

## Begründung

### 1. Bebauungsplan Erweiterung „Gaugenwald Nord-Ost“ und

### 2. Örtliche Bauvorschriften Erweiterung „Gaugenwald Nord-Ost“

### 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 Bebauungsplanerweiterung
  - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
  
7. Städtebauliche Konzeption / Siedlungsstruktur
  
8. Umweltverträglichkeit
  - 8.1 Umweltbericht
  - 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

- Anlage:**
- **Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung und Bilanzierung, Bebauungsplan Erweiterung Gaugenwald Nord-Ost, Menz Umweltplanung, Tübingen, vom 21.09.2021**
  - **Bestandsplan zum Umweltbericht, Bebauungsplan Erweiterung Gaugenwald Nord-Ost, Menz Umweltplanung, Tübingen, vom 14.09.2021**
  - **Maßnahmenplan zum Umweltbericht, Bebauungsplan Erweiterung Gaugenwald Nord-Ost, Menz Umweltplanung, Tübingen, vom 14.09.2021**

## 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet 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 Geruchsmissionen 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 Tierarten Vögel, Fledermäuse und die spanische Fledermaus 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.

Aufgrund von § 34 BauGB können Ergänzungssatzungen nicht direkt an bestehende Bebauungspläne anschließen. Seit 03.07.1986 besteht im Nord-Osten von Gaugenwald der rechtskräftige Bebauungsplan „Gaugenwald Nord-Ost“. Südlich und östlich Bereich direkt angrenzende an den bestehenden Bebauungsplan möchten zwei Bauinteressenten Gebäude errichten. Aus diesem Grund wird in diesen Bereichen der Bebauungsplan mit diesem Verfahren erweitert.

Die vom Landratsamt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachte Anregung, aufgrund der Wiedereinführung des § 13 b BauGB im Sommer 2021, das Verfahren zu wechseln wird nach Absprache mit dem Gemeinderat nicht berücksichtigt. Es wurde beschlossen die zum Aufstellungsbeschluss gewählte Verfahrensart (Regelverfahren nach § 30 BauGB) nicht zu ändern.

Zum Zeitpunkt der Verfahrensfestlegung mit dem Landratsamt und den Bauwilligen Anfang 2021, war nicht absehbar, dass der § 13 b BauGB zeitnah wieder eingeführt werden würde.

Im Sinne der Gleichbehandlung aller Bauwilliger in Gaugenwald hält der Plangeber an der gewählten Verfahrensart fest.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 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. Am 18.01.2022 hat der Gemeinderat von Neuweiler über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und den Auslegungsbeschluss gefasst. Im Zeitraum vom 04.02.2022 – 07.03.2022 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt. Die während dieser Frist eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschlag können der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ entnommen werden.

Gegenüber dem Entwurf vom 18.01.2022 wurde lediglich ein Hinweis zur späteren Nutzung der Streuobstwiese noch ergänzt.

