



---

## **EINBEZIEHUNGSSATZUNG „BRÜHLGASSE 3“ DIRGENHEIM**

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

---

Die Grenzen des Satzungsgebiets für die Einbeziehungssatzung ergeben sich aus der Planzeichnung

Bestandteile der Einbeziehungssatzung sind:

- A PLANZEICHNUNG
- B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- C VERFAHRENSVERMERKE

Beigefügt:

- D BEGRÜNDUNG
- E UMWELTBERICHT

Entwurf vom 24.11.2025

zuletzt geändert am 26.01.2026

---

Verfasser:



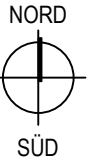
PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

<b>A</b>	<b>PLANZEICHNUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG (M 1:1000)</b>	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
1	Präambel.....	5
1.1	Rechtsgrundlagen .....	5
1.2	Geltungsbereich .....	5
1.3	Zulässigkeit von Vorhaben .....	5
1.4	In-Kraft-Treten .....	5
2	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	5
2.1	Maß der baulichen Nutzung .....	5
2.2	Überbaubare Grundstücksfläche .....	5
2.3	Abstandsflächen.....	5
3	Örtliche Bauvorschriften.....	6
4	Naturschutzrechtlicher Ausgleich (siehe Planzeichnung).....	6
5	Artenschutz.....	7
6	Hinweise .....	7
6.1	Bestehende Gebäude / Bestandsschutz .....	7
6.2	Immissionen .....	7
6.3	Altlasten.....	8
6.4	Bodenschutz .....	8
6.5	Denkmalschutz.....	9
6.6	Belange des Brandschutzes .....	9
6.7	Wasserwirtschaftliche Belange .....	9
6.7.1	Grundwasser/Schichtenwasser.....	9
6.7.2	Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.....	9
6.8	Versorgungsleitungen .....	9
<b>C</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>10</b>
1	Aufstellungsbeschluss .....	10
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB .....	10
3	Satzungsbeschluss.....	10
4	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	10
5	In-Kraft-Treten.....	10
<b>D</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>11</b>
1	Anlass und städtebauliche Zielsetzung.....	11
2	Wahl des Verfahrens .....	11
3	Planungsrechtliche Situation.....	12
4	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	12
4.1	Maß der baulichen Nutzung .....	12
4.2	überbaubare Grundstücksflächen .....	12
4.3	Abstandsflächen.....	12
4.4	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	12
5	Örtliche Bauvorschriften.....	13
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	13
7	Landschaft und Grünordnung .....	13
8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	13
8.1	Schutzgut Arten und Biotope .....	13
8.2	Schutzgut Boden.....	14
9	Lageplan: Bestand (M 1:1000).....	16
10	Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000).....	17

<b>E</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>18</b>
1	Allgemeines .....	18
2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes .....	18
3	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .....	18
4	Schutzgebiete/-ausweisungen .....	18
5	Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen .....	19
5.1	Schutzgut Mensch .....	19
5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	19
5.3	Schutzgut Boden .....	19
5.4	Schutzgut Wasser .....	19
5.5	Schutzgut Klima und Luft .....	19
5.6	Schutzgut Landschaft .....	19
5.7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter .....	20
6	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ...	20
7	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	20
7.1	Vermeidung und Minderung .....	20
7.2	Ausgleich .....	20
8	Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zur Überwachung .....	20
8.1	Umweltverträglichkeit des Vorhabens .....	20
8.2	Maßnahmen zur Überwachung .....	20
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	20




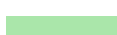





# A PLANZEICHNUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG (M 1:1000)



© Open GeoData Portal (Abfrage 04/2025), LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/ by-2-0



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Geltungsbereich Satzung
-  Baufläche inkl. Freifläche
-  Baugrenze 3 6.5 3 Bemaßung
-  Grünfläche, privat
-  Gehölzerhalt/ Pflanzung
-  Kompensationsfläche der Einziehungssatzung zugeordnet
-  Obstbaum zu pflanzen im Bereich Kompensationsfläche

## HINWEISE/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

-  Geplante bauliche Anlagen (Lage unverbindlich)
-  Bestehende Haupt- & Nebengebäude

## B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Präambel

Die Gemeinde Kirchheim am Ries, Ostalbkreis erlässt aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB (Baugesetzbuch) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg folgende Einbeziehungssatzung.

#### 1.1 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- d) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- e) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

#### 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nr. 13 (TF), 368/101 und 384/2 (TF) jeweils Gemarkung Dirgenheim. (TF = Teilfläche)

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den aus der beigefügten Planzeichnung (Maßstab 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Planzeichnung der Einbeziehungssatzung ist Bestandteil dieser Satzung.

#### 1.3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der nachstehenden Festsetzungen mit zugehöriger Planzeichnung.

#### 1.4 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins beschränkt.

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe nachfolgender Punkt Höhenlage) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (= oberer Bezugspunkt) darf

- für Nebengebäude höchstens 3,5 m betragen

Die maximale Firsthöhe, gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut darf

- für Nebengebäude höchstens 6 m betragen

Höhenlage: Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschoss-Rohfußboden) ist der untere Bezugspunkt und darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

### 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Gebäude sind nur innerhalb der dargestellten Baugrenze zulässig.

