



Projekt-Nr. 2629-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Schlossblick“

Stadt Giengen an der Brenz

Textteil

i. d. F. vom 22. Februar 2024 mit redaktionellen Ergänzungen vom 20. Juni 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

Teil I	Planzeichnung	6
Teil II	Textliche Festsetzungen	6
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
1.1.1	Allgemeines Wohngebiet WA 1 (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)	6
1.1.2	Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3 (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)	6
1.1.3	Dörfliches Wohngebiet MDW (§ 5a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 1 Abs. 10 BauNVO)	6
1.1.4	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)	6
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)	6
1.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)/Geschossflächenzahl (GFZ), (§§ 16f. BauNVO)	6
1.2.2	Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18, 20 BauNVO)	7
1.3	Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	7
1.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)	7
1.4.1	Bauweise (§ 22 BauNVO)	7
1.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)	7
1.5	Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	7
1.5.1	Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25a BauGB auf privaten Grundstücken	7
1.5.2	Maßnahmen für Natur u. Landschaft nach § 9 (1) 25a BauGB auf öffentl. Grundstücken	8
1.5.3	Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25b BauGB auf öffentl. Grundstücken	8
1.5.4	Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25b BauGB auf öffentl. Grundstücken	8
1.5.5	Pflanzenauswahl und Vorgaben für die Ausführung – Pflanzliste	8
1.6	Artenschutz	9
1.7	Naturschutzfachlicher Ausgleich	10
1.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	11
1.9	Immissionsschutz	11
1.10	Verkehr	11
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 LBO)	12
2.1.1	Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)	12
2.1.2	Werbeanlagen (§§ 11 und 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)	12
2.2	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 LBO)	12
2.2.1	Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	12
2.2.2	Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	12
2.2.3	Unzulässigkeit von Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)	13
2.3	Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)	13
2.3.1	Befestigte Flächen, Parkflächen	13

2.3.2	Niederschlagswasserbeseitigung	13
2.3.3	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)	13
3	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	13
3.1	Erdaushub (§ 4 Abs. 1 und 2 BBodSchG)	13
3.2	Bodenfunde (§ 20 DSchG)	14
4	Hinweise	14
4.1	Immissionsschutz	14
4.2	Landwirtschaft	14
4.3	Altlasten	15
4.4	Wasserschutzzone III	15
4.5	Geotechnik	15
4.6	Bodenschutz	15
4.7	Hochwasserschutz	16
4.8	Leistungsrechte	16
4.9	Versorgungsleitungen	16
4.10	Anrechnung der Kompensationsmaßnahmen der Eingriffe in Natur und Landschaft	16
4.11	Entwässerung	16
4.12	Bodenschutz	16
4.13	Schotter- und Steingärten	17
4.14	Metalldächer	17
4.15	Garagendächer	17
4.16	Fotovoltaikanlagen	17
4.17	Sicherheit	17
5	Rechtsgrundlagen dieser Festsetzungen	17
Teil III Begründung		19
1	Aufstellungsverfahren	19
1.1	Aufstellungsbeschluss	19
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	19
1.3	Bebauungsplanentwurf	19
1.4	2. Entwurf	19
1.5	3. Entwurf	20
1.6	Satzungsbeschluss	20
2	Einfügung in die Bauleitplanung	20
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	20
2.2	Bebauungsplan	20
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	20
2.2.2	Planungsalternativen	22
2.2.3	Lage	22
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	23
3.1	Geländebeschaffenheit	23
3.2	Geltendes Baurecht	23
3.3	Bestand innerhalb	23

3.4	Bestand außerhalb	24
4	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	24
5	Art der baulichen Nutzung	25
6	Maß der baulichen Nutzung	26
6.1	Grundflächenzahl	26
6.2	Höhe der baulichen Anlage/Zahl der Vollgeschosse	26
6.3	Höhenlage der baulichen Anlage	27
7	Bauweise	27
8	Erschließung	28
8.1	Verkehrerschließung	28
8.2	Parkplätze	28
9	Immissionsschutz	28
10	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	29
11	Spezieller Artenschutz	30
12	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	31
13	Ver- und Entsorgung	34
14	Bodendenkmalschutz	34
15	Boden und Wasserschutz	35
16	Altlasten	35
17	Planungsstatistik	35
17.1	Bodenordnung	36
18	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	36
19	Anlagen	37
20	Bestandteile des Bebauungsplanes	37
21	Verfasser	37
Teil IV	Umweltbericht	38

1	Einleitung	38
1.1	Rechtliche Grundlagen	38
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	38
1.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	39
2	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	40
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	40
2.1.1	Schutzgut Mensch	41
2.1.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	42
2.1.3	Schutzgut Boden und Fläche	43
2.1.4	Schutzgut Wasser	45
2.1.5	Schutzgut Klima und Luft	45
2.1.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	46
2.1.7	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	46
2.2	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	46
2.3	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	46
2.3.1	Vorhabenbedingte Wirkfaktoren	46
2.3.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	46
2.3.3	Boden und Fläche	47
2.3.4	Wasser	47
2.3.5	Klima und Luft	47
2.3.6	Landschaft	47
2.3.7	Mensch/menschliche Gesundheit	47
2.3.8	Sach- und Kulturgüter	48
2.3.9	Kumulative Auswirkungen	48
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	48
2.4.1	Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen	49
2.4.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	50
2.5	Planungsalternativen	52
2.6	Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen	52
3	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	52
4	Monitoring/Überwachung	53
5	Zusammenfassung	53
6	Verfasser	53

Teil I Planzeichnung

Teil II Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig nach § 4 Abs. 2 sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsbetriebes nach § 4 (3) Nr. 1 sind zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3 (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig nach § 4 Abs. 2 sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

1.1.3 Dörfliches Wohngebiet MDW (§ 5a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 1 Abs. 10 BauNVO)

Zulässig sind die nach § 5a Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5a (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)/Geschossflächenzahl (GFZ), (§§ 16f. BauNVO)

- zulässige GRZ: gemäß Nutzungsschablonen der Planzeichnung

- zulässige GFZ: gemäß Nutzungsschablonen der Planzeichnung

1.2.2 Vollgeschosse/Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18, 20 BauNVO)

Die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, die zulässigen Dachformen, die max. zulässige Gesamthöhe (GH) über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) sind in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung geregelt.

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf max. die mittlere Höhe der Straßenoberkante der Erschließungsstraße, gemessen lotgerecht vom Mittelpunkt der zur nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche gewandten Hauptgebäudeseite, um max. 0,5 m über- oder unterschreiten.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

1.4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind in WA 1 und MDW Einzel- u. Doppelhäuser, in WA 2 Hausgruppen und in WA 3 Einzelhäuser zulässig.

1.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, müssen aber zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von min. 2,5 m einhalten.

1.5 Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

Pflanzgebot 2 (PFG 1): Baumpflanzungen

Zur Mindestdurchgrünung des Gebietes ist bei Neubebauung pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche je ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Dabei sollen heimische Obst- bzw. fruchttragende Bäume gepflanzt werden, um den ökologischen Wert auf den einzelnen Grundstücken zu erhöhen. Der Standort der Bäume kann je nach der vorgesehenen Bebauung gewählt werden. Die erforderlichen Grenzabstände nach geltendem Nachbarschaftsrecht sind einzuhalten. Es sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Arten zu wählen (siehe Pflanzliste). Die Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

1.5.2 Maßnahmen für Natur u. Landschaft nach § 9 (1) 25a BauGB auf öffentl. Grundstücken

Pflanzgebot 3 (PFG 2): Heckenpflanzung

In den gekennzeichneten Flächen ist ein ein- bis zweireihiger, frei wachsender Hecken-
saum zu pflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische und vielblühende Arten zu wäh-
len, die vorzugsweise nachts blühen (siehe Pflanzliste). Die Mindestqualitäten und Vorga-
ben für die Ausführung sind zu beachten.

1.5.3 Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25b BauGB auf öffentl. Grund- stücken

Pflanzbindung 1 (PFB 1): Obstbäume

Die Obstbäume auf Flst. 258 sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei
Ausfall einzelner Obstbäume sind diese mit altbewährten Lokalsorten als Hochstämme,
mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm, zu ersetzen.

1.5.4 Maßnahmen für Natur und Landschaft nach § 9 (1) 25b BauGB auf öffentl. Grund- stücken

Pflanzbindung 2 (PFB 2): Schlehenhecke

Die biotopgeschützte Schlehenhecke auf Flur-Nr. 258 ist in den gekennzeichneten Flächen
dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Ausfall einzelner Pflanzen sind diese
zu ersetzen (siehe Pflanzliste). Die nachfolgenden Mindestqualitäten und Vorgaben für die
Ausführung sind zu beachten.

1.5.5 Pflanzenauswahl und Vorgaben für die Ausführung – Pflanzliste

Pflanzenauswahl		Maßnahme			
		PFG.1	PFG. 2	PFB. 1	PFB. 2
		Baumpflan- zungen	Hecken- pflanzun- gen	Obst- bäume	Schlehen- hecke
Bäume 1. Ordnung (3 x verpflanzt, StU 14 - 16):					
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	X			
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	X			
Stiel-Eiche	Quercus robur	X			
Birke	Betula pendula	X			
Walnuss	Juglans regia	X			
Rotbuche	Fagus sylvatica	X			
Bäume 2. Ordnung (3 x verpflanzt, StU 14 - 16):					
Feld-Ahorn	Acer campestre	X			
Rotblühende Kastanie	Aesculus carnea	X			
Erle	Alnus x spaethii	X			

Hainbuche	Carpinus betulus	X			
Hainbuche (Säulenform)	Carpinus betulus `Fastigiata`	X			
Baum-Hasel	Corylus colurna	X			
Zierapfel vielblütig	Malus floribunda	X			
Zierapfel	Malus Sorten	X			
Obsthochstämme	Heimische Sorten	X		X	
Vogel-Kirsche	Prunus avium `Plena`	X			
Stadt-Birne	Pyrus communis	X			
Mehlbeere	Sorbus aria	X			
Sträucher (Höhe 60 - 100 cm, 4 Triebe):					
Buchsbaum	Buxus sempervireus ssp.		X		X
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea		X		X
Haselnuss	Corylus avellana		X		X
Europäisches Pfaffenhüt- chen	Euonymus europaeus		X		X
Liguster	Ligustrum vulgare		X		X
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum		X		X
Schlehe	Prunus spinosa		X		X
Lorbeerkirsche	Prunus laurocerasus		X		X
Hundsrose	Rosa canina		X		X
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana		X		X
Wasserschneeball	Viburnum opulus		X		X
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea		X		X
Hecken:	Hecken:				
Hainbuchen-Hecke	Carpinus betulus		X		X
Rotbuchen-Hecke	Fagus sylvatica		X		X
Immergrüne einheimische Arten:					
Buchsbaum	Buxus sempervirens		X		
Liguste	Ligustrum vulgare		X		

1.6 Artenschutz

Es sind die Vermeidungsmaßnahmen wie folgt und wie in der Planzeichnung festgesetzt, durchzuführen:

- V1: Baufeldfreimachung zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind im Vorgriff Vergrämnungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.
- V2: Begleitung aller Bauarbeiten im Außenbereich mit fachlich anerkannter Umweltbaubegleitung (mit UNB abzustimmen)
- V3: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012).

