



HEUHLINGEN



GEMEINDE : HEUHLINGEN
GEMARKUNG : HEUHLINGEN
FLUR : (0) HEUHLINGEN
KREIS : OSTALBKREIS



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

B E G R Ü N D U N G

ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

„HOLZLEUTEN IM BEREICH VON FLURSTÜCK 1598“

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

ANERKANNT : GEMEINDE HEUHLINGEN, DEN 18.09.2017/20.11.2017

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 18.09.2017/20.11.2017

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. HE17052
Kennung: 252c

INHALTSVERZEICHNIS

PLANUNGSBERICHT	3
1.0 PLANGEBIET	3
1.1 ALLGEMEINES	3
1.2 STANDORT	4
2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE	5
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN	5
4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	6
5.1 ALLGEMEINES	6
5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS	7
5.3 UMWELTBERICHT	7
6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE	8
6.1 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	8
6.2 SONSTIGE BELANGE	10
7.0 VER- UND ENTSORGUNG	11
8.0 ZUSAMMENFASSUNG	11

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich der Satzung betrifft den Teilort „Holzleuten“, der sich am östlichen Rand des Gemeindegebietes befindet. Der Hauptort Heuchlingen ist ca. 1,2 km Luftlinie in westlicher Richtung. Der Teilort liegt auf einer Höhe von ca. 450,00 m ü.N.N.

1.2.2 LANDSCHAFTSRAUM / TOPOGRAPHIE

Das Gelände des Plangebietes fällt von Norden nach Süden zum Küferbach hin relativ steil ab. Dabei bestehen insbesondere im Übergang zum bestehenden Fuß- und Radweg sowie zum Bachlauf steilere Böschungen. Die Zwischenflächen haben ein deutlich geringeres Gefälle.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Die Gemeinde Heuchlingen liegt im Bereich der Schichtstufenlandschaft des Albvorlandes und wird im Ortsteil Holzleuten durch die geologische Einheit des Unterjura geprägt, welche teilweise von Lösssedimenten überlagert wird. Die Sedimentgesteine des Unterjura entstanden vor etwa 200 bis 175 Millionen Jahren in der Zeit des Schwarzen Juras und hat als relativ harter Ton- bzw. Kalkstein nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit. Daraus ergibt sich die hydrogeologische Funktion als Grundwassergeringleiter (Stufe D). Das Ausgangsgestein wird standortabhängig von Braunerden (über Kalkstein) oder Pelosolen (über Tonstein) überlagert. Während die Braunerden überwiegend ackerbaulich genutzt werden, dominiert bei Pelosolen eine Grünlandnutzung. Der im Geltungsbereich vorherrschende Bodentyp der Pelosole deutet bereits auf das eher lehmig-tonige Substrat hin, das diesen überdeckt und eine mittlere Nutzbare Feldkapazität (NFK) aufweist.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet betrifft den Ortsteil „Holzleuten“ mit einer Teilfläche des Flurstücks 1598 und hat eine Fläche von ca. 0,19 ha.

Die Flächen des Plangebietes sind vollständig in Privateigentum.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Ortsteil „Holzleuten“ hat sich südlich der K 3239 und entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Mögglingen entwickelt. Wesentliche in den Außenbereich verlaufende Erweiterungen hat es mit Ausnahme von Nebengebäuden / Scheunen in den letzten Jahrzehnten nicht gegeben.

Teilweise wurden Baulücken bebaut. Die Entwicklung des Ortes verläuft ausschließlich unter dem Aspekt der Eigenentwicklung.

Im Bereich des Flurstücks 1599 wurde in den letzten Jahren ein neues Werkstattgebäude errichtet. Im Hinblick auf die örtliche Infrastruktur mit Feuerwehr und Gasthausbetrieb ist es positiv, dass der Ort eine entsprechende Eigenentwicklung erfährt. Unter diesem Aspekt möchte die Gemeinde Heuchlingen auf einer Teilfläche des Flurstücks 1598 die Möglichkeit zum Bau eines Wohngebäudes schaffen, um auch den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung „Holzleuten“ Rechnung tragen zu können.

