

Landratsamt Heilbronn | 74064 Heilbronn

Ingenieurbüro  
IFK Ingenieure  
Partnergemeinschaft mbB  
Eisenbahnstraße 26  
74821 Mosbach

**Bauen und Umwelt**

Postanschrift:  
Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn

Telefon  
Fax  
E-Mail

Zimmer

Unser Zeichen 2021- 100034- BL  
Datum 04.10.2022

**Vorhaben: Bebauungsplan "Steinich"**  
**Ort: Jagsthausen, Gemarkung Olnhausen**  
Antragsteller: Bürgermeisteramt Jagsthausen, Hauptstraße 3, 74249 Jagsthausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

### **Bauplanungsrecht**

Wir weisen auf die noch einzuholenden Genehmigungen (öffentlich-rechtlichen Verträge, evtl. dingliche Sicherung über das Grundbuch, evtl. Ausnahme von den Verboten des §4 Abs.1 Nr.1 BArtSchV bei RPS für Abfangen der Reptilien beantragen, LSG-Erlaubnis, Biotopausnahmen, Ausgleich der Ökopunkte, Textteiländerung, wasserrechtliche Genehmigung für das RÜB) vor Satzungsbeschluss hin.

### **Natur- und Artenschutz**

#### Biotope

Durch den Bebauungsplan wird der Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope vorbereitet (siehe GOB). Für die geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches, in die eingegriffen wird oder die im Innenbereich ihren Schutzstatus verlieren (z. B. Feldhecken), ist von der Gemeinde ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG zu stellen, der vor Satzungsbeschluss der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde bedarf. Der formlose Antrag enthält Beschreibungen zum ursprünglichen Bestand (inklusive Fläche) und eine Ausgleichsplanung (Lage, Größe, fachliche Beschreibung zur Neuanlage und langfristiges Pflegekonzept). Die Fläche für die Ausgleichsplanung sollte sich im Eigentum der Gemeinde Jagsthausen befinden. Andernfalls ist eine dingliche Sicherung mittels Grundbucheintrag erforderlich. Wir bitten um frühzeitige Abstimmung.

### Erläuterungen zum gesetzlichen Biotopschutz und Ausgleichspflicht

Nach § 30 Abs. 2 S.1 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, verboten. Nicht vorausgesetzt ist demnach, dass die Zerstörung oder die erhebliche Beeinträchtigung tatsächlich eintritt. Ausreichend ist vielmehr die Möglichkeit, d.h. die hinreichende Wahrscheinlichkeit, dass die verbotene Handlung zu einer Zerstörung oder erheblichen bzw. nachhaltigen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops führt. Der Begriff der Zerstörung meint die physische Beseitigung eines Biotops der gesetzlich geschützten Art, erfasst aber auch jede Handlung, die es mit sich bringt, dass die für den Biotoptyp charakteristischen Eigenschaften entfallen. Jede nachteilige Veränderung unterhalb der Zerstörungsschwelle ist als Beeinträchtigung anzusehen. Erfasst sind danach Veränderungen, die den Charakter des Biotops zwar nicht grundlegend verändern, jedoch dessen Wert und Eignung als Lebensraum für die ihn betreffenden Lebensgemeinschaften bzw. Tier- und Pflanzenarten mindern. Ausreichend ist hierfür eine Verschlechterung des vorhandenen Zustandes, die nach Art, Umfang oder Schwere als bedeutend zu bewerten ist oder zwar die Schwelle der Erheblichkeit nicht erreicht, aber dauerhaft wirkt und in absehbaren Zeiträumen nicht von selbst heilt. Ob eine Handlung unmittelbar auf der von einem Biotoptyp eingenommenen Fläche oder außerhalb derselben im räumlichen Umfeld vorgenommen wird, ist nicht von Belang.

