



HEUHLINGEN



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



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

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

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„LINDENBRUNNEN“

Verfahren gemäß § 13 b BauGB

ANERKANNT : HEUHLINGEN, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 20.05.2019 / 16.12.2019

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

Proj. Nr. HE18067
Kennung: 252c

INHALTSVERZEICHNIS

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)	6
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	7
4.0	BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES	7
5.0	ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG	7
5.1	ALLGEMEINES	7
5.2	FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS	9
5.3	ERSCHLIESSUNG / VERKEHR	9
5.4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
5.5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
5.6	GRÜNORDNUNG	13
6.0	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	13
6.1	BELANGE DER UMWELT	13
6.2	SONSTIGE BELANGE	17
6.3	MAßNAHMEN	17
7.0	VER- UND ENTSORGUNG	18
8.0	ZUSAMMENFASSUNG	18

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Heuchlingen liegt etwa mittig zwischen den beiden Mittelzentren Aalen und Schwäbisch Gmünd und nördlich der Hauptverkehrsachsen des Remstales. Der Hauptort Heuchlingen befindet sich unmittelbar im Leintal und hat sich historisch aus einem Siedlungsbau der hallstätter Zeit entwickelt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist der Ort in den letzten Jahrzehnten sukzessive zu seiner heutigen Größe gewachsen.

Zu Heuchlingen gehören weiterhin die Teilorte Holzleuten, Brackwang, Mäderhöfe, Kiart und Riedhof. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegt aber überwiegend im Bereich des Hauptortes. Insgesamt zählt die Gemeinde Heuchlingen heute ca. 1.870 Einwohner.

Heuchlingen sowie die Umgebung ist über die verschiedenen Landes- und Kreisstraßen an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die L 1057 verbindet die Gemeinde mit Abtsgmünd und Leinzell sowie in Verlängerung mit Schwäbisch Gmünd. Die Landesstraße mündet in Abtsgmünd zudem in die Bundesstraße B 19. Weiterhin besteht im Gemeindegebiet die L 1158, welche den Anschluss an Mögglingen und damit die Bundesstraße B 29 im Remstal sowie nach Schechingen herstellt. Die Kreisstraße K 3239 an der auch der Teilort Holzleuten liegt stellt die Anbindung an den Aalener Teilort Reichenbach her.

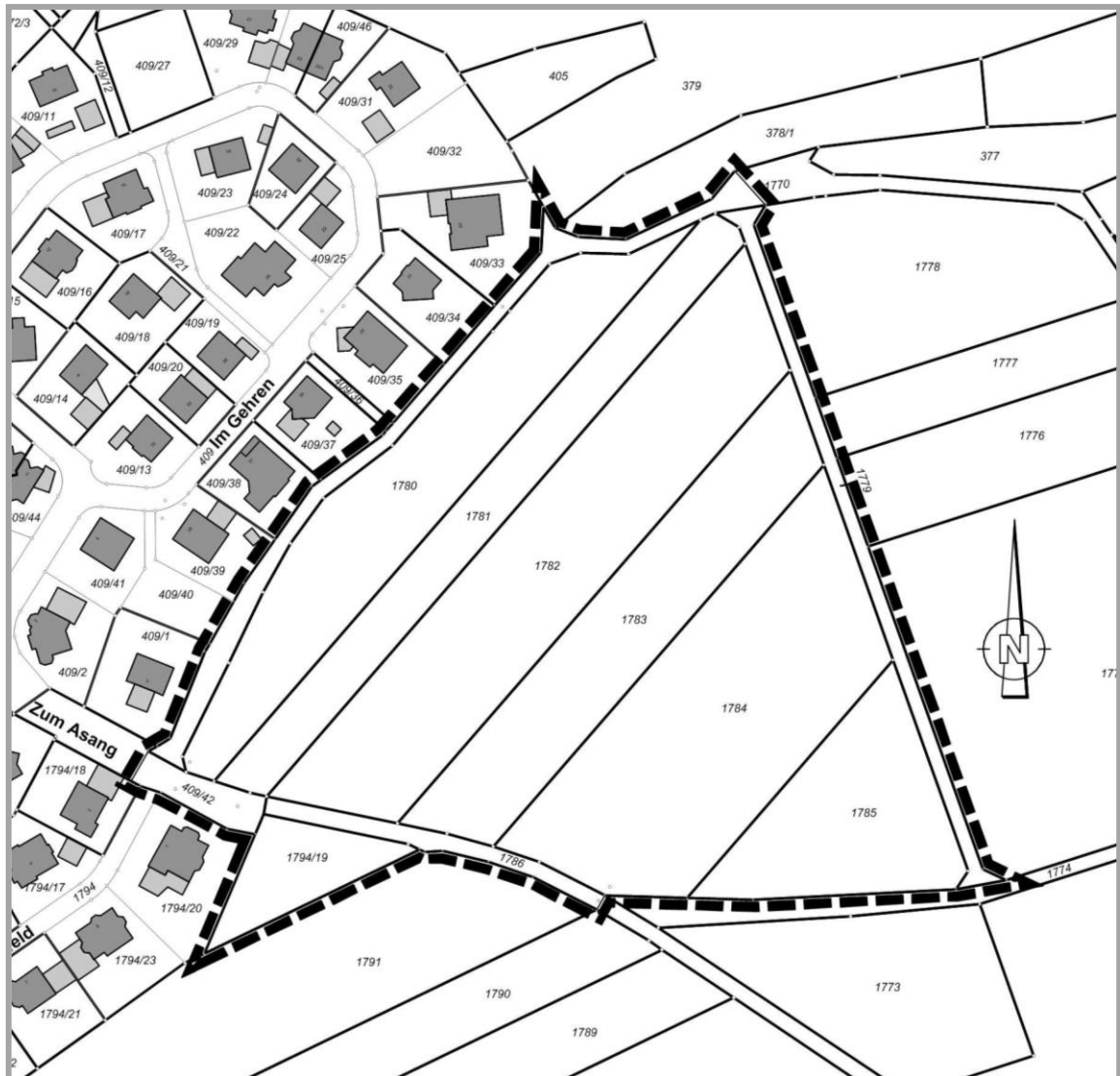


Bild 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (unmaßstäblich)

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Hauptortes Heuchlingen, im Übergang zum Außenbereich. Bedingt durch die historische Entwicklung sind die Tallagen des Leintals bereits bebaut und die Flächen des Geltungsbereichs erstrecken sich auf der Nordseite des Höhenrückens zwischen Lein und Rems auf einer Höhe von ca. 445 m ü.NN. Die Ortsmitte von Heuchlingen (Rathaus) befindet sich Luftlinie etwa 500 m nordwestlich des Plangebietes. Der Geltungsbereich liegt zwischen der bestehenden Bebauung im Nordwesten, der Straße „Zum Asang“ mit Verlängerung im Süden und einem Erdweg im Osten. Das Plangebiet setzt sich dabei überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und Feldwegen zusammen.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das an einem mäßig stark geneigten Hang gelegene Plangebiet fällt im südwestlichen Teil mit einem durchschnittlichen Gefälle von 13,5% relativ steil und im übrigen Teil mit ca. 4,5% eher flach in Richtung Westen hin ab. Es ergibt sich insgesamt ein Höhenunterschied von ca. 16 m zwischen dem höchsten Punkt im Osten und dem niedrigsten Punkt im Westen des Plangebiets. Entlang des Feldweges auf Flurstück 1770 bestehen Böschungen zum Höhenausgleich des Geländes.

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 UND GRUNDBESTITZVERHÄLTNISSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1779 (Erdweg), 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785 und 1794/19 sowie Teilflächen der Flurstücke 409/42 (Zum Asang), 1770 (Feldweg), 1786 (Feldweg) und 1794/20 der Flur 0 der Gemarkung Heuchlingen. Siehe dazu den Übersichtsplan auf Seite 3.

