

# 9. Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Giengen - Hermaringen



im Bereich des Bebauungsplans „Bachtalblick“



Planstand:

Vorentwurf

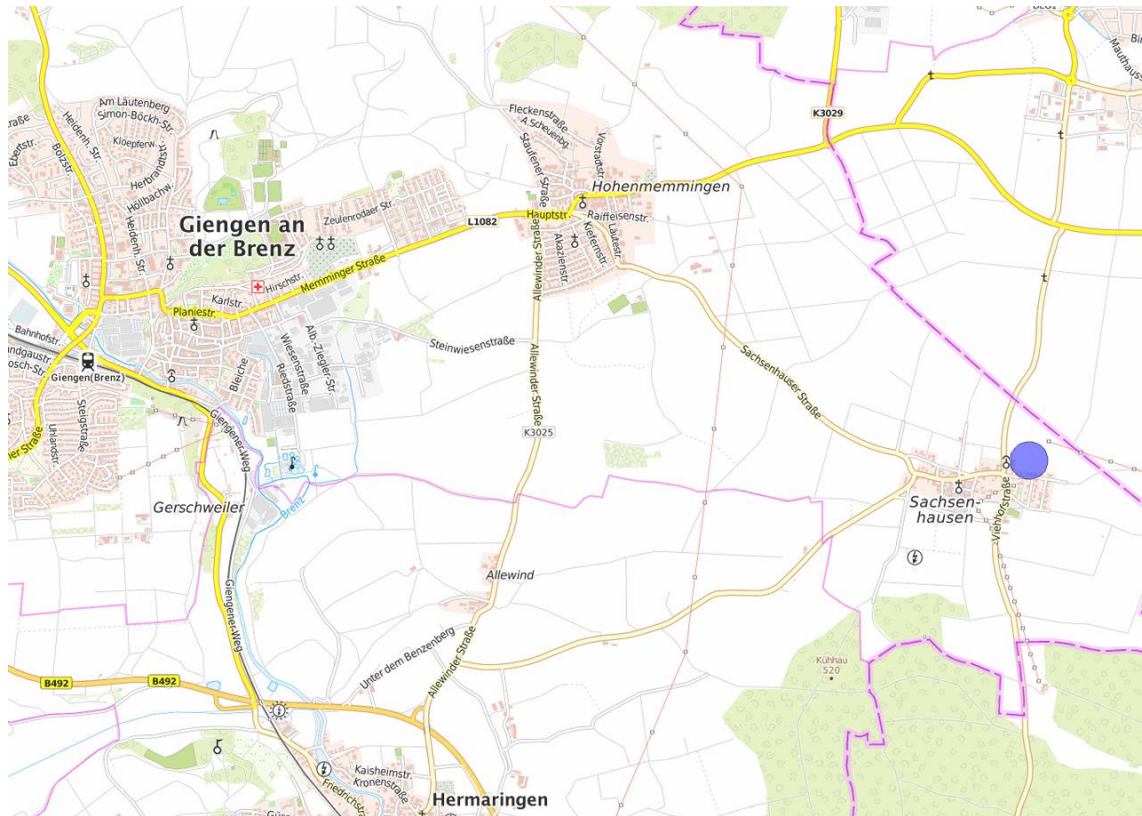
08.10.2020

Planverfasser:  
Umweltbericht:

Stadtverwaltung Giengen, Stadtplanungsamt, Richter  
wird im weiteren Verfahren ergänzt

<b>9. Änderung</b>	1
<b>des Flächennutzungsplans der VVG Giengen - Hermaringen</b>	1
Übersichtskarte.....	3
Planzeichnung .....	4
Begründung .....	5
1 Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung.....	5
2 Lage und Größe des Plangebietes .....	6
3 Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ...	6
3.1 Tatsächliche Nutzung.....	6
3.2 Eigentumsverhältnisse .....	7
3.3 Vorhandener Baubestand .....	7
3.4 Vorhandene verkehrliche Erschließung.....	7
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgung.....	7
3.6 Vorhandene Vegetation.....	7
4 Bodenschutz.....	8
5 Artenschutz .....	8
6 Wasserschutzzone III .....	8
7 Geotechnik .....	8
8 Hochwasserschutz .....	9
9 Denkmalschutz - Bodenfunde (§ 20 DSchG).....	9
Umweltbericht mit Anlagen .....	10

# Übersichtskarte



## **Planzeichnung**

## Begründung

### 1 Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Für den Änderungsbereich wurde vom Gemeinderat der Stadt Giengen die Aufstellung eines Bebauungsplans „Bachtalblick“ im Teilort Sachsenhausen beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren sowie das FNP-Änderungsverfahren soll im Parallelverfahren erfolgen. Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauland ausgewiesen.

