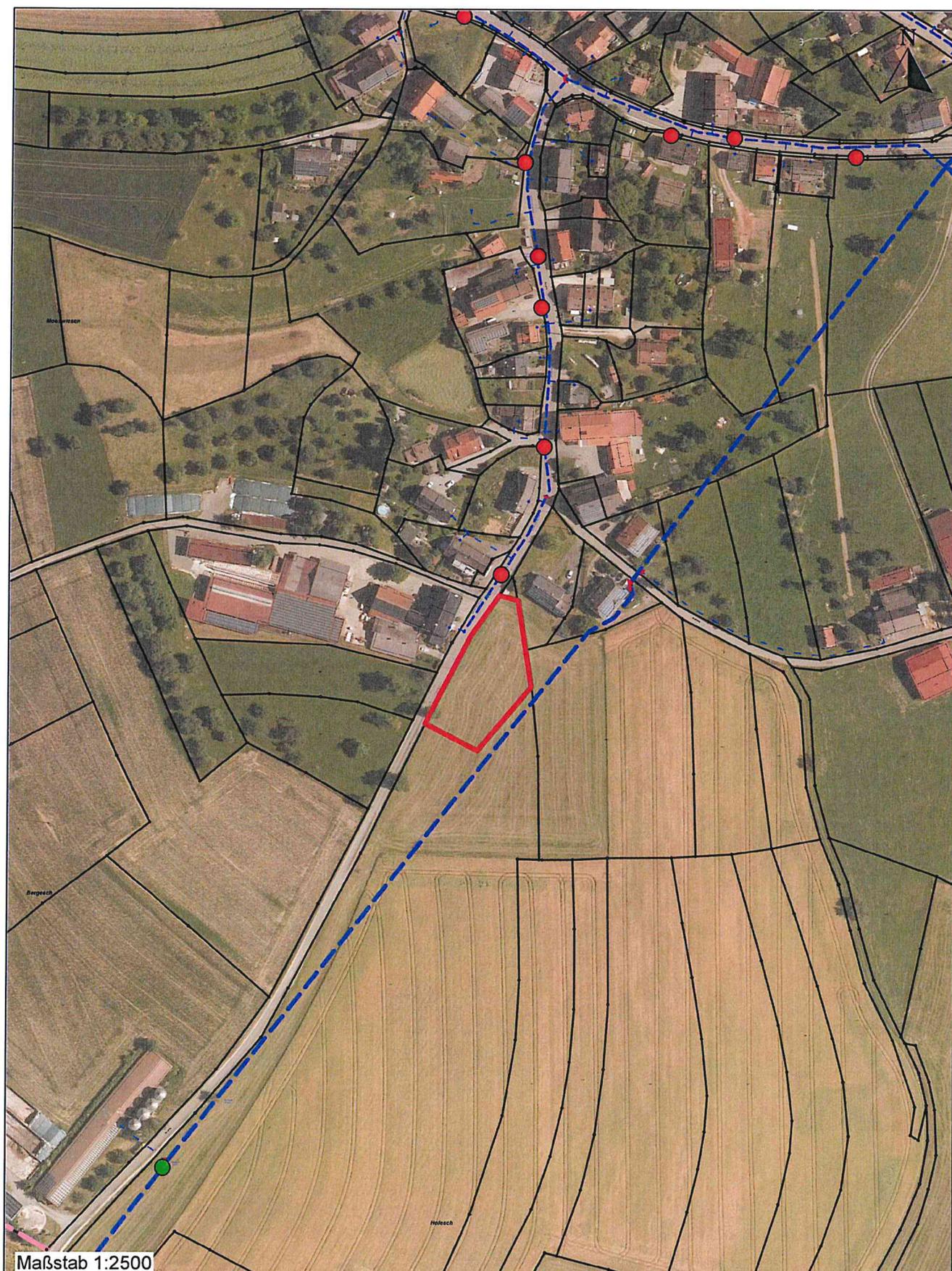




Einbeziehungssatzung „Berghag Süd“

- Übersichtslageplan vom 28.09.2023 im Maßstab 1:2.500
- Lageplan vom 28.09.2023 im Maßstab 1:500
- Einbeziehungssatzung
- Örtliche Bauvorschriftensatzung zum Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
- Begründung

