

Einbeziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Südlich der Kaisheimstraße“ in Hermaringen

Textteil mit Begründung

Entwurf

Stand: 23.07.2026

Bearbeitung:

Sandra Gansloser
Dipl.-Ing. (FH), M.Eng. Stadtplanung

Elmira Nasri
M.Sc. Integrierte Urbanistik und Nachhaltiges Design

Sina Rycek
B.Sc. Landschaftsökologie und Naturschutz

Aufgestellt
Giengen a.d.Brenz, xx.xx.xxxx

Anerkannt und ausgefertigt
Hermaringen, xx.xx.xxxx

.....
Sandra Gansloser
Dipl.-Ing. (FH), M.Eng.

.....
Lennart Schmeißer
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Landesbauordnung (LBO)

In der Fassung vom 16. März 2026 (GBl. 2026, Nr. 44)

Naturschutzgesetz (NatSchG)

In der Fassung vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, 585)
zuletzt geändert am 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)

Inhaltsverzeichnis

A.	Einbeziehungssatzung	5
A.1.	Räumlicher Geltungsbereich	5
A.2.	Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	5
A.3.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
A.4.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	8
B.	Begründung	10
B.1.	Anlass und Ziel der Planung	10
B.2.	Einordnung in übergeordnete Planung	10
B.3.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld.....	10
B.4.	Rechtsgrundlage / Verfahren nach § 34 BauGB.....	10
B.5.	Städtebauliche Situation und Planungskonzept.....	11
B.6.	Umweltrelevante Belange / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	12
B.7.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	18
B.8.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	19
C.	Anhang	20
D.	Verwendete Grundlagen	20

A. Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Hermaringen erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der jeweils geltenden Fassung die Einbeziehungssatzung „Südlich der Kaisheimstraße“.

A.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Flurstücke Nr. 43 und 45, Gemarkung Hermaringen, Gemeinde Hermaringen und ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Die Außenbereichsflächen des Geltungsbereiches werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Hermaringen im Sinne des § 34 Abs. 4. Nr. 3 BauGB einbezogen. Der zeichnerische Teil ist Bestandteil der Satzung.

A.2. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben 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.

A.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grund von § 34 Abs. 5 Satz 2 werden nach § 9 Abs. 1 BauGB für den Geltungsbereich der Satzung folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

A.3.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze von 0,6 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

A.3.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO auf höchstens III festgesetzt.

A.3.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

A.3.4. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als fußläufige Wegeverbindung festgesetzt.

A.3.5. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine private Grünfläche mit 3 Meter zur Eingrünung im östlichen Teil festgesetzt. Diese ist mit einem Pflanzgeboten (Pfg) versehen.

A.3.6. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) i.v.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken und öffentlichen Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist grundsätzlich ortsnah zu bewirtschaften.

Hierzu sind geeignete Maßnahmen der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung vorzusehen, insbesondere:

- Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Mulden-Rigolen-Systeme)
- Anlagen zur Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung
- Dachbegrünungen / Bepflanzung
- Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist nur zulässig, soweit eine ortsnahe Bewirtschaftung nachweislich nicht möglich ist.

Im Rahmen des Bauantrags ist die Entwässerungsplanung mit dem Landratsamt Heidenheim abzustimmen. Dabei ist nachzuweisen, dass die durch die Bebauung verursachten Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts (Abfluss, Versickerung, Verdunstung) so gering wie möglich gehalten werden.

A.3.7. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

A.3.8. Sonstige Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb zulässig.

A.3.9. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.3.9.1. Eingrünung pfg 1 + pfg 2

Zur Sicherung des Sichtschutzes und zur landschaftlichen Einbindung sind Feldhecken anzupflanzen. Entlang des östlichen Randes des Geltungsbereichs ist eine dreireihige Feldhecke mit ca. 3 m Breite anzulegen. Innerhalb des Plangebiets ist zusätzlich eine Feldhecke von ca. 325 m² zu pflanzen. Die Pflanzen sind standortheimisch, autochthon und dauerhaft zu unterhalten. Pflege, Ausfallkontrolle und Ersatz ausgefallener Pflanzen obliegen dem Grundstückseigentümer.

Die Feldhecke ist in Dreierreihen im versetzten Verband anzulegen. Reihenabstand ca. 70–80 cm.

Pflanzliste pfg 1 + pfg 2

Pflanzqualität: H=60-100, 2xv, 3-5 Triebe

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crateagus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

A.3.9.2. Durchgrünung pfg 3

Pro angefangene 800 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein Laubbaum aus der nachfolgenden Pflanzliste als Hochstamm (2-3xv, StU 18-20) oder ein heimer Obstbaum als Hochstamm (2-3 xv, StU 18-20) gepflanzt werden. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Pflege obliegt dem Grundstücksbesitzer.

