

## Öffentliche Bekanntmachung

### **Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Nördlich der Waldstraße" in Oberreichenbach, Gemarkung Würzbach**

Der Gemeinderat der Gemeinde Oberreichenbach hat am 20. Juli 2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan "Nördlich der Waldstraße" in Oberreichenbach, Gemarkung Würzbach gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (künftig BauGB) aufzustellen. Für den Planbereich ist der Vorentwurf vom 17.07.2018 maßgebend. Er ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:

#### **Ziele und Zwecke der Planung**

##### **1 Geltendes Baurecht / Planerfordernis**

Ein wesentliches Planungsziel der Gemeinde Oberreichenbach besteht in der Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion. Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Areal „Nördlich der Waldstraße“. Das städtebauliche Konzept sieht eine Gesamtfläche von 3,3 ha vor, wobei die tatsächliche Erschließung grundsätzlich auch in 2 Bauabschnitten erfolgen könnte. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

##### **2 Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13 b BauGB**

Der Geltungsbereich wurde auf Grundlage der bisherigen städtebaulichen Planung definiert. Da Außenbereichsflächen enthalten sind, wird die Aufstellung des Verfahrens für den Gesamtbereich auf Grundlage des neu eingeführten § 13 b BauGB (Verfahren im Anschluss an bebaute Ortsteile) erforderlich.

Im Verfahren gem. § 13 b BauGB können Außenbereichsflächen, die an bebaute Ortsteile angrenzen, für Wohnnutzungen entwickelt werden. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Das Verfahren richtet sich nach § 13 a BauGB. Gemäß § 13 b Satz 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne UVP-Vorprüfung nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 10.000 qm festgesetzt wird. Abweichungen vom Flächennutzungsplan (FNP) sind lediglich zu berichtigen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Verfahren nach §§ 13 b i. V. m. 13 a BauGB liegen vor:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme für Wohnnutzungen angrenzend an die bestehende Bebauung.
- Die überbaubaren Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 10.000 qm.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Absatz 6 Nr. 7 b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Es liegen keine Hinweise auf vorhandene geschützte Tierarten vor.

### **3 Abgrenzung des Plangebiets**

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Lageplan vom 17.07.2018 zu entnehmen und umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha (überbaubare Grundfläche = 0,94 ha insgesamt). Innerhalb des Plangebietes befinden sich Teile der Flurstücke 227/1 und 227/16 sowie vollständig das Flurstück 227/40. Die im Süden angrenzende Bebauung wird von 1½ bis 2-geschossigen Wohnhäusern mit geneigten Dächern geprägt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Norden und Westen: Flurstücke 227/1 und 227/16

Im Osten: Flurstück 227/66

Im Süden: Gebäude Waldstraße 1 – 23 (ungerade) sowie die Wald- und Hardtstraße

Im Westen: Flurstück 227/1

### **4 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Calw-Oberreichenbach entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen.

### **5 Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke im Plangebiet gehören der Gemeinde Oberreichenbach. Es handelt sich überwiegend um Waldflächen.

### **6 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung wird über die bestehende Waldstraße sowie eine Verbindung an den im Osten angrenzenden Weg erfolgen. Neue Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ergänzen das Erschließungssystem.

### **7 Artenschutz**

Für das Thema Artenschutz wurde im letzten Jahr ein Fachbüro, die Werkgruppe Grün beauftragt. Die erstellte Potentialabschätzung kommt zum Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen bei geschützten Arten zu erwarten sind.

Zusammenfassung zu den betroffenen Artengruppen und artenschutzrechtliche Beurteilung:

Artengruppe Vögel

In der Artengruppe Vögel sind aufgrund der vorhandenen Lebensraumausstattung nur eine Betroffenheit häufiger und weit verbreiteter

Waldarten zu erwarten. Die Verluste für häufige und weit verbreitete Arten sind aufgrund des direkt angrenzenden vergleichbaren Waldlebensraums ohne Populationsrelevanz. Zur Vermeidung des Tötungsverbots ist die Rodung außerhalb der Brutzeit von Vogelarten durchzuführen. Im Sinne der Worst-Case-Annahme sollten im angrenzenden Waldbereich 4 Meisenkästen installiert werden.

#### Artengruppe Fledermäuse

Wälder und Waldränder sind prinzipiell als Jagdlebensraum für Fledermäuse geeignet. Aufgrund mangelnder Höhlen und sonstiger Quartiersstrukturen sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im Plangebiet zu erwarten. Einzelne Tagesquartiere im Sommer können im Baumbestand allerdings nicht ausgeschlossen werden. Als Ersatzmaßnahmen sind im Sinne einer Worst-Case-Annahme 4 Fledermauskästen im angrenzenden, neu entstehenden Waldrandbereich anzubringen.

