



Gemeinde

**Jagsthausen**

Landkreis Heilbronn

## **Bebauungsplan**

# **„Gewerbegebiet Burgwiesen – 1. Änderung“**

Gemarkung Jagsthausen

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 02.11.2018

**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

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Vorhabensbeschreibung/ Umnutzungskonzept</b>	<b>7</b>
<b>6.</b>	<b>Umfang der Planänderung</b>	<b>8</b>
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2	Nachrichtliche Übernahmen	10
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>10</b>
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	10
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	10
7.3	Geruchsimmissionen	10
7.4	Lärmimmissionen	12
7.5	Stellplatznachweis	12
<b>8.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>13</b>
8.1	Zeitplan	13
8.2	Bodenordnung	13

## **1. Anlass und Planungsziele**

### **1.1 Planerfordernis**

Das Unternehmen Jung Holding GmbH beabsichtigt in der Gemeinde Jagsthausen die Umnutzung eines leerstehenden Verwaltungsgebäudes zu einer Unterkunft für die Unterbringung von Saisonarbeitskräften und Mitarbeitern. Es sollen sowohl Gemeinschaftsschlafräume mit den notwendigen Gemeinschaftsküchen und Aufenthalts- und Sanitäräumen als auch Wohnappartements entstehen. Insgesamt soll Wohnraum für ca. 84 Personen in dem Bestandsgebäude geschaffen werden.

Der Standort befindet sich innerhalb des westlich an den Ortsrand der Gemeinde Jagsthausen angrenzenden Gewerbegebiets „Burgwiesen“. Das gesamte Gewerbegebiet ist in dem mit Bekanntmachung vom 06.05.1992 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Burgwiesen“ als Gewerbegebiet festgesetzt.

Um Wohnraum für die Saisonarbeitskräfte sowie für Mitarbeiter des Unternehmens an dem Standort zu schaffen, ist eine Teiländerung des Bebauungsplans notwendig. Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung beschränkt sich hierbei auf das unmittelbare Umfeld des früheren Verwaltungsbaus. Der Teilbereich soll durch die Änderung zukünftig als Mischgebiet festgesetzt werden, um das Bestandsgebäude überwiegend zu Wohnzwecken umnutzen zu können.

### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, ein bestehendes Verwaltungsgebäude in einem festgesetzten Gewerbegebiet überwiegend zu Wohnzwecken umzunutzen. Ziel ist hierbei die Bereitstellung von Wohnraum für Saisonarbeitskräfte und Mitarbeiter eines lokalen expandierenden Unternehmens. Es sollen insgesamt für ca. 84 Personen Appartements bzw. Gemeinschaftsschlafräume in dem Bestandsgebäude realisiert werden. Die Anzahl der Personen kann sich im Zuge der Detailplanung des Umnutzungskonzepts gegebenenfalls noch erhöhen. Die Bereitstellung von ortsnahem Wohnraum für die Arbeitskräfte des lokalen Unternehmens stärkt den Wohn- und Wirtschaftsstandort Jagsthausen.

Insbesondere im Hinblick auf einen sparsamen Flächenverbrauch bietet sich die Umnutzung des leerstehenden Verwaltungsgebäudes an, da somit eine flächenschonende Ausweisung von Wohnraum ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme andernorts ermöglicht wird. Die Ausweisung des Plangebiets als Mischgebiet berücksichtigt die vorhandene umgebende gewerbliche Nutzung und trägt zu einem konfliktfreien Nebeneinander der Nutzungen bei.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 1.527 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- 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 Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

## 3. Plangebiet

### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Jagsthausen, nördlich der Hauptstraße und innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets „Burgwiesen“.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,25 ha.