Pflanzliste pfg 3

Pflanzqualität: mind. 180 cm bis zum Kronenansatz, 2-3xv, StU 18-20 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche

Obstbäume**Äpfel:**

Klarapfel, James Grieve, Jakob Fischer, Gravensteiner, Danziger Kantapfel, Welschisner, Boikenapfel, Bohnapfel, Bittenfelder, Jakob Lebel, Josef Musch, Krügers Dickstiel, Hauxapfel, Brettacher, Boskoop, Glockenapfel, Kardinal Bea, Berner Rosenapfel, Gewürzluke, Goldparmäne, Großer Rheinischer Bohnapfel, , Landsberger Renette, Oberländer Himbeerapfel, Trierer Weinapfel, Schafsnase, Schöner von Boskoop, Spätblühender Taffetapfel, Transparent, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Welschisner, Roter Berlepsch, Florina, Topaz, Rubinola, Retina, Rewena, Remo, Alkmene, Reglindis, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Prinz Albrecht von Preußen, Maunzenapfel, Riesenboiken

Birne:

Gelbmöstler; Gute Graue, Albecker Birne, Alexander Lucas, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Gräfin von Paris, Köstliche v. Cahrneu, Conference, Bayrische Weinbirne, Herzogin Elsa, Nägelesbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Remele, Schneiderbirne, Gelbmöstler, Schweizer Wasserbirne

Steinobst:

Kirsche: Burlat, Hedelfinger, Große Prinzessinkirsche, Büttners Rote Knorpelkirsche, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Regina, Kordia, Sunburst

Mirabelle, Wagenheimer Zwetschge, Hauszwetschge, Hanita, Katinka, Oullins Reneklode, Reneclaude, Schönberger Hauszwetschge

Wildobst:

Beckele, Eberesche, Holzapfel, Kirschpflaume, Wildkirsche, Zibarte

Sonstiges:

Quitten in Sorten, Mespilus germanica, Walnüsse

A.4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

A.4.1. Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

A.4.2. Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)

Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III und IIIA des gemeinsamen Wasserschutzbereiches für die Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 wird besonders hingewiesen.

A.4.3. Entwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es wird empfohlen eine Pufferung des Regenwassers durch selbstentleerte Retentionszisternen, Versickerungsmulden oder Regenwasserteiche vorzunehmen. Für diese naturnahen oder technischen Anlagen sollte ein Fassungsvermögen von mindestens 25 l/m² Dachfläche vorgesehen werden.

Bei der Anlage von Versickerungsanlagen sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und das Regelwerk DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall zu beachten. Da aufgrund der geologischen Verhältnisse Verkarstungserscheinungen (z.B. offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) nicht ausgeschlossen werden können, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

Gesammeltes Niederschlagswasser kann erlaubnisfrei in das Grundwasser eingeleitet werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung NiedSchlWasBesV vom 22.03.1999 mit den dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser eingehalten werden.

A.4.4. Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdbodenfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu treffen.

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist, sofern es sich nicht um Ablagerungen handelt. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Wiederverwertung von unbelastetem Bodenmaterial auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts Heidenheim.

A.4.5. Duldung von Immissionen der Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücke und die landwirtschaftlichen Betriebe im näheren Umkreis können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft, anstandslos und entschädigungslos zu dulden.

A.4.6. Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebiets, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung einzuhalten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 darf das Roden von Bäumen und Gehölzen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Bei Bau- und Rodungsarbeiten ist darauf zu achten, dass das Töten, Verletzen und erhebliche Stören von geschützten Tierarten verboten ist. Im Siedlungsraum sind insbesondere heimische Vogel- und Fledermausarten durch Schaffung von geeigneten Brut- und Nisthabitaten in ihrem Fortbestand zu schützen.

Aktuell bestehen nach einer Begehung durch einen Biologen keine Konflikte.

A.4.7. Photovoltaikanlagen

Gemäß § 23 des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) sind beim Neubau von Gebäuden Bauherrinnen und Bauherren dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

B. Begründung

B.1. Anlass und Ziel der Planung

Da die Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnungen weiterhin sehr groß ist und der Gemeinde Hermaringen derzeit nur noch wenige freie Bauplätze im Innenbereich zur Verfügung stehen, wurde beschlossen, das Gebiet zwischen Ochsengäßle, Kaisheimstraße und Kronenstraße einer Wohnbebauung zuzuführen.

