

Einbeziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„Am Flecken“ in Demmingen

Textteil mit Begründung

Entwurf

Stand: 11.05.2026

Bearbeitung:

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

Elmira Nasri
M.Sc. Integrierte Urbanistik und Nachhaltiges Design

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

Anerkannt und ausgefertigt
Dischingen, xx.xx.xxxx

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

.....
Dirk Schabel
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. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Landesbauordnung (LBO)

In der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15)

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	5
Tabellenverzeichnis.....	5
A. Einbeziehungssatzung	6
1. Räumlicher Geltungsbereich	6
2. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	6
3. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	6
4. Nachrichtliche Übernahmen & Hinweise.....	9
B. Begründung	11
1. Anlass und Ziel der Planung.....	11
2. Einordnung in übergeordnete Planung	11
3. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld.....	12
4. Rechtsgrundlage / Verfahren nach § 34 BauGB.....	12
5. Städtebauliche Situation und Planungskonzept.....	12
6. Umweltrelevante Belange / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	13
7. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus der Bodenpotenzialkarte..... 13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung, 14

A. Einbeziehungssatzung

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

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 439/1, Gemarkung Demmingen, Gemeinde Dischingen und ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

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

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.

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:

3.1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1.1. Grundflächenzahl (§ 6 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) wird die Obergrenze von 0,4 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

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 II festgesetzt.

3.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.4. 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.

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

Im zeichnerischen Teil ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Sicherung der bestehenden örtlichen Wegeverbindung festgesetzt.

3.6. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

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

3.7. 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.

3.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

3.8.1. Pflanzbindungen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit Pflanzbindungen festgesetzten Bäume (Pappeln) sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigungen zu schützen.

3.8.2. Pflanzgebot pfg 1 – Eingrünung

Durch die Bebauung der Ackerflächen entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser Eingriff wird durch die Anlage einer Streuobstwiese mit einer Fläche von 500 m² und mindestens fünf Obstbäumen ausgeglichen. Die Fläche für dieses Pflanzgebot ist außerhalb des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 439/1 festgesetzt.

Pflanzqualität:

Zu pflanzen sind Obsthochstämme mit mindestens StU 7-9 2 xv mB

Pflanzliste pfg 1

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, Kirschkpflaume, Wildkirsche, Zibarte

Sonstiges:

Quitten in Sorten, Mespilus germanica, Walnüsse

Pflege und Sicherung:

- Extensive Nutzung (jährlich zweischürige Mahd).
- Verzicht auf Düngung und Pestizide.
- Dauerhafte Sicherung und Erhalt als Grünfläche.

3.9. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Eingriffsregelung gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG

Die Kompensationsmaßnahmen sind vollständig bis spätestens einen Monat nach Baufertigstellung bzw. spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflege- und Sicherungspflichten gewährleisten die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Maßnahmen. Die in der Bilanzierung ermittelte Ausgleichsmaßnahme wird außerhalb des Plangebiets umgesetzt. Die hierfür vorgesehene Teilfläche befindet sich südlich des Plangebiets auf dem Flurstück Nr. 439/1 und steht im Eigentum des Bauherrn.

4. Nachrichtliche Übernahmen & Hinweise

4.1. Schutzgebiete und Umweltbelange

Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete, keine geschützten Biotope und keine Wasserschutzgebiete.

4.2. 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.

4.3. Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Am Flecken“ in Demmingen liegt außerhalb der Wasserschutzzone der Wasserfassung Egautal. Der Schutz des Grundwassers ist bei allen Veränderungen und Baumaßnahmen zu beachten.

4.4. Entwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG soll Niederschlagswasser ortsnah 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 Anlegung 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 lehmerfüllte 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.

4.5. 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 Altablagerungen handelt. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, so ist eine Wiederverwertung auf anderem 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.

4.6. 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.

4.7. 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.

Die „Relevanzprüfung als artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (saP)“ zur relevanten Einbeziehungssatzung zeigt keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

Laut Rückmeldung des Fledermausbeauftragten bestehen aus Sicht des Fledermausschutzes keine Bedenken, sofern die empfohlenen Schutzmaßnahmen eingehalten werden. Für Singvögel, feldbrütende Arten und Offenlandarten sind ebenfalls keine negativen Wechselwirkungen mit dem Vorhaben zu erwarten. Im Bereich der Satzung sowie der angrenzenden Streuobstwiese wurden weder Eidechsen noch geeignete Lebensraumstrukturen festgestellt.