### 2.3 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der §§ 5 bis 7 der LBO.

### 3 Örtliche Bauvorschriften

Zulässig sind Satteldächer sowie asymmetrische Satteldächer von 25° bis 48°.  
Der max. Dachüberstand für Hauptgebäude beträgt an der Traufe 0,6m zuzüglich Dachrinne, am Ortgang 0,6m.

Dacheindeckungen sind in ziegelroten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig.  
Reflektierende Materialien sind unzulässig.  
Es sind nur Solaranlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden.

Einfriedungen sind ohne Sockel mit maximal 1,5m hohen Zäunen über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig.  
Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig.  
Einfriedungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückversetzt sein.

Die Versiegelung aller notwendigen Stellplätze und Zufahrten ist in versickerungsfähiger Bauweise wie z.B. Schotterrasen, Pflaster, Rasengitterstein, Kies etc. auszuführen.

### 4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (siehe Planzeichnung)

Die Ausgleichsfläche für den entstandenen Eingriff befindet sich südlich des Bauvorhabens auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 384/2 (TF) Gemarkung Dirgenheim und ist in der Planzeichnung dargestellt („Kompensationsfläche der Einbeziehungssatzung zugeordnet“).

Die Bepflanzung ist mit Obstbäumen durchzuführen. Die Sorten sind aus der nachfolgenden Liste zu wählen und in der genannten Mindestpflanzqualität zu setzen.

Für die Pflanzung ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebrungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut als Pflanzverankerung zu verwenden.

Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren.

Die Bäume sind:

- Bei Ausfall innerhalb eines Jahres gleichartig und gleichwertig durch Nachpflanzung zu ersetzen
- bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- fachgerecht zu pflegen (siehe Punkt 4.3)

Die Zwischenbereiche sind nach eigenem Ermessen mittels Mahd oder alternativ Beweidung zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu beräumen.

Im Fall einer Beweidung ist es erforderlich, die Bäume wirksam vor Verbiss zu schützen (z.B. mittels Drahtgeflecht außen um die Pflanzverankerung).

Die Pflanzgrube ist zudem mit einem entsprechenden Schutz vor Wühlmäusen (z.B. Drahtgeflecht mit 13mm Maschenweite) zu versehen.

Die Ausgleichsfläche muss für Kleintiere zugänglich sein und darf nicht zu Lagerzwecken verwendet werden.

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist unmittelbar nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung, spätestens jedoch zwei Jahre nach Aushub der Baugrube zu beginnen.  
Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern.

## **Arten-/Sortenliste**

**Mindestpflanzqualität:** Hochstamm (H) Stammumfang (StU) mind. 8-10 cm, 2 x verpflanzt

### Apfelbäume:

Alkmene, Boskoop, Bohnapfel, Brettacher, Glockenapfel, Gravensteiner, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Kesseltaler Streifling, Roter Eiseraffel, Ontario

### Birnenbäume:

Ulmer Butterbirne, Oberösterreichischer Mostbirne, Gräfin von Paris, Köstliche von Charneux, Kongressbirne, Conference, Bayerische Weinbirne, Sülibirne

### Zwetschgen/Renekloden/Mirabellen/Pflaumen:

Späte Fränkische Hauszwetschge, Frühe Bühler Zwetschge, Ortenauer, Cacaks Schöne, Schönberger Zwetschge, Quillins Reneklude, Mirabelle von Nancy, Hermann, Königin Victoria

### Kirschen:

Bütners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Schattenmorelle, Ungarische Traubige, Ostheimer Weichsel

### Quitten:

Konstantinopler, Wudonia, Portugiesische, Vranja, Riesenquitte von Lescova

weitere Sorten in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde

### Hinweise für die Obstbaumpflege:

Während der ersten fünf bis sieben Jahre nach der Pflanzung sind die Bäume regelmäßig im Frühjahr einem Erziehungsschnitt zu unterziehen, der für den Aufbau einer lichten, kräftigen Krone unabdingbar ist. Darunter fällt das Entfernen des Konkurrenztriebes und der nach innen und zu dicht wachsenden Triebe. Wenn ab ca. dem zehnten Standjahr der Grundaufbau der Krone abgeschlossen ist, ist alle zwei bis fünf Jahre ein Erhaltungs- oder Auslichtungsschnitt durchzuführen, der sich auf ein maßvolles Auslichten und Entfernen zu dicht stehender, abgetragener, kranker und toter Äste nach dem Laubfall beschränkt. (Quelle: Landschaftspflegekonzept Bayern, Bd.II.5 Streuobst, StMLU/ANL 1994). Es wird empfohlen die Baumpflege durch einen fachlich qualifizierten Betrieb/Baumpfleger durchführen zu lassen, um nachhaltige Schädigungen durch unsachgemäßen Schnitt zu vermeiden.

