

Landkreis Heidenheim

Große Kreisstadt Giengen an der Brenz

Gemarkung Sachsenhausen



# BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Neue Schule“

Begründung

Gefertigt:  
Steinheim 01.02.2024

.....  
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

<b>1. Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
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.....	3
1.2.5 Flächengrößen.....	4
1.2.6 Grundbesitzverhältnisse.....	4
1.2.7 Immissionen.....	4
<b>2. Begründung</b> .....	<b>6</b>
2.1 Erfordernis der Planung .....	6
2.2 Standortüberprüfung .....	7
2.2.1 Siedlungsdichte.....	7
<b>3. Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>8</b>
3.1 Landesentwicklungsplan .....	8
3.2 Regionalplan .....	9
3.3 Flächennutzungsplan .....	10
3.4 Bebauungspläne .....	10
3.4.1 Einfügung in bestehende örtliche Bauleitplanung .....	10
3.5 Bebauungsplanverfahren .....	11
3.6 Sonstiges .....	11
<b>4. Erläuterungen zum Bebauungsplan</b> .....	<b>12</b>
4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen .....	12
4.1.1 Verkehrserschließung .....	12
4.1.2 Versorgung .....	12
4.1.3 Entsorgung.....	13
4.1.4 Abfallentsorgung .....	14
4.1.5 Art der baulichen Nutzung.....	14
4.1.6 Maß der baulichen Nutzung .....	14
4.2 Erläuterungen zu den örtliche Bauvorschriften .....	15
4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	15
4.2.2 Werbeanlagen.....	15
4.2.3 Gestaltung von unbebauten Flächen .....	15
4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	15
<b>5. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen</b> .....	<b>16</b>

**Beilage:** **Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung**  
Dr. Schuler, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Neu-Ulm

**Beilage:** **Geruchs-Immissionsprognose**  
TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Filderstadt

# 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 idyllischer Teilort mit Dorfkirche bietet Sachsenhausen einen idealen Ausgangspunkt für Ausflüge zum Bach-, Pfannen- und Donautal.

*Quelle: Stadt Giengen*

## 1.2 Standort

### 1.2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortes Sachsenhausen und befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 485 m ü. NN. Im Norden des Plangebiets verläuft die Straße „Im Ebersbach“ und im Süden der „Unterbechinger Weg“. Nördlich, östlich und westlich grenzt unmittelbar bestehende Bebauung an das Plangebiet. Südlich befinden sich ein Bolzplatz und im Weiteren landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet beinhaltet bestehende Wohngebäude und Wirtschaftsgebäude.

Innerhalb des Plangebiets liegt eine Schule, die im Zuge der innerörtlichen Entwicklung abgebrochen wird. Der bestehende Spielplatz bleibt mittelfristig erhalten.

### 1.2.2 Topografie

Das bestehende Gelände des Plangebiets fällt von Norden nach Süden, von ca. 487 m ü. NN auf ca. 483 m ü. NN, um ca. 5 m ab.

Von Westen nach Osten ist das Gelände weitgehend eben.

### 1.2.3 Geologie

Das Plangebiet befindet sich laut geologischer Karte von Baden-Württemberg im Austrittsbereich der Gesteine des Oberen Massenkalks des Oberjura, die überwiegend von quartärem Lösslehm mit unbekannter Stärke überlagert werden.

### 1.2.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke der Gemarkung Sachsenhausen: 89/1, 89/3, 89/5 und 89/6.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Im Ebersbach“
- im Osten durch angrenzende Wohnbebauung
- im Süden durch den „Unterbechinger Weg“
- im Westen durch angrenzende Bebauung

### 1.2.5 Flächengrößen

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flächen:

Bruttogesamtfläche	ca.	6.225 m <sup>2</sup>	100 %
Wohnbaufläche	ca.	5.510 m <sup>2</sup>	89 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen-/Gehwegfläche)	ca.	715 m <sup>2</sup>	11 %

### 1.2.6 Grundbesitzverhältnisse

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

### 1.2.7 Immissionen

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Bebauungsplan „Bei der Schule“ an, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan „Im Ebersbach“, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Dorfgebiet (MD) ausweist. Im Westen grenzt Mischbebauung an, für die, wie für das Plangebiet selbst, der „Baulinienplan Sachsenhausen“ vorliegt. Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich als gemischte Baufläche (M) aus.

