

Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3. BauGB `Berghag - West', OT Hippetsweiler

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Hinweise – Pflanzenliste – Örtliche
Bauvorschriften – Begründung – Rechtsplan



Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL

Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee

hornstein@helmuthornstein.de



Satzung

der Gemeinde Wald / Hohenzollern über die

Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3. BauGB `Berghag - West´ OT Hippetsweiler.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wald / Hohenzollern hat am für den Bereich `Berghag – West´ im Ortsteil Hippetsweiler unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgende Satzung beschlossen:

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017(BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025,
- 2.) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023,
- 3.) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 I Nr. 189,
- 4.) Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25) m.W.v. 28.06.2025
- 5.) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2025 (GBl. S. 71) m.W.v. 01.09.2025.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil der Einbeziehungssatzung.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Die Einbeziehungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem zeichnerischen Teil M 1:500 vom
2. dem textlichen Teil der Satzung vom

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung der Einbeziehungssatzung vom

§ 3

Einbeziehungsflächen

Innerhalb der in § 1 in dieser Satzung festgelegten Grenzen wird gem. § 34 (4) Nr. 3. festgesetzt, dass Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

§ 4

Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden gem. § 34 (5) in Verbindung mit § 9 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

4.1 Bauliche Nutzung

Bauvorhaben werden nach § 34 (1) beurteilt und müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen.

4.2 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Durch Eintrag im Bebauungsplan sind Standorte für Bäume gem. Pflanzenliste festgesetzt. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5,00 m abgewichen werden.

§ 5

Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Wald,

.....
Grüner, Bürgermeister

Hinweise

1. Höhenaufnahmen

Vor Beginn der Objektplanung sind die tatsächlichen Geländeverhältnisse von einem vereidigten Vermesser aufzunehmen, zu prüfen und mit der Erschließungsplanung abzustimmen.

Jedem Baugesuch sind Höhenschnitte an den jeweiligen Baugrenzen mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an die Erschließungsstraße beizufügen.

2. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3. Wasserwirtschaft

3.1 Grundwasser

Sollte Grundwasser angetroffen werden, ist sofort der Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu benachrichtigen. Einer dauerhaften Grundwasserabsenkung wird nicht zugestimmt

3.2 Niederschlagswasser

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW „für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“, das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums.

3.3 Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV- vom 18.04.2017 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

4. Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG und §§ 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten. Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde zu informieren und mit diesen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen / Altlasten zu treffen. Als Nachweis kann eine Bestätigung der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde über die ordnungsgemäße Sanierung der Bodenbelastung / Altlast gefordert werden.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen/Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen, FB Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" ist zu beachten.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist zudem das Merkblatt des Landkreises Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Sollte bei den Bauvorhaben anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen / Erdaufschüttungen im Außenbereich“ zu beachten.

Zum eventuell geplanten Bau von Erdwärmesonden (vgl. Ziffer F.6 des Textteiles) wird auf den Leitfaden des UM (2005) sowie die Leitlinien (LQS EWS) des MUKE vom 07.10.2011 verwiesen.

5. Wärmepumpen

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar

<https://www.lai-immissionsschutz.de/Aktuelles.html?newsID=973>.

6. Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

7. Klima

Der Nutzung alternativer Energien ist Vorrang einzuräumen.

8. Fäll- und Rodearbeiten

Erforderliche Fäll- und Rodearbeiten dürfen nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. BNatSchG, d. h. nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1 März, ausgeführt werden.

Pflanzenliste

1. Laubbäume

Festgesetzte Pflanzgebote im zeichnerischen Teil der Satzung:

Obst-Hochstämme in regionaltypischen Arten und Sorten

Zusätzlich:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

2. Sträucher für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen innerhalb der Baugrundstücke

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus silvestris	Holz-Apfel
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Wildrosen, z.B.	
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose

3. Geschnittene Hecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster

4. Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis montana	Bergrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus quinquef.	Wilder Wein
Parthenocissus tric.	Wilder Wein, Selbstklimmer

Darüber hinaus wird auf den Bienenweidekatalog des Landes Baden-Württemberg verwiesen:

www.bienenweidekatalog-bw.de

Er enthält eine Vielzahl an Gehölzen und Stauden, die auch für Gärten geeignet sind und dazu beitragen, die ökologischen Lebensgrundlagen von Bienen und Insekten zu verbessern.