- V4: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z. B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)
- V5: Eingrünung der Bebauung
- CEF 1: Anlage von einem Brache-Streifen mit 1.000 m² Fläche. Der Streifen muss eine Breite von mindestens 15 bis 20 m aufweisen und einen Mindestabstand zu Kulissen von 150 m (Waldrand, Siedlungen, Freileitungen etc.) bzw. 100 m (Hecken, Streuobstwiesen etc.) einhalten. Die Lage darf nicht parallel zu Feldwegen und in einem Mindestabstand von 25 m zu diesen sein. Die Fläche ist nicht einzusäen, sondern der Sukzession zu überlassen und muss alle zwei Jahre außerhalb der Brutzeit umgebrochen werden. Die CEF-Maßnahme wird auf der Fläche des naturschutzfachlichen Ausgleichs umgesetzt.

1.7 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Aufgrund der gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zulässig werdenden baulichen Nutzungen sind naturschutzfachliche Ausgleichsflächen erforderlich. Für 23.200 m² neu überbaubarer Bauflächen und öffentlicher Verkehrsflächen ergibt sich ein Bedarf an Ausgleichsflächen von 8.244 m² (vgl. Begründung). Zum Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für Eingriffe der zulässigen Nutzungen und Anlagen in Natur und Landschaft wird folgende Ökokontofläche zugeordnet:

Externe Ausgleichsfläche A1:

Zuordnung der Ökokontofläche Grundstück Fl. Nr. 2796, Gemarkung Hürben innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche A 1 sind folgende Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu sichern:

Entwicklungsziel:

- Kleeacker als Feldlerchenhabitat sowie als Nahrungs- und Überwinterungshabitat für Insekten
- Umstellung der Nutzung: Das Flurstück wird auf ca. 2,7 ha mit einer Saatgutmischung ohne Grasanteil angesät. Die Ansaat darf auf den im Maßnahmenplan gekennzeichneten Bereichen erfolgen. Die Ansaat hat pro 0,5 ha Fläche an 6 Stellen auf einer Länge von 5 m lückig zu erfolgen, die Breite ist durch die Sämaschine vorgegeben, sie beträgt mindestens jedoch 5 m bis max. 10 m. Die Ansaatlücken dürfen nur in den im Plan des Steckbriefs der Ökokontofläche 14 – Kleeacker Flst. 2796 gekennzeichneten Bereichen erfolgen, um die Meideabstände der Feldlerchen zu berücksichtigen.

Pflegemaßnahmen:

- Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder anderweitig gezielten Unkrautbekämpfungen mit Herbiziden, die Kalkung und Düngung, die Anlage von Mieten, die Ablagerung von Mist oder Erde und das Abstellen von Geräten und Fahrzeugen ist während der Brutzeit unzulässig. Die Fläche darf während der Brut- und Aufzuchtphase der Feldlerche zwischen 15.03. und 31.07. nicht befahren werden. Zu allen anderen Zeiten ist die Mahd und/oder Beweidung auf der ganzen Fläche möglich. Spätestens zum Ende des 5. Jahres ist die Fläche umzubrechen und im Frühjahr des 6. Jahres neu einzusäen.

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

Für die Straßenbeleuchtung sind moderne Lampen zu verwenden, die verringerte Lichtemissionen besitzen (z. B. Natrium-Dampflampen, LED-Lampen), um nachtaktive Tiere zu schützen. Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

1.9 Immissionsschutz

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG gilt Folgendes:

(1) In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-1 (Juli 2016) nachzuweisen.

(2) Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlafräume sind an die von der Kreisstraße 3021 (Weilerstraße) abgewandten Gebäudefassaden zu orientieren.

(3) Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

(4) Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angabe des zugehörigen Lärmpegelbereichs nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w, res}$ in dB) nach DIN 4109-1 vom Juli 2016, Tabelle 7	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Bürräume und Ähnliches
III	35	30
IV	40	35

1.10 Verkehr

An den Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 LBO)

2.1.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- Dachform:
Zulässig sind: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach und Flachdach.
- Dachneigung:
zulässige Dachneigung: von 10° bis 45°, Flachdächer 0° bis 4°
- Dachaufbauten:
Dachaufbauten, ausgenommen sind Fotovoltaik- und Solaranlagen, dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.
- Fotovoltaik- und Solarthermieranlagen dürfen ohne Abstand zum Ortgang und First ohne Längenbegrenzung errichtet werden. Fotovoltaik- und Solarthermieranlagen dürfen bis maximal 15° Neigung aufgeständert werden.
- Bei Flachdächern oder leicht geneigten Dächern bis 10° Neigung sind die Dachflächen als begrünte Fläche auszubilden und auf mindestens 12 cm Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten.

2.1.2 Werbeanlagen (§§ 11 und 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie sich ändernden Farbverläufen und wechselnden Folien sind generell unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und zwar im Bereich des Erdgeschosses bis zur Oberkante Brüstung des 1. Obergeschosses. Je Unternehmen ist nicht mehr als eine Werbeanlage zulässig. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 2/3 der Gebäudelänge und die Höhe von 0,6 m nicht überschreiten.

2.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 LBO)

2.2.1 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auffüllungen sind bis höchstens 2,0 m auf natürlichem Gelände zugelassen.

2.2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Zäune (einschließlich Sockel bis 0,25 m Höhe) und Hecken bis 1,5 m Höhe, unterer Bezugspunkt ist das Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen
- Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,0 m, gemessen von natürlicher Geländeoberkante. Die Gesamthöhe von Stützmauern und Einfriedung darf max. 3,0 m betragen.

Stacheldrahtzäune und blickdichte Kunststoffzäune sind nicht zulässig.

2.2.3 Unzulässigkeit von Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

2.3 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

2.3.1 Befestigte Flächen, Parkflächen

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener sowie überdachter Stellplätze (wie Carports) ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o. Ä. herzustellen.

2.3.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten.

Die Flächenversiegelungen sollten auf das notwendige Maß beschränkt werden.

2.3.3 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken sind zur Sammlung von Regenwasser von Dachflächen kombinierte Zisternen mit zusätzlicher Retentionsfunktion (Zwangsentleerung für Teilvolumen) herzustellen.

- Retentions-/Speichervolumen: 30 Liter pro 1 m² Dachfläche
- Gedrosselte Abflussmenge: 0,0015 l/s pro 1 m² Dachfläche

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

3 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Erdaushub (§ 4 Abs. 1 und 2 BBodSchG)

Der Erdaushub aus der Baugrube ist so weit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden zu trennen, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Auffüllungen mit standortfremdem Boden-/Recyclingmaterial sind im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes Heidenheim abzustimmen. Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zwischenzulagern. Die zulässigen Aufschütthöhen betragen für Oberboden ≤ 2 m und kulturfähigem Unterboden ≤ 3 m.

3.2 Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Der Beginn der Bau- und Planierungsarbeiten und der Erschließungsarbeiten ist drei Wochen vor Baubeginn der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Giengen mitzuteilen. Beim Auftreten größerer oder wichtiger Fundstellen ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.2, Gelegenheit zu geben, archäologische Untersuchungen durchzuführen. Bauherren und ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen: Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4 Hinweise

4.1 Immissionsschutz

Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Juli 2016) zu verstehen.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 ist innerhalb von Bereichen mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z. B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse) sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Giengen a. d. Brenz während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

4.2 Landwirtschaft

Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen, die durch die reguläre Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

4.3 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder Ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

4.4 Wasserschutzzone III

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Donauried-Hürbe des Zweckverbandes Landeswasserversorgung (WSG-Nr.: 425-001, Rechtsverordnung vom 16.04.2015).

4.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Oberen Massenkalks des Oberjura, welche überwiegend von quartärem Lösslehm mit unbekannter Mächtigkeit überlagert wird. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Bei Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser wird im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Im Ausstrichbereich der Gesteine des Oberjuras ist aufgrund der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen, wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.6 Bodenschutz

Bei der Gestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Alle Flächen für geplante Grünanlagen und/oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, da verdichtete Böden einen ungünstigen Wasser-, Luft- und Wärmehaushalt haben, nur sehr schwer durchwurzelbar sind und damit ihre zukünftige Aufgabe als Flächen zum Pflanzenwachstum, Wasserspeicher und als Stätte von Bodenleben nur noch schlecht erfüllen. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten. Um Schwermetallanreicherungen im Boden zu vermeiden, sind Dacheindeckungen mit nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

4.7 Hochwasserschutz

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

4.8 Leitungsrechte

Für nicht mehr als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzte Bereiche, in denen sich Telekommunikationslinien befinden, sind beschränkte persönliche Dienstbarkeit für den/die jeweilige Betreiber/in, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung, im Grundbuch einzutragen.

4.9 Versorgungsleitungen

Innerhalb des Schutzstreifens des Stromnetzes dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

4.10 Anrechnung der Kompensationsmaßnahmen der Eingriffe in Natur und Landschaft

Hinsichtlich der Kostenerstattungsbeträge sind die §§ 135a bis 135c BauGB zu berücksichtigen. Die öffentlichen Grünflächen und die externe Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 2796 der Gemarkung Hürben) sowie die darauf festgesetzten Maßnahmen nach Ziff. 1.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen dienen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft und werden als Ausgleichmaßnahmen unter Anwendung der jeweils gültigen Fassung der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Giengen allen Baugrundstücken zu 100 % zur Verrechnung zugeordnet (§ 1a Abs. 3 BauGB).

4.11 Entwässerung

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.

4.12 Bodenschutz

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.

4.13 Schotter- und Steingärten

Gemäß § 21a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg ist die Anlage von Schotter- und Steingärten verboten.

4.14 Metalldächer

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.

4.15 Garagendächer

Garagendächer sind zu begrünen (mit mind. 10 cm Substratstärke).

4.16 Fotovoltaikanlagen

Es wird auf die Pflicht zur Installation von Fotovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen gemäß den Vorgaben der Fotovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) hingewiesen.