Die Flächen des Plangebiets befinden sich mit Ausnahme der Wegeflächen alle in Privateigentum.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche	ca. 2,90 ha
<i>Bestand</i>	
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 2,59 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,20 ha
Best. Grünflächen	ca. 0,11 ha
<i>Planung</i>	
Geplantes Wohngebiet	ca. 1,75 ha
Grünflächen	ca. 0,64 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,51 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Heuchlingen hat sich als eigenständige Gemeinde nördlich der Entwicklungsachse des Remstales als attraktiver Wohnstandort sehr gut entwickelt. Die Gemeinde hat dabei eine für ihre Größe sehr gute Infrastruktur, ist aber auch als Standort für die Landwirtschaft und das Gewerbe von Bedeutung. Grundsätzlich hat die Gemeinde aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage im Leintal sowie der geographischen Verortung zwischen den Mittelzentren Schwäbisch

Gmünd und Aalen eine gute Standortqualität für Wohnansiedlungen. Hinzu kommt die verkehrsgünstige Situation im Schnittpunkt verschiedener Landes- und Kreisstraßen sowie der Nähe zum Bahnhofpunkt in Mögglingen.

In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde immer wieder innerörtliche Brachflächen bzw. mindergenutzte Flächen in Wohnbauland umgewandelt. Die Verwaltung fragt seit vielen Jahren zusätzlich in regelmäßigen Abständen aktiv bei den Eigentümern von bisher zurückgehaltenen bebaubaren Grundstücken nach, ob eine Veräußerung an Bauplatzinteressenten zwischenzeitlich möglich geworden ist. Hierdurch wurden in den letzten Jahren einige Erfolge erzielt und Baulücken aktiviert.

Bei sämtlichen kommunalen Baugebieten der letzten 25 Jahre hat die Gemeinde durch den Kauf aller Grundstücksflächen sowie einer vertraglichen Bauverpflichtung für die Bauplatz-Erwerber neue Baulücken wirkungsvoll vermieden und damit bereits den Grundsatz der Innenentwicklung vorbildlich umgesetzt. Das derzeit verfügbare Potenzial ist mittlerweile aber weitgehend ausgereizt und die verbleibenden innerörtlichen Flächen reichen jedoch für die derzeitige Nachfrage bzw. den aktuellen Bedarf nicht mehr aus, so dass auch eine gewisse Entwicklung des Siedlungsbereichs nach außen begründet werden kann. Dies auch unter der Prämisse, dass die Gemeinde zum Erhalt einer guten Infrastruktur und einer zukunftsfähigen Bevölkerungsentwicklung die Schaffung von modernen und wirtschaftlich darstellbaren Baumöglichkeiten für junge Familien bereithalten muss.

Der dringende Bedarf zur Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Anschluss an vorhandene Bebauung besteht daher. Für eine solche bauliche Entwicklung ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch eine potentielle Wohnbaufläche im Bereich „Breite“ ausgewiesen. Diese Fläche wurde untersucht; aktuell liegen hier aber noch verschiedene nur langfristig ausräumbare Hemmnisse für eine sinnvolle Ausweisung als Bauland vor. So wurde z.B. eine direkte Zufahrt von der Landesstraße 1158 in das Gebiet im Zuge des 2017 abgeschlossenen Vollausbau der Landesstraße geprüft. Diese eigentlich vorgesehene und im Hinblick auf die gesamte Verkehrsführung sehr wünschenswerte Option musste jedoch aus verschiedenen Gründen verworfen werden.

Sehr schwierig und aufwändig zu lösen wäre derzeit im Bereich „Breite“ auch die notwendige geordnete Entwässerung eines neuen Gebiets. Insbesondere die vorgeschriebene direkte Ableitung von sauberem Oberflächenwasser in einen geeigneten Vorfluter ist unter den derzeitigen Gegebenheiten nicht mit vertretbarem Aufwand zu realisieren bzw. führt zu Überlastungen im Bestand. Da in den nächsten Jahren aber umfangreiche Kanalsanierungsarbeiten im bestehenden Siedlungsbereich „In der Breite“ erfolgen müssen und insgesamt der Allgemeine Kanalisationsplan der Gemeinde zur Fortschreibung ansteht, soll in diesem Zug hier ein stimmiges Gesamtkonzept mit Vorleistungen für die künftige Entwässerung des Bereichs „Breite“ mit vorbereitet werden.

Zusätzlich hat sich im Zuge der konkretisierenden Prüfung des Gebiets gezeigt, dass die Baugrundverhältnisse aufgrund der Geologie in Teilen des Plangebiets sehr schwierig sind und auch die Grundstücksverfügbarkeit noch eingeschränkt ist. Hinzu kommen naturschutzfachliche Aspekte mit Biotopeingriff und angrenzender FFH-Flachlandmähwiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Nutzung des Flächenpotentials „Breite“ somit nur eine mittel- bis langfristige Option ist. Angesichts des dringenden Bedarfs nach Wohnbauflächen ist dies zum jetzigen Zeitpunkt ein Ausschlusskriterium für diese im Flächennutzungsplan enthaltene potentielle Wohnbaugebietsfläche.

Im Zuge einer umfangreichen Voruntersuchung weiterer potentieller Wohnflächen im Gemeindegebiet hat sich gezeigt, dass die nunmehr zur Umsetzung angedachte Fläche „Lindenbrunnen“ unter Berücksichtigung und Abwägung aller zu beachtenden Aspekte die am meisten geeignete Fläche für ein neues Wohnbaugebiet darstellt.

Die Gemeinde will für diesen sensiblen Bereich im Übergang zur freien Landschaft eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die auch einen landschaftsverträglichen Siedlungsabschluss gewährleistet. Die Erreichung dieser Planungsziele ist nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

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 Mittel-

zentrum Schwäbisch Gmünd sowie dem Unterzentrum Heubach in der Verwaltungsgemeinschaft „Rosenstein“ zugeordnet. Die Umgebung von Heuchlingen ist im Regionalplan teilweise als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft sowie für Erholung ausgewiesen. Weiterhin befindet sich südlich in gewisser Entfernung eine 110 KV-Freileitung. Sonstige regionalplanerische Vorgaben bestehen nicht. Siehe dazu auch Bild 2.



Bild 2: Ausschnitt Regionalplan

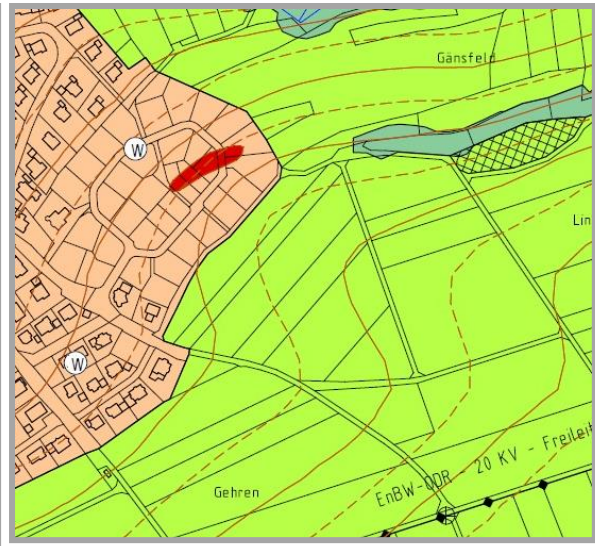


Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für die Gemeinde Heuchlingen besteht der für die Verwaltungsgemeinschaft Rosenstein genehmigte Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Wohnbaufläche bestehend,
- Außenbereich, Fläche für die Landwirtschaft.

Das Umfeld des Plangebiets ist wie folgt dargestellt:

- westlich und nördlich angrenzend bestehende Wohngebietsflächen,
- nordöstlich angrenzend Waldflächen, Bestand,
- südlich, nordöstlich und östlich angrenzend Außenbereich, Fläche für die Landwirtschaft.

Unter Berücksichtigung der entsprechenden Ausweisung von Wohnbauflächen gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan kann das Baugebiet nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren zu ändern. Siehe dazu Bild 3 oben.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Flurstück 1794/19 und die Teilfläche des Flurstücks 409/42 besteht der seit dem 30.01.1998 rechtskräftige Bebauungsplan „Gehren, 1. Änderung“. Dieser setzt dort zum Teil eine Straßenverkehrsfläche mit Gehweg, ein Verkehrsgrün sowie eine öffentliche Grünfläche mit dem Pflanzgebot „Vogelschutzhecke“ fest. Der Bebauungsplan weist auch das angrenzende Baugebiet als allgemeines Wohngebiet aus.