Bei Errichtung von einer Außenbeleuchtung der Gebäude, ist die Beleuchtung so zu wählen, dass die Lampen abgeschirmt werden, dass die Obstbäume als Jagdlebensraum als „Dunkelraum“ erhalten bleibt.

4.8. Photovoltaikanlagen

Gemäß § 23 des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG 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

1. Anlass und Ziel der Planung

Da die Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnzwecke weiterhin besteht und in der Gemarkung Demmingen derzeit keine aktivierbaren freien Bauplätze im Innenbereich verfügbar sind, soll das Gebiet im Bereich der Straße „Am Flecken“ und der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum für die Eigentümer des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Bauherren, es besteht ein privates Interesse an der Entwicklung.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, des geringen Flächenbedarfs, der Zuordnung zu einem bestehenden Betrieb sowie des Ausschlusses von Schutzgebieten wird der Standort als städtebaulich geeignet bewertet. Das Gebiet kann daher im Rahmen einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden.

2. Einordnung in übergeordnete Planung

2.1. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ist ein strategisches Planungsinstrument, mit dem der Bund raumplanerisch einheitliche Vorgaben zur Vorsorge gegen Hochwasser schafft. Er soll Risiken minimieren, Schutzwürdiges berücksichtigen und die Zusammenarbeit zwischen Regionen und Bundesländern verbessern – insbesondere angesichts der Zunahme von Hochwasserereignissen durch den Klimawandel.

Der Plan ergänzt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das die wasserwirtschaftlichen Aspekte des Hochwasserschutzes, etwa Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenkarten, regelt.

Das Plangebiet umfasst 2.886 qm auf einer Erarbeitung der Wasserhaushaltsbilanz wird verzichtet. Die Entwässerung ist mit der Gemeinde abgestimmt. Oberflächenwasser wird vor Ort versickert. Für das Schmutzwasser ist ein neuer Anschluss an den bestehenden Kanal geplant.

2.2. Regionalplan

Im Regionalplan Ostwürttemberg 2035 ist das Gebiet als Fläche für Landwirtschaft (VRG) gemäß PS 3.2.3.2 (Z) sowie als Regionaler Grünzug (VRG) gemäß PS 3.1.1 (Z) dargestellt. Die geplante Entwicklung stellt eine räumlich sinnvolle Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers dar, als Wohnbauentwicklung entspricht sie jedoch nicht den Festlegungen der Ziele des Regionalplans. Daher wurde die Planung mit dem Regionalverband Ostwürttemberg abgestimmt, ein Zielverstoß gegen die Regionalplanung liegt nun nicht mehr vor.

2.3. Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Daher kann die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich.

3. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

4. Rechtsgrundlage / Verfahren nach § 34 BauGB

Diese Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Da die Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind 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 wurde nach § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

Da die Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 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 Innenbereichsatzungen 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.

5. Städtebauliche Situation und Planungskonzept

Der Standort liegt am Rand des bestehenden Mischgebiets im westlichen Bereich der Gemarkung Demmingen und stellt eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden bebauten Flächen dar. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.886 m².

Die Entfernung vom Plangebiet zur zentralen Hauptstraße beträgt lediglich ca. 150 m (Luftlinie).

Im Osten des Plangebiets verläuft die Straße „Am Flecken“, die an das Kapellengäßle anschließt. Im Norden, Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung kann über die bestehende Straße „Am Flecken“ erfolgen. Ein Anschluss an vorhandene Leitungen ist möglich. Der Bereich des Plangebiets ist topographisch weitgehend eben, wodurch die Realisierung einer Bebauung begünstigt wird.

Die Entwässerung des Plangebietes ist mit der Gemeinde abgestimmt. Es wird ein neuer Schmutzwasseranschluss an den bestehenden Kanal hergestellt. Das Oberflächenwasser wird auf der Plangebietsfläche versickert.

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.

6.1. Bodenwerte

Die landwirtschaftliche Fläche des Plangebiets ist laut Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur I ausgewiesen.

Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Die Eingliederung befindet sich in guten Böden, das heißt, die Acker- / Grünlandzahl liegt zwischen 45 und 59 oder die Hangneigung liegt zwischen 12 % und 18 %.