4.17 Sicherheit

Es wird auf die kostenfreie und unverbindliche Beratung bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle beim Polizeipräsidium Ulm hingewiesen.

5 Rechtsgrundlagen dieser Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Digitalisierung baurechtlicher Verfahren vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 4 G zur Änd. des StiftungsG für Baden-Württemberg und weiterer Vorschriften vom 27.6.2023 (GBl. S. 229)

Teil III Begründung

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Giengen an der Brenz hat in seiner Sitzung vom 19. November 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlossblick“ beschlossen und am 9. Dezember 2020 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 19. November 2020 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 21. Dezember 2020 bis 29. Januar 2021 im Rathaus der Stadt Giengen an der Brenz statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 21. Dezember 2020 bis 29. Januar 2021 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 30.09.2021 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 13.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 25.10.2021 bis 26.11.2021 im Rathaus der Stadt Giengen an der Brenz öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 25.10.2021 bis 26.11.2021 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 2. Entwurf

In der Sitzung vom 11. Mai 2023 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 16.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 06.07.2023 bis zum 04.08.2023 im Rathaus der Stadt Giengen an der Brenz öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 06.07.2023 bis zum 04.08.2023 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.5 3. Entwurf

In der Sitzung vom 22. Februar 2024 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 07.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 15. März 2024 bis 15. April 2024 im Rathaus der Stadt Giengen an der Brenz öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 15. März 2024 bis 15. April 2024 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.6 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Giengen an der Brenz hat am 20. Juni 2024 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der VVG Giengen-Hermaringen ist der Geltungsbereich als Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Große Kreisstadt Giengen an der Brenz ist im Landesentwicklungsplan als Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum ausgewiesen. Giengen ist als Unterzentrum ausgewiesen, nimmt aber auch teilweise mittelzentrale Merkmale wahr und liegt an der Landesentwicklungsachse Crailsheim – Ellwangen – Aalen – Heidenheim – Dillingen. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der geplante Standort als landwirtschaftlicher Bereich, sonstige Fläche ausgewiesen. Die Planfläche grenzt direkt an die bestehende Siedlungsstruktur.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für Wohnbauflächen in attraktiver Ortsrandlage mit Blick auf das am gegenüberliegenden Hang befindliche Schloss Burgberg.

Im Vorfeld der Planung wurden bereits die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung, Baulücken und Baulandreserven geprüft. Brach-, Konversions- und Altlastenflächen für eine neue Nutzung sind im Bereich des Teilorts Burgberg nicht vorhanden. Im Teilort Burgberg bestehen zurzeit keine privaten Bauplätze im zusammenhängenden räumlichen Verbund.

Die Stadt Giengen liegt mittlerweile als Wohnstandort auch im Einzugsgebiet der Oberzentren Ulm und Neu-Ulm. Die Einwohnerzahl Giengens ist seit 2011 von 18.995 EW auf 20.223 EW im Jahr 2023 um 1.228 Einwohnerinnen gestiegen.

Die Einwohnerprognose des Statistischen Landesamtes geht bei seiner Hauptvariante für 2025 von einer Einwohnerentwicklung auf 20.040 EW für die Große Kreisstadt Giengen aus.

Nach erfolgter Abstimmung der Stadt Giengen an der Brenz mit dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz wurde eine erneute Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen für das Unterzentrum Giengen an der Brenz auf der Grundlage der Fortschreibung Regionalplan Ostwürttemberg (Pkt. 2.4.6) durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurde einerseits der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schlossblick“ gegenüber dem ersten Entwurf reduziert und andererseits die Dichte erhöht.

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

Giengen Bedarfstyp 1:

- Zuwachs pro Jahr 0,45 %
- Dichte 45 EW/ha
- Abschlag 0
- Zuschlag Unterzentrum 10 %

EW Giengen Stand 31.12.2021 = 19.806 EW

- Zuwachs bei 0,45 % pro Jahr 89 EW
- + 10 % Unterzentrum 9 EW
- 98 EW/Jahr
- bei Dichte von 45 EW/ha 2,18 ha/Jahr

Darauf abgestimmt ist die mittelfristige Planung der Stadt Giengen (Bruttobaulandfläche) im Außenbereich:

- WG Bruckersberg-Ost 4,33 ha
- WG Schlossblick Teil I (neu) 1,55 ha

Gesamt:	5,88 ha
---------	---------

Der Regionalverband sieht für das Gemeindegebiet der Stadt Giengen an der Brenz eine Siedlungsdichte von 45 Einwohnerinnen pro Hektar vor. Durch die geplante Bebauung kann dem Ziel einer flächensparenden Bebauung entsprochen werden.

Der rechnerische Nachweis erfolgt aufgrund folgender Parameter:

- 68 bis 70 Wohneinheiten (WE)
- Belegungsdichte nach Stat. Landesamt (Einwohnerinnen pro Wohnung) für die Stadt Giengen mit 2,2
- Größe Geltungsbereich: 1,55 ha

Rein rechnerisch kann bei insgesamt 68 bis 70 WE und einer Belegungsdichte von 2,2 von einer Einwohnerzahl von 150 bis 154 Einwohnerinnen (EW) im neuen Gebiet ausgegangen werden.

Im Hinblick auf die Vorgaben des Regionalverbandes (EW/ha) wird ein Bezug der Einwohnerinnen zur Gebietsgröße hergestellt (150 bis 154 EW: 1,55 ha). Insgesamt kann im Gebiet eine Siedlungsdichte von 100 bis 104 EW/ha erreicht werden.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (ca. 1,55 ha Ackerfläche) für das neue Plangebiet erfolgt nur im unvermeidbaren Ausmaß zur Sicherung von ausreichendem Wohnraum als Eigenentwicklung des Teilorts Burgberg. Durch die Planung wird kein Landwirt in seiner Existenz bedroht. Das neu zu überbauende Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Giengen.

Der Planbereich schließt sich unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper (Wohnbauflächen) an. Die technischen und verkehrstechnischen Anlagen sind weitestgehend vorhanden.

Angesichts der mittelmäßig hohen Bonität der Ackerflächen sind die Belange der Landwirtschaft nicht zu vernachlässigen. Demgegenüber ist die Schaffung und Sicherung von ausreichend Wohnraum als Vorsorgepflicht der Kommune als vorrangig abzuwägen. Die Stadt Giengen als Unterzentrum mit mittelzentralen Merkmalen entspricht mit der Schaffung von Baurecht zur Ausweisung von Wohnbauflächen den Zielen des Landesentwicklungsplans zur Sicherung der Funktionen als zentralörtlicher Bereich.

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt. Ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung entsprechend § 44 BNatSchG wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.2 Planungsalternativen

Alternativstandorte für die Schaffung von Wohnbauflächen zur Sicherung des Eigenbedarfs im Teilort Burgberg sind nicht vorhanden, ohne in sensible Landschaftsbilder, hochwassergefährdete Flächen bzw. in Landschaftsschutz- und FFH-Gebiete einzugreifen.

2.2.3 Lage

Das Plangebiet liegt am Ostrand des Teilortes Burgberg. Das Gebiet wird über die Finkenstraße sowie direkt an die Kreisstraße 3021 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden und kann über die Friedhofstraße aus dem Ortszentrum erreicht werden.

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke:

239 tw., 240 tw., 241 tw., 242 tw., 243/1 tw., 243/2 tw., 244 tw., 245 tw., 246 tw., 247 tw., 248/1 tw., 248/2 tw., 249 tw., 250 tw., 251 tw., 252 tw., 253 tw., 254 tw., 259, 258 tw., 260, 260/1, 260/2, 262/4, 262 tw., 262/2, 262/3, 262/4, 262/5, 262/6, 265, 268/1, 268/2, 269, 270, 271, 272/2, 273 tw., 273/20, 308 tw.

Das Plangebiet wird durch folgende Flurstücke der Gemarkung Burgberg als Flächen oder Teilflächen begrenzt:

im Norden durch Flst.:	239 tw., 240 tw., 241 tw., 242 tw., 243/1 tw., 243/2 tw., 244 tw., 245 tw., 246 tw., 247 tw., 248/1 tw., 248/2 tw., 249 tw., 250 tw., 251 tw., 252 tw., 253 tw., 254 tw., 259, 262 tw.
im Osten durch Flst.:	239 (K 3021), 317 tw.
im Süden durch Flst.:	260/3 tw., 261/3, 273/8, 273/10, 273/15, 273/19, 273/21, 273/22, 273/33, 273/34, 273 tw., 275, 306/2
im Westen durch Flst.:	183/2 tw.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Gelände des Geltungsbereiches steigt von Südost nach Nordwest um ca. 30 m an.

Von Nordost nach Südwest ist das Gelände weitgehend eben.

3.2 Geltendes Baurecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen.

3.3 Bestand innerhalb

Der Geltungsbereich wird zurzeit teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt, teilweise sind die Kleiberstraße und die K 3021 im Geltungsbereich enthalten. Auf einer Fläche von ca. 1.400 m² befinden sich eine Streuobstwiese und eine Feldhecke. Der südwestliche Bereich ist bereits mit Wohnbebauung und einem Pferdestall genutzt.

Die für die Neubebauung vorgesehenen Flurstücke befinden sich größtenteils im Eigentum der Stadt Giengen, die Flurstücke Nrn. 259 und 260/1 im privaten Eigentum.

Das für die Neubebauung vorgesehene Plangebiet ist unbebaut.

Im Vorhabengebiet befinden sich momentan neben intensiv genutzten Ackerflächen eine Streuobstwiese mit fünf älteren Obstbäumen und Wiesennutzung. Die Wiese selbst ist grasreich und als intensiv genutzt einzustufen. Des Weiteren befindet sich dort eine Schlehenhecke.

Abb. 1: Bestandsplan


3.4 Bestand außerhalb

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Osten getrennt durch die Kreisstraße 3021. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und Dörfliches Wohngebiet fügt sich der Bebauungsplan in der Art der Nutzung in das bestehende Umfeld ein. Südlich und westlich schließen sich bestehende Wohngebiete an.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Vorgängig zum Bebauungsplan wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das folgende Bedingungen berücksichtigt:

- Verkehrserschließung mit Ziel einer reduzierten Geschwindigkeit für die Durchfahrt
- Planung eines Bereiches für verdichteten Mehrgeschosswohnungsbau
- Spielplatzbereich
- Berücksichtigung des westlich gelegenen Bestandes mit Hobbypferdehaltung
- Möglichkeit zu einer schrittweisen Erschließung des Plangebietes in mehreren Etappen

Das städtebauliche Konzept der ursprünglichen Planung ist im Folgenden in Abbildung 2 dargestellt:

**Abb. 2: Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan „Schlossblick“, Kling Consult
14.10.2020**

5 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird die Art der baulichen Nutzung der Umgebung aufgenommen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Es sind in WA 1 Einzel- bzw. Doppelhäuser, in WA 2 Hausgruppen und in WA 3 Einzelhäuser zulässig. Aufgrund des nicht bestehenden städtebaulichen Bedarfes bzw. des bestehenden Charakters der umgebenden Bebauung wurden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Außerdem sichert dies die Attraktivität des Wohngebiets. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr.1 BauNVO.

