

Landkreis Heidenheim

Große Kreisstadt Giengen an der Brenz

Gemarkung Giengen an der Brenz



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

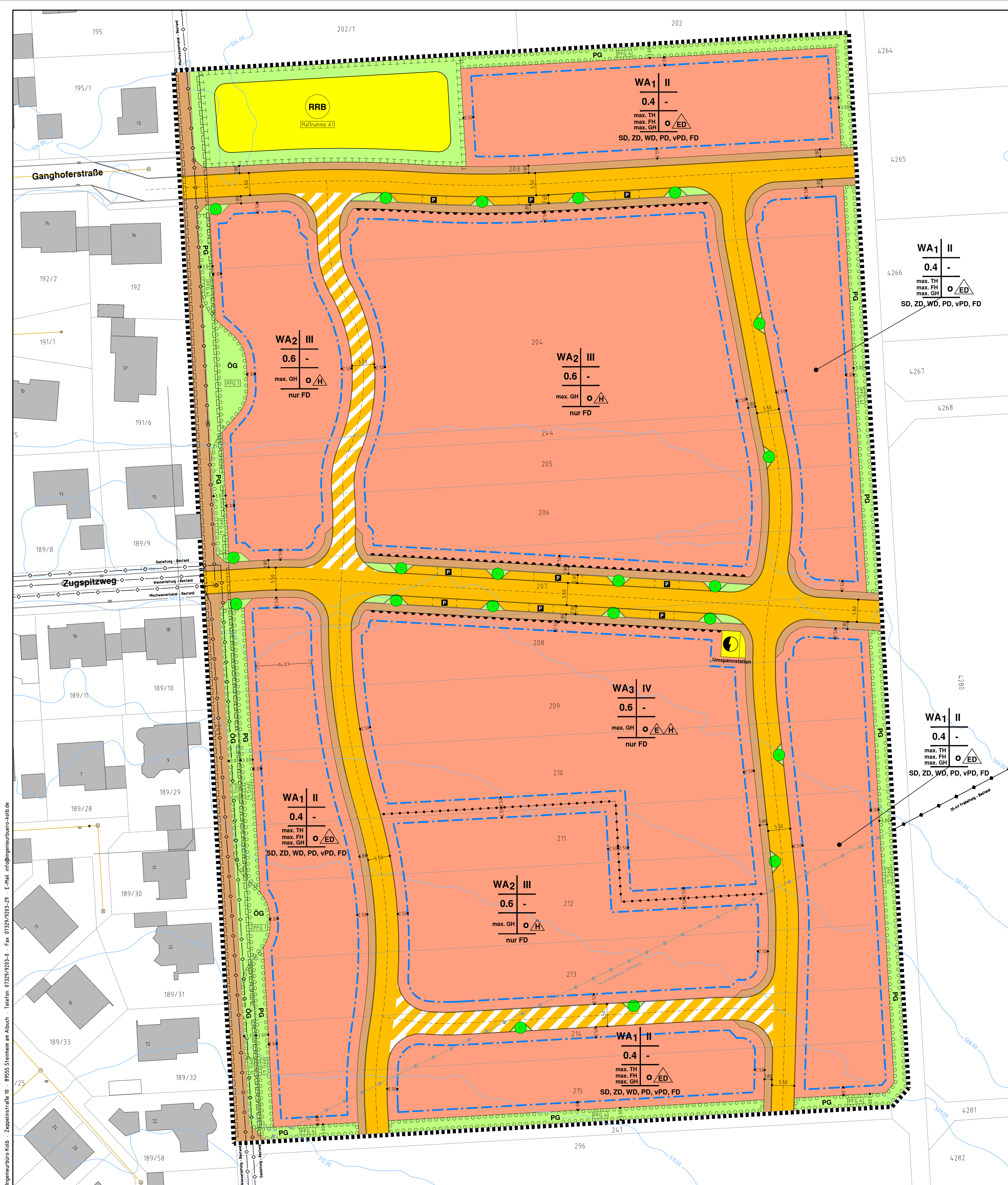
Wohngebiet „Bruckersberg - Ost“

- Entwurf -

- Zeichnerischer Teil
- Schriftlicher Teil
- Begründung
 - Umweltbericht
 - Artenschutzrechtliche Prüfung
 - Vorabschätzung Geruchssituation
 - Verkehrsuntersuchung
 - Geotechnischer Bericht



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 29 - 92 03 - 29



Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO

	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
--	------------------------	------------

- Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
max. Traufhöhe max. Firsthöhe max. Gebäudehöhe	Bauweise

- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB und § 16 BauNVO

II	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 u. 20 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB §§ 16 u. 19 BauNVO

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO

	offene Bauweise Einzel- oder Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	offene Bauweise Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	offene Bauweise Hausgruppen zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 (1) u. (3) BauNVO

- Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB

	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Parkfläche	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	Gehwegflächen	§ 9 (1) 11 BauGB

- Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauGB

	Öffentliche / Private Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
--	----------------------------------	------------------

- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20, 25 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Anpflanzung Einzelbäume (PFG 2)	§ 9 (1) 25a BauGB
	Pflanzgebote 1, 2 und 3	

PFG 1	Pflanzgebot 1: Pflanzung Einzelbäume, öffentliche Grünflächen im Westen
PFG 2	Pflanzgebot 2: Pflanzung Einzelbäume an Straßen
PFG 3	Pflanzgebot 3: Ansaat blühender Wiesensaum, Pflanzung Strauchgruppen
PFG 4	Pflanzgebot 4: Heckensaum
PFG 5	Pflanzgebot 5: Baumpflanzungen (ohne Darstellung)
Maßnahme A1	Maßnahme 1: Bepflanzung RRB
Maßnahme A2	Maßnahme 1: Dachbegrünung (ohne Darstellung)
Maßnahme A3	Maßnahme 1: Ökokohtofläche Ackerbrache Flst. 2556 (ohne Darstellung) Erläuterungen siehe schriftlicher Teil

- Flächen für Abwasserbeseitigung
§ 9 (1) 14 BauGB

	Fläche für Regenwasserbehandlung	§ 9 (1) 14 BauGB
--	----------------------------------	------------------

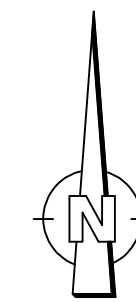
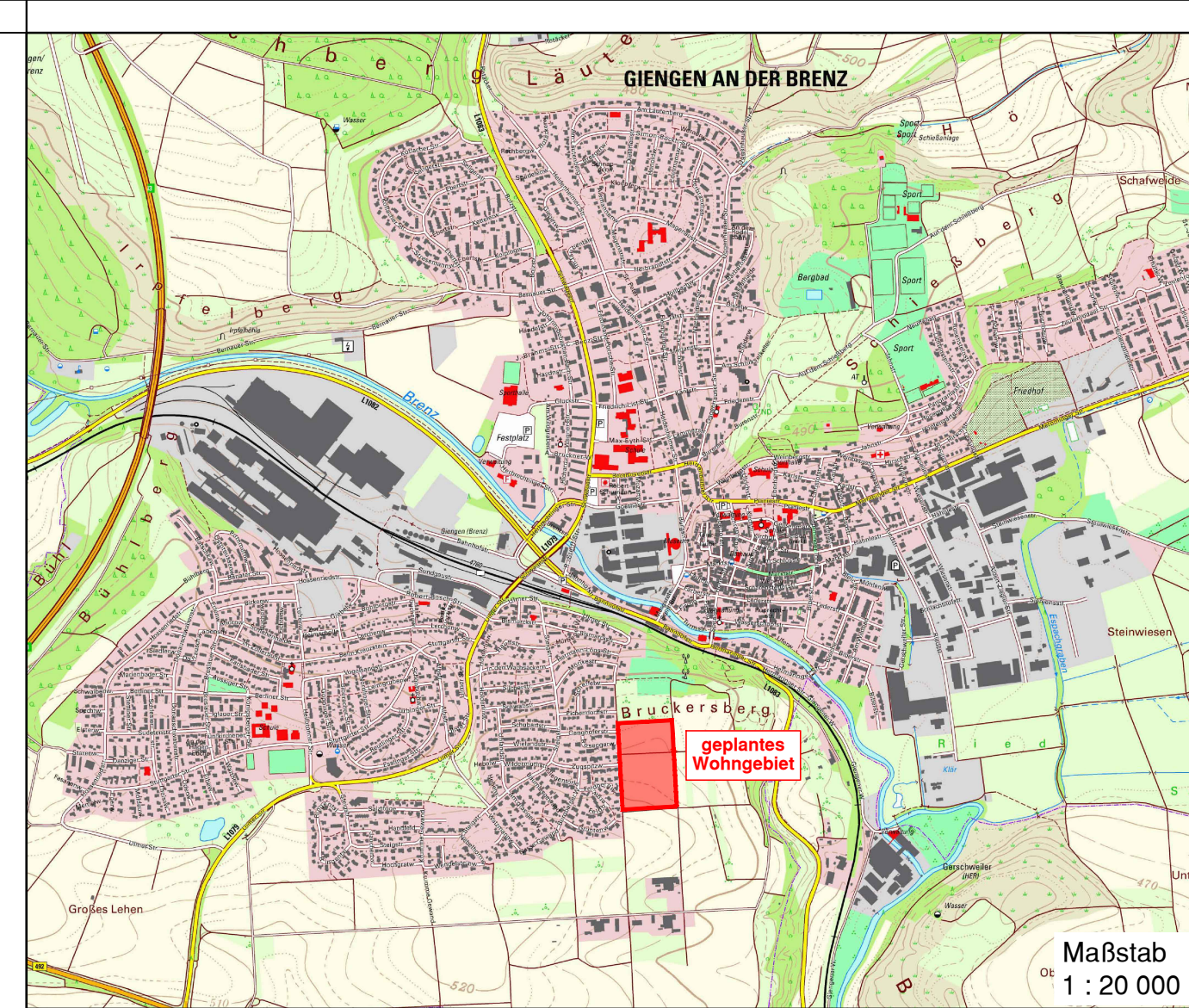
- Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 (1) 12 BauGB