#### Haselmaus

Für die Haselmaus ist aufgrund mangelnder Nahrungspflanzen und dichter Baumkronenschicht kaum Lebensraumeignung vorhanden. Lediglich am Südrand, im Bereich des derzeit als Gärten genutzten Waldrandes, sind einige Haselsträucher und weitere Laubsträucher vorhanden. Obwohl ein Vorkommen der Haselmaus als unwahrscheinlich eingeschätzt wurde, wurde zusätzlich zur Überprüfung eine Kartierung mit sogenannten „Nest-Tubes“ durchgeführt.

Diese Untersuchungen haben bisher die ersten Annahmen bestätigt.

#### Weitere Artengruppen

Für Amphibien und Reptilien ist keine Lebensraumeignung vorhanden. Streng geschützte Arten können ausgeschlossen werden. Für weitere Artengruppen ist keine Betroffenheit absehbar.

## **8 Waldflächen / Landschaftsschutzgebiet / Waldbiotop**

In der vorliegenden Planung werden Waldflächen und zum Teil Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Großes und Kleines Enztal mit Seitentälern“ beansprucht. Außerdem befindet sich das Biotop „Hartbrunnen N Würzbach“ in unmittelbarer Nähe, nördlich des Plangebietes. Siehe Anlage 02.

Die Gemarkung Würzbach weist einen Waldanteil von deutlich über 70 % auf. Im Regionalplan sind die Landwirtschaftsflächen des gesamten Gemeindegebietes verbindlich als Mindestfluren, d.h. als Vorbehaltsgebiete, ausgewiesen, deren Bewirtschaftung und Pflege aus Gründen der Erholung, des Biotopschutzes und des Klimas sicher zu stellen ist und der Schwerpunkt somit in der Offenhaltung der Kulturlandschaft liegt. Des Weiteren sind im Nordschwarzwald mit seinem hohen Waldanteil aus o.g. Gründen Waldstandorte alternativ zur offenen Flur in die Bauflächen-Standortsuche einzubeziehen; dies gilt insbesondere für Gemeinden mit einem Waldanteil von über 65 %, was für Oberreichenbach, hier speziell Würzbach zutrifft. Die bestehende Freiraumnutzung mit erholungswirksamen Landschaftsbildern und wertvollen Agrarbiotopen prägt die Kulturlandschaft des Nordschwarzwaldes

und dient sowohl dem Boden-, Wasser- und Naturschutz und dem Tourismus als auch der Wohnumfeld- und Naherholung. Für den Erhalt und die Entwicklung dieser charakteristischen Siedlungs- und Freiraumstrukturen ist eine Flächeninanspruchnahme von Offenland, d.h. eine Unterschreitung der Mindestflur, zu vermeiden und der Inanspruchnahme von Wald für die Bauflächenentwicklung der Vorzug zu geben.

Das geplante Baugebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlich festgesetzten Landschaftsschutzgebietes (LSG) Nr. 2.35.027 „Großes und kleines Enztal mit Seitentälern“ (24.05.1978). Das Landschaftsschutzgebiet umfasst insgesamt 14.200 ha. Das geplante Baugebiet liegt im äußeren Osten des Landschaftsschutzgebietes und umfasst insgesamt ca. 3,3 ha, wobei die Schutzgebietsgrenze sehr nah entlang der bestehenden Bebauung geführt ist. In den 70er Jahren wurden die LSG-Grenzen großzügig festgelegt. Im Zuge der Siedlungserweiterung (Erschließung der Waldstraße) ist die Bebauung an die LSG-Grenze herangerückt. Ein (Teil-)Flurstück (Nr. 227/1) wurde bereits per Verordnung vom 04.12.1992 aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen und als zwei Baugrundstücke (Flurstücke Nr. 227/59 und 227/58 (teilweise)) entwickelt.

Schutzzweck der LSG-Verordnung ist aus landschaftsökologischer Sicht die Erhaltung der im wesentlichen unbebauten Landschaft, aus landschaftsästhetischer Sicht wird u.a. sowohl „die Erhaltung der Waldränder als naturnahe Abgrenzungen der Freiräume“ als auch „die Erhaltung aller Wiesen als wertvolle Grün- und Naherholungsflächen“ genannt.