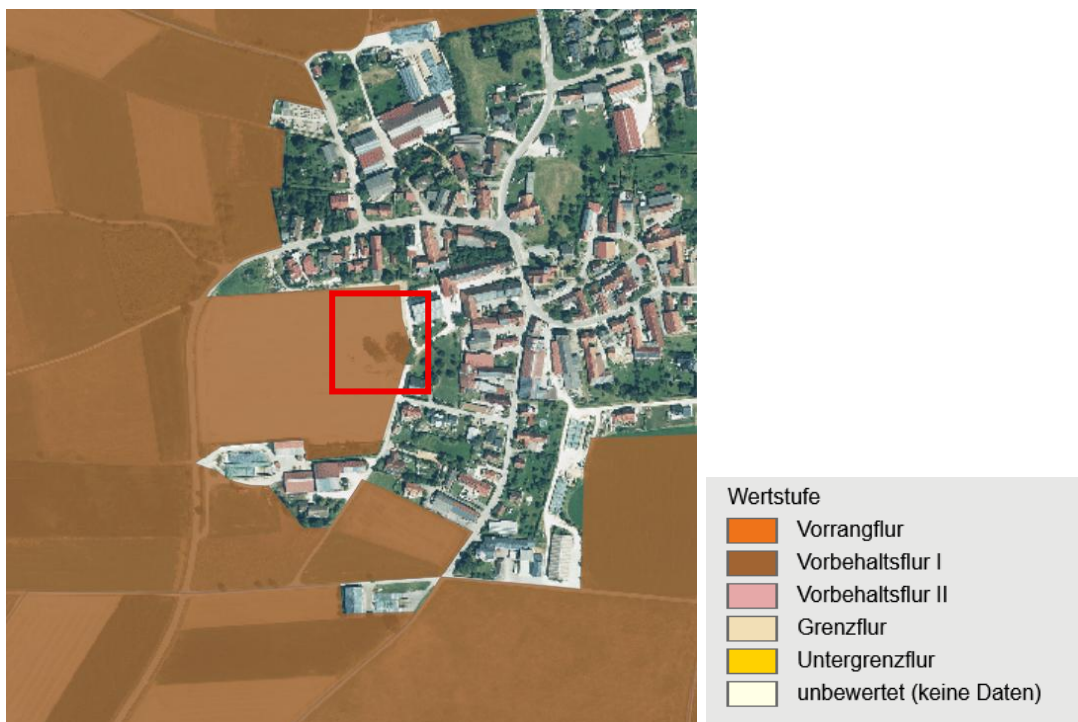


Abbildung 1: Auszug aus der Bodenpotenzialkarte
(Quelle: LEL Schwäbisch Gmünd, abgerufen am 18.03.2026)

6.2. Hochwasserschutz

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

6.3. Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser

Das unschädliche Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist vor Ort über die belebte Bodenzone zu versickern.

6.4. Biotope, Schutzgebiete, FFH-Gebiete usw.

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

6.5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich (Eingriffsregelung)

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen. Durch die Bebauung einer Ackerfläche entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser wird nach dem bayerischen Leitfaden in Wertpunkten berechnet. Der Verlust von 3.480 WP wird durch eine Streuobstwiese mit 500 m² und mindestens 5 Obstbäumen (pfg 1) ausgeglichen. Diese wird außerhalb des Geltungsbereichs südlich des Plangebiets auf einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 439/1 umgesetzt.

Beschreibung	Fläche (m ²)	WP vorher	WP nachher	Veränderung	Ergebnis (WP)
Ausgangszustand: Ackerfläche	2.900	3	-	-	-
Eingriff: Bebauung GRZ 0,4 Fläche*GRZ*Beeinträchtigungsfaktor = WP	2.900	3	0	-3 x 0,4	-3.480
Erforderlicher Ausgleich	-	-	-	-	3.480
Ausgleich: Streuobstwiese Zielzustand: B432 = 10 WP für „mittlere bis alte Ausbildung“	500	3	10	+7	+3.500
Bilanz	-	-	-	-	+20

Tabelle 1: Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung, (Quelle: Johanna Keil Landschaftsarchitektin, Dillingen a.d. Donau, 21.04.2026)

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1. Grundflächenzahl

Um den Rahmen der baulichen Entwicklung nicht einzuschränken, ist die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Obergrenze festgesetzt.