	Umspannstation der Stromversorgung	§ 9 (1) 12 BauGB
--	------------------------------------	------------------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zum Maß der baulichen Nutzung	§ 1 (4) BauNVO
	Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 (1) 21 BauGB
	Unterirdische Leitungen (siehe Beschriftung)	§ 9 (1) 13 BauGB
	Unterirdische Leitungen (siehe Beschriftung)	§ 9 (1) 13 BauGB
	Höhenlinie Bestandshöhe	

Das gesamte Planungsgebiet liegt in der Grundwasserschutzzone III



Landkreis Heidenheim
Große Kreisstadt Giengen an der Brenz
Gemarkung Giengen an der Brenz



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

"Bruckersberg - Ost"

Zeichnerischer Teil
Maßstab 1 : 500

- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim, den 16.03.2023

.....
Helmut Kolb

Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zepplinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

Es gelten :

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 zuletzt geändert am 08.10.2022
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 zuletzt geändert am 18.07.2019
Planzeichenverordnung (PlanzV)	in der Fassung vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 04.05.2017

Landkreis Heidenheim

Große Kreisstadt Giengen an der Brenz

Gemarkung Giengen an der Brenz



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Bruckersberg - Ost“

Schriftlicher Teil

- Entwurf -

Ergänzung/Änderung 10.11.2022, Ergänzung/Änderung 16.03.2023

Gefertigt:
Steinheim 16.03.2023

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 29 - 92 03 - 29

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017
zuletzt geändert am 08.10.2022

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21.11.2017

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 18.07.2019

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 04.05.2017

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Planrechtliche Festsetzungen	4
1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB).....	4
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)	4
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO)	4
1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)	4
1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)	4
1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)	4
2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)	5
3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	7
4. Stellplätze und Garagen.....	7
4.1 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)	7
4.2 Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)	7
4.3 Tiefgarage WA₃.....	8
5. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)	8
6. Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen	8
6.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)	8
6.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) 26 BauGB)	8
6.3 Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung (§ 126 BauGB)	9
7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)	9
8. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).....	9
9. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung.....	9
10. Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 BauGB).....	11
11. Kompensationsmaßnahmen	13
11.1 Interne Kompensation	13
11.2 Externe Kompensation.....	15
12. Pflanzliste, Mindestqualitäten.....	15
12.1 Pflanzliste.....	15
II. Örtliche Bauvorschriften	20
1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 und 2 LBO)	20
1.1 Dachform und Dachneigung	20
1.2 Dachaufbauten.....	20
1.3 Dachdeckung	21
2. Werbeanlagen (§ 11 und § 74 (1) LBO).....	21
3. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO).....	21
3.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen.....	21
3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)	21
3.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)	22
3.4 Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)	22
3.5 Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)	22
4. Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)	22
5. Schmutzwasserableitung	24

III.	Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)	25
1.	Bodenfunde (§ 20 DSchG)	25
2.	Erdaushub (§ 4 (1) und (2) BodSchG)	25
3.	Wasserschutzzone	27
4.	Geotechnik	27
5.	Hochwasserschutz	28
6.	Lärmschutz	28

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

WA₁, WA₂, WA₃ :

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO,

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO)

WA₁:

Grundflächenzahl GRZ = 0,4

Geschossflächenzahl GFZ = -

WA₂ und WA₃:

Grundflächenzahl GRZ = 0,6

Geschossflächenzahl GFZ = -

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 (1) BauNVO i. V. § 2 (6) LBO)

WA₁ : II, max. 2 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß)

WA₂ : III, max. 3 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß)

WA₃ : IV, max. 4 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß)

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Offene Bauweise, die Gebäudelängen dürfen höchstens 50 m betragen.

WA₁ : zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

WA₂ : zulässig sind nur Hausgruppen

WA₃ : zulässig sind Einzelhäuser sowie Hausgruppen

1.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

WA₁ :

Zahl der Wohneinheiten (WE) ist auf max. zwei Wohneinheiten (2 WE) je Wohngebäude begrenzt. Bei Doppelhäusern bezieht sich die Zahl der Wohneinheiten auf die jeweilige Doppelhaushälfte.

WA₂ :

Hausgruppen erhalten keine Einschränkung in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten.

WA₃ :

Einzelhäuser sowie Hausgruppen erhalten keine Einschränkung in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten.

2. **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)**

Die im zeichnerischen und schriftlichen Teil festgelegten Gebäudehöhenfestsetzungen werden als Höchstmaß über die festgelegten Bezugshöhen (BZH) getroffen. Durch die Festlegung einer Bezugshöhe und der maximalen First-, Trauf- und Gebäudehöhen werden Gebäudehüllen festgesetzt, innerhalb derer der Bauherr sein Gebäude entwickeln kann.

Durch die Bezugshöhen wird das Gebiet an die topografischen Gegebenheiten und die Erfordernisse der Straßenplanung angepasst. In Verbindung mit der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird ein städtebauliches Gesamtbild geschaffen. Die Höhenlagen der Nachbargrundstücke sind zu beachten.

Definition der Bezugspunkte:

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH), Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GH) wird eine Bezugshöhe festgesetzt:

Bestimmung der Bezugshöhe (BZH):

Die Bezugshöhe der baulichen Anlagen und ihrer Erdgeschossroßfußbodenhöhe (EGFH) wird durch die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bestimmt. Hierbei ist die Höhe der Straßenoberkannte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Grundstücksgrenze ausschlaggebend. Grenzt ein Grundstück mit mehreren Seiten an Straßen an, so ist die öffentliche Verkehrsfläche ausschlaggebend über die die vom Bauantragsteller beantragte Hauptzufahrt erfolgt. Die Bezugshöhe darf um maximal **0,40 m** überschritten und maximal **0,40 m** unterschritten werden. Erforderliche Böschungen sind auf dem eigenen Grundstück anzulegen.

Hinweis: Die jeweiligen Höhen der Straßenoberkante zur Ermittlung der Bezugshöhe sind der Erschließungsplanung (Ausführung – Straßenbau) zu entnehmen.

Folgende Höhen baulicher Anlagen werden als zulässiges Höchstmaß festgesetzt:

WA₁ :

- bei Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD)

Firsthöhe FH = max. 9,00 m

Traufhöhe TH = max. 6,50 m

- bei Pultdach (PD), versetzten Pultdach (vPD)

Firsthöhe FH = max. 8,50 m

Traufhöhe TH = max. 6,50 m

- bei Flachdach (FD)

Gebäudehöhe GH = max. 7,00 m

WA₂ :

- nur Flachdach (FD)

Gebäudehöhe GH = max. 10,00 m

WA₃ :

- nur Flachdach (FD)

Gebäudehöhe GH = max. 14,00 m

Die maximal zulässige Firsthöhe ist das Höchstmaß, gemessen von der Bezugshöhe bis Oberkante Dachhaut bzw. bis zum höchsten Schnittpunkt der Dachhaut mit den Dachflächen. Bei versetzten Pultdach ist die oberste Firsthöhe ausschlaggebend.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist das Höchstmaß, gemessen von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Au-

Benwand. Bei versetztem Pultdach ist die höher liegende Traufseite ausschlaggebend.

Die maximale zulässige Gebäudehöhe ist das Höchstmaß, gemessen von der Bezugshöhe bis zur Oberkante Attika bei Flachdach, von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.

Eine Überschreitung der zulässigen First- und Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig. Dachaufbauten zur solarenergetischen Nutzung (Solarenergieanlagen) werden nicht auf die Höhenfestsetzungen angerechnet.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig. Sichtfelder sind zu berücksichtigen.

4. Stellplätze und Garagen

4.1 Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen (ergibt die Berechnung Bruchteile von Stellplätzen, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden). Garagen und Carports können hierbei angerechnet werden.

4.2 Garagen und Carports (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind hier nur im Abstand von mind. 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen der dazugehörigen Verkehrserschließung zulässig. Überdachten Stellplätzen (Carports) dürfen mit einem Abstand von mind. 1,00 m zur dazugehörigen Verkehrsfläche errichtet werden.

Sichtfelder sind zu berücksichtigen. Am Anschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Mindestsichtweiten auf den bevorrechtigten Verkehr zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe einzuhalten und von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen oder sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten. Für die Ausführung der Sichtfelder ist die RAST 06 anzuwenden. Durch Berücksichtigung von Sichtfelder können größere Abstände zur Verkehrsfläche erforderlich werden.

4.3 Tiefgarage WA₃

Für die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche WA₃ sind die notwendigen Stellplätze (je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen) nur innerhalb der Flächen von WA₃ in der Tiefgarage unterzubringen. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

5. Aufteilung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Haupteerschließungsstraße innerhalb des Plangebiets wird als Verkehrsfläche mit Gehweg und die Querverbindungsstraßen (ohne Gehweg) als Mischfläche für Kraftfahrzeuge und Fußgänger*innen (Wohnstraße) als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt.

6. Flächenbeanspruchung für öffentliche Verkehrsflächen

6.1 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig werden, müssen auf den angrenzenden privaten Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden.