Mit dem geplanten Baugebiet erfolgt eine bedarfsorientierte Siedlungserweiterung, vorzugsweise in den Wald, der bestehende Waldrand wird nach Norden verlegt und naturnah und gestuft hergestellt bzw. entwickelt. Eine wesentliche Beeinträchtigung oder Änderung des Gebietscharakters oder des besonderen Schutzzwecks erfolgt nach überschlüssiger, landschaftsplanerischer Einschätzung sowie unter Berücksichtigung des Wald-Offenland-Verhältnisses nicht.

Von dem geplanten Baugebiet wird möglicherweise das nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz / § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg i.V.m. § 30a Landeswaldgesetz Baden-Württemberg geschützte Waldbiotop Nr.

272172354067 „Hartbrunnen N Würzbach“ berührt. Es handelt sich hierbei um eine Sickerquelle in einem Tannen-Kiefern-Altholz mit farnreicher Vegetation. Von den erfassten Arten ist keine in die Kategorie „gefährdet“ der Roten Liste der Farn- und Samenpflanzen Baden-Württembergs eingestuft.

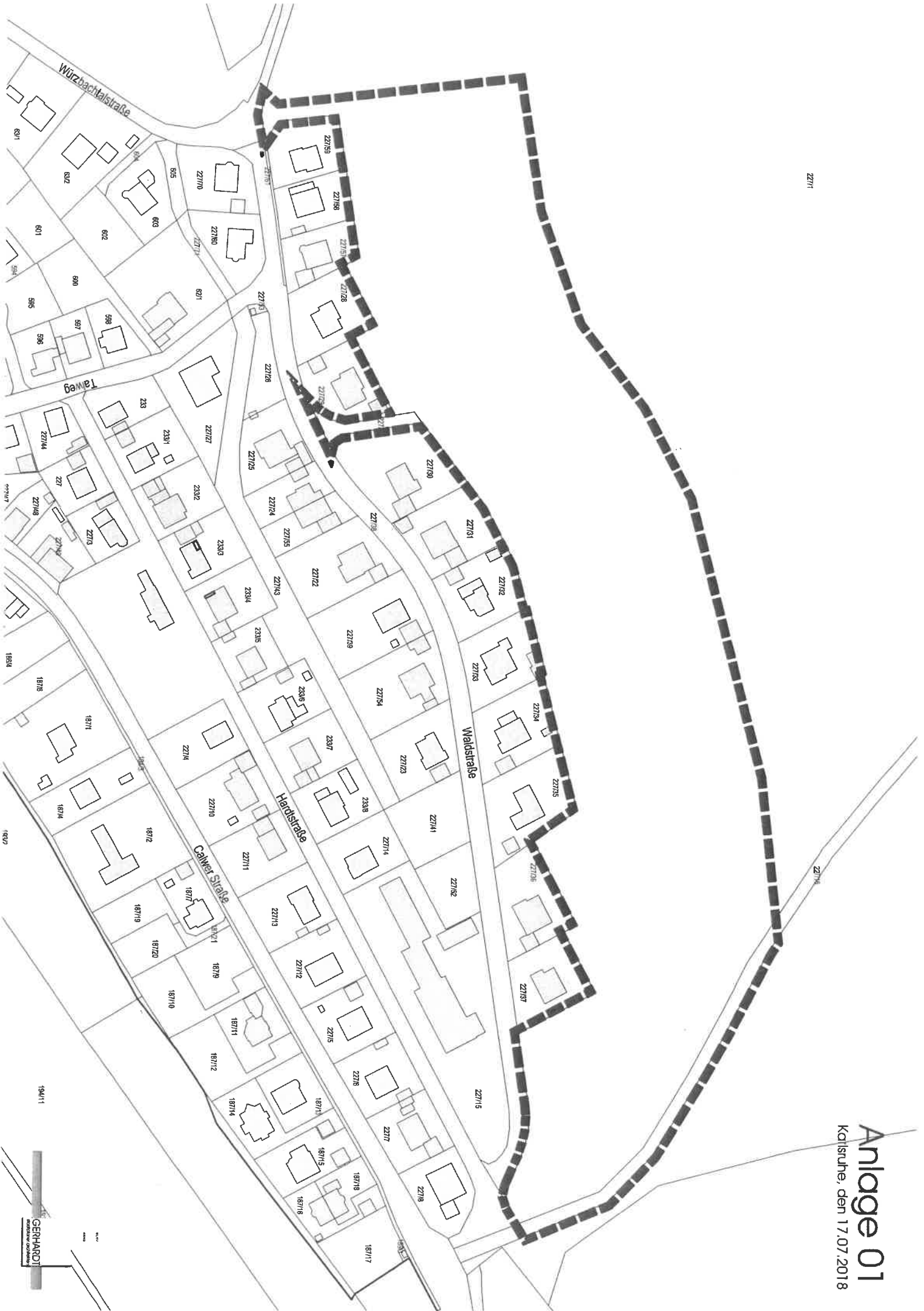
Sofern erhebliche Beeinträchtigungen oder der Verlust (ganz oder teilweise) des Biotops nicht vermeidbar sind, sind diese durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Oberreichenbach, 31.07.2018  
gez. Karlheinz Kistner, Bürgermeister

