinformation wurde erstellt und ist den Ergänzungssatzungen als Anlage beigefügt. Aus dem Bericht vom 20.09.2021 wird folgendes zitiert:

#### **Auswirkungen auf Arten und Lebensräume im Sinne des Umweltschadensgesetzes**

*Durch das Umweltschadensgesetz sind über das BNatSchG hinausgehend auch jene Arten geschützt, für welche nach der FFH-Richtlinie Schutzgebiete ausgewiesen werden (Anhang II). Außerdem sind die Lebensräume dieser Arten sowie der europäischen Vogelarten auch außerhalb ausgewiesener Schutzgebiete geschützt.*

*Lebensräume der Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie und des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie sowie Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie wurden im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt. Schädigungen von Arten im Sinne des Umweltschadensgesetzes werden bereits im Zusammenhang mit dem Artenschutz vermieden.*

#### **Sonstige Umweltauswirkungen**

*Die geplante Bebauung führt zu einer Versiegelung von Böden und somit zum Verlust von Bodenfunktionen. Im Zuge der Bebauung werden sowohl bereits anthropogen überprägte Böden als auch Böden mit mittlerer bis hoher Bedeutung beansprucht.*

*Für das Flurstück Nr. 17, welches an den Geltungsbereich des Teilgebiets 2 angrenzt, wurden Geruchsimmissionen zwischen 11 % und 29 % ermittelt. Mit der Begründung, dass das betrachtete Flurstück an den Außenbereich angrenzt, können gemäß der Ein-*

*schätzung der Gutachter Zwischenwerte der Geruchsimmission von bis zu 20% für das Teil-gebiet 2 angenommen werden. Die Gutachter schlagen dementsprechend eine Anhebung des zulässigen Grenzwertes auf 20 % vor, so dass es in keinem der Teilgebiete zu Überschreitungen des Grenzwertes kommt (IMA RICHTER & RÖCKLE GMBH & CO. KG 2020). Eine Anhebung des zulässigen Grenzwertes der Geruchsimmission muss mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt werden.*

*Bei Niederschlagsereignissen tritt aufgrund der neuen Versiegelungen eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ein. Die Grundwasserneubildung wird dadurch verringert, jedoch ist die Ergiebigkeit der Grundwasserleiter in der anstehenden Plattenstein-Formation ohnehin mäßig, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwasserdargebots zu erwarten sind.*

*Die bestehende Siedlungsstruktur zeichnet sich durch ein lückige und windoffene Bebauung aus. In der Ortsmitte bestehen viele Freiräume und Korridore innerhalb derer sich die Kaltluft verbreiten und abfließen kann. Da sich die einzelnen Teilgebiete über das gesamte Siedlungsgebiet verteilen und an die bestehende Bebauung anschließen, ist eine erhebliche Beeinträchtigungen der Kaltluftströmungen und ein damit verbundener Einstau nicht zu erwarten.*

*Die Ergänzungssatzungen schreiben Häuser mit maximal zwei Vollgeschossen und Satteldach vor, was der bestehenden Bebauung im Umfeld entspricht. Die geplante Bebauung schließt sich also an die bestehende Bebauung an und passt sich in das Ortsbild ein. Bestehende Wege für Erholungssuchende werden durch die Bebauung nicht beansprucht. Die Erholungsfunktion der ortsrannahen Bereiche bleibt somit erhalten.“*

## 8.2 Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation wurde am 15.12.2020 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung vom 17.02.2020 wird folgendes zitiert:

*„Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen liegen hauptsächlich in Bereichen, welche einen Übergang von bereits bebauten Flächen zu der strukturreichen offenen Landschaft samt Hecken und Gehölzen bilden. Zu den wertgebenden Elementen dieser Übergangsbereiche gehören insbesondere einzelne Obstbäume sowie Streuobstbestände.*

### **Vögel**

*Die fragmentarisch vorhandenen Gebüschstrukturen sowie die Streu-obstbestände bieten zahlreiche Brutmöglichkeiten für gehölzbrütende Vogelarten. Ein Vorkommen von wertgebenden gehölzbrütenden Vogelarten kann demnach nicht ausgeschlossen werden. Es wird daher eine Untersuchung des Vorkommens von Brutvögeln empfohlen.*

*Die innerhalb der Erweiterungsbereiche stockenden Obstbäume weisen eine Vielzahl an Stammhöhlen, Astrissen und Astlöchern auf. Ein Vorkommen von relevanten baumhöhlenbrütenden Vogelarten kann dementsprechend nicht ausgeschlossen werden. Um das Konfliktpotenzial und weiterführend den Maßnahmenumfang einschätzen zu können, sind genauere artspezifische Erfassungen von Nöten.*

*Aufgrund des Übergangscharakters der zur Bebauung vorgesehenen Flächen, kann ein Vorkommen von abwägungsrelevanten Halboffenlandbrutvogelarten wie der Goldammer nicht ausgeschlossen werden. Die Goldammer steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württembergs (BAUER et al. 2016).*

*Von der bestehenden Bebauung und den Streuobstbeständen geht bereits eine Kulissenwirkung aus. Vorkommen von gefährdeten Offenlandarten wie der Feldlerche sind daher als unwahrscheinlich zu erachten. Ein Vorkommen und damit verbundene artenschutzrechtliche Konflikte können jedoch ohne weitere Erfassungen nicht abschließend ausgeschlossen bzw. bewertet werden.*

*Durch die Neubebauung kann es zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen. Wir empfehlen daher die konkrete Untersuchung der Brutvögel innerhalb der Streuobstbestände sowie der umliegenden Offenlandbereiche in der kommenden Brutsaison.*

### **Fledermäuse**

Die rissige Fassade des leerstehenden Gebäudes in unmittelbarer Nähe zum Flurstück 40/4 sowie der alte Obstbaum auf Flurstück 67 bieten Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Da keine Eingriffe in die Hausfassade stattfinden kann von einer genaueren Quartiersuntersuchung abgesehen werden. Es ist zudem nicht zu erwarten, dass durch die geplante Bebauung der gegenüberliegenden Flächen Beeinträchtigungen des Flugverhaltens möglicherweise vorkommender Fledermäuse entstehen.

Sofern die Habitatbäume (s. Abbildung 13, rote Punkte) erhalten bleiben, wird eine genauere Untersuchung der Artengruppe auch auf den übrigen Flurstücken als nicht notwendig erachtet (s. Tabelle 2).

### **Magere Flachland-Mähwiesen (FFH 6510)**

Im Landkreis Calw befindet sich eine Vielzahl an artenreichen Wiesen, welche dem FFH-Lebensraumtyp magere Flachland-Mähwiesen zugeordnet werden können und dementsprechend europarechtlich geschützt sind. Witterungs- und jahreszeitbedingt war eine Einschätzung des floristischen Artenreichtums der Grünlandbestände nicht möglich. Um das Eintreten von Umweltschäden zu vermeiden ist es daher erforderlich die Grünlandbestände jener Flurstücke im Frühjahr 2021 näher zu untersuchen, welche mutmaßlich als Mähwiese bewirtschaftet werden (s. Tabelle 2).

### **Tagfalter**

Gemäß LUBW (2020) konnten im Messtischblatt, in welchem sich die zu bebauenden Bereiche befinden, Vorkommen der Spanischen Fahne (*Callimorpha quadripunctaria*) nachgewiesen werden. Im Rahmen der vorzunehmenden Grünlandkartierung sollte dementsprechend auf etwaig vorhandene Vorkommen der Nektarpflanzen des Falters (Wasserdost - *Eupatorium cannabinum* u. Gemeiner Dost - *Origanum vulgare* agg.) geachtet werden. Bei flächendeckenden Vorkommen der genannten Pflanzenarten sind gesonderte Kartierungsgänge zur Erfassung möglicher Vorkommen des Falters vorzunehmen.

### **Streuobstbestände (§ 33a NatSchG)**

Die Streuobstbestände auf den Flurstücken 48/1 und 67 übersteigen in ihrer Flächenausdehnung jeweils eine Fläche von 1.500 m<sup>2</sup>. Gemäß § 33a NatSchG BW sind Streuobstbestände, welche eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> umfassen, zu erhalten. Eine Umwandlung der Bestände, beispielsweise in Rahmen einer Bebauung, bedürfen einer Genehmigung und können nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

### **Fazit:**

Eine konkrete artenschutzrechtliche Beurteilung ist nur nach einer Untersuchung der Artengruppe Vögel und der Artengruppe Fledermäuse sowie einer Grünlandkartierung möglich.

