



Kling Consult GmbH · Burgauer Straße 30 · 86381 Krumbach
Stadt Giengen a. d. Brenz
Herrn Roman Holl
Marktstraße 18-20
89537 Giengen an der Brenz

12. Januar 2024

Herr Dipl.-Geogr. Wiegand
thomas.wiegand@klingconsult.de
Unser Zeichen: wt-wd
Unsere Projekt-Nr. 2629-405-KCK
Durchwahl: -415

Planstand Auslegung: 2. Entwurf
Öffentlichkeitsbeteiligung vom 6. Juli 2023 bis 4. August 2023
Beteiligung der Behörden/sonstigen TöB vom 6. Juli 2023 bis 4. August 2023

Bebauungsplan „Schlossblick“, Stadt Giengen an der Brenz

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen und Anregungen aus der Öffentlichkeits-/Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB)



1 Von Kling Consult wurden 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt



2 Folgende 6 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:



- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg
- Stadt Herbrechtingen
- Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein
- Vodafone Deutschland GmbH
- VVG Sontheim-Niederstotzingen



3 Folgende 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, äußerten jedoch keine Anregungen:



- Gemeinde Gerstetten, Schreiben vom 5. Juli 2023
- Gemeinde Hermaringen, Schreiben vom 11. August 2023
- Netze ODR GmbH, Ellwangen, Schreiben vom 10. Juli 2023
- Polizeipräsidium Ulm, Führungs- und Einsatzabteilung, Schreiben vom 11. Juli 2023
- Regierungspräsidium Freiburg, Referat 83 – Waldpolitik und Körperschaftsforstdirektion, Freiburg, Schreiben vom 5. Juli 2023
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg, Schreiben vom 19. Juli 2023





- Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 53.1 – Gewässer, Ellwangen, Schreiben vom 10. Juli 2023
- Stadt Heidenheim an der Brenz, Stadtentwicklung Städtebauliche Planung und Umwelt, Schreiben vom 17. Juli 2023
- Stadt Giengen, Ordnungsamt/Straßenverkehrsbehörde, Schreiben vom 29. August 2023
- Stadtwerke Giengen GmbH, Schreiben vom 24. Juli 2023
- TransnetBW GmbH, Bauleitplanung, Stuttgart, Schreiben vom 6. Juni 2023
- Zweckverband Landeswasserversorgung, Liegenschaften, Stuttgart, Schreiben vom 13. Juli 2023

4 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:

4.1 Landratsamt Heidenheim, Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht, Heidenheim, Schreiben vom 28. Juli 2023

Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens, unter Berücksichtigung der nachfolgenden Nebenbestimmungen und Hinweise, bestehen keine Bedenken.

I. Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht

1. Wasser- und Bodenschutz

1.1 Starkregenvorsorge

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kommune als Abwasserbeseitigungspflichtige bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen auch das von angrenzenden Geländen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen und durch geeignete Vorsorgemaßnahmen eine Gefährdung durch Starkregen zu minimieren hat.

Gemäß § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person dazu verpflichtet, Maßnahmen zur Eigenvorsorge zum Schutz des Eigentums für den Fall eines Hochwassers / Starkregens zu treffen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Maßnahmen zur Ableitung von Hangwasser bzw. Starkregen nur unter Ausschluss der Beeinträchtigung von Unterlieger (§ 37 Absatz 1 und 2 WHG) erfolgen darf.

Die Bauherren sind über das Risiko von Schäden durch Starkregen zu informieren. Dieser verursacht häufig Wasserschäden bei z. B. hangzugewandten bodengleichen Türen und Fenstern sowie offenen Kellerschächten, aber auch einem Rückstau aus der Kanalisation.



Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen finden Bauherren unter: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge> oder: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge> oder: <https://www.bmu.de/faq/welche-vorsorgemaassnahmen-kann-ich-gege-starkregen-und-hochwasser-treffen>.

1.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Hinweis:

Die Flurstücke befinden sich in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiet Donauried-Hürbe. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Tübingen zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung im Donauried und im Hürbetal (Wasserschutzgebiet Donauried-Hürbe) vom 16. April 2015 (GBl. S. 777) ist zu beachten.

1.3 Kommunales Abwasser/Niederschlagswasserbeseitigung

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer getrennt zu erfassen und zu beseitigen sind, wobei die anfallenden Schmutzwässer dann der Mischwasserkanalisation zugeführt werden müssen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist nicht verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksflächen grundsätzlich nicht an die Ortskanalisation anzuschließen, sondern anderweitig (z. B. in ein Gewässer oder in den Untergrund durch Versickerung) abzuleiten.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen (nicht verunreinigt) ist dezentral zu beseitigen. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen (verunreinigt) muss an das örtliche Kanalsystem angeschlossen werden.

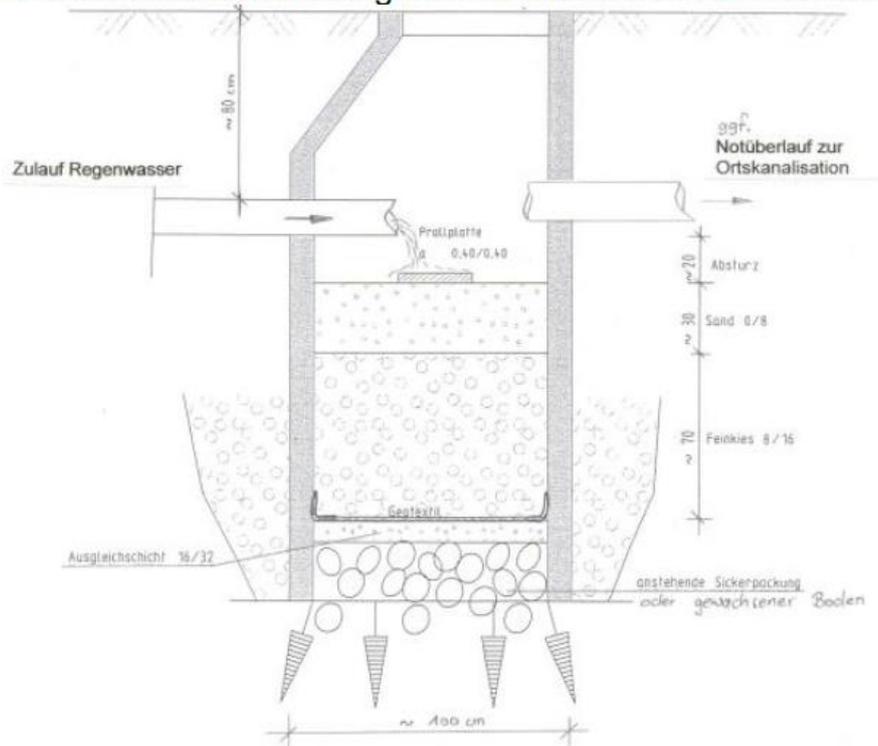
Auflagen:

- Die Hausdächer der Grundstücke sind über einen modifizierten Sickerschacht (mit mind. 3 m³ Retentionsvolumen je 100 m² Dachfläche) auf den Grundstücken oder über Versickerungsmulden (mit mind. 10 m² Fläche je 100 m² Dachfläche, einer Muldentiefe zwischen 20 und 30 cm, mit einer 30 cm starken bewachsenen Bodenzone) zu entwässern. In beiden Fällen ist ein Notüberlauf an den MW-Kanal anzuschließen.

Es wird empfohlen Hausdächer zu begrünen (mind. 10 cm Substratstärke). In diesem Fall kann die Fläche der Versickerungsmulde bzw. das Retentionsvolumen des modifizierten Sickerschachtes um 75 % verkleinert werden.



