



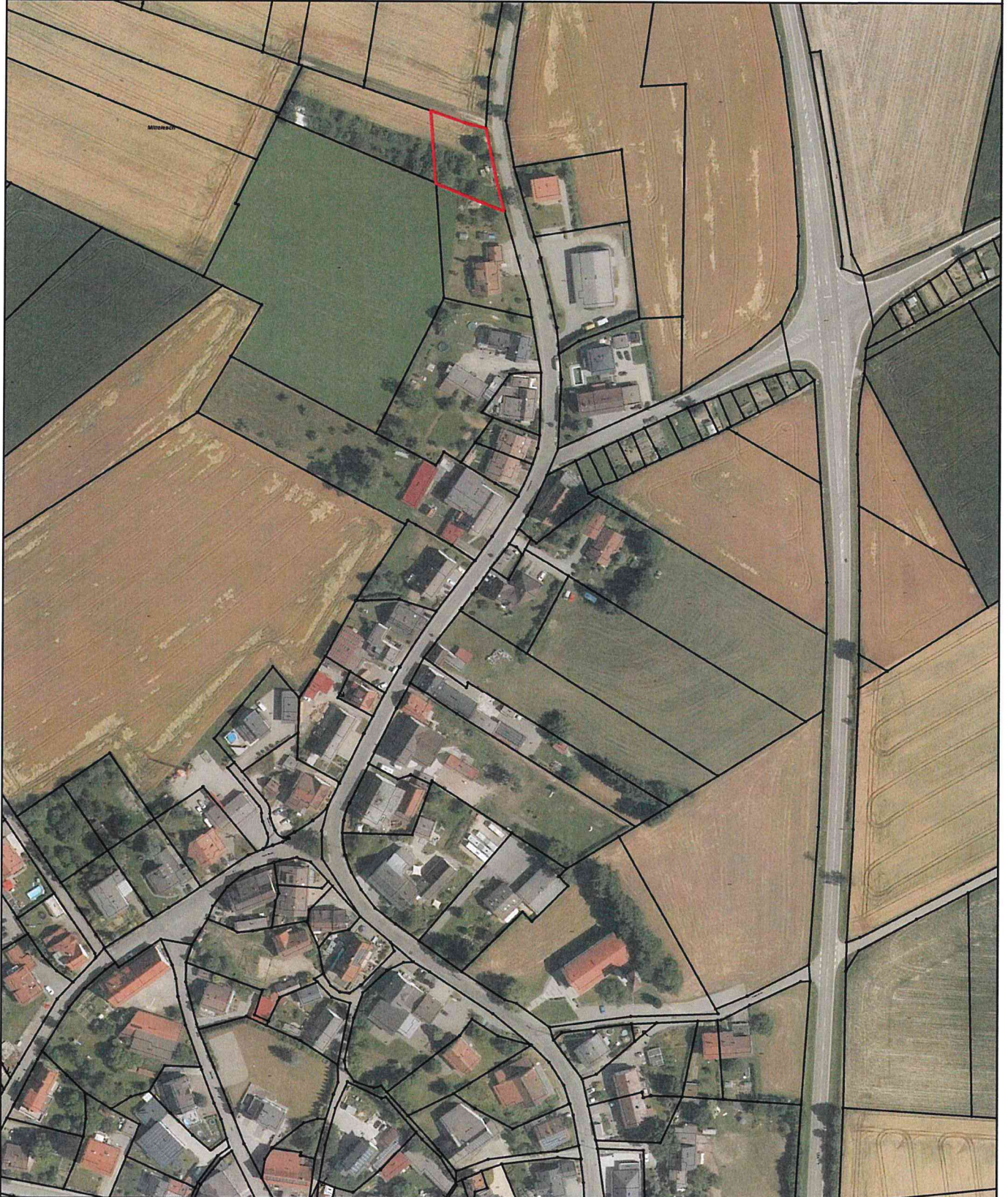
## **Einbeziehungssatzung „Heidengasse Nord“**