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 20 Gestaltung der Freiflächen
- 3.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
- 4.0 Verfahrensvorschriften

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1: 500 dargestellten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung `Berghag - West´, OT Hippetsweiler.

2.0 Gestaltung der Freiflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und mit heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Flächige Kies- und / oder Schotteranschlümpfungen sind unzulässig.

Die vorhandene Topographie ist grundsätzlich zu erhalten. Die Bebauung soll sich dem Gelände anpassen. Geländeänderungen sind nur im Anschluss an das Gebäude zulässig.

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster).

3.0 Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu sammeln und in auf dem Baugrundstück herzustellenden Retentions- und Versickerungsmulden zu sammeln und zu versickern.

Die erforderlichen Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf die detaillierte Flächenberechnung gem. DWA Regelwerk A-138 kann verzichtet werden, wenn die Mulden jeweils ein Retentionsvolumen von 3 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche aufweisen (Anstauhöhe max. 0,30 m).

4.0 Verfahrensvorschriften

Für Ausnahmen gelten die Bestimmungen des § 74 LBO in Verbindung mit § 56 LBO.

Ordnungswidrig im Sinn von § 75 handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Wald, den.....

.....
Grüner, Bürgermeister

Begründungen

zur Einbeziehungssatzung `Berghag – West´ , OT Hippetsweiler und

zu den örtlichen Bauvorschriften der Einbeziehungssatzung `Berghag – West´ , OT Hippetsweiler

Inhalte:

Einbeziehungssatzung `Berghag – West´ , OT Hippetsweiler

- 1.0 Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Planerfordernis + Planungsziele
- 3.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse
 - 3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
- 4.0 Bestand / Nutzung
- 5.0 Planung
 - 5.1 Ver- und Entsorgung
 - 5.2 Regenwasserbewirtschaftung
- 6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / geschützte Arten

Einbeziehungssatzung `Berghag – West´ , OT Hippetsweiler

- 1.0 Örtliche Bauvorschriften

Einbeziehungssatzung `Berghag - West´ , OT Hippetsweiler

1.0 Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet liegt zentral im Ortsteil Hippetsweiler der Gemeinde Wald / Hohenzollern, Landkreis Sigmaringen. Der ca. 0,4 ha große Geltungsbereich umfasst die Grundstücke

- Fl. St. Nr.28/1 (Teil) - Wiese / Grünland mit partiellem Baumbestand,
- Fl. St. Nr. 37/1 (Teil) - Wiese, gequert vom Mooswiesgraben,
- Fl. St. Nr. 1/9 - Vereinshaus.

Die Erschließung erfolgt über die östlich verlaufende Straße `Berghag´, nördlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Anwesen an den Geltungsbereich an.



Lageplan (ohne Maßstab)



Luftbild

2.0 Planungserfordernis + Planungsziele

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der Ortslage des Ortsteils Hippetsweiler. Aufgrund seiner zentralen Lage stellt das Areal ein Potenzial der Innenentwicklung dar. Der Geltungsbereich zieht eine gedachte Linie zwischen dem Gebäude Berghag 8 im Südosten und dem Wohnhaus Kirchesch 3 im Osten und markiert damit eine nachvollziehbare Begrenzung des künftigen Innenbereichs.