Übersichtslageplan Berghag Süd

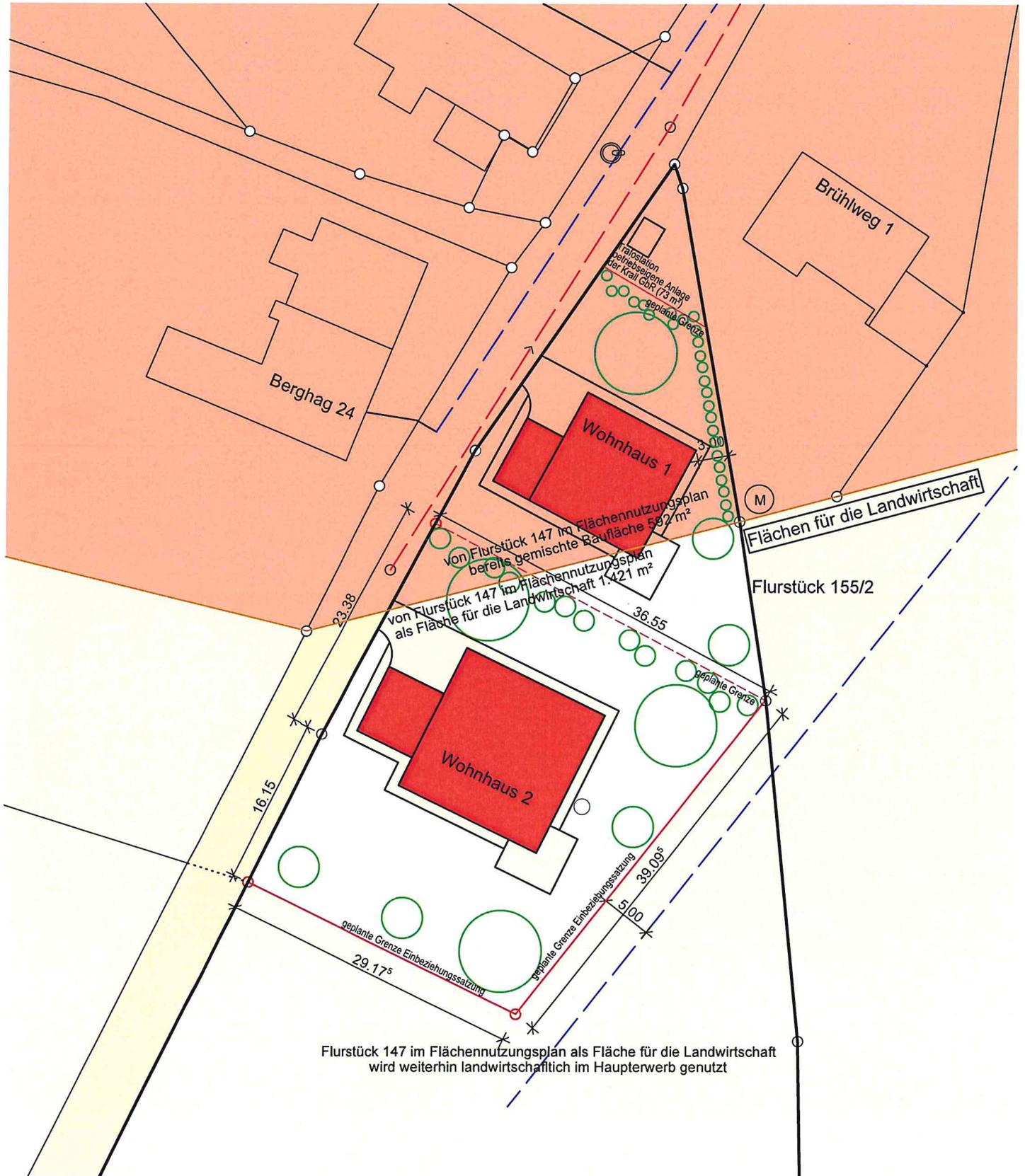
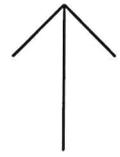


Maßstab 1:2500

Kein amtlicher Auszug, Vervielfältigung nicht gestattet
Kartengrundlage: Geobasisdaten, Copyright LGL BW (www.lgl-bw.de)
AZ: 2651.9-3/991, Datenstand: 06.03.2023

Erstellt am 28.09.2023
Herr Wenzler
07578-9216-14
michael.wenzler@gemeinde-wald.eu

ÜBERSICHT



Satzung zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hippetsweiler (Einbeziehungssatzung "Berghag Süd")

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) i.v.m. § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Wald am folgende Satzung beschlossen:

§1 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Hippetsweiler wird durch folgendes Außenbereichsgrundstück ergänzt: **Teilfläche von Flst. Nr. 147, Gemarkung Hippetsweiler.**

§2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ergibt sich aus dem Lageplan vom 28.09.2023.