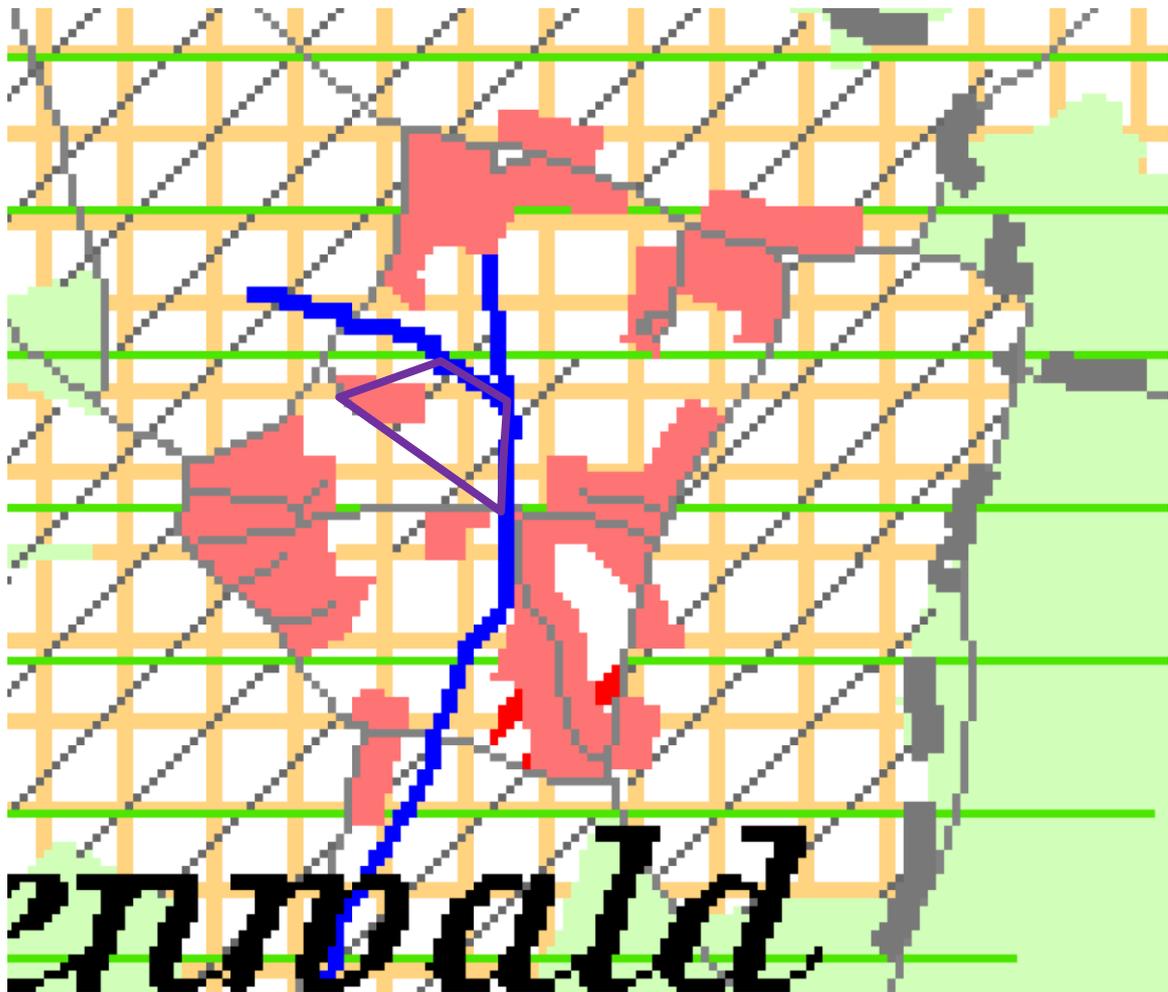
## 4. Überörtliche Planungen

### 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. Der nordöstliche Bereich des Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes ist 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 den Bebauungsplan tangiert. Der südliche Bereich des Geltungsbereiches der Erweiterung des Bebauungsplanes ist bereits als Siedlung Bestand gekennzeichnet