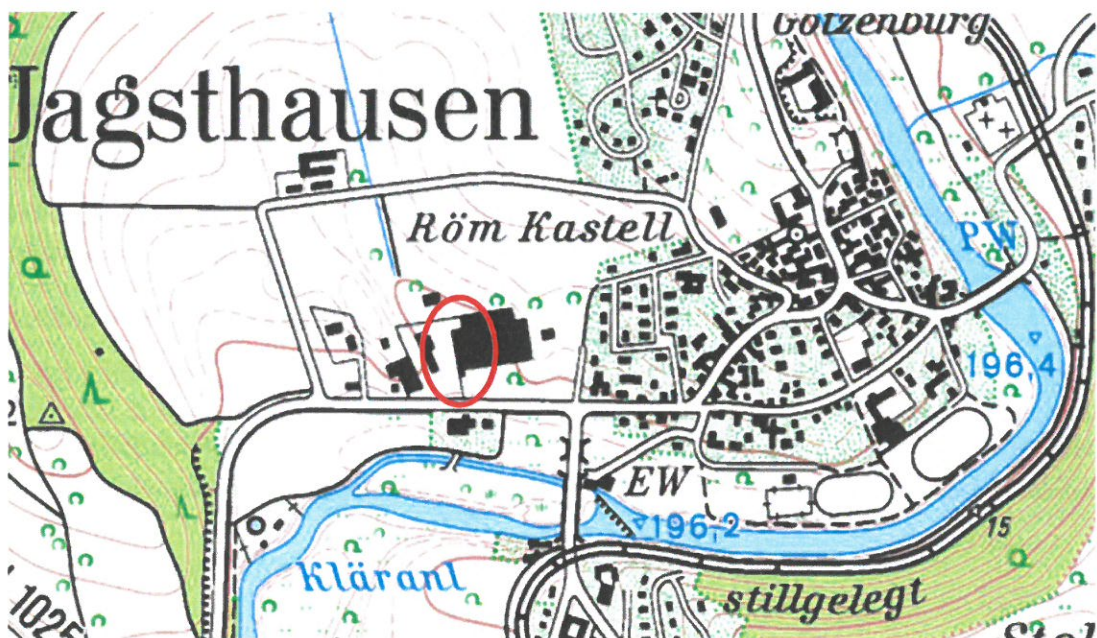


Abb. 1: Auszug aus der Topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2012)

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewerbegebiets „Burgwiesen“ am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Jagsthausen. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich eine Schreinerei, Lagerräume sowie drei Wohnhäuser. Nördlich des kleinflächigen Plangebiets befindet sich zudem ein Huftherapeutisches Rehaszentrum mitsamt Reitschule und im weiteren nördlichen Umfeld ein Tierhaltungsbetrieb. Potentielle Geruchsbeeinträchtigungen aufgrund des Pferdestalls und der Tierhaltung wurden in einer Geruchs-Immissionsprognose untersucht. Das Ergebnis der Geruchs-Immissionsprognose ist unter Punkt 7.3 aufgeführt.

Das Plangebiet selbst zeichnet sich durch einen bestehenden zweigeschossigen, teilweise unterkellerten Verwaltungsbau mit Satteldach aus. Östlich grenzt eine eingeschossige Werkhalle an den Verwaltungsbau an. Es wird derzeit bautechnisch geprüft, ob die Werkhalle durch einen Teilabriss in einer Breite von ca. 5 m vom bestehenden Verwaltungsgebäude abgekoppelt werden kann. Das Vorhaben befindet sich aktuell in der statischen Überprüfung; tangiert jedoch nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

Neben dem Bestandsgebäude ist das Plangebiet überwiegend durch eine versiegelte Hoffläche charakterisiert. Im Süden entlang der Hauptstraße ist ein kleiner Teil zusätzlich durch eine Rasenfläche mit Baumbestand geprägt.

Das Plangebiet wird über die südlich verlaufende Hauptstraße (L 1025) verkehrlich erschlossen. Südlich der L 1025 befindet sich zudem eine Tankstelle sowie eine Autowerkstatt.

Zur Prüfung möglicher Geräuschimmissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Ergebnis des Gutachtens ist unter Punkt 7.4 aufgeführt.

#### Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des erschlossenen Gewerbegebiets „Burgwiesen“ sowie der vormaligen Nutzung des Bestandsgebäudes als Verwaltungsbau gesichert.

#### Altlastensituation

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

### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet ist mit Bekanntmachung vom 06.05.1992 der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Burgwiesen“ rechtskräftig, in dem das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Die Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans; über die Teiländerung hinaus behält der Bebauungsplan seine Gültigkeit.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### **Landesentwicklungsplan 2002**

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Jagsthausen als ländlicher Raum im engeren Sinne ausgewiesen.

Gemäß Plansatz 2.4.3 (Grundsatz) sind ländliche Räume im engeren Sinne so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Mit der geplanten Nutzungsänderung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes in eine Wohnnutzung für Saisonarbeiter wird dem Grundsatz der ressourcenschonenden Nutzung von Wohnstandorten und der Schaffung von Arbeitsplatzangeboten Rechnung getragen. Hierdurch kann die Inanspruchnahme bisher baulich unberührter Flächen vermieden werden.