6.2 Unterirdische Stützbauwerke (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Baukörpers für die öffentlichen Verkehrsflächen sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,20 m ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 0,35 m ab Oberkante Randstein er-

forderlich. Die Stützbauwerke sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

6.3 Standort für öffentliche Straßenbeleuchtung und Verkehrsbeschilderung (§ 126 BauGB)

Zur Einrichtung von Beleuchtungskörper (Mastleuchten) und notwendiger Verkehrsschilder sind Standorte auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Hülsen, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper bzw. das Verkehrsschild selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden. Die Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,5 m x 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit einheimischen Gehölzen, siehe Pflanzliste (Punkt I. 12), zu bepflanzen.

Die öffentlichen Grünflächen fördern die Biodiversität zwischen Stadt und Landschaft. Eine Förderung von Artenvielfalt und Aufenthaltsqualitäten innerhalb der Grüninseln sind zu schaffen.

8. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit einem Leitungsrecht ausgewiesenen Flächen dienen den Ver- und Entsorgungsträgern. Innerhalb der geschützten Flächen für die Ver- und Entsorgungsträger dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen sowie Anpflanzungen errichtet werden. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

9. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Baubedingt:

- Beachtung der Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“
- Schutz angrenzender Flächen vor Verdichtung

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf geeigneten Flächen
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB)
- Vermeidung von Verlust des Oberbodens durch profilgerechten Abtrag, fachgerechte Zwischenlagerung und ordnungsgemäßen Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubes innerhalb des Vorhabenbereichs sowie Tiefenlockerung nach Abschluss der Bodenarbeiten
- Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen etc.
- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300)
- Vermeidung von Schadstoffeintrag und Schutz vor Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen
- Reduzierung der Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufs
- Baufeldfreimachung und Gehölzrodung in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.)
- Kein Eingriff in angrenzende Gehölze, um ggf. überwinternde Amphibien zu schützen
- Wiederherstellung von geschlossenen Vegetationsdecken
- Begrünung von Oberbodenmieten bei einer längeren Lagerzeit als zwei Monate

Vorhabenbedingt:

- Reduzierung der Neuversiegelung und Bebauung auf das notwendige Mindestmaß
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB)
- Parkflächen und Zufahrten für Kraftfahrzeuge sind im WA 1 und WA2 mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
- Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Versiegelung für den ruhenden Verkehr, Parkplätze im WA3 sind in der Tiefgarage unterzubringen.
- Verbesserung der Bodenbildung und Verringerung der Erosion durch Bepflanzung und Begrünung
- Niederschlagswasser der Straßen und Zufahrten wird zentral im Regenrückhaltebecken über eine mind. 30 cm starke bewachsene Bodenschicht versickert.

- Pufferung von Niederschlagswasser auf begrünten Dächern. Vermeidung der Erwärmung des Siedlungskörpers durch die Begrünung von Dächern (Verdunstungskühlung). Schaffung von Sekundärlebensräumen durch Begrünung von Dächern. Dachbegrünung auf allen Flachdächern und flach geneigten Dächer bis einschließlich 10 Grad Dachneigung, diese kann mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie kombiniert werden.
- Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist nach § 8a bis 8c Klimaschutzgesetz BW Pflicht.
- Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück über eine Retentionszisterne (kann bei begrüntem Dach mit ausreichendem Retentionsvermögen entfallen) zurückzuhalten. Wird an geeigneter Stelle Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, muss dies über eine mind. 30 cm starke bewachsene Bodenschicht erfolgen.
- Das häusliche Abwasser wird dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt.
- Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung sowie Reduzierung der Außenbeleuchtung auf ein Mindestmaß. Es sind LED-Leuchtmittel einzusetzen, die eine Farbtemperatur von < 3.000 Kelvin (warmweiß) aufweisen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist. Dabei soll v. a. auch die Abstrahlung nach oben so gering wie möglich sein. Die Leuchtmittel sollten hierbei nicht aus dem Lampenkörper herausragen. Eine Beleuchtung der angrenzenden Streuobstwiesen und Obstbaumbestände ist unbedingt zu vermeiden.
- Herstellung von neuem Lebensraum für Flora und Fauna durch Bepflanzung und Begrünung
- Entlastung wärmestaugefährdeter Bereiche durch Durch- und Begrünungsmaßnahmen
- Durchgrünung des Baugebiets (PFG 1 - 4)

10. Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 BauGB)

Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25a BauGB auf öffentlichen Grundstücken

Pflanzgebot 1 (PFG 1):

Pflanzung Einzelbäume, öffentliche Grünflächen im Westen

Pflanzung von Einzelbäumen oder solitären Sträuchern aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen an den im Bebauungsplan dargestellten Standorten (PFG 1 gemäß Planeinschrieb). Es sind Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden. Auf ein ausreichendes Lichtraumprofil ist zu achten. Als Untersaat ist ein Blühstreifen anzusäen. Das Installieren einer Sitzgelegenheit in einem kleinen Spielbereich ist zulässig. Die Auswahl der Arten sowie das Saatgut sind der Pflanzliste (Punkt I. 12) zu entnehmen. Für Auswahl und Qualität der Pflanzen sowie deren Pflanzung und Pflege sind die Vorgaben gemäß dieses Textteils (Punkt I. 12) zu beachten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2):

Pflanzung Einzelbäume an Straßen

Pflanzung von Einzelbäumen aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen an den Straßen innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Pflanzgebotsflächen. Es sind Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden. Auf ein ausreichendes Lichtraumprofil ist zu achten. Kugel- und Säulenformen sind zugelassen. Die Auswahl der Arten ist der Pflanzliste (Punkt I. 12) zu entnehmen. Für Auswahl und Qualität der Pflanzen sowie deren Pflanzung und Pflege sind die Vorgaben gemäß dieses Textteils (Punkt I. 12) zu beachten.

Pflanzgebot 3 (PFG 3):

Ansaat eines blühenden Wiesensaums, Pflanzung von Strauchgruppen

Pflanzung von Solitärsträucher, kleineren Strauchgruppen mit 2 - 3 Sträucher, aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen Ansaat eines blühenden Wiesensaums aus Blumen und Kräutern und einbringen von Frühjahrsblühern

Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25b BauGB, auf privaten Grundstücken

Pflanzgebot 4 (PFG 4):

Heckensaum

Pflanzung einer einreihigen Hecke aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Pflanzgebotsfläche

(PFG 4 gemäß Planeinschrieb). Schnitthecken sind zulässig. Unter den Sträuchern ist eine Saatgutmischung für einen Schattensaum auszubringen. Die Auswahl der Arten ist der Pflanzliste (Punkt I. 12) zu entnehmen. Für Auswahl und Qualität der Pflanzen, sowie deren Pflanzung und Pflege sind die Vorgaben gemäß dieses Textteils (Punkt I. 12) zu beachten.

Pflanzgebot 5 (PFG 5):

Baumpflanzungen

Pro 400 m² Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Saatgut und Bepflanzung gemäß Pflanzliste (Punkt I. 12)). Dabei sind die Einzelbäume an den Stellplätzen nicht anrechenbar. Die Mindestqualitäten und die Vorgaben für die Ausführung gemäß dieses Textteils (Punkt I. 12) sind zu beachten.

11. Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB:

11.1 Interne Kompensation

Maßnahme A1: Regenrückhaltebecken (RRB)

Das Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebiets wird auf einer Fläche von 1.538 m² naturnah angelegt. Die Fläche wird mit geeigneten, autochthonen, standortgerechten Saatgutmischungen angesät und extensiv gepflegt. Auf der Sole wird eine Mischung für wechselfeuchte Standorte, auf der Böschung eine Ufermischung und oben im Randbereich wird eine Mischung für eine Blumenwiese angesät. Der Randbereich an der Oberkante und außerhalb des Beckens wird mit acht Gruppen aus standortgerechten Sträuchern bepflanzt (s. Pflanzliste), um der Klappergrasmücke weitere Brutmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Kleintiergängige Einfriedungen sind zulässig. Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten. Von der Fläche werden 10 %, also 154 m² für die technische Infrastruktur abgezogen. Die restliche Fläche kann mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden und hat eine ökologische Wertigkeit von 1.384 m².

Maßnahme A2: Dachbegrünung

Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind zu 80 % extensiv zu begrünen. Dabei muss bei mehreren Gebäuden innerhalb eines Vorhabengrundstücks die gesamte begrünte Dachfläche 80 % aller Dachflächen zusammengekommen ergeben. Von der Begrünung ausgenommen sind Vordächer und frei stehende Überdachungen sowie Parkhäuser, wenn die oberste Ebene als Parkfläche genutzt wird. Eine Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Dabei ist zur Herstellung von Retentionsraum/Abflussverzögerung eine Substratstärke von 10 cm vorzusehen. Die Flächen sind mit einer geeigneten Saatgutmischung anzusäen (s. Pflanzliste) oder mit Substratmatten anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Mindestqualitäten und Vorgaben zur Ausführung und Pflege sind zu beachten.

Die Maßnahme dient der Wiederherstellung einer Vegetationsdecke auf ansonsten versiegelten Flächen sowie der Verminderung und Verzögerung des Oberflächenabflusses, der Wiederherstellung klimarelevanter Flächen und der Verminderung der Erwärmung der Gebäude. Weiterhin werden die Bauwerke in das Landschaftsbild eingebunden und der Flächenverbrauch durch die Einsparung externer Ausgleichsflächen reduziert.

