



Planungsstand: 05.03.2025

## **EINBEZIEHUNGSSATZUNG MUSSNAUENWEG**

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

**Einbeziehung des Flurstücks 60/6 sowie des nördlichen Teiles des Flurstücks 60/4 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sentenhardt**

**Gemeinde Wald  
Ortsteil Sentenhardt  
Landkreis Sigmaringen**

## **I. BEGRÜNDUNG**

### **1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung von acht flächenreduzierten Einfamilienhäusern in leimfreier Massivholzbauweise auf einer innerörtlichen Freifläche im Ortsteil Sentenhard zwischen Kreisstraße, Mußnauenweg und Römerstraße.

Im Sinne einer gesamthaften Arrondierung wurde zusätzlich der, zwischen dem Flurstück 60/6 und dem Mußnauenweg gelegene, nördliche Teil des Flurstückes 60/4 in die Planung mit aufgenommen. Dieser lag bisher ebenfalls außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

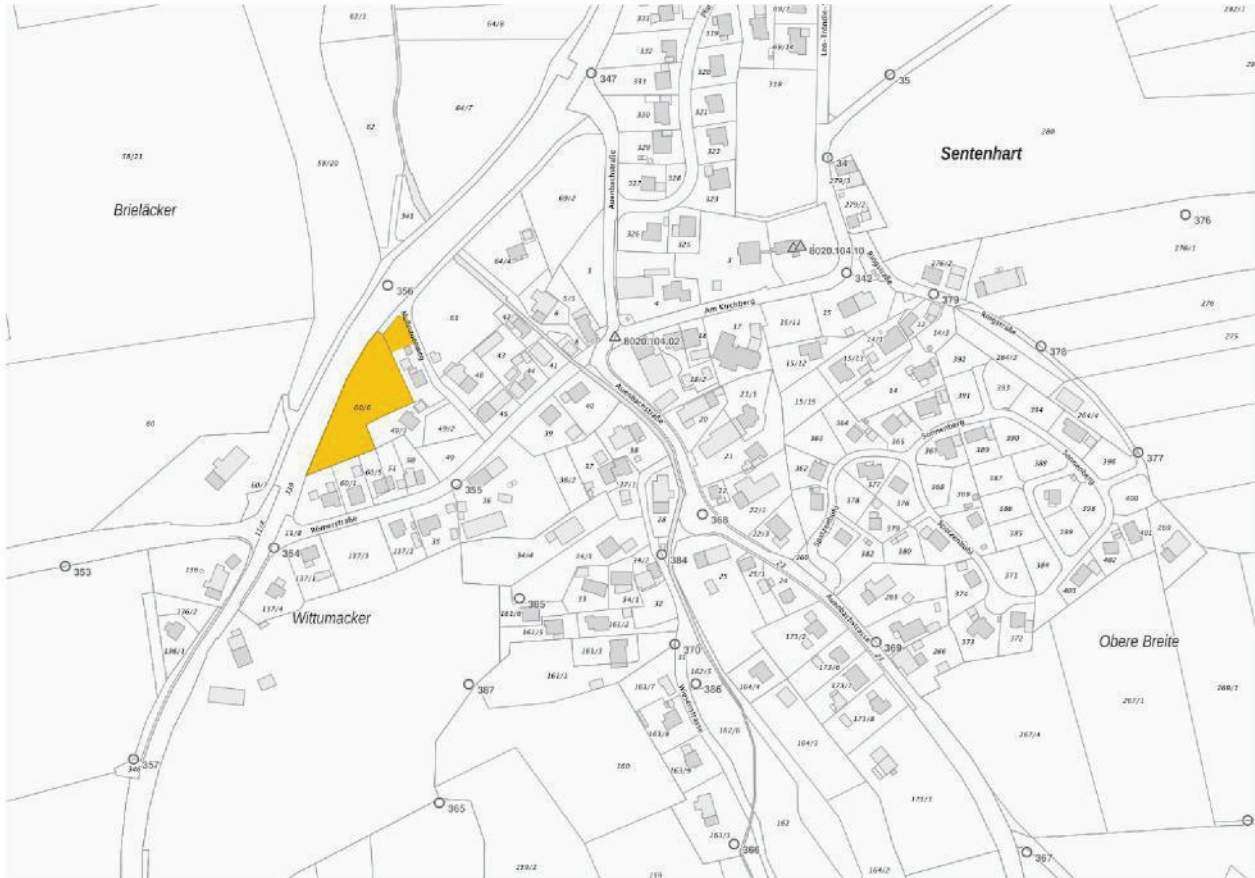
Das Grundstück 60/6 ist derzeit als Grünland genutzt, der nördliche Teil des Grundstückes 60/4 als Garten. Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Sentenhard liegen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer künftigen Bebauung zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Wald eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung werden die oben genannten Grundstücke dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Sentenhard zugeordnet. Der Beschluss zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung wurde im Rat der Gemeinde am 7. März 2023 getroffen.

Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplannerisch vertretbar und führt zu einer Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur in Richtung Westen zur Kreisstraße.

Mit der Einbeziehungssatzung kann Bauland für den örtlichen Bedarf in Sentenhard geschaffen werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich der Satzung



Lageplan zum räumlichen Geltungsbereich der Satzung (gelb), ohne Maßstab

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Sentenhardt und umfasst das Flurstück Nr. 60/6 mit einer Grundstücksfläche von ca. 3100 m<sup>2</sup> sowie den nördlichen Teil des Flurstückes 60/4 mit einer Fläche von ca. 342 m<sup>2</sup>. Im Westen wird es von der Kreisstraße und im Osten vom „Mußnauweg“ begrenzt. Im Süden grenzt das Grundstück an eine bestehende Einfamilienhausbebauung entlang der „Römerstraße“. Der genaue Umgriff ist der Plandarstellung zu entnehmen. Die Plandarstellung ist auf der Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung erstellt worden.

