

Gemeinde Germaringen

## Einbeziehungssatzung "Untergermaringen Süd" - gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB

Entwurf | Stand: 21.04.2026



## GEGENSTAND

Einbeziehungssatzung "Untergermaringen Süd" - gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB  
Entwurf | Stand: 21.04.2026

---

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Germaringen**  
Westendorfer Straße 4a  
87656 Germaringen

Telefon: 08341 97750

Telefax: 08341 977555

E-Mail: [vorzimmer@germaringen.de](mailto:vorzimmer@germaringen.de)

Web: <https://www.germaringen.de>

Vertreten durch: Bürgermeister Helmut Bucher

---



## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den .....

---

*Simone Knupfer*  
*Dipl. Geographin & Stadtplanerin*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Präambel</b>	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>Satzung</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Festsetzungen und Bauvorschriften</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen</b>	<b>9</b>
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>14</b>
<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>14</b>
<b>2</b>	<b>Gegenstand der Einbeziehungssatzung ( § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3)</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung</b>	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>Planung</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Naturschutz und Eingriffsregelung</b>	<b>23</b>
<b>5.1</b>	<b>Bestand</b>	<b>23</b>
<b>5.2</b>	<b>Vermeidungsmaßnahmen</b>	<b>23</b>
<b>5.3</b>	<b>Naturschutzfachlicher Ausgleich</b>	<b>25</b>

---

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	24
Tabelle 2:	Eingriffsermittlung	26
Tabelle 3:	Bilanzierung der Ausgleichsfläche	27

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersichtskarte, ohne Maßstab	15
Abbildung 2:	Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab	16
Abbildung 3:	Umgebungsbebauung: Wohnhäuser Buchloerstraße 5-9	18
Abbildung 4:	Umgebungsbebauung: Wohnhaus Buchloerstraße 3	18
Abbildung 5:	Umgebungsbebauung: Hofstelle Peter-Dörfler-Straße 2 (nördlich der einzubeziehenden Fläche)	18
Abbildung 6:	Umgebungsbebauung: Wohnhaus Peter-Dörfler-Straße 4 (nördlich der einzubeziehenden Fläche)	18
Abbildung 7:	Einzubeziehende Fläche aus Richtung Süden	18
Abbildung 8:	Einzubeziehende Fläche aus Richtung Westen	18
Abbildung 9:	Einzubeziehende Fläche	19
Abbildung 10:	Blick von einzubeziehender Fläche Richtung Westen	19
Abbildung 11:	Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Germaringen 1991	20
Abbildung 13:	Übersicht Bestand im Geltungsbereich und Ausgleichsflächenplanung	28

---

## A PRÄAMBEL

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Gemeinde Germaringen die Einbeziehungssatzung "Untergermaringen Süd" in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Untergermaringen Süd" der Gemeinde Germaringen, Ortsteil Untergermaringen, ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 406 der Gemarkung Germaringen und hat eine Größe von ca. 676 m<sup>2</sup>.

### Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung "Untergermaringen Süd" besteht aus der Satzung mit Begründung vom \_\_\_\_\_ und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom \_\_\_\_\_.

Die Einbeziehungssatzung wird gem. § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist.

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

### Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung "Untergermaringen Süd" bestehend aus dem Textteil (Seite xy), der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom \_\_\_\_\_ dem Gemeinderatsbeschluss vom \_\_\_\_\_ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Germaringen,      den \_\_.\_\_.\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Helmut Bucher

### In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung "Westlich der Alpenstraße" der Gemeinde Dietmannsried tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Germaringen,      den \_\_.\_\_.\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister Helmut Bucher

## B SATZUNG



### Geltungsbereich

Räumliche Abgrenzung der Einbeziehungssatzung "Untergermaringen Süd"

### 1 Festsetzungen und Bauvorschriften

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher, qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.



### Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig.



### Abgrenzung für Garage / Carport

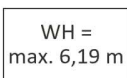
Oberirdische Garagen (GA) und Carports (offene Garagen) sind nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb des Baufensters zulässig.



### maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

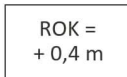
gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

**hier: 0,4**



### Maximal zulässige Wandhöhe (WH): 6,19 m

Maximal zulässige Wandhöhe in Metern; gemessen ab Rohfußbodenoberkante EG (ROK) bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut



### Rohfußbodenoberkante (ROK)

§ 18 Abs. 1 BauNVO

Die Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal 0,4 m über der Geländehöhe liegen.

Der Höhenbezugspunkt ist in den Bauunterlagen darzustellen.



### Abgrenzung der Ausgleichsfläche (A)



### Wohneinheiten

Pro Einzelgebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig.



### Pflanzgebot

Auf dem Grundstück ist mindestens ein autochthoner Baum I. oder II. Ordnung (Gemäß Pflanzliste) zu pflanzen. Lage innerhalb des Geltungsbeereichs variabel.



### Bestandsbaum, zu erhalten

### Entwicklung einer Hecke inklusive Saum (Ausgleichfläche)

Pflanzung einer zweireihigen Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung inklusive vorgelagerte Saumvegetation im Übergang zum angrenzenden Grünland (104 m<sup>2</sup>) gepflanzt werden, die an das angrenzende Feldgehölz anschließt.