In WA 2 und WA 3 sind nach § 4 Abs. 2 neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

In den Dörflichen Wohngebieten MDW sind gemäß § 5a BauNVO neben Wohngebäuden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit

entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausgeschlossen sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, müssen aber zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von min. 2,5 m einhalten. Dies gewährleistet, dass vor allem das Straßen- und damit auch das Ortsbild durch die unmittelbare Errichtung von Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche nicht verunstaltet werden.

Im Plangebiet befinden sich mehrere geplante, öffentliche Grünflächen. Die Festsetzungen zu diesen Flächen dienen hauptsächlich dem artenschutzrechtlichen Ausgleich, als Ausgleich für die zukünftigen Versiegelungsflächen sowie der Ortsrandeingrünung. Eine ausführliche Darstellung der Flächen und der vorgesehenen Maßnahmen sind im Umweltbericht aufgeführt.

6 Maß der baulichen Nutzung

6.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl ist in WA 1, WA 2 und WA 3 auf 0,4 und in MDW auf 0,6 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ist in WA 1, WA 2 und MDW auf bis zu 0,8 festgesetzt, um die mögliche Baumasse bzw. das mögliche Bauvolumen einzuschränken.

Diese Festsetzungen entsprechen dem Charakter der umgebenden Wohngebäude.

Entlang der Kleiberstraße ermöglicht in WA 3 die höhere, dreigeschossige Bauweise und die maximale Ausnutzung gemäß BauNVO § 17 (GRZ 0,4 und GFZ 1,2) eine höhere Verdichtung bei städtebaulicher Abstufung nach außen.

6.2 Höhe der baulichen Anlage/Zahl der Vollgeschosse

Die Gebäudehöhen wurden so festgesetzt, dass eine optimale Nutzung der Raumverhältnisse erreicht wird.

Des Weiteren ermöglichen die Festsetzungen bei größtmöglichem Gestaltungsspielraum und kostengünstigem Bauen die gestalterische Angleichung der verschiedenen Bauformen. Hiermit wird die Verhältnismäßigkeit in der Gesamtgestaltung des Plangebiets gewahrt und die vorgesehene städtebauliche Ordnung ermöglicht.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse begrenzt zusätzlich die Höhe der baulichen Anlagen. Diese Festsetzung dient auch dem Nachbarschutz.

6.3 Höhenlage der baulichen Anlage

Die Festsetzungen zur Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wurden dem umgebenden Bestand angepasst. Diese Höheneinordnungen entsprechen der optimalen Anpassung an das vorhandene Gelände.

Damit wird geländeangepasstes Bauen erreicht, die westliche und südliche Wohnbebauung berücksichtigt und eine sinnvolle städtebauliche Ordnung des Baugebiets gewährleistet.

7 Bauweise

Im Plangebiet sind Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, Zeltdächer und Flachdächer zulässig. Für Garagen und überdachte Stellplätze sind auch Flachdächer zulässig. Dies ermöglicht ein zeitgemäßes Bauen. Damit wird zum einen auf die bereits bebaute Umgebung eingegangen, zum anderen wird mit der geringen Einschränkung auf bestimmte Dachformen eine hohe Flexibilität der Gestaltung erreicht.

Um die Nutzung der Dachräume als Wohnraum zu erleichtern, ist eine Dachneigung von Dächern, die nicht Flachdächer sind, von 10° bis 45° zulässig. Dies ist ein aktiver Beitrag zum flächensparenden Bauen.

Dachaufbauten, ausgenommen sind Fotovoltaik- und Solarthermieranlagen, dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Damit ist ein sich in seinen Proportionen und seinem Erscheinungsbild ins Ortsbild einfügendes Gebäude gewährleistet. Auch damit erfolgt eine Angleichung an das weitere Umfeld.

Fotovoltaik- und Solarthermieranlagen dürfen ohne Abstand zum Ortgang und First sowie ohne Längenbegrenzung errichtet werden. Dies soll eine bessere Energieausbeute ermöglichen. Die parallel zur Dachhaut verlegten bzw. integrierten Anlagen beeinflussen das Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes geringfügiger als sonstige Dachaufbauten.

Aufgeständerte Fotovoltaik- und Solarthermieranlagen sind aus optischen Gründen nicht zulässig.

Auffüllungen sind bis höchstens 2,0 m zugelassen. Dies ermöglicht einerseits das Bauen in der vorhandenen Hangsituation und vermeidet andererseits Verunstaltungen des Straßen, Orts- und Landschaftsbildes.

Zur Eingliederung in das Ortsbild sind als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem Niveau der Verkehrsflächen zugelassen. Die Zulässigkeit von bis zu 1,50 m hohen Zäunen und Hecken zur Straße wird damit begründet, dass ein geringes Verkehrsaufkommen innerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten ist und die zulässige Geschwindigkeit von 30 km/h ausgewiesen wird.

Zur Verhinderung von Personengefährdungen, vor allem von Kindern und älteren Menschen, ist das Verwenden von Stacheldraht untersagt.

Erforderliche Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m haben (mit Einfriedung max. 3,0 m), unterer Bezugspunkt ist das Niveau der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Höhenbegrenzung der Einfriedung/Stützmauern erfolgt aber

auch in Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (Begegnungsfall mit Lkw/Müllfahrzeug in engen Verkehrssituationen).

Die Höhenfestlegungen zu Zäunen und Stützmauern berücksichtigen die Topografie des vorhandenen Geländes.

Die Festlegungen zur Größe und Lage sind aus Gründen der Ortsbildgestaltung festgesetzt.

Im Geltungsbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind daher Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser als Hausgruppen bis maximal 50 m Breite zulässig. Damit soll erreicht werden, dass die neuen Baukörper sich in das vorhandene Gelände und Ortsbild einfügen.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Kleiberstraße verkehrlich erschlossen. Die Kleiberstraße mündet in die K 3021.

Die ursprünglich im bisherigen Bebauungsplan „Mittelfeld“ festgesetzte Verbindung der Finckenstraße zur Friedhofstraße wird nicht weiterverfolgt. Diese Fläche wird im mittlerweile privat genutzten Teilbereich neu als Dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

8.2 Parkplätze

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dies entspricht dem Charakter des vorhandenen ländlichen Wohnumfeldes.

9 Immissionsschutz

Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Kling Consult GmbH Krumbach (Projekt-Nr. 2629-405-KCK) vom 7. Juli 2021 zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die geplanten schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 beurteilt worden.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass aufgrund von ermittelten Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. z. T. der Grenzwerte der 16. BImSchV innerhalb eines östlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005-1 ist im Bebauungsplan eine Orientierung von Schlafräumen an die von der Kreisstraße 3021 (Weilerstraße) abgewandten Fassaden festgesetzt. Zusätzlich sind hinsichtlich der Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ für die betroffenen Bereiche dimensioniert. Im Rahmen von bauaufsichtlichen Nachweisen können passive Schallschutzmaßnahmen an den tatsächlichen Gebäudefassaden auch auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2: 2016-07 4.4.5 und der Anforderungen gemäß DIN 4109-1: 2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109/A1: 2017-01 dimensioniert werden. Zusätzlich sind bei Überschreitung der Orientierungswerte besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt.

Durch diese Festsetzungen sind trotz Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. z. T. der Grenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde eine Geruchsabschätzung hinsichtlich der im westlichen Teil des Plangebietes und innerhalb des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes befindlichen privaten Pferdehaltung durch das Regierungspräsidium Stuttgart durchgeführt. Es wurden nach der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL zulässige Grenzwerte bzw. nach VDI 3894 Abstandslinien für Geruchsimmissionen ermittelt. Für den Bereich um den Standort der bestehenden Pferdehaltung ist die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes gemäß Baulandmobilisierungsgesetz vom 23. Juni 2021 bzw. § 5a BauNVO zulässig.

10 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da der Bebauungsplan durch die festgesetzte GRZ die Bebauung auf eine maßvolle Versiegelung begrenzt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird bisherige Ackerfläche einer wohnbaulichen Nutzung, entlang der Weilerstraße einer gemischten Nutzung sowie der Verkehrserschließung zugeführt. Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung drängen sich im Siedlungsbereich von Burgberg nicht auf, da bestehende Baulücken im Siedlungsbereich von Burgberg nicht im Eigentum der Stadt Giengen sind und nach Aussagen der Verwaltung auf absehbare Zeit nicht der Veräußerung zur Verfügung stehen. Die Flächenverfügbarkeit dieser Baulücken ist damit auf absehbare Zeit nicht gegeben.

Das Plangebiet stellt gemäß der Flurbilanz Baden-Württemberg die Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe II dar. Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Ostwürttemberg ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, eine Beeinträchtigung ergibt sich daher nicht.

Der Bedarf wurde unter Kapitel 2.2.1 „Erfordernis der Planaufstellung“ nachgewiesen.

Es ist eine schrittweise Überbauung in aufeinanderfolgenden zeitlichen Abschnitten vorgesehen. Mit dieser bedarfsorientierten Etappierung wird unnötiger Bodenverbrauch vermieden.

11 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes, z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Im Jahr 2020 wurden durch das Planungsbüro für Landschaft Arten und Naturschutz Erhebungen zum Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt. Weiterhin wurde überprüft, inwieweit potenzielle Lebensräume für die streng geschützte Zauneidechse im geplanten Baugebiet vorhanden sind.

Durch die Erfassungen wurde festgestellt, dass von europäisch relevanten Artengruppen vor allem Vögel und Fledermäuse im Untersuchungsgebiet vorkommen. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Die dem vorliegenden Bebauungsplan zugrundeliegende artenschutzfachliche Kartierung bezieht sich auf ein ursprünglich wesentlich größeres Plangebiet. Bei den vorkommenden naturschutzfachlich relevanten Vogelarten wurde dabei festgestellt, dass vor allem die Feldbrüter von der geplanten Bebauung mit jeweils einem Revier der Feldlerche als auch der Schafstelze betroffen waren. Aufgrund der vorliegend erheblich reduzierten Betroffenheit ist davon auszugehen, dass noch ein Bodenbrüterrevier überbaut wird. Hierfür sind entsprechende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Im westlichen Teil des Untersuchungsgebiet brüten vor allem Gehölz- (Dorngrasmücke) bzw. Randstreifenbrüter (Goldammer), die zwar ebenfalls von der geplanten Bebauung betroffen sind, denen aber durch eine Eingrünung der Bebauung in den neuen Randbereichen Ersatzhabitate zur Verfügung gestellt werden können. Im bebauten Bereich sind vor allem Gebäudebrüter wie die Rauchschwalbe bzw. der Haussperling vorhanden. Solange die bestehende Bebauung nicht verändert wird, kommt es aufgrund des Bebauungsplanes zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen für das Vorkommen dieser Arten.