- Übersichtslageplan vom 02.09.2021 im Maßstab 1:2.500
- Lageplan vom 02.09.2021 im Maßstab 1:500
- Einbeziehungssatzung
- Örtliche Bauvorschriftensatzung zum Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
- Maßnahmenplan
- Begründung





## Übersichtslageplan zur Einbeziehungssatzung "Heidengasse Nord"



**Maßstab 1:2500**

**Erstellt am 02.09.2021**

Kein amtlicher Auszug, Vervielfältigung nicht gestattet  
Kartengrundlage: Geobasisdaten, Copyright LGL BW ([www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de))  
AZ: 2851.9-3/991, Stand: 24.02.2021

Gemarkung: -

Flur: -

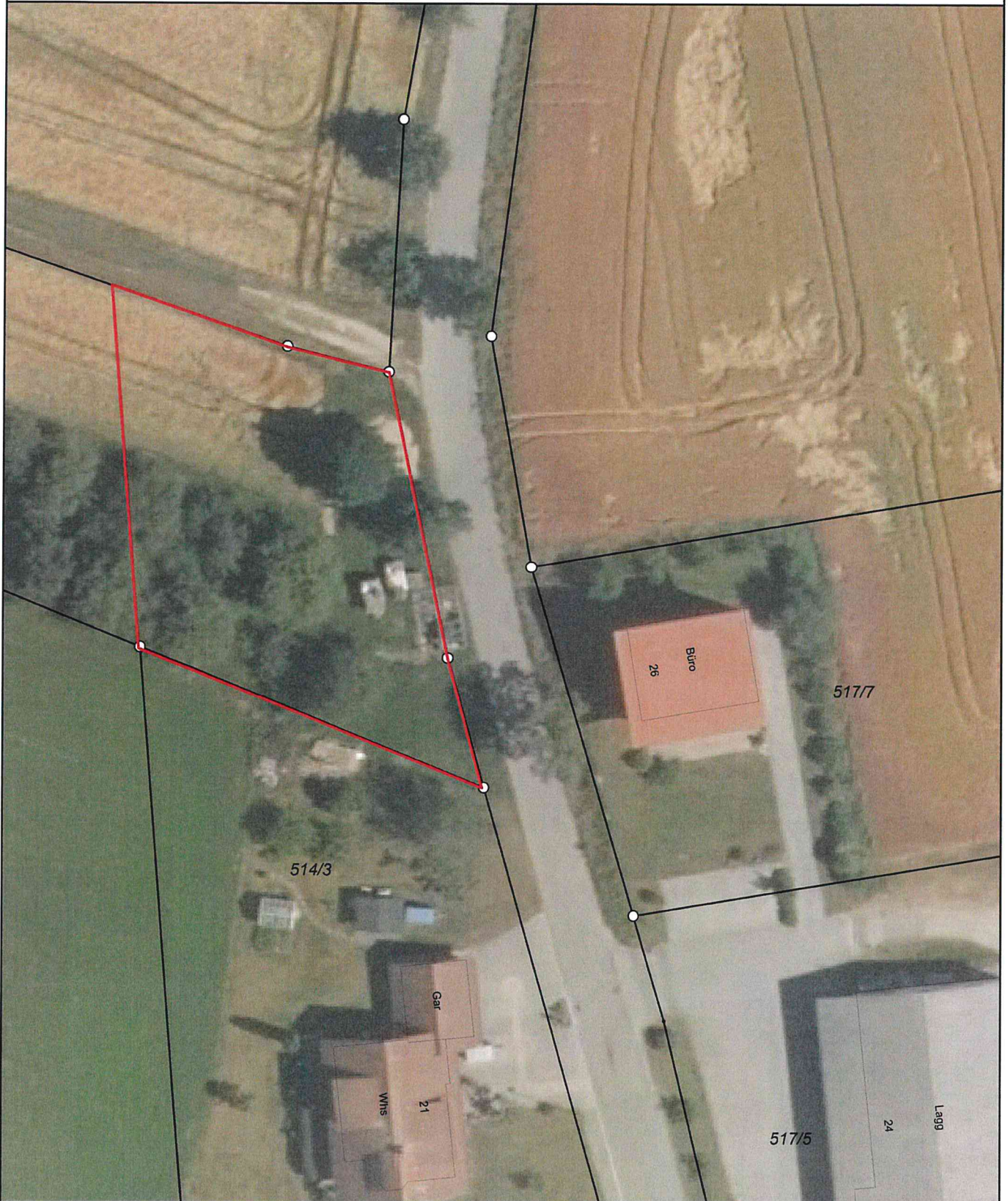
Flurstück:

Lage:





### Lageplan zur Einbeziehungssatzung "Heidengasse Nord"



**Maßstab 1:500**

Erstellt am 02.09.2021

Kein amtlicher Auszug, Vervielfältigung nicht gestattet  
Kartengrundlage: Geobasisdaten, Copyright LGL BW (www.lgl-bw.de)  
AZ: 2851.9-3/991, Stand: 24.02.2021

Gemarkung: -

Flur: -

Flurstück:

Lage:

# **Satzung zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Walbertsweiler (Einbeziehungssatzung "Heidengasse Nord")**

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 Walbertsweiler wird durch folgendes Außenbereichsgrundstück ergänzt: **Teilfläche von Flst. Nr. 516/7, Gemarkung Walbertsweiler.**

## **§2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ergibt sich aus dem Lageplan vom 02.09.2021.

## **§3 Bestandteile der Satzung**

Die Einbeziehungssatzung „Im Bollegg“ besteht aus dem Lageplan vom 02.09.2021 und dem Maßnahmenplan, gefertigt im Juli 2021. Die Begründung wird der Satzung beigelegt, 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 Vernich-



tung 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 Streuobsthochstämmen vorzunehmen. Die Streuobsthochstämmen sind sachgemäß zu pflegen. Einfriedungen sind im Hinblick auf Kleinsäuger durchlässig zu gestalten und müssen mindestens 10 cm über dem Grund enden. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach dem Bezug eines neu erstellten Wohngebäudes vorzunehmen. Ausgefallene Bäume sind zeitnah und gleichwertig zu ersetzen.

## **§7 Außenbeleuchtung**

Beleuchtungen, welche in den Außenbereich hineinleuchten, sind nach § 21 NatSchG zu vermeiden. Wird eine Außenbeleuchtung angebracht, ist diese insektenfreundlich zu gestalten. Die Farbtemperatur darf maximal 3000 Kelvin betragen. Der Lichtpunkt muss nach unten gerichtet sein. Oberhalb von 85 ° dürfen die Lampen zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und müssen staubdicht eingekoffert sein.

## **8 Ordnungswidrigkeiten**

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

# **Satzung der Gemeinde Wald**

## **über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich**

# **der Einbeziehungssatzung „Heidengasse Nord“**

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 „Heidengasse Nord“ beschlossen:

### **§1**

#### **Dachgestaltung**

Es werden alle Dachformen zugelassen. Flachdächer sollen begrünt werden.

### **§2**

#### **Dach- und Oberflächenwasser**

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

### **§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

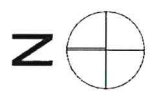
1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Einziehungssatzung bzw. der örtlichen Bauvorschriftensatzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat, oder wenn innerhalb 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



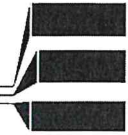
# AUSGLEICH



PLANINFORMATION	
Projekt	Einbeziehungssatzung "Heidengasse"
Projekt - Nr.	-
Plan	Lageplan - AUSGLEICH
Plan - Nr.	500-2
Bauherr	Eivira Herbst, 88639 Waid-Walbertsweiler
Maßstab	1:500
Erstellt	07 / 2021
Geändert	X
Gezeichnet	MR

PLANVERFASSER	
	FREIER ARCHITECT ENERGIEBETRIEBER ZERT. FACHHAUPLANER
	HARTIGASS 1 88639 WALBERTSWEILER T. 07278 93 28 36 F. 07278 93 28 37 INFO@ARCHITECTURRIEGGER.DE



EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
„HEIDENGASSE NORD“  
Ortsteil Walbertsweiler

---

# Begründung



[www.gemeinde-wald.eu](http://www.gemeinde-wald.eu)

---

**GEMEINDE WALD – HOHENZOLLERN**  
VON-WECKENSTEIN-STRASSE 19  
88639 WALD  
T. 0 75 78 92 16 0  
F. 0 75 78 92 16 20  
RATHAUS@GEMEINDE-WALD.EU

## **1. Rechtsgrundlagen**

- |   |   |
|---|---|
| 1.1 Baugesetzbuch                                       | (BauGB)<br>in der aktuellen Fassung             |
| 1.2 Baunutzungsverordnung                               | (BauNVO)<br>in der aktuellen Fassung            |
| 1.3 Planzeichenverordnung                               | (PlanZV)<br>in der aktuellen Fassung            |
| 1.4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg                   | (GemO)<br>in der aktuellen Fassung              |
| 1.5 Bundesnaturschutzgesetz                             | (BNatSchG)<br>in der aktuellen Fassung          |
| 1.6 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg<br>Württemberg) | (NatSchG Baden-<br><br>in der aktuellen Fassung |
| 1.7 Bundes-Immissionsschutzgesetz                       | (BImSchG)<br>in der aktuellen Fassung           |



## **2. Begründung - Städtebaulicher Teil**

### Allgemeine Angaben

Die Gemeinde Wald plant im Ortsteil Walbertsweiler die Einbeziehungssatzung „Heidengasse Nord“.

Die Gemeinde Wald hat 2633 Einwohner, davon leben ca. 650 Einwohner in dem Teilort Walbertsweiler.

Der zu überplanende Bereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Wiese) genutzt und befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteiles von „Walbertsweiler“.

Im Osten verläuft die Landstraße L195.

Durch die Aufstellung der Einbeziehungs-Satzung soll die Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage ermöglicht werden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf dem Grundstück erbracht.

### Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Einbeziehungs-Satzung erstreckt sich über das Grundstück mit der Flst. Nr. 516/7 im nördlichen Rand des Ortsteiles „Walbertsweiler“.

### Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude oder Nebenanlagen.

Im südöstlichen Bereich läuft leicht schräg ins Grundstück die bestehende Wasserverbindungsleitung nach „Allmannshofen“. Diese wird entsprechend versetzt und muss durch eine Baulast gesichert werden.

Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ausgehend von der östlich gelegenen Erschließungsstraße „Heidengasse“ ein leichtes Gefälle nach Norden hin auf. Der Anschluss an die bebauten Nachbargrundstücke ist unproblematisch.

### Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Wald stellt die Einbeziehungs-Satzung für das Flurstück Nr. 516/7 auf, um die dem Außenbereich zugeordnete Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Walbertsweiler“ einzubeziehen. Auf dem Grundstück soll die geplante Bebauung des Grundstückseigentümers zu einem Wohngebäude mit Garage ermöglicht werden. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Familie des zukünftigen Bauherren. Durch die Aufstellung der Einbeziehungs-Satzung in diesem Bereich wird eine verträgliche Einbindung der neuen Bebauung in die städtebauliche, sowie landschaftliche Situation gewährleistet. Um dem Grundstückseigentümer darüber hinaus die Nutzung der eigenen Flächen ermöglichen, sieht die Gemeinde ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) sowie des Regionalplanes Bodensee-Oberschwaben.

### Zu §1a Abs. 2 Satz 1 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) sowie zu LEP B VI 1.1 (Z) (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden):

Bei einer Einbeziehungs-Satzung wird eine Außenbereichsfläche in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, die Frage der baulichen Zulässigkeit richtet sich dann, neben den in der Einbeziehungs-Satzung getroffenen Festsetzungen, nach §34 BauGB. So ist gerade unter Berücksichtigung von §1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und LEP B VI 1-1 (Z) die Möglichkeit der Umsetzung von Wohngebäuden zulässig.