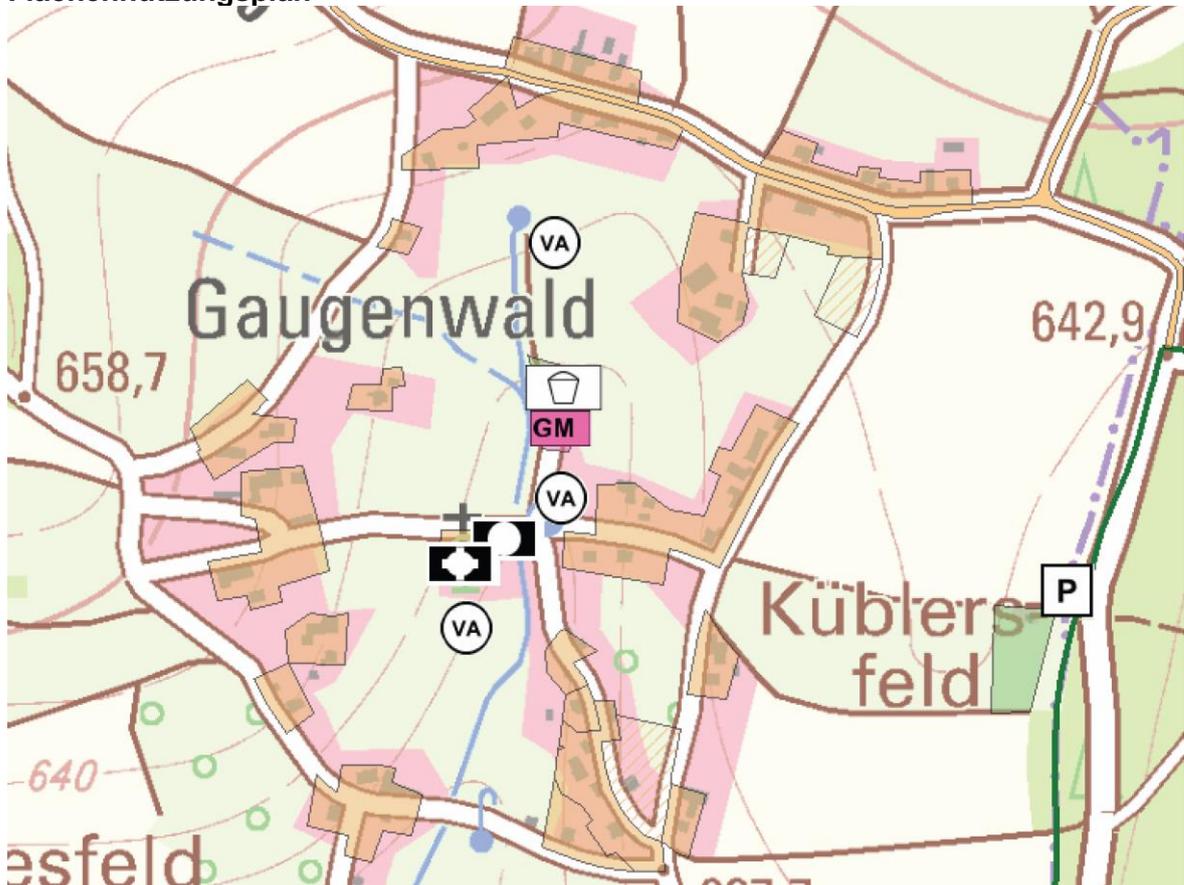
Der Regionalplan Nordschwarzwald aus dem Jahr 2004/2015 formuliert im Kapitel 1.2 Grundsätze für die räumliche Ordnung und Gestaltung der Region. Der Grundsatz (13) „In den Waldlandschaften ist das bestehende Freiflächenverhältnis Offenland – Wald zu erhalten bzw. zu verbessern. Bei Bauvorhaben sind 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 Bebauungsplanerweiterung nur um ein Grundstück 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 die Fläche innerhalb des nordöstlichen Geltungsbereichs als Fläche für die Landwirtschaft aus und die Fläche innerhalb des südlichen Geltungsbereichs als gemischte Baufläche. Außerdem ist noch eine Freileitung dargestellt die aber mittlerweile unterirdisch verlegt wurde.

Nördlich und westlich der Plangebiete befinden sich gemischte Bauflächen. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen eines Parallelverfahrens nach § 8 (3) BauGB geändert.

### 5.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gaugenwald Nord-Ost“, rechtskräftig seit 03.07.1986, an. Eine Überlagerung findet nicht statt.