Die Große Kreisstadt Giengen an der Brenz ist im Landesentwicklungsplan als Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum ausgewiesen. Giengen ist Unterzentrum mit mittelzentralen Funktionen und liegt an der Landesentwicklungsachse Crailsheim - Ellwangen - Aalen - Heidenheim - Dillingen. In der Strukturkarte des Regionalplans ist der Teilort Sachsenhausen als Verdichtungsbereich gemäß Landesentwicklungsplan ausgewiesen. Die Stadt Giengen liegt mittlerweile als Wohnstandort auch im Einzugsgebiet der Oberzentren Ulm und Neu-Ulm. Die Einwohnerzahl Giengens ist in den letzten 6 Jahren wieder um ca. 800 EW auf 19.828 (Stand 31.12.2019) gestiegen. Die Einwohnerprognose des statistischen Landesamtes geht bei seiner Hauptvariante für 2025 von einer Einwohnerentwicklung auf 20.040 EW für die Große Kreisstadt Giengen aus.

Bei der Planung wurden bereits im Vorfeld, die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen, geprüft. Ein Alternativstandort für die Schaffung von Wohnbauflächen ist am Ortsrand als östliche Ausdehnung des Teilortes vorhanden. Da dieser Standort aber ökologisch hochwertiger einzustufen ist, wurde das Plangebiet bevorzugt. Die vorhandenen Baulücken am Ortsrand des Hohenmemminger Wegs von ca. 4.800 m<sup>2</sup> (ca. 8 Baugrundstücke) sind mittelfristig nicht bebaubar, da die Eigentümer nicht bereit sind, die Flächen zu verkaufen.

Im Teilort Sachsenhausen wurde in diesem Jahr bereits ein nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Hof teilweise abgerissen und mit mehreren Einfamilienhäusern überbaut.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung von Baurecht für Wohnbauflächen in Ortsrandlage. Die Stadt Giengen verfügt im Ortsteil Sachsenhausen über keine städtischen Bauplätze mehr. Für den Teilort Sachsenhausen gibt es zurzeit mehrere Bauinteressenten mit steigender Tendenz. In diesem Bereich wurden in den letzten 10 Jahren 13 städtische und fünf private Baugrundstücke verkauft, die letzten städtischen Bauflächen 2019/2020.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans (offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen) lassen Gebäude von 1 - 4 Familien zu. Das Plangebiet soll in zwei Bauabschnitten (1. Bauabschnitt WA1 und WA2, 2. Bauabschnitt WA3 und WA4) errichtet werden.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für das neue Plangebiet erfolgt nur im unvermeidbaren Ausmaß zur Sicherung von ausreichendem Wohnraum. Der Planbereich schließt sich unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper (Wohnbauflächen) an.

Angesichts der hohen Bonität der Ackerflächen wiegen die Belange der Landwirtschaft schwer.

Demgegenüber ist die Schaffung und Sicherung von ausreichend Wohnraum in verschiedenen Wohnformen als Vorsorgepflicht der Kommune als vorrangig abzuwägen. Die Stadt Giengen als Unterzentrum mit mittelzentralen Funktionen entspricht mit der Schaffung von Baurecht zur Ausweisung von Wohnbauflächen den Zielen des Landesentwicklungsplans zur Sicherung der Funktionen als zentralörtlicher Bereich.

Eine Siedlungsdichte von 55 EW/ha ist im ländlich geprägten Raum des Ortsteils Sachsenhausen nicht erreichbar. Die mögliche voraussichtliche Siedlungsdichte des Plangebietes liegt zwischen 33 EW/ha und 50 EW/ha.

Für den Bebauungsplan wird ein Umweltbericht mit Grünausgleichsbilanzierung erarbeitet. Der Umweltbericht wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und als besonderer Teil in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans eingefügt. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird im Jahr 2021 zum Planstandort durchgeführt, die Ergebnisse werden ebenfalls im weiteren Verfahren (Entwurf) dargestellt. Erforderliche CEF-Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sobald die Ergebnisse für den Bebauungsplan vorliegen, werden diese auch im FNP-Änderungsverfahren eingefügt.