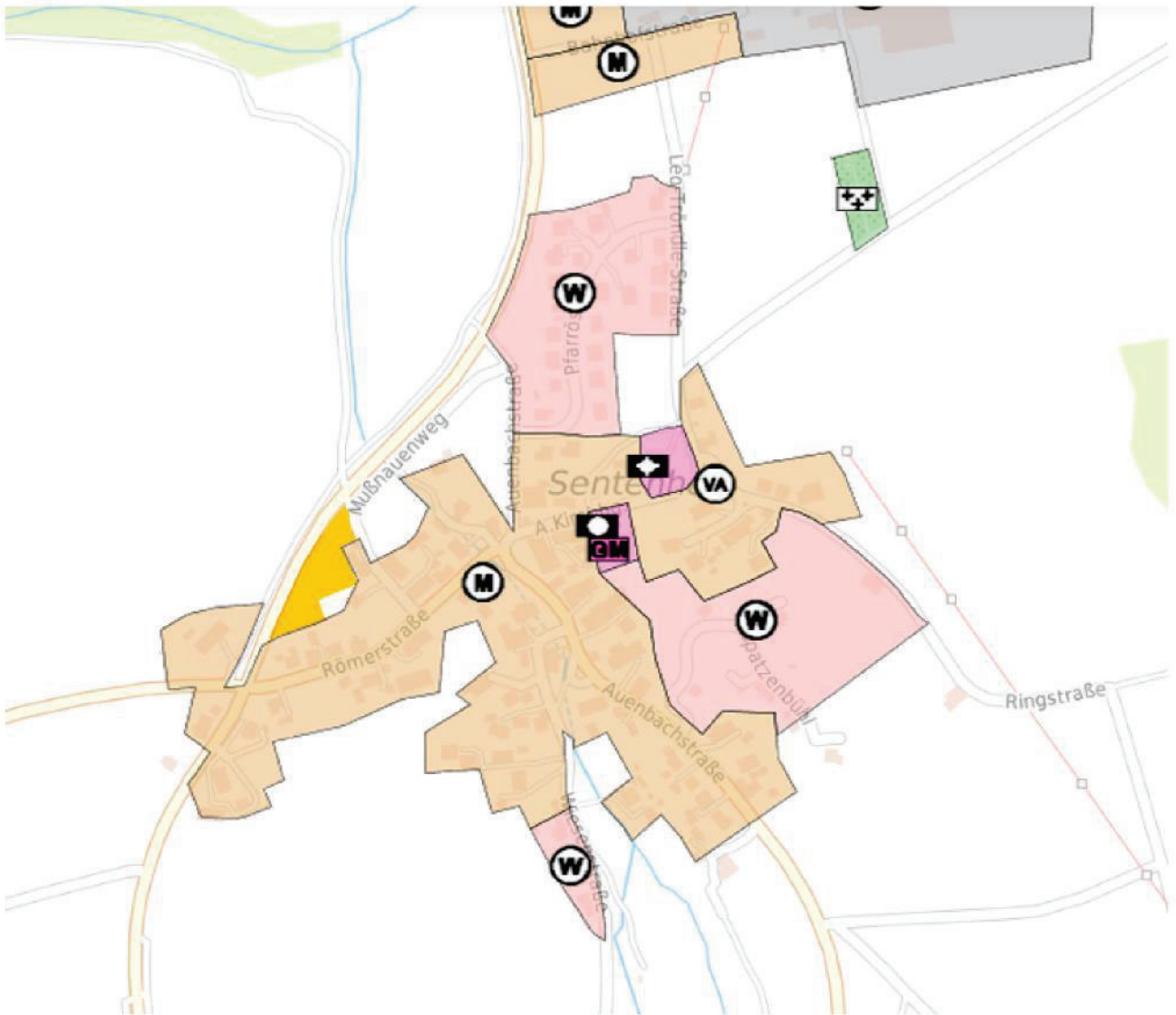
## 3. Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich angrenzend an aber außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Sentenhardt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung muss deshalb derzeit nach § 35 BauGB erfolgen.

Das Grundstück grenzt im Süden und Osten an den Ortskern von Sentenhardt. Dieser ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebiet (M) gekennzeichnet.

Das Vorhaben entspricht in seiner geplanten Nutzung der benachbarten Mischgebietsfläche und rundet den bestehenden Siedlungskern nach Westen ab.

Weder durch die Lage noch durch die Größe des Grundstücks hat diese Außenbereichsfläche ein solches städtebauliches Gewicht, dass eine weitere Bebauung dort die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB erfordern würde. Die Einbeziehung einer solchen Fläche im Sinne einer Arrondierung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.



Gültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Wald (Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gelb markiert), ohne Maßstab

Der Rat der Gemeinde Wald hat in seiner Sitzung am 7. März 2023 beschlossen, dieses Außenbereichsgrundstück durch die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

#### **4. Städtebauliche Gestaltung und Nutzung**

Zur Wahrung und behutsamen Weiterentwicklung des gewachsenen Ortsbildes wird für die neue Bebauung im Geltungsbereich der Satzung eine eingeschossige Bauweise mit Satteldach festgesetzt. Um den Charakter des von Wohnhäusern, Hofstätten und kleinerem Gewerbe geprägten angrenzenden Mischgebiets zu bewahren, werden gewerbliche Ferienwohnungen sowie Ferienwohnungen als Zweitwohnsitz als Nutzung ausgeschlossen.