§3 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung „Berghag Süd“ besteht aus dem Lageplan vom 28.09.2023. Die Begründung wird der Satzung beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§4 Bauliche Nutzung

(1) Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt und müssen sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

(2) Die Höhenlage der baulichen Anlagen bestimmt sich nach der Erdgeschossfußbodenhöhe, gemessen ü.N.N. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren festgelegt und ist so anzusetzen, dass möglichst wenig überschüssiger Erdaushub anfällt.

§5 Empfehlungen für den Bodenschutz

1. Der Mutterboden ist getrennt vom übrigen Aushub abzutragen und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen
2. Um die biologische Aktivität des Mutterbodens zu erhalten, ist dieser in max. 2 m hohen Mieten bis zur Wiederandeckung zwischenzulagern. Zur Vermeidung schädlicher Umsetzungen sollen vorab die oberirdischen Pflanzenteile abgeräumt werden. Die Mieten sind durch geeignete Profilierung vor Vernässung zu schützen.
3. Zur Verminderung von Erdbewegungen und Erdaushub ist auf einen möglichst vollständigen Massenausgleich im Bereich der Baumaßnahme zu achten. Überschüssiger Erdaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen.
4. Die Erdarbeiten sollten zur Vermeidung von Bodenverdichtungen nur bei trockener Witterung und bei gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Nicht überbaute Flächen sollten dabei möglichst wenig befahren werden.
5. Evtl. kontaminierter und verunreinigter Erdaushub und Mutterboden dürfen auf keinen Fall unbehandelt wiederverwendet werden. Belastete Böden sind dem Landratsamt Sigmaringen zu melden. Böden, die bis zur Bebauung landwirtschaftlich genutzt wurden, können in der Regel als unbelastet angesehen werden.
6. Bodenversiegelungen durch die Zufahrts-, Gartenwege und Stellplätze sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Wasserdichte Beläge sind möglichst zu vermeiden.
7. Bauabfälle, Bauschutt, Reste von Bauchemikalien, leere Behälter, Folien, Abfälle usw. dürfen nicht vergraben werden, sondern sind einer geordneten Abfallentsorgung zuzuführen.

§6 Pflanzgebote

Die als Ausgleich vorgesehene Bepflanzung ist mit einheimischen Obstbäumen (9 Stück) und Sträuchern vorzunehmen. Die Obstbäume sind sachgemäß zu pflegen. Für die Heckenpflanzung sind gebietsheimische Sträucher zu verwenden, welche dem Vorkommensgebiet „Alpenvorland“ entsprechen. Die zwei bestehenden Bäume entlang der Straße Berghag sind zu erhalten. Einfriedungen sind im Hinblick auf Kleinsäuger durchlässig zu gestalten und müssen mindestens 10 cm über dem Grund enden. Die Bepflanzung ist spätestens nach dem Bezug eines neu erstellten Wohngebäudes vorzunehmen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind zeitnah und gleichwertig zu ersetzen.

§ 7 Landwirtschaftliche Nutzung

Westlich von der Einbeziehungsfläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung. Mit entsprechenden Geruchsimmissionen muss gerechnet werden.

§8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den Pflanzgeboten nach § 6 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft

Hinweis:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg gelten die Einbeziehungssatzung und die örtliche Bauvorschriftensatzung, sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder auf Grund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen sind, ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Einbeziehungssatzung bzw. der örtlichen Bauvorschriftensatzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ausgefertigt: Wald,

G r ü n e r, Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Wald

über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich

der Einbeziehungssatzung „Berghag Süd“

Aufgrund von § 74 LBO in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Wald am folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Berghag Süd“ beschlossen:

§1

Dachgestaltung

Zugelassen werden geneigte Dächer.

§2

Dach- und Oberflächenwasser

Das Dach- und Oberflächenwasser darf nicht der Kanalisation zugeführt werden. Dieses ist durch geeignete Maßnahmen auf der Einbeziehungsfläche zu versickern oder einem öffentlichen Gewässer zuzuführen.