## 6. Angaben zum Plangebiet

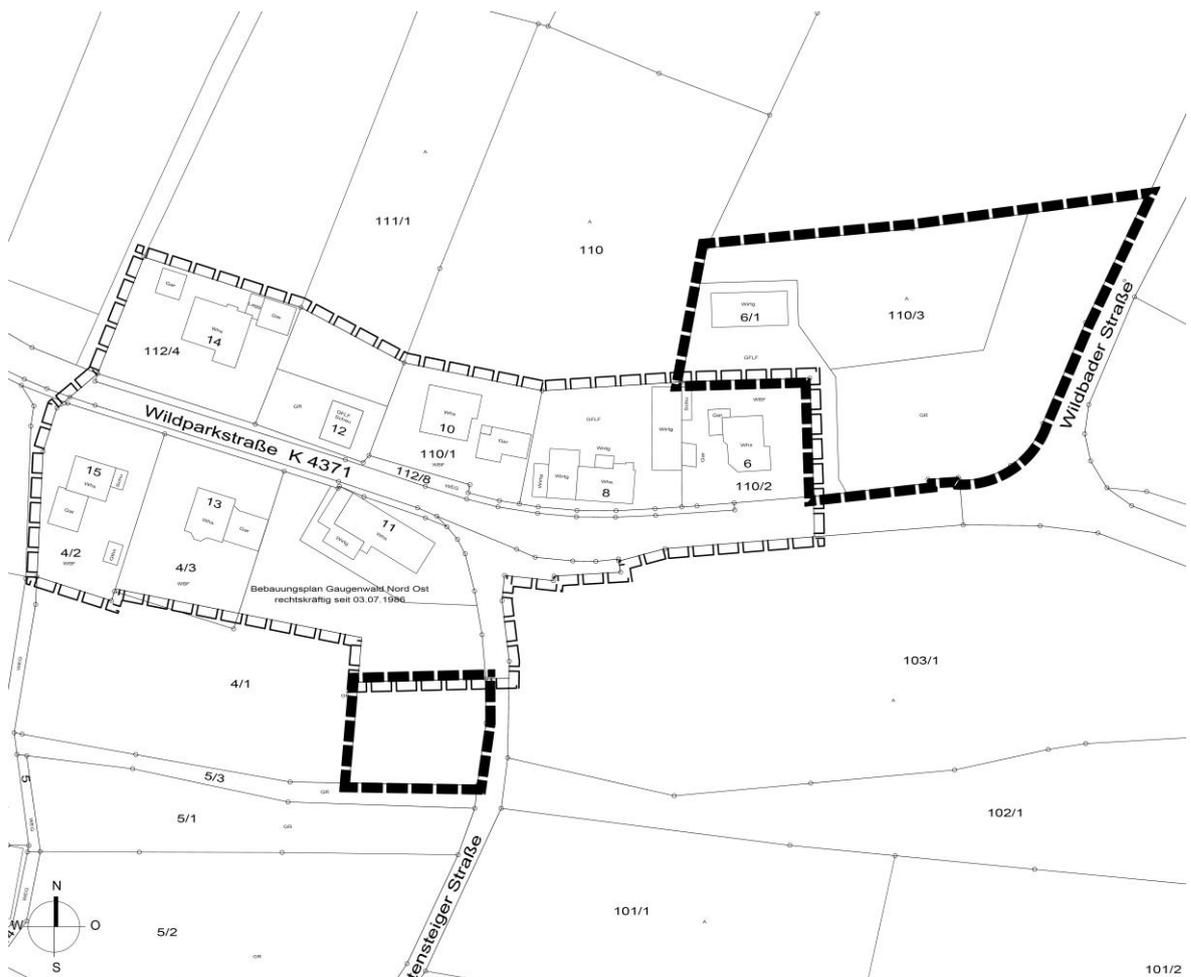
### 6.1 Räumliche Geltungsbereiche der Bebauungsplanerweiterung

Das südliche Plangebiet hat eine Größe von 780 m<sup>2</sup> und befindet sich südlich der Wildparkstraße und westlich der Altensteiger Straße. Der Geltungsbereich befindet sich auf Flst. Nr. 4/1. Der rechtskräftige Bebauungsplan hat direkt nördlich des Geltungsbereiches eine überbaubare Fläche definiert. Aufgrund der bestehenden Bepflanzung die erhalten

bleiben soll, wird die überbaubare Fläche jetzt durch die Bebauungsplanerweiterung nach Süden geschoben.

Das nordöstliche Plangebiet hat eine Größe von 4.900 m<sup>2</sup> und befindet sich nördlich der Wildparkstraße und westlich der Wildbader Straße. Der Geltungsbereich befindet sich auf Flst. Nr. 110/3. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich auch das Wirtschaftsgebäude Wildparkstraße 6/1. Es ist beabsichtigt dieses Wirtschaftsgebäude baulich zu erweitern.