Die hier eingebrachte Erweiterung im westlichen Bereich der Ortschaft ist gewählt, da sie sich einerseits auf dem Grundstück der Bauherren befindet und sich das Bauvorhaben dort andererseits harmonisch in das Gesamtbild des Ortes einfügt. Weiterhin sind an diesem Standort insgesamt nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Teilortes Holzleuten ist daher die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung erforderlich.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Gemäß dem Landesentwicklungsplan liegt die Gemeinde Heuchlingen als nicht zentraler Ort außerhalb der Entwicklungsachse Stuttgart – Aalen im ländlichen Raum. Im Regionalplan 2010 des Regionalverbandes Ostwürttemberg, seit 08.01.1998 verbindlich, ist die Gemeinde dem Mittelzentrum Schwäbisch Gmünd sowie dem Unterzentrum Heubach in der Verwaltungsgemeinschaft „Rosenstein“ zugeordnet. Die Umgebung von Holzleuten ist im Regionalplan teilweise als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft sowie für Erholung ausgewiesen. Weiterhin befindet sich nördlich von Holzleuten ein Wasserschutzgebiet. Sonstige regionalplanerische Vorgaben bestehen nicht. Siehe dazu auch Bild 2.



Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Heuchlingen besteht der für die Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein genehmigte Flächennutzungsplan. Dort ist der vorgesehene Geltungsbereich der Satzung, ebenso wie der gesamte Teilort Holzleuten bisher überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es bestehen im Flächennutzungsplan für das Plangebiet und die Umgebung folgende weitere Darstellungen:

- Außenbereich, Fläche für die Landwirtschaft,
- FFH-Gebietsfläche sowie
- Biotop.

Insgesamt verschiebt sich der planerische Innenbereich durch die Aufstellung der Satzung geringfügig nach Westen. Da der

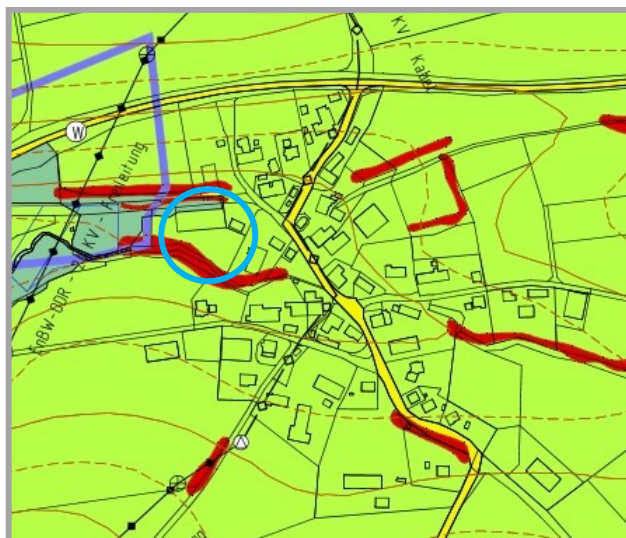


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

gesamte Ort Holzleuten im Flächennutzungsplan als Außenbereich und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, ergeben sich durch die Bebauung keine Änderungen für die Darstellungen des FNP. Somit kann die Satzung grundsätzlich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Änderungen des FNP sind nicht erforderlich.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für den Ortsteil Holzleuten bestehen keinerlei Bebauungspläne oder sonstige Satzungen.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Im Plangebiet selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich die nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützten Biotop Nr. 171251368392 „Gehölz südlich der K 3239 nordwestlich Holzleuten“, Nr. 171251368393 „Feldgehölz am Küferbach westlich Holzleuten“ und Nr. 171251368394 „Küferbach westlich Holzleuten“. Ferner bestehen westlich Teile des FFH-Gebiets Nr. 7125341 „Unteres Leintal und Welland“ sowie das Waldbiotop Nr. 271251360130 „Küferbach W Holzleuten“.