Die Gehölzauswahl sollte mindestens sieben standortgerechte Straucharten umfassen. Es ist empfehlenswert, einen Anteil von mindestens 30 % dornenbildender Arten anzustreben. Als Pflanzgut sollen ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis verwendet werden (Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt). In der hinteren Reihe (angrenzend zum bestehendem Feldgehölz) sind Bäume 2. Ordnung im Abstand von ca. 6 m zu pflanzen, um die vertikale Strukturvielfalt zu fördern.



Die Saumvegetation soll sich durch eine autochthone Wildpflanzen-Ansaat sowie als Folge extensiver Bewirtschaftung entwickeln.



Details im Kapitel C5.3 sind zu beachten.

### Grünordnung

Gärten sind naturnah und standortgerecht anzulegen. Gartenflächen sind (außerhalb der Zuwegungen) mit wasserdurchlässiger Vegetationsdecke auszuführen.

Steingärten sind nicht zulässig.

Als Hecken sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gem. Pflanzempfehlung zulässig.

Bei einer Pflanzung von Laub- oder Obstbäumen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Die gesetzliche Grenzabstände bei Bepflanzungen sind einzuhalten. Siehe Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB).

### Beleuchtung/ Insektenschutz

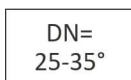
Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sind privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen zulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen zulässig. Die Nachtbeleuchtung ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen.



**Zulässige Dachform:  
Satteldach**

Auf Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Auf Nebengebäuden, Anbauten und Garagen sind auch Pultdächer oder begrünte Flachdächer zulässig.



**Zulässige Dachneigung: 25° - 35°**

Mindest- und Maximalneigung in Grad.

**Dacheindeckung**

Bei geneigten Dächern sind nur Dacheindeckungen in Ziegel oder Beton in ziegelrotem bzw. hellbraunem Farbton zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen.

**Stellplätze**

Stellplätze und Zufahrten sind ausschließlich in wassergebundener Ausführung (z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen) zulässig.

**Einfriedungen**

Einfriedungen sind als durchlässige Holz-/Metallzäune oder als standortgerechte Hecke auszuführen. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente o.Ä.) ist zu verzichten. Die Zäune müssen für Kleintiere durchlässig sein (mind. 0,2 m Abstand zum Untergrund)

## 2 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen



**Flurstücksgrenzen (nachrichtliche Darstellung)**



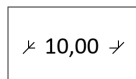
**Flurstücksgrenze Planung**



**Flurstücksnummern (nachrichtliche Darstellung)**



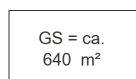
### Bestandsgebäude



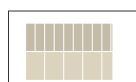
### Bemaßung



### Höhenbezugspunkt



### Parzelle mit Flächengröße



### Gebäude, Planung



### Garage/Carport, Planung

#### Plangenaui- gkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult Memmingen keine Gewähr übernommen werden.

Nach Errichtung des Schnurgerüstes ist eine Aufmassbescheinigung vom Vermesser vorzulegen.

#### Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Bei der Baufeldfreimachung und ggf. bei notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

#### Immissions- schutz

Die im Dorfgebiet typischen bzw. zulässigen landwirtschaftlichen Gerüche und Geräusche sind zu tolerieren.

Insbesondere die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

#### Pflanz- empfehlung

Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.:

**Bäume I. Ordnung:**

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata

**Bäume II. Ordnung:**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

**Obstbaumhochstämme:**

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

**Großsträucher und Sträucher:**

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.

**Altlasten,  
Bodenschutz**

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten, Landratsamt Ostallgäu) durchzuführen.

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenem, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

<b>Archäologie</b>	<p>Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.</p> <p>Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.</p>
<b>Niederschlagswasserbeseitigung</b>	<p>Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist flächenhaft auf dem eigenen Grundstück in Zisternen zu speichern sowie über die belebte Bodenzone zu versickern. Privates Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Straßenraum abgeleitet werden.</p> <p>Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen.</p>
<b>Hochwasserschutz / Oberflächenwasser</b>	<p>Oberflächenwasser/wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) ist nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG)</p> <p>Folgende Merkblätter sind zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“</li><li>• DWA-Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge"</li><li>• Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“</li></ul>
<b>Zisternen</b>	<p>Der Bau von Zisternen auf dem Grundstück ist verpflichtend. Bei Verwendung von Zisternenwasser als Brauchwasser im Gebäude ist das Satzungsrecht der Gemeinde bzw. nach Vorgaben des Wasserversorgers, der Genach-Hühnerbach-Gruppe zu beachten.</p>
<b>Luftwärmepumpen</b>	<p>Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) (Irrelevanzkriterium der TA Lärm) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüf-</p>

tungsaggregate erreicht werden. Diese müssen mit einem Mindestabstand von 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, bzw. zur Nachbarbebauung zu installiert werden.

**Abfallent-  
sorgung**

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind an der nächsten, vom Sammelfahrzeug, ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren öffentlichen Erschließungsanlage nach näherer Maßgabe des Abfuhrpersonals zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

---

## C BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

Die Gemeinde Germaringen beabsichtigt, am südlichen Ortsrand des Ortsteils Untergermaringen für eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 406 südlich der Peter-Dörfler-Straße, Gemarkung Germaringen, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Auf der aktuell im unbebauten Außenbereich liegenden, landwirtschaftlich genutzten Grünfläche sind die Eigentümer mit der Bitte an die Gemeinde herangetreten, hier Bauland für den Eigenbedarf zu realisieren. Nachdem das Vorhaben an diesem Standort von Seiten der Gemeinde als städtebaulich verträglich erachtet wird und auch aus sozialen Gründen erwünscht ist, hat die Gemeinde Germaringen beschlossen, hier über eine Einbeziehungssatzung Baurecht zu schaffen und so die Errichtung eines Wohnhauses für die bereits im direkten Umfeld lebende Familie zu ermöglichen.