Die Plangebiete werden wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Abgrenzung Bebauungsplan Erweiterung „Gaugenwald Nord-Ost“, Abbildung ohne Maßstab

## 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Die Flächen innerhalb der Geltungsbereiche werden als Wiesenflächen landwirtschaftlich genutzt. Auf Flst. Nr. 110/3 findet intensive Holzlagerung statt. Über das Flst. Nr. 110/3 läuft eine Freileitung die 2021 abgebaut wurde. Vereinzelt befinden sich hier auch Bäume. Beide Grundstücke weisen nur eine geringfügige Topographie auf. Ca. 32,75 m östlich des Grundstückes befindet sich Wald auf den Flst. Nr. 104 und 105/1. Der nach Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderliche Mindestwaldabstand von 30 m wird damit eingehalten.

Vom Erschließungsplaner wird bei der Planung und der Dimensionierung der Entwässerungseinrichtungen auch Starkregenereignisse berücksichtigt. Dieses kann über die geplante Kanalplanung abgeleitet werden.

## 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 einigem 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.

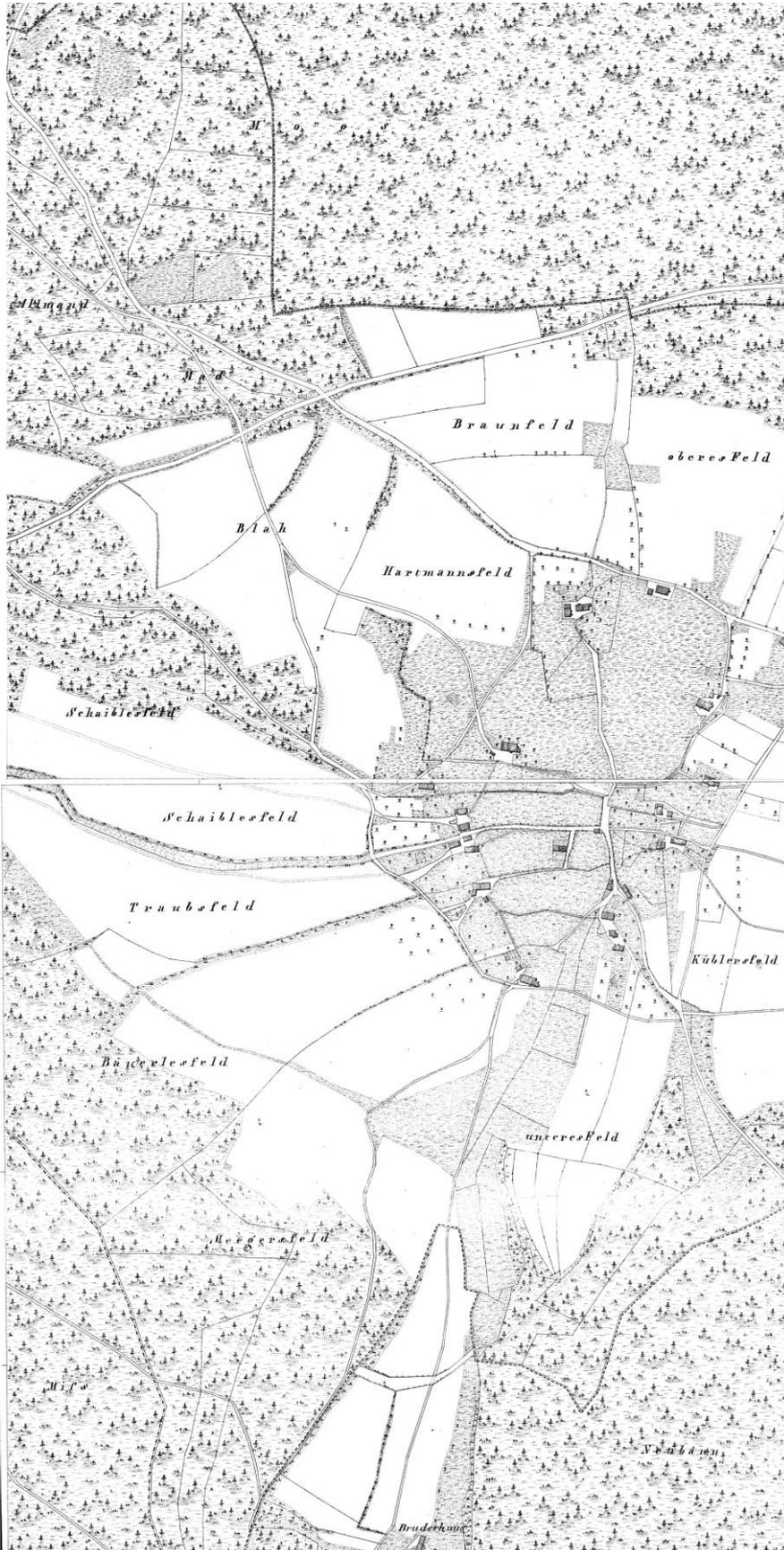
Das bewohnte Gebiet ist von Wald umgeben, der 55 % des Ortsgebietes ausmacht, und wird vom Bruderbach durchzogen, der am Bruderhaus in Berneck in eine Schlucht übergeht. Bekannt ist Gaugenwald insbesondere für die alljährliche Blüte der Sternblumen auf den Wiesen in der Umgebung. Am Rande des Waldes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