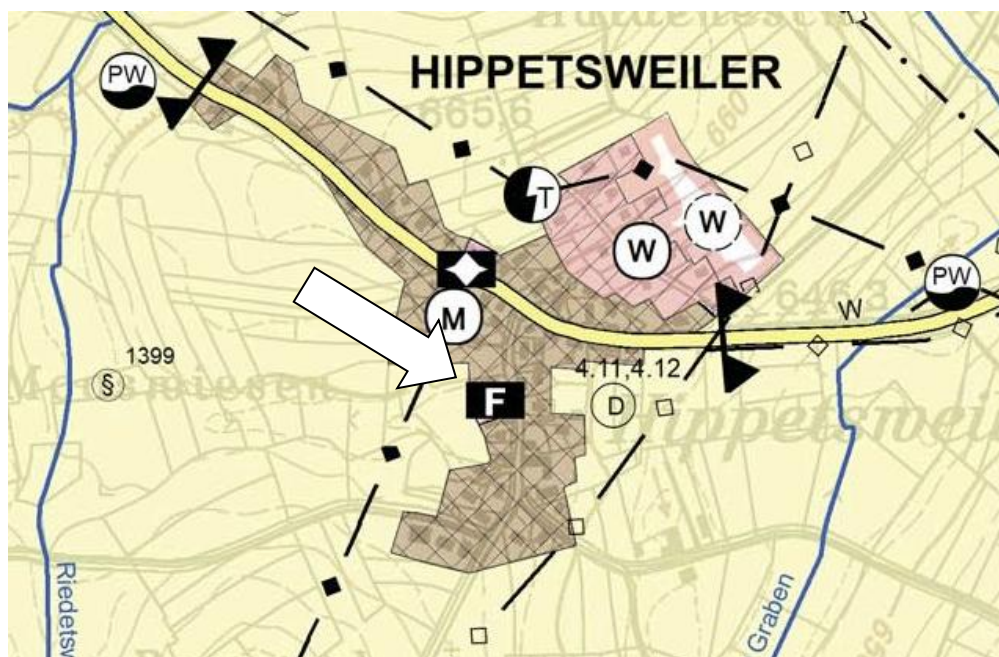
Aus städtebaulicher Sicht ist eine Bebauung an dieser Stelle unproblematisch und gebietsverträglich, weil sie sich in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügt, die durch eine kräftige, oftmals zweigeschossige Bebauung geprägt ist.

Wertvolle Biotop- bzw. Landschaftsstrukturen sind, mit Ausnahme einzelner abgängiger Obst-Hochstämme, nicht betroffen.

Aus Sicht der Gemeinde Wald / Hohenzollern trägt die vorliegende Planung zur gewünschten Eigenentwicklung von Hippetsweiler bei.

3.0 Einordnung in den Flächennutzungsplan + bestehende Rechtsverhältnisse

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee, Wald sind die unmittelbar an der Straße Berghag gelegenen Flächen als gemischte Bauflächen ausgewiesen, während der südliche Bereich des Plangebietes dem Außenbereich zuzuordnen ist. Da der FNP nicht parzellenscharf ist, kann die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee, Wald)

3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Inhalte der rechtsgültigen Fortschreibung des Regionalplanes der Region Bodensee-Oberschwaben sind von der Planung nicht berührt.



Auszug aus der Fortschreibung des Regionalplanes der Region Bodensee- Oberschwaben (ohne Maßstab)

4.0 Bestand / Nutzung

Das Satzungsgebiet wird derzeit eher extensiv als Wiese / Grünland genutzt und enthält mit Ausnahme eines alten Stallgebäudes und des kleinen Vereinsheims auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 1/9 keine weiteren baulichen Anlagen. Der Bereich entlang der Straße `Berghag´ ist teilweise gekiest / geschottert.

Die nördlich und südlich angrenzende Bebauung besteht aus zweigeschossigen landwirtschaftlichen Anwesen. Die entlang der westlichen Abgrenzung des Areals verlaufende Straße `Kirchesch´ wird in der Realität nicht bzw. allenfalls als Grasweg wahrgenommen.

Im Süden des Geltungsbereichs verläuft der Mooswiesengraben.

Die Erschließung erfolgt über die Straße `Berghag´.



Blick von der Straße Berghag auf das Satzungsgebiet, links das kleine Vereinsgebäude auf dem Grundstück Fl. St. Nr. 1/9

5.2 Regenwasserbewirtschaftung

Das Regenwasser muss flächig über Mulden zurückgehalten und versickert werden. Die Versickerung muss grundsätzlich über eine mind. 30 cm starke, bewachsene Bodenschicht erfolgen, die als Filter für Schwermetalle und andere Schadstoffe wirkt.

Dabei kann auf eine detaillierte Bemessung der Mulden verzichtet werden, wenn diese bei einer maximalen Anstautiefe von 0,30 m ein Retentionsvolumen von mindestens 3m^3 je 100 m^2 angeschlossener Fläche aufweisen. Bei einer Dachfläche von 120 m^2 wären dies also $18\text{ m}^2 = 5,4\text{ m}^3$ Retentionsvolumen. Das Plangebiet weist eine ausreichende Größe für die Anlage derartiger Mulden auf.

6.0 Auswirkungen auf die Umwelt / Geschützte Arten

Voraussetzung für die Einbeziehungssatzung ist gem. § 34 (5) Nr. 3., dass keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7. B) genannten Schutzgüter bestehen. Dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchG). Diese Voraussetzung ist mit der vorliegenden Planung gegeben, da sie keine der genannten Schutzkategorien bzw. Schutzgebiete berührt.