### Bei Biotoptypen nach § 33 Abs.1 S. 1 Nr. 6 (u.a. Feldhecken, -gehölze)

Da die Biotopproblematik im Zusammenhang mit Bebauungsplänen in der Regel dann auftaucht, wenn Bebauungspläne im Außenbereich aufgestellt werden, ist in den allermeisten Fällen auch mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Biotops durch den Bebauungsplan zu rechnen. Dies wiegt umso schwerer bei den Biotoptypen, die auf Grund von § 33 NatSchG nur „in der freien Landschaft“ geschützt sind. Hier kann i.d.R. sogar von einer Zerstörung gesprochen werden, da die charakteristischen Eigenschaften des Biotoptyps, die in der Anlage 2 zum NatSchG genannt sind, durch die Einbeziehung in einen Bebauungsplan und die damit verbundene Zuordnung zum Innenbereich entfallen. Biotoptypen, die nur in der freien Landschaft gesetzlich geschützt sind, sind daher im Regelfall bei Einbeziehung in einen Bebauungsplan auszugleichen, unabhängig davon, ob sie über eine Pflanzbindung o.ä. zum Erhalt festgesetzt sind.

„Freie Landschaft“ ist in § 33 Abs. 2 NatSchG definiert als „sämtliche Flächen außerhalb besiedelter Bereiche“. Es ist also auf den tatsächlichen Zustand abzustellen, nicht ausschlaggebend sind somit die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und Flurstücksgrenzen. Beispielsweise können Außenbereichsflächen im Bereich eines Aussiedlerhofs oder Flächen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem besiedelten Bereich stehen (z. B. innerörtliche Parkanlagen, Friedhöfe, Gartenbereiche, Grünanlagen, Hecken am Rand der Ortslage, an die sich ein weitgehend unbebauter Bereich anschließt), zum besiedelten Bereich gehören. Zur freien Landschaft zählen auch Straßenböschungen und Rekultivierungsflächen.

### Landesweiter Biotopverbund

Zur Stärkung des überplanten landesweiten Biotopverbundes trockener Standorte und der im Gebiet befindlichen Reptilien ist die Pflanzgebotsfläche 3 dauerhaft für Reptilien aufzuwerten (z. B. durch die Anlage von Totholzholz und kleinen Steinhäufen/Sandlinsen-Kombinationen).

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach aktuellem Stand besteht ein Kompensationsbedarf aus dem Schutzgut Boden von 183.128 ÖP, den die Gemeinde im weiteren Verfahren festlegen möchte. Der Ausgleich ist planextern vorgesehen.

Wir weisen darauf hin, dass für planexterne Ausgleichsmaßnahmen der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde Jagsthausen und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn - untere Naturschutzbehörde, erforderlich ist. Der mit der Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von beiden Seiten unterschrieben vorliegen.

Bitte übersenden sie uns rechtzeitig einen Vertragsentwurf, in dem die Maßnahme örtlich und inhaltlich konkretisiert ist und ggf. ein Monitoring festgelegt wird. Um Vorabstimmung wird gebeten.

Bei Maßnahmen auf Grundstücken, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, muss darüber hinaus zusätzlich eine dingliche Sicherung über das Grundbuch erfolgen.

### Artenschutz

Zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) notwendig. Die Kurzprotokolle während der Tätigkeit der ÖBB sind der UNB mindestens einmal im Quartal vorzulegen.

Hinweise und Vorgaben zu den einzelnen artenschutzrechtlichen Maßnahmen:

#### **Nisthilfen und Fledermauskästen**

An Bäumen und in den Gehölzbeständen im Umfeld der Kehre Sonnenrain werden insgesamt 4 Nistkästen

- 2 Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite für Kohlmeisen und Feldsperlinge
- 1 Nisthöhlen mit 26 mm Fluglochweite für Blaumeisen
- 1 Nisthöhlen mit 45 mm Fluglochweite (Starenhöhle)

aufgehängt und die Aufhängorte in einem Lageplan dargestellt.

Für die vier entfallenden Bäume mit möglichen Fledermaustagesquartieren sieht die UNB zudem die Erforderlichkeit mindestens vier Fledermauskästen (Rund- und Flachkästen) an geeigneten Baumbeständen im Umfeld anzubringen.