#### **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020**

In der Raumnutzungskarte ist die Gemeinde Jagsthausen als „Gemeinde, beschränkt auf Eigenentwicklung“ dargestellt. Das Plangebiet selbst ist als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ im Bestand dargestellt.

Durch die Bebauungsplanänderung soll Wohnraum für Saisonarbeitskräfte eines lokalansässigen Unternehmens in einem Bestandsgebäude, das vormals als Verwaltungsgebäude genutzt wurde, geschaffen werden. Die Bebauungsplanänderung entspricht somit dem raumordnerischen Ziel der Beschränkung auf die Eigenentwicklung (Plansatz 2.4.2 im Regionalplan).

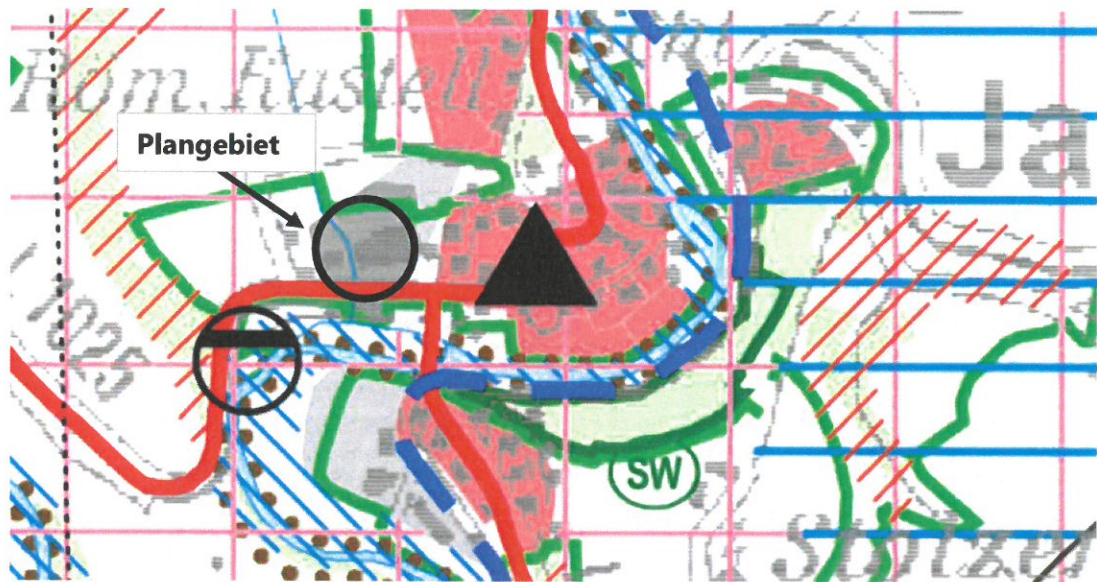


Abb. 2 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsraums Möckmühl als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Die Planung folgt nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird in dem Bereich der Bebauungsplanänderung im Rahmen des § 13a- Verfahrens berichtigt und zukünftig als gemischte Baufläche dargestellt.