Mit dem gegenständlichen Vorhaben sollen Außenbereichsflächen am südlichen Ortsrand in den bebaubaren Innenbereich einbezogen werden, um eine Arrondierung der Siedlungsfläche und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines ortsbildverträglichen Wohngebäudes zu lokaler Bedarfsdeckung zu schaffen. Im Norden und Westen liegt angrenzend der überplante Innenbereich (Wohnen, Landwirtschaft). Im Osten und Süden grenzt die Fläche an zwei Außenbereichsflächen an.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange und auf eine Umweltprüfung wird verzichtet.

### 2 Gegenstand der Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3)

Mit einer Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits entsprechend geprägt sind.

Die einzubeziehende Fläche, eine ca. 676 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 406 der Gemarkung Germaringen, ist derzeit nicht bebaut. Die Fläche liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Für den unmittelbar nördlich, östlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereich besteht kein Bebauungsplan. Die baurechtliche Zulässigkeit der Umgebung bemisst sich nach § 34 BauGB.

Durch das Vorhaben entsteht kein Siedlungssporn. Vielmehr wird der Ortsrand in diesem Bereich arrondiert, da sowohl die Wohnbebauung westlich der Buchloerstraße als auch ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude westlich des Plangebiets bereits weiter nach Süden reichen, als es für die einzubeziehende Fläche geplant ist. Der Geltungsbereich stellt zudem einen in etwa gleichgeordneten Flächenumfang im Vergleich zu den umgrenzenden bebauten Flächen dar, was der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

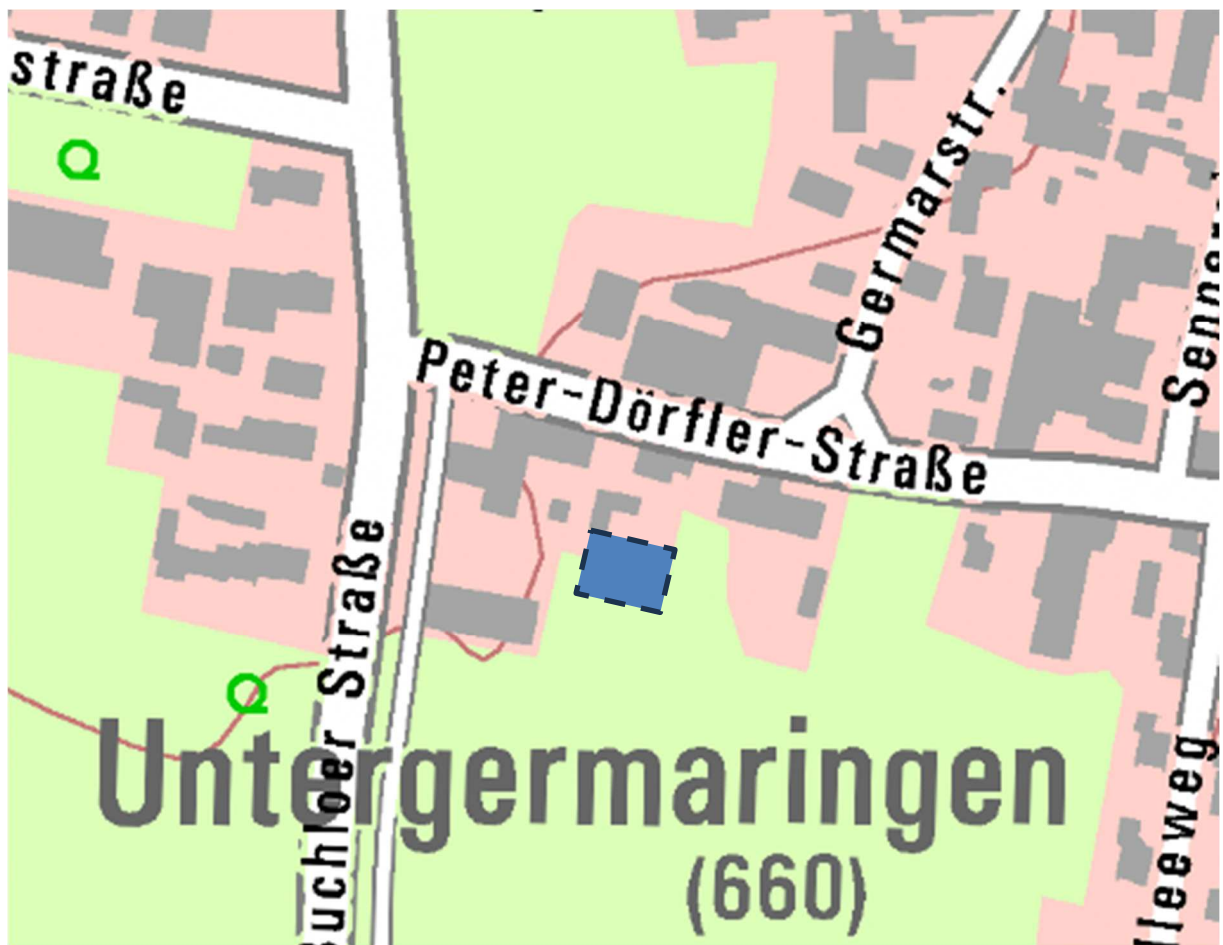


Abbildung 1: Übersichtskarte, ohne Maßstab

### Prägung der einzubeziehenden Fläche

Die wesentliche Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung ist, dass die einzubeziehende Fläche eine entsprechende Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs aufweist. Diese Prägung muss in einer Art vorhanden sein, dass nach erfolgter Einbeziehung der gegenständlichen Außenbereichsfläche eine Nutzung nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Dafür reicht es nicht aus, dass die einzubeziehende Fläche an den Innenbereich angrenzt, vielmehr muss es möglich sein, aufgrund der baulichen Nutzung der umgebenden Flächen Rückschlüsse auf die Beurteilbarkeit der einzubeziehenden Fläche hinsichtlich § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zu ziehen.

