



Gemeinde

Jagsthausen

Landkreis Heilbronn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand“

Gemarkung Olnhäusen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 21.11.2023

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
1.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	1
2.	Verfahren	2
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungsrecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Bauflächenbedarfsnachweis	9
6.	Plankonzept	12
6.1	Vorhabenbeschreibung	12
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	14
6.3	Plandaten	15
7.	Planinhalte	15
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
7.2	Örtliche Bauvorschriften	17
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	18
8.	Auswirkungen der Planung	18
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	18
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	20
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	22
8.4	Immissionen	23
8.5	Verkehr	24
8.6	Starkregen	24
9.	Durchführungsvertrag	25

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, sollen im Ortsteil Olnhausen noch vorhandene Potenzialflächen genutzt werden. Dabei soll im Sinne der Nachverdichtung und des Flächensparens eine bestehende Fläche im innerörtlichen Bereich von Olnhausen entwickelt werden. Dies soll zukünftig den Bedarf der Gemeinde Jagsthausen nach zusätzlichem Wohnraum kurz- bis mittelfristig decken.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung dient der Bereitstellung von Wohnraum für den gesamten Bedarf der Gemeinde Jagsthausen. Innerhalb des Plangebiets befindet sich das „Alte Schulhaus“, das gegenwärtig keiner Nutzung unterliegt. Durch die Umnutzung einer nicht mehr sinnvoll genutzten innerörtlichen Fläche, soll im Rahmen der Innenentwicklung bestehende Flächen für eine Wohnbauentwicklung aktiviert werden. Planungsziel ist es, die Gemeinde Jagsthausen als attraktiven Wohnstandort für junge Familien zu sichern und langfristig zu erhalten.

Im Zuge der Umsetzung soll ausschließlich Miet- und Eigentumswohnraum geschaffen werden. Dies entspricht den zukünftigen Entwicklungszielen der Gemeinde, da gegenwärtig ein äußerst geringes Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen besteht, bei einer gleichzeitig wachsenden Nachfrage. Durch das Vorhaben kann somit der vorhandene, anhaltend hohe Wohnraumbedarf abgedeckt werden.

1.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Rechtlich verankert ist die Planung als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gemäß § 12 BauGB. Hiernach kann die Gemeinde die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist.

Für das Vorhaben wird sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets einschließlich der Herstellung der Stellplätze sowie der Außenanlagen mit Begrünung verpflichten.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB.

Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit ca. 1.500 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird teilweise Gebrauch gemacht.

Die Gemeinde erachtet es für sinnvoll, aufgrund des Planumfangs eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen, um einen für das Planvorhaben angemessenen Beteiligungsumfang sicherzustellen.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand 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): 10 (t) und 2102

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,44 ha.



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

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Olnhausen und wird im Süden von der „Widderner Straße“ (L 1025) und im Norden von der „Hörnlestraße“ begrenzt. Im Osten schließen sich innerörtliche Grünflächen sowie weitergehend der Ortskern von Olnhausen an. Die westliche Plangeietsgrenze stellt den Siedlungsrand von Olnhausen dar. In Richtung Westen schließen sich Grünflächen mit zahlreichen Gehölzbeständen an, die sich bereits innerhalb des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets „Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen“ befinden.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Innerhalb des Plangebiets befindet sich aktuell das „Alte Schulhaus“, das seit längerer Zeit nicht mehr genutzt wird. Zusätzlich liegt auch ein Teil des Zufahrtsweges von der „Hörnlestraße“ zum „Alten Schulhaus“ sowie eine Parkplatzfläche westlich des Gebäudes innerhalb des Planbereichs. Im Süden des Plangebiets befindet sich ein Fußweg mit Treppe, der einen Zugang des Areals von der „Widderner Straße“ aus ermöglicht.

Grün- und Freiflächen

Die weiteren, nicht bebauten und versiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets stellen sich als Grünflächen dar, die gegenwärtig mit zahlreichen Hochstämmen sowie mit Sträuchern und Büschen bewachsen sind.

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet fällt von der Hörnlestraße auf ca. 216 m üNN entlang der nördlichen Plangeietsgrenze in südlicher Richtung hin zur Widderner Straße auf rund 203 m üNN. Hinsichtlich der Bodenverhältnisse sind unmittelbar westlich und nördlich des Plangebiets Vorkommen von Rendzinen, Pararendzinen und Rigosole aus Hangschutt ausgewiesen.

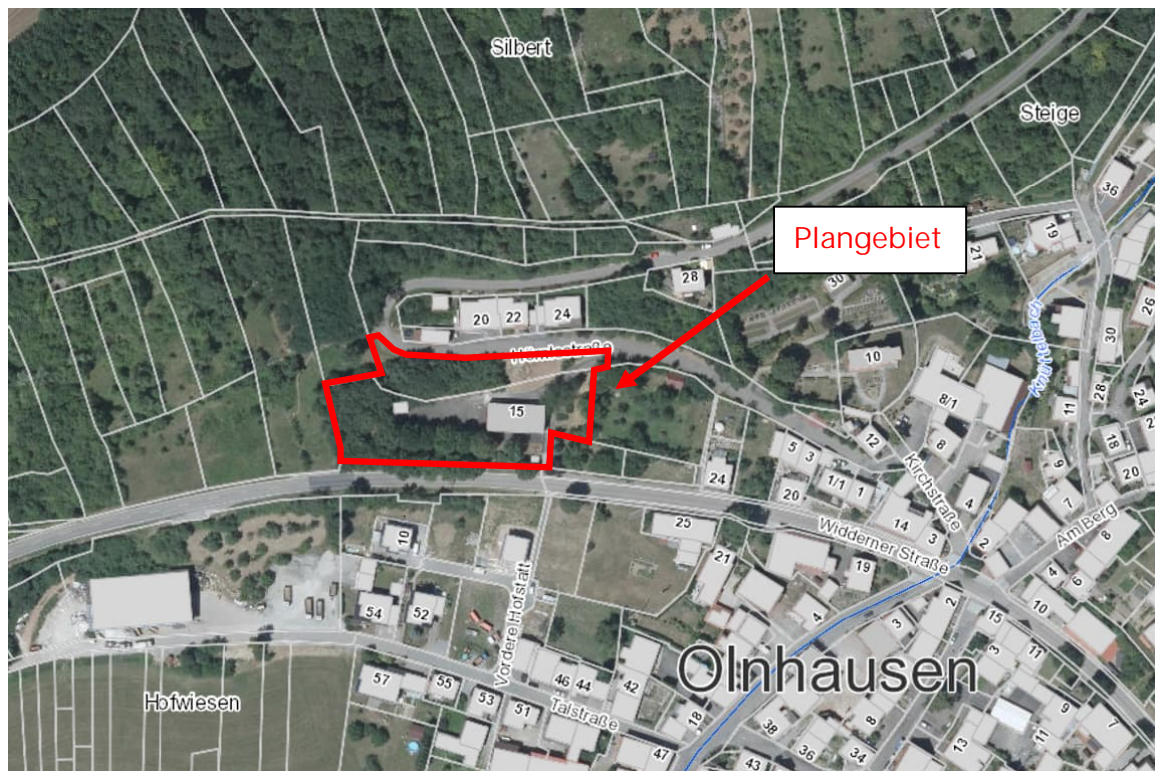


Abb. 2: Luftbildaufnahme des Plangebiets (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das restliche Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich nach § 34 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.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für Erholung“ ausgewiesen. Die Fläche wird von drei Seiten von einem Landschaftsschutz eingrenzt. Restriktive, der Planung entgegenstehende regionalplanerische Ausweisungen werden somit nicht berührt.