In der Umgebung besteht neben dem genannten auch nördlich der Bebauungsplan „Gehren, 2. Änderung im 3. Bauabschnitt“, rechtsverbindlich seit dem 07.12.2001 und nordwestlich der Bebauungsplan „Gehren“, rechtskräftig seit dem 22.07.1994. Beide Bebauungspläne weisen in der Umgebung allgemeine Wohngebiete mit zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 aus.

Weitere Bebauungspläne bestehen innerhalb des Plangebiets sowie unmittelbar daran anschließend nicht.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Strukturen. Teilflächen des Plangebiets liegen aber im 500 m Suchraum des Fachplans Landesweiter Biotopverbund für mittlerer Standorte und im 1000 m Suchraum des Biotopverbunds feuchter Standorte.

In der Umgebung besteht nordöstlich das gemäß § 30a LWaldG geschützte Biotop Nr. 271251360131 „Gehölzstreifen W Holzleuten (2)“ sowie ebenfalls nordöstlich das nach § 33 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG geschützte Offenlandbiotop Nr. 171251368401 „Feldhecke im Gewann Lindenbrunnen II“. Östlich und südöstlich befinden sich zudem noch einige nach FFH-Richtlinie geschützte Flachlandmähwiesen. Etwa 125 m nördlich beginnt zudem das FFH-Gebiet Nr. 7125341 „Unteres Leintal und Welland“.

Etwa 100 m östlich befindet sich die Altablagerung „Lindenbrunnen“, welche mit dem Handlungsbedarf B als zu belassen gekennzeichnet ist. Sonstige Altlasten oder Altablagerungen sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Am südwestlichen Rand des Plangebiets mündet die Straße „Zum Asang“ mit einer Fahrbahnbreite von netto ca. 5,00 m und einem auf der Nordseite begleitenden Gehweg mit einer Breite von etwa 1,50 m in den Geltungsbereich. Diese setzt sich in östlicher Richtung als asphaltierter Feldweg mit einer Nettobreite von ca. 3,00 m fort. Ein weiterer, allerdings geschotterter Feldweg mit einer Bruttobreite zwischen 2,50 und 3,00 m verläuft zudem auf Flst. 1770, entlang der bestehenden Siedlungskante. Im Einmündungsbereich zur Straße „Zum Asang“ besteht eine kleine Gehölzhecke auf einer Böschungskante. Auf Flurstück 1779 besteht ein Erdweg, der allerdings baulich kaum ausgeprägt ist. Die Teilfläche des Flurstücks 1794/20 wird derzeit als Gartenfläche genutzt und auf Flurstück 1794/19 besteht eine Gehölzpflanzung als Vogelschutzhecke.

Die übrigen Flächen des Plangebiets werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland oder Ackerfläche genutzt und weisen nur an der südlichen Grenze eine kleine Heckenstruktur auf.

Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird nördlich und westlich durch Wohnbebauung, vorwiegend von Einfamilienhäusern dominiert, begrenzt, die im Zuge der Bauabschnitte des Baugebiets „Gehren“ realisiert wurden. Die Gebäude wurden im Anschluss an die Rechtskraft der Bebauungspläne und der Umsetzung der Erschließung in den 1990er und 2000er Jahren realisiert und sind mit zwei Vollgeschossen und Sattel- oder Walmdächern gebaut.

Südwestlich verlängert sich die Straße „Zum Asang“, welche in die Gartenstraße mündet. Die Feldwegverlängerung der Straße im Osten verzweigt sich in der Verlängerung in Richtung Norden und Osten und stellt die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich sicher. Südöstlich des Plangebiets befindet sich zudem ein Flurstück das als Grabeland genutzt wird und mit diversen Gehölzstrukturen bestanden ist. Weiter südlich, südwestlich und östlich schließen sich der Außenbereich an, der hier unterschiedlich intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Auf dem Höhenrücken zwischen Lein und Rems verläuft dort zudem eine 20 KV-Freileitung. Nördlich des Plangebiets verläuft eine Hangkante, welche zum Küferbach hin steil abfällt und mit größeren Gehölzbeständen bewachsen ist. Daran schließen sich nach Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung der dringend erforderlichen Wohnbauflächen in Heuchlingen im Gebiet „Lindenbrunnen“. Wie bereits in Kap. 2.0 erläutert soll auf den Flächen des Plangebiets eine Siedlungserweiterung durch das geplante Wohngebiet erfolgen. Dazu wurden auf Grundlage des Bestandes und der ermittelten Konflikte, Zwangspunkte und Restriktionen städtebauliche Vorentwürfe entwickelt, die verschiedene Möglichkeiten der Erschließung und Bebauung darlegten. Auch die Belange der Bürgerschaft und der unmittelbaren Angrenzer wurden im Zuge dieser Vorplanungen bereits berücksichtigt.

Die Ergebnisse dieser städtebaulichen Vorüberlegungen sind weitestgehend in die weiteren Planungen eingeflossen. Die wichtigsten Punkte waren dabei:

- Abarbeitung der ggf. vorhandenen artenschutzrechtlichen Belange,
- Erhaltung, Anbindung und Fortsetzung der bestehenden Straßen und Feldwege,
- Schaffung ausreichender Abstände zwischen bestehender und geplanter Bebauung,
- Beachtung der wesentlichen Aspekte der Entwässerung und des Schutzes vor Hangwasser,
- Erhaltung wertvoller Strukturen im Gebiet und der Umgebung,
- Sinnvolles Regenwassermanagement zur separaten Ableitung des Dachflächenwassers,
- Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten und der Möglichkeiten zur Naherholung,
- Schaffung von angemessenen modernen Baumöglichkeiten unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Das städtebauliche Ziel ist es, ergänzend zu den bestehenden lockeren Wohnformen in der Umgebung, diese Struktur unter Berücksichtigung der o.g. Punkte grundsätzlich weiterzuführen, so dass sich die neue Siedlung insbesondere von der Höhenentwicklung sowie der baulichen Dichte und durch die Struktur in das bestehende Ortsbild gut einfügt. Resultierend aus der gegebenen topografischen und verkehrlichen Ausgangslage bietet sich eine Erschließung der neuen Wohnbebauung von Südwesten über die bestehende Straße „Zum Asang“ an, wobei die innere Erschließung des Gebiets größtenteils über eine separate Zufahrt von dieser Straße erfolgt. Auch die Entwässerung muss über den tiefsten Geländepunkt im Südwesten mit entsprechenden Rückhalteanlagen und Anschlüssen erfolgen.

Um die landschaftliche Einbindung zu gewährleisten, sind in der vorliegenden Planung die Aspekte der städtebaulichen Gestaltung und insbesondere auch die Verträglichkeit für das Orts- und Landschaftsbild sowie der Natur und Umwelt berücksichtigt. Mit der Einhaltung der planerischen Vorgaben kann ein verträglicher Siedlungsabschluss in diesem Bereich sowie die Schaffung moderner Baumöglichkeiten gewährleistet werden.



Bild 4: Städtebaulicher Vorentwurf (unmaßstäblich)

Auf der Grundlage der oben genannten Planungserfordernisse, Planungsziele und situationsbedingten besonderen Voraussetzungen sind für das geplante Baugebiet die nachfolgend erläuterten städtebaulichen Grundzüge und Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5.2 FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Grundsätzlich ist bei der Ausweisung eines Baugebietes nach § 13b BauGB kein detaillierter Nachweis über den Flächenbedarf erforderlich. Die nach § 13b BauGB geschaffenen Wohnbauflächen sind in der künftigen Flächennutzungsplanfortschreibung in der Flächenbilanz jedoch als Potenziale zu berücksichtigen, soweit diese bei der entsprechenden Fortschreibung noch nicht bebaut sind.

Dennoch ist eine Auseinandersetzung mit dem zu erwartenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen im Sinne einer städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB zur Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB notwendig. Dabei soll der aktuelle Stand der Wohnbauentwicklung dargelegt und eine Auseinandersetzung mit dem zu erwartenden Bedarf an Wohnbauflächen vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang ist § 1 Abs. 5 BauGB (Vorrang der Innenentwicklung als Ziel der städtebaulichen Entwicklung) der Maßstab für die Flächeninanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.