## 5. Erschließung

### Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung ist über den Mußnauenweg gesichert. Eine Zufahrt von der angrenzende Kreisstraße ist dagegen ausgeschlossen.

### Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz (bestehender Kanal im Mußnauenweg) gesichert. Der Anschluss an den bestehenden Kanal wird von der Bauherrin auf eigene Kosten hergestellt. Soweit dabei Leitungen auf öffentlichem Grund erstellt werden, gehen diese in das Eigentum der Gemeinde Wald über.

### Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über die gemeindliche Kläranlage. Die Leitungsführung wird, analog zur Wasserleitung, von der Bauherrin hergestellt.

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu nutzen oder zu versickern.

### Elektro:

Die Stromversorgung ist durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. Die Leitungsführung wird, analog zur Wasserleitung, von der Bauherrin hergestellt.

### Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird vom Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landratsamtes Sigmaringen übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach Bundesnaturschutzgesetz

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht innerhalb des Plangebietes oder dessen direkten Umfeld. Schutz- und Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten sind nicht betroffen.

Die einbezogene Fläche wird derzeit als Wirtschaftswiese landwirtschaftlich genutzt, sowie im Bereich des Flurstückes 60/4 als Garten. Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung und der Lage zwischen Siedlungsrand und Kreisstraße nur eine mäßige Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Berechnung der naturschutzrechtlichen Eingriffe und des notwendigen Ausgleich erfolgt über die ***Bewertungsmatrix zur Ermittlung des Ausgleichbedarfs für Natur- und Bodenschutz bei Bauvorhaben im Außenbereich im Landkreis Sigmaringen.***

### Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die geplante Bebauung führt zum Verlust von rd. 2.448 m<sup>2</sup> Wirtschaftswiese sowie rd. 63 m<sup>2</sup> Gartenfläche und stellt damit eine kompensationspflichtige Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Biotope dar. Diese ist soweit wie möglich durch die ökologische Aufwertung der verbleibenden Freifläche an der Kreisstraße sowie die Pflanzung neuer landschaftstypischer Hochstamm-Obstbäume bzw. Einzel-Laubbäume auszugleichen.

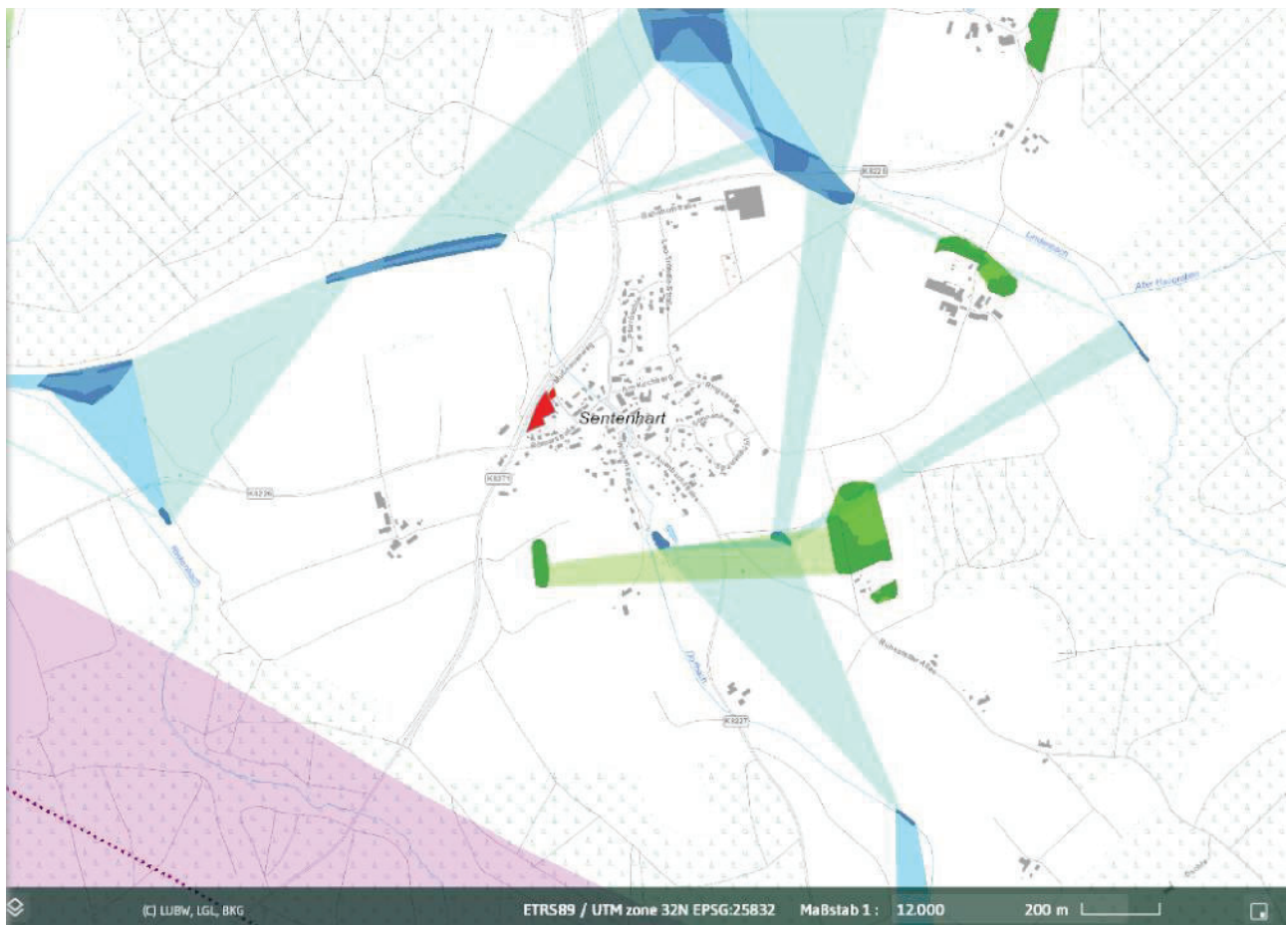
Im direkten Umfeld des Vorhabens befinden sich keine Flächen des landesweiten Biotopverbundes. Ebenfalls sind keine Flächen des Generalwildwegeplans von dem Vorhaben betroffen.