Der alte Ortskern von Holzleuten ist gemäß § 2 DSchG als archäologischer Prüffall 3M im Hinblick auf einen mittelalterlichen und (früh-)neuzeitlichen Siedlungsbereich definiert. Die für die Bebauung vorgesehene Teilfläche ist von diesem Prüffall allerdings nicht betroffen.

Weitere Biotop, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung nicht vorhanden.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Der Ortsteil Holzleuten ist in seiner Struktur sehr stark durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt, was sich hier auch durch die vorhandenen stattlichen Stall- und Scheunengebäude, widerspiegelt. Durch teilweise Nutzungsaufgabe oder Verpachtung werden aber nicht mehr alle Hofstellen unter landwirtschaftlichen Gesichtspunkten betrieben. Daneben bestehen bereits einige reine Wohnhäuser, die als bauliche Ergänzung zwischen den älteren Hofstellen entlang der Ortsstraße entstanden sind.

Die Gebäude im Ort sind meist 2 ½ -, teilweise auch 3 ½ - geschossig und weisen überwiegend Sattel- oder Walmdächer auf. Neuere Wohngebäude sowie Scheuern und Stallungen haben z.T. aber auch Pult- oder Zeltdächer. Öffentliche Einrichtungen, Läden oder Lokale sind im Ort nicht vorhanden. Der Teilort Holzleuten ist nur untergeordnet an den ÖPNV angebunden.

Die Umgebung des Ortes besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das FFH-Gebiet am Küferbach, der hier teilweise einen gut ausgeprägten Galeriewald aufweist, beginnt etwa 30 m westlich der bestehenden Bebauung. Ebenfalls westlich sowie südlich auf den Flst. 1596, 1597 und 1761 befinden sich ausgewiesene Waldflächen.

Zur Eingrünung des Ortsrandes tragen hier bereits die verschiedenen Biotop- und Waldstrukturen sowie Streuobstfläche bei, sodass die Fläche des Plangebiets wie auch der Ort selbst von Weitem kaum einsehbar ist.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung eines Bauplatzes sowie die städtebaulich geordnete Entwicklung von Holzleuten vor allem unter dem Aspekt einer geringfügigen Eigenentwicklung des Ortes. Auf Grundlage der unter Ziffer 2 genannten Planungsziele und der situationsbedingten Voraussetzungen soll im Rahmen der Ergänzungssatzung ein klar abgegrenztes Baurecht im Sinne des § 34 BauGB für ein neues Gebäude eines Bauinteressenten ermöglicht werden. Das in Frage kommende Flurstück 1598 befindet sich bereits im Besitz der Bauherren und ist aktuell teilweise schon bebaut.

Im Hinblick darauf ist die vorliegende Satzung als Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB definiert. Diese Satzung legt hier die zukünftige Grenze zwischen Innen- und Außenbereich fest und schafft die Baumöglichkeit für ein Wohngebäude.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die K 3239, die den Ortsteil Holzleuten mit Heuchlingen und Reichenbach verbindet. Von dort zweigt die Reichenbacher Straße ab, die in die Ortsstraße übergeht und die HAUPTerschließung von Holzleuten darstellt. Das zukünftige Gebäude liegt an einem abzweigenden Stich der Ortsstraße, so dass hier keine neuen Verkehrserschließungen erforderlich sind.

Die bestehende Ortslage ist im Flächennutzungsplan vollständig als Außenbereich und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die bestehenden Nutzungen als Hofstellen, Lagerstätten und teilweise Wohnen die den Ort sehr dörflich prägen, tragen dazu bei.