Schematische Darstellung eines modifizierten Sickerschachtes:



- Garagendächer sind zu begrünen (mit mind. 10 cm Substratstärke).
- Unbeschichtete Metaldächer sind verboten. Beschichtete Metaldächer müssen gem. DIN EN 10169:2010-2 über einen Korrosionsschutz von RC3 oder besser verfügen. Die Beschichtung muss aus Polyester, PVDF, Polyamid, Polyurethan oder vergleichbares bestehen und eine Stärke von mindestens 25 µm aufweisen. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen, um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht verunreinigt ist. Dieser Korrosionsschutz entspricht dem Stand der Technik.
- Verkehrswege auf Grundstücken müssen breitflächig entwässert werden. Es ist eine wasserdurchlässige Befestigung (z. B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen) zu verwenden. Dränpflasterbeläge sind nicht zugelassen. Niederschlagswasser von den Zufahrtswegen darf nicht unkontrolliert auf öffentliche Wege oder andere benachbarte Grundstücke fließen.
- PKW Stellplätze (privat oder öffentlich) sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen). Dränpflasterbeläge sind nicht zugelassen.
- Öffentliche Verkehrswege müssen über einen öffentlichen MW-Kanal entwässert werden.
- Für das geplante Baugebiet ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, da



große Teile des geplanten Baugebiets nicht Teil des derzeit gültigen AKPs „Burgberg“ (wasserrechtliche Entscheidung vom 29.03.2011 Nr. 30/ 701.01 Verz. Nr. 309/11) sind.

Die Antragsunterlagen zur Durchführung des Wasserrechtsverfahrens sind dem Landratsamt Heidenheim in 3-facher analoger und 1-facher digitaler Ausfertigung (USB Stick) durch einen Fachplaner vorzulegen.

Bitte im Antrag für die wasserrechtliche Erlaubnis die Situation genau schildern.

- a. Inkl. Nachweis, dass die hydraulische Mehrbelastung durch die bestehende Kanalisation aufgenommen werden kann.
- b. Inkl. Nachweis, dass vorhandene abwassertechnische Bauwerke, die für die Entwässerung des geplanten Baugebietes mit genutzt werden sollen, für die hydraulische Mehrbelastung ausgelegt sind.
- c. Inkl. Prüfung und Nachweis, dass die Mehrbelastung der Sammelkläranlage innerhalb der gültigen wasserrechtlichen Erlaubnis, d. h. genehmigter Mischwasserabfluss wird nicht überschritten, abgewirtschaftet werden kann.

1.4 Mineralische Abfälle

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zweck der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit mehr als 500 m³ Bodenaushub abzuwägen ist. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden (§ 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)).

1.5 Bodenschutz

Hinweis:

Vor dem Hintergrund des § 9 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sollte auch das Anlegen von Schotter-/Steingärten durch eine Begrünungsvorschrift ausgeschlossen oder zumindest eingeschränkt werde. Denn diese Art der Gartengestaltung bieten nur wenig Lebensraum und der Boden wird in seiner natürlichen Funktion beeinträchtigt.

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 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bei zulassungsfreien Vorhaben (z. B. Erschließungsmaßnahmen) ist das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.



Beschlussvorschlag:

Folgende Hinweise werden im Textteil des Bebauungsplans redaktionell ergänzt:

- Die Hausdächer der Grundstücke sind über einen modifizierten Sickerschacht (mit mind. 3 m³ Retentionsvolumen je 100 m² Dachfläche) auf den Grundstücken oder über Versickerungsmulden (mit mind. 10 m² Fläche je 100 m² Dachfläche, einer Muldentiefe zwischen 20 und 30 cm, mit einer 30 cm starken bewachsenen Bodenzone) zu entwässern. In beiden Fällen ist ein Notüberlauf an den MW-Kanal anzuschließen.
- 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 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.
- Gemäß § 21a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg ist die Anlage von Schotter- und Steingärten verboten.
- Beschichtete Metalldächer müssen gem. DIN EN 10169:2010-2 über einen Korrosionsschutz von RC3 oder besser verfügen. Die Beschichtung muss aus Polyester, PVDF, Polyamid, Polyurethan oder vergleichbares bestehen und eine Stärke von mindestens 25 µm aufweisen. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen, um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht verunreinigt ist. Dieser Korrosionsschutz entspricht dem Stand der Technik. Unbeschichtete Metalldächer sind verboten.
- Garagendächer sind zu begrünen (mit mind. 10 cm Substratstärke).

Die Bauherren werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens über das Risiko von Schäden durch Starkregen informiert.

Die Hinweise zu Starkregen, Entwässerung, zum Wasserrechtsverfahren und zum Bodenaushub werden zur Kenntnis genommen.

II. Gesundheit

Unter Berücksichtigung der Aussagen in der Begründung mit Textteil wird darauf hingewiesen, dass sich das im Plan befindliche Baugebiet in der weiteren Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets „Donauried-Hürbe“, WSG-Nr.: 425-001 befindet.

Dieses ist durch Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 16.04.2015, als Wasserschutzgebiet festgesetzt. Die Festsetzungen sind bei einem Eingriff in das Schutzgut Wasser zu beachten.

Die hierfür geltenden Rechtsverordnungen zum Grundwasserschutz sind bei allen Veränderungen und Baumaßnahmen zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



III. Wald und Naturschutz

1. Naturschutz

Schutzgebiete, Naturdenkmäler und kartierte gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen. Vorkommen des Artenschutzprogramms Baden-Württemberg sind im Vorhabenbereich nicht kartiert. Der Biotopverbund ist nicht betroffen. Im Südosten angrenzend an die Kreisstraße befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Lone- und Hürbetal“ (Nr. 1.35.073).

1.1 Artenschutz

Um mögliche artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu prüfen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt.

Um die faunistischen Kartierungen für das Jahr 2021 erfolgreich abschließen zu können, wurde eine Worst-Case-Betrachtung der Avifauna durchgeführt, wobei insbesondere die Gehölz- und Offenlandbrüter im Fokus standen. In dieser Betrachtung musste angenommen werden, dass die Gehölze und landwirtschaftlichen Flächen von allen potenziell vorkommenden Arten optimal genutzt werden. Entsprechend werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt. Betroffen hiervon sind Brutpaare, die ihr Brut- bzw. Nahrungshabitat unmittelbar verlieren sowie diejenigen, die aufgrund ihres Meideverhaltens gegenüber Kulissen den Raum nicht mehr nutzen.

Vor allem im westlichen, zum Teil bebauten Bereich des Untersuchungsgebietes konzentrieren sich die Fledermausvorkommen. Die verschiedenen Arten nutzen die Gehölze als Nahrungshabitat. Es wird angenommen, dass vor allem die Zwergfledermaus und das Braune Langohr im westlichen Teil ihre Quartiere haben. Eine Betroffenheit ist zu erwarten, wenn Änderungen an der bestehenden Bebauung vorgenommen werden bzw. Gehölze mit Ausfaltungen aufgrund der Bebauung weichen müssen. Solche Gehölze befinden sich in der Streuobstwiese und dem Feldgehölz. Von daher wird eine Kontrolle durch eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung) vor Abriss/Sanierung bzw. Rodung geeigneter Strukturen von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) gefordert. Bei einem Positivnachweis ist Rücksprache mit der UNB zu halten. Zudem wird auch noch ein geeigneter Ausgleich (CEF-Maßnahme) erforderlich, der mit der UNB bei dem Fund eines aktiv genutzten Quartieres abzustimmen ist. Entfallene aktiv genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln sind ebenfalls mit geeigneten Maßnahmen 1:1 auszugleichen.

Gemäß den vorliegenden Ausführungen ist es erforderlich, ein Feldlerchen- und ein Wiesenschafstelzenpaar auszugleichen. Dies soll durch die Einsaat einer Buntbrache realisiert werden. Es ist wichtig, dass die genaue Position dieser Maßnahme vor dem Satzungsbeschluss verbindlich mit der UNB abgestimmt und in den Unterlagen festgehalten wird. Die CEF-Maßnahme zur Kompensation soll auf der Fläche des externen naturschutzfachlichen Ausgleichs umgesetzt werden. In den Antragsunterlagen wird zum einen von zwei Buntbrachestreifen gesprochen (in der saP) und zum anderen von einem (Textteil). Hier ist eine Anpassung der Antragsunterlagen erforderlich,



sodass nur der tatsächliche Ausgleich für die betreffenden Arten darin korrekt für spätere Einsichten dokumentiert ist.