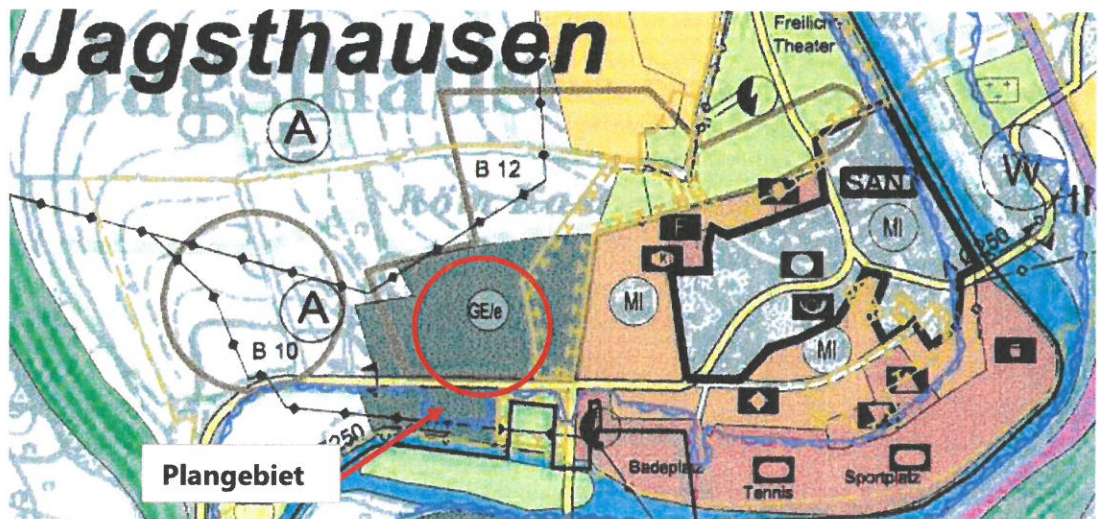


Abb. 3 Auszug aus der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsraums Möckmühl (Quelle Gemeinde Jagsthausen)

#### 4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

Nördlich und südlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen“. Südlich befindet sich außerdem das Offenlandbiotop „Auwaldstreifen westlich Jagsthausen“.

Da sich die Bebauungsplanänderung auf die Umnutzung eines Bestandsgebäudes bezieht, sind keine negativen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsschutzgebiet sowie das Offenlandbiotop zu erwarten.

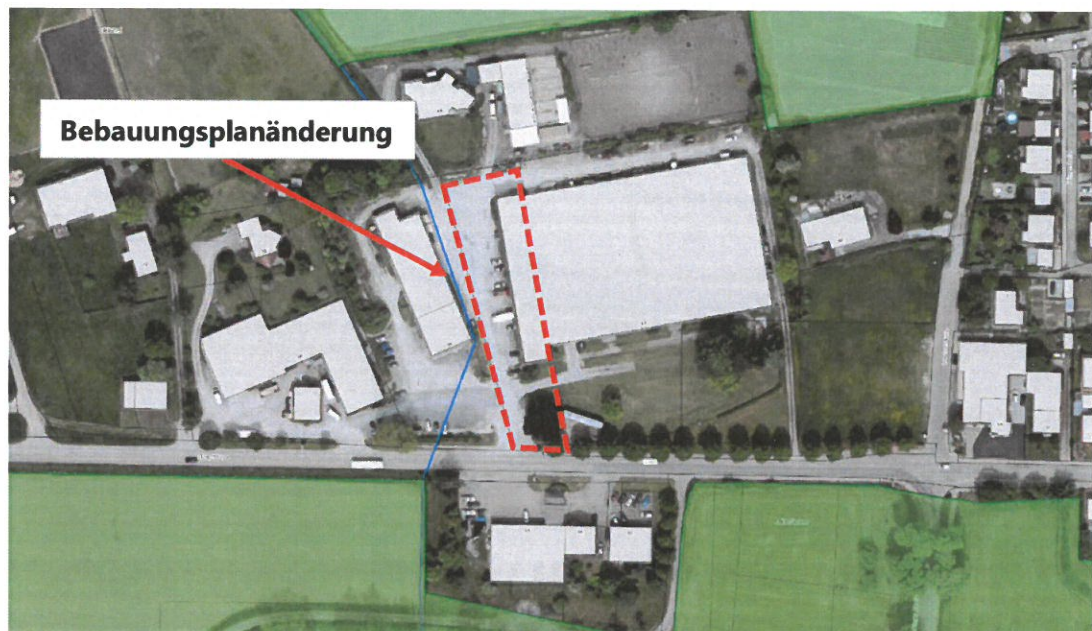


Abb. 4 Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

### Hochwasserrisiko

Südlich des Plangebiets in ca. 170 m Entfernung verläuft die Jagst. Entsprechend der Hochwasserrisikokarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) ist das Plangebiet bei Extremhochwasserereignissen ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) betroffen.  $HQ_{\text{extrem}}$ -Gebiete gelten entsprechend dem Wassergesetz (WG) für Baden-Württemberg nicht als Überschwemmungsgebiet.

Innerhalb des Plangebiets ist bei  $HQ_{\text{extrem}}$ -Hochwasserereignissen, die statistisch gesehen ungefähr alle 1.000 Jahre einmal vorkommen, gemäß der LUBW mit Überflutungstiefen von ca. 0,4 m an der südlichen Gebäudefassade und von ca. 0,3 m an der nördlichen Gebäudefassade des Bestandsgebäudes zu rechnen. Die Wasserspiegellage liegt bei ca. 199,4 m ü.NN.