In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde Heuchlingen immer wieder Potenzialflächen in Wohnbauland umwandeln bzw. untergenutzte Flächen optimieren können und im Rahmen der Innenentwicklung jährlich ca. 5 neue Wohneinheiten geschaffen. Damit hat die Gemeinde im Hinblick auf ihre Einwohnerzahl den Grundsatz der Innenentwicklung vorbildlich umgesetzt. Durch eben diese Aktivierung verringert sich das Potenzial an innerörtlichen Bauflächen natürlich stark. Die Gemeinde selbst kann daher schon seit geraumer Zeit keine Bauplätze mehr vorhalten und auch auf den innerörtlichen Flächenpotentialen stehen keine Wohnbauflächen von privaten Eigentümern zur Verfügung. Um dem Entvölkerungstrend der ländlichen Gebiete entgegenwirken zu können, muss die Gemeinde daher neue Wohnbauflächen im Sinne der Eigenentwicklung schaffen.

Neben den Flächen im Gewann Lindenbrunnen steht im derzeit gültigen Flächennutzungsplan nur noch das Gebiet „Breite“ als einzige Fläche für Wohnbauentwicklung in Heuchlingen zur Verfügung. Im Hinblick auf Flächenverfügbarkeiten, Erschließung, Geologie und naturschutzfachliche Aspekte stellt sich diese Fläche aber aktuell nicht als Alternative dar, da dort die Restriktionen und Konflikte deutlich höher ausfallen. Siehe dazu die weiteren Ausführungen in Kap. 2.0 und 3.2.

Auf den 36 Bauplätzen können gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen ca. 54 Wohneinheiten entstehen. Bei einer realistischen Belegungsdichte im Baugebiet von 2,3 Einwohnern je Wohneinheit ist mit ca. 124 Einwohnern für das Plangebiet zu rechnen. Bei einem Brutto-Bauland von 2,6 ha (WA + Verkehrsfläche neu) ergibt sich eine Einwohnerdichte von ca. 48 EW/ha. Dabei muss die Bebauungs- und Erschließungsplanung aufgrund der Sachzusammenhänge für die gesamte Baugebietsfläche „Lindenbrunnen“ in einem gemeinsamen Verfahren erfolgen. Die bauliche Umsetzung kann auch bedarfsgerecht z.B. in zwei zeitlich voneinander getrennten Bauabschnitten erfolgen.

Unter diesen Gesichtspunkten kann die Ausweisung des geplanten Wohngebiets nachvollziehbar begründet werden.

5.3 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die Straße „Zum Asang“ dient, wie bereits in Kap. 5.1 genannt, als Anschlusspunkt des Plangebiets an das weitere Verkehrsnetz von Heuchlingen. Entsprechend den städtebaulichen Überlegungen und der Wirtschaftlichkeit der Erschließung wird die Straße um ca. 100 m verlängert und mit einer Straßenverkehrsfläche mit einer Bruttobreite von 5,15 m sowie einem nördlich begleitenden Gehweg mit einer Breite von 1,50 m fortgeführt. Von dieser Straße zweigt die innere Erschließung des Gebiets nach Norden hin als Mischverkehrsfläche mit einer Bruttobreite von ca. 5,80 m ab. Nach ca. 25 m teilt sich diese Straße in eine Ringerschließung auf, welche noch um eine zusätzliche Mittelachse ergänzt ist, um sämtliche Bauplätze zu erschließen. Aufgrund des dreieckigen Zuschnitts des Plangebiets verläuft auch die Ringerschließung annähernd dreieckig, wobei an den Eckpunkten kreisförmige Plätze die Übergänge schaffen. Von dort aus führen jeweils 2,50 m breite Fuß- und Radwege zu den Feldwegen, die in den Außenbereich überleiten. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den angrenzenden Grundstücken dargestellt. Die Straße „Zum Asang“

vermittelt im weiteren Verlauf zur Gänsbühlstraße und zur alten Mögglinger Straße, welche die Anbindung zur Landesstraße L 1158 herstellt. Öffentliche Parkplätze sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße und des dadurch relativ geringen anfallenden Besucherverkehrs nicht vorgesehen.

Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz sowie an die Versorgungsleitungen erfolgt ebenfalls über die Straße „Zum Asang“ und das weitere Straßennetz von Heuchlingen und die dort bestehenden Leitungen. Zum Abfangen des Oberflächenwassers der östlich bestehenden Hangbereiche ist ein Erdwall entlang der östlichen Grenze der Bauplätze vorgesehen. Das dort abgeführte Wasser wird über herzustellende Drainagen den Oberflächenwasserkanälen zugeführt. Im Hinblick auf die eine sehr langfristige Siedlungsentwicklung wäre bei einer weiteren Ausweisung von Wohngebieten in Richtung Osten ein Oberflächenwasserkanal erforderlich. Diese mögliche Entwässerungseinrichtung ist über das Leitungsrecht LR 1 planerisch gesichert.

Luftlinie etwa 500 m westlich des Plangebiets an der Neuen Mögglinger Straße befindet sich die Bushaltestelle „Breite“, welche die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in Richtung Heubach und Schwäbisch Gmünd gewährleistet. In Richtung Abtsgmünd und Aalen befindet sich die Haltestelle „Stäb“ ca. 700 m Luftlinie entfernt in der Ortsmitte von Heuchlingen.

5.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Entsprechend den planerischen Zielen und städtebaulichen Rahmenbedingungen werden die geplanten Siedlungsflächen als Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Baugebiet soll schwerpunktmäßig dem Wohnen dienen. Daher sind unter Berücksichtigung der planerischen Ziele (siehe Kap. 5.1) Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind unzulässig, da diese Nutzungen in der Regel von einem hohen Besucherverkehrsaufkommen begleitet werden, worauf die geplante Verkehrsinfrastruktur im Gebiet nicht ausgelegt ist und da in der Umgebung bereits ausreichende Kapazitäten vorhanden sind. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 BauNVO sind unter Berücksichtigung der Struktur im Plangebiet teilweise möglich, allerdings sind die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO) aus städtebaulichen Gründen im Zusammenhang mit den strukturellen Voraussetzungen des Gebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit diesen Einschränkungen soll auch den erschließungstechnischen Voraussetzungen des Wohngebiets Rechnung getragen werden.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl wird aufgrund ihrer unbefriedigenden städtebaulichen Wirksamkeit hier nicht festgesetzt. Dafür sind im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie zur Dachform/Dachneigung (siehe in Kap. 5.5) getroffen, die zur Erreichung der städtebaulichen Ziele im Baugebiet besser geeignet sind. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Ziele sind im gesamten Plangebiet Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt im gesamten Baugebiet GRZ = 0,40. Mit dieser vorgesehenen Grundflächenzahl wird trotz der für den ländlichen Raum gewünschten aufgelockerten Bebauung eine ordentliche Dichte erreicht, die den gesetzlichen Anspruch auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfüllt. Ebenfalls im gesamten Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, wobei jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Damit soll den städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten in der Umgebung Rechnung getragen werden. Im gesamten Baugebiet ist die Anzahl der Wohnungen auf 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaus beschränkt. Aus städtebaulichen Gründen ist dies im Zusammenhang mit den planerischen Zielen und der aktuellen Nachfragesituation für ein Wohngebiet für Familien mit ländlichem Charakter sinnvoll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und sind so festgesetzt, dass die städtebaulichen Gestaltungsziele erreicht werden können. Dabei sind auch die Abstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zum Außenbereich so gestaltet, dass sich die aufgelockerte Struktur der Umgebung auch hier im Plangebiet fortsetzt. Dies schafft zusammen mit der geplanten straßenbegleitenden Begrünung eine gewisse Qualität des öffentlichen Raums. Weiter sind individuell auf die geplanten Straßenhöhen abgestimmte Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhen festgesetzt, die die Aspekte eines möglichen Erdmassenausgleichs auf den Grundstücken so weit wie möglich berücksichtigen. Diese sind auf den einzelnen Grundstücken als Obergrenze definiert. Damit kann auch die Zuordnung der einzelnen Gebäude untereinander gewährleistet werden.