Eine Art und ein Maß der baulichen Nutzung werden nicht festgesetzt. Die mögliche bauliche Entwicklung hat sich vor allem auch an den dörflichen Gegebenheiten der Bestandssituation zu orientieren. Aufgrund der stark bewegten Topographie wird aber ein unterer Maßbezugspunkt festgesetzt, an dem sich die Gebäudehöhen orientieren müssen. Zur landschaftlichen Einbindung der neuen Baumöglichkeit und zur Kompensation des Eingriffs sind die südlichen Randflächen entlang des Küferbachs entsprechend dem Pflanzgebot durch die Anpflanzung von Laubgehölzgruppen und die Anlage eines Krautsaumes als abgestufter Waldrand zu gestalten.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften sind im Plangebiet als Dachformen Flachdächer und geneigte Dächer bis 20° zulässig. Hinsichtlich des Spektrums an Möglichkeiten zur Dachgestal-

tung ist die Festsetzung von angemessenen Höhenbegrenzungen durch maximale Gebäudehöhen für die einzelnen Haustypen erforderlich. Siehe dazu unten. Bei der Farbgebung der Dächer sind aus landschaftsgestalterischen Gründen nur rote, graue / schwarze und braune Farbtöne zulässig. Somit orientiert sich die Dachdeckung an der bereits bestehenden Bebauung und passt sich besser in die Landschaft und das Ortsbild ein. Weiter sind zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild glänzende bzw. reflektierende Materialien, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passiv-Energie-Nutzung usw., nicht zulässig. Flach- und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung müssen mindestens extensiv begrünt werden. Dabei ist von einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszugehen. Festsetzungen zu Dachaufbauten und Zwerchhäusern sind nicht erforderlich, da bei den zulässigen Dachneigungen solche Aufbauten nicht sinnvoll sind.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen ist wesentliches Gestaltungselement hinsichtlich der Begrenzung der Kubatur der Gebäude und ist gerade hier im sensiblen Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie bei der Festsetzung eines gewissen Spektrums an Dach- und Gebäudetypen von großer Bedeutung.

Für das Plangebiet sind unterschiedliche auf die Haustypen mit Flachdach, mit flachgeneigten Dächern bis 20° abgestimmte Gebäudehöhen festgelegt. Dabei ist bei Gebäuden mit Flachdach eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m einzuhalten. Für Gebäude mit flachgeneigten Dächern bis 20° gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m. Damit kann den städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Zielen und Belangen ausreichend Rechnung getragen werden. Die Bezugshöhe ist dabei der festgesetzte untere Maßbezugspunkt (UMBP).

Bei der Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden.

Zwingend vorgesehen ist die private Rückhaltung der Dachflächenwässer bei unbegrüntem Dachern in einem Pufferbehälter, der ein Fassungsvermögen von mindestens 2 m³ je 100 m² abgeschlossener Dachfläche haben muss. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben, der aufgrund eines fehlenden Oberflächenwasserkanals in den südlich vorbeilaufenden Küferbach eingeleitet werden muss.

5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Die Ergänzungssatzung Holzleuten dient dazu die planerische Grenze zwischen Innen- und Außenbereich für einen Teilbereich der Ortschaft Holzleuten zu regeln. Dabei soll eine bauliche Möglichkeit zur Eigenentwicklung der Ortschaft unter Einbeziehung der bestehenden Strukturen geschaffen werden. Damit kann der Siedlungskörper des Ortes hier langfristig sinnvoll arrondiert werden und es findet keine Zersiedelung der Landschaft statt. Die Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise sind jedoch nicht anzuwenden, da hier durch eine konkrete Bauanfrage für ein Wohnhaus bereits der Bedarf nachgewiesen ist.

Die vorliegende Ergänzungssatzung soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erstellung eines Einfamilienhauses auf einem Privatgrundstück in Ergänzung zu bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden schaffen. Es besteht bereits ein konkretes Bauinteresse der Grundstückseigentümer, sodass eine Bebauung der Flächen nach Rechtskraft der Satzung gesichert ist. Die Gemeinde möchte dieses private Bauinteresse einer jungen Familie unterstützen, auch da in Holzleuten als ländlich geprägtem Teilort keine sonstigen Bauflächen zur Verfügung stehen und die Eigenentwicklung gesichert sein muss. Diesem Anliegen wird durch die vorliegende Planung Rechnung getragen.