### **Eingriff in das Schutzgut Boden und bodenschutzrechtlicher Ausgleich:**

Im Planungsgebiet liegt nach den BK50 Karten der LGRB Parabraunerde (L3) der Wertstufe 2,67 (Mittel aus 3 - 2,5 - 2,5) vor.

Das Vorhaben führt zu einer Neuversiegelung mit erheblichem oder vollständigem Verlust der Bodenfunktion von insgesamt rund 1.263 m<sup>2</sup>, einschließlich der geplanten Gärten und Grünflächen beträgt der Eingriff insgesamt 2.523 m<sup>2</sup>. Dieser Eingriff in die Bodenfunktion ist auszugleichen.

Unvermeidbare Eingriffe sind durch die Verwendung offenporiger Beläge sowie einen fachgerechten Schutz des Oberbodens auch während der Bauzeit zu minimieren. Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebs so weit wie möglich vor Verdichtung durch Überfahren zu schützen.



Flächen des landesweiten Biotopverbundes, ohne Maßstab. Bauvorhaben: rote Fläche  
(Quelle: Karten- und Datendienst der LUBW, abgerufen am 16.11.2023)

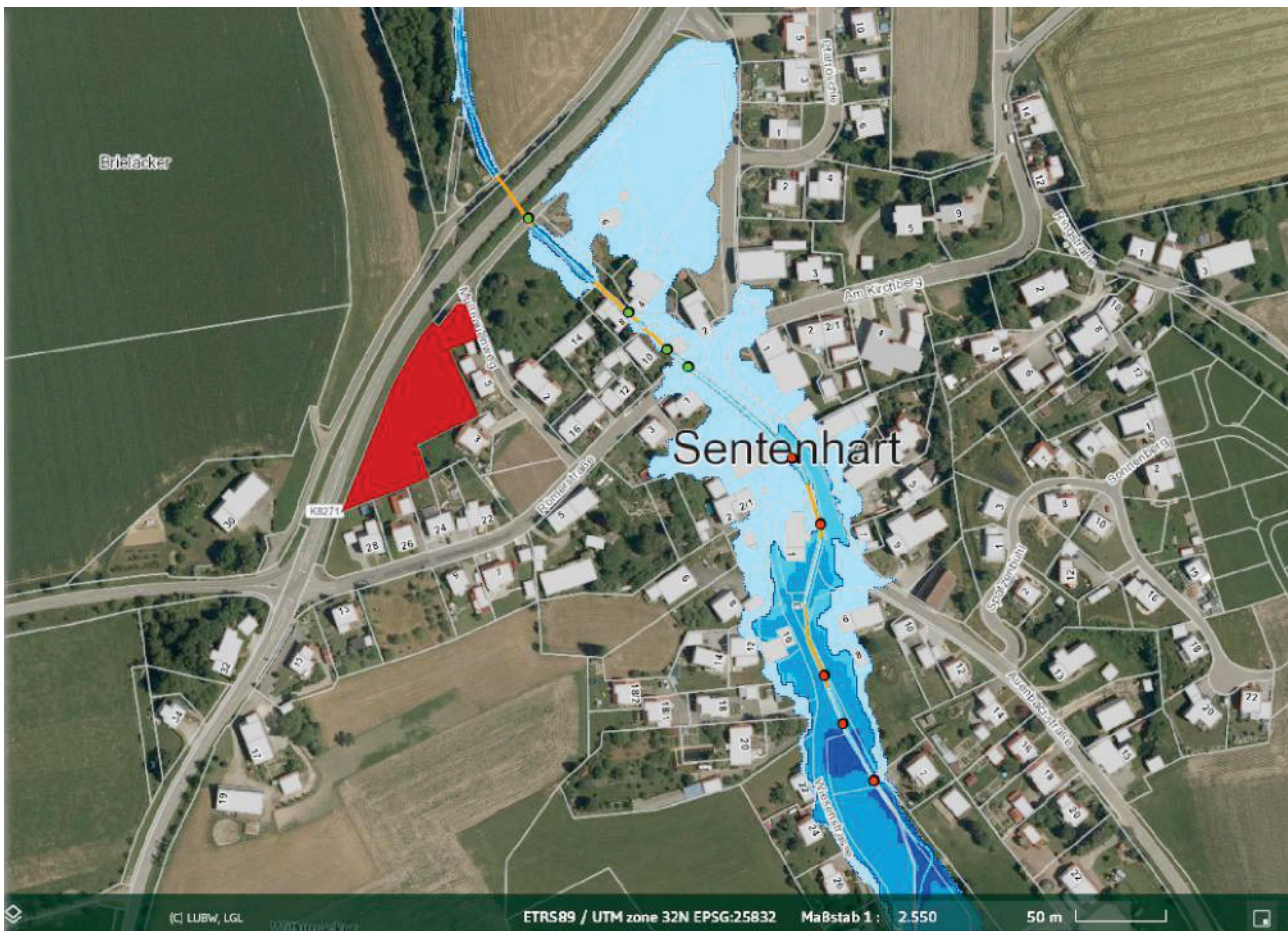
### **Eingriff in das Schutzgut Tiere**

Mit Ausnahme der vorhandenen großen Blutbuche im Garten des Flurstücks 60/4 bietet die Vorhabensfläche derzeit als reines Wirtschaftsgrünland bzw. Garten keine darüberhinausgehende Strukturvielfalt. Neben Insekten und eventuellen Kleinsäugetern kommen weitere Tiere lediglich als Nahrungsgäste oder Überflieger vor. Von einer Gefährdung dieser durch die Maßnahme ist nicht auszugehen und es besteht kein Kompensationsbedarf.