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.

7.3. Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise begründet sich aus der Konzeption des Baugebiets. Diese sieht eine städtebauliche Eingliederung in die bestehende bauliche Struktur vor.

7.4. 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.

7.5. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Sicherung bestehender öffentlicher Wegeverbindungen festgesetzt, die an die bestehende Wohnstraße anschließt. Diese schafft die Voraussetzungen für eine sichere und durchgängige Erschließung des Plangebiets.

7.6. 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.

7.7. 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.

7.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.8.1. Pflanzbindungen

Durch die Pflanzbindung werden zwei erhaltenswerte, landschaftsprägende Bestandsbäume gesichert.

7.8.2. Pflanzgebote

Durch die Pflanzgebote wird sichergestellt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch eine Streuobstwiese mit einer Fläche von 500 m² ausgeglichen wird.

7.9. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden zeitnah nach Baufertigstellung umgesetzt und in der darauffolgenden Pflanzperiode abgeschlossen. Sie sichern durch Pflege- und Sicherungsmaßnahmen ihre dauerhafte Funktionsfähigkeit. Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß Bilanzierung außerhalb des Plangebiets auf einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 439/1 realisiert.

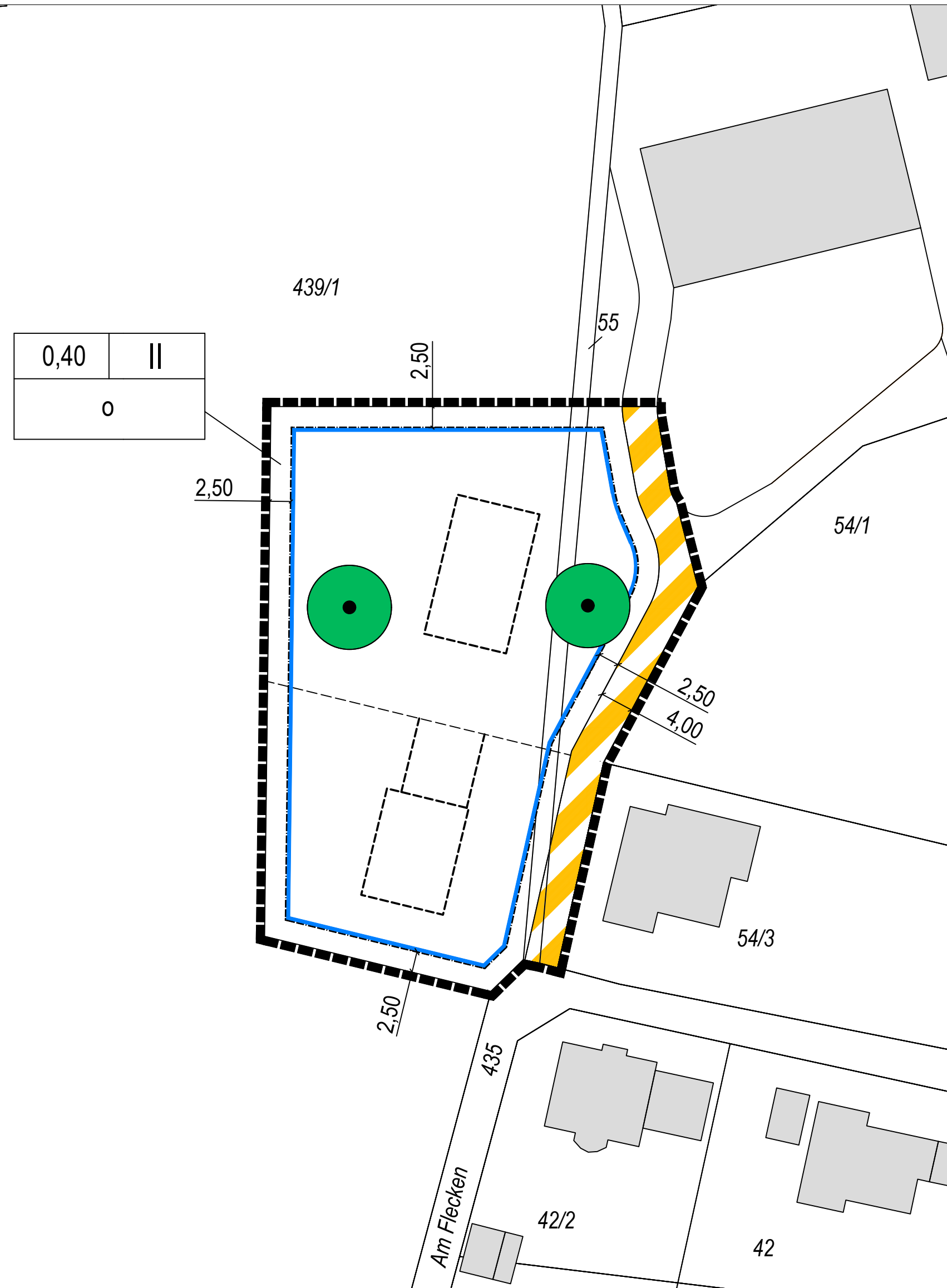
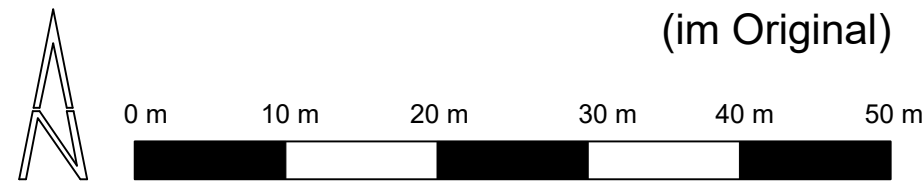
8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Gemäß § 34 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 6 werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Dazu sind Hinweise enthalten.