Eine effektive und naturverträgliche Maßnahme zum Ausgleich der Feldlerche ist die Anlage einer Buntbrache. Hierbei sind bestimmte Richtlinien und Vorgaben zu beachten, um optimale Ergebnisse zu erzielen:

- Die Brache muss pro Brutpaar eine Mindestfläche von 1.000 m² je Revier aufweisen, wobei eine Breite von mindestens 10 m, idealerweise bis zu 20 m, anzulegen ist. Zwischen verschiedenen Brachestreifen ist ein Abstand von mindestens 100 bis 200 m einzuhalten.
- Es besteht die Möglichkeit, entweder eine Blümmischung einzusäen oder eine Selbstbegrünung zu wählen. Bei der Verwendung von Saatgut ist darauf zu achten, dass es autochthon und zertifiziert ist. Eine artenreiche Feldblumenmischung (Ursprungsgebiet 13) ist zu wählen. Die Mischung muss 60 % Kulturarten beinhalten, die im ersten Jahr blühen und 40 % Wildarten, die in den Folgejahren dominieren.
- Ein lückiger Bestand ist entscheidend. Die Ansaatstärke hat 1-2 g/m² (10-20 kg/ha) zu betragen. Die Kennzeichnung der Brache hat durch Holzpfosten zu erfolgen.
- Die Maßnahme muss zwingend bereits zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein und unterliegt einem generellen Bewirtschaftungs- und Befahrungsverbot im Zeitraum vom 15. März bis zum 31. Juli.
- Es ist streng untersagt, jegliche Form der Düngung, den Einsatz von Pestiziden oder die Nutzung als Lagerplatz auf der Brache vorzunehmen.
- Eine optimale Wirkung wird durch die Anlage einer mehrjährigen Brache über einen Zeitraum von 5 Jahren erzielt. Eine Mahd sollte vermieden werden, da dies die Gefahr einer Vergrasung der Fläche erhöht.
- Sollte eine Gehölz-Sukzession auftreten, ist eine abschnittsweise Mahd im zeitigen Frühjahr (vor dem 15. März) erforderlich, jedoch nur bis zu maximal 50 %. Das Mahdgut ist dabei abzufahren.
- Alle 5 Jahre ist die Fläche außerhalb der Brutzeit umzubrechen und neu einzusäen. Im Fall einer starken Unkrautentwicklung sind mechanische Bekämpfungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit möglich.
- Alternativ kann das vorhandene Samenpotential im Boden genutzt werden, indem die Fläche im zeitigen Frühjahr (vor dem 15. März) gemäht und das Mahdgut abgeräumt wird, gefolgt von einer flachen Bodenbearbeitung.
- Die Lage der Buntbrache hat nicht parallel zu angrenzenden Feldwegen zu erfolgen, um Konflikte mit Tierarten wie z. B. dem Fuchs oder Hunden zu vermeiden.

Bei der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche ist zu beachten, dass diese maximal 2 km vom Ort des Eingriffs entfernt liegen dürfen. Außerdem ist sicherzustellen, dass zu anderen Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche ein Min-



destabstand von 100 m eingehalten wird. Dies soll gewährleisten, dass die Kompensationsmaßnahmen effektiv sind und den Lebensraum der Feldlerche angemessen ausgleichen.

Beim Kleeacker ist der Einsatz von Pestiziden ganzjährig unzulässig (bei unbedingt erforderlichem Bedarf ist Rücksprache mit der UNB zu halten). Eine Nutzung als Lagerfläche ist ganzjährig unzulässig. Es ist eine Mischung ohne Grasanteil zu wählen. Saatlücken sind anzulegen. Ab dem 15. Juli ist eine Mahd uneingeschränkt möglich. Ein generelles Bewirtschaftungsverbot gilt innerhalb der Brutzeit von Vogelarten, nämlich vom 15. März bis zum 15. Juli. In diesem Zeitraum dürfen keine landwirtschaftlichen Tätigkeiten durchgeführt werden, um die Brut- und Aufzuchtphasen der Vögel zu schützen. Die Fläche wird nach spätestens fünf Jahren umgebrochen und neu angelegt

Es wird darauf hingewiesen, dass durch eine entsprechende Gestaltung eines Neubaus das Risiko eines signifikant erhöhten Vogelschlags ausgeschlossen werden kann (z. B. keine Eckverglasungen, Verwendung von Milchglas etc.). Sollten durch den Neubau Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten, so werden im Nachhinein Maßnahmen, wie z. B. das Bekleben von Glasfronten mit entsprechenden Folien, notwendig.

Gemäß § 21a Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Nach § 21 NatSchG sind neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten. Bestehende Beleuchtungsanlagen sind bis 2030 umzurüsten. Dazu sind Natriumdampflampen oder bernsteinfarbene/warmweiße LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil; optimal 1600-2200K; max. 3000K) zu verwenden. Um Insektentötungen zu vermeiden sind Leuchtgehäuse zu wählen, die dicht sind, sodass keine Insekten eindringen können und eine Oberflächentemperatur von max. 40 °C (104 °F) erreichen, um den Hitzetod zu verhindern. Die Leuchtstärke sollte nicht höher als unbedingt erforderlich sein. Eine Abstrahlung nach oben oder in angrenzende Vegetationsstrukturen ist zu verhindern. Dies gilt insbesondere in der Nähe von Fledermaushabitaten, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können. Zudem wird im Textteil des Bebauungsplans auch die Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung für die zukünftige Bebauung verbindlich festgelegt (Biodiversitätsstärkungsgesetz, § 44 BNatSchG) (vgl. Textteil).

Es ist im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist (§ 21 Abs. 2 NatSchG).



Durch engstrebige Kanaldeckel können Falleffekte von Kleintieren vermieden werden.

Anstelle von Zäunen und Mauern ist die Anlage von Hecken aus naturschutzfachlicher Sicht wesentlich besser, da diese unter anderem ein Habitat für verschiedene Vogel- und Insektenarten bieten können. Zudem sind lange Heckenstreifen gute Vernetzungs- und Orientierungsbiotope für verschiedene Tierarten.

Die UNB regt die zusätzliche Installation von künstlichen Nisthilfen an Fassaden und Bäumen für Vögel bzw. Fledermausquartieren an.

1.2 Einbindung in das Landschaftsbild

Durch Hecken- und Baumpflanzungen soll das Gebiet in das Landschaftsbild eingebunden werden. Eine Einbindung muss sichergesellt sein, um das Vorhaben gut in das Landschaftsbild integrieren zu können.

1.3 Eingriffs-Ausgleichsregelung

Das Gebiet überplant bereits teilweise einen rechtsgültigen Bebauungsplan „Mittelfeld Änderung und Erweiterung“, dessen Gebiet in der Bilanzierung keine Beachtung findet, da es sich um einen rechtsgültigen Bebauungsplan handelt. Im Allgemeinen muss eine Erhöhung der GRZ und der Wegfall der Grünflächen, Pflanzgeboten/-bindungen beim Ausgleich berücksichtigt werden.

Bei der Verwendung eines Kleeackers als Ausgleichsmaßnahme ist es wichtig, die potenziellen Auswirkungen der sogenannten "Kleemüdigkeit" zu berücksichtigen. Die Kleemüdigkeit ist eine Pilzerkrankung, die beim langjährigen Anbau oder Neuanbau von Klee auftritt und dazu führt, dass die Leistungsfähigkeit der Pflanze abnimmt. Um dieser Erscheinung entgegenzuwirken, wird in der Fachliteratur empfohlen, Anbaupausen von 5 Jahren oder länger in Betracht zu ziehen. Die Kleemüdigkeit tritt insbesondere bei Kleearten wie Rot- und Weißklee, Esparsette und Luzerne auf. Somit ist es sinnvoll die Fläche zu rotieren oder den Kleeacker im Wechsel mit Buntbrache oder doppelten Saatreihenabstand im Getreide anzubauen. Alle diese Maßnahmen kommen Offenlandbrütern wie der Feldlerche zugute. Der Kleeacker wird mit dem Faktor 1,0 angerechnet.

Erfordernisse beim Getreideanbau im doppelten Saatreihenabstand als Ausgleichsmaßnahme:

- Ein generelles Bewirtschaftungsverbot gilt innerhalb der Brutzeit von Vogelarten, nämlich vom 15. März bis zum 15. Juli. In diesem Zeitraum dürfen keine landwirtschaftlichen Tätigkeiten durchgeführt werden, um die Brut- und Aufzuchtphasen der Vögel zu schützen.
- Als reine CEF-Maßnahme ist ein begrenzter Pestizideinsatz und Düngung vom 1. August bis zum 14. März gestattet. Dabei muss jedoch der lückige Charakter der Fläche erhalten bleiben, und die Menge der Düngemittel ist entsprechend anzupassen, wobei ein Richtwert von 20 kg N/ha/Jahr gilt.