Insgesamt stehen in den Baugebieten WA2 und WA3 17.040 m² überbaubare Grundstücksfläche zur Verfügung. Davon dürfen 60 %, also 10.224 m² mit Gebäuden und Parkanlagen überbaut werden. Es wird davon ausgegangen, dass mindestens 60 % der Fläche für zu begrünende Gebäude genutzt werden, d. h. 6.134 m². Hiervon 80 % begrünte Dachfläche entspricht einer Fläche von 4.907 m². Diese Fläche kann aufgrund der mittleren Substratstärke und der extensiven, dauerhaften Begrünung mit dem Faktor 1,3 für den Ausgleich angerechnet werden und hat damit eine ökologische Wertigkeit von 6.379 m². Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans die tatsächliche Bebauung mit Gebäuden und der daraus resultierende Flächenanteil der Dachbegrünung nicht verbindlich nachgewiesen werden kann, ist die Nachführung der tatsächlich entstehenden begrünten Dachflächen durch die Stadt Giengen im Zuge der fortschreitenden Bebauung zu gewährleisten. Werden weniger als 60 % der überbaubaren Fläche durch zu begrünende Gebäude eingenommen, jedoch versiegelt, so ist das dadurch entstehende Ausgleichsdefizit an anderer Stelle zu ersetzen. Hierfür wird eine Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Stadt Gien-

gen herangezogen, dies ist dann der Unteren Naturschutzbehörde aktenkundig anzuzeigen.

	ökologische m ²
Ausgleichsdefizit	-17.811
Maßnahme A1: Regenrückhaltebecken	1.384
Maßnahme A2: Dachbegrünung	6.379
Summe:	-10.048

11.2 Externe Kompensation

Maßnahme A3: Ökokontofläche „Ackerbrache Flst. 2556“

Der fehlende Ausgleich von 10.048 m² wird von der Ökokontofläche „Ackerbrache Flst. 2556“ abgebucht (s. auch Steckbrief in Anlage 3 und Übersichtsplan in Anlage 2 des Umweltberichts). Bei der Maßnahme handelt es sich um die Anlage einer Ackerbrache als Feldlerchenhabitat. Die Maßnahme liegt auf der Gemarkung Hürben auf dem Flurstück 2556. Die Maßnahme wurde im Jahr 2022 umgesetzt. Die Fläche der Maßnahme beträgt 15.000 m² und kann mit dem Faktor 1,0 angerechnet werden. Hiervon können die benötigten 10.048 m² abgebucht werden.

12. Pflanzliste, Mindestqualitäten

12.1 Pflanzliste

PFG 1: Pflanzung Einzelbäume, öffentliche Grünflächen im Westen

PFG 2: Pflanzung Einzelbäume an Straßen

PFG 3: Ansaat eines blühenden Wiesensaums, Pflanzung von Strauchgruppen

PFG 4: Heckensaum

PFG 5: Baumpflanzungen auf Grundstück

A1: Regenrückhaltebecken (RRB)

A2: Dachbegrünung

Pflanzenauswahl		Maßnahme						
		PFG 1	PFG 2	PFG 3	PFG 4	PFG 5	A1	A2
Großkronige Bäume								
Felsenbirne „Robin Hill“ oder „Lamarckii“	<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“ oder „Lamarckii“	X	X			X		
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“	X	X	X		X		
Zierapfel „Red Sentinel“	<i>Malus</i> „Red Sentinel“	X	X	X		X		

Pflanzenauswahl		Maßnahme						
		PFG 1	PFG 2	PFG 3	PFG 4	PFG 5	A1	A2
Zierkirsche „Schmittii“	<i>Prunus schmittii</i>	X	X			X		
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X	X			X		
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	X	X			X		
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	X	X			X		
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	X	X			X		
Winterlinde „Rancho“	<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	X	X			X		
Mittelkronige Bäume								
Gew. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	X				X		
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	X				X		
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	X		X		X		
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	X				X		
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	X				X		
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>	X				X		
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	X		X		X		
Regionaltypische hochstämmige Obstsorten, s. nachfolgende Liste		X			X	X		
Sträucher								
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>			X	X			
Felsenbirne „Robin Hill“ oder „Lamarckii“	<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“ oder „Lamarckii“			X				
Hasel	<i>Corylus avellana</i>				X			
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>			X	X		X	
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>			X	X		X	
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>			X	X		X	
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>				X			
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>				X			
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>				X			
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>				X		X	
Gemeiner Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>			X	X			
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>			X	X		X	
Feld-Rose	<i>Rosa arvensis</i>			X	X		X	
Gew. Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>			X	X			
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>				X			
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>				X		X	
Gew. Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>				X		X	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>				X			
Saatgut								
Saatgut für Dachbegrünung, z. B. „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig								X

Pflanzenauswahl	Maßnahme						
	PFG 1	PFG 2	PFG 3	PFG 4	PFG 5	A1	A2
Saatgut für RRB (Sole), z. B. „06 Feuchtwiese“ und/ oder „07 Hochstaudenflur“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig						X	
Saatgut für RRB, (Böschung), z. B. „07 Ufersaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig						X	
Saatgut für öffentliche Grünfläche im Westen unter den Bäumen und RRB (Rand), z. B. „01 Blumenwiese“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig 100 % Blumen und Kräuter (PFG3)	X		X			X	
Saatgut für Schattensaum unter der Hecke, z. B. „09 Schattensaum“ von Rieger-Hofmann oder gleichwertig				X			

Liste alter regionaltypischer Obstbaumsorten

Apfel: Antonowka, Borowinka, Danziger Kant, Französische Goldrenette, Holsteiner Cox, Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Pilot, Roter Boskoop, Topaz, Zabergäurennette

Birne: Conference, Doppelte Phillipsbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Kongreßbirne, Stuttgarter Gaißhirtle

Süßkirsche: Büttners Rote Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Kordia, Oktavia, Regina, Sunburst (selbstfruchtbar)

Sauerkirsche: Gerema, Karneol

Zwetschge/Reneklode: Graf Althans Reneklode, Hanita, Hauszwetschge, Kattinka, Zimmers Frühzwetschge

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:

Hochstämme, 3-4 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 -18 cm

Mittelkronige Bäume:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind sowohl mittel- als auch großkronige Bäume ausschließlich als Alleebäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein. Säulen- und Kugelformen sind zulässig.

Obstbäume:

Obstbaum-Hochstämme, ohne Ballen, Stammumfang 10-12 cm, Stammhöhe mind. 1,80 m, regionaltypische Sorten

Sträucher:

Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm

Saatgut: Es ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut zu verwenden, welches für den jeweiligen Standort geeignet ist. Es ist ausschließlich regional gezüchtete (gebietseigene) Pflanzware zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

Vorgaben für die Ausführung

Gehölze:

Für die Baumpflanzungen sind Hochstämme zu verwenden und mit einem Dreibock zu sichern. Die Bäume sind entsprechend der Vorgaben in der Planzeichnung zu pflanzen.

Es ist auf einen ausreichend großen Bodenstandsraum zu achten – luft- und wasserdurchlässig, durchwurzelbar – Mindestbreite: 2,0 m, Tiefe: 0,80 bis 1,0 m; der Untergrund ist zusätzlich aufzulockern.

Hecken sind zweireihig im Dreiecksverband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens fünf Straucharten zu verwenden.

Dachbegrünung:

Die artenreiche Dachbegrünung ist im Zeitraum vom März bis Mitte Mai oder August bis Ende September anzusäen. Dabei ist das Saatgut oberflächlich aufzubringen. Es ist das Saatgut „18 Dachbegrünung“ von Rieger-Hofmann oder ein gleichwertiges zu verwenden.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu bepflanzen.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen auf privaten und öffentlichen Grünflächen sind vom Grundstückeigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Baumpflanzungen erhalten einen Pflegeschnitt, wenn notwendig. Dreiböcke und Seilbefestigung sind jährlich zu kontrollieren und nach anwachsen zu entfernen.

Solitärgehölze erhalten spätestens alle fünf Jahre einen fachgerechten Formschnitt.

Heckenpflanzungen müssen alle 10 - 15 Jahre in Abschnitten auf den Stock gesetzt werden.

Dachbegrünung soll einmal im Jahr zur Kontrolle begangen werden und aufkommende Gehölze müssen entfernt werden.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) 1 und 2 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Folgende Dachformen sind zulässig

WA₁ :

- Satteldach (SD)
- Zeltdach (ZD)
- Walmdach (WD)
- Pultdach (PD)
- versetztes Pultdach (vPD)

WA₁, WA₂ und WA₃ :

- Flachdach (FD)

Folgende Dachneigungen sind zulässig:

- 20° - 42° bei Satteldach (SD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD)
- bis einschließlich 20° bei Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vPD)
- bis einschließlich 5° bei Flachdach (FD)

Bei Flachdächern (FD) ist eine bautechnisch bedingte Neigung von bis zu 5° zulässig, diese ist jedoch in Form einer Attika in einheitlicher Höhe optisch zu verblenden.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind vom Ortgang, der Traufe und dem First mind. 1,00 m abzurücken.

Solarenergieanlagen:

Solarenergieanlagen dürfen ohne Abstand zum Ortgang, Traufe und First ohne Längenbegrenzung errichtet werden, jedoch die Abmessungen des Dachs nicht überschreiten. Solarbäume (Solaranlagen an/auf Masten) auf Dächern sind unzulässig.

1.3 Dachdeckung

Materialien und Färbung:

Glänzende, grelle oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer besonderen Genehmigung.

Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metalldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metalldächer und solche mit feuerverzinn-tem Kupferblech (TECU-Zinn).

Begrünung von Flachdächern:

Flachdächer bzw. Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die extensive Begrünung hat eine Mindestsubstratstärke von 10 cm aufzuweisen.