Darüber hinaus sind gem. § 1a (3) BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die potenziellen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich wie folgt bewerten:

Fläche

Nach § 1a (2) BauGB ist bei der Flächeninanspruchnahme der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu beachten. Dabei soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung reduziert werden.

Die Planung führt zur Neu-Inanspruchnahme einer bisher unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Fläche, die sich aufgrund ihrer innerörtlichen Lage für die bauliche Weiterentwicklung des Ortsteils Hippetsweiler und zur Bildung eines kompakten Ortskerns eignet. Die Inanspruchnahme von Flächen am Ortsrand kann damit vermieden werden.

Landschaftsbild

Die beidseitig der Straße `Berghag´ bestehende Bebauung mit meist freistehenden, bis zu zweigeschossigen Häusern wird aufgenommen. Die Gebäude der landwirtschaftlichen Anwesen weisen oftmals eine langgestreckte Grundfläche auf, die mit den zulässigen Hausgruppen aufgenommen wird.

Boden

Für das Schutzgut Boden sind potenzielle Eingriffe durch die Neubebauung und die damit verbundene Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen verbunden. Damit gehen Bodenfunktionen verloren. Die für das Plangebiet erlassenen örtlichen Bauvorschriften enthalten einen Passus, wonach Stellplätze und Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, so dass Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.

Wasser

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft der Mooswiesengraben.

Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.



Gewässerkartierung (Quelle: LUBW)

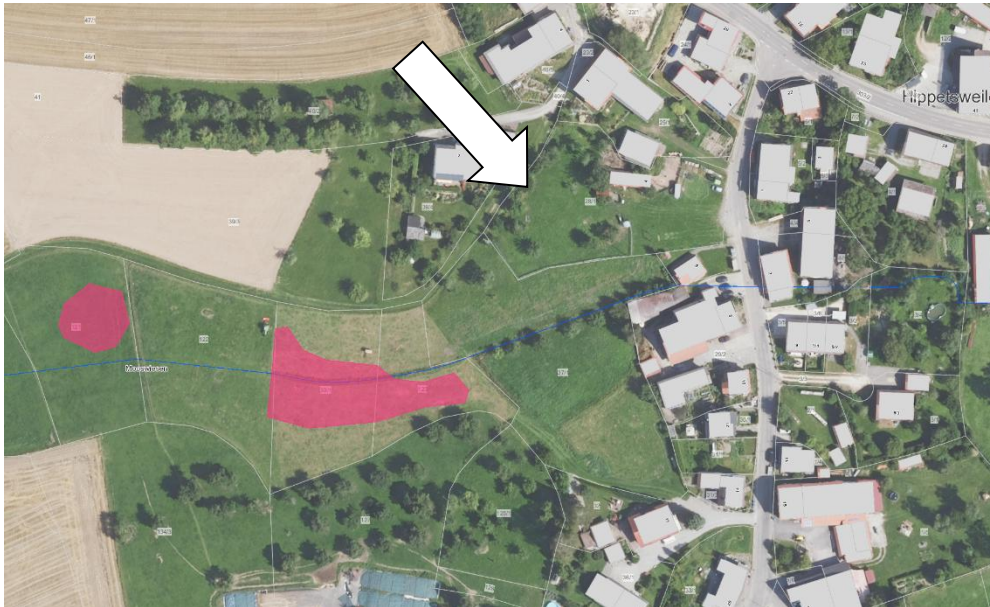
Klima / Luft

Das bisher unbebaute Satzungsgebiet nimmt eine innerörtliche klimatische Ausgleichsfunktion wahr, die durch eine Bebauung teilweise verloren gehen kann. Allerdings stehen den überbauten bzw. befestigten Flächen die ausgedehnten Freiflächen im Umfeld des Plangebietes gegenüber, die weiterhin klimaregulierend wirken.

Mit einem wesentlich erhöhten Aufkommen von Schadstoffemissionen ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Nutzung nicht zu rechnen. Die Planung stellt einen Beitrag zur Innenverdichtung dar und dient der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Freiflächen am Ortsrand. Sie dient damit auch dem Klimaschutz.

Flora / Fauna / Biotopverbund / geschützte Arten

Das Satzungsgebiet enthält keine kartierten Biotop, Schutzkategorien und Gewässer.