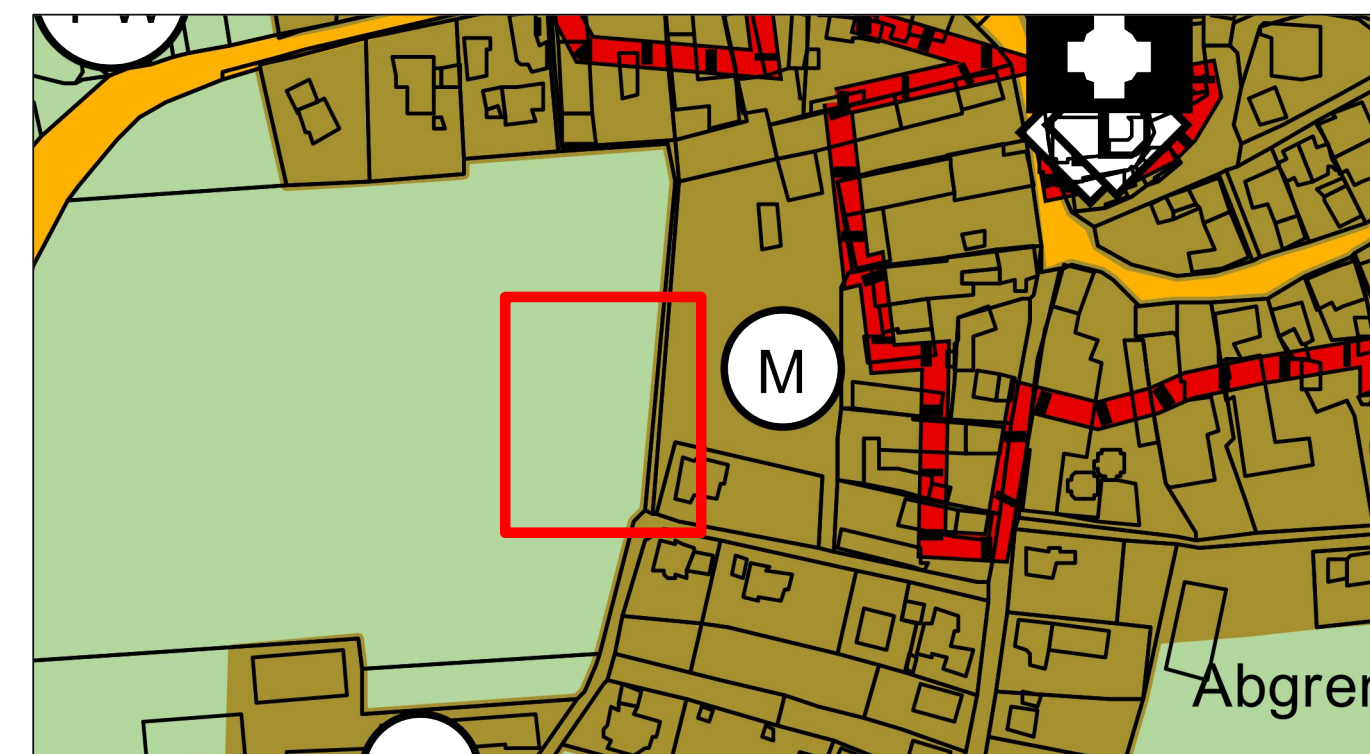
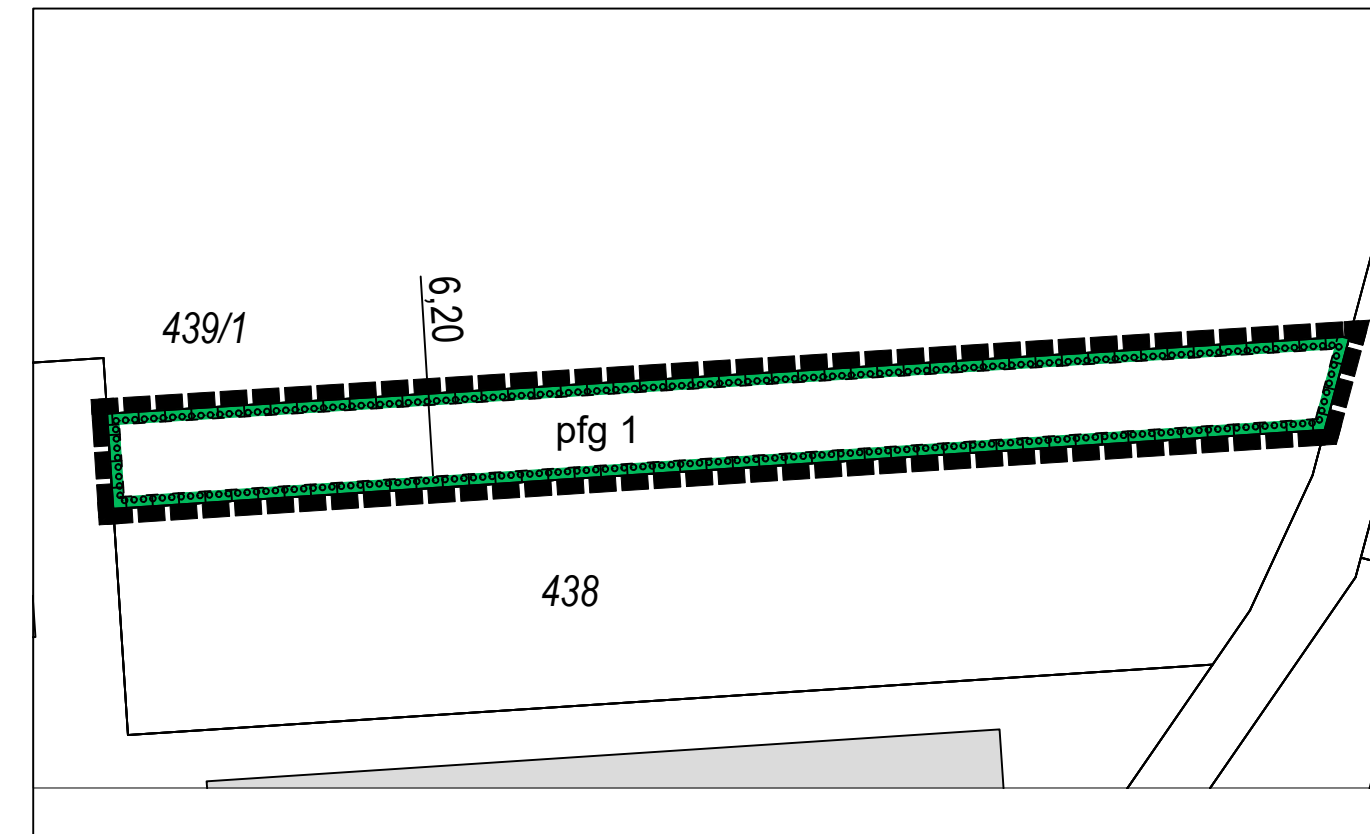
Einbeziehungssatzung "Am Flecken" in Demmingen