Sachsenhausen weist einen Dorfcharakter auf (nebeneinanderliegende Grundstücke mit unterschiedlichen Nutzungen, wie z. B. Wohnen, landwirtschaftliche Betriebe im Haupt- und Nebenerwerb und Gewerbe). Mit der Ausweisung des Plangebiets als dörfliches Wohngebiet werden die angrenzenden Wohnbebauungen und die landwirtschaftliche und gewerbliche Struktur im westlichen Umfeld des Plangebiets in Einklang gebracht. Ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen (Neubau und Bestand), landwirtschaftlichen Betrieben (im Neben- und Haupterwerb) und gewerblicher Nutzung wird ermöglicht.

Um mögliche Immissionskonflikte zwischen dem Plangebiet und den umliegenden landwirtschaftlichen Tierhaltungen aufzuzeigen, wurde die TÜV SÜD Industrie Service GmbH von der Stadt Giengen beauftragt, mittels einer Geruchsimmisionsprognose nach den Vorgaben der Anhänge 2 und 7 der TA Luft 2021 die zu erwartende Häufigkeit von Geruchswahrnehmungen im Bereich des Plangebiets zu ermitteln. Hierzu werden

mit einer Ausbreitungsrechnung die zu erwartenden jährlichen Geruchsstundenhäufigkeiten, hervorgerufen durch die landwirtschaftlichen Tierhaltungen, bestimmt und den zulässigen Immissionswerten des Anhangs 7 der TA Luft gegenübergestellt.

Die Ausbreitungsrechnung ergab eine maximale Geruchsstundenhäufigkeit, die im südlichen Bereich des Plangebiets von 12 % der Jahresstunden erreicht. Dieser Wert wird im Rahmen der Betrachtung für ein dörfliches Wohngebiet mit überwiegender Wohnnutzung als noch vertretbar angesehen. Im überwiegenden Bereich des Plangebiets wird der Immissionswert für ein Wohn-/Mischgebiet von 10 % der Jahresstunden eingehalten oder unterschritten.

Weitere Geruchsemitenten, welche relevant zur Geruchsbelastung innerhalb des Plangebiets beitragen, sind nach den bisher vorliegenden Informationen nicht bekannt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die berechneten Geruchsstundenhäufigkeiten innerhalb des Plangebiets im Wesentlichen die Gesamtbelastung darstellen.

Hinsichtlich der Kaltluftabflüsse wird davon ausgegangen, dass keine beurteilungsrelevante Verschlechterung der Immissionssituation innerhalb des Plangebiets aufgrund von nächtlichen Kaltluftabflüssen zu erwarten ist.

Die Geruchs-Immissionsprognose liegt der Begründung bei.

## **2. Begründung**

### **2.1 Erfordernis der Planung**

Durch den Abbruch des Schulgebäudes in der Straße „Im Ebersbach“ mit der Hausnummer 12 wird im innerörtlichen Bereich von Sachsenhausen Fläche für dörfliche Wohnbebauung verfügbar. Der hier bestehende Spielplatz bleibt mittelfristig erhalten. Im Bebauungsplan wird die Spielplatzfläche bereits als dörfliche Wohnbaufläche ausgewiesen, um eine absehbare Bebauungsplanänderung zu vermeiden.

Die Bestandsgebäude der Flurstücke 89/3, 89/5 und 89/6 werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Gebiet zu erreichen.