Aufgrund der geringen Überflutungstiefen von bis zu 40 cm im Falle von  $HQ_{\text{extrem}}$ -Hochwasserereignissen ist mit keiner Lebensgefahr für Menschen zu rechnen. Die extrem unwahrscheinlichen Gesundheitsgefahren werden gesehen, jedoch hinter die gewichtigen städtebaulichen Interessen zur Schaffung von Wohnraum für Saisonarbeitskräfte und Mitarbeiter für ein örtliches Unternehmen gestellt.

Zur Vermeidung von Sachschäden muss das Bestandsgebäude für die geplante Umnutzung geeignete und angemessene bauliche und/oder technische Maßnahmen



aufweisen. Geeignete und angemessene Maßnahmen zu verlangen bzw. zu realisieren, ist Aufgabe der Baugenehmigungsbehörde bzw. des Vorhabenträgers.



Abb. 5 Hochwasserrisikokarte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

## 5. Vorhabensbeschreibung/ Umnutzungskonzept

Das Unternehmen Jung Holding GmbH plant die Umnutzung des Verwaltungsgebäudes in ein Wohngebäude für Saisonarbeiter und Mitarbeiter. Es ist ein Mix aus Apartments und Gemeinschaftsschlafräumen vorgesehen. Insgesamt sollen Unterbringungsmöglichkeiten für ca. 84 Personen geschaffen werden.

Im Untergeschoss sollen insgesamt vier Gemeinschaftsschlafräume entstehen, in denen pro Gemeinschaftsschlafräum vier Betten untergebracht werden. Zusätzlich werden Gemeinschaftsräume wie Aufenthaltsräume, eine Küche sowie Sanitäranlagen in der Etage untergebracht.

Im Erdgeschoss werden ebenfalls vier Gemeinschaftsschlafräume mit jeweils vier Betten untergebracht. Durch den Umbau des nördlichen Gebäudetrakts besteht zusätzlich Erweiterungspotential für ca. zwölf weitere Gemeinschaftsschlafräume. Bei einer Erweiterung der Gemeinschaftsschlafräume wird sich ebenfalls die Anzahl der Personenbelegung innerhalb des gesamten Gebäudes erhöhen. Auf der Etage befinden sich auch die notwendigen Gemeinschaftsräume wie Aufenthaltsräume, eine Küche sowie Sanitäranlagen.

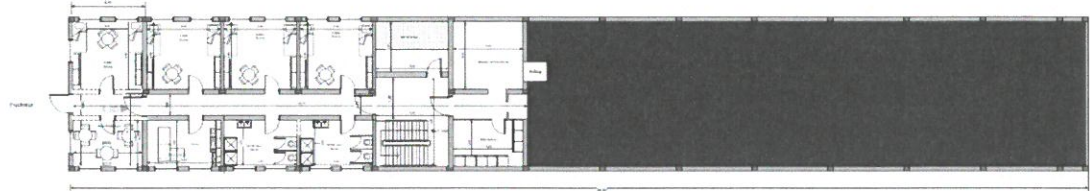
Im Obergeschoss sind insgesamt 22 Apartments mit jeweils zwei Betten vorgesehen, die über separate Sanitäranlagen und Kochmöglichkeiten verfügen.

Mittig des Gebäudes sowie am nördlichen Gebäudeende befindet sich jeweils ein Treppenhaus. Südlich ist zusätzlich eine Fluchttreppe vorgesehen.

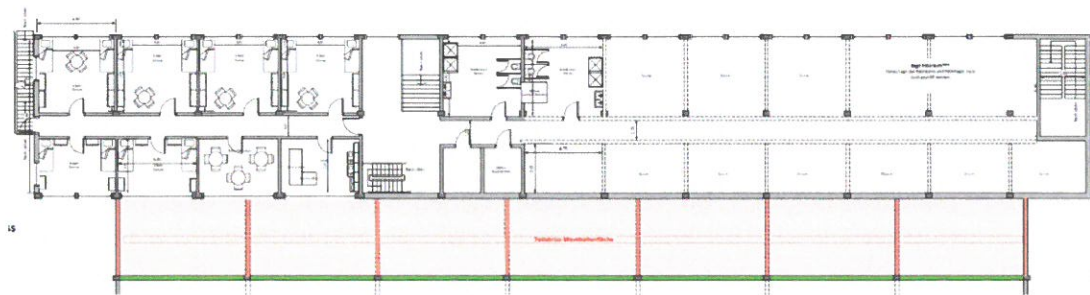
Des Weiteren wird aktuell bautechnisch geprüft, ob ein Teilbereich von 5 m der östlich angrenzenden Werkhalle abgerissen werden kann.