Unvermeidbare Eingriffe sind durch die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung sowie die Pflanzung standort- und regionaltypischer Arten zu minimieren. Die vorhandene Blutbuche ist zu erhalten.

## Eingriff in das Schutzgut Wasser

Das Gebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen. Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen wird vor Ort genutzt oder flächig über den belebten Oberboden versickert. Damit ist lediglich von einer sehr geringen Abnahme der Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Das Vorhaben stellt keine ausgleichende Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser dar. Unvermeidbare Eingriffe sind durch die Verwendung offenerporiger Beläge sowie den Verzicht auf Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall zu minimieren.



Überflutungsflächen, ohne Maßstab. Bauvorhaben: rote Fläche  
(Quelle: Karten- und Datendienst der LUBW, abgerufen am 16.11.2023)

## Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Vorhaben nutzt eine innerörtliche „Restfläche“ zwischen bestehender Wohnbebauung und Kreisstraße. Eine ausgleichende Beeinträchtigung liegt nicht vor.

## Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima

Die Vorhabensfläche hat keine wesentliche klimatische Relevanz für die angrenzende Siedlung. Die Baumaßnahme führt durch die geplanten Neupflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen zu einer verbesserten Abschirmung der bestehenden und neuen Bebauung von den Staubemissionen der Kreisstraße. Der Verlust von Frischluftproduktionsflächen sowie die Veränderung des Mikroklimas im Zuge der geplanten Neuversiegelung wird durch die geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen ausgeglichen. Eine darüber ausgleichende Beeinträchtigung liegt nicht vor.

## **Fazit**

Die geplante Bebauung würde zu auszugleichenden Eingriffen in das Schutzgut Boden (Neuversiegelung von rd. 1264 m<sup>2</sup>) sowie in das Schutzgut Pflanzen und Biotope (Verlust von 2.460 m<sup>2</sup> Wirtschaftswiese und 63 m<sup>2</sup> Garten) in Höhe von rd. **10.816 Ökopunkten** führen.

Die Eingriffe können durch die geplante ökologische Aufwertung von rd. 640 m<sup>2</sup> der Vorhabensfläche zu einer Streuobstwiese sowie die Neupflanzung von 6 Einzelbäumen und 6 Hochstamm-Obstbäumen zumindest teilweise ausgeglichen werden (siehe folgende Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung).

Erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Luft und Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie Wasser sind bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Da eine schutzgutbezogene Kompensation vor Ort nur teilweise möglich ist sollen für die verbleibenden Ausgleichsmaßnahmen externe Ökopunkte erworben werden.

## **Quantitative Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung**

Die quantitative Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden erfolgt unter Anwendung des gemeinsamen Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen vom Juli 2012.

Aufgrund der geringen Flächenausdehnung, der baulichen Vorprägung durch die Lage am bisherigen Ortsrand sowie der direkt angrenzenden K 8271 erfolgt die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung ausschließlich verbalargumentativ. Die im Bewertungsmodell vorgeschlagene quantitative Bilanzierung wird, in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde, im vorliegenden Fall nicht als erforderlich angesehen.

## Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung PFLANZEN & BIOTOPE

BESTAND: FETTWIESE UND GARTEN					
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Biotopwert	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte, artenarme und grasreiche Ausprägung, intensiv genutzt	3.099	13	11	34.089
60.60	Hausgarten	342		9	3.078
45.30a	1 Einzelbaum (Blutbuche) Bilanzwert = Stammumfang * 8ÖP auf gering- bis sehr geringwertigen Biotoptypen		Vorhandener Stammumfang = 180 cm		1.440
<b>Summe Bestand</b>		<b>4.441</b>			<b>38.607</b>

PLANUNG: GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN					
Nr.	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert		Bilanzwert
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	599	1		599
60.22	Gepflasterte Straße oder Platz		2		1.126
		56			
60.23	Zufahrts- und Parkflächen, wassergebundene		3		303
		10			
60.50	Kleine Grünflächen	92	4		368
60.60	Hausgärten mit max. 50% Rasenanteil und		9		13.023
		144			
33.41	Wirtschaftswiese mittlerer Standorte, blütenreiche Saatgutmischung, extensiv gepflegt	639	13		8.307
45.30a	6 Einzelbäume) Bilanzwert = Stammumfang * 8ÖP auf gering- bis sehr geringwertigen Biotoptypen		Erwarteter Stammumfang nach 25 Jahren = 80 cm		3.840
45.30a	1 Einzelbaum (Blutbuche) Bilanzwert = Stammumfang * 8ÖP auf gering- bis sehr geringwertigen Biotoptypen		vorhandener Stammumfang = 180 cm		1.440
45.30c	6 Hochstammobst- /Laubbäume (Einzelbäume) Bilanzwert = Stammumfang * 6ÖP auf mittelwertigen Biotoptypen		Erwarteter Stammumfang nach 25 Jahren = 60 cm		2.160
<b>Summe Planung</b>		<b>3.099</b>			<b>31.166</b>
<b>Differenz (Planung - Bestand)</b>					<b>-7.441</b>

Für das Schutzgut Pflanzen & Biotope ergibt sich nach der Bilanzierung des Eingriffes ein Kompensationsbedarf von **7.441 Ökopunkten** der nicht auf dem Planungsareal selbst ausgeglichen werden kann.