227/1

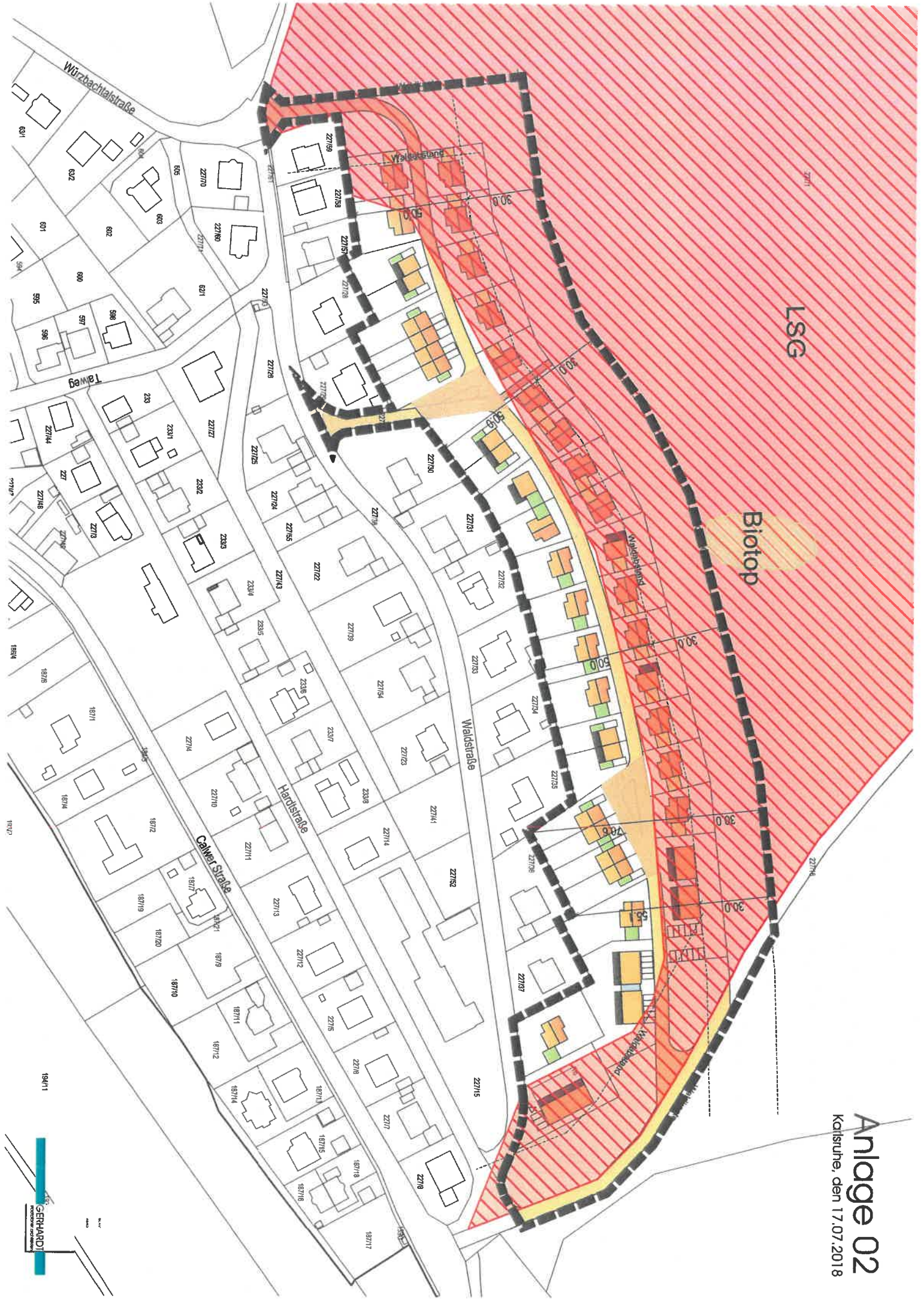
# Anlage 01

Kaisruhe, den 17.07.2018



194/11

GERHARDT  
GEOGRAPHISCHES INSTITUT



# Anlage 02

Karlsruhe, den 17.07.2018

194/11  
**GERHARDT**  
Architekten  
Königsplatz 1  
70372 Stuttgart