5.3 UMWELTBERICHT

Eine Umweltprüfung ist im Rahmen dieser Ergänzungssatzung nicht erforderlich. Die Satzung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Auf die weiteren Ausführungen unter Ziffer 6 wird verwiesen.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

6.1 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE

6.1.1 GRUNDSÄTZLICHES

Die Planung gewährleistet neben einer lokalen Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich eine Ergänzung der Bebauung für den Eigenbedarf von Holzleuten und stellt daher ein öffentliches Interesse dar.

6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG

Der Planungsraum gehört naturräumlich zum Schwäbischen Keuper-Lias-Land und dort zum östlichen Albvorland. Von Natur aus würde hier ein Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald wachsen. Diese sind durch die bestandsprägenden Baumarten Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weiß-Tanne (*Abies alba*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Gewöhnliche Fichte (*Picea abies*) gekennzeichnet. Der Teilort Holzleuten befindet sich anders als der Hauptort Heuchlingen nicht unmittelbar im Leintal, sondern an einem kleinen nach Nordosten ansteigenden Höhenrücken.

Biotopstrukturen sind zwar nicht direkt durch den Geltungsbereich der Satzung betroffen, in Form der Gehölze nördlich des Gebiets (Biotop Nr. 171251368392) und des Küferbachs mit begleitendem Auwald südlich (Biotop Nr. 171251368393 und Nr. 171251368394) sowie des FFH-Gebietes (Nr. 7125341) grenzen jedoch schützenswerte Bereiche unmittelbar an. Diese werden aber durch die zukünftigen Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Die vorgesehenen Erweiterungsflächen werden überwiegend als Grünland / Weiden mit einigen wenigen Kleingehölzen genutzt. Entlang des nördlich von Flst.1598 verlaufenden Radweges (Flst.1500) bestehen einige Eichen. In unmittelbarer Nachbarschaft wurde in den letzten Jahren auch bereits ein neues Wirtschaftsgebäude errichtet. Die Wiesen werden meist als Fettweide mittlerer Standorte bewirtschaftet. Nach einer Begehung ist davon auszugehen, dass geschützte Arten durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Durch die Bereitstellung neuer Flächen für eine Bebauung ergeben sich hier insbesondere Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser, da bisher nicht bebaute Flächen versiegelt bzw. beansprucht werden. Dabei gehen in kleinerem Rahmen Bodenfunktionen ganz oder teilweise verloren.

Nordwestlich des Plangebiets bestehen Flächen der Zone 3 und 3A des Wasserschutzgebietes Holzleuten mit 2 Quellen. Durch die Planung werden diese Flächen allerdings nicht betroffen, so dass sich keine Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet ergeben.

Klimaökologisch wirksame Luftaustauschprozesse werden aufgrund der nur geringen Veränderungen nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die Bebauung und Versiegelung von Flächen sowie die davon ausgehenden Immissionen aus Verkehr und Heizungsanlagen bewirken in der geplanten Größenordnung auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Luft und Klima“. Durch die Lage des Ortes und der vorgesehenen Ergänzungsflächen sind unter Berücksichtigung der geplanten und der vorhandenen Eingrünung, keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Eine rechnerische Bilanzierung wird im Hinblick auf die Übersichtlichkeit der Eingriffs- und Ausgleichsproblematik sowie dem Fehlen definitiver Festsetzungen für die mögliche Bebauung, die im Rahmen der vorliegenden Satzung im Sinne des § 34 BauGB zu genehmigen ist, verzichtet.

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

6.1.3 MASSNAHMEN

Im Rahmen der Aufstellung der Ergänzungssatzung werden textliche Festsetzungen definiert.