**Der Ausgleich der Biotop-Funktion wird über den Ankauf von Ökopunkten erfolgen.**

## **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung BODEN**

Natürliche Bodenfruchtbarkeit - <b>hoch</b>	3
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf - <b>hoch bis sehr hoch</b>	2,5
Filter und Puffer für Schadstoffe - <b>mittel bis hoch</b>	2,5
Standort für natürliche Vegetation - <b>keine hohe oder sehr hohe Bewertung</b>	
	-----
Gesamt (Mittel aus 3 - 2,5 - 2,5)	<b>2,67</b>

### **Vor dem Eingriff:**

Bestand 0,34 ha Parabraunerde L3, Wertstufe 2,67 (3.441 qm x 2,67) = **9.187 Punkte**

**Eingriff:** 2.523 qm Bauvorhaben

### **Nach dem Eingriff:**

639 qm Streuobstwiese, Wertstufe 3 (639 qm x 2,67) = 1.706 Punkte

1.264 qm versiegelte Flächen, Wertstufe 0 (1.264 qm x 0) = 0 Punkte

1.538 qm Garten und Grünflächen, Wertstufe 2 (1.538 qm x 2,67) = 4.106 Punkte

Bodenfunktion nach dem Eingriff **5.812 Punkte**

**Auszugleichender Verlust an Bodenfunktion: 3.375 Punkte**

Für die Eingriffe in das Schutzgut Boden ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 3.375 Ökopunkten der nicht auf dem Planungsareal selbst ausgeglichen werden kann.

**Der Ausgleich der Boden-Funktion wird über den Ankauf von Ökopunkten erfolgen.**

**Damit ergibt sich ein Gesamt-Ausgleichsbedarf für die Biotop- und Bodenfunktion von 10.816 Ökopunkten.**

*[Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahme]*

## Gesamtbilanz Ausgleichsbedarf

Die Eigentümer haben sich mit der Gemeinde Wald und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auf die folgende Kompensation der durch das Entwicklungsvorhaben entstehenden Eingriffe verständigt.

Die Kompensation soll durch Pflanzung und Anlage einer artenreichen Hochstamm Streuobstwiese mit landschaftsgerechten Baumarten auf der Vorhabensfläche sowie den Zukauf von Ökopunkten erfolgen.

Die Gesamtbilanz der auszugleichenden Schutzgüter Pflanzen & Biotop sowie Boden zeigt, dass der Ausgleichsbedarf vollständig abgedeckt wird:

<b>Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>Ökopunkte</b>
Ausgleichsbedarf „Pflanzen und Biotop“	- 7.441
Ausgleichsbedarf „Boden“	- 3.375
Zukauf von Ökopunkten	+ 10.816
-----	
Verbleibender Ausgleichsbedarf	0

## II. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Wald folgende Satzung:

### § 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:500

### § 4 Textliche Festsetzungen

#### a) Bebaubarkeit

Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB.

#### b) Anbaubeschränkungen

Bei der Neupflanzung von Bäumen sowie der Anlage von Stellplätzen ist ein Mindestabstand von ca. 9 m Meter zum äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Bei Hochbauten (dies betrifft auch Nebenanlagen wie Carports oder Fahrradschuppen) ist ein Schutzstreifen von 15 m zum Fahrbahnrand von Bebauung freizuhalten. Zudem sind längs der Kreisstraße Werbeanlagen gemäß § 22 Abs. 5 StrG in einer Entfernung bis zu 30 m generell nicht zulässig.

#### c) Anzahl der Vollgeschosse und Dachform

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf eins begrenzt. Wohngebäude sind mit einem Satteldach auszuführen.

#### d) Unzulässige Nutzungen

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind gewerbliche Ferienwohnungen und Ferienwohnungen als Zweitwohnsitz nicht zulässig.

#### e) Nebenanlagen

Pro Wohnhaus ist maximal ein Carport mit einer Grundfläche von 3 x 6 m sowie ein Nebengebäude mit einem Volumen von nicht mehr als 45 m<sup>3</sup> und einer Höhe von jeweils maximal 3,50 m zulässig. Die Dächer von Nebenanlagen sind, sofern sie nicht mit Anlagen zur Strom- oder Wärmeerzeugung belegt sind, zu begrünen. Die Fassaden der Carports sind mit Efeu (Hedera helix) zu beranken.

#### f) Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig und aus natürlichen Materialien zu erstellen. Die Verwendung von Gabionenzäunen sowie von Sichtschutzstreifen o.ä. aus (Bio-)Kunststoff, die in einen Gitterzaun eingeflochten werden ist nicht zulässig. Zäune müssen einen Abstand von mindestens 0,15 m zum Erdreich hin aufweisen, um das Durchschlüpfen von Kleintieren zu ermöglichen.

#### g) Festsetzungen zur Grünordnung

Bei den künftigen Baugrundstücken sind mindestens zwei standortheimische Laubbäume je Hausgrundstück zu pflanzen. Die Pflanzung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen. Die Arten sind aus untenstehender Liste auszuwählen.