Das Angebot an Wohnbauflächen in der Stadt Giengen an der Brenz, insbesondere in Sachsenhausen, ist erschöpft. Kommunale Baugrundstücke sind nicht verfügbar. Die letzte bauliche Entwicklung fand westlich der Schmiedgasse in Form einer Innenentwicklung statt. Die dort erschlossenen Grundstücke sind bereits vollständig veräußert. Angesichts der anhaltenden Nachfragen an Wohnbauflächen in Sachsenhausen ist die Ausweisung von weiteren Flächen zur Deckung des Bedarfs 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 Fläche des Geltungsbereichs weist ein hohes Potenzial für eine innerörtliche Nachverdichtung für Wohnbauflächen auf und erfüllt die Anforderungen an den Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde erstellt.

Durch den Bebauungsplan wird die gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gewährleistet und die bestehenden Nutzungen der Umgebung angemessen berücksichtigt. Die vorliegende Planung erfolgt im Sinne der überörtlichen Planvorgaben

mit Konzentration der Entwicklung auf Potenziale innerhalb des bebauten Gemeindegebiets.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Schule“ im Ortsteil Sachsenhausen soll die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen im Innenbereich ermöglicht und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Es wird ein dörfliches Wohngebiet ausgewiesen. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Innenentwicklung unter Berücksichtigung des umliegenden Bestands zu erreichen.

### **Bebauung und Bedarf**

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Ein unverbindliches Baukonzept sieht eine (rein rechnerische) Bebauung des Plangebiets mit ca. 8 Grundstücken vor.

Mit den Festlegungen im Bebauungsplan für Gebäudehöhen und Dachformen wird sichergestellt, dass im innerörtlichen Bereich von Sachsenhausen eine städtebaulich vertragliche Weiterentwicklung stattfindet.

## **2.2 Standortüberprüfung**

Das Plangebiet befindet sich im bebauten östlichen Ortsbereich von Sachsenhausen. Durch Abbruch von Bestandgebäuden wird eine innerörtliche Fläche geschaffen, die hohes Potenzial zur Nachverdichtung besitzt. Durch die Lage an bestehenden Straßen ist eine verkehrliche Erschließung gegeben. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets kann über die Bestandsleitungen erfolgen.

Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen an den Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Einer Berücksichtigung von Standortalternativen bedarf es im vorliegenden Fall nicht.

### **2.2.1 Siedlungsdichte**

Gemäß den Vorgaben des Regionalverbands Ostwürttemberg ist für das Unterzentrum Giengen an der Brenz eine Siedlungsdichte von mindestens 55 EW / ha vorzusehen. Annähernd an diese Vorgabe wird ein Wert von 48 EW / ha im Plangebiet erreicht und befindet sich damit im Toleranzbereich.

Aus Sicht der Stadt Giengen an der Brenz wird die Innenentwicklung unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters infolge schlanker Erschließungsanlagen und einer ortsangepassten Parzellierung als raumplanerisch vertretbar betrachtet.

**Ermittlung:**

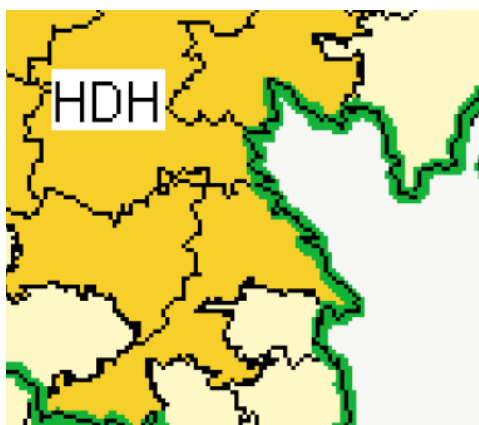
Die Grundstücksflächen für Einzel- und Doppelhäuser könnten durchschnittlich ca. 500 m<sup>2</sup> betragen ( $5.510 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2 = 11$ ). Auf Grundlage der rechnerischen Ermittlung könnten abzüglich der 3 Bestandsgrundstücke in etwa 8 Grundstücke zur Erstellung von Einzelhäuser und Doppelhaushälften entstehen.

	<b>Plangrundlagen (Annahme)</b>	<b>Berechnung</b>
Anzahl <b>Grundstücke (ED)</b>	<b>ca. 11</b>	
Anzahl <b>WE pro Grundstück (ED)</b>	<b>1,3</b>	11 x 1,3 = 14,3 WE
Anzahl <b>Einwohner (EW) pro WE</b> (Belegungsdichte)	<b>2,2<sup>1)</sup></b>	14 x 2,2 <b>= 30 EW</b>
<b>Bruttofläche [ha]</b>	<b>0,62 ha</b>	
<b>Siedlungsdichte [EW / ha]</b>		30 EW / 0,62 ha <b>= 48 EW / ha</b>

1) Durchschnittswert für Giengen an der Brenz. Quelle: Statistisches Landesamt BW (online abgerufen 11/2022)

### 3. Rechtsverhältnisse

#### 3.1 Landesentwicklungsplan



Plan 1: Ausschnitt Karte 1 LEP 2002

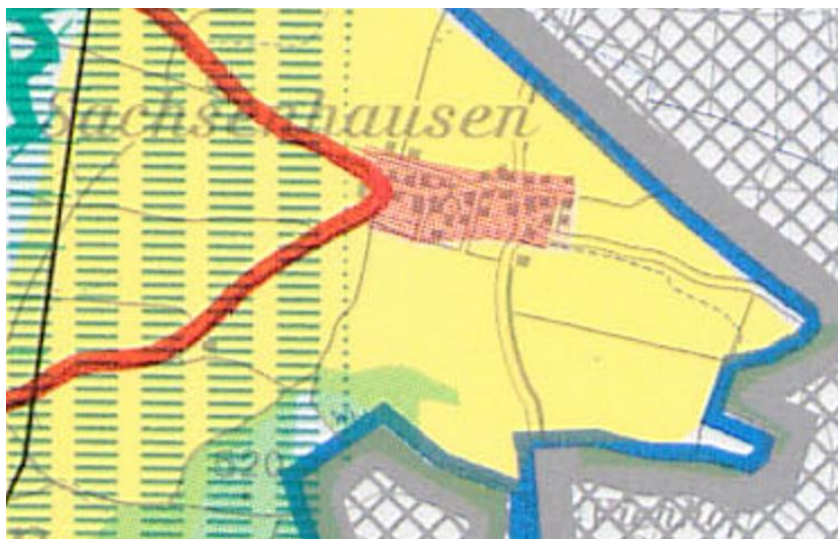
Im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 (LEP 2002) wird die Große Kreisstadt Giengen an der Brenz als Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum ausgewiesen.

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).

Für die weitere Siedlungsentwicklung müsse, so der Landesentwicklungsplan, auf eine „Umwelt- und Ressourcen schonende Bebauung und eine verkehrsgünstige Zuordnung von Versorgungseinrichtungen, Wohnbau- und Gewerbeflächen“ hingewirkt werden (LEP 2002, S. B17).

## 3.2 Regionalplan



**Plan 2:** Ausschnitt Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010

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.

Sachsenhausen ist als bestehender Siedlungsbereich erfasst und umgeben von schutzbedürftigem Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Pl.S.3.2.2).

Durch das Planvorhaben findet eine Nachverdichtung im Innenbereich statt, hierdurch wird den Zielen der Raumordnung vollumfänglich entsprochen.

### 3.3 Flächennutzungsplan



Plan 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Giengen — Hermaringen von 1993 weist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) aus. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.4 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des „Baulinienplans Sachsenhausen“, mit der Aufstellung des Bebauungsplans findet eine Überplanung der Teilfläche statt.

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Bebauungsplan „Bei der Schule“ an, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan „Im Ebersbach“, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Dorfgebiet (MD) ausweist. Im Westen grenzt Mischbebauung an, für die, wie für das Plangebiet selbst, der „Baulinienplan Sachsenhausen“ vorliegt.

#### 3.4.1 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 wird der Geltungsbereich als „Dörfliches Wohngebiet (MDW)“ ausgewiesen.