## **2 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Teilorts Sachsenhausen. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung grenzt im Süden an das bestehende Wohngebiet „Im Ebersbach/Hakenäckerweg“ an. Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche fügt sich die FNP-Änderung in der Art der Nutzung in das bestehende Umfeld ein. Östlich und südlich an das Wohngebiet schließen landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. ein Wirtschaftsweg an. Westlich befindet sich die Kreisstraße K 3030. Diese dient dem Plangebiet als Anschluss an das regionale Straßennetz.

Die Änderungsfläche umfasst ca. 2,1 ha. Der Änderungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Sachsenhausen:

82 teilweise, 83, 84 teilweise, 85 teilweise

## **3 Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

### **3.1 Tatsächliche Nutzung**

Der Geltungsbereich wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Alle Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Giengen.

### **3.3 Vorhandener Baubestand**

Das Plangebiet ist unbebaut.

### **3.4 Vorhandene verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet soll über die Kreisstraße (Bachhagler Straße) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen werden.

### **3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind bis zur „Sachsenstraße“ und der Straße „Im Ebersbach“ vorhanden. Der Teilort Sachsenhausen besitzt ein privates Fernwärmenetz, welches über eine Biogasanlage gespeist wird. Das Plangebiet kann an das örtliche Breitbandnetz angeschlossen werden

Die Löschwasserbereitstellung kann als Sondernutzung über das bestehende Trinkwassernetz erfolgen. Die Löschwassermenge ist abhängig von den örtlichen bzw. den technischen Gegebenheiten des Leitungsnetzes. Eine aktuelle Quantifizierung der Löschwassermenge ist durch die Stadtwerke Giengen GmbH nicht erfolgt.

### **3.6 Vorhandene Vegetation**

Das Plangebiet wird fast ausschließlich als Ackerfläche genutzt. Nur im westlichen Bereich befindet sich eine kleingärtnerisch genutzte Teilfläche.

## 4 Bodenschutz

Ein sachgerechter Umgang mit Boden entsprechend § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz erfordert es, dass Ober- und Unterboden getrennt aus- und wieder eingebaut werden. Alle Bodenarbeiten sind im Hinblick auf die spätere Nutzung nur bei trockener Witterung auszuführen, um Bodenverdichtungen weitestgehend zu vermeiden. Anfallender Ober- und Unterboden und sonstiger Aushub sollte auf dem Baugrundstück sachgerecht wiederverwertet werden. Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf landwirtschaftlichen Flächen in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

Bei der Gestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Alle Flächen für geplante Grünanlagen und/oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, da verdichtete Böden einen ungünstigen Wasser-, Luft- und Wärmehaushalt haben, nur sehr schwer durchwurzelbar sind und damit ihre zukünftige Aufgabe als Flächen zum Pflanzenwachstum, Wasserspeicher und als Stätte von Bodenleben nur noch schlecht erfüllen. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten. Ausgehobenes Bodenmaterial sollte weitestgehend wieder auf dem Grundstück untergebracht werden.

## 5 Artenschutz

Europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Artenschutzrechtliche Belange werden im Umweltbericht geschildert. Der Umweltbericht sowie die saP werden mit Stand „Entwurf“ der Begründung beigefügt.

## 6 Wasserschutzzone III

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Wasserfassungen im Brenztal. Auf die Verbote der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 wird besonders hingewiesen.

## 7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche im Bereich des Plangebietes von Holozänen Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu



rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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 empfohlen.

## 8 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebietes der Hochwassergefahrenkarte der LUBW.

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

## 9 Denkmalschutz - Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Bereiche mit Bodenfunden bekannt. Der Beginn der Bau- und Planierungsarbeiten und der Erschließungsarbeiten ist drei Wochen vor Baubeginn der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Giengen mitzuteilen. Beim Auftreten größerer oder wichtiger Fundstellen ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2, Gelegenheit zu geben, archäologische Untersuchungen durchzuführen.

Bauherren und ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen:

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **Umweltbericht mit Anlagen**

Der Umweltbericht sowie die saP werden im weiteren Verfahren (Entwurf) nach Erstellung der artenschutzrechtlichen Untersuchungen ergänzt.