LUBW-Biotopkartierung

Westlich des Satzungsgebietes liegt das geschützte Biotop Nr. 180214371399 – Naßwiesen NW Hippetsweiler II

Im Fachplan `Landesweiter Biotopverbund´ sind ebenfalls westlich des Geltungsbereichs Kern- und Suchräume für mittlere Standorte dargestellt. Das Satzungsgebiet liegt außerhalb dieser Flächen.



Fachplan Landesweiter Biotopverbund LUBW (ohne Maßstab)

Das eigentliche Satzungsgebiet wird als Wiese / Grünland genutzt und enthält einzelne Obst-Hochstämme, Im Untersuchungszeitraum 2025 waren diese jedoch abgängig und teilweise schon abgestorben. Das Umfeld ist von zusammenhängenden Streuobstbeständen geprägt.

Der im Süden verlaufende Mooswiesengraben ist gehölzbestanden.



Streuoberhebung (Fernerkundung, Quelle: LUBW, ohne Maßstab)

Die extensiven Wiesen-/ Grünlandflächen und der partielle Gehölzbestand stellen insgesamt vielfältige Brut-Nahrungshabitate für Vögel, Insekten und teilweise auch Fledermäuse dar. Dabei eignen sich die teilweise abgestorbenen Obst-Hochstämme als Lebensstätten für xylobonte Käferarten. Mit der künftigen Bebauung entfallen diese Funktionen teilweise, sie werden jedoch vom vielfältig zusammengesetzten Umfeld des Satzungsgebietes weiterhin wahrgenommen.

Als Ersatz für die entfallenden Gehölze enthält die Satzung Pflanzgebote für insgesamt 14 Obst-Hochstämme.

Mensch / Naherholung

Die Erlebniswirkung der Landschaft wird durch die zulässige Neubebauung nicht beeinträchtigt, Wegebeziehungen sind von der Planung nicht betroffen.

Kultur- und Sachgüter

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb von Sichtbeziehungen zu Kulturdenkmälern. Die entfallende landwirtschaftliche Fläche ist als Sachgut zu bewerten., Aufgrund ihrer geringen Größe stellt dieser Entfall jedoch keine potenzielle Gefährdung landwirtschaftlicher Betriebe dar.

Naturschutzrechtliche Eingriff-Ausgleichsbilanzierung

Das Planvorhaben unterliegt grundsätzlich der Pflicht zur Erstellung einer naturschutzrechtlichen Eingriff-Ausgleichsbilanzierung.

Die Satzung trifft jedoch keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen oder zur überbaubaren Grundstücksfläche. Damit lässt sich der Umfang der künftig möglichen Versiegelung und der daraus resultierenden naturschutzrechtlichen Eingriffe derzeit nicht hinreichend konkret bestimmen. Art und Umfang der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft hängen maßgeblich von den jeweiligen Einzelbauvorhaben ab.

Eine konkrete naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann daher auf Ebene der Satzung nicht abschließend vorgenommen werden. Die Prüfung der Eingriffsregelung nach §§ 13 ff. BNatSchG sowie die Festlegung ggf. erforderlicher Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erfolgen im Rahmen der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für die Einzelbauvorhaben.

Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass mögliche Eingriffe ausgleichbar sind und der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Ebene der Einzelgenehmigung keine grundsätzlichen Hindernisse entgegenstehen.

**Örtliche Bauvorschriften
zur Einbeziehungssatzung `Berghag West´ , OT Hippetsweiler
in Wald / Hohenzollern**

Örtliche Bauvorschriften werden für das Satzungsgebiet festgesetzt, um ein entsprechendes Siedlungsbild zu gewährleisten. Sie betreffen die

Gestaltung der Freiflächen

mit Aussagen zur Materialverwendung, zur Begrenzung der Flächenversiegelung und der Festsetzung, dass die nicht überbaubaren Flächen weitgehend als Garten oder Grünfläche mit entsprechender Bepflanzung anzulegen sind und damit zur Siedlungsgestaltung beitragen. Angesichts des weitgehend ebenen Plangebietes sind Eingriffe in die vorhandene Topographie nicht notwendig und ebenfalls zugunsten des Siedlungsbildes nicht zulässig.

Versickerung, Retention und Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Siehe hierzu Pkt. 5.2.