Luftbild Gaugenwald

Beide Grundstücke werden mit Einfamilienhäusern und Garagen errichtet. Die Erschließung des südlichen Grundstückes erfolgt über die Altensteiger Straße. Die Erschließung des nordöstlichen Grundstückes erfolgt über die heute bereits von der Wildparkstraße abgehende Erschließung des Gebäudes Wildparkstraße 6/1. Diese Erschließung liegt innerhalb des Erschließungsbereiches. Eine direkte Zufahrt des Grundstückes außerhalb des Erschließungsbereiches auf die klassifizierte Straße, wird im Bebauungsplan mittels Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, ausgeschlossen.

## 8. Umweltverträglichkeit

### 8.1 Umweltbericht

Ein Umweltbericht wurde erstellt und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Aus der allgemein verständlichen Zusammenfassung des Berichtes vom 21.09.2021 wird folgendes zitiert:

„Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

*Durch die Bebauung der Teilgebiete kommt es zu Lärm- oder Schadstoffimmissionen. Da diese temporärer Natur sind, geht von Ihnen keine erhebliche Beeinträchtigung aus. Teilfläche 2 grenzt direkt die K 4370 an. Teilfläche 1 liegt ca. 37 m südlich der K 4370. Aufgrund des Verkehrs ist für die Teilfläche 2 eine deutliche und für die Teilfläche 1 eine lokale Überschreitung der Lärmrichtlinien zu erwarten.*

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

*Durch die Bebauung der Teilflächen kommt es zu einem Verlust von Fettwiesen, Ruderalvegetation und Holzlagerplätzen. Die zwei älteren Einzelbäume auf der Teilfläche 2 bleiben erhalten. Tötungen und Verletzung von Vögeln werden durch eine Zeitbeschränkung von Sanierungsarbeiten und Gehölzrodungen vermieden. Die erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Biotoptypen werden durch die Pflanzung von Streuobstbäumen ausgeglichen.*

#### Boden

*Durch die geplante Bebauung der Teilflächen kommt es zu einer Versiegelung von Böden und zu einer Beeinträchtigung von bedeutenden Bodenfunktionen. Diese können durch Maßnahmen zum Schutz und zur Wiederherstellung von Böden gemindert werden.*

#### Wasser

*Die Beeinträchtigungen durch die Versiegelung von Böden werden durch eine Versickerung des Niederschlagswassers auf der Fläche und durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen für Zufahrten und Wege gemindert. Es ist weder von einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate noch von Verunreinigungen des Grundwassers auszugehen.*

#### Klima, Luft

*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. Die geplante Bebauung der Erweiterungsgebiet schließt an die bestehende Siedlungsstruktur an. Ein Einstau von Kaltluftströmen ist aufgrund der geplanten lockeren Bebauung nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Kaltluftströmungen treten somit nicht ein.*

#### Landschaft

*Die neue Bebauung schließt an den bestehenden Siedlungsbereich an und wird dementsprechend im Kontext mit der bereits bestehenden Bebauung wahrgenommen. Es kommt daher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.*