Die Streichung von Bauflächen im Flächennutzungsplan an anderer Stelle wird auf Grund des geringen Anteiles an hinzutretender überbaubarer Grundstücksfläche als nicht erforderlich erachtet. Auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich. Zudem ist auf Grund von §34 Abs. 4-6 BauGB im Rahmen der Aufstellung einer Einbeziehungs-Satzung auch dann keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, wenn die Satzung den Darstellungen im Flächennutzungsplan widerspricht. Erforderlich ist die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Diese ergibt sich auf Grund der Umgebungsbebauung, sowie dem räumlich strukturellen Zusammenhang mit der Bestandsbebauung.

Die Gemeinde Wald ist im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben als Gemeinde im ländlichen Bereich mit angemessener Siedlungsentwicklung ausgewiesen. Die Steuerung der Siedlungsentwicklung in solchen Gemeinden ist ausschließlich Angelegenheit der örtlichen Bauleitplanung, weil keine regionalplanerischen Vorgaben notwendig sind. Die bauliche Entwicklung in der Gemeinde richtet sich damit ausschließlich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Die Gemeinde Wald als Mitglied der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Pfullendorf, Herdwangen-Schönach, Illmensee und Wald verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Zudem ist durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplanes im überplanten Bereich nicht erforderlich, da im Rahmen der Aufstellung einer Einbeziehungs-Satzung das Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB der Planung nicht zu Grunde gelegt werden muss.

#### Räumlich-strukturelles Konzept

Die vorhandene Bebauung im Norden des Ortsteiles „Walbertsweiler“ wird durch die hinzutretende Bebauung ergänzt und gleichzeitig abgerundet. Auf eine Verknüpfung zur Landschaft hin wird geachtet. Die Ortsrand-Situation soll nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Für die zusätzliche Bebauung soll erreicht werden, dass diese zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu wirken

#### Planungsrechtliche Vorschriften

Die geplante Bebauung soll sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung / Umgebungsbebauung einfügen. Auf eine strenge / starre Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wird verzichtet.

Für den Planungsbereich werden lediglich Einzelhäuser zugelassen. Auf Grund der Lage am Ortsrand des Ortes Walbertsweiler, sowie dessen dörflichen Charakters ist eine dichte Bauweise, z. B. die Errichtung von Doppel- oder Mehrfamilienhäusern aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

#### Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

Durch den Anschluss an die bestehende östlich befindliche Gemeinde- / Gemeindeverbindungsstraße „Heidengasse“ sowie die nahegelegene Landstraße L195 ist der Bereich hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden

#### Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen durch landwirtschaftliche Belange, bzw. Verkehrslärm der L195 wurde hingewiesen



### Wasserwirtschaft

Der Anschluss der Abwässer erfolgt an die Ortskanalisation.

Die Anlagen sind ausreichend dimensioniert.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen sind §45b Abs. 3 des Wassergesetzes (Beseitigung von Niederschlagswasser) für Baden-Württemberg und der Leitfaden LUBW „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu beachten.

Das Grundstück wird an die gemeindliche Frischwasserleitung angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

### Sonstige Erschliessung

Strom, Telefon, Gas und Glasfaser wird von dem Bestand Heidengasse bis in das Plangebiet verlängert. Diese Verlängerung erfolgt in Absprache mit der Gemeindeverwaltung.

### Geologie

Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahme muss jedoch immer gerechnet werden.

### Umweltbelange

Der einbezogene Bereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles „Walbertsweiler“ im Gemeindegebiet von Wald. Der Bereich ist durch die östlich verlaufende Straße „Heidengasse“ erschlossen. Im südlichen / südwestlichen Bereich grenzt bestehende Mischbebauung an. Die Flächen im Umfeld der einbezogenen Fläche werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker/Grünland). Der Ortsteil Walbertsweiler weist im Übergang zur freien Landschaft noch einige Streuobstbestände auf.

Die einbezogene Fläche ist als Wiese ausgebildet und wird viermal im Jahr gemäht.

Die Vegetation weist daher die typische Artenarmut der vielschnittigen, häufig gedüngten Wiesen (Futtergräser und -kräuter) auf.

Im südlichen Bereich des Grundstückes befindet sich ein Obstbaumbestand, den der Eigentümer in Eigenleistung vor einigen Jahren angelegt hat.

Einige Bäume müssen im überplanten Bereich gefällt werden.

Für diese wird ein entsprechender Ausgleich mit heimischen Laub- / Obstbäumen vorgesehen. Dieser Ausgleich erfolgt auf dem Restgrundstück, das nicht dem überplanten Bereich zugehörig ist.

### Schutzgut Arten und Lebensräume und biologische Vielfalt

Durch die Errichtung des Wohngebäudes mit Garage, sowie gärtnerisch genutzte Flächen geht die Wiese als Lebensraum verloren.

Sieben der bestehenden Obstbäume müssen entfernt werden, die restlichen Bäume bleiben bestehend. Die entfallenen Bäume werden durch entsprechende Neupflanzungen ausgeglichen. Durch diese neu zu pflanzenden Obstbäume, sowie die Extensivierung des Grünlandes wird neuer Lebensraum insbesondere für Vögel, Insekten und Kleinsäuger geschaffen. Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder kartierte Biotop sind nicht von der Planung betroffen.

### Schutzgut Boden

Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung gehen auf relativ geringer Fläche wesentliche Bodenfunktionen verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bietet Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser nicht mehr auf der ganzen Fläche gefiltert und gepuffert. Im Bereich der Ausgleichsfläche reduziert sich der Nährstoff- und Schadstoffeintrag in den Boden.

Das Merkblatt „Bodenschutz bei Bauarbeiten“ des Landkreises Sigmaringen ist zu beachten.

Für die Bebauung der Einbeziehungsfläche kann als Maß der baulichen Nutzung die allgemein durchschnittliche vorherrschende Grundflächenzahl von 0,4 angesetzt werden.

### Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft

In den zukünftig versiegelten Bereichen verlieren die Böden ihre Durchlässigkeit für Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt bzw. die Grundwasserneubildungsrate sind auf Grund der Kleinflächigkeit der einbezogenen und wegen des im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisenden Entwässerungskonzeptes nicht zu erwarten. Es wird angestrebt, das auf den befestigten Flächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser soweit möglich direkt vor Ort zu versickern.

### Schutzgut Klima/Luft

Auf Grund der kleinflächigen Bebauung und der Anlage der Streuobstfläche als bioklimatisch aktiver Fläche sind keine nachteiligen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

### Schutzgut Landschaftsbild

Die Errichtung des Wohngebäudes samt Nebenanlagen und umliegender Gartenfläche führt zu einer geringen Ausdehnung des Siedlungskörpers. Für die Bewohner des im Süden angrenzenden Grundstückes wird die Erlebbarkeit der freien Landschaft geschmälert. Durch die Pflanzung von zusätzlichen Obstbäumen wird der Streuobstgürtel aufgewertet, was sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.

Abarbeiten der Eingriffsregelung: Bilanzierung Eingriff / Ausgleich

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß der MATRIX zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für Natur- und Bodenschutz bei Bauvorhaben im Außenbereich im Landkreis Sigmaringen.

# EINGRIFFS- /AUSGLEICHSBILANZIERUNG "Heidengasse Nord"

---

**Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für Natur- und Bodenschutz**

**Einbeziehungssatzung "Heidengasse Nord"**

---

Da sich die auszugleichende Fläche unter 1000m<sup>2</sup> befindet, können die Ausgleichsmaßnahmen über die Pflanzmaßnahmen, nachhaltige Pflegemaßnahmen oder Maßnahmen an /mit Gewässern generiert werden.