Die Festsetzungen für Garagen und Stellplätze sind flexibilisiert, so dass diese mit wenigen Einschränkungen zum Mindest- und Maximalabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen individuell auf den Grundstücken angeordnet werden können. Dabei sind im Hinblick auf die Reduzierung der versiegelten Flächen, die Reduzierung des Lärmeintrags in die hinter liegenden Bereiche der Grundstücke sowie auf die Geländeverhältnisse Garagen bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 1,50 m von der Grenze abzurücken. Ansonsten müssen Garagen mindestens 5,00 m von der Verkehrsfläche abgerückt werden, maximal um 8,00 m. Stellplätze sind außer in den flächig festgesetzten Pflanzgebieten allgemein zulässig. Nebenanlagen sind im Plangebiet, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit sind die Belange des öffentlichen Interesses berücksichtigt, die gewisse Einschränkungen für die vom öffentlichen Raum einsehbaren Vorgärten vorsehen.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig, da diese Verlegungsart heute nicht mehr dem Stand der Technik entspricht. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die Lage des Plangebiets am Ortsrand eine Verunstaltung darstellen.

Die Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen sind in der Planung integriert (siehe in Kap. 5.6).

Durch die vorgesehene Planung entstehen ca. 36 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser mit Grundstücken zwischen ca. 450 und 600 m² Größe. Damit können im Plangebiet insgesamt ca. 48 - 54 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

5.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebietes sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei. Dabei sind insbesondere Festsetzungen zu Fassaden, Dächern, zu den First- und Traufhöhen, zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie zu den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen.

Hinsichtlich der Lage des Plangebiets, teilweise im Übergang zur freien Landschaft, ist die Fassadengestaltung nur in gedeckten Farbtönen zulässig. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig. Ferner sind Fassaden von Garagen, Nebenanlagen und Stützmauern bei einer Stellung parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen einzugrünen. Dabei sind je nach individuellem Gestaltungswunsch entweder Kletterpflanzen, Hecken oder Einzelbäume zulässig.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement der Gebäude mit Auswirkungen auf das Ortsbild sind die Dächer. Unter dem Aspekt der Schaffung moderner und nachhaltiger Baumöglichkeiten sollen hier im Hinblick auf die eher dörfliche Struktur des Ortes, aber auch um eine gewisse Gestaltungsmöglichkeit zu geben unterschiedliche Dachformen zugelassen werden. Es können daher geneigte Dächer bis DN 45° sowie Flachdächer zugelassen werden. Damit wird den Bedürfnissen der Bauherren zur flexiblen Gestaltung der Dachformen mit geringfügigen Einschränkungen Rechnung getragen. Bei Doppelhäusern ist aus gestalterischen Gründen darauf zu achten, dass diese bei der Dachneigung, Dachform und Dachdeckung einheitlich zu gestalten sind. Freigestellte Garagen, die auf unterschiedlichen Grundstücken stehen, aber aneinandergelagert sind, müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und -neigung aufweisen. Die Farbgebung der Dächer ist frei wählbar, allerdings sind aus landschaftsgestalterischen Gründen und zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild glänzende bzw. reflektierende Materialien, mit Ausnahme von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passiv-Energie-Nutzung usw., nicht zulässig. Flach- und flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung, sofern nicht als Terrassen ausgeprägt, müssen mindestens extensiv begrünt werden. Dabei ist von einer Substratstärke von mind. 10 cm auszugehen. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 30° DN im ersten Dachgeschoss zulässig. Darüber hinaus sind aus gestalterischen Gründen weitere Einschränkungen bezüglich deren Länge, Höhe und Abständen zur Giebelwand, zur Traufe und zum First festgesetzt.

Hinsichtlich des Spektrums an gestalterischen Möglichkeiten ist die Bestimmung von angemessenen Höhenbegrenzungen durch die Festsetzung von Gebäudehöhen erforderlich. Die Festsetzung der First- und Traufhöhen ist wesentliches Gestaltungselement hinsichtlich der Begrenzung der Kubatur der Gebäude und ist gerade im Übergangsbereich zur freien Landschaft von

großer Bedeutung. Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind auf die möglichen Dachneigungen abgestimmt. Im gesamten WA darf bei Flachdächern die Gebäudehöhe 6,50 m nicht überschreiten, während für flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° eine maximale Traufhöhe von 6,00 m und eine Firsthöhe von 8,50 m gilt. Bei geneigten Dächern zwischen 15 und 45° gilt dort ebenfalls die maximale Traufhöhe von 6,00 m, aber eine maximale Firsthöhe von 8,50 m. Den jeweiligen Maßbezugspunkt stellt dafür die Erdgeschossfußbodenhöhe dar. Im WA2 ist bei einer Freilegung des Untergeschosses allerdings die Fassade des Hauptgebäudes um 2,50 m vom Untergeschoss abzurücken. Damit kann insgesamt den städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Belangen ausreichend Rechnung getragen werden.

Weiter sind Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie zu den unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen. Diese berücksichtigen einerseits die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und die Landschaft sowie andererseits die nachbarschaftlichen Belange und das öffentliche Interesse.

Bei der Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten sowie von Vorgärten steht insbesondere die Versiegelungsproblematik im öffentlichen Interesse. So müssen zur Reduzierung der Versiegelung Stellplätze sowie private Verkehrs- und Hofflächen wasserdurchlässig hergestellt werden. Weiter sind alle unbebauten Flächen, sofern sie nicht mit anderen zulässigen Nutzungen belegt sind, gärtnerisch zu gestalten, Steingärten sind unzulässig. Damit kann das Maß der Versiegelung und Verdichtung der unbebauten Flächen der Grundstücke deutlich reduziert und ein Beitrag zur nachhaltigen Gestaltung von Baugebieten geleistet werden.

Weitere Festsetzungen betreffen die Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke. Dabei sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Plangebiet unter Berücksichtigung des unterschiedlich starken Gefälles im Allgemeinen bis zu 1,50 m Höhe zulässig, sofern die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigt wird. Ausnahmsweise können jedoch für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen zugelassen werden. Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind aus gestalterischen Gründen nur im WA2 und nur talseitig auf bis zu 40% der Gebäudelänge zulässig. Damit sollen extreme Eingriffe in die bestehende Topografie vermieden werden.

Einfriedigungen sind entsprechend des dörflichen Charakters sowie den topografischen Aspekten entlang den öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich sowie zu öffentlichen Grünflächen bei einer Gestaltung als Hecke oder Holz- bzw. Stabgitterzaun nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bei einer Gestaltung als Mauer nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und bei einer Ausprägung über verschiedene Stufen nur mit einem horizontalen Abstand von mindestens dem 1,5-Fachen der Höhe der einzelnen Mauern zulässig. Zum Außenbereich und zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 0,50 m von der Grenze einzuhalten. Als Zäune sind hinsichtlich des dörflichen Charakters nur Holz- und Stabgitterzäune zu verwenden, Stützmauern sind nur als Trockenmauern aus behauenen Natursteinen oder als sonstige Mauern mit Wandbegrünung zulässig. Mit Einfriedungen ist dabei entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aus verkehrlichen Gründen ein Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten, im Übergang zum Außenbereich aus gestalterischen Gründen von 1,00 m. Damit können die öffentlichen Interessen für die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen in die Umgebung und die Landschaft berücksichtigt werden.

Schließlich sind zur Reduzierung der negativen Auswirkungen für die erhöhte Versiegelung von Flächen Festsetzungen zur Regenrückhaltung getroffen. Dafür ist im Plangebiet zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben, der ausschließlich in das Oberflächenwassersystem eingeleitet werden darf. Ergänzend wird ein Regenrückhaltebecken erstellt, welches das anfallende Oberflächenwasser zusätzlich puffert, wodurch es in der bestehenden Kanalisation somit nicht zu zusätzlichen Belastungen kommt. Damit kann für das gesamte Gebiet eine wirksame Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden.