Der Planungsgedanke zielt auf die Abrundung des bestehenden Ortsrandes ab, eine Bebauung an dieser Stelle fügt sich in den vorhandenen Baubestand der Gemeinde ein und ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und nachvollziehbar. Das Gebiet kann daher im Rahmen einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde zugeordnet werden.

B.2. Einordnung in übergeordnete Planung

B.2.1. Regionalplan

Im Regionalplan Ostwürttemberg 2035 ist ein Teil des Geltungsbereichs als Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet sowie ein größerer Teil als Siedlungsfläche Planung – Wohn- und Mischgebiet dargestellt und steht damit im Einklang mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung.

B.2.2. Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan Giengen-Hermaringen genehmigt am 1. März 1993 ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Somit ist die Fläche bereits als künftiges Bauland vorgesehen.

Nördlich, südlich und westlich des Plangebiets sind ebenfalls gemischte Bauflächen dargestellt. Östlich schließt eine geplante Wohnbaufläche an.

B.3. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Hermaringen ist die Fläche bereits als Bauland berücksichtigt.

B.4. Rechtsgrundlage / Verfahren nach § 34 BauGB

Diese Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Das städtebauliche Harmoniegebot ist bereits durch die Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan gewährleistet. Die geplanten Vorhaben unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern i.S. der FFH-Richtlinie sind nicht vorhanden.

Da die Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt ist und die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 5 Nr. 1 – 3 gegeben sind, können die einzelnen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden.

Eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nach § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der Aufstellung der Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Die Innenbereichssatzungen sind von einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde freigestellt. Die Länder können allerdings nach § 246 Abs. 1a BauGB für Satzungen das Anzeigeverfahren einführen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Einbeziehungssatzung erfolgt unter Anwendung des § 10 Abs. 3 BauGB, hierauf verweist § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB.

B.5. Städtebauliche Situation und Planungskonzept

Der Standort liegt am Rand der bestehenden Wohnbebauung im nördlichen Bereich der Gemeinde Hermaringen und stellt eine sinnvolle Ergänzung sowie Abrundung der bestehenden Wohnbauflächen dar. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.198 m².

Die Ortsmitte mit dem Rathaus befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m Luftlinie.

Im Norden des Plangebiets grenzt die Kaisheimstraße an, im Süden die Kronenstraße und westlich liegt das Ochsen Gäßle. Im Westen und Süden schließt das bestehende Siedlungsgebiet an. Östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Nördlich des Plangebiets befindet sich die Feuerwehr Hermaringen.

Die verkehrliche Erschließung ist bereits gegeben. An bestehende Leitungen kann angeschlossen werden. Der Bereich des Plangebiets ist topographisch weitestgehend eben, was eine Realisierung einer Bebauung dieser Fläche gut ermöglicht und attraktiv macht.

B.6. Umweltrelevante Belange / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für die Einbeziehungssatzung ordnet § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die entsprechende Anwendung der umweltschützenden Bestimmungen des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB sowie des Begründungserfordernisses des § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB an. Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG und § 14 NatSchG dar.

B.6.1. Bodenwerte

Da die Fläche nicht landwirtschaftlich verwendet wird und es sich um eine Abrundungsfläche der Wohnbebauung handelt, ist die Fläche weder in Flurbilanz 2022 noch in der Bodenpotenzialkarte bewertet.



Abbildung 1: Auszug aus der Bodenpotenzialkarte
(Quelle: LEL Schwäbisch Gmünd, abgerufen am 26.01.2026)

B.6.2. Hochwasserschutz

Die geplanten Gebäude befinden sich nicht in einem Überflutungsbereich (HQ-Gebiet), und es besteht in diesem Bereich kein Hochwasserrisiko.



Abbildung 2: Überflutungsflächen
 (Quelle: LUBW, abgerufen am 21.05.2025)

B.6.3. Biotope, Schutzgebiete, FFH-Gebiete usw.

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Naturdenkmale oder sonstige Schutzgebiete.

B.6.4. Quantifizierung des Eingriffs, Ausgleichsflächenbedarf

Nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) müssen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen oder ersetzt werden. Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

Grundsätzlich erfolgt die Bilanzierung nach der Bewertungseinstufung bzw. Punktevergabe der „Ökokontoverordnung“ (Bewertungsschema der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen - ÖKVO).