Gemäß Plansatz 2.4.0 (6) steht jeder Kommune in der Region Heilbronn-Franken eine Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu (N).

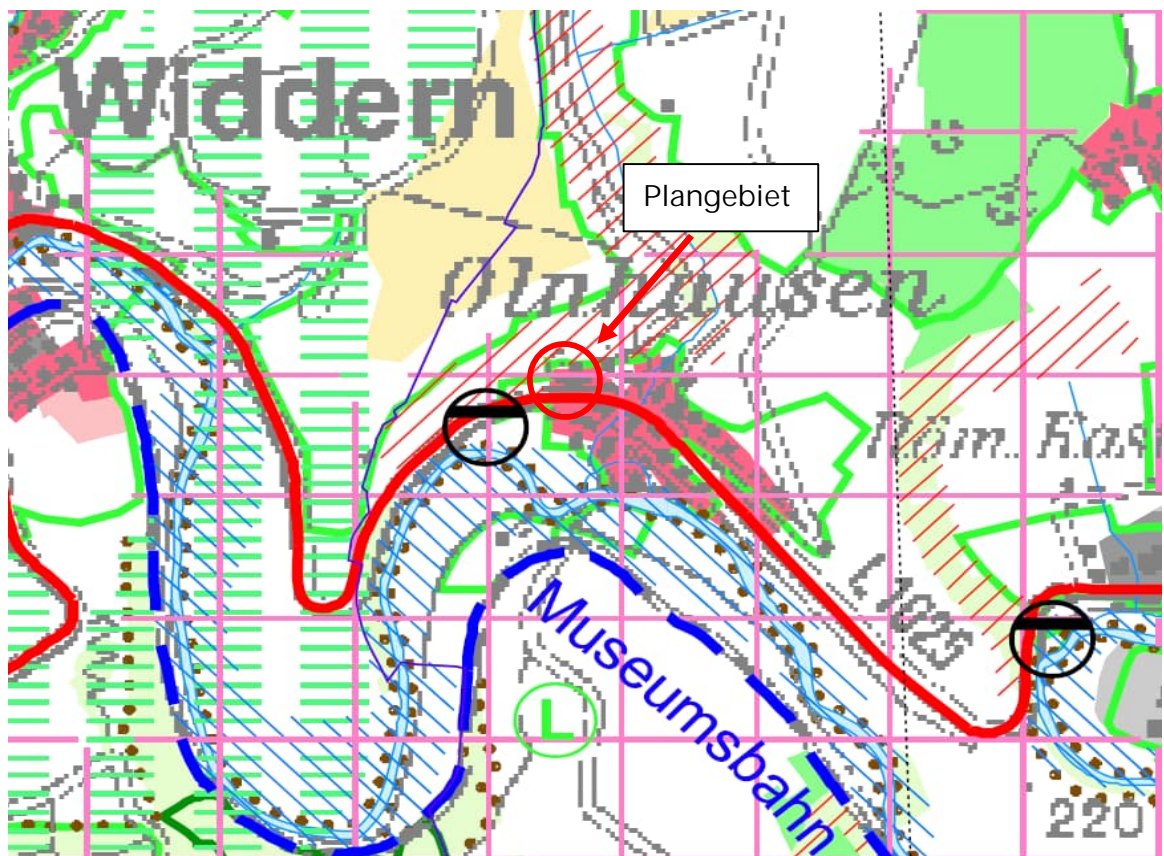


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes (Quelle: Verband Region Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Möckmühl und Widdern sowie der Gemeinde Jagsthausen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB berichtigt und zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt.

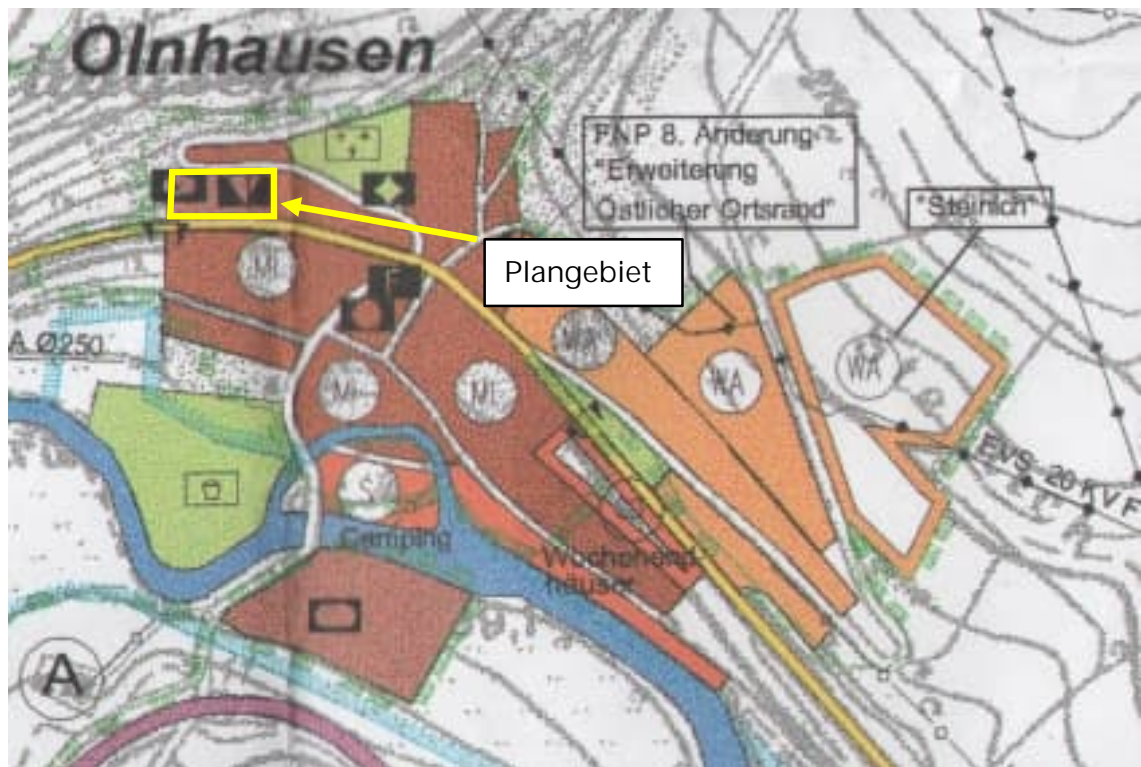


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Jagsthausen)

4.3 Schutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiet

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie nördlich der Hörnlestraße verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen“. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Flächen des Landschaftsschutzgebietes.

Gesetzlich geschützte Biotop

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Offenlandbiotop „Trockenmauergebiet südlich Gewann Hörnle“. In rund 25 m westlicher Entfernung zum Plangebiet ist zusätzlich das Offenlandbiotop „Gebüsch, Feldgehölz und Trockenmauer Hohe Weinberge westlich Olnhausen“ ausgewiesen. Nördlich der Hörnlestraße befindet sich ein weiteres Offenlandbiotop. Im Plangebiet selbst befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop.