Im Baugebiet ist hinsichtlich der minimierten Ausweisung von Verkehrsflächen eine erhöhte Zahl von Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen. Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze erforderlich, wobei aber die Vorflächen vor Garagen oder Carports angerechnet werden dürfen.

5.6 GRÜNORDNUNG

Die grünordnerische Konzeption orientiert sich an den Gegebenheiten im Plangebiet sowie der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene Durchgrünung des neuen Wohngebiets und den artenschutzrechtlichen Aspekten. Dabei sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Berücksichtigung der landschaftlichen und topografischen Verhältnisse sowie der Umgebungsbebauung,
- Erhaltung ortsbildprägender Elemente und Grünstrukturen,
- Gestaltung des Baugebiets unter ökologischen Gesichtspunkten mit guter Durchgrünung,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange,
- ökologisch angemessenes Regenwassermanagement mit Anlage einer zentralen Regenrückhaltung,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Nutzung als Hausgarten. Innerhalb der Flächen sind mindestens 2 mittel- bis großkronige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Textteil Ziff. 1.11.1).
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Pflanzgebot (PFG 2) zur Schaffung und Eingrünung eines Regenrückhaltebeckens (Textteil Ziff. 1.11.2 und 1.14.3).
- Pflanzgebote für Laubbäume. Entsprechend den Einträgen im Lageplan sind innerhalb des Plangebiets mittel- bis großkronige Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste 1 oder 3 zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen (Textteil Ziff. 1.14.1).
- Pflanzgebot (PFG 1) zur Ortsrandeingrünung und zur Anlage eines Erdwalls. Innerhalb der Flächen ist ein durchgängiger Erdwall mit Böschungshöhen von 30 cm zu schütten und naturnah mit Laubbäumen gemäß dem schematischen Eintrag im Lageplan sowie mit Sträuchern zu bepflanzen (Textteil Ziff. 1.14.2).
- Pflanzgebot (PFG 3) zur Durchgrünung des Baugebiets. Dabei ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 3 anzupflanzen (Textteil Ziff. 1.14.4).
- Unzulässigkeit von nicht einheimischen Nadelgehölzen / Koniferen (Textteil Ziff. 1.14.5).
- Gestaltungsvorschriften für Dächer (mind. extensive Dachbegrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern sowie von Garagen und Nebengebäuden bis 10° Dachneigung) und Fassaden (Wandbegrünung bzw. Vorbepflanzung von Garagen, Nebengebäuden und Stützmauern bei paralleler Stellung zur Straße) (Textteil Ziff. 2.1.1 und 2.1.2).
- Private Verkehrs-, Park- und Hofflächen dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) hergestellt werden (Textteil Ziff. 2.3).
- Gestaltungsvorschriften für die nicht bebauten Flächen sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen (Textteil Ziff. 2.4.1 bis 2.4.4).

Der geplante Siedlungsbereich wird durch die vorgesehenen Grünfestsetzungen und Maßnahmen entlang der Straßen, zur Durchgrünung sowie zur Randeingrünung gut in die freie Landschaft eingebunden.

Insgesamt wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil und auf die Darstellung der Umweltauswirkungen unter Ziffer 6.1 hingewiesen.

6.0 BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

6.1 BELANGE DER UMWELT

6.1.1 VORBEMERKUNGEN

Ein Verfahren nach § 13b BauGB ist hinsichtlich der Unterschreitung des Schwellenwertes von 10.000 m² neu auszuweisender Grundfläche möglich. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche ergeben, bezogen auf das Plangebiet, nur eine maximal mögliche Grundfläche von ca. 8.560 m². Ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich. Dies ist möglich, wenn durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die

einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) vorliegen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Gemäß den hier vorliegenden Voraussetzungen sind mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten wären, im Sinne von § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist auch eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht vorzulegen.

6.1.2 BESTANDSBEWERTUNG

Allgemeines

Das Plangebiet ist hier durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Acker, Grünland und Feldwegen sowie sehr vereinzelt Gehölzbesatz geprägt. In der Umgebung schließt sich neben weiteren Außenbereichsflächen aber auch bereits Wohnbebauung an, über die ein Verkehrsanschluss für das zukünftige Wohngebiet möglich ist. Im Hinblick auf ein relativ geringes Spektrum an potenziellen Habitaten überrascht es nicht, dass die Artenvielfalt im Plangebiet eher unterdurchschnittlich ist. Eine Betroffenheit liegt unmittelbar nur für die Feldlerche vor, bei der ein Brutpaar in den Wirkungsbereich der zukünftigen Bebauung fällt. Hierfür sind entsprechende CEF-Maßnahmen zu ergreifen. Ebenso kann der unmittelbar angrenzende Ameisenhügel geschont oder alternativ versetzt werden. Die Gehölzbestände der Umgebung weisen insgesamt ein höheres Habitatpotenzial für Fledermäuse und Brutvögel auf, werden durch die Planung aber nicht betroffen. Die Gehölze im Plangebiet haben praktisch keine artenschutzrechtliche Relevanz. Die bestehenden Verkehrsflächen sind bereits überwiegend asphaltiert und somit ökologisch nicht von Bedeutung.

Die Umgebung des Plangebiets weist eine überwiegende Wohnnutzung auf. Nördlich und westlich schließen sich Wohngebäude unterschiedlichen Alters an. Weiterhin bestehen dort Hofflächen und Hausgartenbereiche, die teilweise durch Einfriedungen voneinander abgetrennt sind. Östlich und südlich schließt die freie Landschaft an, die sich hier zunächst durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung und vereinzelt durch Wald darstellt.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützte Einzelstrukturen. In der Umgebung besteht aber unmittelbar nordöstlich die nach § 30 BNatschG i.V.m. § 33 NatSchG sowie § 30a LWaldG geschützte Offenland- und Waldbiotope Nr. 171251368401 „Feldhecke im Gewann Lindenbrunnen II“ und Nr. 271251360131 „Gehölzstreifen W Holzleuten“. Einzelne Teile des Gebiets befinden sich zudem im 1000 m Suchraum gemäß des Landesplans Biotopverbund feuchter Standorte sowie im 500 m Suchraum für mittlere Standorte. In der weiteren Umgebung befinden sich noch weitere Teile von Biotopen und FFH-Flachlandmähwiesen sowie etwa 125 m nördlich das FFH-Gebiet Nr. 7125341 „Unteres Leintal und Welland“.

Zur Bestandssituation wird weiter noch auf die Ausführungen in Kap. 4.0 verwiesen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Zu den artenschutzrechtlichen Belangen wurde eine Stellungnahme eines Fachgutachters eingeholt (siehe Anlage 2). In dieser wurden die Artengruppen Säuger und Vögel, Reptilien, Amphibien, Insekten sowie Pflanzen abgeprüft. Mögliche artenschutzrechtlichen Konflikte bestehen dabei lediglich für die bodenbrütende Vogelart der Feldlerchen, und die gehölzbrütende Vogelart des Bluthänflings, welche aber durch entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ausgeschlossen werden können. Für den Bluthänfling wird dabei unmittelbar südlich des Plangebiets eine neue Heckenstruktur angelegt, welche das alte Habitat, das durch ein Heranrücken der Bebauung möglicherweise nicht mehr nutzbar ist, ersetzt (siehe Anlage 4.1). Für die Feldlerchen werden nördlich von Heuchlingen Feldlerchenfenster auf bisher intensiv als Grünland genutzten Flächen angelegt, wodurch auch für diese Tierart ein Ersatzhabitat in unmittelbarer Nähe geschaffen wird (siehe Anlage 4.2).

Für die sonstige Brutvogelfauna ist festzustellen, dass die angrenzenden Strukturen überwiegend von den in Siedlungsbereichen typischen Arten genutzt werden. Ein besonderes Artenspektrum war dort aber trotz der vorhandenen Habitate nicht festzustellen. Im Gebiet selber bestehen aber keine Habitatstrukturen, weshalb auch keine Verluste festzustellen sind. Brutvögel werden durch das Vorhaben somit mit Ausnahme der genannten Arten nicht beeinträchtigt.