§ 34 Abs. 1 BauGB nennt hierzu explizit die Merkmale Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab

### Art der baulichen Nutzung

Die einzubeziehende Fläche grenzt im Norden und Westen an den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich (gem. § 34 BauGB) von Untergermaringen an. In der direkten Umgebung befinden sich größtenteils Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) mit entsprechend großzügiger Durchgrünung sowie Hofstellen mit betriebener Land- und Viehwirtschaft. Die unmittelbare bebauten Umgebung der einzubeziehenden Fläche ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine gemischte Bebauung (Mischgebiet Dorf), die sich im Laufe der Zeit im Anschluss an den Altort entwickelt hat und einen baulichen Zusammenhang aufweist. Nach Süden grenzt die einzubeziehende Fläche an nicht zu bebauenden Außenbereich.

### Maß der baulichen Nutzung

Für die unmittelbar bebauten Umgebung bestehen keine qualifizierten Bebauungspläne. Für den Geltungsbereich und den unmittelbar angrenzenden Bereich gibt es weder einen einfachen, qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auch der Flächennutzungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Die das Plangebiet umgebenden bebauten Flächen sind teils durch den rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Hier soll der Geltungsbereich einbezogen werden.

Die BauNVO legt für Baugebiete allgemeine Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung fest. Für die Flächen in Dorfgebieten liegt die maximale GRZ gemäß §17 BauNVO bei 0,6. Bezüglich des realisierten Maßes der baulichen Nutzung zeigt sich, dass die Bauweisen der Umgebung relativ aufgelockert sind und die GRZ der umliegenden dörflichen Bebauung sowie der Wohngebiete überschlägig

bei 0,4 liegt. Die einzubeziehende Fläche ist damit geprägt von einer GRZ, die meist unter den zulässigen 0,6 des dörflichen Mischgebiets liegt.

Die Rohfußbodenoberkante darf maximal 0,4 m über der Geländeoberfläche liegen.

### **Bauweise**

Die Gebäude in der Umgebung nördlich und westlich der einzubeziehenden Fläche, sind geprägt durch ihre zweigeschossige Bauweise meist noch ergänzt durch ein ausgebautes Dachgeschoss sowie durch ihre Satteldächer mit einer Dachneigungen zwischen ca. 20° - 30°. Auch die Nebengebäude sind in der Umgebung häufig mit Satteldächern versehen.



Abbildung 3: Umgebungsbebauung: Wohnhäuser Buchloerstraße 5-9



Abbildung 4: Umgebungsbebauung: Wohnhaus Buchloerstraße 3



Abbildung 5: Umgebungsbebauung: Hofstelle Peter-Dörfler-Strasse 2 (nördlich der einzubeziehenden Fläche)



Abbildung 6: Umgebungsbebauung: Wohnhaus Peter-Dörfler-Strasse 4 (nördlich der einzubeziehenden Fläche)



Abbildung 7: Einzubeziehende Fläche aus Richtung Süden



Abbildung 8: Einzubeziehende Fläche aus Richtung Westen



Abbildung 9: Einzubeziehende Fläche



Abbildung 10: Blick von einzubeziehender Fläche Richtung Westen

### Sonstiges/Emissionen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt. Das Bauvorhaben wird über das Flurstück Nummer 406/6 an die Peter-Dörfler-Straße angebunden und damit an das öffentliche Straßennetz sowie an die öffentliche Erschließung/ Infrastruktur. Die Peter-Dörfler-Straße stellt eine Verbindung zwischen Westendorf und Untergermaringen dar. Zudem mündet sie in die Buchloer-Straße (OAL 15), die einen direkten Anschluss an die B12 gewährleistet.

Aufgrund der östlich und südlich anschließenden Grünfläche sowie der nördlich und westlich direkt angrenzenden Hofstelle mit Viehbetrieb kann es zeitweise zu entsprechenden landwirtschaftlichen Betriebsabläufen kommen. Der Stall des landwirtschaftlichen Betriebs befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m zum geplanten Wohnhaus, dieser führt 25-30 Großvieheinheiten. In etwa 20 m Entfernung befindet sich eine weitere, kleinere Einheit des Stalls. Nördlich des Geltungsbereichs liegt bereits ein weiteres Wohngebäude in ähnlicher Entfernung zu genannten landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Das im Süden des landwirtschaftlichen Betriebs liegende Gebäude wird als Lagerhalle / Scheune genutzt. Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

Grundsätzlich gilt, dass die im Dorfgebiet typischen bzw. zulässigen Gerüche und Geräusche als ortsüblich zu bewerten- und demnach zu tolerieren sind.