Landkreis Heidenheim
Gemeinde Dischingen
Gemarkung Demmingen

M 1:500
(im Original)



Ausgleichsfläche: Teilfläche der Flur-Nr. 439/1, Gemarkung Demmingen, M 1 : 500



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dischingen rechtskräftig seit 05.03.2021

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist
Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010, die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. Nr. 15, S. 22) geändert worden ist

Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

Festsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 maximale Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,40	II
o	

Füllschema der Nutzungsschablone

Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

— Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, das Anpflanzen von Bäumen, die Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

geplantes Gebäude / geplante Nebengebäude

vorgeschlagene Grundstücksgrenze (Aufteilung unverbindlich)

Katastergrenze

Flurstücksnummer

bestehende Gebäude

Maßzahl in Meter

VERFAHRENSVERMERKE

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Aufstellungsbeschluss nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB 11.05.2026

Ortsübliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss XX.XX.XXXX

Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss XX.XX.XXXX

Ortsübliche Bekanntmachung Auslegungsbeschluss XX.XX.XXXX

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB XX.XX.XXXX - XX.XX.XXXX

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB XX.XX.XXXX - XX.XX.XXXX

Satzungsbeschluss nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 10 BauGB

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Einbeziehungssatzung und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Dischingen, Datum _____

Dirk Schabel, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB

Damit wurden die Einbeziehungssatzung und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Dischingen, Datum _____

Dirk Schabel, Bürgermeister



Landkreis Heidenheim
Gemeinde Dischingen
Gemarkung Demmingen

Gemeinde Dischingen

Einbeziehungssatzung „Am Flecken“ in Demmingen

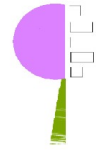
Zeichnerischer Teil
Entwurf vom 11.05.2026



G+H Ingenieurteam GmbH

Bearbeitung: SG / EN
Projektnummer: 25016

Heidenheimer Straße 3
89537 Gienzen an der Brenz
info@gh-ingenieurteam.de
www.gh-ingenieurteam.de
Tel 07322 / 90 490 00
Fax 07322 / 90 490 99



Landschaftsarchitektin
Johanna Keil
Dipl.-Ing. (FH)
Jakobstal 60
89407 Dillingen
09071-728751

ing.buero.keil@gmx.de

Einbeziehungssatzung in Demmingen Landwirtschaftliche Maschinenhalle und zwei Wohngebäude - Familie Wörner

Naturschutzfachliche Relevanzuntersuchung

Ortseinsichten:

08.06	13.30-14.30	Kühl, bedeckt windig	Lerchen, Bäume, Obstwiese, Umgebung
12.06	11.15-12.30	Sommerlich warm	s. o. und Höhlen an Obstbäumen untersucht
			Weitere Ortseinsichten nicht erforderlich

Überblick:

Das Projektgebiet befindet sich am westlichen Rand von Demmingen und grenzt an drei Seiten an bestehende Bebauung, bzw. eine Obstwiese und landwirtschaftliche Gebäude und ein Fahrsilo an.

Die Fläche wird ackerbaulich genutzt und fällt deutlich in Richtung Westen zur Egauaue hin ab.

Auf dem Acker befindet sich eine ca. 20 Meter hohe Pappel in gutem Allgemeinzustand, auch mit dem typischen Anteil an Totholz, was typisch für diese bruchgefährdete Art ist. Eine zweite Pappel, die etwas größer ist, steht am rechten Rand des Projektgebietes, direkt an den Weg angrenzend. Daneben lagert diverses Astschnittmaterial, Grünschnitt und ein paar Gartenabfälle durcheinander.

Westlich benachbart ist eine als Pferdekoppel genutzte Obstwiese. Alter und Art der Bäume zeigen den Charakter eines geschützten Lebensraums. (Streuobstbestände zählen seit März 2022 zu den nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützten [Biotopen](#). In Baden-Württemberg ist der Schutz von Streuobstbeständen seit Juli 2020 über § 33a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) geregelt.).