Für Fledermäuse besteht im Plangebiet ebenfalls kein wirkliches Habitatpotenzial. Im Rahmen

der artenschutzrechtlichen Prüfung konnte auch kein Nachweis über eine Nutzung des Gebiets erbracht werden. Eine Konfliktlage kann damit von vorneherein ausgeschlossen werden.

Für sonstige Säugetierarten, Reptilien, Amphibien und Insekten können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Die vorhandene Flora ist nicht übermäßig artenreich und relativ stark anthropogen überprägt und dadurch insgesamt nicht wertgebend. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist der Boden teilweise verdichtet und die wenigen Gehölzstrukturen im Gebiet sind naturschutzfachlich kaum von Bedeutung. Einzig die Vogelschutzhecke auf Flst. 1794/19 weist nach ihrer Pflanzung vor ca. 20 Jahren eine gewisse Qualität auf.

Schutzgut Boden / Fläche

Auf die Ausführungen in Kapitel 1.2.3 wird verwiesen. Der Bodenfunktionswert für die natürliche Bodenfruchtbarkeit liegt bei 2 und damit bei einem mittleren Wert. Die Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf mit einem Wert von 1,5 ist relativ gering, während die Filter- und Pufferfunktion bei einem Wert von 3,5 als hochwertig eingestuft werden kann. Damit wird insgesamt deutlich, dass der Boden eine mittlere Qualität hat.

Die Flächen des Plangebiets werden bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Durch die Bebauung wird das Schutzgut Fläche beeinträchtigt, da alle unbebauten Flächen unabhängig von ihrer Nutzung eine Wertigkeit besitzen. Ein gleichwertiger Ausgleich für dieses Schutzgut könnte nur durch Entsiegelung bestehender versiegelter Flächen erfolgen. Diese stehen aber nicht zur Verfügung. Aufgrund der durchschnittlichen Plangebietsgröße und der Erhaltung wertvoller Freiflächen in der Umgebung ergeben sich für das Schutzgut aber keine erheblich negativen Auswirkungen.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer. Da das Gelände mit durchschnittlich ca. 9% nach Nordwesten abfällt und der Boden relativ wenig wasserdurchlässig ist, ist bei Extremwetterlagen ein erhöhter Anfall von Oberflächenwasser zu erwarten. Grundwasser steht nicht an, es befinden sich in der Umgebung aber landwirtschaftliche Drainagen, die anfallendes Regenwasser sammeln und abführen. Wie bei der Angabe der Bodenfunktionen ersichtlich, ist aufgrund der nur wenig wasserdurchlässigen Böden der Untergrund als Ausgleichskörper nur bedingt vorhanden, andererseits hat er eine relativ hohe Filterwirkung.

Schutzgut Klima / Luft

Für die Klimawerte von Heuchlingen ergeben sich folgende Zahlen:

- jährliche Mitteltemperatur 7 - 8 °C (Deutschland 8,2 °C)
- Anzahl der Sonnenstunden ca. 1.800 pro Jahr (Deutschland 1550 Stunden pro Jahr)
- jährliche Niederschlagsmenge ca. 1.000 mm.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Heuchlingen am unterschiedlich stark ansteigenden Hanggelände zwischen Lein und Rems. Hinsichtlich der Lage am Rande des Siedlungsbereiches sowie seiner Größe ist das Plangebiet für die Kalt- und Frischluftproduktion sowie auch für Kaltluftabflussbahnen nur von unwesentlicher Bedeutung.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet wird von Norden und teilweise von Westen von Bebauung begrenzt. In Richtung Osten und Süden grenzt die freie Landschaft an, wobei im Süden durch die gärtnerische Nutzung bzw. die Brennholzlagerung auf Flst. 1773 bereits eine gewisse siedlungstypische Nutzung vorliegt. Weiter südlich besteht zudem eine 20 KV-Freileitung, die das Landschaftsbild mit prägt. Durch die umgebende Bebauung und die Lage am leicht ansteigenden Hang, der sich nach Süden fortsetzt, ist das Plangebiet weitgehend sichtverschattet. Anthropogene Einflüsse sind im Rahmen der genannten Strukturen spürbar, aber das Plangebiet selbst weist das typische Landschaftsbild der heutigen Kulturlandschaft auf. Die Vorbelastungen des Schutzgutes sind insgesamt als mittel einzustufen.

Die Flächen des Plangebiets werden nur bedingt für die Naherholung genutzt. Es besteht über die Feldwege eine fußläufige Verbindung in den Außenbereich, die relativ intensiv genutzt wird, aber die Gebietsfläche spielt im Hinblick auf den Landschaftsgenuss eher eine untergeordnete Rolle. Möglichkeiten zum Aufenthalt bestehen im Plangebiet keine. Wesentliche Funktionen der Naherholung sind somit im Plangebiet nicht betroffen.

Sonstige Schutzgüter

Regionalplanerisch ist insbesondere das Planungsziel PS. 3.2.4.1 (Z) mit der Ausweisung eines schutzbedürftigen Bereichs für Naherholung durch die Ausweisung des Baugebiets betroffen. Eine flurstücksscharfe Abgrenzung dieser Bereiche erfolgt im Regionalplan allerdings nicht, so dass bezüglich der Betroffenheit der Belange ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen ist, welches im Ergebnis abprüfen muss, ob der Wohnraumbedarf mit den Zielen der Naherholung in Einklang zu bringen ist.

6.1.3 KONFLIKTANALYSE

Es muss grundsätzlich angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens und den grundsätzlichen Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, Potenzialflächen zur Abrundung und Ergänzung des Ortsrandes einer nachhaltigen Bebaubarkeit zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung Rechnung. Erschließungsanlagen sind nur in nötigen Umfang neu zu erstellen und ohne großflächigen Landschaftsverbrauch kann hier zusätzlicher Wohnraum für die dringend erforderliche Eigenentwicklung des Ortes geschaffen werden. Es ergeben sich durch die Planung insgesamt nur geringe Veränderungen für die Belange der Umwelt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG können für alle Tiergruppen ausgeschlossen werden, sofern die CEF- und Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden. Im Wesentlichen sind hier die Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzhabitaten für Bluthänfling und Feldlerchen zu nennen. Für das von der Planung betroffene Brutvogelpaar der Feldlerche, wie auch des Bluthänflings werden dabei neue Ansiedlungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebiets geschaffen, wodurch die Habitatfunktionen gleichwertig ersetzt werden. Somit kann die lokale Population gesichert werden und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind auszuschließen (Textteil Ziffer 1.12.1 und 1.12.2). Für alle übrigen Tiergruppen können Verbotstatbestände von vornherein ausgeschlossen werden. Aufgrund der bestehenden Nutzungen der Flächen sind hinsichtlich der vorhandenen Biotoptypen nur geringfügigste Verluste durch den Entfall der Gehölze, Wiesen und Äcker zu erwarten. Hierdurch werden somit keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut hervorgerufen.

Sonstige Schutzgüter

Aufgrund der Plangebietsgröße sowie der bestehenden Nutzungen, der umgebenden Bebauung und der teilweise bereits bestehenden versiegelten Flächen finden wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden / Fläche, Wasser Klima / Luft sowie Landschaftsbild / Naherholung nicht statt.

Die Belange des Bodens und des Wassers werden durch die entsprechenden Festsetzungen und Hinweise im Textteil berücksichtigt. Insbesondere wird unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des flächensparenden Bauens den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten, die Anlage sogenannter Steingärten ist unzulässig, Flach- und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen. Dies trägt dazu bei, dass die versiegelten Flächen minimiert werden und insbesondere die Belange der Schutzgüter Wasser sowie Klima / Luft positiv beeinflusst werden und so gegenüber der bestehenden Situation keine wesentliche Verschlechterung eintritt. Weiter ist neben der zentralen Regenrückhaltung für den nur geringen Anteil versiegelter Dachflächen eine Regenrückhaltung vorzusehen, um so den direkten Abfluss von Oberflächenwasser weiter zu reduzieren. Die zulässigen neuen Gebäude beeinträchtigen aufgrund ihrer Struktur sowie Längen- und Höhenbeschränkung die Durchlüftung des Gebiets nicht wesentlich. Klimaökologisch wirksame Luftaustauschprozesse im Nahbereich des Plangebiets sind nicht beeinträchtigt. Damit können die Belange der Schutzgüter Boden / Fläche, Wasser und Klima / Luft in der Planung berücksichtigt werden.