## **5 Artenschutz**

Im Gartenbereich befindliche Nistkästen, die durch die Baumaßnahme betroffen sein können sind zu erhalten und vor Baubeginn an einen anderen geeigneten Ort (anderer Baum, Hauswand, in den Boden eingeschlagener Holzpfahl in Gehölznähe o.ä.) im Umkreis von 100 m zu Einbeziehungssatzung zu verbringen.

Sowohl das Umhängen der Nistkästen, als auch die Entfernung bestehender Gehölze im Baubereich hat im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. zu erfolgen.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Bestehende Gebäude / Bestandsschutz**

Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz soweit diese zulässigerweise, d.h. durch bestandskräftige Baugenehmigungen, errichtet worden sind.

### **6.2 Immissionen**

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese für eine dörfliche Lage üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden. Dies gilt auch für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

### 6.3 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### 6.4 Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Die Gesteine im Untergrund können bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 6.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder dessen Umgebung sind keine Bodendenkmale bekannt.

### § 20 Abs. 1 DSchG:

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies 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 Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

## 6.6 Belange des Brandschutzes

Die Belange des Brandschutzes sind im Rahmen des Vorhabens genauer zu klären. Da das Grundstück am Ortsrand liegt, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung über ein Hydrantennetz erfolgt. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches zu ermitteln und sicherzustellen.

Auf die Bestimmungen der LBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sind sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

## 6.7 Wasserwirtschaftliche Belange

### 6.7.1 Grundwasser/Schichtenwasser

Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude und Keller gegen Auftrieb/Durchfeuchtung zu sichern sind (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherung, etc.). Es wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzunehmen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

### 6.7.2 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen finden Bauherren unter: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>

## 6.8 Versorgungsleitungen

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände vom Bauherrn sowie den ausführenden Firmen zu erfragen und zu beachten. Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich.

Bei bestehenden Leitungen muss bei der Durchführung von Baumpflanzungen darauf geachtet werden, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte der Schutzabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

## C VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Kirchheim am Ries hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **24.11.2025** beschlossen, die Einbeziehungssatzung „Brühlgasse 3“ zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom **24.11.2025** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **01.12.2025 bis einschließlich 09.01.2026** zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am **27.11.2025** ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

### 3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Kirchheim am Ries hat mit Beschluss vom **26.01.2026** die Einbeziehungssatzung „Brühlgasse 3“ in der Fassung vom **24.11.2025, zuletzt geändert am 26.01.2026** gem. §10 BauGB i.V.m. §34 Abs.4 Satz1 BauGB als Satzung beschlossen.

Kirchheim am Ries, den **27.01.2026**

.....  
Danyel Atalay, Bürgermeister (Siegel)

### 4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbeziehungssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **26.01.2026** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Kirchheim am Ries, den **27.01.2026**

.....  
Danyel Atalay, Bürgermeister (Siegel)

### 5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung gem. §10 Abs.3 Satz4 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Kirchheim am Ries zur Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kirchheim am Ries, den . . . . .

.....  
Danyel Atalay, Bürgermeister (Siegel)

## D BEGRÜNDUNG

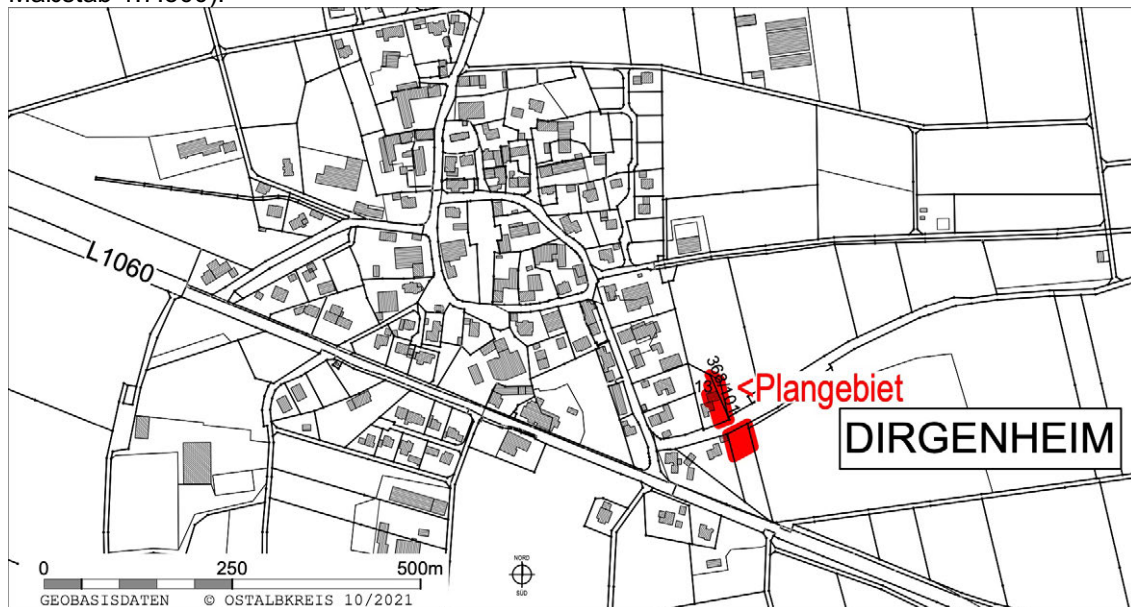
### 1 Anlass und städtebauliche Zielsetzung

Für eine Teilfläche der Flurnummer 13 und 368/101 Gemarkung Dirgenheim wurde bei der Gemeinde ein Antrag für die Erweiterung der bestehenden Garage gestellt. Die Fläche soll einer geordneten Nachverdichtung zugeführt werden.