- Wenn die Maßnahme auch für den flächenhaften Ausgleich von Eingriffen herangezogen werden soll, ist der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ganzjährig unzulässig. Hierbei liegt der Fokus auf einer naturschutzgerechten Bewirtschaftung.
- Eine mechanische Unkrautbekämpfung außerhalb der Brutzeit ist möglich, jedoch führt dies zu einem Abschlag bei der Anrechenbarkeit der Maßnahme. Die Umsetzung sollte daher sorgfältig abgewogen werden.
- Die Maßnahme darf jährlich mit der Fruchtfolge wechselnd auf einem anderen, zuvor benannten Flurstück angelegt werden. Dabei ist es unerlässlich, dass alle potenziellen Flurstücke im Vorfeld mit der zuständigen UNB abgestimmt werden, um eine rechtliche Sicherung zu gewährleisten.

Generell bieten heimische Gehölze einen Lebensraum und eine Nahrungsquelle (z. B. Nektar) für eine Vielzahl von einheimischen Arten, einschließlich vieler Vogel-, Insekten- und Säugetierarten. Die Verwendung von einheimischen Arten fördert die lokale Artenvielfalt und trägt zum ökologischen Gleichgewicht bei. Außerdem erfordern sie oft weniger Pflegeaufwand und sind teilweise widerstandsfähiger gegenüber Krankheiten und Schädlingen.

Die UNB sieht aufgrund der Kontrollierbarkeit die Pflanzung von Gehölzen als Kompensationsmaßnahme auf privaten Grundstücken kritisch. Die Bedenken der UNB ergeben sich daraus, dass private Grundstücke unterschiedlichen Eigentümern gehören, was die Kontrolle von Maßnahmen auf diesen Flächen massiv erschwert. Ideal ist es daher, wenn für solche Zwecke ein Flurstück der Gemeinde genutzt wird. Hier kann eine bestehende Streuobstwiese ergänzt werden. Somit ist zu prüfen, ob ein gemeindeeignetes Flurstück herangezogen werden kann (z. B. die Grünfläche im Bebauungsplan). Als Kompensationsmaßnahme werden von der UNB nur heimische Gehölze (autochthon) akzeptiert. Auf Eichen ist aufgrund des Eichenprozessionsspinners im Siedlungsbereich zu verzichten.

Eine abschließende Stellungnahme ist derzeit noch nicht möglich, da Rücksprache des Planungsbüros mit der UNB erforderlich ist, bezüglich der Lage der CEF-Maßnahme „Buntbrache“. Zudem fehlt der UNB noch die Stellungnahme vom Fledermausbeauftragten. Diese wird noch mit eingearbeitet, sobald der Fledermausbeauftragte diese der UNB übermittelt hat. Grundlegende Bedenken gibt es nicht, wenn der Eingriff adäquat ausgeglichen wird und die artenschutzrechtlichen Erfordernisse eingehalten werden.

Vorläufige Auflagen (können sich noch ändern):

- a. Die genaue Position der CEF-Maßnahme ist vor Satzungsbeschluss mit der UNB verbindlich abzustimmen und in die Unterlagen zu übernehmen.
- b. Um sicherzustellen, dass die festgelegten und geforderten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen korrekt eingehalten bzw. umgesetzt werden, wird eine ökologische Baubegleitung angeordnet. Die Gemeinde hat hierfür rechtzeitig, mindestens jedoch 2 Wochen vor Beginn der Rodungsarbeiten gegenüber der



UNB eine oder mehrere Personen zu benennen, welche für die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen verantwortlich ist/sind. Falls Abweichungen notwendig sind, sind diese zwingend vorab mit der ökologischen Baubegleitung sowie der UNB abzustimmen (gemäß V2 sowie bei Gebäudeabrissen/-sanierungen und Rodungen von Gehölzen mit Höhlen und Spalten).

- c. Die Entfernung von Gehölzen und Gebäuden im Westteil, die durch Fledermäuse und/oder Vögel genutzt werden, ist derzeit gemäß den Unterlagen nicht vorgesehen. Vor einer Entfernung von Gehölzen mit Spalten/Höhlen und/oder einem Abriss/Sanierung von Gebäuden im Zuge der Bebauung sind diese von einer fachkundigen Person zunächst auf das Vorhandensein von Quartieren von Vögeln und Fledermäusen fachkundig zu untersuchen. Bei einem Positivnachweis sind das weitere Vorgehen sowie die erforderlichen Maßnahmen mit der UNB am Landratsamt Heidenheim abzustimmen. Es bleiben weitere Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG vorbehalten.
- d. Die konfliktvermeidenden Maßnahmen für Vögel sowie die CEF-Maßnahmen (1 Buntbrachestreifen) für die Feldlerche sind im Frühjahr (bis 01.03.) vor der Baufeldfreimachung fertig umzusetzen und die Umsetzung gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG in einem Bericht inkl. Fotodokumentation festzuhalten. Dieser ist der UNB unaufgefordert spätestens einen Monat nach Umsetzung der Maßnahmen unaufgefordert vorzulegen. Die Meideabstände sind jederzeit zu beachten (Tab. 1). Es dürfen nur vorher mit der UNB abgestimmte Flächen genutzt werden.

Tab. 1: Meideabstände Feldlerche

Höhere Feldgehölze/Baumreihen/Alleen	> 120 m
Einzelbäume	> 50 m
Waldränder	> 160 m
Hochspannungsmasten	> 80 m
Straßen	~ 50 m
Feldwege (keine Graswege)	~ 25 m

- e. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach § 15 Abs. 4 BNatSchG für die Dauer des Eingriffs zu unterhalten, falls erforderlich fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang umgehend gleichartig zu ersetzen. Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger. Die rechtliche Sicherung ist der UNB mindestens einen Monat vor Baubeginn nachzuweisen.
 - Auf Grundstücken, die sich nicht im Eigentum des Eingriffsverursachers befinden, sind beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch abzuschließen (§ 1090 i. V. m. § 1018 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB)). Die Formulierungen der Dienstbarkeiten sind vorher mit der UNB abzustimmen. Etwaige Maßnahmenverpflichtungen des jeweiligen Grundstückseigentümers machen



zusätzlich eine Reallast (§ 1105 BGB) erforderlich.

- Bei Flächen, die im Eigentum der öffentlichen Hand stehen, ist die Vorlage eines Nachweises einer entsprechenden vertraglich eingeräumten Berechtigung bzw. Verpflichtung zur Durchführung der umzusetzenden Maßnahmen bei der UNB ausreichend.
- f. Die ökologische Funktion und Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen sind mittels eines dreijährigen Monitorings fachgutachterlich zu prüfen. Das Monitoring ist ab dem zweiten Jahr nach Baubeginn nach den Vorgaben von SÜDBECK et al. (2005) durchzuführen. Der UNB des Landratsamtes Heidenheim ist jeweils bis spätestens zum 31.10. desselben Jahres, in dem das Monitoring durchgeführt wurde, ein jährlicher Monitoring-Bericht vorzulegen. Bei Bedarf hat der Bericht auch Vorschläge zur Verbesserung oder Erweiterung der CEF-Maßnahmen zu enthalten. Falls anhand des Monitorings festgestellt werden sollte, dass die ökologische Funktion der Ausgleichsmaßnahmen nicht erfüllt ist, können von der UNB des Landratsamtes Heidenheim weitergehende Maßnahmen auferlegt werden.
- g. Eine Verletzung oder Tötung von europäischen Vogelarten bzw. die Zerstörung deren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten ist strengstens untersagt (§ 44 BNatSchG). Von daher darf eine Baufeldfreimachung ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. (Baubeginn im Winterquartier) erfolgen. Nach der Baufeldfreimachung müssen die Arbeiten jedoch bei Vorhaben im/am Offenland kontinuierlich fortgesetzt werden, um die Ansiedlung von Offenlandbrütern auf/an der Baufläche bzw. den Kulisseneffekt auf deren Brutstätten effektiv verhindern zu können. Die CEF-Maßnahmen müssen zwingend vor Baubeginn (zu Beginn des Brutzeitraumes) fertiggestellt und durch Feldlerche und Wiesenschafstelze nutzbar sein. Sollte eine Baufeldfreimachung im oben genannten Zeitraum nicht möglich sein, so ist umgehend Rücksprache mit der UNB zu halten, auch in Bezug auf die Vergrämuungsmaßnahmen.
- h. Beim Kleeacker ist der Einsatz von Pestiziden ganzjährig unzulässig (bei unbedingt erforderlichem Bedarf ist Rücksprache mit der UNB zu halten). Eine Nutzung als Lagerfläche ist ganzjährig unzulässig.
- i. Gehölze sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu entfernen, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können.
- j. Die naturschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in den Unterlagen umzusetzen, Abweichungen sind in den Auflagen genannt.