Grundsätzlich wurde der Standort der geplanten Ergänzung der Bebauung unter orts- und landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten sowie aufgrund der Besitzverhältnisse gewählt. Für die Flächen sind die unter Ziffer 5.0 genannten Bedingungen zur Bebauung zu beachten. Zur Bewältigung der Eingriffe sind für das Schutzgut folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Eingrünung des Baugebietes:

Im Bereich des südlich angrenzenden Küferbachs ist eine gute Einbindung des Gebiets in die Landschaft vorgesehen. Hierfür sind einheimische, standortgerechte Gehölze als abgestufter Waldtrauf zu pflanzen und durch einen Krautsaum zu ergänzen. Die Saumflächen sind extensiv

zu bewirtschaften (Pflanzgebot - PFG).

- Gestaltung der Bebauung:

Bezüglich des Aussehens zukünftiger Bebauung, ist die Gestaltung des Daches hinsichtlich der Materialien, der Dachform, -neigung und -deckung grundsätzlich auf Grundlage ortstypischer Gesichtspunkte festgesetzt.

- Bestehender Gehölzbestand:

Der ggf. erforderliche Verlust der am nördlichen Rand der Baufläche bestehenden Eichen ist mit einer adäquaten Ersatzpflanzung mit einheimischen, solitären Laubbäumen auszugleichen. Ziel ist es, die landschaftsprägende Begleitbegrünung des Radweges zu erhalten. Diese Maßnahme ist im Rahmen des für das Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes nachzuweisen. Auf die Hinweise im Textteil unter Ziff. 4.1 und 4.9 wird verwiesen.

- Schutz des Bodens:

Die Festlegung des unteren Maßbezugspunktes (UMB) ist unter Gesichtspunkten des Bodenschutzes erfolgt. Die Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden. Wenn möglich sollen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

6.1.4 KONFLIKTANALYSE

Im Rahmen der Konfliktanalyse werden die Ergebnisse der Bestandsbewertung von Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen der Planung zusammengeführt und mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dargestellt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt

Durch die Planung ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Geringfügiger Verlust von landwirtschaftlich intensiver genutzten Flächen im Bereich der geplanten Erweiterung mit Versiegelung bzw. Teilversiegelung sowie Verlust von zwei größeren Laubbäumen für die Zufahrt.
- Geringfügige Zunahme der Störfaktoren durch eine erhöhte Nutzung und Lärmentwicklung.

Der Planungsraum selbst umfasst keine schützenswerten Biotopstrukturen. Insbesondere das FFH-Gebiet im Westen und Süden sowie die geschützten Biotopstrukturen des Auwalds im Süden und der Feldhecke im Norden grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich an. Die schutzbedürftigen Bereiche werden durch die Planung aber nicht beeinträchtigt und können in ihrer jeweiligen Ausprägung erhalten werden.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen der Planung überprüft, um hier Verbotstatbestände ausschließen zu können. Die Plangebietsflächen wurden bisher intensiv landwirtschaftlich oder vereinzelt auch als Hausgarten genutzt, es bestehen einige Laubbäume am Rand der Flächen, von denen aber der Großteil im Zuge der Planung erhalten werden kann.

Aufgrund der geringen Anzahl an entfallenden Gehölzen, die zudem nur eine äußerst geringe Habitatstruktur aufweisen sowie der intensiven Nutzung als Grünland / Weiden in geringem Abstand zur Wohnnutzung ist hier nicht davon auszugehen, dass das Gebiet als essentielles Nahrungsbiotop für Fledermäuse und Vögel dient. Hinsichtlich der geringen Flächengröße ist auch von keiner erheblichen Beeinträchtigung von sonstigen geschützten Tier- und Pflanzenarten auszugehen. Durch das vorgesehene Pflanzgebot zur Eingrünung des Siedlungsrandes und zur Schaffung neuer Strukturelemente wird in gewissem Umfang neuer Lebensraum für Tiere geschaffen. Im Hinblick auf die Flächenausdehnung der Erweiterung ist nur eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber der vorgesehenen Planung zu erwarten.