### Denkmalschutz

Auf der Fläche des Geltungsbereichs sind keine dem Denkmalschutz zugeschriebenen Flächen oder Gebäude bekannt. In einer Entfernung von 190 m befindet sich ein geschütztes Baudenkmal, ein Bauernhaus (D-7-77-130-13) und in einer Entfernung von 250 m ein Bodendenkmal „Körpergräber des Frühmittelalters, Siedlung des Früh- und Hochmittelalters“ (D-7-8030-0031). 370m weit in östliche Richtung ist zudem ein Brandopferplatz vorgeschichtlicher Zeitstellung bekannt (D-7-8030-0033).

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Stein- geräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu

Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

### 3 Prüfung der Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung

#### Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr.1 BauGB)

Die von der Gemeinde angestrebte städtebauliche Entwicklung, die mit den Zielen der Raumordnung abzustimmen ist, zeigt sich teilweise im Flächennutzungsplan. Zwar ist es für die Einbeziehungssatzung nicht erforderlich, dass die einzubeziehende Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche dargestellt ist, dennoch soll die Darstellung des Flächennutzungsplans dem Grundsatz der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen.



Abbildung 11: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Germaringen 1991

Wie der Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Germaringen zeigt, liegt die einzubeziehende Fläche unmittelbar am südlichen Rand des unbepflanzten Kernbereichs Mischgebiet Dorf (MD) des Ortsteils Untergermaringen. Das Vorhaben entspricht somit inhaltlich den grundsätzlichen Entwicklungsvorhaben in diesem Bereich. Aufgrund der Kleinräumigkeit des neu hinzukommenden Bereiches ist die Einbeziehungssatzung an dieser Stelle somit vereinbar mit der gewünschten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Germaringen.

---

### **Ausschluss der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB)**

Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor. Durch die Einbeziehungssatzung bzw. durch die Prägung der einzubeziehenden Fläche durch die umliegende Bebauung entsteht nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht.

### **Ausschluss von Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BNatSchG genannten Schutzgüter sowie von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr.3 BauGB).**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH-, SPA-Gebieten). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen somit nicht vor. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG bestehen, da unmittelbar an das Plangebiet lediglich Wohngebäude und Flächen mit landwirtschaftlicher sowie gewerblicher Nutzung angrenzen.

## **4 Planung**

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die wesentliche Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung ist, dass die einzubeziehende Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Diese Prägung muss in einer Art vorhanden sein, dass nach erfolgter Einbeziehung der gegenständlichen Außenbereichsfläche eine Nutzung nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Dabei reicht es nicht aus, dass die einzubeziehende Fläche an den Innenbereich angrenzt, vielmehr muss die bauliche Nutzung der umliegenden Flächen Rückschlüsse auf die Beurteilbarkeit der einzubeziehenden Fläche hinsichtlich § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ermöglichen.

In § 34 Abs. 1 BauGB werden hierzu explizit die Kriterien Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche genannt.

Die einzubeziehende Fläche grenzt im Norden und Westen an bebaute Bereiche an. Bei den umliegenden Wohnhäusern handelt es sich vorwiegend um eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung oft mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss, mit Gartenflächen, Garagen und Nebengebäuden (siehe Abb. 3-10). Die unmittelbar nördlichen und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäude und Flächen werden aktiv bewirtschaftet und umfassen einen Betrieb mit Viehhaltung.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können im Rahmen der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Die Steuerungsdichte einer Einbeziehungssatzung ist dabei deutlich geringer als die Steuerungsdichte eines Bebauungsplans. Dennoch ist insbesondere aufgrund der Lage der einzubeziehenden Fläche am Ortsrand des Ortsteils

---

Untergermaringen die Gewährleistung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes der späteren Nutzung der Fläche von großer Bedeutung.

Die wesentlichen Zielsetzungen

- Integration in das Siedlungsgefüge
- Erhalt der Grünachse / Wahrung des Landschaftsbildes

Einzelne Festsetzungen bzw. Festlegungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften stellen hierzu ein Instrument zur Schaffung dieser gewünschten Ordnung dar, diese umfassen die Situierung des Baukörpers und die ortsbildverträgliche Dachgestaltung.

Durch die GRZ von 0,4 wird die maximal zulässige überbaubare Fläche innerhalb des rund 676 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereiches definiert. Die überbaubare Fläche wird nachfolgend als Bezugsgröße für die Ausgleichsbilanzierung herangezogen.

Aufgrund der Lage am Ortsrand wird eine Höhenbegrenzung für erforderlich erachtet. Der Baukörper wird auf 6,19 m Wandhöhe (gemessen ab der Rohfußbodenoberkante bis zur Oberkante der Fußpfette) begrenzt, was in etwa der mittleren Bauhöhe der Umgebungsbebauung entspricht. Zur Gewährleistung einer ortsverträglichen Dachlandschaft wird als Dachform für das Hauptgebäude ein Satteldach festgesetzt. Es greift die Dachform der umgebenden Bebauung auf. Nachdem in der näheren Umgebung überwiegend mäßig geneigte Satteldächer vorzufinden sind, wird die Bandbreite der Dachneigungen von 25° bis 35° zugelassen. Das Gebäude soll sich integrieren, deshalb wird durch die Festsetzung von Wandhöhe und einer Mindestdachneigung von 25° gewährleistet, dass hier am Ortsrand keine zu hohe Wandansicht entstehen kann und sich das Gebäude in die Umgebungsbebauung integriert.

Die Erschließung zu dem einzubeziehenden Grundstück verläuft über die Fläche des Flurstücks 406/6. Die Erweiterung ist entsprechend vertraglich privatrechtlich zu prüfen und zu sichern.