Eine Bebaubarkeit ist derzeit bauplanungsrechtlich im Bereich der vorgesehenen Bebauung nicht zulässig, da diese im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt.

Die Gemeinde ist jedoch bereit, durch Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Dirgenheim (siehe nachfolgender Übersichtsplan, Maßstab 1:7.500).



### 2 Wahl des Verfahrens

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach §34 Abs.4 und Abs. 5 BauGB sind erfüllt:

1. Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet, da lediglich eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung angestrebt wird.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind und die Fläche lediglich einer verträglichen Nachverdichtung zugeführt wird.

Entsprechend § 34 Abs. 6 BauGB wird die Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB durchgeführt.

### 3 Planungsrechtliche Situation

Die Flächen der Satzung sind im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (siehe nachfolgender FNP-Ausschnitt Maßstab 1:10.000), sodass die Planung nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt ist. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung werden hierdurch aufgrund der Kleinräumigkeit der angedachten Bebauung jedoch als nicht beeinträchtigt angesehen. Die Fläche soll im Zuge der nächsten Gesamtfortschreibung aufgenommen werden.

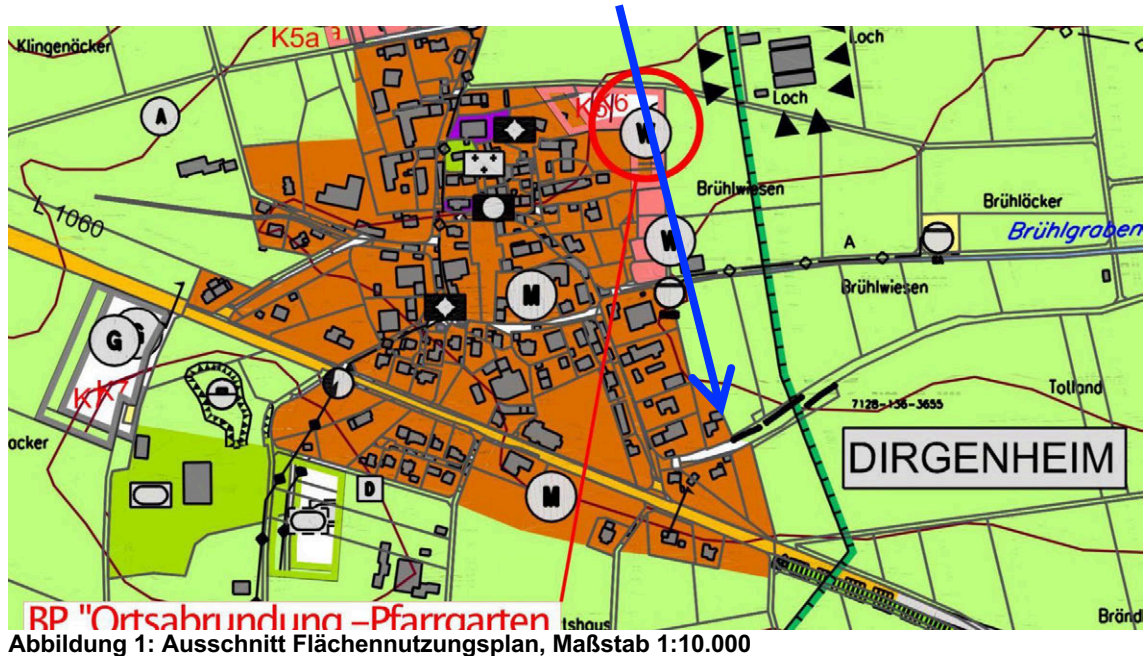


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

### 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Es werden lediglich einige grundlegende Festsetzungen, wie z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und Abstandsflächen sowie naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Ansonsten werden Vorhaben nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

#### 4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen eine orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauung zusätzlich zum vorhandenen baulichen Bestand sicher. Die Festsetzungen zur Höhe passen die künftige Bebauung den Geländeverhältnissen an.

#### 4.2 überbaubare Grundstücksflächen

Städtebauliches Ziel ist es, den vorhandenen Charakter des Siedlungsgebildes zu bewahren. Dazu müssen sich neue Gebäude / bauliche Erweiterungen in die Umgebung einfügen. Auf dem noch nicht überbauten Bereich soll die Ausdehnung der Baukörper und die Art der Nutzung auf eine ortstypische Dimension begrenzt werden. Gebäude sind daher nur innerhalb der dargestellten Baugrenze zulässig.