**VOR EINGRIFF**

Art / Nutzung	Wert	Wertstufe	Punkte
Wirtschaftswiese	988 m <sup>2</sup>	2	1.976
Obstbäume die entfernt werden	7 St.	25	175
			<u>2.151</u>

**AUSGLEICH**

Art / Nutzung	Fläche	Wertstufe	Punkte
Wohnhaus und Garage	145 m <sup>2</sup>	0	0
Zufahrt/Hoffläche, Terrasse (Dränpflaster)	78 m <sup>2</sup>	1	78
Rasen	764 m <sup>2</sup>	1	764
Obstbäume	27 St.	50	<u>1.350</u>
			2.192
		Übererfüllung	41



### Schutzgut Boden

Bei dem vorhandenen Boden handelt es sich um sandigen Lehm (Diluvialböden) der Zustandsstufe 5 und der Ackerzahl 046.

#### Bestand

Nutzung	Fläche	Nat. Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer	Wertstufe	Ökopunkte	Ökopunkte gesamt
Wiese mit Bäumen	988	2	2	2	2	8,00	7904
Summe							7904

#### Planung

Nutzung	Fläche	Nat. Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer	Wertstufe	Ökopunkte	Ökopunkte gesamt
Hof + Wege	60	0	0	0	0	0	0
Wohnhaus	88	0	0	0	0	0	0
Garage	56	0	0	0	0	0	0
Terrasse	18	0	0	0	0	0	0
Hausgarten	764	2	3	3	3	10,66	8144,24
Oberbodenauftrag	764	1	1	1	1	4	3056
Summe							11200,24

- d. h. es wird eine Übererfüllung  
 Kompensationsbedarf 3296 generiert

Der Eingriff, der durch das Vorhaben entsteht wird in seiner Gesamtheit als Eingriff von geringer Schwere beurteilt. Die Kompensation / der Ausgleich des Eingriffes wird komplett auf dem Grundstück stattfinden.

### Begründung / Sonstiges

Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z. B. Ausblick). Auf Grund der nördlich der bestehenden Bebauung vorgesehenen Lage sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

### Erschließungsrelevante Daten

Fläche des Geltungsbereiches 988,63 m<sup>2</sup>

Abwasserbeseitigung durch Anschluss an gemeindliche Kanalisation

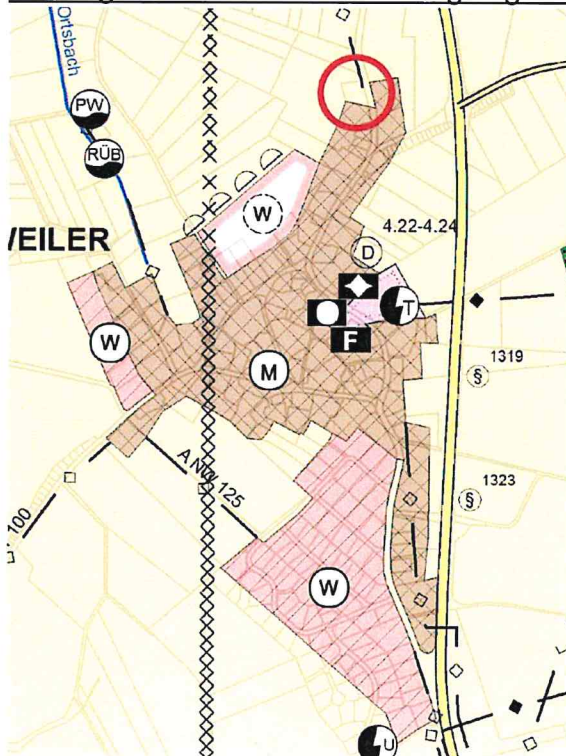
Wasserversorgung durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserleitung

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt

Stromversorgung, sowie Telekommunikation ist sichergestellt

Müllentsorgung durch Landkreis Sigmaringen

### Auszug aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplanes





Blick von Nordosten auf den zu bebauenden Bereich



Blick von Osten auf den zu bebauenden Bereich



Blick von Südosten auf den zu bebauenden Bereich