Schutzgut Boden

Die Bewertung der Bodenfunktionen des Schutzgutes „Boden“ erfolgt im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG. Dabei werden neben den Nutzungsfunktionen besonders die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum, als Bestandteil des Naturhaushaltes sowie als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und als Filter und Puffer für Schadstoffe betrachtet.

Durch die Planung ergeben sich folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

- Versiegelung bzw. Teilversiegelung von bisher unbebauter Fläche
- Störungen der natürlichen Bodenprozesse mit Verdichtungen und Umschichtungen
- Nachhaltige Störung und Verdrängung von Bodenlebewesen.

Durch die Planung wird das Schutzgut Boden beeinträchtigt, da durch die Nutzung als Bauland

die Lebensraumfunktionen sowie die Regelungsfunktionen im Wasser- und Stoffhaushalt eingeschränkt werden. Wesentliche Beeinträchtigungen hat die geplante Neubebauung jedoch aufgrund ihrer Größe nicht. Zudem sind Maßnahmen zur Eingrünung und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades geplant. Durch diese können die Beeinträchtigungen auf den Boden reduziert werden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Durch die Versiegelung, die durch die neuen Baumöglichkeiten geschaffen werden, treten keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Wasser“ ein.

Der Teilort Holzleuten liegt im Bereich der hydrogeologischen Einheit des Unterjura (Grundwassergeringleiter), welche hier überwiegend durch Pelosole überdeckt wird und sich daher nur als Grünland oder Weide nutzen lässt.

Durch die Schaffung von neuen Bauflächen erhöht sich grundsätzlich der Oberflächenwasserabfluss. Durch die Pflicht zur Herstellung von privaten Pufferbehältern zur Regenrückhaltung und die Möglichkeit zur Dachbegrünung kann ein gewisser Ausgleich geschaffen und die Beeinträchtigungen können minimiert werden.

Aufgrund der nur geringen Flächeninanspruchnahme sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt, da sich die neuen Baumöglichkeiten im unmittelbaren Umgriff zur bereits bestehenden Bebauung und im Talbereich des Küferbachs befinden. Durch das Gebiet führen derzeit keine Wege für die Naherholung, es führt lediglich ein Fuß- und Radweg nördlich vorbei. Der Ortsrand ist hier bereits sehr gut eingegrünt, so dass die Bebauung im Zusammenhang mit der Höhenlage keine Fernwirkung entfalten wird. Beeinträchtigungen auf die Naherholung entstehen durch die mögliche Bebauung nicht.

Durch das festgesetzte Pflanzgebot werden Maßnahmen zur Aufwertung des Gebietes mit zusätzlichen Strukturelementen verankert. Das Gebäude passt sich aufgrund der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gut in das Gelände sowie das durch die angrenzende Bebauung bestimmte Ortsbild ein.

Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut „Landschaftsbild / Naherholung“ keine wesentlich negativen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Klima / Luft

Flächen mit besonderer Bedeutung für die Kalt- bzw. Frischluftentstehung sind von der Planung nicht betroffen. Negative Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung sowie Überbauung und abnehmender Luftzirkulation sind hier nicht zu erwarten.

Die klimatische Funktion des Siedlungsbereiches ergibt sich hier aus der Lage im Übergang zur freien Landschaft, dabei wird jedoch die vorgesehene geringfügige Neubebauung, das vorhandene Kleinklima nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Bebauung und Versiegelung der Flächen sowie die davon ausgehenden Immissionen aus Verkehr und Heizungsanlagen bewirken in dieser Größenordnung keine erhebliche Erwärmung bodennaher Luftschichten, so dass die vorgesehenen Veränderungen in diesem Bereich das Schutzgut „Luft und Klima“ nur wenig erheblich beeinträchtigen.

6.1.5 EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZ

Die Planung wird aufgrund nicht genau definierter Festsetzungen im Rahmen der Ergänzungssatzung nur in einer verbal-argumentativen Weise bilanziert. Der Ausgleich wird unter dem Gesichtspunkt der zu erwartenden Versiegelungen und Auswirkungen auf das Landschaftsbild bewertet.