Die Rohfußbodenoberkante wurde auf maximal 0,4 m über der Geländehöhe festgelegt. So wird die Höhenlage des natürliche Bestandsgeländes aufgegriffen und eine geringe Überhöhung zur Sicherstellung des Wasserabfluss gewährleistet.

---

## 5 Naturschutz und Eingriffsregelung

### 5.1 Bestand

Das Gelände des Planungsgebietes liegt am Fuß der Erhöhung im Ortsteil Untergermaringen und ist dementsprechend eben. Es wird gegenwärtig von landwirtschaftlich intensiv genutztem, artenarmem Grünland bestimmt. Am nordöstlichen Rand befinden sich zwei Bäume, die zu erhalten sind. Nördlich schließt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung an, südlich des Projektgebietes erstreckt sich Grünland und in ca. 50 m Entfernung befindet sich ein Feldgehölz. Das geplante Wohnhaus grenzt direkt an die umgebende Bebauung, die durch Mehrfamilienhäuser und landwirtschaftliche Betriebe geprägt ist. Aufgrund der Ortsrandlage wird es besonders aus Richtung Süden einsehbar sein. Der Planungsraum ragt jedoch nicht in die freie Landschaft, sondern fügt sich in die bereits bestehende Bebauung ein.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Auch liegen keine amtlich kartierten Biotop und / oder gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. § 23 BayNatSchG im Planungsraum. Ca. 250 m nördlich des Planungsgebiets findet sich das Biotop „Weiher in Untergermaringen“ (Biotop-Nr. 8030-0102). Zudem liegt der Geltungsbereich außerhalb von amtlich festgesetzten Wasser-/ Quellschutz- sowie Überschwemmungsgebieten. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Projektgebiet keine Altlasten vorhanden.

Aufgrund der aktuell intensiven Grünlandnutzung und der Nähe zur Wohnbebauung ist der Geltungsbereich relativ strukturarm und nicht als Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätte für europarechtlich geschützte Arten geeignet. Zudem handelt es sich nicht um ein essenzielles Nahrungshabitat. Da folglich keine Betroffenheiten von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, bzw. europäischer Vogelarten zu erwarten sind, sind keine weiteren faunistischen Erfassungen notwendig. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die derzeit strukturarme Fläche durch die Privatgärten und grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und durch die Anlage der Ausgleichsfläche ökologisch tendenziell aufgewertet wird.

Mit Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens wird der Wasserabfluss zwar durch die Bebauung / Teilversiegelung zwar verändert, allerdings werden durch die ebene Lage des Grundstücks keine weiteren Grundstücke nachteilig beeinträchtigt. Das Wasser wird weiterhin in die umliegenden Grünflächen abfließen.

### 5.2 Vermeidungsmaßnahmen

Im Rahmen der gegenständlichen Einbeziehungssatzung werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
<b>Boden und Fläche</b>	Abtrag und Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung durch Begrenzung des Bauraumes (Baufenster und GRZ = 0,4)</li> <li>- Verringerung der Flächenversiegelung durch Ausführung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.).</li> <li>- Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau, ortsnahe Verwertung von überschüssigem Oberbodenmaterial)</li> </ul>
<b>Wasser</b>	Überdeckung, Schadstoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau von privaten Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise</li> <li>- Erhalt der Grundwasserneubildung durch Versickerung des abgeführten Oberflächenwassers vorrangig über belebte Bodenzonen auf geeigneten Flächen (nachrangig über Rigolen oder Sickerrohre)</li> </ul>
<b>Klima / Luft</b>	Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß und Einplanung von Grünflächen und Baumpflanzungen im Geltungsbereich</li> <li>- Verringerung der Beeinträchtigungen auf das Lokalklima durch eine Reduzierung der Versiegelung durch Ausführung der Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Ausführung</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	Fernwirkung, Beeinträchtigung bestehender bzw. Neuschaffung neuer Blickbeziehungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verringerung der Fernwirkung aufgrund der Integration des Vorhabens in die bestehende Bebauung durch Bepflanzung / Bestandsbaum-Erhaltung, Festsetzungen zur Wandhöhe / -gestaltung und Dachform</li> </ul>
<b>Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</b>	Beeinträchtigung von Lebensräumen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schaffung von Habitaten durch Anlage eines möglichst naturnahen Privatgartens und Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen</li> <li>- Insektenfreundliche Beleuchtung</li> </ul>

## 5.3 Naturschutzfachlicher Ausgleich




### Eingriffsbilanzierung

Das geplante Projekt stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Rahmen der gegenständlichen Einbeziehungssatzung gemäß dem Leitfa- den „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021).

Aufgrund der Bestandssituation der Eingriffsfläche (landwirtschaftlich intensiv genutztes, artenarmes Grünland) fällt das Gebiet unter die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit einer „geringen natur- schutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste“. Daraus ergibt sich eine pauschale Bewertung mit 3 WP. Die Eingriffsschwere ergibt sich aus der GRZ von 0,4 abzüglich Planungsfaktoren gemäß „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Ver- kehr.