### 3.5 Bebauungsplanverfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das Bauleitplanverfahren „Neue Schule“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. ohne Umweltbericht gemäß § 2a BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Von der frühzeitigen Beteiligung an der Planung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung und Erörterung) wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wurde erstellt und liegt der Begründung bei.

### 3.6 Sonstiges

Biotop, Naturdenkmäler, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. **Im Plangebiet und der Umgebung liegt kein Überschwemmungsgebiet und auch keine Überflutungsfläche vor (Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW).** Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Wasserschutzzone III der Wasserversammlungen im Brenztal.

## 4. Erläuterungen zum Bebauungsplan

### 4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen

#### 4.1.1 Verkehrserschließung

Sachsenhausen ist über die Sachsenhauser Straße (K 3027) an das überörtliche Verkehrsnetz Richtung Hohenmemmingen / Giengen angebunden.

Durch das bestehende innerörtliche Verkehrsnetz bzw. über die Straße „Im Ebersbach“ und dem „Unterbechinger Weg“ besteht Zugänglichkeit.

Über eine neu zu erstellende Erschließungsstraße von Norden (Anschluss Im Ebersbach) nach Süden (Anschluss Unterbechinger Weg) erfolgt die verkehrliche und fußläufige Erschließung des Plangebiets.

Die Erschließungsstraße mit einer Breite von **4,75 m** wird als Mischfläche für Kraftfahrzeug und Fußgänger\*innen vorgesehen (Wohnstraße, verkehrsberuhigter Bereich). Entlang der Straße „Im Ebersbach“ wird ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m berücksichtigt (Verlängerung des **planerisch festgesetzten** Gehwegs).

Alle Grundstücke werden direkt an die Erschließungsstraßen angebunden.

Das bestehende Verkehrsnetz wird nicht nachteilig beeinträchtigt.

**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 RASSt 06 anzuwenden. Durch Berücksichtigung von Sichtfelder können größere Abstände zur Verkehrsfläche erforderlich werden. An den Einmündungen „Im Ebersbach“ und der Straße „Unterbechinger Weg“ sind Mindestsichtfelder gemäß der RASSt 06 im zeichnerischen Teil eingetragen und zu berücksichtigen.**

#### 4.1.2 Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Verlängerung der bestehenden Versorgungsanlagen.

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

### 4.1.3 Entsorgung

#### Häusliches Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der Grundstücke wird über einen neu zu erstellenden Sammler im Freispiegel gefasst und dem bestehenden Mischwassersystem zugeführt.

#### Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Innerhalb des Plangebietes wird ein Trennsystem hergestellt. Das anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und öffentlichen Verkehrsflächen wird durch Einleitung in den Sachsenhausener Graben wieder dem Wasserkreislauf zugeführt, indem das anfallende Niederschlagswasser über einen neu zu erstellenden Regenwasserkanal der bestehenden Vorflut zugeleitet wird.

Die gesamte Entwässerungsmaßnahme wird in einem parallel laufenden Kenntnissgabeverfahren zur Genehmigung vorgelegt.

Vorrangig hat eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen über eine Versickerungsmulde oder in Ausnahme über einen modifizierten Sickerschacht (siehe Informationsblatt „Versickerung von Niederschlagswasser“ des Landratsamtes Heidenheim) zu erfolgen. Der Notüberlauf kann an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Eine Versickerung wirkt sich aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr auch positiv auf die Gebührenentwicklung der einzelnen Grundstücke aus.

Sofern keine Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung besteht, kann die Einleitung in den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen.

Im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung und einer Minimierung der Belastung des Kanalnetzes wird die Nutzung / Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen (Speicherbehälter) empfohlen, um durch die Verwendung zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im häuslichen Bereich (Grauwasser) einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten.

#### Straßenabläufe der öffentlichen Verkehrsflächen

Anfallendes Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen wird an den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen, welcher in den Sachsenhausener Graben mündet.

#### **4.1.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird entlang der geplanten Erschließungsstraße abgewickelt.

