



Gemeinde

Jagsthausen

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan „Steinich“

Gemarkung Olnhausen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Geänderte oder ergänzte Planinhalte in Rot

Planstand: 06.02.2023

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Anlass und Planungsziele | 1 |
| 1.1 | Planerfordernis | 1 |
| 1.2 | Ziele und Zwecke der Planung | 1 |
| 2. | Verfahren | 1 |
| 3. | Plangebiet | 1 |
| 3.1 | Lage und Abgrenzung | 1 |
| 3.2 | Bestandssituation | 2 |
| 3.3 | Seitheriges Planungsrecht | 3 |
| 4. | Übergeordnete Planungen | 3 |
| 4.1 | Vorgaben der Raumordnung | 3 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 4.3 | Schutzgebiete | 5 |
| 5. | Bauflächenbedarfsnachweis | 8 |
| 5.4 | Alternativenprüfung | 11 |
| 5.5 | Städtebauliches Konzept | 13 |
| 5.6 | Erschließung und Technische Infrastruktur | 15 |
| 5.7 | Plandaten | 18 |
| 6. | Planinhalte | 19 |
| 6.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 19 |
| 6.2 | Örtliche Bauvorschriften | 22 |
| 6.3 | Nachrichtliche Übernahmen | 24 |
| 7. | Auswirkungen der Planung | 24 |
| 7.1 | Umwelt, Natur und Landschaft | 24 |
| 7.2 | Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote | 26 |
| 7.3 | Klimaschutz und Klimaanpassung | 27 |
| 7.4 | Landwirtschaft | 28 |
| 7.5 | Hochwasserschutz und Starkregen | 29 |
| 7.6 | Umgang mit Bodenaushub | 30 |
| 7.7 | Immissionen | 30 |
| 7.8 | Verkehr | 30 |
| 8. | Angaben zur Planverwirklichung | 30 |
| 8.1 | Zeitplan | 30 |
| 8.2 | Bodenordnung | 30 |
| 8.3 | Kosten und Finanzierung | 31 |

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

In der Gemeinde Jagsthausen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Während in Jagsthausen kaum mehr Flächen für Deckung des Wohnbaubedarfs vorhanden sind, auch bedingt durch die schwierige topographische Lage, soll im Ortsteil Olnhausen ein größeres Baugebiet für den Gesamtbedarf der Gemeinde Jagsthausen ausgewiesen werden. Dies soll in Zukunft den Bedarf der Gemeinde kurz- bis mittelfristig decken.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung dient der Bereitstellung von Wohnbauplätzen für den gesamten Bedarf der Gemeinde Jagsthausen. Ziel ist es, die Gemeinde Jagsthausen als attraktiven Wohnstandort für junge Familien zu sichern und langfristig zu erhalten. Eine abschnittsweise, bedarfsorientierte Erschließung des Plangebietes ist vorgesehen.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Olnhausen.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

1350, 1351, 1353 (t), 2322 (t), 2370, 2371, 2373 (t), 2375 (t), 2379 (t) und 2380 (t)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,56 ha.

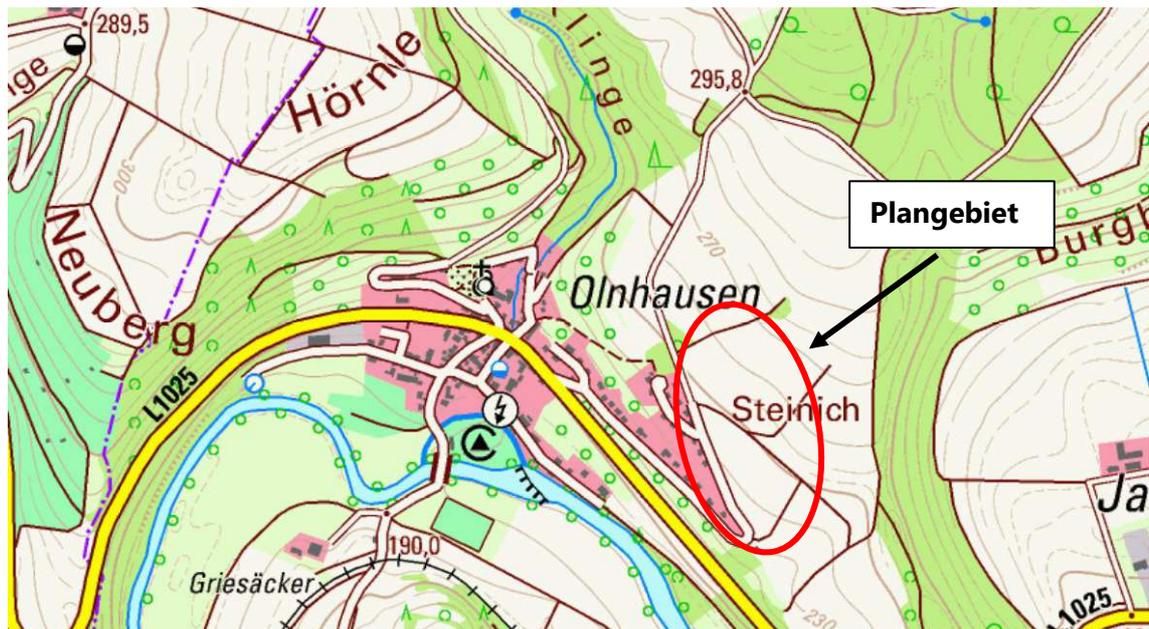


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Olnhausen und wird im Westen von der Straße „Am Sonnenrain“ und im Osten durch den bestehenden Feldweg (Flst.Nr. 2375) sowie durch großflächige landwirtschaftliche Flächen in nördlicher und östlicher Richtung begrenzt. Im Süden wurde ein Teil der Straße „Am Sonnenrain“ aus erschließungstechnischen Gründen mit ins Plangebiet einbezogen.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Im Westen des Plangebietes schließt sich die gemischt bebaute Ortsrandlage an. Nach Norden schließt sich das Gewann „Bannholz“ mit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen an sowie weitere landwirtschaftliche Flächen des Gewannes „Steinich“ im Osten und Südosten. Diese werden jeweils durch bestehende Feldwege begrenzt.

Grün- und Freiflächen

Einen Großteil der Flächen im Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dazwischen befinden sich verteilt über das Plangebiet Grünland mit wenigen Gehölzbeständen.

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet fällt in südlicher Richtung entlang der Straße „Am Sonnenrain“ von 266 m+NN im Nordwesten gleichmäßig auf 238m+NN im Südosten ab. Der tiefste Punkt des Geländes befindet sich somit im Südosten.

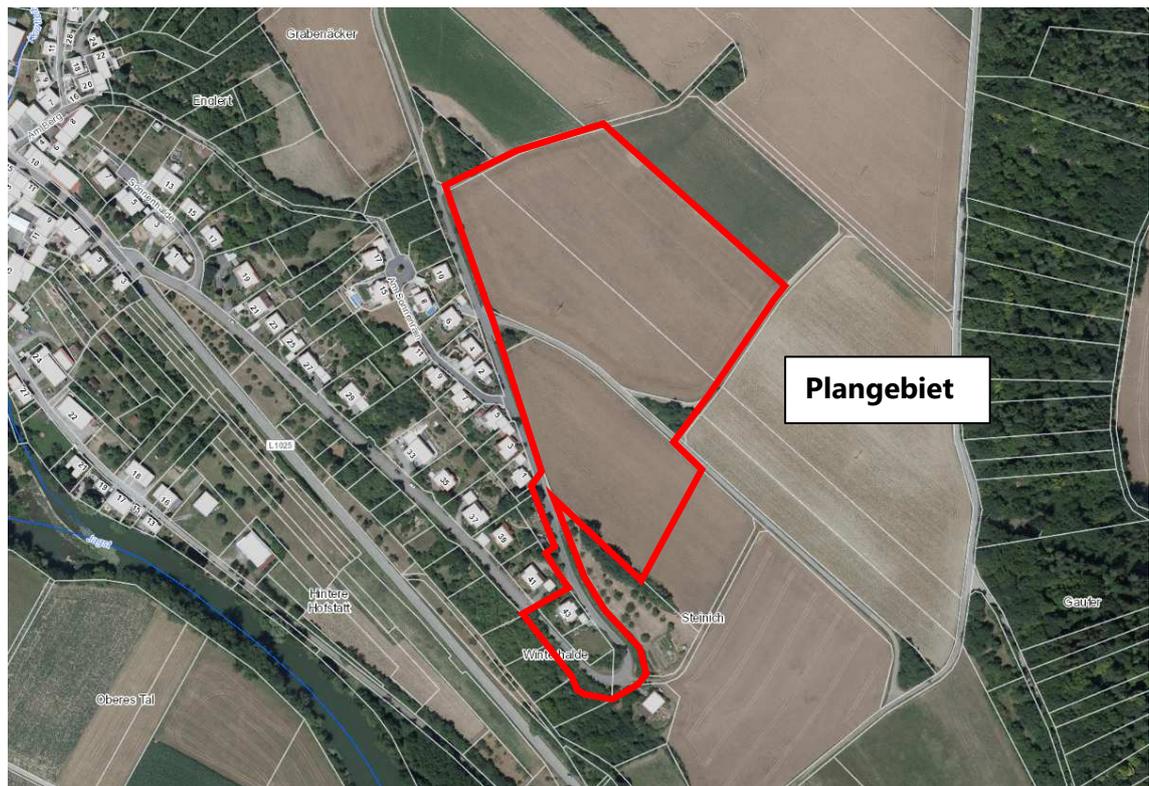


Abb. 2: Luftbildaufnahme des Plangebiets (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Die Gemeinde Jagsthausen zählt laut Landesentwicklungsplan 2002 zum ländlichen Raum im engeren Sinne in der Region Franken. Darüber hinaus zählt sie in der Region Franken zum Mittelbereich Neckarsulm.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Die Gemeinde Jagsthausen befindet sich im Verflechtungsbereich des Unterzentrums Möckmühl und wird durch dieses mitversorgt, da laut Regionalplan Heilbronn-Franken, die Gemeinde keine zentralörtliche Funktion hat.

Das Plangebiet liegt laut Raumnutzungskarte innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung. Durch die Planung wird eine darin bislang unbebaute Fläche von ca. 4 ha einer Wohnnutzung zugeführt. Nördlich, östlich und südlich des Plangebiets schließen sich große zusammenhängende Bereiche der offenen Landschaft an, die weiterhin der Erholungsnutzung dienen. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Plangebietsfläche besitzt hinsichtlich Erholung keine besonderen Merkmale, Anziehungspunkte oder Qualitäten. Dementsprechend wurde die Fläche als langfristige Perspektive zur Siedlungsentwicklung im Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellt und bei der Ausweisung des Landschaftsschutzgebiets „Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen“ bewusst ausgegrenzt. Dem Belang der Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum für die Gemeinde Jagsthausen wird daher ein höheres Gewicht beigemessen. Dies umso mehr, als das am Hauptort Jagsthausen aufgrund weit restriktivere freiraumbezogener Ausweisungen eine größere Wohnbauentwicklung nicht mehr möglich ist.

Gemäß Plansatz 2.4.0 (6) steht jeder Kommune in der Region Heilbronn-Franken eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu (N). Sonstige, der Planung entgegenstehende regionalplanerische Ausweisungen werden nicht berührt.

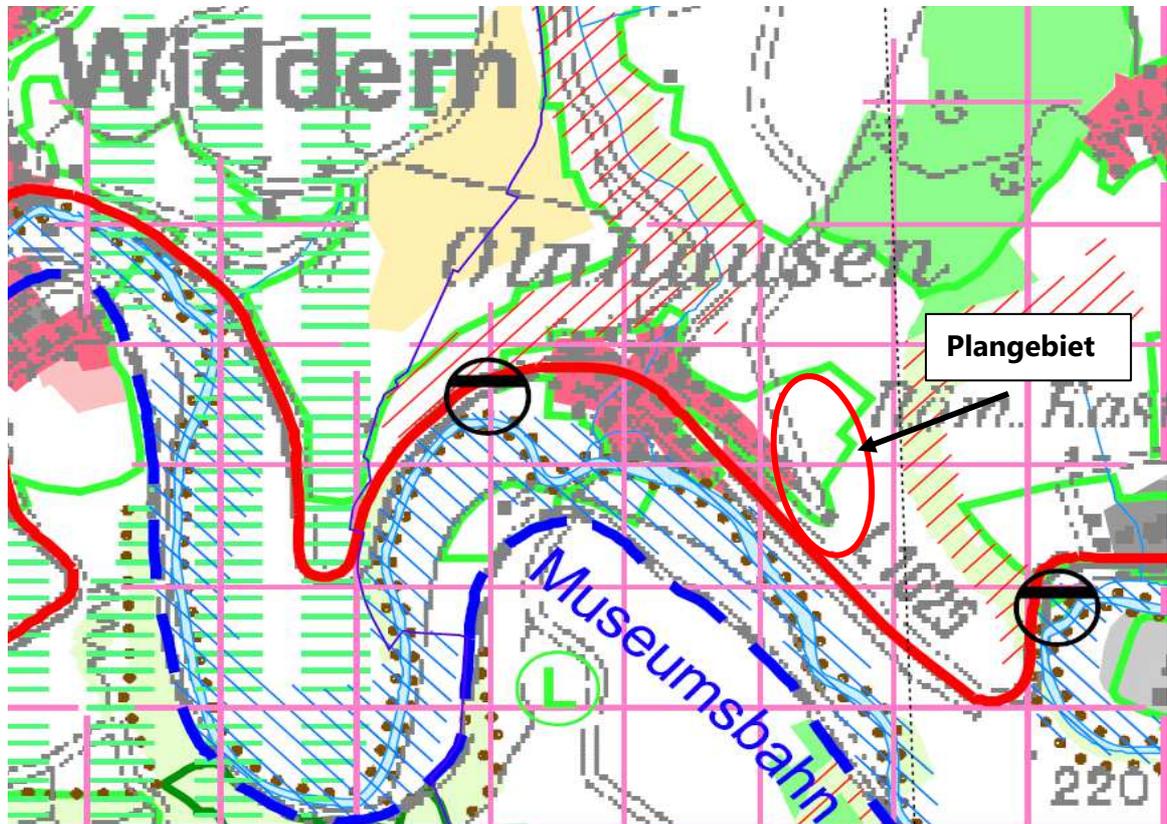


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes (Quelle: Verband Region Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Möckmühl, zu der die Städte Möckmühl und Widdern sowie die Gemeinden Jagsthausen und Roigheim gehören, überwiegend als geplante Wohnbaufläche im Sinne eines Allgemeinen Wohngebiets dargestellt. Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

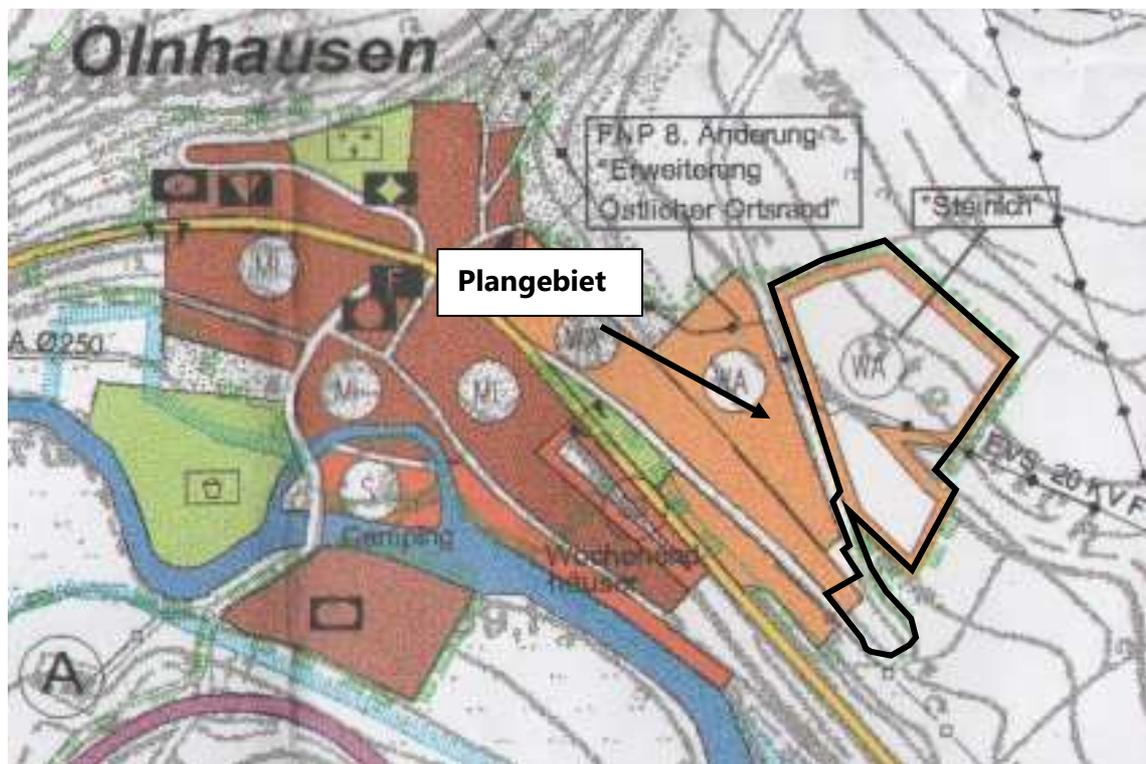


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Jagsthausen)

4.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Natur- oder Wasserschutzrecht berührt:

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet wird vom Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen“ von drei Seiten umschlossen. Im Norden, im Osten und in südlicher Richtung schließt sich das Landschaftsschutzgebiet unmittelbar an den Planbereich an. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Flächen des Landschaftsschutzgebietes.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Planbereich befinden sich mit den Offenlandbiotopen „Feldgehölze im Gewann Bannholz“ und „Magerrasen und Feldhecke Winterhalde östlicher Ortsrand Olnhausen“ zwei Schutzgebietsausweisungen vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs. Darüber hinaus liegt das Offenlandbiotop „Feldhecken im Gewann Steinich“ fast vollständig sowie

das Offenlandbiotop „Feldgehölz, Steinriegel und Trockenmauern Winterhalde Olnhausen“ zu geringen Teilen innerhalb des Plangebiets.

Des Weiteren schließen sich im Süden die beiden Offenlandbiotope „Feldhecken im Gewann Steinich“ und „Trockenmauer im Gewann Steinich“ unmittelbar an den Geltungsbereich an. Nördlich des Plangebiets sind zudem noch mehrere einzelne Offenlandbiotope „Feldgehölze im Gewann Bannholz“ ausgewiesen. Im Süden befinden sich zusätzlich in etwas größerer Entfernung weitere Offenlandbiotope.

FFH-Flachlandmähwiesen

Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs ist die FFH-Mähwiese „Flachland-Mähwiese Steinich östlich Olnhausen“ ausgewiesen.

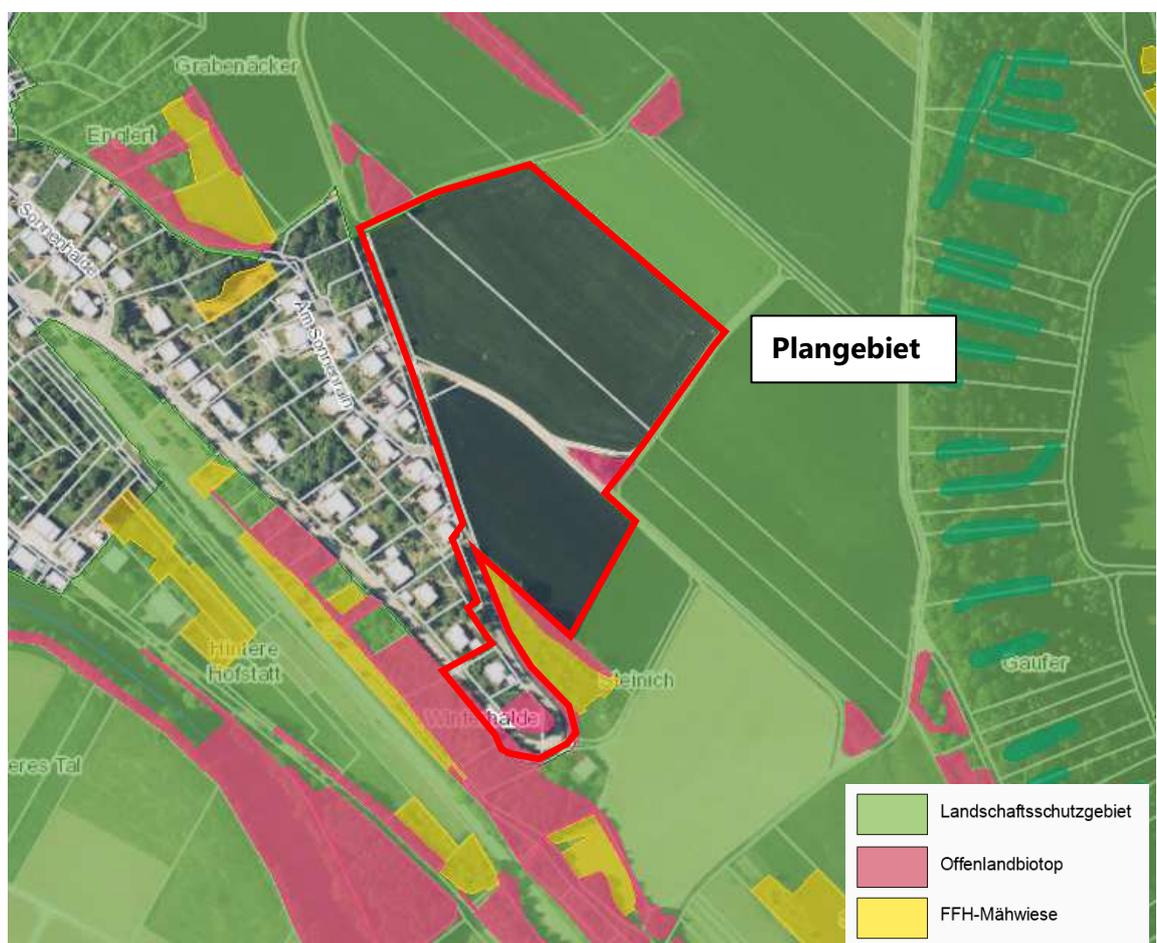


Abb. 5: Landschaftsschutzgebiet, FFH-Mähwiesen und gesetzlich geschützte Biotope (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Biotopverbund

Das Plangebiet grenzt im südlichen Teil im Bereich der Straße „Sonnenhalde“ an eine Kernfläche des landesweiten Biotopverbund mittlerer Standorte bzw. schließt Randbereich davon mit ein. Zusätzlich verläuft rund 30 m nördlich des Plangebiets ein 1.000 m – Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Ca. 50 m südwestlich des Plangebiets befindet sich in Richtung Jagst ein 1.000 m – Suchraum des landesweiten

Biotopverbunds feuchter Standorte. Entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze verlaufen Kernräume sowie kleinere Kernflächen des landesweiten Biotopverbunds trockener Standorte. Darüber hinaus verläuft in den östlichen Teilflächen des Plangebiets ein 500m – Suchraum des Biotopverbunds trockener Standorte.

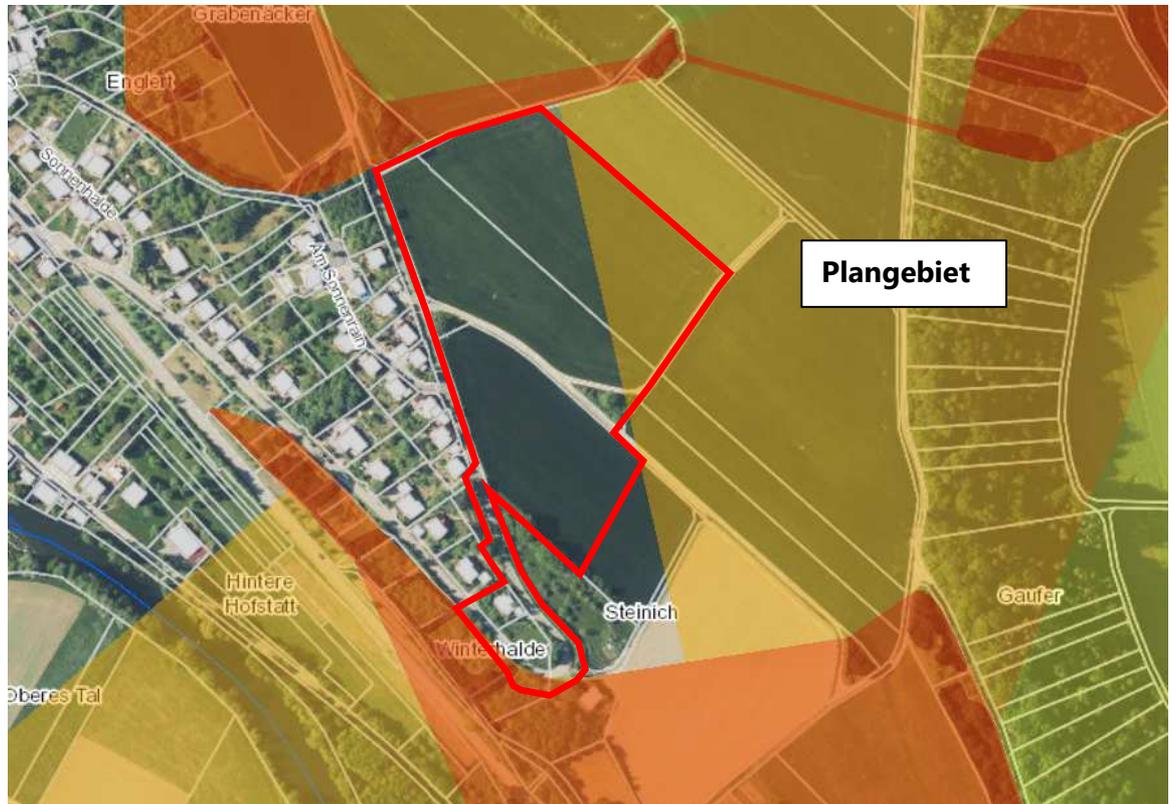


Abb. 6: Biotopverbund trockener Standorte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)



Abb. 7: Biotopverbund mittlerer und feuchter Standorte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Wasserschutzgebiet

Es werden innerhalb des Plangebiets sowie in der weiteren Umgebung keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Wasserrecht berührt.

5. Bauflächenbedarfsnachweis

Der Nachweis des Bauflächenbedarfes erfolgt in Anlehnung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017.

Das Statistische Landesamt hat zu Beginn des Jahres 2019 eine neue Bevölkerungsvorausrechnung für das Land Baden-Württemberg erarbeitet. Auch in den kommenden Jahren dürfte sich der Anstieg der Bevölkerungszahlen im Südwesten fortsetzen, so die Ergebnisse einer neuen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts. Nach der so genannten „Hauptvariante“, die auch in den kommenden Jahren von einer relativ hohen Zuwanderung ausgeht, könnte die Einwohnerzahl des Landes noch bis zum Jahr 2035 um rd. 340.000 Personen auf dann 11,37 Mill. Einwohner ansteigen.

Der nachfolgenden Bedarfsermittlung liegen die regionalisierten Daten und damit die aktuellen Prognosedaten für die Gemeinde Jagsthausen zugrunde.

5.1 Bedarfsermittlung (neu)

Der grundsätzliche Flächenbedarf leitet sich ab aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Eigenbedarf aufgrund des Belegungsdichterückgangs.

Grundlagen

Die Berechnung des Wohnflächenbedarfs setzt sich aus vier Faktoren zusammen:

- Geltungsdauer: Die Geltungsdauer der Berechnung soll ab dem Jahr 2020 insgesamt 10 Jahre (2020 bis 2030) betragen.
- fiktiver Einwohnerzuwachs: Der fiktive Einwohnerzuwachs beträgt gemäß der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom 23.05.2013 0,3% je Einwohner und Jahr.
- prognostizierte Einwohnerentwicklung: Laut den Daten des Statistischen Landesamtes lag die Einwohnerzahl der Gemeinde Jagsthausen Ende des Jahres 2020 bei 1.866. und Ende des Jahres 2019 bei 1.885. In der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes wird für Jagsthausen zum Prognosejahr 2030 eine Einwohnerzahl von 1.856 angenommen. Da Jagsthausen als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt ist, wird bei der Bedarfsberechnung die Bevölkerungsvorausrechnungsergebnisse der Modellrechnung ohne Wanderungen zugrunde gelegt.
- Einwohnerdichte: Die Einwohnerdichte legt die Einwohnerzahl pro Hektar fest. Für sonstige Gemeinden im Ländlichen Raum ist gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken eine Einwohnerdichte von 40 Ew/ha als Ziel anzustreben.

Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Unter Berücksichtigung der oben genannten Grundlagen wird in folgender Tabelle der Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Jagsthausen mit dem Zieljahr 2030 berechnet.

| Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs (Zieljahr 2030) gemäß Plausibilitätsprüfung zum Zeitpunkt der Konzeptentwicklung im Jahr 2020 | | | | | | |
|---|--|--|--|---|--|---|
| | Jahr 2020 Einwohnerzahl | Fiktiver Einwohnerzuwachs 0,3% (EW/J)** | Geltungsdauer von 2020 bis 2030 (J) | Fiktiver Einwohnerzuwachs 2020- 2030 | Einwohnerdichte (EW/ha)* | Wohnflächenbedarf fiktiven Einwohnerzuwachs in ha |
| Jagsthausen | 1.866 | 5,6 | 10 | 56 | 40 | 1,4 |
| | Bestand im Jahr 2020 Einwohnerzahl | Prognose Jahr 2030 Einwohnerzahl | Einwohnerentwicklung Einwohnerzahl | | Einwohnerdichte (EW/ha)* | Wohnflächenbedarf durch Einwohnerentwicklung in ha |
| Jagsthausen | 1.866 | 1.856 | -10 | | 40 | -0,25 |
| | Einwohnerentwicklung gesamt (fiktiv und prognostiziert) | | Wohnflächenbedarf fiktiver Einwohnerzuwachs in ha | Wohnflächenbedarf durch Einwohnerentwicklung in ha | Wohnflächenbedarf insgesamt in ha | |
| Jagsthausen | 46 | | 1,4 | -0,25 | 1,15 | |

5.2 Vorhandene Flächenpotentiale

Innenentwicklung

Die Gemeinde Jagsthausen ist seit Jahren bestrebt, Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb des Sanierungsgebiets im Kernort umzusetzen. Dies sind jedoch fast ausschließlich Sanierungen im Bestand, da im unmittelbaren Ortskern kaum Baulücken bestehen oder Gründe des Denkmalschutzes einer baulichen Sanierung entgegenstehen. Nutzbare Altbausubstanz steht sowohl in Jagsthausen wie auch im Ortsteil Olnhausen ausreichend zur Verfügung, jedoch ist die Aktivierungsrate aufgrund einer mangelnden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer eher gering.

Im Ortsteil Olnhausen wurde in den vergangenen Jahren dennoch mit dem Baugebiet „Vordere Hofstatt“ eine größere Baulücke geschlossen. Von den geplanten sechs Baugrundstücken sind bereits vier bebaut, wobei dadurch sechs Wohnungen geschaffen wurden. Die anderen beiden Baugrundstücke sind verkauft und befinden sich gegenwärtig in der Planung. Zusätzlich wurden zwei Baulücken im Bereich „Sonnenhalde“ geschlossen. Weitere Innenentwicklungspotenziale sind auch aufgrund der in Jagsthausen zu beachtenden archäologischen Denkmalschutzbelange nicht mehr vorhanden.

Bestehende Baugebiete

Im Kernort Jagsthausen wurde im Jahr 2016 der dritte und damit letzte Bauabschnitt des Wohngebiets „Sennenfelder Straße II“ erschlossen. Alle dort verfügbaren Bauplätze sind in der Zwischenzeit verkauft. Gegenwärtig stehen die letzten beiden Baugrundstücke vor der Bebauung.

Geplante Baugebiete

Aufgrund einer mangelnden Flächenverfügbarkeit und entgegenstehender Schutz- und Freiraumausweisungen (z.B. Landschaftsschutzgebiete) können im Gemeindegebiet keine weiteren Flächen einer künftigen Wohnraumnutzung zugeführt werden. Zusätzliche Neubaugebiete sind daher gegenwärtig nicht geplant.

Geplante Bauflächen (FNP)

Über die bereits beschriebenen Baugebiete „Vordere Hofstatt“ und „Sennenfelder Straße“ hinaus ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jagsthausen lediglich das Plangebiet „Steinich“ als ausgewiesene Wohnbaufläche dargestellt. Es handelt sich somit um die letzte Flächenreserve der Gemeinde für eine zukünftige Entwicklung von Wohnbauland im gesamten Gemeindegebiet.

5.3 Fazit Flächenbedarf

Laut der Bedarfsermittlung ist bis zum Jahr 2030 in der Gesamtgemeinde Jagsthausen mit einem Wohnbauflächenbedarf von rd. 1,15 ha Bruttobauland zu rechnen. Dieser Bedarf wird durch die schrittweise Umsetzung des Gebiets „Steinich“ mit ca. 4,57 ha abgedeckt, wobei die Größe des späteren Wohngebiets lediglich knapp 4,1 ha beträgt. Die restlichen Flächen entfallen auf den südlich des Neubaugebiets befindlichen Teil der Straße „Am Sonnenrain“, welcher aufgrund erforderlicher Umbaumaßnahmen zusätzlich

in das Plangebiet einbezogen wurde.

Der rechnerische, nach dem Hinweispapier für die Flächennutzungsplanung ermittelte Wohnbauflächenbedarf wird zwar mit der Flächengröße des Plangebiets überschritten; die tatsächliche Nachfrage vor Ort zeigt aber einen dringenden Bedarf: obwohl die Gemeinde Jagsthausen aktuell kein Wohnbauplätze anbieten kann, gibt es gegenwärtig bereits Interessenten.

Die Überplanung der gesamten Plangebietsfläche ist zum einen aus erschließungstechnischer und bodenordnerischer Sicht erforderlich. Zum anderen lassen sich nur so die Belange der Regenwasserbewirtschaftung und Starkregenvorsorge – auch im Hinblick auf die bereits bestehenden Siedlungsbereiche von Olnhausen - sinnvoll lösen.

Dessen ungeachtet wird von Seiten der Gemeinde eine bedarfsorientierte Erschließung des Wohngebiets in mehreren Abschnitten geplant; so soll ein erster Abschnitt lediglich ein knappes Viertel des Gesamtgebietes umfassen und die weitere Abschnittsbildung eng an die Nachfragesituation gekoppelt werden. Ein verantwortungsvoller Umgang bei der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme wird damit gewährleistet.

5.4 Alternativenprüfung

Im Zuge der Planung wurden mehrere innergebietsliche Alternativen geprüft sowie im Laufe des Planungsprozesses insbesondere die Frage des Gebietsanschlusses überdacht. Erste Überlegungen sahen zunächst eine verkehrliche Erschließung des Gebiets über zwei bzw. drei Zufahrten von der Straße „Am Sonnenrain“ vor. Bei drei Zufahrten wurden zwei innergebietsliche Ringschlüsse ausgebildet, die nicht miteinander verknüpft sind. Die Bebauungsstruktur bestand bei dieser Variante überwiegend aus einer Einzelhausbebauung, lediglich entlang der Straße „Am Sonnenrain“ sollten mehrere Mehrfamilienhäuser realisiert werden.

Bei der Variante mit zwei Gebietszufahren sollte ein interner Ringschluss umgesetzt werden, jedoch mit einer innergebietslichen Verknüpfung. Diese Variante sah neben einer Einzelhausbebauung zusätzlich zwei Mehrfamilienhäuser im Bereich der südlichen Zufahrt sowie eine Reihenhausbebauung entlang der Straße „Am Sonnenrain“ vor (vgl. Abb. 7). Beide Varianten wurden hauptsächlich wegen eines deutlich größeren Erschließungsaufwands verworfen, da in diesem Zusammenhang die bestehende Straße „Am Sonnenrain“ über eine Länge von rund 200 Metern in Richtung Norden ausgebaut werden musste. Zudem war bei beiden Planungsalternativen mit einer höheren Verkehrsbelastung durch innergebietslichen Verkehr an der westlich angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten.



Abb. 8: Ursprüngliche Konzeptvarianten mit drei bzw. zwei Gebietszufahrten

Im Zuge der weiteren Planung, die lediglich eine Gebietszufahrt vorsah, wurden zwei weitere Varianten erarbeitet, die sich im Kern nur hinsichtlich der innergebietlichen Straßenführung unterschieden. Die Möglichkeit einer Ausbildung von zwei Ringschlüssen wurde aufgrund von höheren Erschließungskosten und einer ineffizienteren Grundstückseinteilung verworfen. In Abb. 8 ist das endgültig gewählte Konzept für das künftige Wohngebiet dargestellt.



Abb. 9: Endgültiges Städtebauliches Konzept

5.5 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, aus dem die städtebauliche Grundidee und Konzeption der Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung ersichtlich wird. Dieser Plan hat keinen verbindlichen, sondern lediglich informellen Charakter. Er ergänzt die Begründung durch seine bildhafte Darstellung und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Um den örtlichen Bedarf der Gemeinde an Wohnbauplätzen zu decken, soll im Geltungsbereich ein Wohnbaugebiet mit 57 Wohnbauplätzen entstehen. Das städtebauliche

Konzept sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, sowie Mehrfamilienhäusern vor, um eine städtebauliche Durchmischung herbeizuführen.

Die gebietsinterne Erschließung erfolgt, ausgehend von der Straße „Am Sonnenrain“. Das Gebiet kann in einen südlichen und nördlichen Bereich untergliedert werden. Der südliche Teil wird über die zentrale Erschließungsstraße (Planstraße 1) an das bestehende örtliche Straßennetz angebunden. Diese führt nach einem Knick im Gebietsauftritt durchgehend in Richtung Norden, wo der nördliche Planbereich über einen Hauptschließungsring verkehrlich erschlossen ist. Das Plangebiet kann so in mehrere Bauabschnitte gegliedert werden, sodass eine bedarfsorientierte Erschließung möglich ist. Der erste Bauabschnitt soll dabei den südlichen Bereich mit max. 11 Bauplätzen umfassen. Die Erschließungen der einzelnen Bauabschnitte sollen zeitlich gestaffelt aktiviert werden können.

Bebauungsstruktur

Innerhalb des Plangebiets sollen insgesamt 55 Wohnbaugrundstücke entstehen, wovon 43 Einfamilienhausgrundstücke und 8 Doppelhausgrundstücke für den individuellen Wohnungsbau vorgesehen sind. Zusätzlich sind 4 Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern geplant.

- 3 dieser Grundstücke konzentrieren sich im Bereich der Gebietszufahrt im südlichen Plangebiet, um eine höhere Verkehrsbelastung durch den anfallenden Ziel- und Quellverkehr im restlichen Plangebiet sowie zur westlich angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden. Ein weiteres Mehrfamilienhaus ist im Kreuzungsbereich der Planstraße 1 und Planstraße 3 vorgesehen. Auf diesen 4 Grundstücken soll eine höchstens dreigeschossige Bauweise (zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss) mit einer Traufhöhe von maximal 6,5 m und einer Firsthöhe von maximal 10,0 m eine moderate Verdichtung ermöglicht werden. Es sind pro Gebäude höchstens 9 Wohneinheiten geplant.
- Im übrigen Plangebiet ist eine typisch ländlich aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Im Bereich der geplanten Doppelhausbebauung mit 8 Doppelhausgrundstücken entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen, während im restlichen Plangebiet maximal ein Vollgeschoss geplant ist. Aufgrund der Topographie des Gebiets kann trotz der Begrenzung auf ein Vollgeschoss durch ein in den Hang eingeschobenes Untergeschoss sowie ein als Nicht-Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss ausreichend Wohnraum mit einem angemessenen Gestaltungsspielraum realisiert werden. Mit einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m soll durch eine angemessene Einbindung in den nördlich und östlich angrenzenden Landschaftsraum ein harmonischer Übergang geschaffen werden. Gleichzeitig wird dadurch auch der exponierten Lage auf einem Höhenrücken oberhalb des Jagsttals Rechnung getragen. Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten vorgesehen.

Grünstruktur

Die öffentlichen Grünflächen im Nordwesten, Osten und im südlichen Teilbereich des Plangebiets dienen als gebietsinterne Ausgleichs- sowie Erholungsflächen. Darüber

hinaus dienen sie der Einbindung des Plangebiets in den umliegenden Landschaftsraum und der Starkregenvorsorge.

Im südöstlichen Bereich ist eine großzügige Spielfläche vorgesehen, welche im unmittelbaren Übergangsbereich zum Landschaftsraum liegt und durch das geplante Wege- und Straßennetz von allen Teilbereichen des Plangebiets, sowie der südwestlichen angrenzenden Bestandsbebauung gut zu erreichen ist.

Die bestehenden Offenlandbiotope sind als fester Bestandteil zum Erhalt in die Planung eingeflossen und werden teilweise durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen erweitert. Zum Erhalt der Biodiversität und um Nutzungskonflikte mit den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu vermeiden, wurde entlang der Grenze des Geltungsbereichs im Norden, Nordosten sowie Südosten eine 5 - 7m breite Gebietseingrünung vorgesehen, welche gleichermaßen der Entwässerung von Oberflächenwasser dient, welches in oberhalb des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Flächen entsteht. Aufgrund der Notwendigkeit, die Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Starkregen (Erdwall, Graben und Unterhaltungsweg) ausreichend zu dimensionieren, wurde die öffentliche Grünfläche im Nordosten auf eine Breite von 10 – 13 m vergrößert.

5.6 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Sonnenrain“ von Süden erschlossen und grenzt das Plangebiet von der bestehenden Bebauung nach Südwesten ab. Die Erschließung des Gesamtgebiets erfolgt über eine Zufahrt im südlichen Teilbereich. Die Haupterschließungsstraße wird zunächst in östlicher Richtung geführt, bevor sie nach knapp 50 Metern abknickt und in Richtung Nordwesten verläuft. Der nördliche Teilbereich wird über einen größeren Ringschluss verbunden. Zusätzlich sind noch zwei kleinere Stiche im Südosten und im Nordwesten des Plangebiets vorgesehen, die der weiteren Erschließung dienen und als Verknüpfung mit dem Fußwegenetz und den bestehenden Wirtschaftswegen angedacht sind.

Um eine fußläufige Verbindung zum Ortskern und innerhalb des geplanten Wohngebiets zu ermöglichen, soll eine zusätzliche Wegeverbindung zwischen der Planstraße 1 und der Straße „Am Sonnenrain“ geschaffen werden. Darüber hinaus ist das Wegenetz so konzipiert, dass Fußgänger aus dem Ortskern und der umliegenden Bebauung eine unmittelbare Verbindung an den angrenzenden Landschaftsraum haben. Dies geschieht über die Einmündungen von Fußwegen und Straßenraum in die bestehenden Feldwege.

Die Straßenraumbreite für alle Erschließungsstraßen beträgt jeweils 6,0 m brutto, wobei die beiden untergeordneten Stiche sowie der Ringschluss im Norden im Mischungsprinzip ohne separaten Gehweg ausgebildet werden. Entlang der innergebietlichen Haupterschließungsstraße (Planstraße 1) ist ein einseitiger, 1,5 m breiter Gehweg geplant. Durch die Verteilung von insgesamt 12 Parkplätzen wird der ruhende Verkehr innerhalb des Plangebiets geordnet. An signifikanten Stellen des Gebietes, z.B. als Auftaktsituation an den jeweiligen Erschließungspunkten sind Senkrechtstellplätze mit Eingrünung vorgesehen. Zusätzlich ist im südlichen Plangebiet auf der Planstraße 1 die Ausweisung eines Haltepunktes für einen Bürgerbus angedacht, sodass durch ein ergänzendes

Mobilitätsangebot mittels eines Kleinbusses eine verbesserte Versorgung ermöglicht wird. So kann insbesondere für bewegungseingeschränkte Personen eine sinnvolle Verbindung zum Hauptort Jagsthausen geschaffen werden.

Da im Zuge der Verkehrserschließung des Plangebiets zudem auch ein Ausbau der Straße „Am Sonnenrain“ erforderlich wird, wurde der gesamte Kurvenbereich im Süden mit ins Plangebiet einbezogen. Eine Aufweitung und Ertüchtigung des Straßenraums bis zur Zufahrt ins Plangebiet ist zur Abwicklung des zusätzlichen Verkehrs aus dem Wohngebiet notwendig.

Leitungsgebundene Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, wobei die Ableitung des Schmutzwassers für das Plangebiet nach Südwesten über die Bestandskanalisation entlang der Straße „Am Sonnenrain“ geplant ist.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt größtenteils in Richtung Süden zur Jagst. Es ist eine dezentrale Regenwasserableitung über ein Regenrückhaltebecken geplant. Im Bereich des Flurstücks 2381 südlich der späteren Wohnbebauung ist der Bau des Regenrückhaltebeckens vorgesehen, welches überwiegend das innerplangebietliche Oberflächenwasser aufnehmen soll. Nach dieser Pufferung wird das Regenwasser über einen angrenzenden bestehenden Entwässerungsgraben der Jagst zugeführt.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, die neuen Erschließungsstraßen im Plangebiet mit umgekehrtem Dachprofil als Querschnitt herzustellen, sodass im Worst-Case die Erschließungsstraßen ebenfalls eine Ableitung des anfallenden Starkniederschlagswassers ermöglichen. Hierzu soll im Bereich der Gebietszufahrt durch einen abgesenkten Bordstein das Oberflächenwasser in eine in südlicher Richtung zum Regenrückhaltebecken geführte Flutmulde geleitet werden.

Das nördlich außerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser wird entlang der nordöstlichen bzw. östlichen Plangebietsgrenze über ausreichend breit angelegte Gräben geführt. Als zusätzlicher Schutz vor Oberflächenwasser und erodiertem Bodenmaterial vom nordöstlich ansteigenden Gelände wird ein rund ein Meter hoher Erdwall angelegt. Sowohl der Graben als auch der Erdwall und ein 2,5 m breiter Unterhaltungsweg befinden sich innerhalb der entlang der Plangebietsgrenze ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche. Im weiteren Verlauf soll eine neu geschaffene Flutmulde in südöstlicher Richtung hinter der bestehenden Scheune (Flst. Nr. 2383) geführt werden und anschließend der Topographie folgend nach Süden in Richtung Jagst.

Als zusätzliche Maßnahmen sieht das Entwässerungskonzept den Einbau von Bergeinläufen und Querrinnen in der Haupteerschließungsstraße, eine Ertüchtigung des bestehenden Grabens entlang der Straße „Am Sonnenrain“ sowie der Einlaufbauwerke im Bereich der Gebietszufahrt und der bestehenden Verdolung im Kurvenbereich der Straße „Sonnenhalde“ vor. Diese Schutzmaßnahmen verbessern die Aufnahmekapazität bei Starkregenereignissen.

Zusätzlich ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist dabei

Zisternen zuzuleiten, sodass von den Baugrundstücken eine gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal erfolgt.

Die leitungsgebundene Versorgung mit Wasser, Strom und Telefon kann grundsätzlich durch die Verlängerung der bestehenden Netze sichergestellt werden. Teilweise sind das Plangebiet durchziehende Bestandsleitungen (Strom, Telekom) in die künftigen Straßenräume zu verlegen. Details hierzu werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Werden die Wohngebäude unterhalb der Erschließungsstraße bzw. der festgesetzten Bezugsebene errichtet können diese nicht im Freispiegelgefälle entwässert werden.

Zur Stromversorgung des Gebiets wird eine zusätzliche Trafostation erforderlich. Diese wurde in Abstimmung mit dem Versorger im Bereich der Einmündung der Planstraße 1 in die Planstraße 2 ausgewiesen.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies ist von der Gemeindeverwaltung zu prüfen. Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Erdmassenausgleich / -management

Im Zuge der Erschließung des Plangebiets ergibt sich aufgrund der Größe und insbesondere im Zusammenhang mit den schwierigen topographischen Gegebenheiten vor Ort ein Aushubvolumen von rund 10.800 m³. Darunter fällt der Aushub für den kompletten Straßenbau, für die Hauptleitungen und Hausanschlüsse der Entwässerung und Wasserversorgung, für die Entwässerungsgräben sowie für das geplante Regenrückhaltebecken. Da das Starkregenkonzept vorsieht, dass die neuen Erschließungsstraßen mit umgekehrtem Dachprofil bei Starkregen ebenfalls zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers eingeplant sind, kann keine Anhebung der Straßengradiente gegenüber dem bestehenden Geländeniveau erfolgen, was den Erdmassenaushub nochmals erhöht.

Der anfallende Aushub kann im Umfang von rund 7.800 m³ durch verschiedene Einbaumaßnahmen wiederverfüllt werden. Dazu gehören der Straßeneinbau, die Auffüllung des bestehenden Geländes, die Wiederverfüllung der Kanal- und Wasserleitungsgräben sowie der Einbau der vorhandenen Bodenmaterials in verschiedenen Schutzwällen.

Schlussendlich ist mit einem nicht verwertbaren Bodenaushub von ca. 3.000 m³ zu rechnen, der sich im Wesentlichen mit den komplexen topographischen Verhältnissen sowie anhand der erforderlichen Schutzmaßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen begründen lässt. Die nicht verwertbaren Aushubmassen werden in Abstimmung mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde ordnungsgemäß entsorgt.

Der im Bereich der privaten Baugrundstücke anfallende Bodenaushub kann problemlos zur Geländemodellierung auf den Baugrundstücken verwendet werden; die im Bebauungsplan gewählten Bezugshöhen der Höhenlage der Gebäude lassen dabei keine größeren nicht verwendbare Aushubmassen erwarten.

5.7 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

| Flächenbilanz | | | |
|--|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gesamtfläche des Plangebietes mit Straße "Am Sonnenrain" | | | 45.565 m ² |
| Gesamtfläche des Plangebietes (nur Neubaugebiet) | | 40.760 m ² | 100,0 % |
| Nettobauland (Allgemeines Wohngebiet) | | 28.570 m ² | 70,1 % |
| Verkehrsflächen | | 6.600 m ² | 16,1 % |
| davon: | Straßenfläche mit Gehwegen | 4.575 m ² | 11,2 % |
| | Fußwege | 455 m ² | 1,1 % |
| | Flächen best. Feldwege | 825 m ² | 2,0 % |
| | Parkierung | 155 m ² | 0,4 % |
| | Verkehrsgrün | 590 m ² | 1,4 % |
| Versorgungsflächen | | 55 m ² | 0,2 % |
| davon: | Flächen für Abfallentsorgung | 20 m ² | 0,1 % |
| | Fläche zur Stromversorgung | 35 m ² | 0,1 % |
| Grünflächen | | 5.535 m ² | 13,6 % |
| davon: | Öffentliche Grünflächen mit Biotop | 465 m ² | 1,1 % |
| | Spielplatz | 620 m ² | 1,5 % |
| | Gebietseingrünung | 4.450 m ² | 11,0 % |

Städtebauliche Kennwerte

| | |
|---|--------|
| Wohnbaugrundstücke | 55 |
| davon: | |
| Einfamilienhäuser [EFH] | 43 |
| Doppelhaushälften [DHH] | 8 |
| Mehrfamilienhäuser [MFH] | 4 |
| Wohneinheiten (WE)* | 129,5 |
| Bruttowohndichte ** | ca. 59 |
| (Mindestbruttowohndichte lt. Regionalplan 40 EW/ha) | |
| Öffentliche Parkplätze | 12 |

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH / 1,0 WE je DHH / 9 WE je MFH und 2,1 Einwohner je WE

** Einwohner je Hektar Bruttobauland

Die Angabe der Bruttowohndichte erfolgt zum Nachweis der Einhaltung der raumordnerischen Zielsetzung einer ausreichenden Siedlungsdichte im Sinne einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Die Bruttowohndichte beschreibt die Anzahl der Einwohner je Hektar Brutto(wohn)bauland. Die im Regionalplan Heilbronn-Franken vorgegebene Bruttowohndichte von 40 EW/ha für die Gemeinde Jagsthausen wird mit ca. 59 EW/ha deutlich überschritten. Durch die Ausweisung von Grundstücken für Mehrfamilienwohnhäuser und Doppelhäuser können neben den im ländlichen Raum weiterhin stark nachgefragten Grundstücken für Einfamilienwohnhäuser auch alternative, verdichtete Wohnformen angeboten werden. Dies ist vor dem Hintergrund, dass es sich beim Gebiet „Steinich“ um die letzte Flächenreserve der Gemeinde Jagsthausen handelt, eine zentrale planerische Zielsetzung der Gemeinde. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird mit der Planung damit erkennbar Rechnung getragen.

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Zielsetzung der Entwicklung eines ländlich geprägten Wohngebietes erfolgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten, hohen Verkehrsbelastungen und aufgrund der Zielsetzung, ein Wohnquartier mit hohem Wohnwert zu ermöglichen, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes durchgängig auf 0,4 festgesetzt. Dies soll dem Planungsziel des sparsamen bzw. effektiven Umgangs mit Grund und Boden Rechnung tragen.

Auf der Festsetzung einer Geschossflächenzahl im Plangebiet wird größtenteils verzichtet. Lediglich im südlichsten, bereits bebauten Grundstück werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Östlicher Ortsrand“ übernommen, sodass hier eine Geschossflächenzahl von 0,8 gilt. Dadurch kann eine sinnvolle Anpassung an den Bestand sichergestellt werden. Hinsichtlich der Begrenzung der Zahl an Vollgeschossen wird innerhalb des Gebiets aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstruktur und topographischen Begebenheiten zwischen einem Vollgeschoss bis maximal zwei Vollgeschossen differenziert.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Baugebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Um ausreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren bei der Planung und dem Bau der Gebäude zu eröffnen, kann die Erdgeschossfußbodenhöhe von der Bezugsebene abweichen. Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen dürfen jedoch nicht überschritten werden.

Die Festlegung der jeweiligen Bezugsebenen erfolgt entsprechend der topographischen Gegebenheiten. Durch die in Richtung Nordosten ansteigende Hanglage innerhalb des Plangebiets wurden die Bezugsebenen so festgesetzt, dass im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung durchgehend eine hangseits eingeschossige Bebauung sowie eine talseits zweigeschossig sichtbare Bebauung realisiert werden kann. Eine städtebaulich verträgliche Einbindung der Bebauung in den umliegenden Landschaftsraum in Anlehnung an das bestehende benachbarte Wohngebiet wird damit sichergestellt. Eine veranschaulichte Darstellung der Höhenfestsetzungen der späteren Bebauung im Zusammenspiel mit der topographischen Situation kann dem Geländeschnitt entnommen werden (vgl. Anlage 4).

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Trauf- und Firsthöhe leitet sich von der angestrebten Bebauungsstruktur des städtebaulichen Konzepts ab (vgl. Kapitel 6.2).

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Aufgrund der angestrebten ländlichen und flexiblen Bauweise werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Lediglich am südlichen Gebietsauftakt sowie am Kreuzungsbereich zum inneren Ringschluss soll eine verdichtete Bebauung mittels Mehrfamilienhäusern verwirklicht werden, sodass dort eine offene Bauweise festgesetzt wird.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag festgesetzt. Durch den großzügigen Zuschnitt der Baufelder, soll eine flexible Bebauung ermöglicht werden. Mit der gleichen planerischen Zielsetzung im Sinne eines großen Gestaltungsspielraums wird auf konkrete Vorgaben zur Stellung der baulichen Anlagen verzichtet.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatgrundstücken trägt zur Minimierung möglicher Konflikte mit parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum bei. Deshalb werden die Standorte von Garagen und überdachten Stellplätzen nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Um dabei jedoch Behinderungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, muss bei senkrechter Zufahrt mit Garagen und Carports zum Rand von Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,0 m an der Seite der Zufahrt und von 2,5 m an den sonstigen Seiten zu den Fahrbahnflächen eingehalten werden. Stellplätze sind bei senkrechter Zufahrt direkt im Anschluss an die Verkehrsfläche zulässig. Die maximale Zufahrtslänge zwischen Garage bzw. überdachten Stellplätzen und dem Rand der Verkehrsfläche wird auf 10 m beschränkt.

In der rückwärtigen Grundstückszone, der Hauptzufahrt abgewandten Baugrenze und rückwärtigen Grundstücksgrenze, sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig, um diesen Bereich von einer Bebauung freizuhalten, um eine attraktiv durchgrünte Gartenzone sicherzustellen.

Die Errichtung von Nebenanlagen bis 40 m³ Volumen sowie Terrassen und Terrassenüberdachungen bis 30 m² werden zur individuellen Grundstücksgestaltung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird aufgrund des angestrebten ländlich Gebietscharakters auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude, im Falle von Doppelhäusern auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte (an der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Wohngebäude), sowie auf neun Wohneinheiten im Falle von Mehrfamilienhäusern begrenzt.

Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenräume werden dem städtebaulichen Konzept folgend (vgl. Kapitel 6.2 und 6.3) differenziert festgesetzt. Die dargestellte Straßenraumaufteilung ist dabei Empfehlung für die Ausführung.

Um eine Grundstückszufahrt von den westlich angrenzenden Grundstücken zur Straße „Am Sonnenrain“ im Bereich der Gebietszufahrt am Beginn der Planstraße 1 zu verhindern und aus Gründen der Verkehrssicherheit, wird in diesem Bereich ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Zur Vermeidung von Verkehrsbelastung der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße „Am Sonnenrain“ erfolgt oberhalb der Gebietszufahrt ebenfalls die Festsetzung eines >Zu- und Ausfahrtsverbots im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser.

Flächen zur Abfallentsorgung

Da eine Zufahrt durch ein Müllfahrzeug auf der nördlichen Stichstraße aufgrund der flächensparenden Dimensionierung nicht möglich ist, ist im südlich daran anschließenden Kreuzungsbereich ein Standort zur Abfallentsorgung der betroffenen Grundstücke festgesetzt.

Grünflächen

Die Grünflächen werden gemäß dem grünordnerischen Konzept (vgl. Kapitel 6.2) festgesetzt. Im nordwestlichen, östlichen und südlichen Bereich des Plangebiets sorgen die Grünflächen entlang der Plangebietsgrenze überwiegend für eine Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum sowie dienen der Unterbringung und Herstellung von Einrichtungen zur Starkregenvorsorge (Gräben, Erdwall, Unterhaltungsweg). Durch die Spielplatzfläche sowie das zu erhaltende Offenlandbiotop wird die gesamte Gebietseingrünung erweitert. Zusätzlich wird im südlichen Plangebiet eine private Grünfläche festgesetzt, um den Kurvenbereich der Straße „Am Sonnenrain“ von einer Bebauung freizuhalten.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Getrennte Regenwasserableitung
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas
- **Durchlässigkeit von Kleintieren**
- **Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten und Baufeldräumung**
- **Grünstreifen im Norden <1>**
- **Ausgleichsfläche Südost <3>**
- **Schutzmaßnahmen für angrenzende geschützte Biotop**
- **Verkehrsgrün Sonnenhalde**
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Dem grünordnerischen Konzept folgend (vgl. Kapitel 6.2) tragen die festgesetzten Einzelpflanzgebote sowie die Pflanzbindungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets bei und sichern den vorhandenen Baum- und Strauchbestand im östlichen Planareal. Insbesondere die im östlichen Plangebiet bestehenden Offenlandbiotop sind als fester, zu erhaltender Bestandteil in die grünordnerische Planung eingeflossen und werden durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen erweitert.

Im Plangebiet werden folgende Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt:

- Grundsätzliche grünordnerische Regelungen
- Gestaltung und Bepflanzung privater Bauflächen
- Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern
- Einzelbäume im öffentlichen Raum zur Straßenraumgestaltung
- Pflanzgebot Spielplatz
- **Grünstreifen im Norden <1>**
- Grünflächen zur Außengebietsentwässerung <2>
- Ausgleichsfläche Südost <3>
- Pflanzbindung östliche Offenlandbiotop
- Verkehrsgrün Sonnenhalde

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Eine solche Regelung ist in § 74 LBO enthalten und berechtigt den Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Hinblick auf moderne Bauformen werden im Baugebiet alle Dachformen mit Dachneigungen zwischen 0° und 45° zugelassen.

Die Dachfarbengestaltung wird zur Erhöhung des Gestaltungsspielraums weit gefasst. Neben den klassischen Rot- und Brauntönen werden auch grau bis dunkelgrau und anthrazit als Dachfarbe zugelassen.

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

Bei der Ausbildung des Dachgeschosses (Nicht-Vollgeschoss) als Staffelgeschoss müssen die Außenwände des Staffelgeschosses allseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, um einen gewissen städtebaulichen Charakter zu wahren. Ein Hervortreten von Bauteilen bis zur Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses ist auf maximal 25 % der gesamten Außenlänge der Fassade des Staffelgeschosses bis zu einer Länge der einzelnen Bauteile von maximal 6 m zulässig, wodurch ein größerer Spielraum für die Bauherren erreicht wird.

Aus gestalterischen Gründen sind Staffelgeschosse farblich oder durch Materialwechsel von den darunter liegenden Vollgeschossen abzusetzen.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen im Wohngebiet und in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

Einfriedungen und Stützmauern

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Gründen dürfen Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen eine Gesamthöhe von 1,0 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen einhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen oder zu befestigen und zu unterhalten.

Des Weiteren sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen nur lebende Einfriedungen gemäß der Pflanzlisten im Textteil sowie in Hecken eingewachsene künstliche Einfriedungen zulässig.

Stützmauern sind zur verträglichen Geländemodellierung der Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, bzw. bei größeren Höhen abzustaffeln.

Geländeveränderungen

Um zu starke Geländeveränderungen auszuschließen, werden Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zugelassen.

Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist maximal eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

Niederspannungsfreileitungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

Regelung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Nach Angaben des statistischen Landesamtes kommen in Jagsthausen auf 10 Einwohner knapp sechs Pkw. Es ist somit mit einer weit über dem Ansatz der Stellplatzverpflichtung der LBO liegenden Kfz-Dichte zu rechnen. Um dem erhöhten örtlichen Motorisierungsgrad des ländlichen Gebiets ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen. Somit wird eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den Baugrundstücken sichergestellt. Der Stellplatzschlüssel wird daher auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Regenwasserzisternen

Zur Drosselung des grundstücksbezogenen Regenwasserabflusses werden für die Baugrundstücke Zisternen verbindlich vorgeschrieben (vgl. Kapitel 5.6 und 6.3).

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Geotechnik
- Grundwasserfreilegung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- **Vergrämung der Feldlerche**
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Halteeinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Anschluss an Kanalisation

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser ist dem Bebauungsplan als Bestandteil der Begründung beigelegt.

Um die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach ausreichend berücksichtigen zu können, wurde ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt, der ebenfalls den Planunterlagen beigelegt ist.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Bilanzierung

Es entstehen beim Schutzgut Pflanzen und Tiere, beim Schutzgut Boden und beim Landschaftsbild Beeinträchtigungen, die erheblich und damit Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze sind.

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsdefizit von **179.317 Ökopunkten**, das durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss.

Für die entfallenden geschützten Feldhecken- und Feldgehölzflächen sind Ausgleichsmaßnahmen nötig. Für 1.400 m² verlorene Gehölze sollen an anderer Stelle 2.100 m² (1,5-fache Größe) gepflanzt werden.

Dieser Biotopausgleich wird im Zusammenhang mit dem Antrag auf Ausnahme erbracht.

Die durch die Neupflanzung erzielte Aufwertung (Biotopwertgewinn) kann auch zum Ausgleich des Eingriffs, der durch den Bebauungsplan entsteht, eingesetzt werden.

Die Heckengehölze werden voraussichtlich auf einer Ackerfläche angelegt. Bei einem Ausgangswert von 4 ÖP/m² beim Acker und einem Planungswert von 14 ÖP/ m² für die Feldhecke entsteht eine Aufwertung um 21.000 ÖP.

Es bliebe dann noch ein Kompensationsdefizit von **158.317 ÖP**.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Magerwiese mit Hecke und Baumreihe im Südostteil Flst.Nr. 2380

Das Grundstück, Flst.Nr. 2380, gehört zum größeren Teil zum Plangebiet der Bebauungsplanes Steinich. Im Südosten bleibt eine Ackerfläche von ca. mit 4.600 m² Größe.

Die Fläche soll als Ausgleichsfläche genutzt werden. Am Nordwest- und Nordostrand soll der Fläche in einer 10 m breiten und 1.800 m² großen Fläche eine Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern gepflanzt werden.

Die übrige Fläche soll zur Magerwiese werden. Am Wegrand im Südosten wird eine Baumreihe aus hochstämmigen Obstbäumen gepflanzt.

Magerwiese und Obstbäume werden als Ausgleichsmaßnahmen beim in der Nachbarschaft geplanten Rückhaltebecken eingesetzt.

Die Hecke wird zum Biotopausgleich im Rahmen des Antrags auf Ausnahme bei den geschützten Biotopen eingesetzt.

Bei der Pflanzung des 1.800 m² großen Heckengehölzes (BW 14) auf Acker (BW 4) entsteht eine Aufwertung um 18.000 Ökopunkte. Ihre Zuordnung reduziert das Kompensationsdefizit von 179.317 ÖP auf **161.317 ÖP**.

Heckengehölz Flst.Nr. ?

Beim Biotopausgleich ist die Pflanzung von insgesamt 2.100 m² Feldgehölz/Feldhecke erforderlich. Es muss also noch eine 300 m² große Fläche festgelegt werden, in der ein entsprechen des Gehölz gepflanzt werden kann.

Bei der Pflanzung des 300 m² großen Heckengehölzes (BW 14) auf Acker (BW 4) entsteht eine Aufwertung um 3.000 Ökopunkte. Ihre Zuordnung reduziert das Kompensationsdefizit weiter auf **158.317 ÖP**.

Waldrefugien

Der weitere Ausgleich soll durch die teilweise Zuordnung von Waldrefugien aus dem Gemeindewald erfolgen, die ins baurechtliche Ökokonto der Gemeinde Jagsthausen aufgenommen werden.

Im Berichtsteil des aktuellen Forsteinrichtungswerkes 2021 - 2030 stehen die Sätze "Das Alt- und Totholzkonzept soll umgesetzt werden, allerdings wurden noch keine Waldrefugien ins Ökokonto eingebucht. 4,5 ha wurden als potenzielle Stilllegungsflächen identifiziert."

Als potentiellen Stilllegungsflächen sind vorgesehen, die Flächen:

- Distr. 2 Egartsteige h 14; 3,3 ha
- Distr. 10 Gaufer e 7; 1,2 ha

Beide Flächen sind aus naturschutzfachlicher Sicht zur Ausweisung als Waldrefugium geeignet.

Es wird empfohlen sie bei der Fortschreibung der Forsteinrichtung als solche auszuweisen. Der mit der Ausweisung verbundene Nutzungsverzicht sollte bzw. wird schon jetzt einsetzen.

Mit der Ausweisung von Waldrefugien entsteht ein Aufwertung um 4 Ökopunkte/m².

- WR 1 (Distr. 2 Egartsteige h 14) 33.000 m² → 132.000 ÖP
- WR 2 (Distr. 10 Gaufer e 7) 12.000 m² → 48.000 ÖP

WR 1 wird mit 132.000 ÖP insgesamt zugeordnet, WR 2 mit 26.317 ÖP. **Damit ist das o.g. Kompensationsdefizit vollumfänglich ausgeglichen.**

Von WR 2 bleiben 21.683 ÖP auf dem Ökokonto der Gemeinde.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Beim besonderen Artenschutz wurden, als Grundlage der artenschutzrechtlichen Prüfung die Vögel des Plangebietes und des näheren Umfeldes bei vier Begehungen im Jahr 2021 erfasst. Für die Artengruppe der Reptilien sind mindestens zwei Begehungen relevanter Strukturen vor allem an den Gebietsrändern erfolgt. Zusammenfassend wurde im Rahmen des Fachbeitrags folgende Bestandssituation erfasst bzw. Schutzkonzept entwickelt:

- Im Plangebiet und der näheren Umgebung wurden 27 Vogelarten nachgewiesen. 23 wurden als Brutvögel und vier als Nahrungsgäste bewertet. Die meisten Brutreviere lagen außerhalb des Plangebietes.
- Zentral im Acker des Plangebiets brütete die Feldlerche. In dem Gehölz an der Wegzufahrt im Westen brütete der Feldsperling, im Feldgehölz im westlichen Wegedreieck Ringeltaube, Kohlmeise und Amsel. Rotkehlchen und Buntspecht wurden am Südwestrand nachgewiesen, Kohl- und Blaumeise, Amsel und ein weiteres Rotkehlchen in der Kehre der Sonnenhalde. In den Gehölzen südlich und in der Kehre Sonnenrain gab es Mönchsgrasmücken und Nachtigallen, Zilpzalp, Rotkehlchen und Amsel.
- Dass Vögel verletzt oder getötet werden, kann durch die zeitliche Beschränkung der Gehölzrodungen und die Vergrämung der Feldlerche aus der Fläche verhindert werden. Erhebliche Störungen treten nicht ein. Fortpflanzungsstätten gehen zwar verloren, ihre ökologische Funktion kann aber durch das Aufhängen von Nisthilfen und das Anlegen eines Blühstreifens für die Feldlerche im räumlichen Zusammenhang gesichert werden.
- Für Fledermäuse ist das Plangebiet als Jagdgebiet unbedeutend. Auch was die Quartiermöglichkeiten angeht, ist die Bedeutung gering. Zugriffsverbote werden nicht ausgelöst.
- Bei den Reptilien sind es vor allem Randstrukturen im Nordwesten (Gehölzrand, Böschungen Am Sonnenrain), die ans Plangebiet angrenzen, die sich als Lebensstätten eignen. Auch in den zwei Gehölzen am Weg durch das Gebiet können Reptilien vorkommen. Im Süden sind es die Böschungen und Seitenflächen der Sonnenhalde im Plangebiet, die sich insbesondere im Zusammenhang mit den außerhalb angrenzenden Flächen (Gärten, Obstwiese, Trockenhang zur L 1025) als Lebensstätten eignen.
- Obwohl es kaum Nachweise gibt, werden die genannten Flächen und Strukturen als Lebensstätten von Reptilien, insbesondere Zauneidechse und Schlingnatter bewertet. Das Eintreten von Verbotstatbeständen wird durch das Umsetzen eines Maßnahmenkonzeptes bestehend aus Schutz- und Vergrämuungsmaßnahmen und die Bereitstellung von Ersatzlebensstätten verhindert.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Für das Plangebiet wurde verbindlich festgesetzt:

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Freigabe der Dachflächen für eine Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas und Reduzierung der Regenwasserabflüsse
- Erhaltung von Grünstrukturen und Vorgabe von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken zur Verbesserung des Kleinklimas. Die vorgesehenen Grünflächen im Süden und im Norden des Plangebietes sorgen für eine Eingrünung des Plangebiets. Im

nördlichen und östlichen Bereich können einzelne Baumbestände erhalten werden und durch Anpflanzungen von weiteren Bäumen und Sträuchern ökologisch aufgewertet werden. Dies gilt insbesondere für den Bereich der im östlichen Plangebiet gelegenen Offenlandbiotop. Die genannten Freiraumstrukturen im Planungsgebiet tragen dazu bei, dass die vom Planungsgebiet ausgehenden klimatische Negativeffekte vermindert werden.

- Neben der Sicherung günstiger Belüftungseffekte ist auch die Sicherung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse im Planungsgebiet und in dessen Umfeld von Bedeutung. Die Ausprägung eines Wärmeinseleffektes ist möglichst zu vermeiden. Durch die in den Planstraßen vorgesehenen Baumpflanzungen und aufgrund der großzügig bemessenen Baugrundstücke bleibt die Ventilationsfunktion der Straßenzüge gewährleistet.
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

Mit den oben genannten Maßnahmen wird aktiv etwas für den Klimaschutz getan. Diese beseitigen und verringern etwaige negative Einflüsse, die sich durch die Umnutzung des Gebietes ergeben würden. Somit wird durch die Maßnahmen dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen.

7.4 Landwirtschaft

Infolge der Planung werden der Landwirtschaft Flächen mit einer Größe von ca. 4,08 ha entzogen, die zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Die Flurbilanz weist für den Bereich hauptsächlich Vorrangflur der Stufe II aus, also Böden mit hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Das Plangebiet ist jedoch bereits in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Möckmühl vollumfänglich als geplante Wohnbaufläche dargestellt, sodass die perspektivische Entwicklung dieser Fläche bereits grundlegend vorgegeben und begründet ist.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu begründen, wobei insbesondere die Möglichkeiten der Innenentwicklung, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung näher dargelegt werden sollen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für die Landwirtschaft kann wie folgt begründet werden:

- Im Rahmen der Bedarfsberechnung wurden bereits die Möglichkeiten der Innenentwicklung berücksichtigt. Grundsätzlich ist die Gemeinde Jagsthausen seit Jahren bestrebt, Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern und umzusetzen. Die Innenentwicklungsmaßnahmen fokussieren sich dabei hauptsächlich auf Bestandssanierungen, da im Kernort von Jagsthausen nur wenige Baulücken vorhanden sind. Gleichzeitig ist die Aktivierungsrate wie bei vielen Kommunen aufgrund einer mangelnden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer gering. Lediglich im Ortsteil Olnhausen wurden in den vergangenen Jahren mehrere Baulücken geschlossen, sodass

auch hier die künftigen Entwicklungsperspektiven überwiegend ausgeschöpft sind. Darüber hinaus wird die Innenentwicklung in Jagsthausen durch die zu beachtenden Belange des Denkmalschutzes zusätzlich erschwert.

- Mit Blick auf die Qualität der landwirtschaftlichen Flächen innerhalb der Gesamtgemeinde Jagsthausen sind um den Siedlungskörper des Ortsteils Olnhausen in der Flurbilanz überwiegend Flächen der Vorrangflur Stufe I und II ausgewiesen. Eine alternative Entwicklung im Hauptort Jagsthausen ist vor diesem Hintergrund ebenfalls nicht zielführend, da dort westlich und nördlich des bestehenden Siedlungskörpers hauptsächlich Flächen der Vorrangflur Stufe I ausgewiesen sind. Ein Ausweichen auf derartige Flächen wäre daher aus landwirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll.
- Alternative Entwicklungsflächen für eine künftige Wohnbauentwicklung in Jagsthausen sind aufgrund der zahlreichen Restriktionen um die Ortslagen von Jagsthausen und Olnhausen nicht vorhanden. Mit Blick auf die beengte Tallage der Gemeinde beidseitig der Jagst, stehen mögliche Erweiterungsflächen am Siedlungsrand kaum zur Verfügung. In Olnhausen verhindern u.a. die Überschwemmungsbereiche entlang der Jagst eine weitere Entwicklung am bestehenden Siedlungskörper im Tal. In Jagsthausen besteht lediglich die Option, die künftige Wohnbauentwicklung westlich des Wohngebiets „Sennenfelder Straße“ fortzusetzen. Dieser Entwicklung stehen jedoch landwirtschaftliche Belange (Flächen mit Vorrangflur der Stufe I) sowie die Lage im Landschaftsschutzgebiet entgegen. Grundsätzlich ist anzumerken, dass aufgrund der Ausweisung des Landschaftsschutzgebiets „Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen“ keine Alternativflächen zur Verfügung stehen, da sich dieses Landschaftsschutzgebiet fast vollumfänglich direkt an die bestehenden Siedlungskörper der Ortsteile Jagsthausen und Olnhausen anschließt.

Im Ergebnis dieser Betrachtung werden die Belange der Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum unter Beachtung der Vielzahl der vorhandenen Restriktionen in Jagsthausen sowie der Vorgaben zur Siedlungsentwicklung als ausreichend hoch bewertet und die Inanspruchnahme zusätzlicher landwirtschaftlicher Flächen damit als ausreichend begründet erachtet.

7.5 Hochwasserschutz und Starkregen

Das nördlich außerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser wird entlang der nordöstlichen bzw. östlichen Plangebietsgrenze über ausreichend breit angelegte Gräben geführt. Als zusätzlicher Schutz vor Oberflächenwasser und erodiertem Bodenmaterial vom nordöstlich ansteigenden Gelände wird ein bis zu ein Meter hoher Erdwall angelegt. Im weiteren Verlauf soll eine neu geschaffene Flutmulde in südöstlicher Richtung hinter der bestehenden Scheune (Flst. Nr. 2383) geführt werden und anschließend der Topographie folgend nach Süden in Richtung Jagst.

Das von Nordwesten kommende Oberflächenwasser wird entlang des angelegten Grabens an der nordwestlichen Plangebietsgrenze in Richtung Westen abgeleitet. Hier wird das ankommende Niederschlagswasser über einen Notüberlauf in das bestehende Regenrückhaltebecken, unmittelbar nordwestlich des Plangebiets eingeleitet.

Als zusätzliche Maßnahmen sieht das Entwässerungskonzept den Einbau von Bergeinläufen und Querrinnen in der Haupteinlaufstraße, eine Ertüchtigung des bestehenden Grabens entlang der Straße „Am Sonnenrain“ sowie der Einlaufbauwerke im Bereich der Gebietszufahrt und der bestehenden Verdolung im Kurvenbereich der Straße „Sonnenhalde“ vor. Diese Schutzmaßnahmen schaffen eine erhöhte Aufnahmekapazität bei Starkregenereignissen.

Das umfassende gesamte Gesamtkonzept mit den zahlreichen Maßnahmen soll einen ausreichenden Schutz vor Starkregenereignissen innerhalb des Plangebiets gewährleisten und darüber hinaus die Situation der umliegenden Bereiche, insbesondere der südwestlich angrenzenden Bestandsbebauung nicht verschlechtern. Dieses Schutzkonzept zur Starkregenvorsorge wurde im Zuge des Verfahrens intensiv zwischen der Verwaltung, den Behörden sowie den verantwortlichen Fachplanern abgestimmt.

7.6 Umgang mit Bodenaushub

Der Umgang mit anfallendem Bodenaushub im Zuge der Umsetzung des Plangebiets ist in Kapitel 6.3 (Erdmassenausgleich / -management) detailliert beschrieben.

7.7 Immissionen

Durch die geplante Nutzung im Plangebiet ist mit keinen Immissionen in den benachbarten Siedlungsbereichen der Ortsrandlage zu rechnen. Umgekehrt sind keine immissionssträchtigen gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe im Planungsumfeld vorhanden.

7.8 Verkehr

Langfristig ist bei Aufsiedlung des Baugebiets mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Straße „Am Sonnenrain“ zu rechnen. Diese hat die Funktion einer Wohnsammelstraße und ist leistungsfähig genug, den zusätzlichen plangebietsbezogenen Verkehr abzuwickeln.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis zum Anfang des Jahres 2023 abgeschlossen werden und die Erschließung im Jahr 2023 erfolgen.

8.2 Bodenordnung

Zur Planverwirklichung sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Diese werden durch eine freiwillige Baulandumlegung im Rahmen einer Erschließungsträgerschaft umgesetzt.

8.3 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungsplanung für das Baugebiet wird parallel zum Bebauungsplan erstellt. Eine genaue Angabe zu den zu erwartenden Erschließungskosten ist erst nach Ausarbeitung der Entwurfsplanungen zum Straßenbau, Kanalbau und Wasserversorgung möglich.

Alle mit dem Baugebiet zusammenhängenden Planungs-, Gutachten- und Erschließungskosten, Kosten für die Bodenordnung und den Ausgleich werden im Rahmen einer Vollkostenrechnung auf die künftigen Bauplatzpreise umgelegt.

Aufgestellt:

Jagsthausen, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de