1. OE:

Das Projektgebiet ist ein Acker, auf dem etwa Mitte Mai eine Ansaat mit Mais erfolgt ist. Die Pflanzen sind ungefähr 15-20 cm hoch. Potenziell wäre ein späte Nachbrut von Feldlerchen auf der Fläche möglich. Es wurden keine Lerchen oder sonstige Offenlandarten beobachtet. Das Wetter ist nicht optimal, deswegen noch einmal Nachschau bei sonnigem Wetter.

Nördlich in dem Gebüsch bei dem alten Stall(?) oder Stadel war ein kleiner Schwarm Haussperlinge am jagen und weiter westlich ein kreisender Rotmilan.

Die alten Obstbäume weisen die typischen Spechtlöcher und einige alterstypische Rindenabrisse auf. Insofern sind sie potenzieller Lebensraum für Fledermäuse. Die UNB hat den Kontakt zum Fledermausbeauftragten für den Raum um Dischingen vermittelt, er wird nach seinem Urlaub im Juli von unserem Büro kontaktiert.

2. OE:

Keine Offenlandbrütende Arten im Acker zu sehen oder hören, einige der typischen dörflichen Gartenvögel in der Umgebung singend.

In der Streuobstwiese wurden in Baumhöhlen oder im Geäst keine Gelege gefunden. Eine Nachschau in den Höhlen mit Unterstützung eines Endoskops ergab keine Hinweise auf Brutvögel, Bilche oder Fledermäuse.

Der Asthaufen ist beseitigt worden. Eine Rückfrage ergab, dass das Material ein-zwei Wochen dort zwischengelagert war und mit anderen Holzresten wie vorgesehen zu Hackschnitzeln verarbeitet und in die Anlage befördert wurde.

Zusammenfassung:

1. Säugetiere

Wir haben Informationen vom Fledermausbeauftragten des Gebietes erhalten:

Rückmeldung per Email am 30.06.2025.

- *Ich sehe den Eingriff aus Sicht des Fledermausschutzes vollkommen unkritisch, sofern folgende Bedingungen eingehalten werden:
(siehe Hinweise zur Satzung)*

Den Informationen durch den Fledermausbeauftragten schließen wir uns fachlich an, auch was die aufgelisteten Schutzmaßnahmen betrifft. Werden diese beachtet sehen wir keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit Säugetieren bei dem Vorhaben.

2. Singvögel und feldbrütende, bzw. Offenlandarten

Konflikte mit geschützten Vogelarten ergeben sich aus der Einbeziehungssatzung nicht. Negative Wechselwirkungen zwischen dem Vorhaben und der Streuobstwiese, oder der unverändert verbleibenden Ackerfläche und den umgebenden Gartengrundstücken sind nicht erwartbar.

3. Eidechsen

Im Bereich des Umgriffs der Satzung und der benachbarten Streuobstwiese sind weder für die Kriechtiere geeignete Strukturen, noch Individuen aufgefunden worden.

Hinweise zur Satzung:

In der Satzung sollten einige Festsetzungen für den Artenschutz getroffen werden:

- Insekten- und Fledermausfreundliche Außenbeleuchtung und Beleuchtungssteuerung über Bewegungsmelder bei der vorgesehenen Halle
- Eingrünung der westlichen Grenze des Planungsgebietes mit einheimischen Sträuchern als landschaftsbildwirksamer Ortsrand.
- Vorbeugender Baumschutz: In der Bauphase freihalten des gesamten Kronenbereichs der beiden Pappeln, keine Ablagerung von Aushub, Baustoffen oder Maschinen, ggf. Sicherung durch einen Bauzaun.
- Vom Fledermausbeauftragten Herrn Schmid:
 - *Keine Fällung der Obstbäume*
 - *Erhalt der Pappeln*
 - *Keine Lagerung von Maschinen oder Baumaterial in der Obstbaumwiese und Schutz der Pappeln während der Baustelle, vor Beschädigungen*
 - *Keine künstliche Beleuchtung während der Bauphase in der Dämmerung und Nacht*
 - *Wenn Straßenbeleuchtung neu errichtet wird oder auch eine Außenbeleuchtung der Gebäude, dann muss das so realisiert werden, dass Lampen so abgeschirmt werden, dass die Obstbaumwiese als Jagdlebensraum als "Dunkelraum" erhalten bleibt.*

Aufgestellt:

01.07.2025

