

**Sondergebiet
„Holzlagerplatz Hohenhölzle“
Gemarkung Heckfeld**

**Begründung
und
Umweltbericht**

1. Planungserfordernis und beabsichtigte Maßnahme

Bedingt durch die zunehmende Verwendung von Holz aus heimischen Waldbeständen zur Gewinnung von Heizenergie für den häuslichen Bereich besteht zunehmend die Nachfrage an Lagerflächen für Holz.

Zur Deckung des Bedarfs ist deshalb die Neuausweisung eines Gebiets für Holzlagerflächen erforderlich. Gleichzeitig soll damit einer ungeordneten Ablagerung im Außenbereich vorgebeugt, weitere Lagerplätze in der freien Landschaft verhindert und eine Konzentrierung der Holzlagerung an wenigen Standorten angestrebt werden. Da im Plangebiet auch die Errichtung von Gebäuden vorgesehen ist, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung von Holzlagerhallen besonders für den Personenkreis geschaffen werden, die nicht nach § 35 BauGB privilegiert sind, Holzlagerhallen zu errichten.

Der Gemeinderat der Stadt Lauda-Königshofen hat zur Ausweisung von Flächen zur Lagerung von Holz in seiner Sitzung am 23.11.2009 auf Wunsch des Ortschaftsrates Heckfeld die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Nach einer Vorortbegehung mit dem Umweltschutzamt und dem Naturschutzbeauftragten wurde als geeignete Holzlagerfläche das städtische Grundstück Flst.Nr. 10875, Gewinn „Hohenhölzle“, auf Gemarkung Heckfeld vorgesehen. Für diesen Standort hat sich auch der Ortschaftsrat Heckfeld ausgesprochen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 mit Rechtskraft vom 09.02.2001 ist die Planfläche als Landwirtschaftsfläche eingetragen. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans, mit Aufstellungsbeschluss vom 21.12.2009, wird die Nutzungsänderung zeitnah berücksichtigt.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren).

Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan). Aufgrund der o.g. Ausführungen bzgl. der zunehmenden Nachfrage nach Holzlagerplätzen und zur Vermeidung von ungeordneten Ablagerungen in der freien Landschaft ist nach Ansicht der Stadt Lauda-Königshofen durchaus ein dringender Grund vorhanden. Der Bebauungsplan steht auch nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegen.

3. Lage des Gebietes

Die Fläche des geplanten Holzlagerplatzes liegt nördlich der Kreisstraße K2835 von Heckfeld nach Buch bzw. Gissigheim im Gewann „Hohenhölzle“, ca. 1 km vom Ortsetter Heckfeld entfernt.

Das ca. 25 Ar große Plangebiet umfasst den südlichen Bereich des stadteigenen Grundstücks Nr. 10875, das als Grünland genutzt wird. Das Waldgebiet „Schreckenbusch“ grenzt unmittelbar im Westen an.

4. Schutzgebiete

Die Planfläche „Hohenhölzle“ liegt im Wasserschutzgebiet der Zone IIIA. Andere Schutzgebiete werden nicht tangiert.

Nach den Ausweisungen des Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 liegt der Standort im Bereich eines Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege, was eine entsprechende Abstimmung mit dem Regionalverband erforderlich macht.

5. Geplante Nutzung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Planfläche wird als ‚Sondergebiet Holzlagerplatz‘ gem. § 11 BauNVO ausgewiesen. Es sind nur Holzlagerhallen zulässig. Unzulässig sind das Abstellen von Geräten, Kraftfahrzeugen, Wohnwagen sowie das Lagern von wassergefährdenden Flüssigkeiten.

Die Größe der Holzlagerhallen wird auf eine max. Grundfläche von 40 m² begrenzt.

5.2 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand innerhalb des Baufensters festgesetzt, um einerseits den Flächenverbrauch zu minimieren und um andererseits eine bautechnische Optimierung bei der gleichzeitigen Erstellung von mehreren Hallen zu ermöglichen. Um keine zu langen Hallenreihen entstehen zu lassen, wird eine Gruppierung von drei Hallenreihen mit einer inneren Erschließung vorgesehen. Dadurch wird eine kompakte und örtlich begrenzte Holzlagerfläche geschaffen.

5.3 Dächer und Gebäudehöhen

Für die Holzlagerhallen wird einheitlich ein flach geneigtes Pultdach mit 10° Dachneigung festgesetzt, das parallel zur Längsrichtung der Halle und zur Rückwand geneigt auszurichten ist.

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen an der vorderseitigen Hallenwand, ist auf 3,50 m begrenzt.

5.4 Gestaltung der Gebäude

Da die geplanten Holzlagerhallen ausschließlich der Lagerung und Trocknung von Holz dienen, sind diese lediglich als Holzkonstruktion mit senkrechter Bretterschalung in gedeckten Erdfarben zu errichten. Tore sind grundsätzlich zulässig, jedoch lediglich in einer offenen Lattenkonstruktion.

Für die Dachdeckung sind Blech- oder Eterniteindeckungen in rotbrauner Farbe zu verwenden. Kupfer-, zink- oder bleihaltige Bleche sind witterungsbeständig zu versiegeln. Die Verwendung von Kunststoffmaterial ist unzulässig.

5.5 Baugrenzen

Zur Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baufenster ausgewiesen.

5.6 Einfriedigungen

Bei den Holzlagerplätzen handelt es sich um eine freiraumorientierte Nutzung. Einfriedigungen sind nicht erforderlich und deshalb unzulässig.

6. Erschließung

6.1 Straßen

Die Erschließung des Holzlagerplatzes erfolgt über die vorhandenen, asphaltierten Wirtschaftswege. Der Lagerplatz selbst wird über zwei Zufahrten erschlossen. Die Zugänge der einzelnen Hallen erfolgen platzseits, also über eine sogenannte innere Erschließung. Damit werden die vorhandenen Wirtschaftswege für den landwirtschaftlichen Verkehr frei gehalten.

6.2 Entwässerung

Die Planflächen können nicht an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Das anfallende Regenwasser soll deshalb flächenhaft auf dem Holzlagergrundstück über die belebte Bodenschicht versickern.

7. Emissionen / Immissionen

Durch einen ausreichenden Abstand zur nächsten Wohnbebauung sind durch die Ausweisung der Planfläche keine schädlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

8. Altlasten

Im Atlas über die altlastverdächtigen Flächen für die Stadt Lauda-Königshofen sind für die Planfläche keine Altlasten dargestellt.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Planfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Lauda-Königshofen, daher sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

10. Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild (Umweltprüfung)

10.1 Bestandsaufnahme

Die ca. 0,25 ha große Planungsfläche ist der südliche Teil des stadteigenen Flurstücks Nr. 10875 im Gewinn „Hohenhölzle“. Die Umgebung ist durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. In unmittelbarer Nähe des Planbereiches beginnt das Waldgebiet „Schreckenbusch“, das jedoch noch keine Beschattung für das Plangebiet verursacht. Eine für die Holzlagerung vorteilhafte Belichtung und Belüftung ist somit an diesem Standort gewährleistet.

Innerhalb des Planbereiches befinden sich 3 Obstbaumhochstämme, die durch ein Pflanzerschutzgebot geschützt werden. Eine vorhandene offene Versickerungsmulde am Rande des tangierenden Asphaltweges bleibt durch entsprechende Anordnung der Baufelder in ihrer Funktion unberührt.

10.2 Bewertung des Eingriffs

Durch die Überplanung der Fläche und die Erstellung der Holzlagerhallen wird in geringem Maße in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt eingegriffen.

Mit der Anlegung des Holzlagerplatzes wird ca. 60% der Planungsfläche in Anspruch genommen, teils durch die Überbauung mit Hallen und teils durch deren Vorflächen und Zufahrtswege.

Die geplanten Hallen werden in Holzbauweise mit einer geringen Höhe erstellt. Die Wegflächen zu den Hallen sowie die Vorflächen werden nur im erforderlichen Umfang geschottert und damit zwar befestigt aber nicht versiegelt. Anfallendes Wasser kann direkt über die Fläche wieder versickern.

10.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe

Die Holzlagerhallen werden in ihrer Größe und Höhe beschränkt und können nur in genau festgelegten Baufenstern erstellt werden. Des Weiteren sind die Materialien und Farben festgelegt, aus denen die Hallen hergestellt werden dürfen. Auf Grund

ihrer äußeren Gestaltung und Anordnung sollen sich die Hallen in die Umgebung einfügen und ein einheitliches, geordnetes Bild darstellen.

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, werden die Zufahrten und die Vorbereiche nur geschottert. Die anfallenden Dachgewässer sollen flächenhaft versickern.

Da die Nutzung lediglich auf das Lagern von Holz als Naturprodukt begrenzt ist, werden weitere Eingriffe und evtl. Beeinträchtigungen durch das Lagern von Kraftfahrzeugen, sonstigen Maschinen oder wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen.

10.4 Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff in Natur und Landschaft soll nach Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten bzw. dem Umweltschutzamt durch ergänzende Eingrünung, hauptsächlich in Form von Baumpflanzungen, ausgeglichen werden.

10.5 Abwägung von Landschaftsbild und Naturhaushalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die vorhandene Situation für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt nur wenig beeinträchtigt. Der Standort des Holzlagerplatzes bietet keine optische Fernwirkung, ebenso ist er von der nahe gelegenen Kreisstraße nicht einsehbar. An Ort und Stelle wird durch die Anordnung als Hallengruppe mit innerer Erschließung eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern rundum ermöglicht, sodass eine weitere optische Abschirmung erreicht wird. Die vorgesehenen Holzhallen sind zudem in ihrer Größe als auch in der Höhe und der Auswahl der Materialien und Farben stark beschränkt, um sich bestmöglich in die Umgebung einzupassen.

10.6 Artenschutz

Im Planungsbereich wird derzeit eine intensive Grünlandnutzung betrieben, sodass dort keine bodenbrütende Vogelarten vorhanden sind.

Die momentan vorhandenen Obsthochstämme bleiben alle bestehen und werden durch neue Baumpflanzungen ergänzt bzw. verdichtet.

Die freien Giebelseiten der randlichen Holzlagerhallen sollen mit künstlichen Nisthilfen für Turmfalken und/oder Schleiereulen bestückt werden.

Insgesamt sind deshalb keine Beeinträchtigungen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder von europäischen Vogelarten zu befürchten. Eine umfangreiche artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht erforderlich.

11. Umweltbericht

Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, für die Bewohner von Heckfeld die Möglichkeit zu schaffen, an einem geeigneten Standort in Holzlagerhallen ihr Brennholz zu lagern.

Die geplante Holzlagerfläche „Hohenhölzle“ befindet sich einen Kilometer westlich von Heckfeld im Randbereich eines ca. 1 Hektar großen Grundstücks der Stadt Lauda-Königshofen, das landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird.

Nach den Ausweisungen des Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 liegt der Standort im Bereich eines Vorrangebotes für Naturschutz und Landschaftspflege. Außerhalb dieses Gebietes stehen jedoch keine für das Planvorhaben geeigneten städtischen Flächen zur Verfügung.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt als untere Naturschutzbehörde wird dieser Standort als geeignet betrachtet, da er im Vergleich zu anderen möglichen Standorten die geringsten Einschränkungen hinsichtlich Schutzstatus, Lage und Größe sowie Topographie und Landschaftsbild vorweist. Durch geeignete Maßnahmen kann der Eingriff verträglich mit dem bestehenden Landschaftsbild umgesetzt werden.

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan werden deshalb die Holzlagerhallen mit Angaben zu Größe, Höhe, Ausführung und Lage auf dem Grundstück genauestens vorgegeben. Hierdurch sollen sich die Gebäude der Umgebung anpassen und so wenig als möglich in Erscheinung treten.

In die vorhandene Grünstruktur, die sich auf drei Obstbäume begrenzt, wird nicht eingegriffen, sondern durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen in Form von weiteren heimischen Laubbäumen soll das örtliche Erscheinungsbild im Planungsbereich noch vielfältiger und abwechslungsreicher gestaltet werden, um einen Ausgleich für den

Eingriff in die vorhandene Natur und Landschaft zu erreichen. Die Situation nach der Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich somit nicht verschlechtern.

Die Einflüsse durch den zu erwartenden Verkehr, der zur Bewirtschaftung der Holzlagerhallen auftreten wird, können als geringfügig betrachtet werden. Weitere Emissionen sind an diesem Standort nicht zu erwarten.

Durch die Schaffung von Lagermöglichkeiten für Brennholz wird in Heckfeld die Möglichkeit geboten, die in der gesamten Gemarkung immer wieder anzutreffenden „wilden“ und ungenehmigten Brennholzlagerungen in einen geordneten Rahmen unterzubringen. Die Verwendung von Holz als regenerativer Energieträger ist vom Gesetzgeber erwünscht und wird durch das Angebot von Lagermöglichkeiten für viele Bewohner auch realisierbar.

Dem Ortsvorsteher von Heckfeld liegen bereits mehrere entsprechende Anfragen vor, die auch Auslöser für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes waren.

Lauda-Königshofen, den 28.04.2010

gez.

Thomas Maertens

Bürgermeister