#### Grenzen

-  Geltungsbereich
-  Abgrenzung Ausgleichsfläche
-  Flurstücksgrenzen

#### Bestand




-  B312, Einzelbaum einheimisch; 9 WP
-  G11, Intensivgrünland; 3WP
-  P412, Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt; 1WP

Abbildung 12: Übersicht Bestand und Lage der Ausgleichsfläche

**Kompensationsbedarf = Wertepunkt (Ausgangszustand) x Kompensationsfaktor [1/m<sup>2</sup>] x Fläche [m<sup>2</sup>]**

Tabelle 2: Eingriffsermittlung

Bestand	WP Bestand	Planung	Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor/GRZ	Ausgleichsbedarf
G11 landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland	3	Einbeziehungssatzung (Wohngebäude, Garage)	538 m <sup>2</sup>	0,4	<b>646 WP</b>
P412 Sonderflächen der Landwirtschaft, teilversiegelt	1	Einbeziehungssatzung (Wohngebäude, Garage)	101 m <sup>2</sup>	0,4	<b>41 WP</b>
B312 Einzelbaum einheimisch, mittlere Ausprägung	9	Einbeziehungssatzung Kein Eingriff	37 m <sup>2</sup>	Bleibt erhalten	
<b>Summe der Wertpunkte (WP) im Bestand</b>					<b>687 WP</b>
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung		
Erhalt von bestehenden Grün-, sowie Baustrukturen;	Der Erhalt bestehender Baumstrukturen schützt Biodiversität, verbessert das Mikroklima, trägt zum Klimaschutz bei und stärkt die grüne Infrastruktur.		Festsetzung in der Einbeziehungssatzung		
Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke	Schafft ökologisch wertvolle Strukturen und fördert die Biodiversität.		Festsetzung in der Einbeziehungssatzung		
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen	Eine reduzierte Nachtbeleuchtung mit warmweißen LED-Leuchtmitteln schützt nachtaktive Tiere, verringert Lichtemissionen und spart Energie.		Festsetzung in der Einbeziehungssatzung		

LED-Lampen sowie auf das nötigste reduzierte Nachtbeleuchtung		
<b>Summe (max. 20%)</b>		<b>10%</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf (687 WP x 0,9)</b>		<b>618 WP</b>

Mit Umsetzung des geplanten Bauvorhabens ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 618 Wertpunkten.

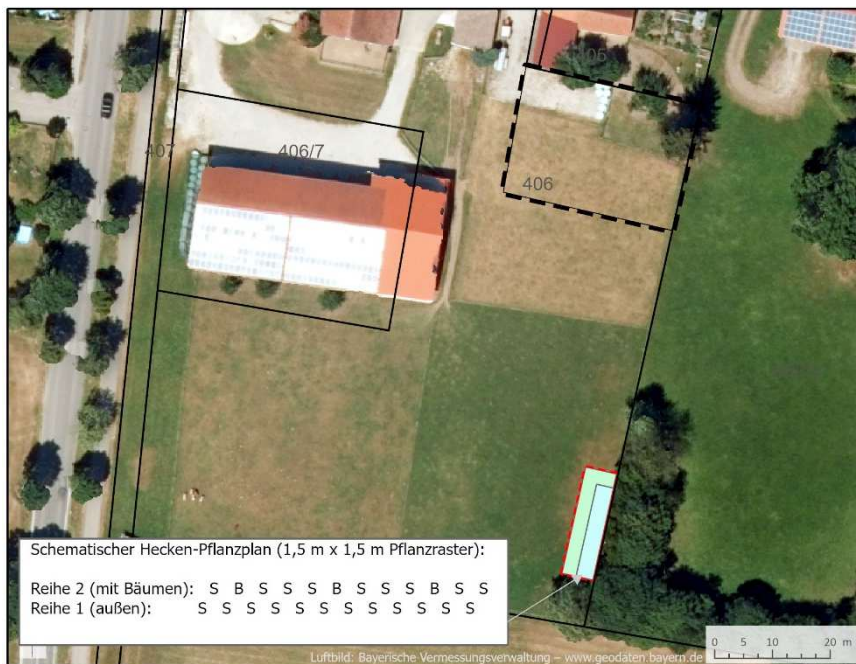
### Ausgleichsfläche

Auch im südlichen Teil des Flurstücks des Geltungsbereichs (Fl.-Nr. 406) besteht aktuell landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Ein ca. 104 m<sup>2</sup> großer Teil dieser Fläche soll nun als Ausgleichsfläche herangezogen und ökologisch aufgewertet werden.

$$\text{WP (Aufwertung)} = \text{WP (Planung)} - \text{WP (Bestand)}$$

Tabelle 3: Bilanzierung der Ausgleichsfläche

Biotop- und Nutzungstyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bewertung in WP	Planung	Bewertung in WP/ Aufwertung in WP	Generierte WP
landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland	49	3	Mesophile Hecke B 112	10 / 7	343
landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland	55	3	Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte K132	8 / 5	275
<b>Summe Wertpunkte</b>					<b>618 WP</b>



Schematischer Hecken-Pflanzplan (1,5 m x 1,5 m Pflanzraster):

Reihe 2 (mit Bäumen): S B S S S B S S S B S S  
Reihe 1 (außen): S S S S S S S S S S S S

#### Grenzen

- Geltungsbereich
- Flurstücksgrenzen
- Abgrenzung Ausgleichsfläche

#### Ausgleichsflächen

- B112, Mesophile Hecke; 10 WP
- K132, Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte; 8 WP

Abbildung 13: Übersicht Geltungsbereich und Ausgleichsflächenplanung

### Lage

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf dem südlichen Teil des Flurstücks mit der Nummer 406 der Gemarkung Germaringen, südlich des Geltungsbereichs an der Flurstücksgrenze angrenzend an ein bestehendes Feldgehölz (siehe Abbildung 13). Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von rund 104 m<sup>2</sup> und liegt im Außenbereich des Ortsteils Untergermaringen. Momentan fungiert die Fläche als intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche und grenzt an weitere Flächen dieser Art sowie ein Feldgehölz an.