6.2 SONSTIGE BELANGE

Im Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Wesentliche zusätzliche Lärmbelastungen entstehen durch die neuen Baumöglichkeiten nicht. Aufgrund der Zufahrt über den bestehenden Feldweg und nicht über den Fuß- und Radweg sind keine Änderungen der verkehrsrechtlichen Festsetzungen erforderlich.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind von der Planung nicht erheblich betroffen. Aufgrund der

relativ kleinen Ergänzungsfläche von ca. 0,19 ha kann davon ausgegangen werden, dass kein landwirtschaftlicher Betrieb durch die Herausnahme der Flächen in seiner Existenz gefährdet wird. Beeinträchtigungen durch die mögliche neue Bebauung sind hier nicht gegeben, da sich die Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude, den Dächern und der Dachdeckung entsprechend an den örtlichen Gegebenheiten der bereits bestehenden Gebäude und des landwirtschaftlichen Gebietscharakters orientieren.

Durch die Nutzung der landwirtschaftlichen Hofstellen kann es zeitweise zu Geruchsbelästigungen kommen, die das zumutbare Maß jedoch nicht überschreiten. Landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen fallen nicht an. Damit werden die Belange der Landwirtschaft nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich teilweise innerhalb des Überflutungsbereiches eines hundertjährigen Hochwassers HQ-100 des Küferbachs. Es handelt sich dabei aber ausschließlich um Pflanzgebietsflächen oder nicht überbaubare Gartenflächen. Daher geht durch die Planung kein Retentionsraum verloren und der Abfluss des Hochwassers wird nicht beeinträchtigt.

Südlich und westlich des Plangebiets befinden sich ausgewiesene Waldflächen. Von diesen Waldflächen ist mit Wohngebäuden ein Abstand von mind. 30 m einzuhalten. Diese Vorgaben werden im Rahmen der Planung eingehalten.

Weitere Belange werden nicht berührt.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Für den Teilort ist ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz vorhanden. Für die Bebauung der Flächen ist die Verlegung eines bestehenden, etwa 20 m langen Schmutzwasserkanalabschnitts erforderlich. Dieser soll östlich des zukünftigen Gebäudes neu verlegt werden.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Versickern der Oberflächenwässer aufgrund des nur mäßig wasserdurchlässigen Bodens nicht möglich. Das Dachflächenwasser soll möglichst in privaten Pufferbehältern gesammelt und dann gedrosselt in den südlich vorbeifließenden Küferbach eingeleitet werden.

Die Versorgung mit Wasser und Strom sowie für Verkabelungen der Fernmeldedienste kann größtenteils über die vorhandenen Leitungen erfolgen, es sind aber neue Hausanschlüsse zu verlegen.

Durch die vorliegende Planung entstehen der Gemeinde Heuchlingen voraussichtlich nur geringfügige Kosten für Erschließungsmaßnahmen.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung kann hier eine orts- und landschaftsverträgliche Baumöglichkeit für die Eigenentwicklung des Ortsteiles Holzleuten geschaffen werden. Dabei kann die Planung unter dem Aspekt eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ebenfalls positiv gesehen werden, da hier Flächen zur Bebauung definiert werden, die keine neuen Erschließungsanlagen benötigen und den Siedlungsbereich durch die grünordnerischen Festsetzungen harmonisch ergänzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund des konkreten Bauinteresses der Grundstückseigentümer grundsätzlich ein öffentliches Interesse zur Aufstellung der Satzung besteht. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen den umgebenden dörflichen Charakter von Holzleuten und schaffen zudem die Möglichkeit zur Erstellung eines modernen Wohngebäudes. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen ergeben sich durch die geplante Satzung auch keine nachhaltigen Umweltauswirkungen. Sonstige Konflikte mit übergeordneten Vorgaben und Planungen können ausgeschlossen werden.

Auf die Ausführungen unter Ziffer 2.0, 5.0 und 6.0 dieser Begründung wird dabei verwiesen.