- k. Nach § 21 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) sind neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten. Bestehende Beleuchtungsanlagen sind bis 2030 umzurüsten. Dazu sind Natrium-Dampflampen oder bernsteinfarbene/warmweiße LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil; optimal 1600-2200K; max. 3000K) zu verwenden. Um Insektentötungen zu vermeiden sind Leuchtgehäuse zu wählen, die dicht sind, sodass keine Insekten eindringen können und eine Oberflächentemperatur von max. 40 °C (104 °F) erreichen, um den Hitzetod zu verhindern. Die Leuchtstärke sollte nicht höher als unbedingt erforderlich sein. Eine Abstrahlung nach oben oder in angrenzende Vegetationsstrukturen ist zu verhindern. Dies gilt insbesondere in der Nähe von Fledermaushabitaten, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können. Von daher wurde die insektenfreundliche Beleuchtung allgemein festgelegt (Biodiversitätsstärkungsgesetz, § 44 BNatSchG) (vgl. auch Textteil V 3).
- l. Es ist darauf zu achten, dass Neophyten durch die Bauausführung nicht eingeschleppt, weiterverbreitet und gefördert werden. Arbeits- bzw. Trassenbereiche mit Eingriffen in die Vegetationsdecke können u. a. durch Einschleppen von Samen und Rhizomen, z. B. mit Baumaschinen, zu Ausbreitungszentren von problematischen Neophyten werden. Florenverfälschungen sind gemäß § 40a BNatSchG auszuschließen. Daher sind wirksame Kontroll- und ggf. dauerhafte Gegenmaßnahmen zur Unterdrückung von Neophyten (z. B. Reinigung der Maschinen, Bekämpfung) umzusetzen.
- m. Die Kompensationsmaßnahmen, die sich aus § 15 BNatSchG ergeben, sind in das Kompensationsverzeichnis gemäß § 18 Abs. 1 NatSchG, § 17 Abs. 6 BNatSchG i. V. m. der derzeit geltenden Kompensationsverzeichnis-Verordnung (KompVzVO) mit den nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 8, Satz 2 und Absatz 2 KompVzVO erforderlichen Angaben und nachvollziehbaren, exakten Flurkarteneinträgen einzutragen. Hierunter fallen die Kompensationsmaßnahmen sowie die artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme.
- n. Gemäß § 2 Abs. 3 Satz 2 KompVzVO wird dem Vorhabenträger die Eingabe der Daten ins Kompensationsverzeichnis unter Verwendung elektronischer Vordrucke nach § 5 KompVzVO auferlegt. Hierzu hat der Vorhabenträger einen Zugang für das Kompensationsverzeichnis bei der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) zu beantragen, sofern dieser nicht bereits vorliegt. Die Dateneingabe soll innerhalb eines Monats nach Genehmigung erfolgen und ist der UNB direkt im Anschluss anzuzeigen.
- o. In Hinblick auf das Landschaftsbild ist die Bebauung durch geeignete Baum- und Heckenpflanzungen einzubinden. Hierfür ist, wie im Plan eingezeichnet, der komplette Bereich zur freien Landschaft hin mit Gehölzen einzugrünen. Hier bietet sich



auch eine Einschränkung der Einfriedungsmöglichkeiten an, so dass als Einfriedungen Hecken zu pflanzen sind (vgl. V5).

- p. Für Bepflanzungen und vor allem Ansaaten (PFG/PFB) sind heimische, standort- und landschaftsgerechte Gehölze und Saatgut (autochthon) aus demselben regionalen Herkunftsgebiet bzw. Naturraum (Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ für autochthones Gehölzgut bzw. das Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“ für autochthones Saatgut) von einem entsprechend zertifizierten Produzenten zu verwenden. Zier- und Zuchtformen sind nicht zulässig.

Hinweise:

1. Es wird darauf hingewiesen, dass durch eine entsprechende Gestaltung eines Neubaus das Risiko eines signifikant erhöhten Vogelschlags ausgeschlossen werden kann (z. B. keine Eckverglasungen, Verwendung von Milchglas etc.). Sollten durch den Neubau Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten, so werden im Nachhinein Maßnahmen, wie z. B. das Bekleben von Glasfronten mit entsprechenden Folien, notwendig (vgl. auch V 4).
2. Gemäß § 21a NatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.
3. Es ist im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder durch oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist (§ 21 Abs. 2 NatSchG).
4. Durch engstrebige Kanaldeckel können Falleffekte von Kleintieren vermieden werden.
5. Die UNB regt die zusätzliche Installation von künstlichen Nisthilfen an Fassaden und Bäumen für Vögel bzw. Fledermausquartieren an.
6. Aufgrund der Gefahr durch Eichenprozessionsspinner sollten keine Eichen im Siedlungsbereich bzw. in häufig frequentierten Bereichen gepflanzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Festsetzungen zur Ausgleichsfläche und der Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits im Rahmen der Erarbeitung des ersten Entwurfs mit der Unteren Naturschutzbehörde ausführlich abgestimmt. Änderungen ergeben sich ausschließlich durch die Reduktion des Geltungsbereiches und damit der Reduktion der Ausgleichsfläche. Ein adäquater artenschutzrechtlicher Ausgleich findet statt.



Eine schriftliche Ergänzung zur vorliegenden Stellungnahme ist seit dem 28. Juli 2023 sowohl innerhalb der Beteiligungsfrist als auch nachträglich nicht eingegangen.

Die Begründung wird hinsichtlich der Nennung von zwei Buntbrachestreifen anstelle von einer redaktionell korrigiert.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

IV. Landwirtschaft

Es wird begrüßt, dass die überplante Fläche wesentlich verkleinert wurde. Dennoch gehen der Landwirtschaft durch die im Bebauungsplan überplante Fläche wieder ca. 1,6 ha landwirtschaftliche Nutzfläche verloren, die für eine regionale Lebensmittel- und Futtermittelerzeugung nicht mehr zur Verfügung stehen und den Flächendruck in der Landwirtschaft weiter verschärfen.

Die teilweise Inanspruchnahme der Flurstücke führt zusätzlich noch zu einer agrarstrukturellen Verschlechterung in diesem Bereich, da durch die teilweise Inanspruchnahme von Flurstücken unförmige Restflächen entstehen, die eine unwirtschaftlichere Bewirtschaftung mit sich bringen.

Für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden zusätzlich knapp 1,7 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen der Vorbehaltsflur I herangezogen, die der Landwirtschaft nur noch sehr eingeschränkt zur Verfügung stehen. Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Eine entsprechende Prüfung ist in den Planunterlagen nicht enthalten und sollte ergänzt werden.

Für die CEF-Maßnahme ist die Anlage eines Brache-Streifens geplant, der nicht eingesät, sondern der Sukzession überlassen werden soll. Dies wird kritisch gesehen, da hier die Gefahr von Verunkrautung und Ansiedlung nicht erwünschter Arten sehr groß ist. Wir empfehlen statt der Anlage einer Schwarzbrache die Anlage eines Blühbrache-Streifens.

Für den externen Ausgleich wird die Ökokontofläche des Flurstücks 2796 der Gemarkung Hürben angegeben. Es finden sich jedoch keine Angaben dazu, mit wieviel Punkten die Fläche bewertet wird. Dies sollte in den Unterlagen noch ergänzt werden.

Bei den Pflegemaßnahmen zur Maßnahme wird angegeben, dass spätestens nach 5 Jahren die Fläche umzubrechen und neu einzusäen ist. Aus fachlicher Sicht wird dies kritisch gesehen. Eine Ansaat von Klee nach Klee birgt die Gefahr von Kleemüdigkeit.



U. E. sollte nach 5 Jahren ein Fruchtwechsel stattfinden: entweder durch einen Wechsel von Maßnahmen auf dieser Fläche, z. B. Getreideanbau mit doppeltem Saatreihenabstand zur Förderung der Feldlerche sowie des Niederwildes, oder ein Flurstückswechsel mit dieser Maßnahme. Nach einer fachlichen Überprüfung sind die Planunterlagen ggfs. entsprechend anzupassen und zu ergänzen.