Die Fledermausvorkommen konzentrieren sich vor allem auf den westlichen zum Teil bebauten Bereich des Untersuchungsgebietes. Die Arten nutzen die Gehölze als Nahrungshabitat. Quartiere sind vor allem bei der Zwergfledermaus und dem Braunen Langohr anzunehmen. Während bei der Zwergfledermaus analog zu den Gebäudebrütern wesentliche

Beeinträchtigungen nur zu erwarten sind, wenn Änderungen an der bestehenden Bebauung geplant werden, können beim Braunen Langohr Verbotstatbestände ausgelöst werden, wenn Gehölze mit Ausfaltungen der Bebauung weichen müssen. Entsprechende Gehölze befinden sich in der Streuobstwiese und dem Feldgehölz. Dagegen sind die Heckenstrukturen am jetzigen Rand der Bebauung für die Quartiernutzung von Fledermäusen nicht geeignet (fehlende Spalten und Baumhöhlen).

Folgende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

Vermeidungsmaßnahmen:

- V 1:** Baufeldfreimachung zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind im Vorgriff Vergrämuungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.
- V 2:** Begleitung aller Bauarbeiten im Außenbereich mit fachlich anerkannter Umweltbaubegleitung (mit UNB abzustimmen)
- V 3:** Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012)
- V 4:** Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z. B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)
- V 5:** Eingrünung der Bebauung

Vorgezogene (CEF-)Ausgleichsmaßnahmen:

CEF 1: Anlage eines Brache-Streifens mit 1.000 m² Fläche. Der Streifen muss eine Breite von mindestens 15 bis 20 m aufweisen und einen Mindestabstand zu Kulissen von 150 m (Waldrand, Siedlungen, Freileitungen etc.) bzw. 100 m (Hecken, Streuobstwiesen etc.) einhalten. Die Lage darf nicht parallel zu Feldwegen und in einem Mindestabstand von 25 m zu diesen sein. Die Fläche ist nicht einzusäen, sondern der Sukzession zu überlassen und muss alle zwei Jahre außerhalb der Brutzeit umgebrochen werden. Die CEF-Maßnahme wird auf der externen Ausgleichsfläche umgesetzt.

12 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Pflanzgebot 1 (PFG 1): Baumpflanzungen:

Zur Mindestdurchgrünung des Gebietes ist bei Neubebauung pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche je ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Dabei sollen heimische Obst- bzw. fruchtragende Bäume gepflanzt werden, um den ökologischen Wert auf den einzelnen Grundstücken zu erhöhen. Der Standort der Bäume kann je nach der

vorgesehenen Bebauung gewählt werden. Die erforderlichen Grenzabstände nach geltendem Nachbarschaftsrecht sind einzuhalten. Es sind standortgerechte, einheimische Arten zu wählen (siehe Pflanzliste). Die festgesetzten Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

Pflanzgebot 2 (PFG 2): Heckenpflanzung:

In den gekennzeichneten Flächen ist ein ein- bis zweireihiger, frei wachsender Hecken- saum zu pflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische und vielblühende Arten zu wählen, die vorzugsweise nachts blühen (siehe Pflanzliste). Die nachfolgenden Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

Pflanzbindung 1 (PFB 1): Obstbäume:

Die Obstbäume auf Flst. 258 sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Ausfall einzelner Obstbäume sind diese zu ersetzen (siehe Pflanzliste). Die nachfolgenden Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

Pflanzbindung 2 (PFB 2): Schlehenhecke:

Die Schlehenhecke auf Flst. 258 ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Ausfall einzelner Pflanzen sind diese zu ersetzen (siehe Pflanzliste). Die nachfolgenden Mindestqualitäten und Vorgaben für die Ausführung sind zu beachten.

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Gemäß Umweltbericht besteht ein externer Ausgleichsbedarf von insgesamt 8.244 m² zur naturschutzfachlichen Kompensation. Hierzu wird die externe Ausgleichsfläche A1 festgesetzt, die zugleich die Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich (Entwicklung von Feldlerchenhabitaten) darstellt:

A 1: Zuordnung der Ökokontofläche Grundstück Fl. Nr. 2796, Gemarkung Hürben, 12.000 m²)

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist Kleeacker als Feldlerchenhabitat sowie als Nahrungs- und Überwinterungshabitat für Insekten herzustellen.

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

Mittelkronige Bäume:

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

Bei straßenbegleitender Pflanzung sind mittelkronige Bäume ausschließlich als Allee- bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand und Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu verwenden. Eine Aufastung zur Bildung des Lichtraumprofils muss gewährleistet sein.

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

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

Saatgut: Es ist ausschließlich autochthones Saatgut der Herkunftsregion Schwäbische Alb zu verwenden. Geeignete Saatgutmischungen sind Blumenwiesenmischungen für mittlere Standorte mit mindestens 35 Arten, wie z. B. die Mischung „08 Schmetterlings- und Wildbienen-saum“ von Rieger-Hofmann.

Es sind ausschließlich regional gezüchtete (autochthone) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.

Vorgaben für die Ausführung:

Gehölze:

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

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

Heckensäume sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung:

Die privaten Grünflächen sind vom Bauherrn spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu bepflanzen. Die öffentlichen Grünflächen sind von der Stadt nach vollzogener Erschließung anzulegen bzw. sind die CEF-Maßnahmen vor Baubeginn umzusetzen.

Erhalt und Pflege der Pflanzungen:

Sämtliche im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Pflanzungen sind von der Grundstückseigentümerin im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

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

Heckenpflanzungen müssen alle 10 bis 15 Jahre in Abschnitten von 10 m auf den Stock gesetzt werden.

Der Krautsaum ist ohne Einsatz von Pestiziden zu pflegen. Eine Mahd erfolgt einmal im Jahr oder in einem zweijährigen Rhythmus, jeweils spät im Jahr oder zeitig im Frühjahr. Das Mähgut muss dabei abgefahren werden.

Hinsichtlich der Kostenerstattungsbeträge sind die §§ 135a bis 135c BauGB zu berücksichtigen. Die mit Planzeichen 13.1, 13.2.1 und 13.2.2 PlanZV umgrenzten öffentlichen Grünflächen und die externe Grünausgleichsfläche sowie die darauf festgesetzten Maßnahmen nach Ziff. 1.5.1 bis 1.5.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen dienen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft und werden als Ausgleichmaßnahmen unter Anwen-

derung der jeweils gültigen Fassung der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Giengen allen Baugrundstücken zu 100 % zur Verrechnung zugeordnet (§ 1a Abs. 3 BauGB).

13 Ver- und Entsorgung

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

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Kleiberstraße können weiter genutzt werden und sind bereits ausreichend dimensioniert.

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

Um die Abflussmenge an zu bewirtschaftendem Regenwasser zu minimieren, sind die Oberflächenbeläge privater Erschließungswege und offener sowie überdachter Stellplätze (wie Carports) mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen o. Ä. herzustellen.

Im Sinne einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung und einer Minimierung der Belastung des Kanalnetzes ist Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den privaten Baugrundstücken zu versickern. Bei Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser wird im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Der Hausanschluss einschließlich des Hauskontrollschachtes muss vom Bauherrn auf eigene Kosten hergestellt werden.

Für die Straßenbeleuchtung sind moderne Lampen zu verwenden, die verringerte Lichtemissionen besitzen (z. B. Natrium-Dampflampen, LED-Lampen), um nachtaktive Tiere zu schützen. Daneben verbrauchen diese Lampen weniger Strom, sodass gleichzeitig ein allgemeiner Beitrag zum Umweltschutz geleistet wird.

Niederspannungsleitungen sind aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch zu verlegen.

14 Bodendenkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Bereiche mit Bodenfunden bekannt. Bauherren und ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen, der Beginn der Bau- und Planierungsarbeiten und der Erschließungsarbeiten ist drei Wochen vor Baubeginn der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Giengen mitzuteilen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten,

sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist mit Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

15 Boden und Wasserschutz

Bei der Gestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Zum Schutz des Mutterbodens ist zu Beginn aller Erdarbeiten der Oberboden abzuschieben, zu sichern und den Anforderungen entsprechend zu lagern sowie wieder einzubauen.

Alle Flächen für geplante Grünanlagen und/oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, da verdichtete Böden einen ungünstigen Wasser-, Luft- und Wärmehaushalt haben, nur sehr schwer durchwurzelbar sind und damit ihre zukünftige Aufgabe als Flächen zum Pflanzenwachstum, Wasserspeicher und als Stätte von Bodenleben nur noch schlecht erfüllen.

Ausgehobenes Bodenmaterial sollte weitestgehend wieder auf dem Grundstück untergebracht werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Donauried-Hürbe des Zweckverbandes Landeswasserversorgung (WSG-Nr.: 425-001, Rechtsverordnung vom 16.04.2015). Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung im Bereich oberflächennah auftretender Gesteine des Oberjuras ist gering bis sehr gering (HGK Ostalb, Herausgeber Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 – LGRB und Landesanstalt für Umweltschutz BW, 2002). Auf die Verkarstung der Oberjuragesteine, die einen raschen Eintrag von Oberflächenwasser und gegebenenfalls von Schadstoffen in das Karstgrundwasser ermöglicht, und mögliche hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten wird hingewiesen.

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

16 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder Ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

17 Planungsstatistik

Geltungsbereich:	40.380	m ²	100 %
Verkehrsflächen:	7.351	m ²	18,20 %

Baufläche WA:	15.221	m ²	37,69 %
davon:	überbaubare Fläche:	11.488	m ² 28,45 %
	(innerhalb Baugrenzen, entspricht nicht der GRZ)		
	zulässige Fläche nach GRZ:	4.595	m ² 11,38 %
	(außerhalb Baugrenzen)		
Baufläche MDW:	10.635	m ²	26,34 %
davon:	überbaubare Fläche:	9.961	m ² 24,67 %
	(innerhalb Baugrenzen, entspricht nicht der GRZ)		
	zulässige Fläche nach GRZ:	5977	m ² 14,80 %
	(außerhalb Baugrenzen)		
Private Grünfläche	5.709	m ²	14,14 %
öffentliche Grünfläche:	1.464	m ²	3,63 %

17.1 Bodenordnung

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist eine Bodenordnung erforderlich. Sie kann im freiwilligen Umlegungsverfahren erfolgen.