##### **Bauliche Nutzungen**

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

#### **4.1.5 Art der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung als dörfliches Wohngebiet (MDW) passt sich dem umliegenden Bestand und der Zielvorgabe zur Wohnbebauung an.

#### **4.1.6 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des festgesetzten dörflichen Wohngebietes (MDW) wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der max. Zahl der Vollgeschosse, der Bauweise sowie der max. Höhenlage der baulichen Anlagen definiert.

##### **Grundflächenzahl**

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

##### **Vollgeschosse**

Mit der Begrenzung auf max. 2 Vollgeschosse und der Begrenzung von First- und Traufhöhe wird eine wirtschaftliche Bauweise unter Berücksichtigung eines harmonischen Übergangs des Plangebiets zur angrenzenden Bebauung erreicht.

##### **Bauweise**

Eine Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise im bebauten Ortsbereich ist vorgesehen. Hierdurch wird die Stadt Giengen an der Brenz dem Bedarf an Wohnfläche gerecht. Die Vorgabe von Einzel- und Doppelhäusern entspricht der derzeitigen Nachfrage in ländlich strukturierten Gebieten und fügt sich in die bestehende Ortsstruktur ein.

## **4.2 Erläuterungen zu den örtliche Bauvorschriften**

### **4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um ein Einfügen des Vorhabens in das bestehende Gebiet zu gewährleisten wurden Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen, Dachdeckung und Dachaufbauten getroffen. Die hier festgesetzten Vorgaben ermöglichen dennoch Freiraum für eine wirtschaftliche und ökologische Gestaltung der Baukörper.

### **4.2.2 Werbeanlagen**

Aus Rücksicht auf das Ortsbilds werden gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen gestellt.

### **4.2.3 Gestaltung von unbebauten Flächen**

#### **Einfriedungen und Stützmauern**

Zur Sicherung des Ortsbilds wurden Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern innerhalb des Plangebietes getroffen, die den Anforderungen privater und öffentlicher Flächen Rechnung tragen und nicht zu sehr einschränken.

#### **Freiflächen**

Gem. § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

#### **Freileitungen**

Im Interesse der Sicherheit und der Gestaltung sind die Versorgungsleitungen nicht über Dachständer, sondern als Erdkabel zu führen.

## **4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen sowie Hinweise gegeben.

## 5. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen

Im Vorfeld wurde vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler aus Neu-Ulm, ein Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erstellt. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen wurde im Bebauungsplan aufgenommen:

- V1a: Abriss nach dem 1.3. bis Mitte August

Vor Beginn der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also bis Ende März/Anfang April, sind Spalten und Höhlen auf Vögel/Fledermäuse zu kontrollieren (Endoskop). Ist kein Tierbesatz nachweisbar sind sämtliche Spalten und Nischen zu verschließen damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können. Falls die Nischen und Spalten nicht gänzlich einsehbar sind, sind ggf. Einwegverschlüsse anzubringen.

- V1b: Abriss von Mitte August bis Ende Februar

Rechtzeitig vor Baubeginn bzw. spätestens im Herbst sind die Nischen und Spalten auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Ggf. sind bei Nachweisen von Fledermäusen Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen oder Einwegverschlüsse anzubringen. Bei einem Nachweis von Brutvögeln oder Wochenstuben ist der Abriss zu verschieben, bis die Jungtiere flügge/flugfähig sind.

- V2: Rodung Gehölze

Rodung der Gehölze zwischen dem 1.10. und Ende Februar. Vor der Beräumung sind die betroffenen Bäume auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Alle Vermeidungsmaßnahmen sind mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

- V3: Mittelfristige bauliche Veränderungen im Bestand

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt bauliche Veränderungen im Bereich der Bestandsgebäude im Westen vorgesehen sein, sind die Vorhaben rechtzeitig auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BnatSchG zu überprüfen. Das Vorgehen dazu ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler aus Neu-Ulm, liegt der Begründung bei.