#### **Feldlerche**

Die Wirksamkeit der ggf. notwendigen Flatterbänder als Vergrämungsmaßnahme ist von der ÖBB vor Ort während der Brutzeit zu überprüfen.

Sollte die CEF-Maßnahme für die Feldlerche (1500 m<sup>2</sup> mehrjährige Blühfläche) nicht den erwünschten Erfolg bringen, so ist der Blühstreifen durch Lerchenfenster zu ergänzen. Die Überprüfung sollte durch ein 5-jähriges Monitoring erfolgen. Die Fläche wird laut Planunterlagen noch festgelegt.

#### **Reptilien**

Die CEF-Maßnahmen für Reptilien sind in einem Maßnahmenkonzept beschrieben worden, dieses ist mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag zu sichern (s.u.). Es ist vorgesehen, die Vorgehensweise und den zeitlichen Ablauf in der weiteren Planung von der zu bestellenden ökologischen Baubegleitung überprüfen und modifizieren zu lassen. Schon im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Vertrages sind folgende Anpassungen und Hinweise für das Maßnahmenkonzept zwingend notwendig:

- Auf der Eingriffsfläche ist solange abzufangen bis über mind. drei Fangtage im Abstand von zwei Tagen keine Reptilien mehr gefangen werden. Eine vorher festgelegte Anzahl der Fangtage ist nicht zulässig. Zieht sich der Abfang bis in die Zeit der Eiablage, so sind bis nach dem Schlupf möglicherweise gelegter Eier weitere Abfangtermine einzuplanen.
- Die Bäume der Vergrämungsfläche 7 sind so lange zu erhalten bis die wasserrechtliche Genehmigung für das RRB und die LSG- Erlaubnis vorliegen. Andernfalls handelt es sich bei der Fällung um einen unzulässigen Eingriff im Landschaftsschutzgebiet, dessen Schutzzweck u.a. der Erhalt der Streuobstwiesen ist (§ 3 der Verordnung des Landratsamtes Heilbronn als untere Naturschutzbehörde über das Landschaftsschutzgebiet "Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen").
- Bei den Vergrämungsflächen 8 und 9 ist eine Fällung und Rodung der Gehölze erst nach Vorliegen der Biotopausnahme zulässig.
- Die zur Vergrämung vorgesehene häufige Mahd auf der Vergrämungsfläche 7 ist erst nach Vorlage der Biotopausnahme für das geschützte Biotop (Magere Flachland-Mähwiese) zulässig, da eine frühe häufige Mahd eine Verschlechterung der FFH-Mähwiese bewirken kann.
- Die zur Vergrämung vorgesehene Mahd ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen, damit diese bei geeigneter Witterung und nicht zu häufig stattfindet, so dass die Tiere fluchtfähig sind und nicht durch die Mähfahrzeuge zu Schaden kommen.
- Sofern die im Eingriffsbereich vorkommenden Reptilien im Rahmen einer notwendigen Umsiedlung mittels Schlinge, sog. Eidechsenangel, oder Fallen, z.B. Kastenfallen, gefangen werden sollen, so ist eine Ausnahme von den Verboten des § 4 Abs. 1 Nr. 1 BArtSchV beim Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 55 zu beantragen.
- Die reptiliengerechte Aufwertung der Fläche 5 ist dauerhaft als Ersatzfläche für die verlorengehenden Lebensraumflächen im Geltungsbereich und zur Stärkung der Population als CEF-Maßnahme durchzuführen und langfristig zu pflegen. Die langfristige Pflege und ein 5-jähriges Monitoring sind im öffentlich-rechtlichen Vertrag zu verankern.

Wir weisen darauf hin, dass für vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Gemeinde Jagsthausen und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Heilbronn - untere Naturschutzbehörde, erforderlich ist. Der mit der Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmte öffentlich-rechtliche Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses von beiden Seiten unterschrieben vorliegen. Die CEF-Maßnahmen müssen vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten wirksam sein. Bitte übersenden sie uns rechtzeitig einen Vertragsentwurf, in dem die Maßnahme örtlich und inhaltlich konkretisiert ist und ein Monitoring sowie je nach Maßnahme ein langfristiges Pflegekonzept festgelegt wird. Um Vorabstimmung wird gebeten.