Die Belange von Landschaft und Erholung werden aufgrund der Lage der Planung am Rande des Siedlungsbereichs nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet selbst wird im jetzigen Bestand ohnehin nur untergeordnet für die Naherholung genutzt.

Die Belange des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit werden unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan zulässigen Nutzung, der Umgebungsbebauung sowie der Lage in Zuordnung zum Siedlungsbereich von Heuchlingen berücksichtigt. Erhebliche, über das ortsübliche Maß hinausgehende Belastungen sind bezüglich der Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten.

Die regionalplanerischen Belange sind hier zwar betroffen, im Hinblick auf eine endgültige Ausformung des Siedlungsrandes erfolgt aber noch eine Abstimmung mit dem Regionalverband bezüglich der tatsächlichen Beeinträchtigung des schutzbedürftigen Bereichs für Naherholung.

6.2 SONSTIGE BELANGE

6.2.1 LANDWIRTSCHAFT

Durch die Planung gehen gewisse landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, die derzeit als Acker und Grünland intensiv genutzt werden. Im Hinblick auf die Plangebietsgröße, die Lage unmittelbar am Ortsrand mit der Perspektive einer Bebauung und der teilweise steilen Topographie mit mäßiger Bewirtschaftbarkeit kann aber davon ausgegangen werden, dass durch den Verlust dieser Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet ist. Ersatzflächen müssen unter den Voraussetzungen nicht zur Verfügung gestellt werden. Landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen fallen nicht an.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung kann es zu Geruchs- und Lärmbelastungen kommen, die jedoch das ortsüblich zumutbare Maß für das Wohnen auf dem Lande auf jeden Fall nicht überschreiten.

Unter diesen Aspekten sind die Belange der Landwirtschaft nur unwesentlich beeinträchtigt.

6.2.2 VERKEHR

Die verkehrliche Bestandssituation wird durch die vorgesehene Planung nicht wesentlich geändert. Die von Norden kommende Straße „Zum Asang“ wird ins Gebiet hinein verlängert und dient als Wohnstraße zum Sammeln des Gebietsverkehrs des Plangebiets. Der Straßenquerschnitt mit einer Fahrbahnbreite von 5,15 m brutto sowie einseitig begleitendem Gehweg mit 1,50 m Breite wird dabei bis zur Aufteilung der inneren Erschließung fortgesetzt. Die weitere Erschließung erfolgt über Mischverkehrsfläche mit einer Bruttobreite von 5,80 m, womit auch ein Begegnungsverkehr aller Fahrzeugarten bei reduzierter Geschwindigkeit möglich sein wird. Die innere Erschließung wird an den jeweiligen Eckpunkten im Westen, im Norden und im Südosten über eine kleinere Platzflächen ergänzt, die auch eine sinnvolle Anbindung der benachbarten Bauplätze ermöglicht. Die bestehenden Feldwege werden an die neue Infrastruktur angebunden, dabei aber kaum verändert. Zudem ist vorgesehen die verschiedenen Feldwege und die geplanten Straßen mittels dreier Fuß- und Radwege mit 2,50 m Breite miteinander zu verbinden, so dass das Gebiet fußläufig mit der Umgebung gut vernetzt wird. Erhebliche Beeinträchtigungen der verkehrlichen Belange sind dadurch nicht zu erwarten.

Der zusätzliche Verkehr, der durch die Planung ausgelöst wird, sorgt durch die geringe Plangebietsgröße (maximal 36 Wohngebäude) nur für ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Bereichen. Das bestehende Verkehrsnetz von Heuchlingen kann diesen zusätzlichen Verkehr ohne bauliche Anpassungen problemlos aufnehmen.

Die Anbindung des Baugebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die westlich des Plangebiets an der Neuen Mögglinger Straße gelegene Bushaltestelle.

6.2.3 SONSTIGES

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt.

Unter Berücksichtigung der geologischen Situation des Baugrundes sind im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben objektbezogene Baugrundgutachten gemäß DIN 4020 zu empfehlen. Auf diese Problematik wird im Textteil unter Ziffer 5.5 hingewiesen.

Sonstige Belange, die durch die Planung berührt werden, sind derzeit nicht bekannt.

6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Nutzung einer siedlungsabschließenden Potentialfläche,
- Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauchs durch flächensparende Entwicklung des Gebiets,

- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebiets unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen,
- Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenerporiger Beläge bei Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie der Vorgärten. Damit erfolgt eine Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und eine verbesserte Verdunstung des Oberflächenwassers,
- Verpflichtung zur Begrünung von Dächern als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- gute Durchgrünung und Randeingrünung des Siedlungsbereichs durch entsprechend festgesetzte Pflanzgebote,
- Möglichkeiten zur Nutzung von regenerativen Energien wie z.B. Sonnenenergie,
- Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen für die Anlage von neuen Quartieren für Feldlerchen und Bluthänfling.

Mit der Planung erfolgen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt. Die Kriterien des § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind erfüllt.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Heuchlingen ist das Baugebiet enthalten. Das Schmutzwasser ist an den bestehenden Schmutzwasserkanal anzuschließen. Nach derzeitigen Erkenntnissen sind Kanalauswechslungen oder Umverlegungen unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung im Kanalnetz nicht erforderlich. Grundsätzlich ist mit verschiedenen Maßnahmen (siehe Textteil Ziff. 2.1.2 und 2.4) eine Minimierung des Versiegelungsgrades und damit der abzuleitenden Oberflächenwässer vorgesehen. Für nicht begrünte Dächer ist eine Regenrückhaltung mit einem Rückhaltevolumen von 2 m³ pro 100 m² zu entwässernder Dachfläche und ein gedrosselter Abfluss von permanent ca. 0,1 l/s pro 100 m² Dachfläche vorzusehen. Das Oberflächenwasser ist über die vorgesehene Oberflächenwasserkanalisation abzuführen. Mit diesen Maßnahmen zur Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung der Abflussgeschwindigkeit und -menge geleistet werden. Der jeweilige Nachweis ist in den Entwässerungsgesuchen zu den einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Wasserversorgung kann über das bestehende Wasserleitungsnetz der Gemeinde erfolgen, allerdings ist für eine ausreichende Versorgung die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage erforderlich. Die Versorgung mit Strom und für die Verkabelungen mit Fernmeldeeinrichtungen kann ebenfalls über das bestehende Netz erfolgen. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies ist auch aus gestalterischen Gründen, besonders im Hinblick auf die zu erwartenden unterschiedlichen Gebäudehöhen und die Standortqualität im Gebiet, sinnvoll.

8.0 ZUSAMMENFASSUNG

Durch den vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB wird die Möglichkeit geschaffen, eine vorhandene Potentialfläche in Heuchlingen zu aktivieren und einer modernen Wohnbebauung zuzuführen.

Im Rahmen der Eigenentwicklung wird hier die Möglichkeit zur Bebauung der Fläche mit einer 1½- bis 2-geschossigen dörflichen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Gebäude können im Hinblick auf die Umgebung und moderne Baumöglichkeiten überwiegend mit verschiedenen Dachformen versehen werden. Ansonsten orientiert sich der Bebauungsplan an der Umgebungsbebauung. Er schafft für den Bereich des Plangebiets die Möglichkeit eine städtebaulich geordnete Entwicklung herbeizuführen.

Die Belange der Umwelt werden unter Berücksichtigung der Schaffung von Bauflächen im Rahmen eines § 13b-Verfahrens nicht erheblich beeinträchtigt. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt, die möglichen Konflikte lassen sich durch entsprechende Maßnahmen kompensieren, die im Bebauungsplan definiert sind. Bezüglich der Lebensräume von Feldlerchen und Bluthänfling ist die Anlage von Ersatzhabitaten außerhalb des Plangebiets vorgesehen. Ansonsten entstehen durch die Planung keine wesentlichen Konflikte. Entsprechende Maßnahmen tragen dazu bei, dass das Plangebiet eine verträgliche Arrondierung des südöstlichen Ortsrandes von Heuchlingen schafft.