#### 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 auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.*

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

*Die bisherigen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt.*

- Gehölzfällungen und Abriss-/Sanierungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit
- Beschränkung der Beleuchtung
- Erhalt von Bäumen
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Schonender Umgang mit Böden
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Pflanzung von Obstbäumen und extensive Nutzung der Grünlandbestände

#### Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

*Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde“*

## **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:

**Fazit:**

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

Im Jahr 2021 wurden diese speziellen tiefergehenden artenschutzrechtlichen Prüfungen durchgeführt. Aus dem Umweltbericht vom 21.09.2021 wird als Ergebnisse zu den einzelnen Tierarten folgendes zitiert:

*„Vögel*

*Im Rahmen der vier Erfassungen wurden in Gaugenwald 33 Vogelarten nachgewiesen (s. Tabelle 5). Von ihnen stehen 13 Arten auf der Roten Liste oder sind nach dem BNatSchG streng geschützt bzw. sind im Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie gelistet. Das Vorkommen nachtaktiver Arten wurden geprüft, jedoch nicht festgestellt.*

*Fledermäuse*

*Im Rahmen der Kontrolle potenzieller Quartiere konnte aktuell kein Besatz festgestellt werden. Eine künftige Nutzung der Strukturen als Sommer- und Tagesquartier kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.*

*Spanische Fahne*

*Es konnten keine Vorkommen der genannten Pflanzenarten innerhalb der Erweiterungsflächen festgestellt werden. Ein dauerhaftes Vorkommen der Spanischen Fahne kann dementsprechend ausgeschlossen werden.*

*Fazit:*

*Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen 1 (Zeitliche Begrenzung von Gehölzfällungen und Abriss-/Sanierungsarbeiten sowie Erhalt von Habitatbäumen) treten die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ein.*

*Der Ausgleich der beeinträchtigten Biotoptypen erfolgt durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen innerhalb des Geltungsbereichs der Erweiterungsflächen (Maßnahme 8).“*

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

Das Plangebiet 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 Erweiterung des Bebauungsplans ist von seiner Art als dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Das Baugebiet wurde dabei in zwei Bereiche bezogen auf die zulässige Art der Nutzung unterteilt.

Im MDW1 soll eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern entstehen. Eine Mischung mit den allgemein zulässigen Nutzungen im dörflichen Wohngebiet wie Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ermöglicht. Neben den eigentlich ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die insbesondere wegen Ihrer Größe und ihren Auswirkungen innerhalb des Gebietes nicht zulässig sein sollen, werden aufgrund der besonderen städtebaulichen und kulturhistorischen Würdigung Gaugenwalds als Waldhufendorf, auch die allgemein zulässigen Nutzungen wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Im MDW2 soll insbesondere die bauliche Erweiterung des bestehenden landwirtschaftlichen Schuppens ermöglicht werden. Die Zulässigkeit jeglicher Form von Wohnnutzung innerhalb des Bereiches hingegen ist aus den oben genannten städtebaulichen und kulturhistorischen Gründen nicht gewünscht. Es werden die Nutzungen, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als zulässig erklärt. Die sonst zulässigen Nutzungen Wohngebäude, die zu Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche und sportliche Zwecke und die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als unzulässig erklärt.

Das dörfliche Wohngebiet insgesamt (MDW1 und 2) weist damit in sich eine städtebauliche Gliederung unterschiedlicher Arten der Nutzung auf.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist als Art der Nutzung ein Dorfgebiet ausgewiesen. Dieses wurde damals festgesetzt um Neben der Wohnnutzung vor allem auch landwirtschaftlichen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Die Ausweisung eines Dorfgebietes für die jetzige Bebauungsplanerweiterung scheidet jedoch aufgrund der geplanten Nutzungen aus. Die aktuelle Rechtsprechung verlangt bei der Ausweisung von Dorfgebieten dann auch eine Durchmischung. Diese wäre hier nicht gegeben.

### 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 sich die Erweiterung des Bebauungsplanes an den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

### 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 Streuobstpflanzungen 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 dörflichen Wohngebietes 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

Neuweiler, den

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

Martin Buchwald  
Bürgermeister