#### 4.3 Abstandsflächen

Die Geltung der Abstandsflächenvorschriften des der Landesbauordnung wird angeordnet.

#### 4.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen stellen einen Ausgleich des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft sicher.

## 5 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der neuen Gebäude wird nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und orientiert sich an der Umgebung. Ein grundlegender Rahmen für die bauliche Gestaltung wird durch die wichtigsten örtlichen Bauvorschriften in den textlichen Festsetzungen geregelt. Dies soll eine verträgliche Einbindung des Bauvorhabens in den bestehenden Siedlungszusammenhang gewährleisten.

## 6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die südlich verlaufende Brühlgasse erschlossen.

eine eventuell benötigte Strom-, Wasserver- und Abwasserentsorgung werden vor Baubeginn im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung gesichert.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils mindestens drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn vom Bauherrn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

## 7 Landschaft und Grünordnung

Das Plangebiet wird den östlichen Ortsrand abrunden. Das Schutzgut Landschaft / Ortsbild erfährt durch das Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung, da die Ansicht von Dirgenheim in diesem Bereich bereits durch die umliegende Bebauung geprägt ist und lediglich die Bestandsbebauung moderat ergänzt/erweitert wird.

Die vorgesehene Fortführung des bestehenden Heckenzauns im Randbereich des Grundstücks trägt zudem, dazu bei, dass landschaftliche Wirkungen der hinzukommenden Bebauung verträglich gemindert werden.

## 8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet wird nachfolgend mit Hilfe der Ökokonto-Verordnung<sup>1</sup> – ÖKVO bewertet.

### 8.1 Schutzgut Arten und Biotope

<b>Bestand Bebauungsplangebiet</b>				
<b>Biotoptyp</b>	<b>Typ-Nr.</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Fläche</b>	<b>Flächenwert</b>
Intensivwiese als Dauergrünland	33.61	6	162 qm	972
Heckenzaun	44.30	4	15 qm	60
Von Bauwerken bestandene Fläche	60.10	1	100 qm	100
Gepflasterte Straße oder Platz	60.22	1	150 qm	150
Garten	60.60	6	111 qm	666
<b>Flächenwert vor dem Eingriff (Bestand)</b>			<b>538 qm</b>	<b>1.948</b>
<b>Planung Bebauungsplangebiet</b>				
<b>Biotoptyp</b>	<b>Typ-Nr.</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Fläche</b>	<b>Flächenwert</b>
Heckenzaun	44.30	4	25 qm	100
Von Bauwerken bestandene Fläche	60.10	1	204 qm	204
Gepflasterte Straße oder Platz	60.22	1	172 qm	172
Garten	60.60	6	137 qm	822
<b>Flächenwert nach dem Eingriff (Planung)</b>			<b>538 qm</b>	<b>1.298</b>
<b>Überschuss (+) / Defizit (-)</b>				<b>-650</b>

Die Plangebiet weist einen Flächenwert von 1.948 Ökopunkten im Bestand auf. Nach Umsetzung des Vorhabens ergibt sich ein Flächenwert von 1.298 Ökopunkten. Es entsteht somit durch das Vorhaben ein Wertedefizit von 650 Ökopunkten.

<sup>1</sup> Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19.12.2010

<b>Bestand Ausgleichsfläche</b>				
<b>Biototyp</b>	<b>Typ-Nr.</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Fläche</b>	<b>Flächenwert</b>
Intensivwiese als Dauergrünland	33.61	6	520 qm	3.120
<b>Flächenwert vor dem Eingriff (Bestand)</b>			<b>520 qm</b>	<b>3.120</b>
<b>Planung Ausgleichsfläche</b>				
<b>Biototyp</b>	<b>Typ-Nr.</b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Fläche</b>	<b>Flächenwert</b>
Streuobstbestand auf geringwertigen Biototypen	45.40	14	520 qm	7.280
<b>Flächenwert nach dem Eingriff (Planung)</b>			<b>520 qm</b>	<b>7.280</b>
<b>Überschuss (+) / Defizit (-)</b>		<b>+</b>		<b>4.160</b>

Die Ausgleichsmaßnahme wandelt intensiv genutztes Grünland in einen Streuobstbestand um. Bei fachgerechter und ordnungsgemäßer Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ergibt sich ein Werteüberschuss von 4.160 Ökopunkten.

<b>Gesamtbilanz der Biototypen gem. ÖKVO</b>				
<b>Überschuss (+) / Defizit (-)</b>		<b>+</b>		<b>3.510</b>

Unter Gegenüberstellung der Wertedifferenzen von Plangebiet und Ausgleichsfläche ergibt sich für das Schutzgut Arten und Biotope somit insgesamt ein Überschuss von 3.510 Ökopunkten.

## 8.2 Schutzgut Boden

Die Zahlen in Spalte 1 entsprechen den Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ in der genannten Reihenfolge.