18 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Deutsche Telekom Technik GmbH, Stuttgart
- 2 Gemeinde Gerstetten, Gerstetten
- 3 Gemeinde Hermaringen, Hermaringen
- 4 Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg, Heidenheim
- 5 Landesbetrieb Gewässer RP Stuttgart, Ellwangen
- 6 Landkreis Heidenheim (Landratsamt), Heidenheim
- 7 Netze ODR GmbH, Ellwangen
- 8 Polizeipräsidium Ulm, Ulm
- 9 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg
- 10 Regierungspräsidium Freiburg, Landesforstverwaltung, Freiburg
- 11 Regierungspräsidium Stuttgart
- 12 Regionalverband Ostwürttemberg, Schwäbisch Gmünd
- 13 Stadt Heidenheim, Heidenheim
- 14 Stadt Herbrechtingen, Herbrechtingen
- 15 Stadtwerke Giengen GmbH, Giengen
- 16 Straßenverkehrsbehörde, Giengen
- 17 Tiefbauamt, Stadtentwässerung Giengen, Giengen
- 18 TransnetBW GmbH, Stuttgart
- 19 Verwaltungsgemeinschaft Syrgenstein, Syrgenstein
- 20 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Trier
- 21 VVG Sontheim-Niederstotzingen, Sontheim
- 22 Zweckverband Landeswasserversorgung Stuttgart, Stuttgart

19 **Anlagen**

- 1) Erfassung der Avifauna und Fledermäuse – Bebauungsplan „Schlossblick“, Dipl.-Biol. Reinhard Utzel, Boos, 15. Oktober 2020
- 2) Ergebnisse der Geruchsabschätzung – Geplante Erweiterung einer Wohnbaufläche in Burgberg (Stadt Giengen an der Brenz), Regierungspräsidium Stuttgart, 29. Juli 2020
- 3) Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Kling Consult, 9. April 2021
- 4) Schallgutachten Verkehrslärm zum Bebauungsplan „Schlossblick“, Kling Consult, 7. Juli 2021
- 5) Erschließung Baugebiet „Schlossblick“ in Giengen an der Brenz – Geotechnischer Bericht, HPC, 19. August 2021
- 6) Interessentenliste für Wohnbau, Stadt Giengen, 15. Oktober 2023

20 **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Teil I – 3. Entwurf Bebauungsplan vom 22. Februar 2024

Teil II – 3. Entwurf Textliche Festsetzungen vom 22. Februar 2024

Teil III – 3. Entwurf Begründung vom 22. Februar 2024

Teil IV – 3. Entwurf Umweltbericht vom 22. Februar 2024

21 **Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 22. Februar 2024

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand

Giengen, den

.....
Unterschrift Oberbürgermeister

Teil IV Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Weitere Informationen zum Inhalt des Bebauungsplanes sind der Begründung zu entnehmen.

Abb. 3: Abgrenzung des Geltungsbereichs



1.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- Bundesnaturschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Bauleitplanerische Berücksichtigung: In den Bebauungsplan sind ein grünordnerischer Fachbeitrag sowie ein Fachbeitrag zum Artenschutz integriert, der Aussagen zu den festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen enthält. Dabei sind auch Maßnahmen zum Artenschutz berücksichtigt. Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs werden im Bebauungsplan entsprechende Ausgleichsflächen bestimmt.

- Regionalplan

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg sind für das Plangebiet und dessen Umgebung keine konkreten umwelt- und flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

Im Allgemeinen gültiges Ziel ist die klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sowie die Einbindung von Orträndern und Baugebieten in die Landschaft. Darüber hinaus ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden geboten.

Bauleitplanerische Berücksichtigung: Das Plangebiet schließt unmittelbar an vorhandene Wohnbauflächen am östlichen Rand des Teilorts Burgberg an. Durch die Einhaltung des Anbindungsgebotes werden Auswirkungen auf die Landschaft minimiert. Zudem sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Baugebietsein- und Durchgrünung berücksichtigt.

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Der Flächennutzungsplan von 1993 weist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche aus.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht der Bebauungsplan der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans.

2 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet liegt in der Naturraumgroßlandschaft der „Schwäbischen Alb“ (Nr. 9), genauer am Rande des Naturraumes „Lonetal-Flächenalb“ (Nr. 97). Geohydrologisch beschrieben liegt das Plangebiet im Bereich stark verkarsteter Massenkalk des oberen Weißjuras. Teilweise sind diese Massenkalken von weniger durchlässigen Kalkschichten durchsetzt.

Das Plangebiet schließt im Süden an die Kleiberstraße und an das bestehende Wohngebiet an, direkt östlich angrenzend befindet sich die Kreisstraße K 3021 (Weilerstraße). Die ca. 7,56 ha umfassende Fläche wird größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt, ebenso die im östlichen und nördlichen Anschluss gelegenen Flächen. Im westlichen Bereich befinden sich Bestandsgebäude mit Wohnnutzung sowie Gebäude und Flächen für die Pferdehaltung. Das gesamte Gebiet weist eine Hangneigung von ca. 10 Prozent in südöstliche Richtung auf.

Abb. 4: Ansicht in Richtung Norden, von der K 3021 (Weilerstraße) aus



Abb. 5: Ansicht in Richtung Süden**Abb. 6: Ansicht in Richtung Osten von der Kleiberstraße**

2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist durch die Nachbarschaft des bereits vorhandenen Wohngebietes, durch die bestehende Pferdehaltung im nördlichen Bereich und durch die umgebende intensive ackerbauliche Nutzung geprägt. Die östlich anschließende Weilerstraße hat ein Verkehrsaufkommen von ca. 2.355 KFZ/24 St. (Quelle: Straßenverkehrszählung Baden-Württemberg 2015).

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Hobby-Pferdehaltung mit vier Pferden. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans durch das Regierungspräsidium Stuttgart wurde eine Geruchsabschätzung durchgeführt. Innerhalb des Plangebietes sind Geruchsimmissionen zu erwarten (s. Begründung zum Bebauungsplan „Schlossblick“, Kap. 9).

Die das Plangebiet umgebenden Wege werden zur siedlungsnahen Feierabenderholung durch Anwohnerinnen genutzt.

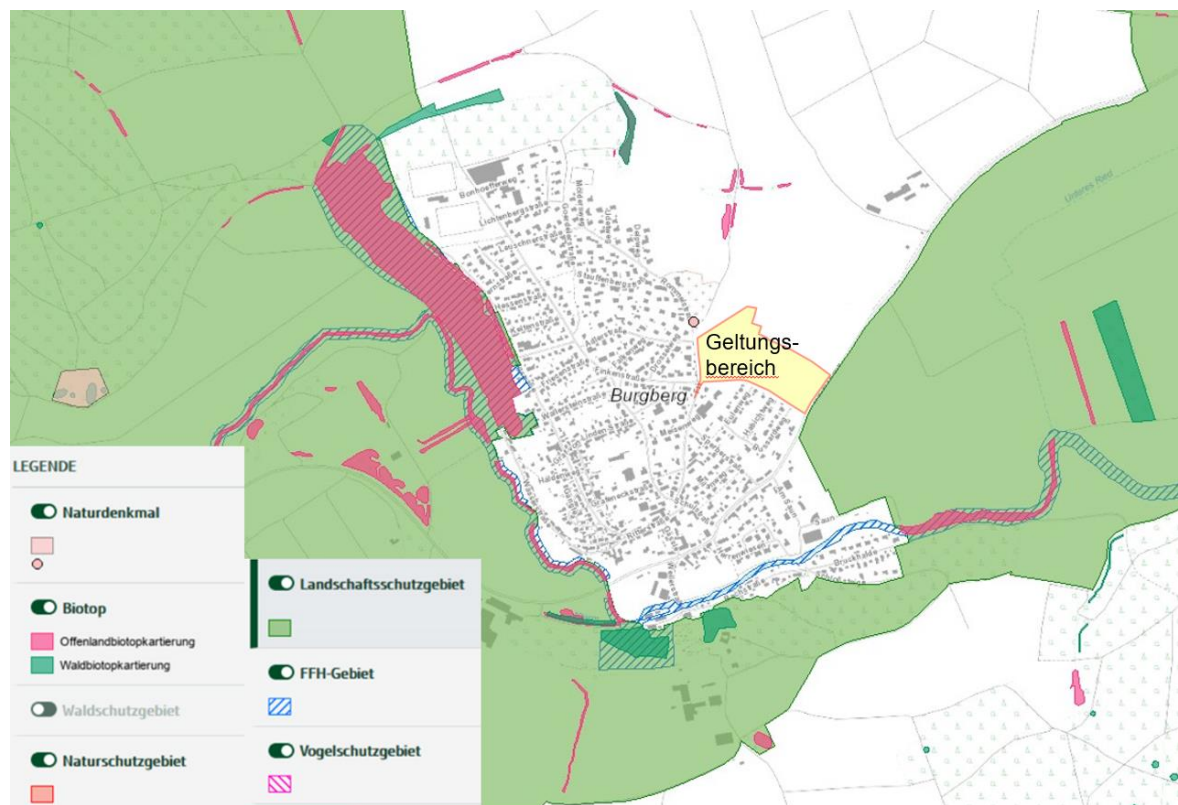
Das Plangebiet ist in Bezug auf das Schutzgut Mensch gering vorbelastet.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Geschützte Biotope gemäß § 33 Naturschutzgesetz sind im Plangebiet nicht vorhanden. Schutzgebiete sind ebenfalls nicht vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist eine Teilfläche des Schutzgebietes Nr. 7427-341 „Giengener Alb und Eselsburger Tal“ südlich des Plangebietes entlang des Baches Hürbe in ca. 300 m Entfernung. Gebietsmerkmale des FFH-Gebietes sind Höhlen und stark reliefierte Landschaft des Brenz- und Urbrenztalles mit ausgedehnten Wacholderheiden und Kalk-Magerrasen, Schlucht- u. Hangmischwälder, Feuchtgebiete sowie Felsbastionen in den Flusstälern sowie ein großer Buchenwaldkomplex nördlich Herbrechtingen. Das FFH-Gebiet ist hinsichtlich Güte und Bedeutung folgendermaßen beschrieben (Amtsblatt der Europäischen Union, 05/2014):

Großflächige Wacholderheiden und Kalk-Magerrasen, Waldmeister-Buchenwälder und Schluchtwälder, Kalkschutthalden und Kalk-Pionierrasen, Kalkfelsen und Höhlen, Kammolch und Biber, Großes Mausohr, Bechsteinfledermaus; durch Bohnerzabbau entstandene Kleingewässer; von Brenz und Urbrenz gestaltetes Tal und Umlaufberg (Buigen), Felsbastionen.