Stellplätze können sowohl westlich des Gebäudes als auch nördlich der Werkhalle, die sich außerhalb der Bebauungsplanänderung befindet, problemlos untergebracht werden.

- Planungen Untergeschoss:



- Planungen Erdgeschoss:



- Planungen Obergeschoss:

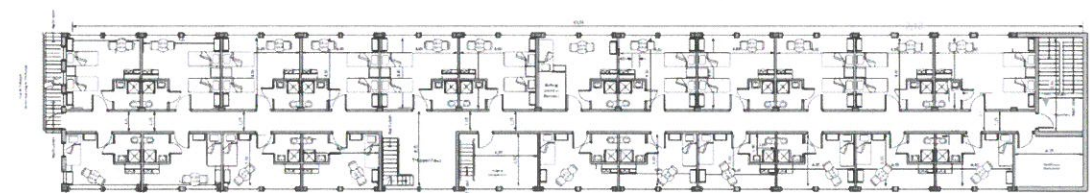


Abb. 6 Aktuelle Planungen Umnutzung Bestandsgebäude Stand Dezember 2017 (Quelle: Jung Holding GmbH)

## 6. Umfang der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf folgende Festsetzungen innerhalb des Plangebiets, die nachfolgend begründet werden:

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet der Bebauungsplanänderung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet geändert. Somit kann das bestehende Verwaltungsgebäude zur Unterbringung für Saisonarbeitskräfte und Mitarbeiter des Unternehmens Jung Holding GmbH umgenutzt werden. Wie in Kapitel 5 ausgeführt, sieht die aktuelle Planung des Unternehmens vor, im Obergeschoss des Bestandsgebäudes Wohnappartements und in den beiden unteren Geschossen Gemeinschaftsschlafräume für Saisonarbeitskräfte unterzubringen. Insbesondere bei den

Gemeinschaftsschlafräumen, die über gemeinschaftlich genutzte Aufenthaltsräume, Sanitäreinrichtungen und Kochmöglichkeiten auf den Etagen verfügen, handelt es sich um eine vorübergehende Unterbringung von Arbeitskräften für das lokale Unternehmen. Nach der Fachliteratur kann diese Art der Unterbringung als ein nicht störender gewerblicher Betrieb im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr.2 BauNVO zur Vermietung an Betriebsangehörige eingestuft werden. Nach Fickert/Fieseler sind die beiden Etagen mit den Gemeinschaftsschlafräumen als „Unterbringung von Personen durch Dritte, die typischerweise in einem Abhängigkeitsverhältnis zu der unterbringenden Stelle stehen“ einzustufen (vgl. Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung-Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften 8. Auflage, Köln 1995; S.353).

Dementsprechend findet nach den aktuellen Planungen des Unternehmens Jung Holding GmbH zukünftig eine Nutzungsmischung von Wohnen (Wohnappartements im Obergeschoss) und Gewerbe (Gemeinschaftsschlafräume als Sammelunterkunft in den unteren Geschossen) in dem Bestandsgebäude statt, was die Festsetzung als Mischgebiet begründet.

Durch die Festsetzung als Mischgebiet integriert sich das Plangebiet zudem in das bestehende Gewerbegebiet und die umgebende überwiegend gewerbliche Nutzungsstruktur.

Zusätzlich bleiben innerhalb des Plangebiets Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe zulässig, um bei später möglichen Nutzungsänderungen flexibel zu bleiben.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete von 0,8 auf 0,6 reduziert.

Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls entsprechend der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete von 2,0 auf 1,2 reduziert.

Darüber hinaus behalten die textlichen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Burgwiesen“ weiterhin ihre Gültigkeit und werden zum Großteil in der Bebauungsplanänderung übernommen.

#### **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Entsprechend dem schalltechnischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle werden an der südlichen und südwestlichen Gebäudefassade die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum um bis zu 4 dB(A) überschritten. Aus diesem Grund wurden verbindliche Lärmschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan für die entsprechenden Fassadenseiten aufgenommen.

Details können dem schalltechnischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom Oktober 2018 entnommen werden.