Maßgeblich für die Bilanzierung ist der Zustand der Fläche vor Durchführung der Gehölzfällungen, da dieser den ursprünglichen Bestand und damit den relevanten Ausgangszustand für die Eingriffsbewertung abbildet. Das Plangebiet wird im Westen und Osten durch Feldhecken mittlerer Standorte entlang der Flurstücksgrenzen geprägt. Zudem wird das Plangebiet von einem geschotterten Weg durchquert, der sich über die Flurstücke 45 und 43 erstreckt und südlich in die Kronenstraße mündet. Die übrigen Flächen bestehen aus Grünflächenbereichen sowie unbefestigte Platz- und Wegflächen

mit lückigem bis geringem Pflanzenbewuchs. Die einzelnen Biotoptypen wurden entsprechend ihrer Ausprägung gemäß den Bewertungsvorgaben der ÖKVO erfasst und bewertet.



Abbildung 3: Aufteilung der Biotoptypen auf der Bestandsfläche (Quelle: eigene Darstellung)

Für die Berechnung der Eingriffswerte für das Schutzgut Boden wurde die Bodenkarte des LGRB verwendet. Aufgrund der deutlichen anthropogenen Überprägung der Fläche durch Verdichtungen, Abfallansammlungen und Fundamentreste und die damit einhergehende Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen wurde der ermittelte Bodenwert pauschal auf 50 % des Ausgangswertes reduziert. Diese Vorgehensweise berücksichtigt die eingeschränkte ökologische Funktion der Fläche und die stark überprägten Standortbedingungen.

Durch das Gebiet verläuft zudem ein Schotterweg. Die Schotterauflage ist nicht vollständig verdichtet bzw. gebunden, wodurch sich eine lückige Oberfläche mit partieller Vegetationsentwicklung ergibt. Für das Schutzgut Boden wurde dieser Bereich für die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ anteilig über den Abflussbeiwert (lockerer Kiesbelag, Schotterrasen: 0,3) bewertet.



Abbildung 4: Aufteilung der Bodentypen auf der Bestandsfläche (Quelle: eigene Darstellung)

Bei der Ortseinsicht im November zeigten sich die Bodenverhältnisse indifferent und deutlich anthropogen überformt. Die Fläche ist offensichtlich als Lagerplatz für diverse Schüttstoffe (Schotter, Sand, Kies, und ähnliches) verwendet worden und ist teilweise stark verdichtet. Im südlichen Teilbereich finden sich Haufen von Gartenabfällen wie Rasenschnitt, Zweige, aber auch Biomüll. In der Südostecke sind flache Gebäudereste (Fundamente) vorhanden. Abgetrocknete flächige Brennnesselbestände weisen auf nitrophile Verhältnisse hin.

Der Bereich der gerodeten Fläche ist eher nass und verdichtet, wahrscheinlich eine ehemalige flache und feuchte Mulde, die mit lehmigem Boden aufgefüllt wurde.



Abbildung 5: Luftbild des Plangebiets, Stand 2025 (Quelle: Google Maps)

Folgende Tabellen stellen den flächenmäßigen Umfang des Eingriffs dar. Als Eingriffsfläche wird der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung bilanziert.

Bestand				
Biotoptyp	Beschreibung	ÖP/m²	Fläche (m²)	Bilanzwert
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	12	1.398	16.776
60.23	Weg mit Kies oder Schotter	2	736	1.472
60.24	Unbefestigter Weg oder Platz mit leichtem Pflanzenbewuchs	4	621	2.484
60.50	Kleine Grünfläche	4	444	1.776
Summe			3.199	22.508
Eingriff in das Schutzgut Boden				
	lockerer Kiesbelag, Schotterrasen	2,8	1.357	3.800
	Rendzina und Kalkgley-Rendzina aus jungem, lockerem Süßwasserkalk - reduzierte Bewertung (0,5) auf Grund von Teilbeeinträchtigung	5,3	1.842	9.824
Summe			3.199	13.624
	Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden aufgrund der neuversiegelbaren Fläche (GRZ: 0,6)		1.280	6.782
Summe				29.290

Tabelle 1: Bestandswerte der Eingriffsfläche (Quelle: eigene Darstellung)

Planung				
Biotoptyp	Beschreibung	ÖP/m²	Fläche (m²)	Bilanzwert
60.60	Garten	6	789	4.732
60.21	vollständig versiegelte Flächen	1	1.670	1.670
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (pfg 1)	12	312	3.744
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte (pfg 2)	14	325	4.550
60.24	Unbefestigter Weg	3	103	309
Summe			3.199	10.146
Interne Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen				
45.30a	Einzelbaum je 800 m ² angefangener Grundstücksfläche (pfg 3)	4 Stk.	8 ÖP / cm StU, 18-20 cm StU	2.400
Summe				12.546
Defizit				16.744

Tabelle 2: Planwerte mit Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs (Quelle: eigene Darstellung)

Insgesamt ergibt sich ein Defizit von -16.744 Ökopunkten.