Abb. 7: Schutzgebiete und Biotope (aus: Daten- und Kartendienst LUBW, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>, 27.03.2020)



Im Jahr 2020 wurden durch das Planungsbüro für Landschaft, Arten und Naturschutz Erhebungen zum Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt. Weiterhin wurde

überprüft, inwieweit potenzielle Lebensräume für die streng geschützte Zauneidechse im geplanten Baugebiet vorhanden sind.

Durch die Erfassungen wurde festgestellt, dass von europäisch relevanten Artengruppen vor allem Vögel und Fledermäuse im Untersuchungsgebiet vorkommen. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Bei den vorkommenden naturschutzfachlich relevanten Vogelarten sind vor allem die Feldbrüter von der geplanten Bebauung betroffen. Jeweils ein Revier sowohl der Feldlerche als auch der Schafstelze werden überbaut. Für die beiden Arten sind Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Im westlichen Teil des Untersuchungsgebiet brüten vor allem Gehölz- (Dorngrasmücke) bzw. Randstreifenbrüter (Goldammer), die zwar ebenfalls von der geplanten Bebauung betroffen sind, denen aber durch eine Eingrünung der Bebauung in den neuen Randbereichen Ersatzhabitate zur Verfügung gestellt werden können. Im bebauten Bereich sind vor allem Gebäudebrüter wie die Rauchschwalbe bzw. der Haussperling vorhanden. Solange die bestehende Bebauung nicht verändert wird, kommt es aufgrund des Bebauungsplanes zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen für das Vorkommen dieser Arten.

Die Fledermausvorkommen konzentrieren sich vor allem auf den westlichen zum Teil bebauten Bereich des Untersuchungsgebietes. Die Arten nutzen die Gehölze als Nahrungshabitat. Quartiere sind vor allem bei der Zwergfledermaus und dem Braunen Langohr anzunehmen.

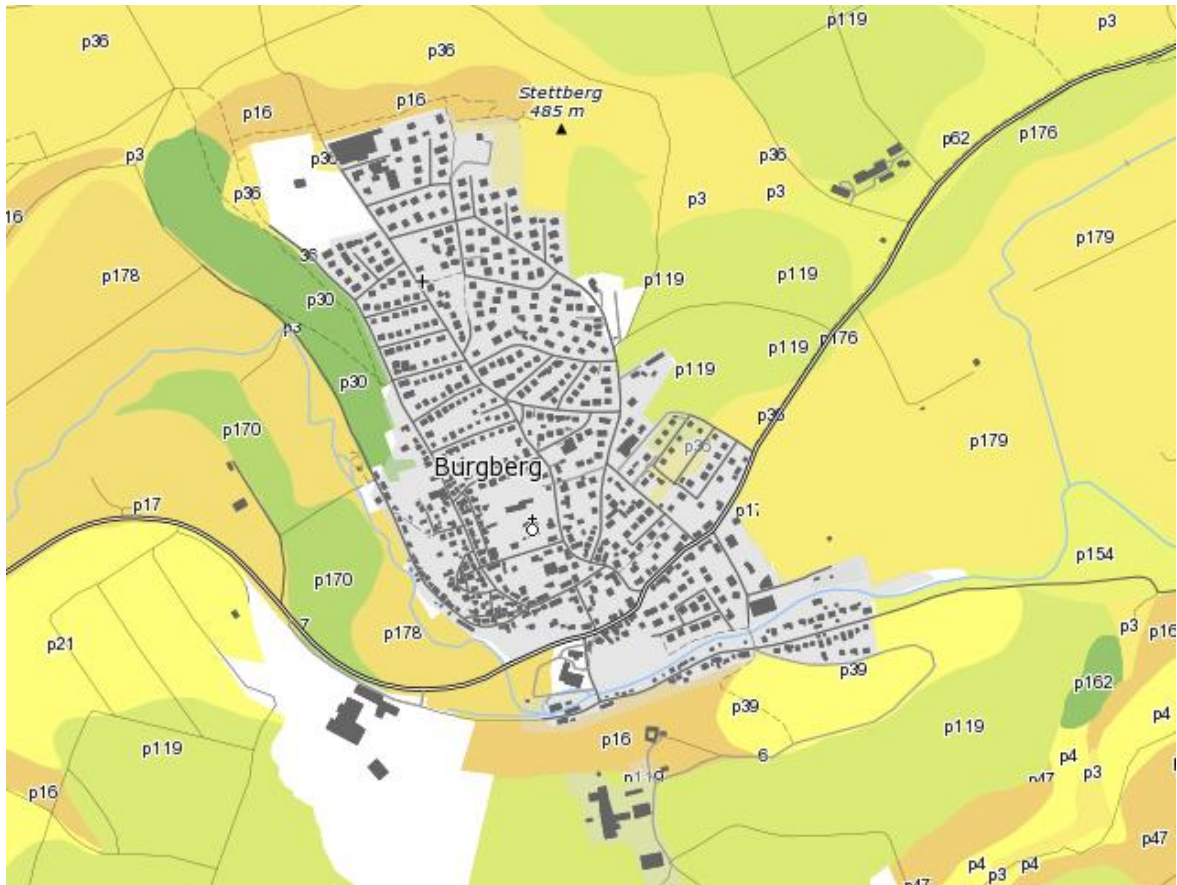
Das Plangebiet wird größtenteils durch intensiven Ackerbau genutzt, im westlichen Teil befinden sich Wohngebiete sowie eine Pferdehaltung (vier Pferde) ohne sonstige nennenswerte Vegetation.

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes wäre der Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald; örtlich Hainsimsen-Buchenwald.

2.1.3 Schutzgut Boden und Fläche

Die Bodenkarte des Geologischen Landesamtes ordnet das Plangebiet überwiegend der Kartiereinheit p119 zu, der äußere östliche Rand ist der Kartiereinheit p36 zugeordnet.

Abb. 8: Bodenkarte des Geologischen Landesamtes, <https://maps.lgrb-bw.de/>, 30.03.2020



Tab. 1: Bodenbewertung

Kriterium/ Bodenfunktion	Kartiereinheit p119 Überwiegender Teil des Planungsgebietes	Kartiereinheit p36 Südöstlicher Rand des Plangebietes
Relief	Ebene bis schwach geneigte Scheitelsbereiche	einzelne Scheitelsbereiche und schwach geneigte Hänge
Ausgangsmaterial	Lößlehm	Gesteinszersatz und Hangschutt aus Material der Zementmergelformation
Bodentyp	tief entwickelte, pseudovergleyte Parabraunerde	Pararendzina, Pelosol-Pararendzina und Pararendzina-Pelosol
Kennwert Wasserdurchlässigkeit	mittel bis stellenweise gering	gering bis mittel
Bodenfunktion nach dem Leitfaden Bodenschutz 23 außerhalb von Waldflächen		

Kriterium/ Bodenfunktion	Kartiereinheit p119 Überwiegender Teil des Planungsgebietes	Kartiereinheit p36 Südöstlicher Rand des Plangebietes
(Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden- Württemberg: Leitfa- den – Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. 2010)		
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch (Stufe 3,0)	mittel (2,0)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel bis hoch (Stufe 2,5)	gering bis mittel (1,5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch (Stufe 3,0)	hoch bis sehr hoch (Stufe 3,5)
Standort für natürliche Vegetation	Bewertungsklasse 3 bzw. 4 nicht erreicht	Bewertungsklasse 3 bzw. 4 nicht erreicht
Gesamtbewertung	2,83 (von 4)	2,33 (von 4)

Die hinsichtlich ihrer Schichtung unveränderten Böden im Plangebiet sind insgesamt von hoher Bedeutung.

Die bereits versiegelten Flächen im Bereich von Straßen und Wegen im Plangebiet sind als Schutzgut ohne Bedeutung.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, das Gebiet ist karstbedingt grundwasserfern.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Nr. 425001 „WSG 1 ZV Landeswasserversorgung Stuttgart“ in der Zone III und IIIa und ist vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen, zu schützen.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Daraus folgen Einschränkungen der Filter- und Pufferkapazitäten sowie der Eigenschaft als Abflussregulator. Weiterhin sind Beeinträchtigung durch Düngereintrag möglich.

Insgesamt ist das Plangebiet mit der heutigen Nutzung für das Schutzgut Wasser von geringer Bedeutung.

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Die klimatische Klassifikation für das Plangebiet lautet nach Köppen und Geiger Cfb (ozeanisches, mitteleuropäisches Klima), die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,3 °C bei jährlichen mittleren Niederschlägen von 746 mm (Deutscher Wetterdienst: Klimadaten 1961-1990, Bezugsort Heidenheim an der Brenz). Das Gebiet hat mit einer durchschnittlichen

Hangneigung von ca. 10 Prozent nach Südosten und somit in ortsauwärtige Richtung eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftleitbahn. Die Bedeutung für den Luftaustausch ist jedoch aufgrund der Lage und Hangneigung abgewandt zur Siedlung nicht gegeben.

Hinsichtlich dem Schutzgut Klima und Luft ist das Plangebiet von geringer Bedeutung.

2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet ist geprägt durch die Lage am Ortsrand von Burgberg und befindet sich im direkten Anschluss an das westlich befindliche Wohngebiet. Dieses Wohngebiet ist charakterisiert durch zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise. Direkt nördlich sowie östlich jenseits der Weilerstraße schließen sich Ackerflächen ohne besondere Funktion hinsichtlich des Landschaftsbildes an. Das Plangebiet zeichnet sich durch den Blick auf das oberhalb des Gegenhangs in ca. 600 m Entfernung gelegene Schloss Burgberg aus.

Die Bedeutung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild als gering zu bewerten.

2.1.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet ist großflächig landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Innerhalb und in der nächsten Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Als besonderes Baudenkmal findet sich das Schloss Burgberg ca. 600 m südlich des Plangebietes.

Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung hinsichtlich dem Schutzgut Sach- und Kulturgüter.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die ackerbauliche Nutzung im Plangebiet erhalten. Aufgrund der Ortsrandlage und im direkten Anschluss an die Weilerstraße K 3021 mit entsprechenden Emissionen sind wesentliche ökologische, artenschutzbedeutsame oder kulturlandschaftsfördernde Entwicklungen nicht zu erwarten. Die Erweiterung der Wohngebiete gemäß den Anforderungen der Siedlungsentwicklung im Teilort Burgberg findet in diesem Fall nicht statt.