2. Werbeanlagen (§ 11 und § 74 (1) LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen und wechselnden Folien sind generell unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und zwar im Bereich des Erdgeschosses bis zur Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses. Je Unternehmen ist nicht mehr als eine Werbeanlage zulässig. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 1/3 der Gebäudelänge und die Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

3. Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) und (3) LBO)

3.1 Versiegelungsgrad von Hofflächen, Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Fußwegen

Hofflächen, offene Stellplätze, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie innerhalb von Grünflächen liegende Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasengittersteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) bzw. mit breitflächiger Versickerung des Niederschlagswassers herzustellen.

3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Auffüllungen sind bis höchstens 1,00 m auf natürlichem Gelände zulässig.

3.3 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) 3 LBO)

An der Grenze zu öffentlichen Flächen sind Einfriedungen mit einem Grenzabstand von 0,50 m und bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m als Zäune, Mauern und Hecken zulässig.

Stützbauwerke mit mehr als 1,00 m sichtbare Höhe sind nicht zulässig.

Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten.

Sichtfelder sind dauerhaft zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs freizuhalten.

3.4 Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und mit einheimischen Gehölzen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen – siehe Pflanzliste (Punkt I. 12).

Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Nur Traufstreifen entlang von Gebäuden bis 0,50 m Breite sind zulässig.

3.5 Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Medienleitungen als Freileitungen für die Versorgung des Plangebiets sind nicht zulässig.

4. Ableitung und Nutzung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) LBO)

Zur Entlastung des Kanalnetzes und um den Verbrauch von Trinkwasser zu vermindern, ist unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Grundstück über eine Retentionszisterne (Kombinierte Zisterne aus Nutz- und Retentionsraum mit Zwangsentleerung für Teilvolumen) mit einer Bemessung von mind. 2 m³ Retentionsraum pro 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen.

Retentionszisternen sind mit einem Drosselabfluss von 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossener Dachfläche auszuführen. Der Drosselabfluss sowie der Notüberlauf können an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen oder einer geeigneten örtlichen Versickerung auf dem Grundstück zugeführt werden.

Die Retention kann entfallen, wenn die angeschlossene Dachfläche begrünt ist und das entsprechende Retentionsvolumen nachgewiesen wird.

Das Nutzvolumen der Retentionszisterne ist so zu bemessen, dass der Speicherraum zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (Grauwasser) im häuslichen Bereich ausreichend verwendet werden kann. Dies ist ein wichtiger Beitrag zum Umweltschutz.

Bei der Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 sowie die Trinkwasserschutzverordnung (§ 13 (3) und § 17) beachtet werden. Auf die Anzeigenpflicht von Zisternen sowie Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Anfallendes Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen, Hof- und Zufahrtsflächen wird durch eine ortsnahe, zentrale Versickerungsanlage wieder dem Wasserkreislauf zugeführt. Die geplante öffentliche Versickerungsanlage besteht aus einem Versickerungsbecken in Erdbauweise mit Notüberlauf. Das anfallende Niederschlagswasser kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Private Versickerungsanlagen sind unter Berücksichtigung der Retention möglich.

Die Versickerung (z. B. Muldenversickerung) von Dachflächen hat über eine mindestens 0,30 m starke bewachsene Bodenschicht zu erfolgen. Die Mulde muss ca. 10 - 15 % der versiegelten Fläche und eine Tiefe von ca. 0,30 m bei einem ausreichenden Durchlässigkeitsbeiwert aufweisen. Der Notüberlauf kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Punktuelle Versickerungen ohne Filteranlage sind aus Grundwasserschutzgründen nicht zulässig.

5. Schmutzwasserableitung

Häusliches Schmutzwasser wird separat gefasst und dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

1. Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§20 DschG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Erdaushub (§ 4 (1) und (2) BodSchG)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen.

Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverfüllung auf andere Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Altlasten

Im Plangebiet sind dem Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder Ähnliches) angetroffen werden, ist nach § 3 LBodSchAG das Landratsamt Heidenheim zu verständigen.

Bodenschutz

Es wird auf die Berücksichtigung der Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit dem Boden (§ 4 BodSchG, §§ 1, 202 BauGB, §§ 1, 2, NatSchG) sowie die Beachtung der Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums BW „Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ hingewiesen.

- Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten und sollen nicht als Ar-

- beitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden, um Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden.
- Zur Vermeidung von Erosion sind unbefestigte Flächen umgehend zu begrünen.
 - Dachbegrünungen sind erwünscht und werden empfohlen. Dadurch kann ein Teil der Verluste an Bodenfunktionen (insb. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) ausgeglichen werden. Weitere Vorteile sind u. a. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Schutz der Dachabdichtung vor Witterung oder Verbesserung des Umgebungsklimas.
 - Als fachliche Grundlage für die Erfassung des Kompensationsbedarfs sowie zur Bewertung von bodenbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Heft 24)“ der LUBW anzuwenden. Schwerpunktmäßig sollen Maßnahmen, wie z. B. Oberbodenauftrag, Entsiegelung, Rekultivierung oder Erosionsschutz, ausgewählt werden, die eine Aufwertung für die Bodenfunktionen bedeuten.
 - Sollte für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche (inkl. Baustelleneinrichtungsbereiche, Baustraßen, Zwischenlagerflächen) von insgesamt mehr als 5.000 m² auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger gemäß § 2 (3) Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragsstellung einzureichen. Bei zulassungsfreien Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.
 - Für verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ist gemäß § 3 Abs. 4 Neues Landkreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) der zuständigen Abfallrechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen.

Abfall

Auffüllungen mit standortfremdem Boden-/Recyclingmaterial sind im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes Heidenheim abzustimmen.

3. **Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Grundwassererfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 ist zu beachten.

4. **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Mergelstetten-Formation sowie des Oberen Massenkalkes (jeweils Oberjura), welche teilweise von quartärem Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Der Lösslehm neigt zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

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.

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.

5. Hochwasserschutz

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.

Dem Bauherrn wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Der Bauherr hat sich gegen eine Überschwemmung zu schützen. Informationen hierzu finden sich im Internet unter:

www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de, www.starkgegenstarkregen.de

6. Lärmschutz

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die im Leitfaden genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Der Leitfaden kann unter www.lai-immissionsschutz.de abgerufen werden.

Landkreis Heidenheim

Große Kreisstadt Giengen an der Brenz

Gemarkung Giengen an der Brenz



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Bruckersberg - Ost“

Begründung

- Entwurf -

Ergänzung/Änderung 10.11.2022, Ergänzung/Änderung 16.03.2023

Gefertigt:
Steinheim 16.03.2023

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Plangebiet	3
1.1 Allgemeines	3
1.2 Standort	3
1.2.1 Lage des Plangebiets	3
1.2.2 Topografie	3
1.2.3 Geologie	3
1.2.4 Geltungsbereich	4
1.2.5 Flächengrößen	4
1.2.6 Grundbesitzverhältnisse	4
1.2.7 Immissionen	4
2. Begründung	5
2.1 Erfordernis der Planung	5
2.2 Bebauung	6
2.3 Standortüberprüfung	7
2.4 Bedarfsermittlung	7
2.4.1 Siedlungsdichte	8
3. Rechtsverhältnisse	10
3.1 Landesentwicklungsplan	10
3.2 Regionalplan	12
3.3 Bebauungspläne	13
3.4 Bebauungsplanverfahren	13
3.5 Flächennutzungsplan	13
3.5.1 Einfügung in bestehende örtliche Bauleitplanung	13
4. Erläuterungen zum Bebauungsplan	14
4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen	14
4.1.1 Verkehrserschließung	14
4.1.2 Versorgung	14
4.1.3 Entsorgung	14
4.1.4 Bauliche Nutzung	15
5. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen	17

Beilage: **Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Prüfung**
Zeeb & Partner, Ulm

Beilage: **Vorabschätzung der Geruchsimmissionssituation**
Regierungspräsidium Stuttgart

Beilage: **Verkehrsuntersuchung Bruckersberg-Ost**
Bernard Gruppe, Aalen

1. Plangebiet

1.1 Allgemeines

Die Große Kreisstadt Giengen an der Brenz gehört dem Landkreis Heidenheim an und liegt an den östlichen Ausläufern der Schwäbischen Alb.

Das Stadtgebiet besteht aus der Kernstadt und den vier eingegliederten Gemeinden Burgberg, Hohenmemmingen, Hürben und Sachsenhausen.

Als Industriestandort bietet Giengen an der Brenz zahlreiche Arbeitsplätze bei hoher Wohnqualität und attraktivem Freizeitangebot in reizvoller Landschaft.

Quelle: Stadt Giengen

1.2 Standort

1.2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Stadt Giengen an der Brenz und befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 507 m ü. NN. Im Westen grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Nördlich befindet sich eine Kleingartenanlage, auf der mehrere Obstbäume vorhanden sind. Im Osten verläuft ein Schotterweg, weiter im Osten liegen Acker- und intensiv genutzte Grünflächen. Im Süden befinden sich weitere Ackerflächen. Südlich des Plangebiets verläuft eine Stromleitung.

Das Plangebiet selbst besteht aus Ackerland, welches von einem Schotterweg in Ost-West-Richtung mittig durchschnitten wird. Im Westen verläuft ein Schotterweg in Nord-Süd-Richtung, welcher nach Süden in einen Grasweg übergeht.

Durch das bestehende Verkehrsnetz erhält das Plangebiet über den Zugspitzweg und die Ganghoferstraße Zugänglichkeit.

1.2.2 Topografie

Das bestehende Gelände des Plangebiets fällt von Süden nach Norden um ca. 8 m ab. Von Westen nach Osten ist das Gelände weitgehend eben.

1.2.3 Geologie

Insgesamt herrschen stark verkarstete, ungegliederte Massenkalken des oberen Weißjura vor. Im Vorhabengebiet vorkommende Bodenarten sind mittig Parabraunerde aus Lösslehm und nördlich und südlich Pararendzina und Pararendzina-Pelosol aus Gesteinszersatz und Hangschutt.