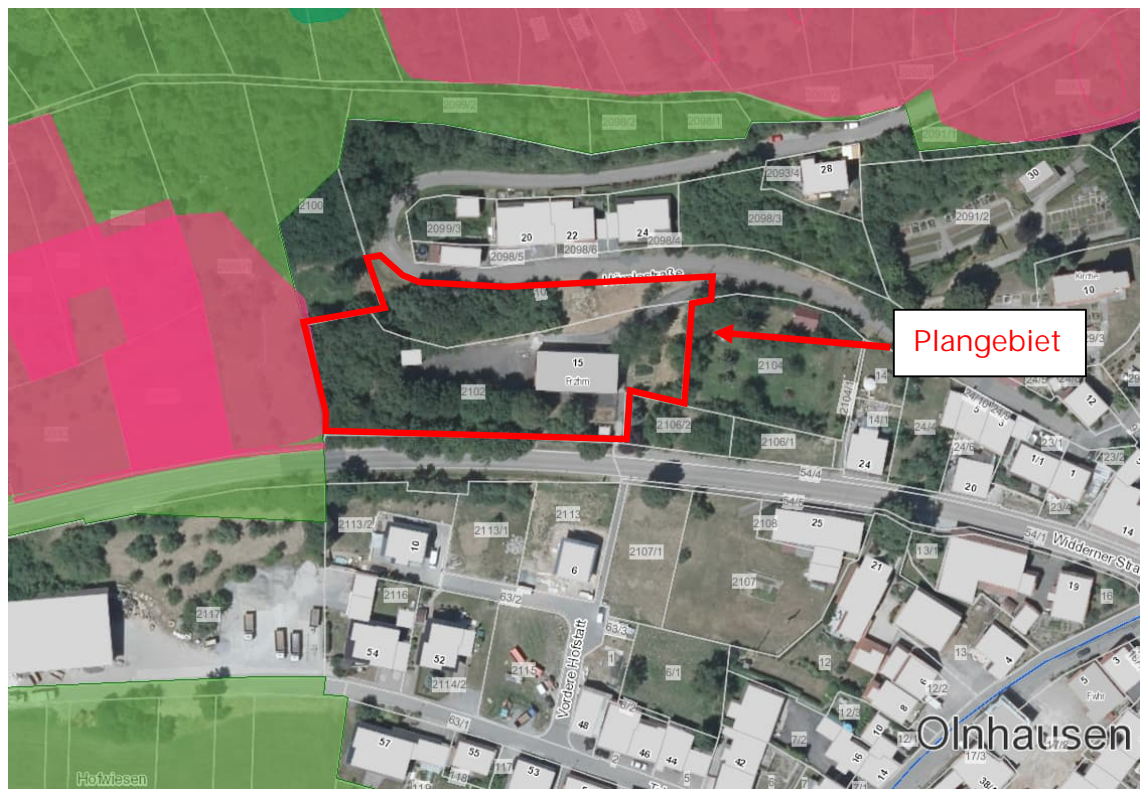


Abb. 5: Landschaftsschutzgebiet und gesetzlich geschützte Biotope (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Wasserschutzgebiet

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

Biotopverbund

Direkt nordwestlich des Plangebiets schließen sich größere Kernflächen und Kernräume des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte an. Darüber hinaus sind unmittelbar an der westlichen Plangebietsgrenze anschließend größere Kernflächen und Kernräume des landesweiten Biotopverbunds trockener Standorte ausgewiesen. Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebietsausweisungen des landesweiten Biotopverbunds vorzufinden.

Feuchte Standorte des landesweiten Biotopverbunds sind sowohl innerhalb des Plangebiets als auch in der weiteren Umgebung nicht ausgewiesen.

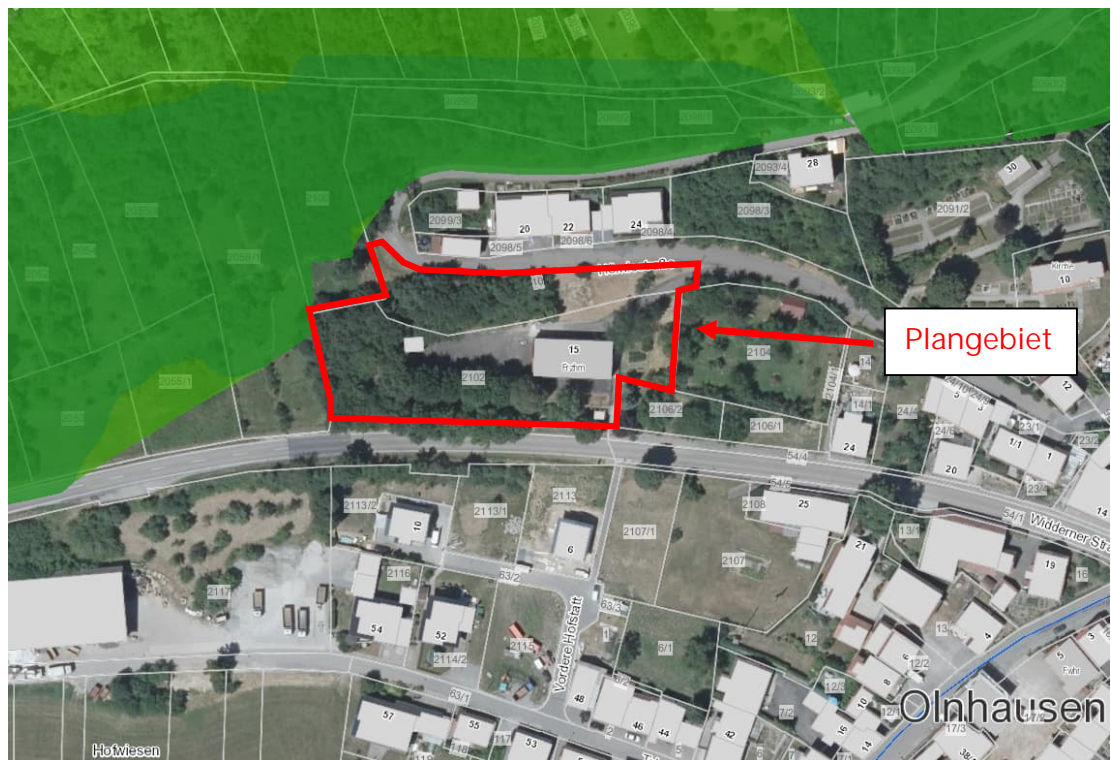


Abb. 6: Biotopverbund mittlerer Standorte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