<b>Bestand Bebauungsplangebiet</b>				
<b>Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Ökopunkte</b>	<b>Fläche</b>	<b>Flächenwert</b>
2 - 2 - 3 (mittel)	2,333	9,33	538 qm	5.020
<b>Flächenwert vor dem Eingriff (Bestand)</b>			<b>538 qm</b>	<b>5.020</b>
<b>Planung Bebauungsplangebiet</b>				
<b>Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Ökopunkte</b>	<b>Fläche</b>	<b>Flächenwert</b>
Gebäude + wasserundurchlässige Flächen: 0 - 0 - 0 (keine)	0	0	376 qm	0
Grün-/Gartenflächen: 2 - 2 - 3 (mittel)	2,333	9,33	162 qm	1.511
<b>Flächenwert nach dem Eingriff (Planung)</b>			<b>538 qm</b>	<b>1.511</b>
<b>Überschuss (+) / Defizit (-)</b>				<b>-3.508</b>

Die Eingriffsfläche weist einen Flächenwert von 5.020 Ökopunkten im Bestand auf. Nach Umsetzung des Vorhabens ergibt sich ein Flächenwert von 1.511 Ökopunkten. Die Fläche weist somit ein Wertedefizit von 3.508 Ökopunkten auf.

<b>Bestand Ausgleichsfläche</b>				
<b>Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Ökopunkte</b>	<b>Fläche</b>	<b>Flächenwert</b>
3 - 2 - 2,5 (mittel)	2,5	10	520 qm	5.200
<b>Flächenwert nach dem Eingriff (Planung)</b>			<b>520 qm</b>	<b>5.200</b>
<b>Planung Ausgleichsfläche</b>				
<b>Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Ökopunkte</b>	<b>Fläche</b>	<b>Flächenwert</b>
3 - 2 - 2,5 (mittel)	2,5	10	520 qm	5.200
<b>Flächenwert nach dem Eingriff (Planung)</b>			<b>520 qm</b>	<b>5.200</b>
<b>Überschuss (+) / Defizit (-)</b>		<b>+</b>		<b>0</b>

Die Ausgleichsmaßnahme führt zu keinen nach fachlichen Standards anrechenbaren Aufwertungen für das Schutzgut Boden sodass die Wertigkeit der Fläche sowohl im Bestand als auch in der Planung 5.200 Ökopunkte beträgt.

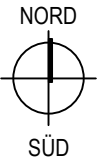
<b>Gesamtbilanz des Schutzguts Boden gem. ÖKVO</b>	
<b>Überschuss (+) / Defizit (-)</b>	<b>-3.508</b>

Unter Gegenüberstellung der Wertedifferenzen von Plangebiet und Ausgleichsfläche ergibt sich für das Schutzgut Boden somit insgesamt ein Defizit von 3.508 Ökopunkten.

Dieses Defizit im Schutzgut Boden kann durch den Kompensationsüberschuss im Schutzgut Arten und Biotope ausgeglichen werden. Es verbleibt insgesamt ein **Überschuss** von **2 Ökopunkten**, sodass der Eingriff durch die festgelegte Kompensationsmaßnahme als vollständig ausgeglichen angesehen werden kann.

### 9 Lageplan: Bestandsbewertung (M 1:1000)

© Open GeoData Portal (Abfrage 04/2025), LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/ by-2-0

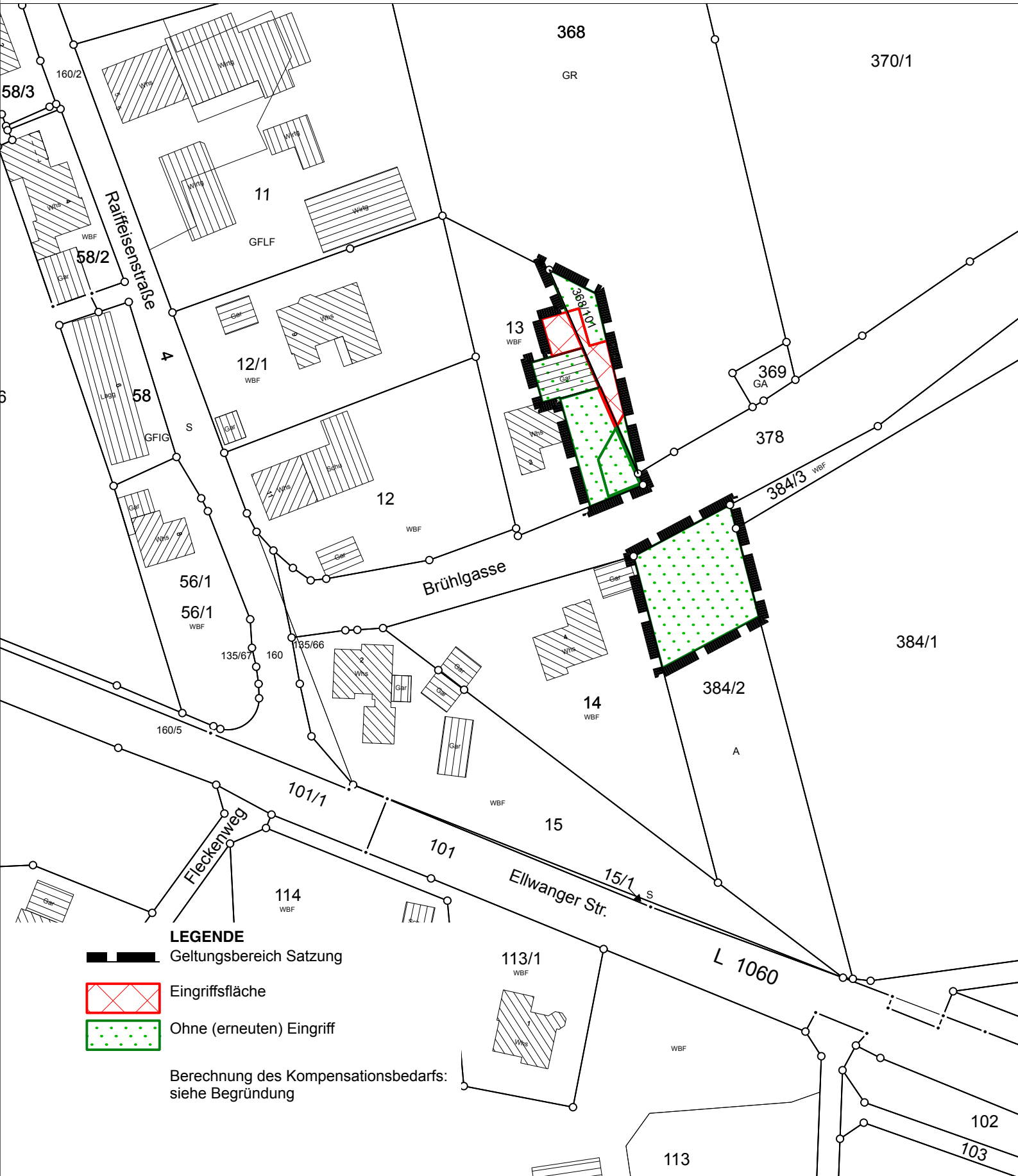
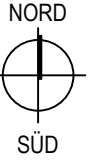