1.2.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Giengen an der Brenz: 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215 und 243, 244, sowie Teilflächen von 197 und 4260.

1.2.5 Flächengrößen

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flächen:

Bruttogesamtfläche	ca.	44.298 m ²	100 %
Wohnbaufläche	ca.	31.370 m ²	71 %
Private Grünflächen	ca.	1.935 m ²	4 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen-/ Gehwegfläche)	ca.	7.970 m ²	18 %
Öffentliche Stellplatzfläche	ca.	385 m ²	1 %
Öffentliche Grünfläche (mit RRB und Grünzone)	ca.	2.595 m ²	6 %
Sonstige Flächen (Umspannstation)	ca.	40 m ²	-

1.2.6 Grundbesitzverhältnisse

Die Fläche des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Stadt Giengen an der Brenz.

1.2.7 Immissionen

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde eine Geruchsabschätzung (Vorabschätzung) hinsichtlich der landwirtschaftlichen Betriebe, die sich südlich des Plangebiets befinden, durch das Regierungspräsidium Stuttgart erstellt.

Nach den Ergebnissen der Geruchsimmissionsabschätzungen kann im Bereich der geplanten Wohngebietserweiterung von keiner unzumutbaren Beeinträchtigung mit Gerüchen aus den Hofstellen der Tierhaltungsbetriebe ausgegangen werden. Die Grenzwerte der GIRL für die Bebauungsart eines allgemeinen Wohngebietes wären deutlich unterschritten.

Zudem herrscht an den Tierhaltungsstandorten eine günstige Kaltluftsituation vor. Die Fließrichtung der in den Abend- und Nachstunden auftretenden Kaltluftströmungen erfolgt in Richtung Südosten. Das bestehende und geplante Wohngebiet wird zu diesem Zeitpunkt nicht von einem Kaltluft- bzw. Geruchsstoffstrom tangiert.

Zur besseren Einbindung bzw. als Vorsorgemaßnahme wird das zusätzliche Anlegen von z. B. Feldgehölzstreifen im Übergangsbereich zwischen Wohnbebauung und Außenbereich empfohlen.

Die Vorabschätzung der Geruchsimmissionssituation liegt der Begründung bei.

2. Begründung

2.1 Erfordernis der Planung

Das Angebot an Wohnbauflächen in der Stadt Giengen an der Brenz ist erschöpft. Derzeit sind keine kommunalen Baugrundstücke verfügbar, auch in den Teilorten können keine Baugrundstücke zum Verkauf angeboten werden. Angesichts der konkreten Nachfragen an Wohnbauflächen in der Stadt Giengen an der Brenz ist die Ausweisung eines Baugebiets zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken erforderlich.

Nach den Zielen des Landesentwicklungsplans Baden Württemberg 2002 (LEP 2002) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen deshalb vor der Inanspruchnahme weiterer Flächen für eine bauliche Nutzung Maßnahmen zur Innenentwicklung (Nachverdichtung, Aktivierung von Brachflächen) Vorrang gegeben werden.

Die Stadt Giengen an der Brenz befasst sich intensiv mit dieser Thematik. Im Vorfeld der Planung wurden die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung, Baulücken und Baulandreserven geprüft. Brach-, Konversions- und Altlastenflächen für eine neue Nutzung sind im Bereich der Stadt Giengen an der Brenz nicht vorhanden.

Baulücken (nicht bebaute / nicht genutzte Wohn- und Mischflächen) mit entsprechendem Baurecht wurden seinerseits bei der Schaffung von Baurecht / Aufstellung der Bebauungspläne ohne zeitliche Fristen für die Bebauung ausgewiesen, sodass kein Bauzwang auf den Flächen besteht. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und stehen dem Wohnungsmarkt mittelfristig nicht zur Verfügung.

Aktuell arbeitet die Stadt Giengen an der Brenz **mit Hilfe eines kommunalen Flächenmanagers** aktiv an einer fundierten Erfassung des leer stehenden Wohnungsbestands, um die Verfügbarkeit von Flächen, die einer Reaktivierung oder Neubebauung zugefügt werden könnten, abzufragen und anschließend weitere innerörtliche Entwicklungen anregen zu können. **Mit dem Einsatz eines kommunalen Flächenmanagers setzt die Stadt wichtige Impulse für die Mobilisierung innerörtlicher Flächen, um so konkrete Maßnahmen für den innerörtlichen Wohnungsbau vor Ort anzustoßen.**

Unter starker Bemühung wird versucht, den unterschiedlichen Interessenlagen in Bezug auf Bauland gerecht zu werden. Die Anstrengungen der Stadt innerörtlicher Wohnpotenziale zur Bedarfsdeckung reichen derzeit nicht aus. Die hohe Nachfrage an Wohnbauflächen kann allein hiermit nicht bedient werden, wodurch mit einer Abwanderung von vorwiegend jungen Familien zu rechnen ist. Um auch dieser Problematik entgegenzuwirken, beabsichtigt die Stadt Giengen an der Brenz, den verstärkten Bedarf an Wohnbaufläche durch die Schaffung von verschiedenen Bebauungsmöglichkeiten

innerhalb des geplanten Baugebiets abzudecken, die sozialverträglich allen Bevölkerungsschichten zur Verfügung stehen sollen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Flächenreserven des Flächennutzungsplans ausgeschöpft. Planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erschließung, die Bebauung und die städtebauliche Gestaltung werden geschaffen. Besonderen Wert wird auf eine ökologisch orientierte Bebauung, Durchgrünung und Einbindung in die vorhandene landwirtschaftliche Situation sowie wohnumfeldaufwertende Erschließung gelegt. Dies spiegelt sich auch im Bebauungskonzept wieder.

2.2 Bebauung

Im Plangebiet werden unterschiedliche Wohnformen vom Geschosswohnungsbau mit kleinen Wohneinheiten bis zum Einfamilienhaus angeboten. Die Entwicklung der Bereiche zur verdichteten Bebauung (Hausgruppen, Mehrfamilienhäuser) werden über einen städtebaulichen Wettbewerb erfolgen, der Bebauungsplan „Bruckersberg - Ost“ stellt hierfür die Weichen. Das unverbindliche Bebauungskonzept geht dabei von ca. 80 Wohnungen im Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhausbebauung) und ca. 70 Wohnhäuser in Hausgruppen, bestehend aus Reihen-, Ketten- und Doppelhäusern sowie Einzelhäusern, aus - wobei hiervon ca. 20 Einfamilienhäuser fix vorgesehen sind.

In einer vom Charakter offenen Bebauung soll ein Wohnen mit Grünraumbezug möglich sein und der Übergang zur freien Landschaft entwickelt werden. Die Bebauung zentriert ihre Dichte im Inneren und schwächt zum Außenbereich ab. Die verdichtete Geschosswohnungsbau erstreckt sich eher im zentralen Bereich des Plangebiets. Zwischen Bestand und Planung entsteht ein Grünbereich, der für die Förderung von Biodiversität zwischen Stadt und Landschaft entsteht, innerhalb der zwei Grüninseln werden im Einklang von Mensch und Natur Raum für Spiel und Bewegung vorgesehen, der zur Kurzerholung der Bewohner*innen im bestehenden und im neuen Wohngebiet dient.

Zum im Norden, Osten und Süden liegenden Ortsrand, nimmt die Bebauungsdichte ab und geht in eine jeweils gereimte Einfamilienhausbebauung über. Das im Norden des Gebiets liegende Regenrückhaltebecken (Versickerung) wird als Grünfläche aufgewertet und übernimmt so neben Retentionsaufgaben für die Ableitung des Oberflächenwassers auch wichtige Aufgaben zur Artenerhaltung und Artenförderung.

Ziel ist es, eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung unter Berücksichtigung des Bestands sicherzustellen, dabei aber eine erhöhte Wohnbaudichte zu schaffen. Die

Planung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen trägt zum Erreichen dieses Ziels bei.

2.3 Standortüberprüfung

Bei der Erschließung neuer Flächen für die Bebauung soll laut Landesentwicklungsplan flächenschonend vorgegangen werden (vgl. LEP 2002, S. 19).

Die direkte Anbindung des Plangebiets an den Bestand im Westen stellt die sinnge-
mäßige, städtebauliche Weiterentwicklung dar. Bei der zur Verfügung stehenden Fläche
handelt es sich zwar um eine bisher unbebaute Fläche im Außenbereich, diese soll je-
doch auf die nachhaltige, städtebauliche Arrondierung hinwirken, um Siedlungsvor-
sprünge in die freie Landschaft zu vermeiden. Die Fläche ist im wirksamen Flächen-
nutzungsplan enthalten.

2.4 Bedarfsermittlung

Die Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen wurde auf Grundlage der Fortschreibung
des Regionalplans Ostwürttemberg (Pkt. 2.4.6) für das Unterzentrum Giengen an der
Brenz erstellt.

Bedarfsermittlung:

Giengen Bedarfstyp 1:

Zuwachs pro Jahr 0,45 %

Dichte 45 EW/ha

Abschlag 0

Zuschlag Unterzentrum 10 %

Einwohner (EW) Giengen Stand 31.12.2021 = 19.806 EW

Zuwachs bei 0,45 % pro Jahr 89 EW

+ 10 % Unterzentrum 9 EW

98 EW/Jahr

bei Dichte von 45 EW/ha 2,18 ha/Jahr

Planung „Bruckersberg - Ost“ der Stadt Giengen (Bruttobaulandfläche)

- im Außenbereich:

Wohngebiet „Bruckersberg - Ost“ 4,33 ha

Im Plangebiet werden Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauungen mit jeweils zwei Wohneinheiten mit max. zwei Vollgeschossen zugelassen. Zudem wird der Bau von Hausgruppen mit max. drei Vollgeschossen und der Bau von Mehrfamilienhäusern mit max. vier Vollgeschossen zugelassen (keine Beschränkungen in Bezug auf Wohneinheiten für verdichtete Bebauung).

Gemäß der Vorgabe zum Wohnflächenbedarf gemäß der Fortschreibung des Regionalverbands Ostwürttemberg wurde für das Unterzentrum Giengen an der Brenz ein Bedarf an Wohnbauflächen von **2,18 ha/Jahr** ermittelt. Mit den genannten Vorhaben im Außenbereich entspricht der Wohnflächenbedarf der Stadt Giengen an der Brenz für die nächsten **2 Jahre** dieser Vorgabe. Durch zulässige verdichtete Bebauung und schlanke Erschließungsanlagen wird der Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt und ihm Rechnung getragen. Der Stadt Giengen an der Brenz liegt eine Interessentenliste vor, die **274 Bauinteressierte** aufzuweisen hat. Die hohe Anzahl von Bewerbende unterstreicht die Notwendigkeit.

2.4.1 Siedlungsdichte

Gemäß den Vorgaben des Regionalverbands Ostwürttemberg ist für das Unterzentrum Giengen an der Brenz eine Siedlungsdichte von mindestens 55 EW / ha vorzusehen. Der Wert wird im Plangebiet eingehalten. Unter diesen Voraussetzungen wird aus Sicht der Stadt Giengen an der Brenz die geplante Wohnerschließung in Folge schlanker Erschließungsanlagen und einer ortsangepassten Parzellierung als raumplanerisch vertretbar betrachtet.

WA1: 11.695 m² Wohnbaufläche für Einzel- und Doppelhäuser (ED)

Die Bauplatzgrößen für Einzel- und Doppelhäuser könnten durchschnittlich ca. 500 m² betragen ($11.695 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2 = 23,39$). Auf Grundlage der rechnerischen Ermittlung könnten ca. 24 Bauplätze zur Erstellung von Einzel- und Doppelhaushälften entstehen.

	Plangrundlagen (Annahme)	Berechnung
Anzahl Grundstücke (ED)	ca. 23	
Anzahl WE pro Grundstück (ED)	1,3	$23 \times 1,3 = 30 \text{ WE}$
Anzahl Einwohner*innen (EW) pro WE (Belegungsdichte)	2,2¹⁾	$30 \times 2,2 = 66 \text{ EW}$

1) Durchschnittswert für Giengen an der Brenz. Quelle: Statistisches Landesamt BW (online abgerufen 09/2020)

WA2: 14.405 m² Wohnbaufläche für Hausgruppen (H)

Die Bauplatzgrößen für Hausgruppen könnten durchschnittlich pro Parzelle 400 m² betragen ($14.405 \text{ m}^2 / 400 \text{ m}^2 = 36,01$). Auf Grundlage der rechnerischen Ermittlung könnten ca. 36 Parzellen in Form von Hausgruppen entstehen.

	Plangrundlagen (Annahme)	Berechnung
Anzahl Parzellen (H)	ca. 36	
Anzahl WE pro Parzelle (H)	1	$36 \times 1 = 36 \text{ WE}$
Anzahl Einwohner*innen (EW) pro WE (Belegungsdichte)	2,2¹⁾	$36 \times 2,2$ = 79 EW

1) Durchschnittswert für Giengen an der Brenz. Quelle: Statistisches Landesamt BW (online abgerufen 09/2020)

WA3: 5.270 m² Wohnbaufläche für Einzelhäuser (E) und Hausgruppen (H)

Die Mehrfamilienbebauung könnte aus 5,5 Mehrfamilienhäusern bestehen (pro Haus 4 Vollgeschosse, pro Vollgeschoss 3,5 Wohnungen). Auf Grundlage der rechnerischen Ermittlung könnten ca. 5,5 Bauplätze zur Erstellung von Einzelhäusern und Hausgruppen entstehen.

	Plangrundlagen (Annahme)	Berechnung
Anzahl Grundstücke (E) (H)	ca. 5,5	
Anzahl WE pro Grundst. (E) (H)	1	$5,5 \times 14 \text{ WE} = 77 \text{ WE}$
Anzahl Einwohner*innen (EW) pro WE (Belegungsdichte)	2,2¹⁾	$77 \times 2,2$ = 169 EW

1) Durchschnittswert für Giengen an der Brenz. Quelle: Statistisches Landesamt BW (online abgerufen 09/2020)

Siedlungsdichte:

	Plangrundlagen (Annahme)	Berechnung
Anzahl Einwohner*innen (EW) gesamt	66 (ED) 79 (H) 169 (E) u. (H)	$(66+79+169)$ = 314 EW
Bruttofläche [ha] (abzüglich der Fläche für das öffentl. Regenrückhaltebecken)	4,27 ha $(44.298 \text{ m}^2 - 1.600 \text{ m}^2 = 42.697 \text{ m}^2)$	
Siedlungsdichte [EW / ha]		$314 \text{ EW} / 4,27 \text{ ha}$ = 74 EW / ha

3. Rechtsverhältnisse

3.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 (LEP 2002) wird die Große Kreisstadt Giengen an der Brenz als Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum ausgewiesen. Giengen an der Brenz ist als Unterzentrum kategorisiert, nimmt aber auch teilweise mittelzentrale Merkmale wahr und liegt an der Landesentwicklungsachse (Crailsheim) – Ellwangen – Aalen – Heidenheim – Giengen. (vgl. LEP 2002, S. A9 und A25).

Der ländliche Raum in Baden-Württemberg sei, so der LEP 2002, kein in wesentlichen Teilen „entwicklungsschwaches Problemgebiet (mehr), sondern ein Wohn- und Wirtschaftsstandort mit beträchtlicher Wachstumsdynamik, spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten und guten Zukunftsperspektiven“ (LEP 2002, S. B17).

Die Bedeutungszunahme des Ländlichen Raums sei einerseits auf die überlastete Situation in Verdichtungsräumen zurückzuführen, andererseits auf die Standortqualitäten des Ländlichen Raums selbst: Er verfüge über preisgünstige Angebote an Wohnbauland und Gewerbeflächen, eine attraktive Landschaft und eine hohe Wohn-, Umwelt-, Erholungs- und Freizeitqualitäten (vgl. LEP 2002, S. B17). Der Landesentwicklungsplan schreibt vor, dass diese sogenannten „weichen Standortfaktoren“ gesichert und gestärkt werden sollen (vgl. LEP 2002, S. B17). Das Baugebiet „Bruckersberg - Ost“ stärkt diese Standortfaktoren innerhalb der Stadt Giengen an der Brenz, indem neue, preisgünstige Wohnbaufläche erschlossen wird, ohne dass dabei die landschaftliche Attraktivität in Mitleidenschaft gezogen wird.

Für die weitere Siedlungsentwicklung müsse, so der Landesentwicklungsplan, auf eine „Umwelt- und ressourcenschonende Bebauung und eine verkehrsgünstige Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen“ hingewirkt werden (LEP 2002, S. B17). Durch die angrenzende Lage des Plangebiets an die bestehende Bebauung und damit auch an das bestehende Verkehrsnetz ist eine gute Verkehrsan-schließung gewährleistet.

Landwirtschaft, Forstwirtschaft

Plansatz 5.3.2 (Z) (LEP 2002, S. 40)

Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar not-

wendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

In der digitalen Flurbilanz ist die Vorhabenfläche der Vorrangfläche 2 zugeordnet. Bei der Vorrangfläche 2 handelt es sich um landbauwürdige Flächen mit mittleren Böden (Acker-/Grünlandzahl 35 - 59) mit geringer Hangneigung oder mit guten bis sehr guten Böden mit Hangneigung > 12 - 21 %.

In der Wirtschaftsfunktionenkarte wird die gesamte Vorhabenfläche der Vorrangflur II zugeschlagen. Hierbei handelt es sich um landbauwürdige Flächen, auf denen Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben sollten.

Die flächenbezogene Einordnung der Vorhabenfläche zeigt, dass das Vorhabengebiet in einem deutlich zersiedelten bzw. von Straßen zerschnittenen Raum liegt. Im Untersuchungsgebiet befinden sich hauptsächlich unversiegelte, unbebaute Flächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die bislang unversiegelte Fläche erfüllt eine wichtige Funktion als Wasserspeicher und -filter und zur Retention von Niederschlägen. Weiterhin besitzt die Fläche eine klimatische Funktion, die sich im Wesentlichen aufgrund der überwiegenden Ackernutzung, auf die Produktion von Kaltluft beschränkt. Im Bereich des Grünlands entsteht auch Frischluft. Aufgrund von Topografie, bestehender Raumnutzung, Anordnung und Exposition besteht keine Funktion für die Durchlüftung der umliegenden Siedlungen. Die landwirtschaftliche Fläche besitzt im Hinblick auf die heimische Flora eine untergeordnete Funktion. Im Hinblick auf die Fauna könnte sie im Bereich der Ackerflächen für offenlandbrütende Vogelarten eine wichtige Rolle spielen.

Die Erhebungen und Auswertungen ergaben, dass die verschiedenen Schutzgüter durchgehend vorbelastet sind. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird für das Schutzgut Boden als mittel bis hoch und nachhaltig eingestuft, für das Schutzgut Wasser als gering bis mittel. Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene wird der Eingriff als mittel bewertet. Für das Schutzgut Flora und Fauna wird die Beeinträchtigung als gering, in angrenzenden Flächen als mittel bewertet. Für die Schutzgüter Fläche und Landschaftsbild wird die Beeinträchtigung als gering bewertet. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht kein Eingriff.

Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese Beeinträchtigungen können jedoch geringfügig durch Minderungsmaßnahmen reduziert sowie durch adäquate

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Die zahlreichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung reduzieren den Eingriff und können dem schriftlichen Teil und dem Umweltbericht dieses Bebauungsplans entnommen werden.

Wie beschrieben ist das Plangebiet in der landwirtschaftlichen Flächenbilanzkarte als Vorrangfläche 2 und in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur II ausgewiesen. Die Übersichtskarte der LEL (Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlicher Raum) weist für die Gemarkung Giengen eine durchschnittliche bereinigte Ertragsmesszahlen (dbEMZ), Stand 2015, von 44,7 dbEMZ aus.

Durch die Planung wird kein Landwirt in seiner Existenz bedroht. Angesichts der hohen Bonität der Ackerflächen wiegen die Belange der Landwirtschaft schwer. Demgegenüber steht 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.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Ostwürttemberg aus dem Jahr 2010 wird die Große Kreisstadt Giengen an der Brenz als Unterzentrum im Mittelbereich Heidenheim definiert und liegt an einer Entwicklungsachse (vgl. *Regionalplan Ostwürttemberg 2010*, S. 19).

Verdichtungen von Wohn- und Arbeitsstätten sind schwerpunktmäßig im Zuge der Entwicklungsachsen (Schorndorf – Schwäbisch Gmünd – Aalen – Bopfingen – Nördlingen bzw. Crailsheim – Ellwangen – Aalen – Heidenheim – Giengen – Ulm) und in den Zentralen Orten sowie an verkehrlich besonders gut erschlossenen Standorten vorzunehmen, so der Regionalplan. Im Zuge der Entwicklungsachsen sind die Siedlungsgebiete durch funktionsfähige, ökologisch wirksame Freiräume zu gliedern. Eine ungegliederte Bandstruktur der Besiedlung ist zu vermeiden (vgl. *Regionalplan Ostwürttemberg 2010*, S. 7).

Unter Berücksichtigung der Ziele und der Anforderungen des Regionalplans entsteht neue Wohnbaufläche, welche eine maßvolle Weiterentwicklung der Stadt darstellt. Überschreitung der geforderten Siedlungsdichte, verdichtete Bebauung, städtebauliche Arrondierung, Nutzung bestehender Verkehrsnetze, Förderung von Biodiversität – die Planung kann somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten und mit den Grundsätzen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

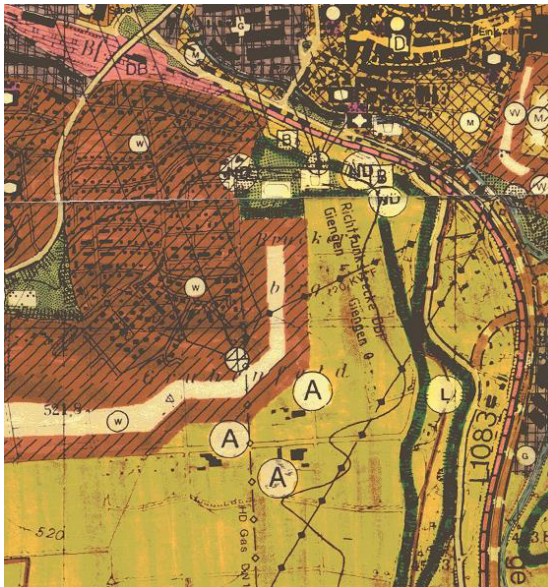
3.4 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Verfahren.

3.5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Giengen - Hermaringen von 1993 weist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche aus.

Plan 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan



3.5.1 Einfügung in bestehende örtliche Bauleitplanung

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der näheren Umgebung wurde der Geltungsbereich des Plangebiets als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen.

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan

4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1.1 Verkehrserschließung

Über die Verlängerung des Zugspitzwegs und der Ganghoferstraße wird die Erschließung des Plangebiets vorgesehen. Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt über neu zu erstellende Haupteerschließungsstraßen mit parallel verlaufendem Fußweg. Zu erstellende Querverbindungen werden als Mischfläche für Kraftfahrzeug und Fußgänger*innen vorgesehen (Wohnstraße). Alle Baugrundstücke können direkt an die Erschließungsstraßen angebunden werden.

Die Haupteerschließungsstraße wird auf eine Gesamtbreite von 5,50 m und der Gehweg wird mit einer Breite von 1,80 m ausgebaut, die Querverbindungen erhalten eine Breite von 5,50 m. Zudem erhalten die Querverbindungen einen verkehrsberuhigten Ausbau, der zu einer langsamen Fahrweise anregt. Ein uneingeschränkter Begegnungsverkehr wird ermöglicht.

Öffentliche Stellplätze sind entlang von Haupteerschließungsstraßen, im Wechsel von Stellplatzflächen und Baumstandorten, vorgesehen.

Das bestehende Feldwegenetz wird nicht nachteilig beeinträchtigt.

4.1.2 Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Verlängerung der bestehenden Versorgungsanlagen im Zuspitzweg und der Ganghoferstraße. **Zur gesicherten Stromversorgung des Gebietes wird eine Versorgungsfläche mit dem Zweck einer Umspannstation festgesetzt.**

Dachständer und Freileitungen sollen im Interesse der Sicherheit und Gestaltung nicht zugelassen werden.

4.1.3 Entsorgung

Häusliches Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der Baugrundstücke wird über einen neu entstehenden Hauptsammler im Freispiegel gefasst und dem bestehenden Mischwassersystem zugeführt.

Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Anfallendes Regenwasser wird über einen neu entstehenden Regenwasserkanal einem Regenrückhaltebecken (Versickerungsanlage) zugeführt. Die gesamte Entwässerungsmaßnahme wird in einem parallel laufenden Kenntnisgabeverfahren zur Genehmigung vorgelegt.

Im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung und einer Minimierung der Belastung des Kanalnetzes ist Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken rückzuhalten. Unbelastetes Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen kann auch auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Dies wirkt sich aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr auch positiv auf die Gebührenentwicklung der einzelnen Grundstücke aus.

4.1.4 Bauliche Nutzung

Mit den baulichen Nutzungen soll der Bauherr einen möglichst großen Spielraum erhalten. Es wurden daher nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Einschränkungen vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet passt sich dem umgrenzenden Bestand und der Zielvorgabe zur Wohnbebauung an.

Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für WA₁ ist das Höchstmaß nach § 17 BauNVO ausgenutzt worden. Hierdurch kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden.

Mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für WA₂ und WA₃ ist das Höchstmaß nach § 17 BauNVO überschritten worden. Hierdurch kann ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden.

Vollgeschosse

Mit der Begrenzung bei WA₁ auf max. zwei Vollgeschosse und der Begrenzung und Abstufung der Frist-, Trauf- und Gebäudehöhe wird eine wirtschaftliche Bauweise und Berücksichtigung eines harmonischen Übergangs des Plangebiets zur angrenzenden Bebauung / Ortsrandlage erreicht.

Mit der Begrenzung bei WA_2 auf max. drei Vollgeschosse und der Begrenzung der Gebäudehöhe wird eine wirtschaftliche Bauweise in Bezug auf verdichtete Bebauung erreicht. Eine harmonische Einbindung in das Plangebiet soll durch die überwiegende zentrierte Lage innerhalb des Plangebiets erreicht werden.

Mit der Begrenzung bei WA_3 auf max. vier Vollgeschosse und der Begrenzung der Gebäudehöhe wird eine wirtschaftliche Bauweise in Bezug auf verdichtete Bebauung erreicht. Eine harmonische Einbindung in das Plangebiet soll durch die zentrierte Lage innerhalb des Plangebiets erreicht werden.

Bauweise

Eine verdichtete Bebauung ist durch Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppen in offener Bauweise im Zentrum des Plangebiets vorgesehen. Hierdurch wird die Stadt Giengen an der Brenz dem Bedarf an Wohnfläche im verdichteten Bereich gerecht. Die Vorgabe von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen entspricht der derzeitigen Nachfrage in ländlich strukturierten Gebieten.

Dachform und Dachneigung

Die hier festgelegten Planvorgaben ermöglichen den Bauherren Freiraum für eine wirtschaftliche und ökologische Gestaltung der Baukörper.

Tiefgaragen WA_3

Es sind nur Tiefgaragen innerhalb der überbaubarer Flächen von WA_3 zulässig, um den Nachweis der notwendigen Stellplätze im verdichteten Wohnbereich zu ermöglichen. Diese baulichen Anlagen treten nicht oder nur geringfügig als Gebäude in Erscheinung. Durch ihre Begrünung, falls nicht überbaut, sind sie als Freiflächen nutzbar, leisten einen Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung und haben keine nachteiligen Auswirkungen auf das örtliche Klima.

5. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen

Um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens darzustellen, wurde ein Umweltbericht erstellt. Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Der benötigte externe Ausgleich beträgt 10.048 m². Der Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt kompensiert. Neben der Reduzierung des Eingriffs durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden geeignete Maßgaben für die Bauausführung getroffen. Diese wurden in den schriftlichen Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Der Umweltbericht, erstellt von Zeeb & Partner aus Ulm, liegt der Begründung bei.

Für das Plangebiet wurden Erhebungen für die Artengruppe Brutvögel und Fledermäuse vorgenommen. Gemäß den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags konnten keine Verbotstatbestände ermittelt bzw. diese können durch geeignete konfliktvermeidende vermieden werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt von Zeeb & Partner aus Ulm, liegt der Begründung bei.