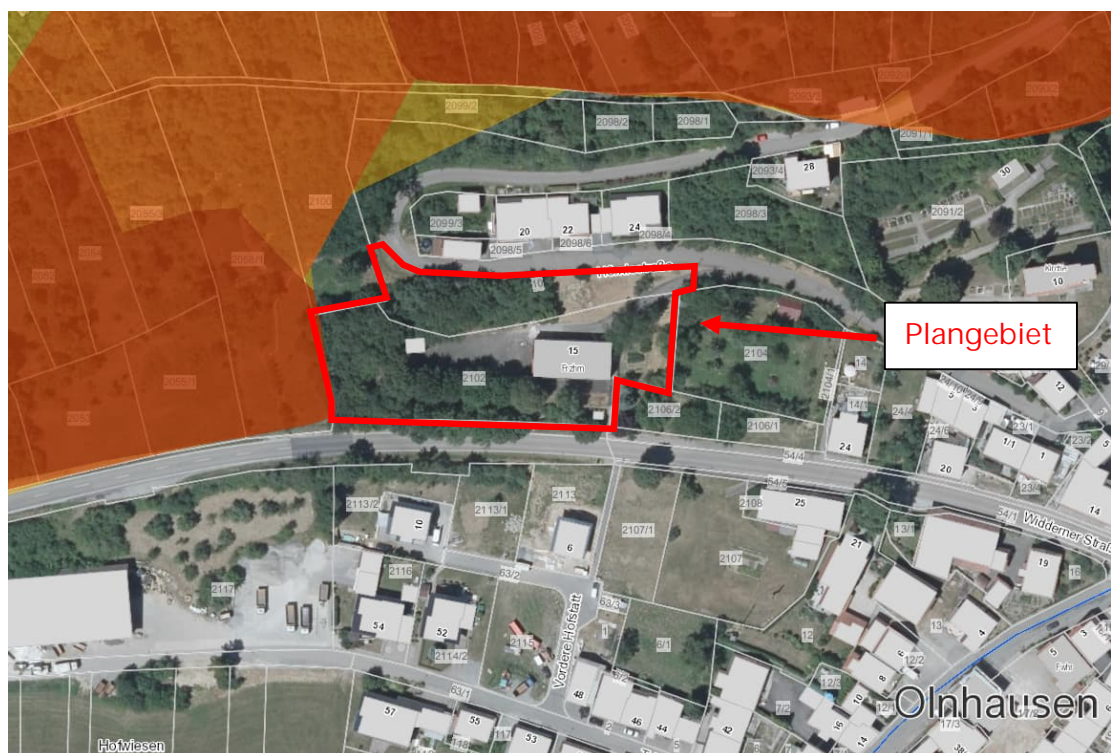


Abb. 7: Biotopverbund trockener Standorte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

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 2018 bei 1.880 und Ende des Jahres 2019 bei 1.885. In der Hauptvariante der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes wird für Jagsthausen bis zum Prognosejahr 2030 eine Einwohnerzahl von 1.923 angenommen. Allerdings liegen bereits die prognostizierten Werte für die Jahre 2018 und 2019 mit 1.862 bzw. 1.872 unter den tatsächlichen Einwohnerzahlen für Jagsthausen, sodass auch für das Prognosejahr 2030 ein höherer Wert angenommen werden kann.

In den letzten zehn Jahren seit dem Jahr 2010 kann laut dem Statistischen Landesamt eine deutlich positive Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Gemeinde Jagsthausen verzeichnet werden:

- 2010: 1.551 EW
- 2011: 1.577 EW: + 26 (+1,7 % im Vergleich zum Vorjahr)
- 2012: 1.612 EW: + 35 (+2,2 %)
- 2013: 1.643 EW: + 31 (+1,9 %)

- 2014: 1.762 EW: + 119 (+7,2 %)
- 2015: 1.802 EW: + 40 (+2,3 %)
- 2016: 1.794 EW: - 8 (-0,4 %)
- 2017: 1.851 EW: + 57 (+3,2 %)
- 2018: 1.880 EW: + 29 (+1,6 %)
- 2019: 1.885 EW: + 5 (+0,3 %)
- 2020: 1.866 EW: -19 (-1,0 %)

Mit Blick auf die vierteljährliche Erhebung der Einwohnerzahlen meldet das Statistische Landesamt für das zweite Quartal des Jahres 2021 allerdings wieder eine Einwohnerzahl von 1.988, was den Trend der letzten Jahre bestätigt. Die der Gemeinde aktuell vorliegenden Einwohnerzahlen des Einwohnermeldeamts für das erste Halbjahr 2021 bestätigen die fortlaufende positive Einwohnerentwicklung und liegen gegenwärtig (Stand 30.06.2021) bei 1.983 Einwohnern (Quelle: Einwohnermeldeamt der Gemeinde Jagsthausen). Im Sinne einer einheitlichen Betrachtung werden für die nachfolgende Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs die Zahlen des Statistischen Landesamts herangezogen. Dementsprechend nahm die Bevölkerungszahl von Ende 2010 bis Mitte 2021 um 437 Einwohner zu.

Da die Gemeinde Jagsthausen gemäß Plansatz 2.4.2 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt ist, müssen bei der Bedarfsberechnung die Bevölkerungsvorausrechnungsergebnisse der Modellrechnung ohne Wanderungsgewinne zugrunde gelegt werden. Die dabei prognostizierte Bevölkerungszahl des Statistischen Landesamtes für das Jahr 2030 wird mit 1.855 angenommen, so dass die Prognose bereits unten den gegenwärtigen Bevölkerungszahlen liegt. Für die weitere Berechnung wird die prognostizierte Einwohnerzahl für 2030 (1.855 Einwohner) herangezogen sowie die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre (2010 bis 2020) berücksichtigt.

In den letzten zehn Jahren hat die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung ein prozentuales Wachstum um ca. 1,9 % pro Jahr verzeichnet. Hochgerechnet auf das Jahr 2030 entspräche dies einer Bevölkerungszahl von 2.140 Einwohnern. Da diese Prognose überaus optimistisch erscheint, die tatsächliche Einwohnerentwicklung jedoch über den prognostizierten Zahlen des Statistischen Landesamtes liegt, wird im Sinne einer realistischen Betrachtung der Mittelwert zwischen der hochgerechneten Zahl für 2030 (2.140 Einwohner) und der prognostizierten Zahl des Statistischen Landesamtes für 2030 (1.855 Einwohner) herangezogen. Der Mittelwert entspräche dabei einer Bevölkerungszahl von 1.997 im Jahr 2030. Diese Vorgehensweise ist auch damit zu begründen, dass das Statistische Landesamt tendenziell konservativere Prognosen errechnet, was sich u.a. an der vorherigen Bevölkerungsvorausrechnung zeigte.

Für das Jahr vierte Quartal des Jahres 2021 wurde durch das Statistische Landesamt eine Bevölkerungszahl von 1.909 Einwohnern gemeldet. Die aktuellen Zahlen (drittes Quartal) des Jahres 2022 weisen bereits einen Einwohnerstand von 2.072 Einwohnern auf. Die Zahlen liegen dabei deutlich über den prognostizierten Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes für das Jahr 2030. Hier wird bei einer konservativen Berechnungsmethode eine Bevölkerungszahl von 1.856 Einwohnern angenommen.

- 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 Jahr 2020						
	Jahr 2020 Einwohnerzahl	Fiktiver Einwohnerzuwachs 0,3% (EW/J)**	Geltungsdauer von 2020 bis 2030 (J)	Fiktiver Einwohnerzuwachs von 2020 bis 2030	Einwohnerdichte (EW/ha)*	Wohnflächenbedarf durch 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	1.997	131		40	3,28
	Einwohnerentwicklung gesamt (fiktiv und prognostiziert)		Wohnflächenbedarf durch fiktiven Einwohnerzuwachs in ha	Wohnflächenbedarf durch Einwohnerentwicklung in ha	Wohnflächenbedarf insgesamt in ha	
Jagsthausen	187		1,4	3,28	4,68	

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 und Bauflächen im 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.