### Ziele

Die aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche soll als Ausgleichsfläche ökologisch aufgewertet werden. Somit wird die Artenvielfalt vergrößert und das Landschaftsbild des Ortsrandes aufgewertet. Auf der Fläche soll eine Gehölzbestand mit vorgelagertem Krautsaum entwickelt werden.

### Anlage und Entwicklung einer Hecke

Angrenzend an das im Osten bereits bestehende Feldgehölz soll auf ca. 104 m<sup>2</sup> eine zweireihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung inklusive vorgelagerter Saumvegetation entwickelt werden. Dadurch wird ein artenreicher Übergangsraum zum Grünland geschaffen, der als ökologische Pufferzone dient. Diese Maßnahme trägt zur Erhöhung der Strukturvielfalt des

Feldgehölzes bei und verbessert gleichzeitig die Lebensraumqualität sowie die Vernetzung von Lebensräumen für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten.

### Herstellung

Die Gehölzauswahl sollte mindestens sieben standortgerechte Straucharten umfassen. Es wird empfohlen, einen Anteil von mindestens 30 % dornenbildender Arten vorzusehen, um die Schutzfunktion für die Tierwelt zu erhöhen. Als Pflanzgut sollen ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis verwendet werden (Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt). In der hinteren Reihe (angrenzend zum bestehendem Feldgehölz) sind Bäume 2. Ordnung im Abstand von ca. 6 m zu pflanzen, um die vertikale Strukturvielfalt zu fördern. Die Gehölzpflanzungen sind für mind. 5 Jahre mit einem Verbisschutz (Zäunung oder Einzelstammschutz) zu versehen. Ausgefallene Gehölze werden innerhalb der ersten fünf Jahre nachgepflanzt.<sup>1</sup>

Die Saumvegetation soll sich durch eine autochthone Wildpflanzen-Ansaat sowie als Folge extensiver Bewirtschaftung entwickeln. Es wird empfohlen, standardmäßig 20 bis 30 Krautarten sowie 4 bis 6 weniger konkurrenzstarke Grasarten (zum Beispiel Furchen-Schwingel, Gewöhnliches Ruchgras, Gewöhnliches Zittergras, Schaf-Schwingel und Weide-Kammgras) einzusetzen. Bei Wildpflanzenmischungen ist eine Ansaatstärke von 1-3 g/m<sup>2</sup> auf einem möglichst feinem Saatbett empfehlenswert. Die Ansaat sollte als Frühjahr oder Spätsommeransaat erfolgen.<sup>2</sup>

### Folgende Sträucher können verwendet werden

Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Roter Holunder (*Sambucus racemosus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner und Wolliger Schneeball (*Viburnum opulus*, *Viburnum lantana*). Auf einen hohen Anteil von dornen- und beerentragenden Gehölzen ist zu achten.

### Als Überhälter können folgende Bäume 2. Ordnung gepflanzt werden:

Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ulme (*Ulmus minor*), Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*), Walnuss (*Juglans regia*), Birke (*Betula pendula*). Auch heimische Wildapfel (*Malus spec.*)- und / oder Wildbirnen (*Pyrus spec.*)-Sorten können gepflanzt werden.

### Pflege

Eine dreijährige Entwicklungspflege ist erforderlich. Dazu werden die jungen Gehölze jährlich ca. zweimal motormanuell in einem Radius von mind. 1 m ausgemäht. Zum Erhalt der Funktionalität sind die Sträucher alle 10 – 15 Jahre abschnittsweise, räumlich-zeitlich alternierend, auf den Stock zu

<sup>1</sup> Benz, R. et al. (2015) Hecken – richtig pflanzen und pflegen, AGRIDEA, Lausanne.

<sup>2</sup> Kirmer, A., Jeschke, D., Kiehl, K. & Tischew, S. (2014): Praxisleitfaden zur Etablierung und Aufwertung von Säumen und Feldrainen. Eigenverlag Hochschule Anhalt, Fachbereich 1

setzen (alle ca. 5 Jahre ca. 1/3 des Bestandes). Die Bäume sind als Überhälter zu belassen. Gehölzrückschnitte sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar zulässig.

Der Krautsaum sollte nach erfolgreicher Einsaat grundsätzlich extensiv bewirtschaftet werden. Zur Entwicklungspflege (1-2 Jahre nach der Ansaat) sollte zur Zurückdrängung unerwünschter Pflanzenarten vor oder zu Beginn der Blüte ein Schröpfungsschnitt mit einer Mindesthöhe von 10-15 cm erfolgen.<sup>1</sup> Anschließend späte Mahd alle zwei bis drei Jahre von September bis November, zeitlich und räumlich alternierend (jedes Jahr eine Hälfte bzw. ein Drittel, je nach Turnus), mit Abräumen des Mähgutes frühestens nach zwei bis drei Tagen. Keine Düngung, kein Mulchen und kein Pestizideinsatz.

**Allgemeine Hinweise:**

Die Ausgleichsfläche ist rechtlich zu sichern (z. B. durch eine dingliche Sicherung).

**Fazit:**

Insgesamt wird durch die Ausgleichsfläche (ca. 104 m<sup>2</sup>) auf dem Flurstück 406 der Gemarkung Germaringen der Ausgleichsbedarf – vorbehaltlich der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde – vollständig erbracht.