Bei Maßnahmen auf Grundstücken, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, muss darüber hinaus zusätzlich eine dingliche Sicherung über das Grundbuch erfolgen.

#### Textteil

Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung hinsichtlich Beleuchtung und Einfriedungen wurden übernommen. Die Hinweise zum Vogelschlag sowie §44 und § 39

BNatSchG wurden nicht übernommen. Auch wenn es sich bei den Vorschriften des BNatSchG um gesetzlich ohnehin vorgeschriebene Regelungen handelt, würde eine explizite Formulierung unter den Hinweisen von Seiten der UNB begrüßt, da die Erfahrungen zeigen, dass vielen Menschen die Vorschriften des BNatSchG nicht vertraut sind.

Die Artenschutzmaßnahmen sind im Textteil aufgenommen worden. Da diese aber angepasst werden müssen, ist eine Änderung des Textteils erforderlich (siehe oben Punkt Artenschutz).

#### Hinweis

Wir weisen darauf hin, dass an der geplanten Stelle (außerhalb des Geltungsbereiches) für das Regenrückhaltebecken im Süden schwerwiegende naturschutzfachliche Hindernisse existieren und das RRB an der geplanten Stelle zumindest ohne adäquaten Ausgleich nicht genehmigungsfähig ist. Die national und europarechtlich geschützten FFH-Mähwiesen der Ausprägung B (FFH-LRT 6510 Magere Flachland-Mähwiese der Qualitätsstufe B, geschütztes Biotop) sind an geeigneten Standorten auszugleichen. Die Herstellung einer quantitativ und qualitativ gleichwertigen Wiese kann je nach Standort Jahre dauern. Darüber hinaus befindet sich das geplante Regenrückhaltebecken im Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen“. Im Schutzzweck ist die Erhaltung von Streuobstwiesen genannt, so dass Eingriffe in Streuobstwiesen unabhängig von der Größe im LSG zu vermeiden sind. Es sind Handlungen verboten, durch die eine im Sinne des Schutzzweckes geschützte Flächennutzung auf Dauer geändert wird. Die Umwandlung einer Streuobstwiese in ein Regenrückhaltebecken würde einer dauerhaften Nutzungsänderung entsprechen und unterliegt daher dem Erlaubnisvorbehalt. Ohne adäquates Ausgleichskonzept, wird eine LSG-Erlaubnis nicht erteilt werden.

Je nach Ausgestaltung des RRB könnte sich zudem der Verlust von Lebensstätten für streng geschützte Reptilien mit Relevanz für die lokale Population ergeben.

#### **Landwirtschaft**

Auch nach der Abwägung bleiben die Bedenken aufgrund des Verlustes dieser sehr guten landwirtschaftlichen Böden bestehen, desweiteren ist ein Kompensationsdefizit von 165.128 Ökopunkten auszugleichen.

#### Hinweise

Wir bitten darum, bei der Auswahl geeigneter Flächen für evtl. notwendige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen) die Flächenbewirtschafter frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

Die landwirtschaftlichen Zufahrten und evtl. Überfahrtsrechte sollten berücksichtigt und gesichert werden.

Um den Flächenverbrauch zu minimieren, regen wir an, bevorzugt an bereits versiegelte Flächen sowie neu überplante Flächen „Integrierte Photovoltaik“ auf Dächern, Parkplätzen, Fassaden und Lärmschutzwänden anzubringen. Dies führt zur Vermeidung von Flächennutzungskonflikten, Reduktion des Materialverbrauchs und lokaler Produktion mit ortsnaher Stromversorgung.

Auf vorhandene Drainagen ist zu achten. Eine Durchschneidung ist zu vermeiden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Dränsystem wieder sach- und fachgerecht hergestellt werden. Beschädigungen von Drainagen durch Baumaßnahmen im Boden sind vom Verursacher zu beheben.