Die fehlenden Ökopunkte werden extern durch den Erwerb von Ökopunkten auf Grundlage eines Kaufvertrags ausgeglichen.

B.6.5. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Die Pflicht zur wasserdurchlässigen Befestigung von (grundwasserunschädlichen) Stellplätzen dient der Verminderung der Bodenversiegelung.
- Eine möglicherweise notwendige Fällung von Gehölzen soll in den Wintermonaten ausschließlich in der Zeit nach dem 1. Oktober eines Jahres und vor dem 1. März des Folgejahres erfolgen.
- Anreicherung der Landschaft durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen

B.6.6. Erforderliche Maßnahmen des Monitorings

Durch ein Monitoring ist sicherzustellen, dass die beschriebenen Pflanzgebote fachgerecht umgesetzt und entwickelt werden. Das Monitoring hat im ersten, zweiten und fünften Jahr nach Herstellung zu erfolgen. Der Nachweis kann durch eine Fotodokumentation mit kurzer textlicher Beschreibung des Entwicklungszustands erbracht werden. Die Unterlagen sind jeweils bis zum 31.12. des betreffenden Monitoringjahres bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Ggf. sind mit der unteren Naturschutzbehörde zusätzliche flächenoptimierende Maßnahmen abzustimmen.

B.7. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.7.1. Grundflächenzahl

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

B.7.2. Zahl der Vollgeschosse

Um eine flexible Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen und gleichzeitig eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet sicher zu stellen, wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend begrenzt.

B.7.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

B.7.4. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als fußläufige Wegeverbindung festgesetzt. Diese schafft die Voraussetzungen für eine sichere und durchgängige fußläufige Erschließung des Plangebiets.

B.7.5. Private Grünflächen

Es werden die im zeichnerischen Teil dargestellten privaten Grünflächen ausgewiesen und teilweise mit Pflanzgeboten versehen. Dies sind der Ortsrandeingrünung / Einbindung ins Landschaftsbild und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

B.7.6. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) i.v.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Minimierung der Auswirkungen der zulässigen Versiegelung (GRZ 0,6) auf den natürlichen Wasserhaushalt ist im Rahmen der Entwässerungsplanung eine Wasserhaushaltsbilanz gemäß DWA-A 102 zu erstellen. Ziel ist eine möglichst weitgehende Annäherung an den naturnahen Wasserhaushalt durch Förderung von Versickerung und Verdunstung sowie Reduzierung des Oberflächenabflusses.

B.7.7. Stellplätze und Garagen

Die Stellung von Garagen und überdachten Stellplätzen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, sodass eine unerwünschte Entwicklung hinsichtlich der Gestaltung vermieden wird.

B.7.8. Sonstige Nebenanlagen

Im Sinne eines geordneten Erscheinungsbildes im öffentlichen Raum sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO sind hiervon ausgenommen, da sie aufgrund ihrer funktionalen Erforderlichkeit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein müssen.

B.7.9. Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes dienen neben der gestalterischen Aufwertung insbesondere der Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts. Durch zusätzliche Vegetationsflächen wird die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser gefördert, wodurch eine Entlastung der Kanalisation sowie eine Stabilisierung der Wasserhaushaltsbilanz erreicht wird.

B.8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

In dieser Einbeziehungssatzung sind Hinweise zu Bodenfunden, Wasserschutzzonen, Entwässerung, Bodenschutz, Duldung von Immissionen der Landwirtschaft, Artenschutz und Photovoltaikanlagen enthalten.

C. Anhang

Anlage 1: Naturschutzfachliche Relevanzuntersuchung auf artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sowie Einschätzung der Verkehrssicherheit der Gehölze, 10.12.2025, von Johanna Keil Landschaftsarchitektin, Dillingen a.d. Donau

D. Verwendete Grundlagen

Regionalverband Ostwürttemberg (2024): Regionalplanfortschreibung 2035

VVG Giengen-Hermaringen (1992): Flächennutzungsplan

LEL Schwäbisch Gmünd – Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum: Flurbilanz 2022, Bodenpotenzialkarte

LUBW – Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2017): LUBW-Kartendienst online, zuletzt abgerufen am: 29.06.2026

LGRB (2010): Flurstücksbezogene Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzung nach ALK und ALB, Vektordaten

Google Maps: Google Maps, <https://maps.google.com>, zuletzt abgerufen am 29.06.2026.

Johanna Keil Landschaftsarchitektin (2025): Naturschutzfachliche Relevanzuntersuchung auf artenschutzrechtliche Konflikte gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sowie Einschätzung der Verkehrssicherheit der Gehölze, Dillingen a.d. Donau vom 10.12.2025