2.3 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

2.3.1 Vorhabenbedingte Wirkfaktoren

2.3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Störung, Gefährdung und Zerstörung bestehender Lebensräume durch Baubetrieb

Vorhandene Strukturen wie Obstwiese und Schlehenhecke bleiben bestehen, jedoch können als Auswirkung beim Braunen Langohr Verbotstatbestände im Bereich der neuen Überbauung im Bereich der bisherigen Ackerfläche ausgelöst werden, wenn Gehölze mit Ausfaulungen der Bebauung weichen müssen. Entsprechende Gehölze befinden sich in der Streuobstwiese und dem Feldgehölz. Diese sind allerdings als Teil des Bestandes nicht für die Überbauung vorgesehen.

Fazit: Umweltauswirkungen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: geringe Erheblichkeit

2.3.3 Boden und Fläche

Verlust des natürlichen Bodenpotenzials aufgrund von Bodenverdichtung durch Baubetrieb

Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung durch Bebauungsflächen

Fazit: Umweltauswirkungen Boden und Fläche: mittlere Erheblichkeit

2.3.4 Wasser

Verminderung der Grundwasserneubildung und Filterwirkung durch Bodenverdichtung durch Baubetrieb und Versiegelung

Potenzieller Schadstoffeintrag ins Grundwasser

Fazit: Umweltauswirkungen Wasser: geringe Erheblichkeit

2.3.5 Klima und Luft

Immissionen durch Baubetrieb

Verlust an frischluftproduzierenden Flächen

Veränderung des Mikroklimas durch vermehrte lokale Erwärmung durch Bebauung und Versiegelung

Geringe Auswirkungen auf die Belüftungssituation durch die bestehende Ortsrandlage und Hangsituation

Fazit: Umweltauswirkungen Klima und Luft: geringe Erheblichkeit

2.3.6 Landschaft

Lokale jedoch insgesamt geringe Störung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baubetrieb und Arrondierung des Ortsrandes

Fazit: Umweltauswirkungen Landschaft: geringe Erheblichkeit

2.3.7 Mensch/menschliche Gesundheit

Störung der Naherholung und der Anlieger durch Baubetrieb

Keine langfristige Veränderung der Erholungsnutzung, da die Wegebeziehungen erhalten bleiben

Schaffung von Wohnraum

Fazit: Umweltauswirkungen Mensch/menschliche Gesundheit: geringe Erheblichkeit

2.3.8 Sach- und Kulturgüter

Angaben über Bodendenkmale liegen nicht vor.

Fazit: keine erheblichen Umweltauswirkungen

2.3.9 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung):

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie baubedingt und hinsichtlich der dauerhaften Nutzung analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, sodass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen:

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind aktuell keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Nach Art. 6 ff. BNatSchG ist bei erheblichen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Danach sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Die entsprechenden Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen bzw. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden nachfolgend schutzgutspezifisch dargestellt.

2.4.1 Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahmen, die der Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen:

Schutzgut	Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	- Durch- und Eingrünung des Plangebiets (PFG 1 und 2) - Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Minimum - wasserdurchlässige Beläge im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten - Fassaden- und Dachbegrünungen - Wiederherstellung geschlossener Vegetationsdecken - Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr - Reduzierung der Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufs
Boden/Fläche	- Wiederherstellung von geschlossenen Vegetationsdecken - Reduzierung der Versiegelung und Erdmassenbewegungen auf ein Minimum - wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten - Verbesserung der Bodenbildung und Verringerung der Erosion durch Bepflanzung und Begrünung - Dachbegrünungen sind zulässig. - Durch- und Eingrünung (PFG 1 und 2) - sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden - Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials - flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen etc. - Vermeidung von Schadstoffeintrag
Wasser	- Vermeidung von Schadstoffeintrag - Versickerung von unbelastetem Regenwasser - Parkflächen für Kraftfahrzeuge sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. - Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei beschichteten Blechen sind unzulässig. - extensiven Begrünung von Dächern - Durch- und Eingrünung (PFG 1 bis 2) - Wiederherstellung geschlossener Vegetationsdecken

Schutzgut	Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen
Klima und Luft	- Durch- und Eingrünung des Wohngebiets (PFG 1 und 2) - wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Garagenzufahrten - Fassaden- und Dachbegrünungen - Wiederherstellung geschlossener Vegetationsdecken - Reduzierung der Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufs
Landschaft	- Durch- und Eingrünung des Wohngebiets (PFG 1 und 2) - Wiederherstellung geschlossener Vegetationsdecken
Mensch/menschliche Gesundheit	- Durch- und Eingrünung des Wohngebiets (PFG 1 und 2) - Reduzierung der Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufs - Wiederherstellung geschlossener Vegetationsdecken
Sach- und Kulturgüter	keine

2.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt gemäß der in der Stadt Giengen an der Brenz neu zur Führung des Ökokontos angewendeten Bayerischen Kompensationsverordnung.

Ausgleichsbedarf

Schutzgut	Eigenart/Bedeutung	Bewertung/Kategorie	K-Faktor	Ausgleichsbedarf
Biotoptypen: Ackerfläche und intensiv genutztes Grünland (63.842 m²)				
Arten und Lebensräume	Ackerflächen und intensiv genutztes Grünland am Siedlungsrand; Schlehenhecke	I	0,6	$\emptyset = 0,6$ $0,6 \times 23.200 \text{ m}^2$ $=$ 13.920 m²
Boden	Anthropogen überprägter Boden mit durchschnittlicher landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit	II	0,8	
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand; keine Gewässer betroffen	II	0,8	
Klima/Luft	Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftleitbahn, aufgrund der Lage und Hangneigung abgewandt zur Siedlung keine Kaltluftaustauschbahn	I	0,4	
Landschaftsbild	Weitgehend strukturarme Agrarlandschaft im Anschluss an bestehendes Wohngebiet	I	0,4	
Gesamt-Ausgleichsbedarf nach Leitfaden				13.920 m²

Aufwertungspotenzial

Tab. 2: Aufwertungspotenzial

Maßnahmen	Ausgangszustand/ Bewertung Leitf.	Entwicklungsziel / Bewertung Leitf.	Betroffene Fläche	K-Faktor	Komp.- Umfang
Baum- pflanzungen	Ackerflächen und intensiv genutztes Grünland I oben	Eingrünung/ Baumpflanzungen (PFG 1) II unten	(70 Bäume à 80 m²) 5.600 m²	0,8	4.480 m²
Hecken- pflanzungen	Ackerflächen und intensiv genutztes Grünland I oben	Feld-Hecken mitt- lerer Standorte (PFG 2) II unten	1.420 m²	0,8	1.136 m²
Σ					5.616 m²

Externe Ausgleichsflächen

Tab. 3: Externer Ausgleich

Fläche/Teilfläche	Komp.- Umfang
Ausgleichsbedarf	13.920 m²
Aufwertungspotenzial	5.676 m²
Σ	8.244 m²

Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation des Ausgleichsbedarf von insgesamt 8.244 m² erfolgt auf der externen Ausgleichsfläche A1, die zugleich die Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich (Entwicklung von Feldlerchenhabitaten) darstellt:

- Externe Ausgleichsfläche A1:

Zuordnung der Ökokontofläche Grundstück Fl. Nr. 2796, Gemarkung Hürben

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche A 1 sind folgende Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu sichern:

Entwicklungsziel:

Kleeacker als Feldlerchenhabitat sowie als Nahrungs- und Überwinterungshabitat für Insekten

Umstellung der Nutzung: Das Flurstück wird auf ca. 2,7 ha mit einer Saatgutmischung ohne Grasanteil angesät. Die Ansaat darf auf den in im Maßnahmenplan gekennzeichneten Bereichen erfolgen. Die Ansaat hat pro 0,5 ha Fläche an 6 Stellen auf einer Länge von 5 m

lückig zu erfolgen, die Breite ist durch die Sämaschine vorgegeben, sie beträgt mindestens jedoch 5 m bis max. 10 m. Die Ansaatlücken dürfen nur in den im Plan des Steckbriefs der Ökokontofläche 14, Kleeacker Flst. 2796, gekennzeichneten Bereichen erfolgen, um die Meideabstände der Feldlerchen zu berücksichtigen.

Pflegemaßnahmen:

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder anderweitig gezielten Unkrautbekämpfungen mit Herbiziden, die Kalkung und Düngung, die Anlage von Mieten, die Ablagerung von Mist oder Erde und das Abstellen von Geräten und Fahrzeugen sind während der Brutzeit unzulässig. Die Fläche darf während der Brut- und Aufzuchtphase der Feldlerche zwischen 15.03. und 31.07. nicht befahren werden. Zu allen anderen Zeiten ist die Mahd und/oder Beweidung auf der ganzen Fläche möglich. Spätestens zum Ende des 5. Jahres ist die Fläche umzubrechen und im Frühjahr des 6. Jahres neu einzusäen.

Durch die im Plangebiet des Bebauungsplanes „Schlossblick“, Gemarkung Burgberg, Stadt Giengen an der Brenz vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen auf der o. a. Fläche wird der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen 1:1 vollständig kompensiert.

Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Giengen, sodass grundsätzlich eine dingliche Sicherung vorliegend entbehrlich ist. Die dauerhafte Funktion der Fläche als Ausgleichsfläche muss jedoch bei Veräußerung des städtischen Grundstücks durch dingliche Sicherung gewährleistet sein, bei sonstiger Überlassung, z. B. bei Verpachtung, durch vertragliche Regelung.

2.5 Planungsalternativen

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, wird auf der Ebene des Bebauungsplans keine Alternativenprüfung durchgeführt.

2.6 Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen

Schwere Unfälle oder Katastrophen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

3 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben sowie an der vorangegangenen Koordination mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ, die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Verfahren nach der „Ökokonto-Verordnung“. Alle zur Einschätzung der Situation und der Auswirkung der vorliegenden Planung notwendigen Unterlagen konnten eingesehen werden bzw. wurden durch Feldaufnahmen ergänzt.

Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der Bebauungsplan.

4 Monitoring/Überwachung

Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen durch die Stadt sind erfahrungsgemäß nicht erforderlich. Die Stadt unterrichtet die zuständigen Behörden nach § 4 (3) BauGB. Die Realisierung und der dauerhafte Erhalt der Ausgleichsflächen sollten durch dingliche Sicherung gewährleistet werden.

5 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter, inklusive Wechselwirkungen, betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Landschaft	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie von Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können.

6 Verfasser

Team Umweltverträglichkeit

Krumbach, 22. Februar 2024

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand