

Landkreis Heidenheim

Große Kreisstadt Giengen an der Brenz

Gemarkung Giengen an der Brenz



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Bruckersberg-Ost“

Begründung

Gefertigt:
Steinheim 20.06.2024

.....
Helmut Kolb



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

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Plangebiet	3
1.1 Allgemeines	3
1.2 Standort	3
1.2.1 Lage des Plangebiets.....	3
1.2.2 Topografie.....	3
1.2.3 Geologie.....	3
1.2.4 Geltungsbereich.....	4
1.2.5 Flächengrößen.....	4
1.2.6 Grundbesitzverhältnisse.....	4
1.2.7 Immissionen.....	4
2. Begründung	6
2.1 Erfordernis der Planung	6
2.2 Bebauung.....	7
2.3 Standortüberprüfung	8
2.4 Bedarfsermittlung.....	8
2.4.1 Siedlungsdichte.....	9
3. Rechtsverhältnisse	11
3.1 Landesentwicklungsplan	11
3.2 Regionalplan	13
3.3 Bebauungspläne	14
3.4 Bebauungsplanverfahren	14
3.5 Flächennutzungsplan	14
3.5.1 Einfügung in bestehende örtliche Bauleitplanung	14
4. Erläuterungen zum Bebauungsplan	15
4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen	15
4.1.1 Verkehrserschließung	15
4.1.2 Versorgung	15
4.1.3 Entsorgung.....	15
4.1.4 Bauliche Nutzung.....	16
5. Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen	18

Beilage: Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Prüfung
Zeeb & Partner, Ulm

Beilage: Vorabschätzung der Geruchsmissionssituation
Regierungspräsidium Stuttgart

Beilage: Verkehrsuntersuchung Bruckersberg-Ost
Bernard Gruppe, Aalen

1. Plangebiet

1.1 Allgemeines

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

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

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

Quelle: Stadt Giengen

1.2 Standort

1.2.1 Lage des Plangebiets

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

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

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

1.2.2 Topografie

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

1.2.3 Geologie

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

1.2.4 Geltungsbereich

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

1.2.5 Flächengrößen

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flächen:

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

1.2.6 Grundbesitzverhältnisse

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

1.2.7 Immissionen

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

Nach den Ergebnissen der Geruchsimmissionsabschätzungen kann im Bereich der geplanten Wohngebietserweiterung von keiner unzumutbaren Beeinträchtigung mit Gerüchen aus den Hofstellen der Tierhaltungsbetriebe ausgegangen werden. Die Grenzwerte

der GIRL für die Bebauungsart eines Allgemeinen Wohngebietes wären deutlich unterschritten.

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

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

Die Vorabschätzung der Geruchsimmissionssituation liegt der Begründung bei.

2. Begründung

2.1 Erfordernis der Planung

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

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

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

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

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

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

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

2.2 **Bebauung**

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

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

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

Ziel ist es, eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung unter Berücksichtigung des Bestands sicherzustellen, dabei aber eine erhöhte Wohnbaudichte zu schaffen. Die Planung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen trägt zum Erreichen dieses Ziels bei.

2.3 Standortüberprüfung

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

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

2.4 Bedarfsermittlung

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

Bedarfsermittlung:

Giengen Bedarfstyp 1:

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

Einwohner (EW) Giengen Stand 31.12.2021 = 19.806 EW

Zuwachs bei 0,45 % pro Jahr	89 EW
+ 10 % Unterzentrum	<u>9 EW</u>
	98 EW/Jahr

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

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

- im Außenbereich:

Wohngebiet „Bruckersberg-Ost“ **4,33 ha**

Im Plangebiet werden Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauungen mit jeweils zwei
Wohneinheiten mit max. zwei Vollgeschossen zugelassen. Zudem wird der Bau von
Hausgruppen mit max. drei Vollgeschossen und der Bau von Mehrfamilienhäusern mit

max. vier Vollgeschossen zugelassen (keine Beschränkungen in Bezug auf Wohneinheiten für verdichtete Bebauung).

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

2.4.1 Siedlungsdichte

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

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

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

	Plangrundlagen (Annahme)	Berechnung
Anzahl Grundstücke (ED)	ca. 23	
Anzahl WE pro Grundstück (ED)	1,3	23 x 1,3 = 30 WE
Anzahl Einwohner (EW) pro WE (Belegungsdichte)	2,2¹⁾	30 x 2,2 = 66 EW

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

WA2: 14.405 m² Wohnbaufläche für Hausgruppen (H)

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

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

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

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

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

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

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

Siedlungsdichte:

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

3. Rechtsverhältnisse

3.1 Landesentwicklungsplan

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

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

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

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

Landwirtschaft, Forstwirtschaft

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

Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zent-

rale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

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

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

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

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

Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese Beeinträchtigungen können

jedoch geringfügig durch Minderungsmaßnahmen reduziert sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Die zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung reduzieren den Eingriff und können dem schriftlichen Teil und dem Umweltbericht dieses Bebauungsplans entnommen werden.

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

Durch die Planung wird kein Landwirt in seiner Existenz bedroht. Angesichts der hohen Bonität der Ackerflächen wiegen die Belange der Landwirtschaft schwer. Demgegenüber stehen die Schaffung und Sicherung von ausreichend Wohnraum in verschiedenen Wohnformen als Vorsorgepflicht der Kommune als vorrangig abzuwägen. Die Stadt Giengen als Unterzentrum mit mittelzentralen Funktionen entspricht mit der Schaffung von Baurecht zur Ausweisung von Wohnbauflächen den Zielen des Landesentwicklungsplans zur Sicherung der Funktionen als zentralörtlicher Bereich.

3.2 Regionalplan

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

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

Unter Berücksichtigung der Ziele und der Anforderungen des Regionalplans entsteht neue Wohnbaufläche, welche eine maßvolle Weiterentwicklung der Stadt darstellt. Überschreitung der geforderten Siedlungsdichte, verdichtete Bebauung, städtebauliche Arrondierung, Nutzung bestehender Verkehrsnetze, Förderung von Biodiversität —

die Planung kann somit als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten und mit den Grundsätzen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

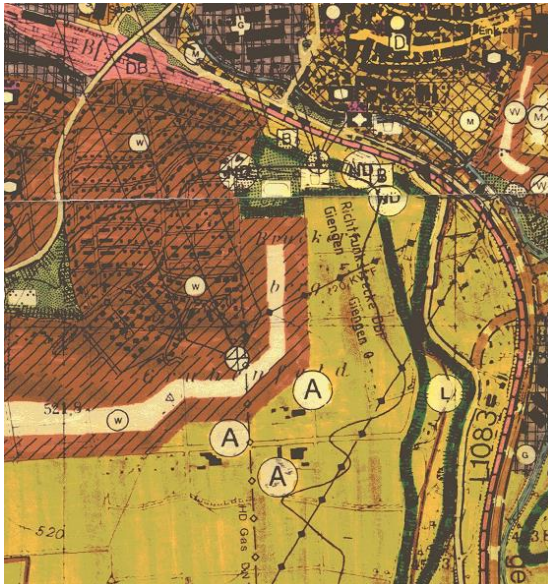
3.4 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Verfahren.

3.5 Flächennutzungsplan

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

Plan 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan



3.5.1 Einfügung in bestehende örtliche Bauleitplanung

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

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan

4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1.1 Verkehrserschließung

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

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

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

Das bestehende Feldwegenetz wird nicht nachteilig beeinträchtigt.

4.1.2 Versorgung

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

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

4.1.3 Entsorgung

Häusliches Schmutzwasser

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

Ableitung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

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

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

4.1.4 Bauliche Nutzung

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

Art der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

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

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

Vollgeschosse

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

Mit der Begrenzung bei WA₂ auf max. 3 Vollgeschosse und der Begrenzung der Gebäudehöhe wird eine wirtschaftliche Bauweise in Bezug auf verdichtete Bebauung erreicht. Eine harmonische Einbindung in das Plangebiet soll durch die überwiegende zentrierte Lage innerhalb des Plangebiets erreicht werden.

Mit der Begrenzung bei WA₃ auf max. 4 Vollgeschosse und der Begrenzung der Gebäudehöhe wird eine wirtschaftliche Bauweise in Bezug auf verdichtete Bebauung erreicht. Eine harmonische Einbindung in das Plangebiet soll durch die zentrierte Lage innerhalb des Plangebiets erreicht werden.

Bauweise

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

Dachform und Dachneigung

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

Tiefgaragen WA₃

Es sind nur Tiefgaragen innerhalb überbaubarer Flächen von WA₃ zulässig, um den Nachweis der notwendigen Stellplätze im verdichteten Wohnbereich zu ermöglichen. Diese baulichen Anlagen treten nicht oder nur geringfügig als Gebäude in Erscheinung. Durch ihre Begrünung, falls nicht überbaut, sind sie als Freiflächen nutzbar, leisten einen Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung und haben keine nachteiligen Auswirkungen auf das örtliche Klima.

5. **Ökologische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen**

Um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens darzustellen, wurde ein Umweltbericht erstellt. Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Der benötigte externe Ausgleich beträgt 10.048 m². Der Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt kompensiert.

Neben der Reduzierung des Eingriffs durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden geeignete Maßgaben für die Bauausführung getroffen. Diese wurden in den schriftlichen Textteil des Bebauungsplans übernommen.

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

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

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