## 6.2 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Kulturdenkmal „Pufferzone Welterbe Limes“
- Geotechnik

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da sich die Bebauungsplanänderung auf die Umnutzung eines Bestandsgebäudes bezieht, ist mit keinen wesentlichen geänderten Umweltauswirkungen im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Burgwiesen“ zu rechnen. Durch die Umnutzung des Verwaltungsgebäudes zu Wohnzwecken wird das aktuell leerstehende Gebäude sinnvoll nachgenutzt und eine alternative Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen an einem anderen Standort vermieden. Dem Ziel des sparsamen und ressourcenschonenden Umgangs mit Flächen wird somit entsprochen. Zudem wird eine Verbesserung durch die Reduzierung des Maßes der baulichen Dichte erlangt, da der zulässige Versiegelungsgrad der Fläche minimiert wird.

Verglichen zu der derzeitigen Situation ist jedoch mit einem höheren Verkehrsaufkommen durch die Wohnnutzung zu rechnen. Der ruhende Verkehr wird verglichen zu der vormaligen gewerblichen Nutzung voraussichtlich zunehmen. Aufgrund der Lage des Plangebiets am westlichen Ortsrand der Gemeinde Jagsthausen sowie den angrenzenden Gewerbebetrieben sind jedoch keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

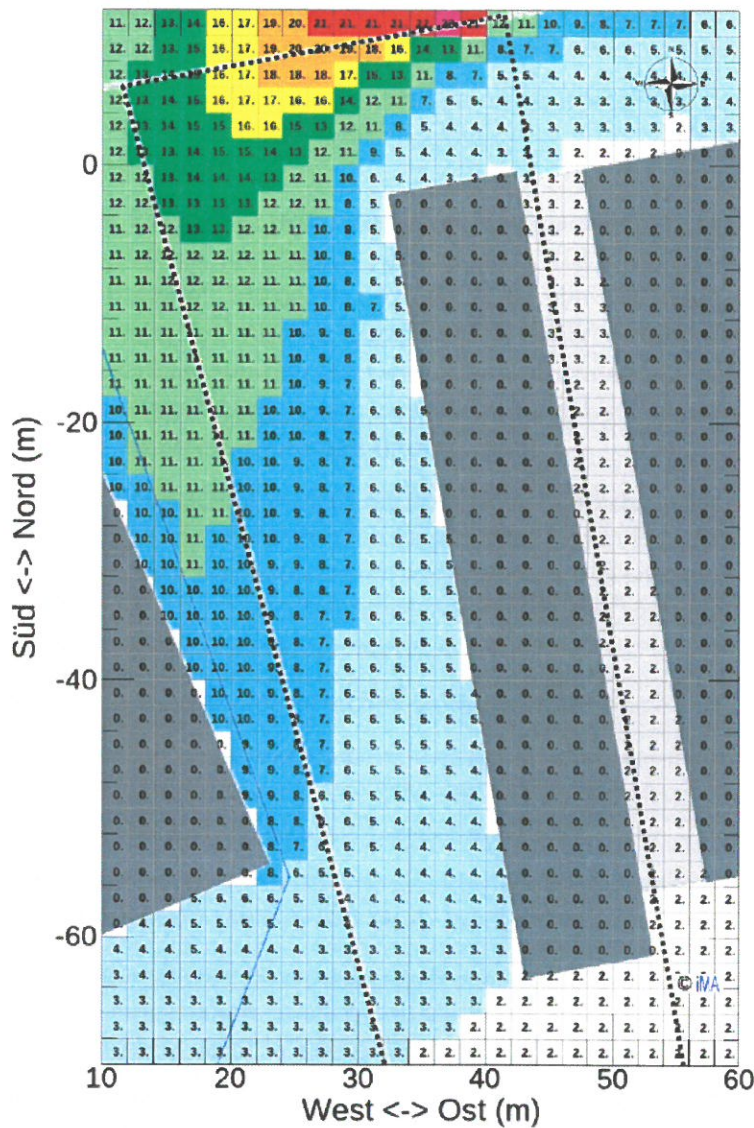
### 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Durch die Bebauungsplanänderung soll die Umnutzung eines gewerblich genutzten Bestandsgebäudes zu Wohnzwecken ermöglicht werden. Da sich die Änderung lediglich auf die Gebietszuweisung von einem Gewerbegebiet zu einem Mischgebiet sowie dem entsprechend eines Mischgebiets möglichen Maß der baulichen Nutzung bezieht, ist mit keinen Auswirkungen auf den Artenschutz zu rechnen. Aus diesem Grund wird auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verzichtet.