Gegenwärtig läuft das Bebauungsplanverfahren „Steinich“ zur Realisierung eines Wohngebiets am nordöstlichen Siedlungsrand von Olnhausen mit einer Größe von ca. 4,57 ha. Die tatsächliche Größe des späteren Wohngebiets beträgt insgesamt knapp 4,1 ha, da die restlichen Flächen auf den südlich des Neubaugebiets befindlichen Teil der Straße „Am Sonnenrain“ entfallen, welcher aufgrund erforderlicher Umbaumaßnahmen zusätzlich in das Plangebiet einbezogen wurde.

Aufgrund einer mangelnden Flächenverfügbarkeit können im Gemeindegebiet keine weiteren Flächen einer zukünftigen Wohnraumnutzung zugeführt werden. Zusätzliche Neubaugebiete, insbesondere im Hauptort Jagsthausen sind daher gegenwärtig nicht geplant.

5.3 Fazit Flächenbedarf

Laut der Bedarfsermittlung ist bis zum Jahr 2030 in der Gesamtgemeinde Jagsthausen mit einem Wohnbauflächenbedarf von rd. 4,68 ha Bruttobauland zu rechnen. Dieser Bedarf wird durch die schrittweise Umsetzung des Gebiets „Steinich“ mit ca. 4,1 ha fast komplett abgedeckt, sodass rund 0,58 ha verbleiben.

Das Plangebiet weist eine Größe von 0,44 ha, womit ein Wohnbauflächenbedarf von ca. 0,14 ha innerhalb Jagsthausens verbleibt.

6. Plankonzept

6.1 Vorhabenbeschreibung

Im Plangebiet soll eine Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern und insgesamt ca. 28 Wohneinheiten entstehen, die über Aufzugsanlagen barrierefrei erreichbar sein

sollen. Die zwei Wohngebäude sind parallel entlang der Widderner Straße geplant, die sich entsprechend der Topographie in die nach Norden ansteigende Hangsituation integrieren. So können die vorhandenen topographischen Gegebenheiten geschickt ausgenutzt werden. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit insgesamt 44 Stellplätzen vorgesehen. Zusätzlich sind noch Lager- und Technikräume im Untergeschoss geplant.

Die bauliche Grundstruktur im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss soll in beiden Wohngebäuden gleich ausgeführt werden. Hier ist pro Gebäude und Stockwerk eine Brutto-Wohnfläche von jeweils knapp etwa 430 m² geplant. Gegenwärtig sind sowohl im Erdgeschoss als auch im ersten und zweiten Obergeschoss pro Gebäude jeweils vier Wohneinheiten vorgesehen. Das dritte Obergeschoss mit jeweils zwei Penthouse-Wohnungen wird als Staffelgeschoss ausgebildet und soll baulich von der Widderner Straße zurückgenommen werden, um die städtebauliche Wirkung am Ortszugang von Olnhäusen zu reduzieren. Zusätzlich wird das oberste Geschoss farblich oder durch Materialwechsel abgesetzt, sodass gemeinsam mit dem zurückgezogenen Staffelgeschoss eine städtebauliche Integration am dortigen Standort gewährleistet ist.

Die Verkehrserschließung erfolgt direkt von der Widderner Straße über eine Zufahrt zur Tiefgarage. Zusätzlich werden im nordöstlichen Teil des Plangebiets dreizehn weitere offene Stellplätze hergestellt, die über die Hörnlestraße von Norden angefahren werden können. So werden für die rund 30 Wohneinheiten insgesamt 57 Stellplätze bereitgestellt. Zusätzlich sind im Untergeschoss sowie im Bereich der offenen Stellplätze auch Abstellflächen für Fahrräder geplant. Im Bereich der Hörnlestraße sind zusätzlich noch 10 Parkplätze für Besucher vorgesehen.

Die Grundzüge der Vorhabensplanung (Gebäudekubatur, Geschosstaffelung) werden als Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlicher Teil des Bebauungsplans.

Im Folgenden ist die Planung der Ingenieurbüros „Krasniqi“ aus Heilbronn als Ansichten unmaßstäblich dargestellt:

Ansicht Westen



Abb. 8: Geländeschnitt, Ansicht von Westen (Quelle: Ingenieurbüro Krasniqi)

Straßenabwicklung



Abb. 9: Straßenabwicklung, Ansicht von Süden (Quelle: Ingenieurbüro Krasniqi)

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrsererschließung

Verkehrlich wird das Plangebiet über eine Zufahrt zur Tiefgarage von der Widderner Straße aus angebunden. Über die Hörnlestraße im Norden können die zusätzlichen dreizehn offenen Stellplätze angefahren werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Tiefgaragen im Untergeschoss der zwei Wohngebäude vor. Die Tiefgarage im Untergeschoss bleibt unterhalb der vorgeschriebenen Nutzfläche von 1.000 m² für Mittelgaragen. Die Tiefgarage wird unter den beiden Wohngebäuden (Haus A und Haus B) hergestellt und bietet neben Lager- und Technikräume sowie Fahrradstellplätze auch Platz für insgesamt 44 Pkw-Stellplätze.

Technische Erschließung

Die leitungsgebundene Versorgung mit Wasser, Strom und Telefon kann grundsätzlich durch die Verlängerung der bestehenden Netze sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt über das bestehende, ausreichend dimensionierte Kanalnetz.

Durch die Schaffung großer Freibereiche mit ausreichenden Grünflächen im Norden und Westen des Plangebiets, wird neben einer umfassenden Gebietseingrünung auch ein ausreichend großen Retentionsraum für das anfallende Oberflächenwasser geschaffen. Eine zusätzliche Retention auf der privaten Grundstücksfläche kann zudem durch die festgesetzte Dachbegrünung geschaffen werden.

Die Müllentsorgung erfolgt über die südlich der geplanten Neubebauung verlaufende Widderner Straße.

Grünstruktur

Als wesentliches Element der Eingrünung des Plangebiets dienen die vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Durch diesen Grünpuffer erfolgt eine wünschenswerte Einbindung des Plangebiets in den umliegenden Landschaftsraum, insbesondere hinsichtlich des westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiets.

Auf den restlichen privaten Grundstücksflächen wird durch die vorgesehenen Vorgaben zur Bepflanzung eine Eingrünung in ausreichendem Umfang sichergestellt.

6.3 Plandaten

Städtebauliche Kennwerte	
Mehrfamilienhäuser	2
Wohneinheiten (WE)*	28
Anzahl Einwohner	ca. 60-65
Bruttowohndichte **	ca. 68 40 EW/ ha Mindestbruttowohndichte laut Regionalplan
Stellplätze	57
davon Tiefgaragenstellplätze	44

* Annahme: 10 WE je MFH und 2,1 Einwohner je WE
** Einwohner je Hektar Bruttobauland

7. Planinhalte

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

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der angestrebten Nutzung erfolgt die Ausweisung des Plangebiets als „Allgemeines Wohngebiet“. Gemäß der vorhabenbezogenen Verfahrensart sind in diesem Rahmen jedoch nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung

Der Zulässigkeitsmaßstab der geplanten Mehrfamilienwohnhäuser ergibt sich direkt aus den Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), sodass auf eine zusätzliche Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) verzichtet wird.

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes liegt der Orientierungswert für die GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei 0,4. Seit der Änderung des Baugesetzbuches vom 14.06.2021 in Verbindung mit dem Baulandmobilisierungsgesetz, in Kraft getreten am 23.06.2021, gelten die zahlenmäßigen Aussagen des § 17 BauNVO zum Maß der baulichen Nutzungen nicht mehr als feste Obergrenzen, sondern als Orientierungswerte.

Dessen ungeachtet wird durch das geplante Vorhaben gemäß VEP-Plänen eine GRZ von 0,24 erreicht, sodass der Orientierungswert von 0,4 deutlich unterschritten wird.

Die GRZ II (GRZ (I) + Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten) von ca. 0,47 liegt ebenfalls unter dem gemäß BauNVO festgelegten Orientierungswert. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Anlagen der GRZ II bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Bei dem geplanten Vorhaben liegt der Wert von 0,47 (GRZ II) somit klar unter dem Wert der 50%-Überschreitungsregelung von 0,6. Anhand beider Werte kann mit Blick auf die umliegende Bebauung die bauliche Dichte des Vorhabens als verträglich erachtet werden.

Der VEP sieht entsprechend der bisherigen Planung eine von Seiten der „Widderner Straße“ dreigeschossig in Erscheinung tretende Bebauung vor. Mit dem zurückgenommenen Staffelgeschoss kann die städtebauliche Wirkung des Vorhabens deutlich vermindert werden. Durch die vorhandene Topographie ist ein Einfügen der Neubebauung in die dortige Hangsituation gewährleistet.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist städtebaulich aufgrund der Siedlungslage, der Größe des Grundstücks, der schwierigen topographischen Verhältnisse im Plangebiet sowie zur Förderung der Innenentwicklung und zur Nachverdichtung vertretbar. Es wird damit zudem dem übergeordneten Ziel der Deckung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Das Bauflächenpotential auf dem innerstädtischen Grundstück kann im Sinne der Nachverdichtung optimal ausgenutzt werden.

Die Regelung zur Gebäudehöhe ergibt sich ebenfalls aus den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 4, Geländeschnitt). Darüber hinaus ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ($G_{H_{max}}$ gemäß Planeintrag in Anlage 4, Geländeschnitt) ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Aufzugsvorrichtungen, Treppenhausüberdachungen, Dachbelichtungen, Kaminen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen für eigene Zwecke sowie mit Solar- und Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m auf maximal 10 % der Dachfläche zulässig.

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

Da sich der Zulässigkeitsmaßstab der geplanten Baukörper direkt aus den Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ergibt, wird auf eine Festlegung der Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen und Grenzabstände verzichtet. Die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Grenzabstände sind sichergestellt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Stellplätze sind in ausreichender Zahl gemäß Stellplatzschlüssel in den beiden Tiefgaragen im Untergeschoss der Wohngebäude sowie auf den Stellplatzflächen vorgesehen.

Begrenzung der Wohneinheiten

Um eine maßvolle, ortsangepasste Verdichtung im Plangebiet zu erreichen und die Auswirkungen für die Nachbarschaft im Hinblick auf die Verkehrszunahme in einem

verträglichen Maß zu halten, erfolgt eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf insgesamt maximal vierzehn Wohneinheiten pro Gebäude im Plangebiet. Somit wird eine moderate Verdichtung am Ortseingang von Olnhäusen ermöglicht.

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
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas
- Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Unmittelbar südlich des Plangebiets verläuft die Widderner Straße als zentrale Ortsdurchfahrtsstraße von Möckmühl/Widdern in Richtung Jagsthausen (L 1025). Aufgrund der dahingehend auftretenden Lärmbelastungen durch Straßenverkehrslärm wurde vom Ingenieurbüro „Schätzlein“ aus Freital eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Basierend auf dieser schalltechnischen Untersuchung wurden Lärmpegelbereiche (LPB) auf der Grundlage der DIN 4109 festgesetzt. Entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind an den Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vorzusehen.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Dem grünordnerischen Konzept folgend (vgl. Kapitel 6.2) tragen die festgesetzten Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets bei und ermöglichen eine ökologisch sinnvolle und wünschenswerte Eingrünung zum unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sowie zum offenen Landschaftsraum.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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.

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 Plangebiet und in der Umgebung, insbesondere in Richtung der Widderner Straße auszuschließen, sind diese unzulässig.

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 und der direkten Umgebung zu vermeiden, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen. Somit wird eine ausreichende Zahl an Stellplätzen innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

Der Stellplatzschlüssel wird deshalb auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Vogelschlag
- Artenschutz
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Anpflanzungen
- Geotechnik

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Das Plangebiet setzt sich im Wesentlichen aus dem Grundstück Flst. Nr. 2102 und der in Richtung Grundstück abfallenden Böschung der Hörnlestraße zusammen. Westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen“ an. Ebenfalls westlich schließt ein Trockenmauergebiet an, dessen geschützte Trockenmauern (1%) in dem teils brachliegenden, teils extensiv genutzten südexponierten steilen Hang stehen. Wahrscheinlich hat sich in der Fläche seit der Biotopkartierung 1997 einiges verändert. Möglicherweise liegen auch neuere Daten zur Biotopkartierung vor. Mähwiesen wurden in dieser Fläche 2020 nicht kartiert. Wegen der Trockenmauern ist der Hang auch eine Kernfläche des Biotopverbundes trockene Standorte. Die Obstwiesenflächen im Hang sind auch Kernflächen des Biotopverbundes mittlere Standorte. Auf dem Plangebiet selber befinden sich keine Schutzkategorien.

Es wurde ein Fachbeitrag durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner + Simon Ingenieure“ erstellt und den Planunterlagen als Anlage beigelegt.

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt und auf Maßnahmen hingewiesen mit denen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und auch bezüglich des besonderen Artenschutzes vermieden werden können:

- Allgemeiner Bodenschutz
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Dachbegrünung von Flachdächern
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Baum- und Strauchpflanzungen in den privaten Bauflächen
- Baum- und Strauchpflanzungen in der Fläche für Anpflanzungen

Mit diesem Maßnahmenbündel zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen werden die Belange des Umweltschutzes in der Planung im Sinne eines planerischen Interessensausgleich ausreichend beachtet und umfassend Rechnung getragen. Trotz der dringend erforderlichen Inanspruchnahme der Fläche zur Deckung des örtlichen Wohnbaulandbedarfs, werden dennoch durch die Festsetzung von zahlreichen Maßnahmen zur Vermeidung- und Verminderung den Belangen ausreichend Rechnung getragen und in den Unterlagen zum Bebauungsplan ausreichend gewürdigt. Diese werden beispielsweise durch die Festsetzung von Pflanzgeboten zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes einer hohen Bedeutung beigelegt. Dennoch wird das Ziel zur Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum im Sinne der Nachverdichtung bzw. Nachnutzung eines Leerstandes am Siedlungsrand von Olnhausen eine vorrangige Gewichtung zugesprochen.

Trotz dieser Maßnahmen verbleiben gemäß der Untersuchung der Umweltbelange Eingriffe im Bereich der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“, „Boden“ sowie „Landschaftsbild und Erholung“. Die ermittelten mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten allerdings im Verfahren nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine vollständige Kompensation der entstehenden bzw. verbleibenden Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner+Simon Ingenieure“ durchgeführt. Dabei wurde 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.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Europäische Vogelarten:

- Im Plangebiet und seiner Umgebung wurden insgesamt 23 Vogelarten nachgewiesen. Davon wurden 17 Arten als Brutvögel und sechs als Nahrungsgäste bewertet. 13 der insgesamt 33 festgestellten Brutreviere lagen innerhalb des Geltungsbereichs.
- Fast alle Brutreviere, darunter Frei-, Höhlen- und Bodenbrüter, gab es in den Gehölzen in den Flächen um den Schulhof. Am Schulhaus brütete der Hausrotschwanz.
- Für die Nahrungsgäste und auch die Brutvögel außerhalb des Plangebiets können Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden. Sie können Bauarbeiten ausweichen und daher nicht getötet oder verletzt werden. Zur Nahrungssuche geeignete Grünflächen und Gehölze stehen im Umfeld des Plangebiets weiterhin zur Verfügung. Störungen, die zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände ihrer lokalen Populationen führen, treten nicht ein.
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF): Im Umfeld des Plangebietes werden insgesamt 8 Nistkästen mit Marderschutz aufgehängt.
- Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. (§ 44 Abs. 5)

Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie:

Für die meisten Arten konnte nach dieser überschlägigen Untersuchung ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen oder betroffen sein können. Für die Artengruppe Fledermäuse, der Reptilien sowie die Haselmaus konnte dieser Ausschluss vorerst nicht erfolgen. Sie werden daher näher betrachtet.

- Fledermäuse:

Die Abschichtungstabelle im Anhang zeigt für den TK Quadranten, in dem das Plangebiet liegt, Fundangaben für acht Fledermausarten. Die Gehölzflächen bzw. vor allem die Gehölzränder des Plangebietes eignen sich gut zum Jagen. Sie sind aber schon wegen ihrer geringen Größe und Ausdehnung sicher nicht von essentieller Bedeutung für eine

Wochenstube gleich welcher Art, die es in Olnhausen sicher irgendwo gibt. Die Gehölzränder an der Widderner Straße und an der Hörnlestraße können eine Funktion als Leitstruktur bei Flügen vom Quartier in der Siedlung zum Jagdgebiet außerhalb (Jagsttalhang) haben. Wegen Straßenbeleuchtung und Verkehr wird diese Funktion aber nicht sehr ausgeprägt sein.

Bei einer Begehung am 10.06.2022 wurde auf einer Fensterbank des Schulhauses ein einzelner Kotpellet, wegen der geringen Größe wahrscheinlich Zwergfledermaus, gefunden. Boden und Fensterbänke um die Gebäude wurden daraufhin intensiv überprüft. Es gab keine weiteren Funde. An beiden Gebäuden gibt es im Bereich der Dachüberstände Holzverschalungen mit Spalten, am Schulhaus auch Fensterläden. Einzel- und Zwischenquartiere können hier nicht sicher ausgeschlossen werden. Hinweise auf eine Nutzung gab es aber nicht. Winterquartiere können an oder in den Gebäuden ausgeschlossen werden.

Der Gehölzbestand ist insgesamt zu jung. Größere Höhlen, die Wochenstuben- oder Winterquartier sein können gibt es nicht. Einzel und Zwischenquartiere lassen sich aber auch hier nicht ausschließen. Interessant sind in diesem Zusammenhang die Reihe aus alten Spitzahorn-Kopfbäumen am Südrand der Hoffläche. An den Starkästen des Stammkopfes gibt es Risse, Ausfaltungen und kleine Höhlungen die als Einzelquartier genutzt werden können. Wegen der geringen Höhe und der guten Erreichbarkeit durch Prädatoren sind Wochenstuben aber ausgeschlossen.

Wenn, wie vorgesehen, die Gehölze im Winter gefällt werden und die Gebäude auch abgerissen werden, wenn Fledermäuse sich im Winterquartier aufhalten, können Fledermäuse nicht getötet oder verletzt werden. Werden die Gebäude zu anderen Zeiten abgerissen, müssen zumindest die Dachverschalungen und Fensterläden über Winter abgenommen werden.

Erheblich Störungen entstehen wegen des Verlustes weniger, potentieller Einzelquartiere, nicht essentieller Jagdmöglichkeiten und unbedeutender Leitstrukturen nicht.

Winter- und Wochenstubenquartiere gibt es nicht und es gehen wahrscheinlich nur kaum genutzte, potentielle Einzelquartiere verloren. Es ist also nicht zu befürchten, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt wird.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für die Fledermäuse ausgeschlossen werden.

- Reptilien:

Für den TK-Quadranten, in dem das Plangebiet liegt, gibt es Fundangaben von Zauneidechse und Schlingnatter. Dass beide Arten um Olnhausen vorkommen, ist zudem bekannt. Ein Vorkommen der Arten im Plangebiet war daher zu prüfen.

Die als Lebensstätte geeignet erscheinenden Flächen und Strukturen im Plangebiet wurden deshalb mehrmals begangen und auf das Vorkommen von Reptilien und ihre tatsächliche Eignung überprüft.

Zu einem Vorkommen der Schlingnatter gab es keinerlei Hinweise. Ein Vorkommen im Plangebiet wird daher ausgeschlossen.

Die großen Gehölzflächen und die Hofflächen sind für Zauneidechsen nicht geeignet. Das gilt auch für die Gehölzränder, die schmal und verschattet an asphaltierte Hofflächen oder an hoch und dicht mit Ruderalvegetation bewachsene Flächen grenzen. Hier fehlt Wesentliches wie Möglichkeiten zur Thermoregulation und zur Eiablage.

Nur die Obstgartenbrache im Osten, in der auch der Nachweis gelang, hat eine gewisse Eignung als Lebensstätte, wenn auch nur im Zusammenhang mit der östlich angrenzenden Fläche.

Es besteht die Gefahr, dass Zauneidechsen bei den Bau- bzw. schon bei den Rodungsarbeiten getötet oder verletzt werden. (§ 44 Abs.1 Nr.1). Besonders gefährdet sind Tiere in der Winterstarre und im Boden abgelegte Eier. In der aktiven Zeit sind die Eidechsen mobil und das Risiko zu Schaden zu kommen ist geringer. Um ihre Tötung oder Verletzung zu vermeiden, müssen die Eidechsen in Richtung östlich angrenzende Lebensstätte vergrämen werden.

Der Verlust der kleinen Lebensstätte führt nicht zu erheblichen Störungen der Zauneidechsenpopulation um Olnhausen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2). Auch die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. (§ 44 Abs. 5).

- Haselmaus:

Haselmäuse kommen in den Wäldern und Gehölzen um Olnhausen sicher vor. Sie leben in Baumkronen beinahe aller Waldgesellschaften, bevorzugt allerdings lichte, möglichst sonnige Laubmischwälder. Entscheidend für die Besiedlung ist das Futterangebot. Bevorzugte Wälder müssen eine ausgeprägte fruchttragende Strauchvegetation haben. Dunkle Wälder mit geringer Bodenvegetation werden gemieden.

Es wird davon ausgegangen, dass in den Gehölzen des Plangebietes, insbesondere den nördlichen Böschungsgehölzen, Haselmäuse leben. Um zu vermeiden, dass Haselmäuse zu Schaden kommen (Verbotstatbestand Nr. 1) muss die Rodung in zwei Schritten erfolgen.

Der Verlust der kleinen, potentiellen Lebensstätten führt nicht zu erheblichen Störungen der Haselmauspopulation um Olnhausen. (§ 44 Abs. 1 Nr. 2).

Auch die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. (§ 44 Abs. 5).

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Hinweis zur Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr

Die ausführlichen Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem beigefügten Fachbeitrag entnommen werden.

8.3 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.
- Vorgabe von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken zur Verbesserung des Kleinklimas. Die vorgesehene Eingrünung, insbesondere in Richtung des westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiets durch Bäume und Sträucher soll das Plangebiet ökologisch aufgewertet werden und die infolge der Planung auftretenden nachteiligen Klimaeffekte reduziert werden.
- 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 Plangebiets ergeben würden. Somit wird durch die Maßnahmen dem Klimaschutz angemessen Rechnung getragen.

8.4 Immissionen

Verkehrslärm

Unmittelbar südlich des Plangebiets verläuft die Widderner Straße als zentrale Ortsdurchfahrtsstraße von Möckmühl/Widdern in Richtung Jagsthausen (L 1025). Aufgrund der dahingehend auftretenden Lärmbelastungen durch Straßenverkehrslärm wurde vom Ingenieurbüro „Schätzlein“ aus Freital eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Im ersten Berechnungsansatz wird untersucht, welche Anforderungen, ausgehend vom Verkehrsaufkommen, gemäß DIN 4109 an die Fassaden der geplanten Gebäude gestellt werden müssen. Für das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird dabei die Zählstelle 80517 zwischen der Kreuzung L 1025/L 1047 in Widdern und der Kreuzung L 1025/K 2321 in Schöntal-Berlichingen herangezogen.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Anordnung der Gebäude hat erheblichen Einfluss auf die Schallausbreitung. Zwischen den Häuserzeilen senkrecht zu einem Verkehrsweg (also parallel zur Schallausbreitungsrichtung) breitet sich der Schall ungehindert aus. Beide Fassaden solcher Zeilen sind dem Schall voll ausgesetzt.

Die jeweilige Fassade zur Straße, sowie die ersten 5 m der seitlich angrenzenden Fassaden sollen mit Lärmpegelbereich IV beaufschlagt werden. Der restliche Bereich der seitlichen Fassaden mit Lärmpegelbereich III und die abgekehrte Fassade nur mit Lärmpegelbereich II.

Das um drei Meter zurückgesetzte Dachgeschoss soll nur mit dem Lärmpegelbereich III auf der Straßenfassade und den seitlichen Fassaden beaufschlagt werden. Die abgekehrte Fassade auch hier nur mit Lärmpegelbereich II.

Die schalltechnischen Anforderungen werden nur an Aufenthaltsräume (Wohnen, Essen, Schlafen und Kinderzimmer etc.) gestellt. An die restlichen Räume werden keine besonderen Anforderungen gestellt, da diese keine Aufenthaltsräume sind.

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann funktioniert, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von (insbesondere der nächtlichen) Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Im vorliegenden Fall soll eine dezentrale Lüftungsanlage mit/ohne Wärmerückgewinnung eingebaut werden. Der Luftaustausch erfolgt über die Außenwand. Zu diesem Zweck werden Außenwandluftdurchlässe (kurz: ALDs) in die Fassade integriert. An diese Öffnungen werden die schalltechnischen Anforderungen in der Höhe gestellt, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Da genaue Produkt wird im weiteren Planungsfortschritt festgelegt.

Weitere Details können der beigefügten Schallschutznachweis nach DIN 4109 entnommen werden.

Gewerbelärm:

Laut Auskunft der Gemeinde findet eine nächtliche Tätigkeit durch das Fuhrunternehmen nicht statt. Daher ist nur der tageszeitraum als relevant zu betrachten. Bereits direkt angrenzend an den Fuhr- und Baggerbetrieb Hornung im Osten bzw. Nordosten befindet sich das im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Dorfgebiet (MD) „Vordere Hofstatt“. In einer Entfernung von rund 20 m befindet sich das nächstgelegene Wohnhaus. Bereits hier ist tagsüber somit der Wert von 60 dB einzuhalten. Das bestehende Wohngebäude befindet sich in der gleichen Ausbreitungsrichtung wie die geplanten Mehrfamilienhäuser. Bei einer Entfernung von rund 45 m ist daher nicht mit einer Überschreitung der Werte der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB zu rechnen. Der Anregung zur Erstellung einer Geräuschimmissionsprognose zum Thema Gewerbe wird daher nicht gefolgt.

8.5 Verkehr

Im Zuge der Realisierung von rund 30 Wohneinheiten und der Ausweisung von insgesamt 57 Stellplätzen ist mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies hat steigende Lärmimmissionen auf die Umgebung zur Folge. Da mit 44 Stellplätzen jedoch fast alle in der Tiefgarage vorgesehen sind und diese direkt an die Widderner Straße angebunden sind, wird das durch die gestiegene PKW-Anzahl im Plangebiet erhöhte Verkehrs- und Lärmaufkommen als vertretbar angesehen. Durch die Ausweisung von 57 Stellplätzen kann der Verkehrsraum im Bereich der Widderner Straße freigehalten werden und Park-/Suchverkehr durch Anlieger vermieden werden. Durch die zentrale Ein- und Ausfahrt kann der anfallende Verkehr angemessen abgewickelt werden.

8.6 Starkregen

Durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH wurde ein Kommunales Starkregenrisikomanagement für die Gemeinde Jagsthausen erarbeitet. Das Plangebiet wird darin

im Falle eines Starkregenereignisses insbesondere am westlichen Bereich des Gebietes durch einfließendes Niederschlagswasser tangiert. Der Hauptfließweg führt von Norden am westlichen Rand des Plangebietes nach Süden entlang des Jagsttalhanges entlang.

Folgende Maßnahmen wurden daher zum Schutz vor Starkregen vorgesehen: Im Bereich der nordwestlichen bzw. der westlichen Plangebietsgrenze wird ein Erdwall sowie im Bereich der Parkplätze im Norden eine Stützmauer zum Schutz vorgesehen. Negative Auswirkungen ergeben sich daher weder auf Ober- noch auf Unterlieger.

Folgende Maßnahmen sind zum Schutz der Tiefgarage vorgesehen: Von Bergseite gesehen werden die notwendigen Öffnungen / Lichtschächte zur Querbelüftung der Tiefgarage durch Lichtschächte realisiert die ca. 20- 30cm über Geländeneiveau reichen. Das Oberflächenwasser wird bei einem Starkregenereignis an diesen vorbeifließen auch aufgrund der Hanglage. Talseits wird die Tiefgarage über dem Höhenniveau der Straße sein (Steigung zwischen 7-15%). Niederschlagswasser kann somit nicht in die Tiefgarage eindringen.

9. Durchführungsvertrag

Vor Satzungsbeschluss ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Jagsthausen und dem Vorhabensträger abzuschließen. Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrags sind:

- Durchführungsverpflichtung
- Übernahme von Planungsleistungen und Planungskosten
- Artenschutz

Aufgestellt:

Jagsthausen, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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