**LEGENDE**

- Geltungsbereich Satzung
- 33.61 Intensivwiese als Dauergrünland
- 44.30 Heckenzaun
- 60.10 Von Bauwerken bestandene Fläche
- 60.22 Gepflasterte Straße oder Platz
- 60.60 Garten

# 10 Lageplan: Eingriffsermittlung (M 1:1000)

© Open GeoData Portal (Abfrage 04/2025), LGL, www.lgl-bw.de, dl-de/ by-2-0



### LEGENDE

Geltungsbereich Satzung

Eingriffsfläche

Ohne (erneuten) Eingriff

Berechnung des Kompensationsbedarfs:  
siehe Begründung

## **E UMWELTBERICHT**

### **1 Allgemeines**

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

### **2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Die vorliegende Planung beabsichtigt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, um die Erweiterung einer bestehenden Garage zu ermöglichen. Die Festsetzungen geben dabei einen Grundlegenden Rahmen zu Maß der baulichen Nutzung sowie zu den örtlichen Bauvorschriften vor, damit die neu hinzukommende Bebauung sich verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

### **3 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

Folgende auf das Plangebiet zutreffende Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das Landesentwicklungsprogramm:

- 1.9 (G): Die natürlichen Lebensgrundlagen sind dauerhaft zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Dazu sind die Nutzung von Freiräumen für Siedlungen, Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen durch Konzentration, Bündelung, Ausbau vor Neubau sowie Wiedernutzung von Brachflächen auf das für die weitere Entwicklung notwendige Maß zu begrenzen, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen zu minimieren und nachteilige Folgen nicht vermeidbarer Eingriffe auszugleichen. [...]
- 3.1.9 (Z): Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Der Regionalplan der Region Ostwürttemberg 2010 enthält folgende auf das Plangebiet zutreffenden Ziele und Grundsätze:

- 1.6 (G): [...] Einer Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken.

Der Regionalplan der Region Ostwürttemberg 2035 enthält folgende auf das Plangebiet zutreffenden Ziele und Grundsätze:

- 2.4.2 (1) Z: Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Der Nutzung innerörtlicher Potenziale ist Vorrang vor einer Außenentwicklung einzuräumen. Siedlungsflächenreserven (Baulücken, Brachflächen, Konversionsflächen) sind vorrangig zu nutzen und auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen. [...]

### **4 Schutzgebiete/-ausweisungen<sup>2</sup>**

Im Geltungsbereich befinden sich weder Schutzgebiete noch amtlich kartierte Biotope. Angrenzend zum Geltungsbereich befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 171281363655 „Feldhecke östlich Dirgenheim“. In dieses wird jedoch nicht eingegriffen.

<sup>2</sup> Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Zugriff am 15.10.2025

## **5 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen**

### **5.1 Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch entfaltet der Planbereich keine besondere Relevanz, da er weder der Erholung noch anderweitig dem Leben oder Aufenthalt der Bewohner Dirgenheims dient. Es handelt sich um einen Privatgarten. Eine Nachverdichtung lässt hier keine erheblichen Umweltauswirkungen für dieses Schutzgut erkennen.

### **5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist nur marginal betroffen. Der Gartenbereich weist ein paar Bäume jungen bis mittleren Alters auf, bei denen es sich um Halb- bzw. Niedrigstämme handelt. Weiterhin ist eine Schnithecke im Randbereich vorhanden.

Aufgrund ihres Wuchses und der regelmäßigen Pflege ist den Gehölzen keine besondere naturschutzfachliche Ausprägung beizumessen. Allenfalls störungsunempfindliche, siedlungsbezogene Arten, wie z.B. Haussperlinge, Kohlmeisen und dgl. dürften hier annehmbare Bedingungen finden. Ein Prädationspotenzial durch freilaufende Haustiere (vornehmlich Katzen) aus dem Ortsbereich schränkt die Lebensraumeignung zusätzlich ein. Durch die Erweiterung der Bebauung entsteht ein punktueller Verlust der vorhandenen Gehölze, was jedoch aufgrund der untergeordneten Habitatfunktion keine erheblichen bzw. nachteiligen Auswirkungen erkennen lässt.

Der nicht durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kompensierbare Eingriff wird angrenzend zum Bauvorhaben auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 384/2 Gemarkung Dirgenheim in Form der Anlage einer Streuobstwiese ausgeglichen. Es ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

### **5.3 Schutzgut Boden**

Der Boden im Geltungsbereich ist durch die vorhandene Bebauung bereits in Teilen stark vorbelastet. In diesen Bereichen ist das Bodengefüge aufgrund der Versiegelung bereits vollständig zerstört und die Bodenfunktionen sind nicht mehr gegeben.

Durch die angedachte bauliche Erweiterung kommt es kleinräumig zu weiteren Beeinträchtigungen der bislang unverbauten Bereiche in Form von zu Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen. In diesen Bereichen wird das Bodengefüge nachhaltig beeinträchtigt und der Boden seine natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr wahrnehmen. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Eingriffs sind die Auswirkungen auf das Schutzgut jedoch äußerst gering.

### **5.4 Schutzgut Wasser**

Durch die Versiegelung von Flächen kommt es zu einer kleinräumig erhöhten Ableitung von Oberflächenwasser. Aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erkennen. Anfallendes Niederschlagswasser kann zudem auf den unversiegelten Flächen weiterhin breitflächig versickern. Für das Schutzgut Wasser sind die Auswirkungen aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme als gering einzustufen.

### **5.5 Schutzgut Klima und Luft**

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Einbeziehungssatzung nicht über das bereits bestehende Maß hinaus betroffen, da das Plangebiet aufgrund seiner begrenzten Flächengröße nur eine untergeordnete Funktion wahrnimmt. Die mit der Einbeziehungssatzung einhergehende zusätzliche Versiegelung führt hier zu keinen zusätzlichen, erheblichen Auswirkungen.

### **5.6 Schutzgut Landschaft**

Da die Ansicht von Dirgenheim in diesem Bereich bereits durch eine Bebauung geprägt ist und sich die geplanten Gebäude in ihrer Gestaltung und Lage verträglich einfügen müssen, wird durch die moderate Ergänzung der Bebauung keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes hervorgerufen.

## 5.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Auf den Flächen der Einbeziehungssatzung sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Mit einem Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs nicht zu rechnen. Sollte es wider Erwarten bei Bautätigkeiten zu Bodenfunden kommen, greifen die Vorgaben des § 20 Abs. 1 DSchG entsprechend.

Wenn die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes beachtet werden, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

## 6 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter als regelmäßig gepflegter Garten genutzt werden. Bestehende Gebäude bleiben erhalten. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

## 7 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### 7.1 Vermeidung und Minderung

- Durch die Planung im Zusammenhang mit bestehender Bebauung wird eine Zerschneidung von Lebensräumen vermieden
- Die Fortführung des Heckenzauns sorgt für eine gewisse landschaftliche Einbindung
- Unverschmutztes Wasser kann auf den unbefestigten Flächen breitflächig versickern

### 7.2 Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt angrenzend zum Bauvorhaben in Form der Anlage eines Streuobstbestandes.

Die Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen beschrieben.

## 8 Aussagen zur Umweltverträglichkeit und zur Überwachung

### 8.1 Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Umweltverträglichkeit der Einbeziehungssatzung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Nachdem es sich hierbei um einen deutlich anthropogen überprägten Bereich handelt, ist die zu erwartende Inanspruchnahme von Flächen aus Sicht der Schutzgüter nur Beeinträchtigungen von geringer Erheblichkeit. Der nicht kompensierbare Eingriff wird durch Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben ausgeglichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

### 8.2 Maßnahmen zur Überwachung

Es muss nach mehreren Jahren geprüft werden, ob die Pflanzmaßnahmen durchgeführt worden sind und die gepflanzten Bäume gepflegt und erhalten werden.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

## 9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Beabsichtigt ist die Schaffung von Baurecht für die Erweiterung einer bestehenden Garage. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung und den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter der Umwelt von geringer Erheblichkeit. Eine Umweltverträglichkeit ist gegeben.