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe, Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide, Palmweide, Kätzchenweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume heimischer Arten und Sorten sowie heimisches Wildobst	

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume mindestens als Halbheister, 150-200 cm; Obstbäume als/veredelt auf Hochstamm. Soweit verfügbar ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden: Vorkommensgebiet 6.1

Ferner sind je Hausgrundstück mindestens zwei Wildsträucher / Kletterpflanzen aus folgender Liste zu pflanzen:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera alpigena	Alpen-Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa majalis	Zimtrose
Rosa pendulina	Alpenrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa villosa	Apfelrose
Rhamnus frangula	Echter Faulbaum, Pulverholz
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Hedera helix	Efeu

Die Bepflanzung der Freiflächen ist artenreich vorwiegend mit heimischen Wildpflanzen zu gestalten. Bereiche für Nutzpflanzen und Rasenflächen sind hiervon ausgenommen. Rasenflächen dürfen maximal 50% der unbebauten Grundstücksfläche ausmachen. Es sollen nach Möglichkeit standortheimische Kräuterrasenmischungen verwendet werden. Artenreiche Wiesenflächen die nicht öfter als zwei mal pro Jahr gemäht werden, sind kein Rasen.

Die Pflanzung von Hecken aus Nadelgehölzen sowie Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) ist nicht zulässig. Die Pflanzung von Sommerflieder (*Buddleja davidii*), Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*), Spätblühender Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Götterbaum (*Ailanthus altissima*) sowie potentiell invasiver Arten die sich auf der Warnliste invasiver Gefäßpflanzenarten des Bundesamtes für Naturschutz oder einer vergleichbaren Liste befinden ist ebenfalls nicht zulässig.

Bäume dürfen nicht über bzw. in unmittelbarer Nähe der Entwässerungsleitungen gepflanzt werden, um Wurzelschäden an der Kanalisation zu vermeiden. Der erforderliche Mindestabstand von Bäumen zu den gemeinschaftlichen Sammel- und Anschlusskanälen beträgt 3,50 m.

#### **h) Mineraldünger, Pestizide und Streusalz**

Der Einsatz von Mineraldünger ist nicht zulässig. Der Einsatz von Pestiziden ist nur insoweit zulässig, wie diese den Vorgaben der jeweils gültigen EU-Ökoverordnung entsprechen. Der Einsatz von ätzenden Streustoffen auf privaten Verkehrs- und Stellflächen ist nicht zulässig.

#### **i) Beleuchtung**

Die Beleuchtung von Freibereichen ist zu minimieren und insektenfreundlich sowie nach unten gerichtet, auszuführen. In den Nachtstunden ist die Außenbeleuchtung, soweit aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich, abzuschalten oder bedarfsweise über Bewegungsmelder zu steuern.

Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3.000 Kelvin beträgt, der Lichtpunkt nach unten gerichtet ist, die Lampen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sind. Künstliches Licht darf nur eingesetzt werden, wo es begründet notwendig ist, z. B. zur Vorbeugung von Gefahren, etwa an Treppen oder Zugangswegen. Es darf nur die für den Bedarf notwendige Lichtmenge eingesetzt werden, Überbeleuchtung ist zu vermeiden.

#### **j) Vogel- und Kleintierschutz**

Glasflächen über 3 m<sup>2</sup> sowie Übereck-Verglasungen sind mit einem geeigneten Muster zu versehen um Vogelschlag sicher zu verhindern. Alternative Maßnahmen die den selben Zweck erfüllen sind zulässig.

Der Einsatz automatisierter Mähroboter ist nur bei Tageslicht zulässig. Der Einsatz von Gartengeräten mit Verbrennungsmotor ist grundsätzlich nicht zulässig.

#### **k) Baustoffe**

Soweit verfügbar und zumutbar sind kreislauffähige Baustoffe zu verwenden. Der Einsatz von Beton ist auf diejenigen Einsatzbereiche zu beschränken, für die keine geeigneten Alternativen verfügbar sind.

Dachflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig. Dies gilt nicht, wenn die Berührung der Oberflächen mit Niederschlagswasser, dauerhaft durch eine Beschichtung verhindert wird. Regenrinnen und Fallrohre aus den obengenannten Materialien sind zulässig.

#### **l) Niederschlagswasser**

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und soll als Brauchwasser genutzt oder versickert werden. Es darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Befestigung von Stellplätzen muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.

#### **m) Unterhalt der Ausgleichsflächen**

Die Streuobstfläche sowie die Einzelbäume im Bereich der Gemeinschaftsflächen und Zufahrten stellen eine ökologische Ausgleichsmaßnahme für die Bebauung dar und sind entsprechend dauerhaft zu pflegen und unterhalten. Abgestorbene Bäume sollten, soweit es die Verkehrssicherheit zulässt, als stehendes Totholz erhalten bleiben und durch geeignete Nachpflanzungen in der Nähe ersetzt werden.

Die Wiese ist durch fachgerechtes ein- bis maximal zweimaliges Mähen pro Jahr mit anschließender Entfernung des gesamten Mähgutes über die Jahre abzumagern. Dies dient der Erhöhung der Artenvielfalt. Der Einsatz von Motorsensen ist dabei nicht zulässig.

Die Mahd sollte in zwei Abschnitten mit zeitlichem Versatz erfolgen, um Insekten und anderen Tieren stets ein Ausweichquartier zu bieten und vorhandene Eier oder Larven von Insekten nicht vollständig zu vernichten.

Das Mähgut sowie etwaiges Fallobst sind soweit wie möglich von der Wiesenfläche zu entfernen und können bspw. in den Hausgärten als düngendes Kompost- oder Mulchmaterial verwendet werden.

#### **n) Erschließung und Verkehr**

Die Verkehrserschließung erfolgt ausschließlich über den Mußnauenweg. Eine Zufahrt von der Kreisstraße ist nicht zulässig.

### **o) Lärmschutz**

Es handelt sich bei der Kreisstraße um eine relevante, bei der Planung, zu berücksichtigende Lärmquelle. Die künftigen Bauherren sind dazu verpflichtet im Rahmen des Bauantrags einen individuellen Schallschutznachweis nach „DIN 4109 Schallschutz im Hochbau“ zu führen und entsprechend des maßgeblichen Außenlärmpegels ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen (bspw. Schallschutzfenster, kontrollierte Lüftungsanlage, Außenbauteile mit den entsprechenden erforderlichen Schalldämmwerten).

Es wird zudem empfohlen die Schlafräume so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften erforderliches Fenster auf der straßenabgewandten Seite haben.

## **§ 5 Hinweise**

### **a) Landwirtschaft**

Durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommen kann. Diese Emissionen sind zu tolerieren.

### **b) Abfallentsorgung**

Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

### **c) Bodenfunde**

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Landesamt für Denkmalpflege (Außenstelle Tübingen) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Sigmaringen) zu verständigen.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

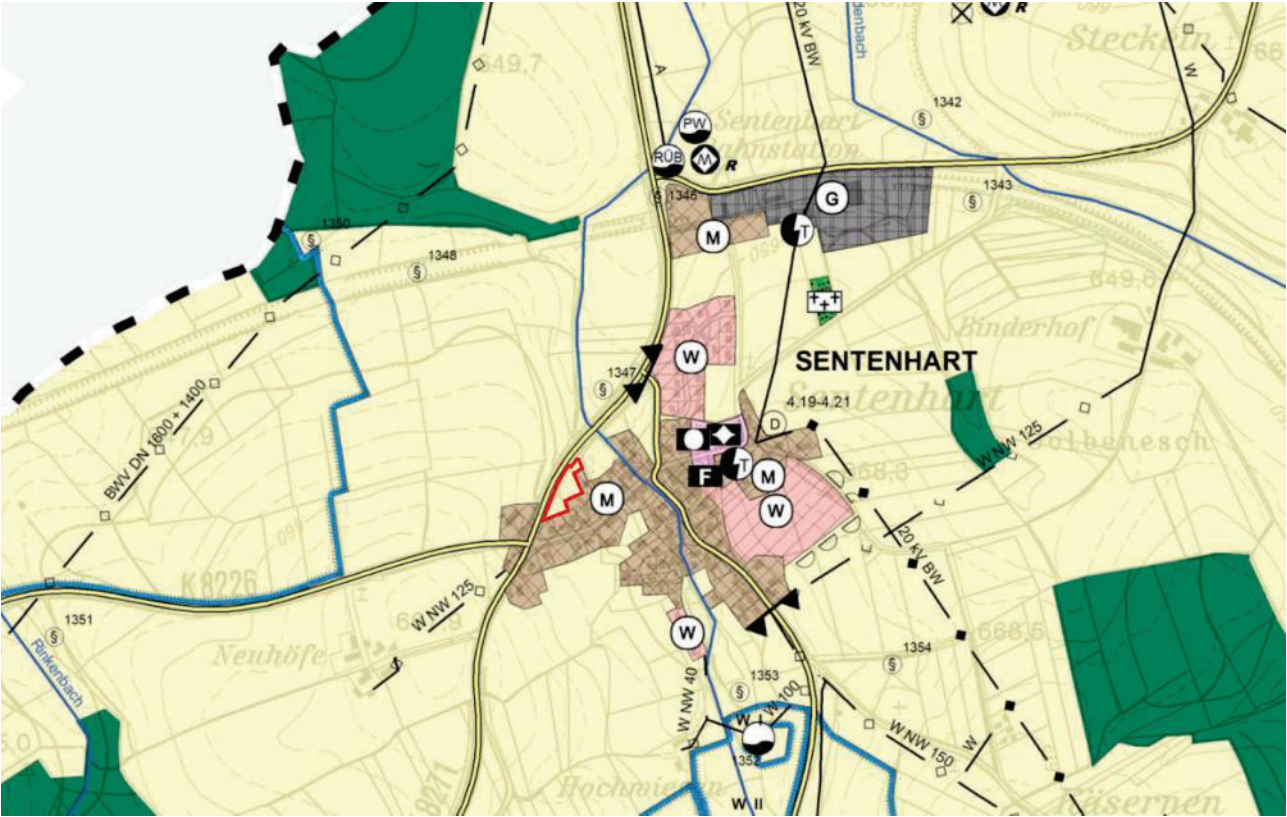
# GELTUNGSBEREICH | Maßstab 1:750







# Ausschnitt FNP



### III. VERFAHRENSVERMERKE (vereinfachtes Verfahren)

#### 1. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2025 bis 31.07.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### 2. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 16.06.2025 bis 31.07.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### 3. SATZUNG:

Die Gemeinde Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2025 die Satzung beschlossen.

#### 4. AUSFERTIGUNG:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

#### 5. BEKANNTMACHUNG:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Wald, 13.02.2026 Die Satzung ist damit rechtskräftig.



Signiert von Joachim Grüner  
am 13.02.2026

#### Planung:

**evergreen360 UG** (haftungsbeschränkt)

Bücklestr. 3

78467 Konstanz

[www.evergreen360.de](http://www.evergreen360.de)



.....  
Felix Müller

Dipl. Ing. <sup>FH</sup> Architektur | Permakulturdesigner PRI