§3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

§4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Nach § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg gelten die Einbeziehungssatzung und die örtliche Bauvorschriftensatzung, sofern sie unter der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung oder auf Grund der Gemeindeordnung ergangenen Bestimmungen zustande gekommen sind, ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Einziehungssatzung bzw. der örtlichen Bauvorschriftensatzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ausgefertigt: Wald,

G r ü n e r, Bürgermeister

Einbeziehungssatzung

Hippetsweiler Berghag Süd

Begründung

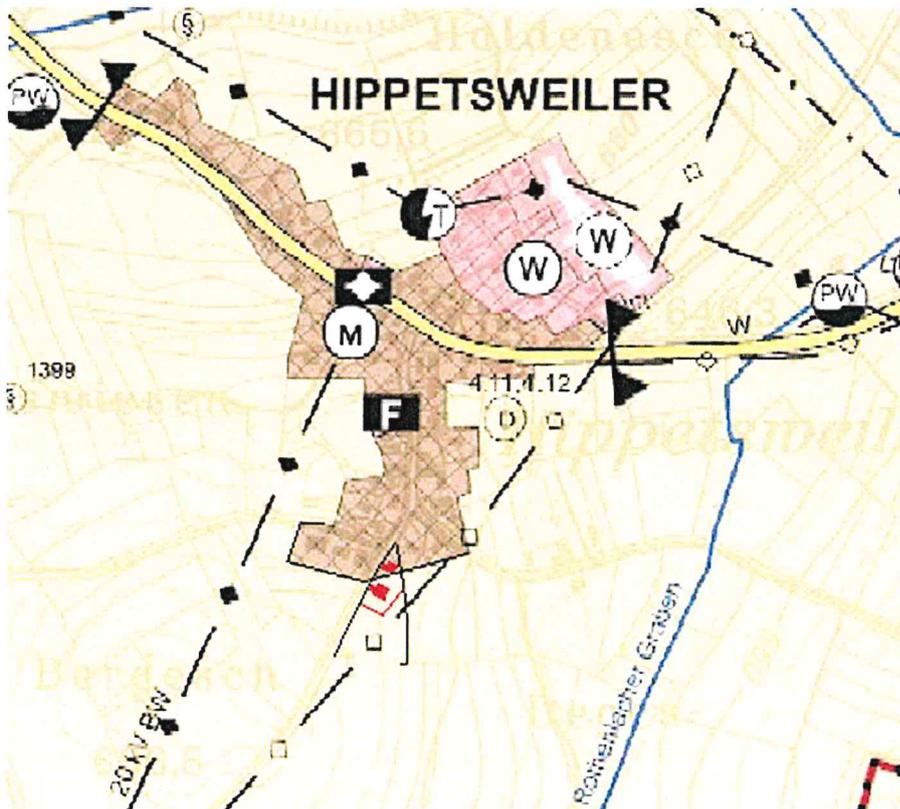
1). Lage und Umfeld

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung für das Flurstück 147 liegt am südwestlichen Rand der bestehenden Bebauung von Hippetsweiler, gegenüber des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebs Krall GbR Berghag 24 und grenzt an die Wohnbebauung Brühlweg 1, sowie an die landwirtschaftlichen Fläche auf Flurstück 155/2, wovon ein Teil im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist.

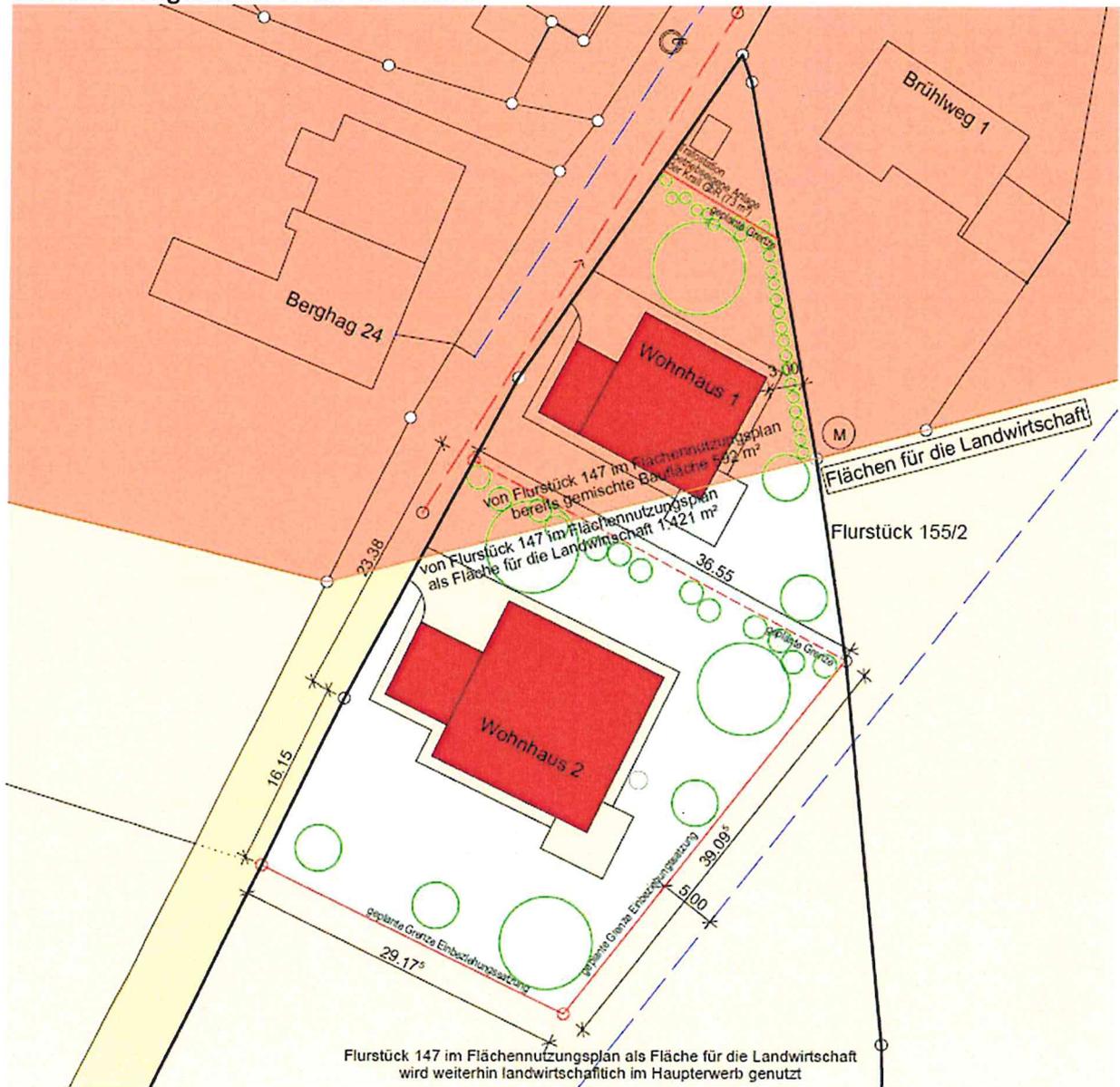
Die Fläche des Flurstück 147 wird derzeit vom Grundstückseigentümer landwirtschaftlich im Haupterwerb genutzt.

Hippetsweiler liegt etwa fünf Kilometer nordwestlich von Pfullendorf am oberen Kehlbach. Hippetsweiler ist ein Ortsteil der Gemeinde Wald. Der Ort hat ca. 181 Einwohner.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



Einbeziehungsfläche in der Übersicht



2). Anlass und Erfordernis für die Aufstellung der Einbeziehungsatzung

Die Eigentümer Josef und Renate Krall des Flurstücks 147 der Gemarkung Hippetsweiler möchten auf einem Teil des bisher als Grünland genutzten Grundstücks zwei Wohngebäude mit Garagen errichten. Der Wohnraum soll für die Familien der nachfolgenden Generation (Sohn Andreas und Tochter Corinna) geschaffen werden. Die Geschwister werden gemeinsam den Betrieb übernehmen (Landwirtschaft und Biogasanlage). Übernimmt ein Nachkomme die Hofstelle Berghag 24, die momentan von den Eheleuten Josef und Renate Krall bewohnt wird, wird ein Wohnhaus barrierefrei als Altenteil geplant. Durch eine Einbeziehungsatzung sollen die städtebaulichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Wohnbebauung geschaffen werden.

3). Bauliche Nutzung

Die beabsichtigte Wohnbebauung hat sich, was das Maß der baulichen Nutzung angeht, an der Umgebungsbebauung auszurichten. Auf eine Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wird verzichtet. Aufgrund des bestehenden dörflichen Charakters und der landwirtschaftlichen Prägung wird die Einbeziehungsfläche ebenfalls zum Dorfgebiet (Mischgebiet) deklariert.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Wald und Illmensee ist das Grundstück bereits teilweise als Mischgebiet dargestellt. Aufgrund der noch vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung wird eine weitergehende Wohnbebauung derzeit nicht angestrebt.

4). Erschließung

Die verkehrstechnische-/ wegemäßige Erschließung der Einbeziehungsfläche erfolgt über die bestehende Straße „Berghag, Flst-Nr. 1/9.

Die Versorgung des geplanten Wohngebäudes mit Trinkwasser kann über die in der Straße „Berghag“ verlegte Wasserleitung sichergestellt werden.

Ebenso kann die geplante Wohnbebauung über die in der Straße „Berghag“ bestehende Leitung DN300 an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Die Erschließung mit Strom, Telefon wird vermutlich über den Anschluss Berghag 24 angeschlossen.

Somit ist die Erschließung gesichert.

5). Umweltauswirkungen

Durch die beabsichtigte Bebauung der Einbeziehungsfläche des Wohnhausneubaus werden Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berührt. Dieser Eingriff ist zu erfassen, zu bewerten und, soweit es sich nicht vermeiden lässt, durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Die Einbeziehungsfläche wird als Grünland bewirtschaftet.

6). Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und Ermittlung des Ausgleichbedarfs

Flurstück 147	Grünland und Trafostation (73 m ²) (betriebseigene Anl. der Krall GbR)
Von Flurstück 147 im Flächennutzungsplan bereits „gemischte Baufläche“ Momentan Nutzung als Intensivgrünland (1)	592 m ²
Einbeziehungsfläche von Flurstück 147 im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ Momentane Nutzung als Intensivgrünland (2)	1.421 m ²

Schutzgut Boden

Durch die beabsichtigte Bebauung wird die Bodenfunktion dauerhaft beeinträchtigt. Für die Bebauung der Einbeziehungsfläche kann als Maß der baulichen Nutzung die in den Baugebieten der Gemeinde vorherrschende Bebauung mit einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,4 herangezogen werden.

Schutzgut Wasser

Die Einbeziehungsfläche befindet sich nicht in der Nähe eines öffentlichen Gewässers. Quellaustritte sind auf der Fläche nicht vorhanden. Grundwasser wird im Zuge der Bebauung auch nicht aufgeschlossen. Das gering verschmutzte Dach- und Oberflächenwasser ist über eine Sickermulde auf der Einbeziehungsfläche zu versickern.

Schutzgut Klima / Luft

Negative Auswirkungen auf die Luftzirkulation und das Klima sind durch die beabsichtigte Überbauung der Einbeziehungsfläche nicht zu befürchten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Durch eine ortstypische Gestaltung des Wohngebäudes wird sich die geplante Bebauung in das Ortsbild einfügen. Mit der Pflanzung von heimischen Obstbäumen und Büschen auf der südlichen und östlichen Seite zur angrenzenden freien, landwirtschaftlich genutzten Fläche (Grünland) kann eine lebendige Einfriedung erfolgen.

Ebenso an der Grenze zur bestehenden Bebauung.

7). Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs

Schutzgut Boden

Bestand

Bei dem vorherrschenden Boden handelt es sich um sandigen Lehm (Diluvialböden) der Zustandsstufe 3 und der Ackerzahl 059.

Nutzung	Fläche	Nat. Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer	Wertstufe	Ökopunkte	Ökopunkte gesamt
Intensivwiese (1)	592 m ²	2	2	2	2	8	4.736
Intensivwiese (1)	1.421 m ²	0	0	0	2	8	11.368
Summe:	2.013 m ²						16.104

Planung

Nutzung	Fläche	Nat. Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer	Wertstufe	Ökopunkte	Ökopunkte gesamt
Zufahrt, Zugang Versiegelt (1+2)	90 m ²	0	0	0	0	0	0
Überbaute Fläche (1+2)	605 m ²	0	0	0	0	0	0
Hausgarten mit Bäumen und Hecke	1.318 m ²	2	3	3	2,67	10,66	14.050
Summe:	984 m ²						14.050

Kompensationsbedarf: $16.104 - 14.050 = 2.054$ Ökopunkte

(d. h. nicht komplett kompensiert, Ausgleich siehe Seite 9)

Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt

Bestand

Biotoptyp	Fläche/Anzahl	Biotopwert	Bilanzwert
Intensivwiese	= 2.013 m ²	6	12.078
Bäume Bestand	2	252	504
Summe:			12.582

Planung

Biotoptyp	Fläche/Anzahl	Biotopwert	Bilanzwert
Zufahrt versiegelt	90 m ²	1	90
Überbaute Fläche	605 m ²	1	605
Hausgarten	1.158 m ² (2013-90-605-100)	6	7.608
Gebüsch	100 m ²	16	1.600
Bodenauftrag Hausgarten	600 m ²	4	2.400
Obstbäume (neu)	9 Stück	252	2.268
Bestandsbäume	2 Stück	252	504
Summe:			15.075

Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen / biologische Vielfalt:

12.582–15.075 = - 2.493 Ökopunkte (d. h. übererfüllt / komplett kompensiert auf eigener Fläche (Flst.-Nr. 147))

Kompensationsbedarf gesamt (Schutzgut Boden und Pflanzen / biologische Vielfalt:

Der Ausgleich wird durch die örtlichen Gegebenheiten und Planungen und darin festgesetzten Maßnahmen komplett erreicht und sogar übererfüllt. (439 Ökopunkte Übererfüllung)

Der Eingriff, der durch das Vorhaben entsteht, wird in seiner Gesamtheit als Eingriff von geringer Eingriffsschwere beurteilt. Durch die aufgeführten Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die durchgeführt werden, lässt sich der Eingriff auf ein Maß reduzieren, welches unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung / Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Durchführung der Planung wird sich das Landschaftsbild am Plangebiet geringfügig verändern. Anstatt einer Wiese mit 2. Bäumen an der Straße werden sich zwei Wohnhäuser mit Garagen, Hausgarten und Bepflanzung und nach wie vor die 2 Bestandbäume an der Straße entstehen.

Da das Bauvorhaben allerdings durch eine wirksame Ersatzpflanzung und zusätzlicher Pflanzung von Bäumen und Büschen auf den verbleibenden Freiflächen gut eingegrünt wird, kann eine schnelle Gewöhnung an das veränderte Landschaftsbild stattfinden.

Im Planungsgebiet wird durch das Gebäude unwiederbringlich Boden versiegelt. Das Mesoklima des Landschaftsraumes wird sich nicht wesentlich verändern. Die Tier- und Pflanzenwelt wird nicht negativ beeinträchtigt. Wird die Planung nicht durchgeführt, dann wird die Wiesennutzung weitergeführt. Eine Intensivierung der Nutzung ist nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zum Monitoring

Laut § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden „die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sollen sie die im Umweltbericht angegebenen Maßnahmen zum Monitoring nutzen. Durch das Vorhaben ergeben sich nach der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Das Vorhaben liegt nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zu einem Schutzgebiet. Maßnahmen für das Monitoring sind nicht erforderlich.

Gesamtbilanz

Kompensationsbedarf	Ökopunkte
Schutzgut Boden	2.054 (fehlende Punkte)
Pflanzen/biologische Vielfalt	- 2.493 (Übererfüllung / Ausgleich)
Ausgleichsmaßnahme (Kompensation)	Komplett erfüllt bzw. übererfüllt auf eigenem Grundstück / Planfläche
Gesamt Reserve / Übererfüllung:	439

Die Ausgleichspflanzungen / Obstbäume sind in dem Bereich der Ergänzungssatzung vorgesehen.

Die Bereiche sind im beigefügten Plan markiert. Es sollen verschiedene Apfelsorten sowie Mirabellen, Pfirsich, Zwetschge, Kirsche sowie Birnen angepflanzt werden. (Streuobstpflanzung)

Als Gebüschpflanzungen sind Schwarzer Holunder, Hundsrose, Gewöhnliche Vogelbeere, Hainbuche evtl. gewöhnliches Pfaffenhütchen, und verschiedene Stauden vorgesehen und entsprechend berücksichtigt.

Der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Pflanzen/biologische Vielfalt kann auf dem eigenen Grundstück (Flst-Nr. 147) komplett ausgeglichen werden.

Aufgestellt:

Sigmaringen, 28.09.2023