In den Planunterlagen finden sich keine Angaben zur Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen. U.E. sollten die Planunterlagen noch um die Vorgaben der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) ergänzt werden.

Die Installation von PV-Anlagen auf Dachflächen und Parkplätzen leistet einen wichtigen Beitrag zur Energiewende, kann zumindest teilweise die Gebäude mit eigener Energie versorgen und kann zur Vermeidung von Fremdnutzung landwirtschaftlicher Flächen beitragen und somit zur Reduzierung der Flächenkonkurrenz zwischen landwirtschaftlicher und nicht-landwirtschaftlicher Nutzung.

Unter Punkt 4.8 des Textteils wird als Ausgleichsfläche neben dem Flurstück 2796 noch das Flurstück 2549 angegeben. Dies ist jedoch aufgrund der Reduzierung der Planfläche weggefallen. Wir bitten, die Planunterlagen entsprechend zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

Das Entstehen von u-förmigen Restflächen ist aus der vorliegenden Planung nicht ersichtlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf bereits abgestimmten Flächen des bestehenden Ökoflächenkatasters der Stadt Giengen umgesetzt, d.h. es handelt sich nicht um Flächen, die neu in Anspruch genommen werden. Zudem sind diese Flächen und die darin umzusetzenden Maßnahmen detailliert mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Änderungen am Bebauungsplan ergeben sich daher keine.

Im Textteil des Bebauungsplans wird der Hinweis auf Vorgaben der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) redaktionell ergänzt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. im Plan korrigiert.

V. Mobilität und Straßenbau

Es wird darauf hingewiesen, dass die rechtlichen Grundlagen der straßenrechtlichen Stellungnahmen des Fachbereich Mobilität und Straßenbau vom 27.01.2021 und 16.11.2021 nach wie vor gelten. Die Ausführungen in den genannten Stellungnahmen gelten daher entsprechend.

Gegen den Bebauungsplanentwurf, Stand 11.05.2023, werden keine Bedenken erhoben, wenn die nachfolgenden Ausführungen sachgerecht berücksichtigt werden.

Auch das nunmehr in abgeänderter Form vorgesehene Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teils der Ortsdurchfahrt von Burgberg, und somit an freier Strecke der Kreisstraße K 3021.



Insofern gelten gemäß § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG BW) die Anbaubeschränkungen längs der Kreisstraße in einer Entfernung bis zu 15 Meter.

Straßenbegleitender Geh- und Radweg entlang der K 3021:

Unter Berücksichtigung unserer bisherigen Stellungnahmen wurde mittlerweile im geänderten Planentwurf des Bebauungsplans in nordwestlicher Richtung ab dem Grundstück der K 3021 ein Streifen von 2,0 m Breite mit einer festzusetzenden „öffentlichen Grünfläche“ vorgesehen. Diese soll nach Auskunft des städtischen Planungsamts (Herrn Holl) im Eigentum der Stadt Giengen verbleiben. Unter der Bedingung, dass diese Fläche langfristig von jeglicher Bebauung freigehalten wird, kann im Hinblick auf die Radverkehrsinfrastruktur und eventuelle Baumaßnahmen am Radweg einer Abweichung von den o. g. Anbaubeschränkungen zugestimmt werden.

Lärmgrenzwerte/Schallschutzmaßnahmen entlang der K 3021:

Den Berechnungen im „Schallgutachten – Verkehrslärm“, Stand 07.07.2021, wurde eine zulässige Höchstgeschwindigkeit im Bereich des Bebauungsplangebietes von 50 km/h zugrunde gelegt. Danach soll in Abhängigkeit von den Berechnungen die Verpflichtung zur Durchführung von Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden planungsrechtlich festgesetzt werden.

Der Fachbereich Mobilität und Straßenbau weist darauf hin, dass am betreffenden Streckenabschnitt derzeit eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h gilt und deshalb aus straßenrechtlicher Sicht die sachgerechten Schallschutzmaßnahmen unter dieser Prämisse zu prüfen und vorzunehmen sowie die hierfür geltenden Grenzwerte einzuhalten sind.

Einer Abweichung von den Anbaubeschränkungen des § 22 StrG BW in einem Abstand von bis zu 15 m zur Kreisstraße kann nur dann zugestimmt werden, wenn die geltenden Lärmgrenzwerte entlang der K 3021 für die geplante Wohnbebauung sicher eingehalten werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der K 3021 müssen erforderlichenfalls durch die Stadt Giengen hergestellt, erhalten und unterhalten werden.

Im Rahmen der Sanierung der Weilerstraße in Burgberg und in Zusammenhang mit dem diesbezüglichen Verfahren zur Schlussvermessung der Straßengrundstücke wurde vom Fachbereich Mobilität und Straßenbau mit dem Tiefbauamt, Sachgebiet Straßenbau, der Stadt Giengen besprochen, dass die Ortsdurchfahrtsgrenze gemäß § 8 StrG BW an die Zufahrt des Grundstücks Flst. Nr. 306/2 und somit zur Station ca. 2,130 der K 3021 verschoben wird. Das formelle Verfahren der Schlussvermessung und der Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze ist noch nicht abgeschlossen.

Angesichts des geänderten Bebauungsplanentwurfs ändert sich an der Beurteilung nichts, so dass das bisherige Verfahren weitergeführt werden kann.

Abwasser und Oberflächenwasser aus dem Baugebiet:



Die diesbezüglichen Forderungen aus der Stellungnahme vom 27.01.2021 gelten nach wie vor.

Straßengrundstück der K 3021:

Sämtliche (Bau-)maßnahmen auf dem bzw. das Straßengrundstück der K 3021 berührend, sind frühzeitig mit dem Fachbereich Mobilität und Straßenbau abzustimmen. Hierzu sind geeignete Lagepläne und entsprechende Schnitte vorzulegen.

Beschlussvorschlag:

Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens wird auf Höhe des Geltungsbereichs eine Geschwindigkeitsbegrenzung für die K 3021 auf 50 km/h festgesetzt. Damit sowie mit den bereits enthaltenen Maßnahmen zum Lärmschutz können die geltenden Lärmgrenzwerte entlang der K 3021 für die geplante Wohnbebauung sicher eingehalten werden. Der Abweichung von den Anbaubeschränkungen des § 22 StrG BW in einem Abstand von bis zu 15 m zur Kreisstraße wird folglich seitens des Fachbereichs Mobilität und Straßenbau zugestimmt.

Entlang der K 3021 wird die Festsetzung des öffentlichen Radweges in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.

VI. Vermessung und Flurneuordnung

Es wurde festgestellt, dass die Katastergrundlage sich inzwischen an einigen Bereichen verändert hat.

Beschlussvorschlag:

Dem Bebauungsplan wird die aktualisierte Fassung des amtlichen Katasterplans zugrunde gelegt.

VII. Kreisabfallwirtschaft

Gemäß der DGUV Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ lfd. Nr. 3 „Wendeanlagen“, darf Müll nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.

Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) am 01.10.1979 gebaut sind oder bei denen der Feststellungsbeschluss nach dem 01.10.1979 rechtskräftig wurde, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen.



Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

Wendekreise/Wendeschleifen sind dann geeignet, wenn sie:

- ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp (2- oder 3-achsig, ggf. lenkbare Achsen) abhängig;
- mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen;
- in der Zufahrt eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben;
- an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).

Am westlichen Ende der Finkenstraße biegt diese nach Norden ab und endet in einer Sackgasse. Aus dem beigefügten Plan ist der Durchmesser der Wendeanlage nicht ersichtlich. Es wird angeraten, die Wendeanlage nach den zuvor dargestellten Kriterien zu gestalten. Eine Nichtbeachtung könnte dazu führen, dass die Müllentsorgung nicht an der Grundstücksgrenze stattfinden kann. Müllgefäße wären in diesem Fall an einem vom Müllfahrzeug erreichbaren Ort bereitzustellen.

Sollten von der Bauplanung umliegende Gebiete betroffen sein, so ist darauf zu achten, dass damit keine Einschränkungen der bestehenden Regelungen in diesem Gebiet im Hinblick auf die Abfallentsorgung (Anfahrbarkeit der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge, Plätze für die Müllbehälter usw.) einhergehen.

Grundsätzlich wird darum gebeten, ausreichend Standraum für die Bereitstellung der Müllgefäße einzuplanen.

Beschlussvorschlag:

Die Dimension der Wendeanlage am Ende der Kleiberstraße ist bereits an den Anforderungen zur Befahrung mit Müllfahrzeugen ausgerichtet, Rückwärtsfahrten sind daher nicht erforderlich.

4.2 Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Schreiben vom 4. August 2023 (Az: RPS21-2434-193/1/10)

Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.

Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom



11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.

Raumordnung

Begrüßt wird grundsätzlich die bauabschnittsweise Verwirklichung, jedoch sollte in der Begründung dargestellt werden, in welchem Zeitraum und mit welcher Größe die Umsetzung erfolgen soll.

Insgesamt ist die Begründung jedoch noch zu ergänzen:

Die Ausführungen zu § 1 Abs. 3 BauGB sind im Hinblick auf die Darstellung der städtebaulichen Erforderlichkeit noch unvollständig. Zum einen wird dargelegt, dass die Bevölkerungsentwicklung sich stetig positiv entwickle, insbesondere auf Grund der Lage an der Entwicklungsachse sowie der Lage im Einzugsgebiet der Oberzentren Ulm und Neu-Ulm und daher weiterhin umfangreiche neue Wohnbauflächen umzusetzen seien – hier wird parallel der Bebauungsplan „Bruckersberg – Ost“ mit 4,33 ha umgesetzt – auf der anderen Seite werden für diesen Bedarf Wohnbaugebiete festgesetzt, die auf Grund der Planung nur eine Dichte von 45 EW/ha vorsehen und auch die textlichen Festsetzungen so gestaltet sind, dass eine möglichst lockere Bebauung entstehen soll, die den „ländlichen Charakter“ umsetzen soll. Gerade im Hinblick auf die Funktion als Unterzentrum und der Lage an der Entwicklungsachse erscheint diese Begründung widersprüchlich, da auch der Teilort Burgberg die Funktionen des Unterzentrums erfüllen sollte.

Zu der Berechnung der Mindest-Bruttowohndichte wird auf Folgendes hingewiesen:

Zum einen unterschreitet die angesetzte Mindest-Bruttowohndichte von 45 EW/ha nicht nur die vom Regionalverband Ostwürttemberg vorgesehene Mindest-Bruttowohndichte von 55 EW/ha für Unterzentren im Verdichtungsbereich, sie berechnet die Dichte auch auf Grundlage der reinen Netto – Wohnbaufläche von ca. 1,55 ha, anstelle der Brutto - Wohnbaufläche des Plangebietes, d.h. hier ca. 4,04 ha. Unter Heranziehung dieser Zahl, ca. 4,04 ha, beträgt die Wohndichte ca. 38 EW/ha und unterschreitet daher auch die geforderte Mindest-Bruttowohndichte von ländlichen Gemeinden ohne Zentralität mit 40 EW/ha. Da die Dichte so signifikant unterschritten ist, stellt sich die Frage, inwieweit diese Planung für die Befriedigung des bestehenden Wohnbauflächenbedarfes des Unterzentrum Giengen a. d. Brenz erforderlich ist. Insoweit stellt sich auch die Frage, wie den Anforderungen des § 1a BauGB entsprochen wird, da eine geringere Dichte zu mehr Flächeninanspruchnahme führen kann.

Es wird daher dringend empfohlen, die Mindest-Bruttowohndichte anzupassen und auch die textlichen Festsetzungen – bspw. Geschosshöhe, Anzahl der Wohneinheiten und Bauweisen - so offen zu gestalten, dass eine dichtere Wohnbebauung grundsätzlich möglich ist.

Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:



Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.

Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.

Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Abt. 3 Landwirtschaft

Frau Cornelia Kästle
Tel.: 0711/904-13207

Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de

Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen

Herr Karsten Grothe
Tel. 0711/904-14242

Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de

Abt. 5 Umwelt

Frau Birgit Müller
Tel.: 0711/904-15117
Birgit.Mueller@rps.bwl.de

Abt. 8 Denkmalpflege

Herr Lucas Bilitsch
Tel.: 0711/904-45170
Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de

Beschlussvorschlag:

Die Bruttowohndichte wurde gemäß dem Wohnbauflächen-Bedarfsmodell der Region Ostwürttemberg ermittelt und mit den betreffenden Behörden abgestimmt (s. Stellungnahme zum



1. Entwurf), diese entspricht somit den Zielen des Regionalplans Ostwürttemberg. Desweiteren ist in der Begründung die Prüfung der Planung gegen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung bereits enthalten und dort ausführlich behandelt.

Der Nachweis der städtebaulichen Erforderlichkeit ist durch die bei der Stadt Giengen geführte Liste der Bauinteressierten belegt. Die Interessentenliste mit Stand vom 18.10.2023 weist für den Ortsteil Burgberg 127 Interessenten aus. Der Bedarf ist daher bei weitem gegeben. Die anonymisierte Liste wird in der Begründung als Anhang ergänzt.

Die Umsetzung für die Gesamterschließung des Baugebietes ist für 2024 vorgesehen.

4.3 Regionalverband Ostwürttemberg, Schwäbisch Gmünd, Schreiben vom 3. August 2023

Der Regionalverband Ostwürttemberg weist auf die Einhaltung der Mindest-Bruttowohndichte hin. Die Siedlungsdichte (Einwohner pro Hektar Wohnbaufläche inkl. Gemeinbedarfsflächen) wird anhand der textlichen Festlegungen im Bebauungsplan und statistischer Daten sowie der möglichen zukünftigen Einwohnerzahl im geplanten Wohnbaugebiet errechnet. In den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur von 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist für Unterzentren ein Orientierungswert von 70 EW/ha angegeben. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Unterzentren in Verdichtungsbereichen im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 55 EW/ha vor. Für die Berechnung der Siedlungsdichte wird stets die Bruttofläche des Plangebietes herangezogen, wonach sich im vorliegenden Fall eine Siedlungsdichte von 38,5 EW/ha (154 EW / 4 ha) ergibt. Da dieser Wert den anzustrebenden Wert von 55 EW/ha deutlich unterschreitet, möchte der Regionalverband Ostwürttemberg vor dem Hintergrund eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden anregen, auf eine Erhöhung der Mindestbruttowohndichte, z.B. durch Zulassen von Mehrgeschosswohnungen oder weiterer Reihenhausbauung, hinzuwirken.

Das Plangebiet ist als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Dennoch ist vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) und dem Plansatz 3.1.9 (Z) im Landesentwicklungsplan (Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden auf das Unvermeidbare) in der Begründung zum Bebauungsplan plausibel darzulegen. Daher ist ein entsprechender Bedarf für die Festsetzung von geplanten Bauflächen nachzuweisen und darzustellen, was bislang unzureichend ausfällt. Im weiteren Verfahren sollte daher die Bedarfsbegründung vertieft werden und bspw. anhand der bisherigen und zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde oder anhand einer Liste mit Bauinteressierten plausibel dargelegt werden.

Beschlussvorschlag:

Bei der Stadt Giengen wird eine Liste der Bauinteressierten geführt. Diese Interessentenliste mit Stand vom 18.10.2023 334 weist für den Ortsteil Burgberg 127 Interessenten aus. Der Bedarf ist daher bei weitem gegeben. Die anonymisierte Liste wird in der Begründung als Anhang ergänzt.



4.4 Stadt Giengen, Tiefbauamt, Schreiben vom 28. Juli 2023

Das Sachgebiet Grünflächen und Straßenbau des Tiefbauamtes Giengen erheben keine Einwände.

Der Eigenbetrieb Stadtentwässerung erklärt entsprechend der Stellungnahme vom 25.11.2021, dass Flächen des Bebauungsplans teilweise außerhalb des Einzugsgebietes der Planung für das Neubaugebiet „Schlossblick“ liegen. Daher wird eine Ergänzung des AKPS erforderlich.

Die Entwässerung erfolgt über das vorhandene Mischwassersystem.

Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Tiefbauamtes Giengen keine Einwände erhoben werden. Dem Bebauungsplan wird die aktualisierte Fassung des amtlichen Katasterplans zugrunde gelegt.

5 Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen vorgebracht

5.1 Einwender 1, Schreiben vom 31. Juli 2023

In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir Ihnen hiermit unter Verweis auf die in der Anlage jeweils in beglaubigter Kopie beigefügten Vollmachten an, dass uns die Eheleute Patricia und Benjamin Kreis, Dinkelweg 11, 89542 Herbrechtingen mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen, zunächst außergerichtlichen Interessen beauftragt haben. Etwaige zukünftige Korrespondenz in dieser Sache bitten wir daher über uns zu halten.

Zum Gegenstand unserer Beauftragung teilen wir wie folgt mit:

Unsere Mandanten sind gemeinsame Eigentümer eines unmittelbar (westlich) an das Plangebiet des o. g. Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücks mit der Flurst-Nr. 250/2 bzw. der Grundstücks-Nr. 262/5 (aus dem uns vorliegenden Bebauungsplan Schlossblick) in Giengen-Burgberg.

Unsere Mandanten haben im dortigen Neubaugebiet auf Basis einschlägiger früherer bauplanungsrechtlicher Vorgaben ein Anwesen geplant und in weiten Teilen bereits errichtet. Der Einzug unserer Mandanten ins dortige Anwesen steht kurzfristig bevor.

Wie unsere Mandanten nun aber in Erfahrung bringen mussten und insbesondere dem vorliegenden 2. Entwurf des angedachten Bebauungsplans "Schloßblick" (Stand 25.05.2023), der die aktuelle Grundlage für die Erweiterung des Neubaugebietes darstellen soll, entnehmen können, gefährdet die dort planerisch angedachte zukünftige Bebauung die Wohnqualität in erheblichem Maße, verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot, gebotenen Nachbarnschutz und ist mit verständigen städtebaulichen Belangen nicht in Einklang zu bringen. Dementsprechend erheben wir namens und in Voll-



macht unserer Mandanten ausdrücklich bereits jetzt unter Verweis auf die nachfolgenden Einwände hiermit vorsorglich Einspruch gegen den Erlass eines dem 2. Entwurf entsprechenden Bebauungsplans. Sollte eine entsprechende Satzung ohne Berücksichtigung dieser berücksichtigungswürdigen Belange gleichwohl erlassen werden, hätten wir unseren Mandanten anzuraten eine Normenkontrollklage gegen einen solchen Bebauungsplan einzureichen, wobei wir davon ausgehen, dass dies nicht notwendig werden wird und der vorliegende Entwurf entsprechend angepasst wird.

Zu den Einwänden unserer Mandanten im Einzelnen:

Wir rufen zunächst in Erinnerung, dass die Stadt Giengen, Liegenschaftsamt, im Bezug auf den 1. Planungsentwurf in der Stellungnahme vom 28.01.2021 eigens eingewandt hat, dass es der zu berücksichtigende Nachbarschutz gebiete, dass angrenzend an eine bereits bestehende Bebauung entsprechend einer WA1-Festsetzung im zu erlassenden Bebauungsplan keine Bebauung entsprechend einer WA2-Festsetzung erfolgen soll. Zur Begründung wurde dort zutreffend darauf hingewiesen, dass – weil eine Bebauung gemäß WA2 eine um 3 Meter höhere Firsthöhe als eine Bebauung entsprechend WA1 zuließ – dies zu einer Verschattung der angrenzenden Einfamilienhäuser führen würde, was zutreffend ist.

Demnach ist festzuhalten, dass der nunmehr vorliegende 2. Entwurf diesen seitens der Stadt Giengen damals eigens vorgebrachten Einwänden nicht ansatzweise gerecht wird, sondern eine Verschattung / erdrückende Wirkung zu Lasten der angrenzenden, bereits bestehenden Einfamilienhäuser nahezu unverändert ermöglichen würde und damit dringend zu vermeiden ist.

Hierzu verweisen wir für unsere Mandanten darauf, dass deren Firsthöhe mit lediglich 7,50 Meter (entsprechend der MDW-Festsetzung) ausgeführt werden konnte und nach dem jetzigen 2. Entwurf nun unmittelbar angrenzend eine WA2-Bebauung ermöglicht werden soll, die eine zulässige Bebauung mit einer Firsthöhe von 10,00 Meter zur Folge hätte. Damit bestünde bei Aufrechterhaltung des jetzigen 2. Entwurfs die Gefahr, dass unmittelbar vor dem Einfamilienhaus unserer Mandanten (und weiterer in diesem Bereich bereits vorhandener Einfamilienhäuser) um 2,50 Meter überragende Gebäude entstehen. Der 2. Entwurf würde daher zu einer nahezu identischen Verschattung / erdrückenden Wirkung in diesem Bereich führen, was es bereits im Planungsstadium und der früheren eigenen Argumentation der Stadt Giengen folgend zu vermeiden gilt.

Hinzu käme, dass zusätzlich zur angedachten unmittelbar angrenzenden Bebauung mit 10 Meter Firsthöhe auch noch eine Reihenhaus-/Hausgruppenbebauung verwirklicht werden soll. Dadurch würde die oben bereits dargestellte erdrückende / verschattende Wirkung nicht nur verstärkt; vielmehr würde eine dahingehende Umsetzung auch der Begründung in Textteil 6.2 und 6.3. widersprechen. Denn dort ist darauf abgestellt, dass „die Zahl der zulässigen Vollgeschosse die Höhe der baulichen Anlagen begrenzen“ würde und, dass die „westliche und südliche Bebauung berücksichtigt“ würde. Das Gegenteil ist - wie dargelegt - jeweils der Fall.

Im Übrigen dürfte die dort nun angedachte Bebauung in gesteigertem Maße deswegen unzulässig sein, weil die um 2,50 Meter höhere Bebauung gemäß WA2 im 2.



Entwurf auch noch in südöstlicher Richtung der vorhandenen MDW-Bebauung vorgesehen ist und daher exakt in Richtung aufgehender Sonneneinstrahlung gelegen wäre.

Die erdrückende und verschattende Wirkung würde sich auch deswegen in gesteigertem Maße zu Lasten unserer Mandanten einstellen, weil diese ihre Terrasse in südöstlicher Richtung ihres Grundstückes errichtet haben und unmittelbar an die Terrasse angrenzend dann 10 Meter hohe Bauwerke entstehen würden, die nicht nur jeglichen Ausblick, sondern auch jegliche Sonne auf der Terrasse entziehen würden und die Privatsphäre (durch Einblick von wesentlich höher gelegenen Gebäuden) in erheblichem Maße beeinträchtigen würden.

Zusammenfassend regen wir daher an, dass zumindest im westlichen, an die vorhandene Bebauung angrenzenden Bereich des im 2. Entwurf mit einer WA2-Bebauung geplanten Bereich lediglich eine WA1-Bebauung als zulässige Bebauung festgesetzt wird.

Selbstverständlich stünden unsere Mandanten, wie auch der Unterzeichner, auch jederzeit für ein klärendes persönliches Gespräch zur Verfügung, damit die zukünftige Bebauung im besten Einvernehmen ermöglicht werden kann.

Beschlussvorschlag:

Die vorliegende private Stellungnahme bezieht sich auf die erdrückende Wirkung bzw. Beschattung der in WA2 festgesetzten 10 m hohen Bauweise gegenüber der nur 7,5 m hohen Bauweise in WA1. Es wird deshalb gefordert, dass im westlichen, an die an der nördlichen Kleiberstraße bereits vorhandene Bebauung angrenzenden Bereich nur eine WA1-Bebauung als zulässige Bebauung festgesetzt wird. Der Einwendung wird stattgegeben und die maximale Gebäudehöhe in WA1 um 2,5 m reduziert und ebenfalls auf maximal 7,5 m festgesetzt. Damit wird auf die Wohnqualität im benachbarten Bereich MDW Rücksicht genommen, indem durch die reduzierte Bauweise eine wesentliche Reduzierung der Beschattungswirkung erreicht wird.

6 Verfahrensbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Giengen an der Brenz billigt den 3. Entwurf des Bebauungsplanes „Schlossblick“ (Stand der Planunterlagen: 22. Februar 2024) mit der Maßgabe, dass Kling Consult die erforderlichen Ergänzungen in den Bebauungsplan und die Begründung einarbeitet. Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes „Schlossblick“ wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für den Zeitraum eines Monats öffentlich ausgelegt. Kling Consult beteiligt die Träger öffentlicher Belange.

Krumbach, 22. Februar 2023

Verteiler

- 1) Stadt Giengen, Herrn Holl



2) KC 405, wp – wt