Folgende Untersuchungen sollten daher durchgeführt werden:

- Erfassung der Artengruppe Vögel (fünfmalige Begehung zwischen April und Juli)
- Grünlandkartierung (einmalige Kartierung im Mai/Juni)
- Gegebenenfalls gesonderte Kartierungsgänge zur Erfassung der Spanischen Fahne (zweimalige Kartierung Juli/August)

Auf der Grundlage dieser Untersuchungen ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sollten die Streuobstbäume weitestgehend erhalten werden.“

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung**

Die Plangebiete wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Neuweiler angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde. Die Entwässerung der unbelasteten Dachflächenwassers erfolgt auf dem

eigenen Grundstück mittels privaten Versickerungsflächen. Der Nachweis der geordneten Niederschlagswasserbeseitigung ist jeweils im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Sollte eine Entwässerung auf dem eigenen Grundstück nicht möglich sein (der Nachweis ist zu erbringen), kann die Entwässerung über den Regenwasserkanal erfolgen.

## **9.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

## **9.3 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

## **9.4 Müllentsorgung**

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

# **10. Planungsrechtliche Festsetzungen**

## **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Die zulässige Art der baulichen Nutzung orientiert sich damit an der umgebenden Bestandsbebauung.

## **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse ausreichend definiert. Als Zahl der Vollgeschosse sind zwei Vollgeschosse zulässig. Damit orientiert man sich an der Bestandsbebauung die in der Umgebung ebenfalls zwei Vollgeschosse aufweist.

## **10.3 Bauweise**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Bauweise entspricht damit der bestehenden angrenzenden Bebauung.

## **10.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Angepasst an die Grundstückgrößen wurden die absoluten überbaubaren Flächen je Grundstück so gewählt, dass eine dem Ort angemessene Gebäudegröße entstehen kann. Da die Bauinteressenten selber für den ökologischen Ausgleich sorgen müssen, ist davon auszugehen dass die Versiegelung tatsächlich geringer ausfällt.

## **10.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen und Garagen sind auf der Grundstücksfläche vorgesehen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auch die Bauherren, die an ein öffentliches Grundstück anbauen, sollen die Möglichkeit erhalten unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandregelung an die Grundstücksgrenze bauen zu dürfen.

Die Größe freistehender Nebenanlagen ist beschränkt, um unverhältnismäßig große Kubaturen untergeordneter Baukörper im städtebaulichen Kontext zu vermeiden.

## **10.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Durch die Festsetzung der Streuobstpflanzung wird eine Durchgrünung der Grundstücke gewährleistet. Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastung wird dadurch zur Verbesserung des Mikroklimas beigetragen. Die Baumpflanzungen durch private Bauherren bilden eine Leitstruktur. Dies trägt zu einer hohen Gestaltqualität des öffentlichen Raums bei.

## **11. Örtliche Bauvorschriften**

### **11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Mit dem Ziel ein geordnetes Ortsbild zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, wurden Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Baukörper sowie zur Dacheindeckung getroffen. Zulässig sind nur Satteldächer. Andere Dachformen sind in Gaugenwald nicht vorhanden.

An Gebäude innerhalb des Wohngebiets werden hohe Anforderungen an die Gestaltung gestellt, da diese künftig den neuen Siedlungsrand darstellen. Aus diesem Grund werden Bauvorschriften für Dachaufbauten / Dacheinschnitten, Quer- und Zwerchgiebel sowie Fassadengestaltung, aneinandergebaute Gebäude, Garagen und Einfriedungen getroffen.

### **11.2 Gestaltung der Baugrundstücke**

Für die Befestigung von PKW- und Fahrradstellplätzen sowie Plätzen, Zufahrten und Hofflächen sind, soweit wie möglich, wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, um die Bodenfunktion in Teilen zu erhalten und den Wasserhaushalt zu schonen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas beizutragen.

Reutlingen, den 26.04.2022

Neuweiler, den 26.04.2022

Clemens Künster  
Dipl. Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Gemeindeplaner SRL

Martin Buchwald  
Bürgermeister