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen und im B-Plan aufzunehmen

Eine abschließende Stellungnahme ist zu diesem Zeitpunkt nicht möglich, da die Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich nicht aus den Unterlagen hervorgehen.

### **Bodenschutz**

Nach fachlicher Prüfung der Planungsunterlagen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (insbesondere Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) hingewiesen.

Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

Wird bei dem Bauvorhaben, z. B. durch Erschließungsmaßnahmen, auf mehr als 0,5 Hektar natürlichen Boden eingewirkt, ist vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Dadurch wird sichergestellt, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Bauvorhaben als auch bei der Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen (vgl. § 2 Absatz 2 BBodSchG) gewährleistet wird. Das Bodenschutzkonzept orientiert sich an Tabelle 3 der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und ist bei der Bauantragstellung der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

### **Oberirdische Gewässer/ Hochwasserschutz**

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

### Hochwasser

Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarten liegen für das Plangebiet keine Hochwassergefahrenkarten vor. Ein rechtskräftig verordnetes Überschwemmungsgebiet besteht im Plangebiet nicht.

### Starkregen

Aufgrund der topographischen Situation in Verbindung mit der Lage am Übergang zum unbebauten Außenbereich können im Plangebiet Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen auftreten. Das nördlich außerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser soll daher entlang der nordöstlichen bzw. östlichen Plangebietsgrenze über ausreichend breit angelegte Gräben geführt werden. Als zusätzlicher Schutz vor Oberflächenwasser und erodiertem Bodenmaterial vom nordöstlich ansteigenden Gelände soll ein bis zu einem Meter hoher Erdwall angelegt werden. 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 soll entlang des angelegten Grabens an der nordwestlichen Plangebietsgrenze in Richtung Westen abgeleitet werden. Hier soll das ankommende Niederschlagswasser über einen Notüberlauf in das bestehende Regenrückhaltebecken, unmittelbar nordwestlich des Plangebiets eingeleitet werden. Als zusätzliche Maßnahmen sieht das Entwässerungskonzept den Einbau von Bergeinläufen und Querrinnen in der Haupterschließungsstraße, 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.

Hochwasser wird in § 72 WHG als eine zeitlich beschränkte Überschwemmung von normalerweise nicht mit Wasser bedecktem Land, insbesondere durch oberirdische Gewässer oder durch in Küstengebieten eindringendes Meerwasser definiert. Davon ausgenommen sind Überschwemmungen aus Abwasseranlagen. Somit handelt es sich bei Starkregenabflüsse auch um Hochwasser.

Nach § 60 Abs. 1 WG gelten für Dämme, die wasserwirtschaftlichen Zwecken dienen, die Bestimmungen über Unterhaltung und Ausbau oberirdischer Gewässer entsprechend, soweit in den nachfolgenden Bestimmungen nichts Anderes geregelt ist.

Somit wird für die Errichtung des Dammes eine Plangenehmigung nach § 68 WHG benötigt, sofern keine UVP durchzuführen ist.

Nach § 37 Abs. 1 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die Auswirkungen einer evtl. Um- oder Ableitung von Starkregen ist auch bei den Unterliegern nachzuweisen.

Die Gemeinde Jagsthausen hat bereits Starkregengefahrenkarten vom Büro Winkler und Partner aus Stuttgart erstellen lassen. Es ist von der Gemeinde auch vorgesehen, dass das Ing.-Büro Winkler und Partner die erforderlichen Planunterlagen für die Plangenehmigung nach § 68 WHG incl. der UVP- Vorprüfung erstellen lässt. In

den Planunterlagen ist der Hochwasserdamm auch im Schnitt darzustellen. Für den Hochwasserdamm gelten die Anforderungen an den technischen Hochwasserschutz. Zudem sind alle Nebenanlagen wie Gräben, Einläufe mit Ableitungen darzustellen und die Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Das Plangenehmigungsverfahren muss in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren durchgeführt werden.

### **Grundwasser**

Aus Sicht des Grundwasserschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6. WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Altlastenkataster sind keine Altlastenfälle für das Plangebiet geführt.

### **Straßen und Verkehr**

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Olnhausen. Im näheren Umfeld verläuft die L 1025, grenzt aber nicht direkt an das Plangebiet an. Anbaurechtliche Belange werden daher nicht geprüft.

Wir haben den Behandlungsvorschlag bzgl. der Mischverkehrsfläche im Bereich der Ringschließung zur Kenntnis genommen, empfehlen aber weiterhin die Anlage eines einseitigen Gehwegs.

Unseren weiteren Anregungen wurde gefolgt, was wir sehr begrüßen.

Aus Sicht des Bereiches Straßen und Verkehr bestehen, unter Berücksichtigung der genannten Bemerkungen, keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.

### **Forst**

Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen bestehen aus Sicht der unteren Forstbehörde nach derzeitigem Planungsstand keine Bedenken gegen das Vorhaben und Beachtung nachstehender Hinweise.

Lediglich ganz im Süden grenzt das Plangebiet an Wald nach §2 LWaldG an (Flst-Nr. 1343/1, 1350/1, 1351/1, 1352, 2383 (teilweise)). Diese Flächen sind durch erheblich fortgeschrittene Sukzession aus Feld-Ahorn, Stieleiche, Esche und verschiedenen Prunus-Arten (Apfel, Birne, Zwetschge) entstanden und sind auch in dieser Form in der aktuellen Biotopkartierung als „Feldgehölz, Steinriegel und Trockenmauern Winterhalde Olnhausen“ beschrieben. Dabei unterschreitet das Baufenster mit bereits errichtetem Gebäude auf Flst.-Nr. 1350 den geforderten Mindestabstand von Wald nach §4 Abs. 3 LBO von 30 Metern. Die untere Forstbehörde des Landkreis Heilbronn geht davon aus, dass das bestehende Gebäude auf Flst. 1350 aber unter Satz 2 von §4 Abs. 3 der LBO fällt worin es in Bezug auf den 30 Meter Waldabstand heißt, „dies gilt nicht für [...] bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlage.“ Hinzu kommt, dass die Sukzessionsfläche an der Hangunterseite steht und aktuell Baumhöhen von bis zu 15 Metern aufweist. Eine akute Gefährdung ist damit zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben.



Auch im Nordwesten grenzt das Plangebiet an Gehölzstrukturen auf den Flurstücken 1336/8, 1336/9 sowie 1336/10 an. Die flächige Ausdehnung ist hierbei aber deutlich geringer (ca. 0,18 ha), was die Entstehung eines Waldcharakters erschwert.

### **Immissionsschutz und Gewerbe**

In Kapitel 5.5, Städtebauliches Konzept, wird u. a. erläutert, dass man, um Nutzungskonflikte mit den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu vermeiden, entlang der Grenze des Geltungsbereichs im Norden, Nordosten sowie Südosten eine 5 - 7m breite Gebietseingrünung vorsieht, welche gleichermaßen der Entwässerung von Oberflächenwasser dienen, 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, wird die öffentliche Grünfläche im Nordosten sogar auf eine Breite von 10 – 13 m vergrößert.

Durch die unmittelbare Lage des Wohngebiets an einem bewirtschafteten Feld wird auf weitere mögliche Einwirkungen (Lärm, Staub, Spritzmittelabdrift, Geruch) hingewiesen und die Berücksichtigung eines öffentlichen Grünstreifens von 20 m angeregt. Auf das zusätzliche Instrument der Förderung eines Ackerrandstreifens mit Dauerblütmischung wird hingewiesen.

Der vorgesehene ca. 5 bis 13 m breite Grünstreifen wird nicht für gänzlich ausreichend erachtet.

Nach fachlicher Prüfung der Planunterlagen bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Freundliche Grüße



IfK Ingenieure  
Eisenbahnstraße 26  
74821 Mosbach

Datum: 19.09.2022

Bearbeiter: 

Az.: 

Ihr Az.: 

**Gemeinde Jagsthausen, Bebauungsplanverfahren „Steinich“ in Olnhausen**  
Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 und mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 17.05.2021 hierbei zu folgender Einschätzung.

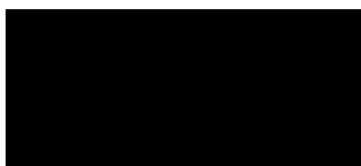
Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Wir begrüßen die Ergänzung der Unterlagen sowie die Anpassung der Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs an den Plansatz 2.4.2, nach welchem Jagsthausen als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt ist. Da die Fläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und in mehreren Bauabschnitten realisiert werden soll, können wir die Planung mittragen.

Wir bitten um Mitteilung der Rechtsverbindlichkeit der Planung unter Benennung der Planbezeichnung, des Datums und Übersendung einer Planzeichnung, gerne auch in digitaler Form. Die Übersendung einer rechtskräftigen Ausfertigung ist nicht erforderlich.

Hierfür bedanken wir uns vorab.

Mit freundlichen Grüßen



**Von:**  
**Gesendet:**  
**An:**  
**Cc:**  
**Betreff:**

[REDACTED]  
Dienstag, 6. September 2022 09:35  
Info  
info@rvhnf.de  
Bebauungsplan "Steinich", Gemeinde Jagsthausen, Ortsteil Olnhausen,  
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.

Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen **entwickelten Bebauungsplan** gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.

### **Raumordnung**

Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:

Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Insoweit ist Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.

Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin.

Weiter wird auf die Stellungnahme vom 05.05.2021 im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.

Aus raumordnerischer Sicht tragen wir die Planung nunmehr mit, da insbesondere keine Ziele der Raumordnung der Planung entgegenstehen.

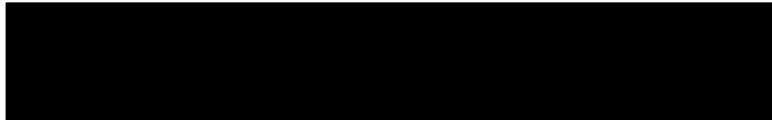
Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach [KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de](mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de) zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

**Abt. 3 Landwirtschaft**  
[REDACTED]



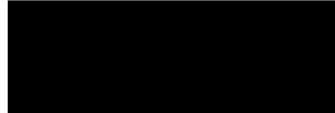
**Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen**



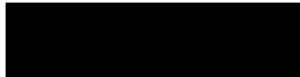
**Abt. 5 Umwelt**



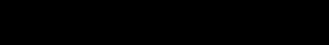
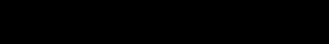
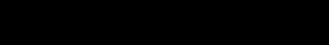

**Abt. 8 Denkmalpflege**



Mit freundlichen Grüßen



Regierungspräsidium Stuttgart  
Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Ruppmannstr. 21  
70565 Stuttgart

Telefon   
Telefax   
E-Mail:   
Interne 

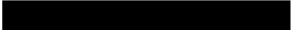
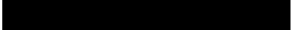
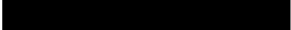
Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob ein Ausdruck der elektronischen Nachricht erforderlich ist.

# REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: [abteilung9@rpf.bwl.de](mailto:abteilung9@rpf.bwl.de) - Internet: [www.rpf.bwl.de](http://www.rpf.bwl.de)  
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

IFK-Ingenieure  
Eisenbahnstraße 26  
74821 Mosbach

Freiburg i. Br., 10.10.2022  
Durchwahl (0761)   
Name:   
Aktenzeichen: 

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

### A Allgemeine Angaben

**Bebauungsplan "Steinich" in Jagsthausen-Olnhausen, Gemeinde Jagsthausen, Teilort Olnhausen, Lkr. Heilbronn (TK 25: 6622 Möckmühl)**

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 25.08.2022

Anhörungsfrist 17.10.2022

### B Stellungnahme

Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-03984 vom 17.05.2021 sowie die Ziffer 4 (Geotechnik) des Textteils zum Bebauungsplan (Stand: 08.08.2022) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.