### 7.3 Geruchsimmissionen

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Pferdestall (für ein Huforthopädisches Reha-zentrum und eine Reitschule für die Disziplin Working Equitation) sowie im weiteren Um-feld ein Tierhaltungsbetrieb (Mastschweine und Lamas). Um potentielle Geruchsbeein-trächtigungen auf die geplante Unterbringung der Saisonarbeitskräfte und Mitarbeiter innerhalb des Plangebiets zu untersuchen, wurde im September 2018 vom Büro iMA Richter & Röckle eine Geruchs-Immissionsprognose erstellt.

Nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) beträgt der Beurteilungswert der Geruchsstundenhäufigkeit für Mischgebiete 10 % der Jahresstunden.



Ergebnis der Ausbreitungsrechnung Geruch für die geplante Teiländerung des Bebauungsplans "Burgwiesen" in Jagsthausen unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch zwei Tierhaltungen. Ergebnis für den nördlichen Teil des Plangebietes. Dargestellt ist die berechnete belästigungsrelevante Geruchsstundenhäufigkeit in % der Jahresstunden. Gebäude sind grau dargestellt. Der Immissionsort ist durch eine schwarz gestrichelte Linie hervorgehoben. Der Beurteilungswert für Mischgebiete von 10 % ist durch den Farbübergang „Blau-Grün“ gekennzeichnet.

Abb. 7 Ergebnis der Geruchs-Immissionsprognose (Quelle: iMA Richter & Röckle, Geruchs-Immissionsprognose September 2018)

Die Geruchsausbreitungsberechnung der iMA zeigt, dass auf dem Plangebiet der Wert überwiegend eingehalten wird. Lediglich an der Grundstücksgrenze zur Pferdehaltung am nordwestlichen Plangebiet ist der Beurteilungswert stellenweise um bis zu 9 % überschritten. An dem gesamten ehemaligen Verwaltungsgebäude, das zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften und Mitarbeitern umgenutzt werden soll, ist der Beurteilungswert von 10 % mit Werten bis 6 % deutlich eingehalten.

Nach Aussage des Gutachters stellen die geringfügigen Überschreitungen am nördlichen Rand des Plangebiets keine Beeinträchtigungen oder Belästigungen und damit keine Einschränkungen für die vorliegende Bebauungsplanänderung dar. Die verwaltungstechnische Bewertung bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.

Weitere Details können der Geruchs-Immissionsprognose der iMA entnommen werden.

#### 7.4 Lärmimmissionen

Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Schreinerei (westlich des Plangebiets) sowie unmittelbar nördlich der L 1025 und einer Tankstelle und einer Autowerkstatt befindet, wurde im Oktober 2018 von der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle ein schalltechnisches Gutachten zur Untersuchung der Lärmimmissionen erstellt. In dem Gutachten wurden die Geräuschimmissionen auf das geplante Mischgebiet mit der vorgesehenen Umnutzung des Verwaltungsbaus als Wohnraum für Saisonarbeitskräfte und Mitarbeiter ermittelt und bewertet.

Gemäß dem Gutachter wurden die unmittelbar östlich an das bestehende ehemalige Verwaltungsgebäude angrenzenden Lagerhallen in den Berechnungen nicht berücksichtigt, da in diesen keine schalltechnisch wesentlichen Tätigkeiten durchgeführt werden. In den Berechnungen des Gutachters wurden lediglich die Gebäudeabschirmung und die Schallreflexionen an den Gebäuden berücksichtigt.

Als Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens lässt sich festhalten:

- Hinsichtlich des Verkehrslärms werden an allen Fassaden innerhalb des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005-1 eingehalten. Ebenso sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.
- Hinsichtlich des Gewerbelärms werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tagzeitraum (6-22 Uhr) von 60 dB(A) für das festgesetzte Mischgebiet eingehalten.
- Der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts (22-6 Uhr) wird nicht am gesamten Gebäude eingehalten. Südlich und südwestlich an der Gebäudefassade werden die Immissionsrichtwerte in einem Teilbereich um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Aufgrund der Überschreitung der Immissionswerte durch Gewerbelärm im Nachtzeitraum wird auf Seite 26 des Gutachtens als Maßnahme empfohlen, zu dieser Fassaden-seite keine Aufenthaltsräume anzuordnen, die im Zeitbereich nachts eine erhöhte Schutzbedürftigkeit aufweisen (z.B. Wohn- und Schlafräume). Auf Seite 27 (Kapitel Zusammenfassung, schalltechnisches Gutachten) wird zudem ergänzt, dass alternativ an diesen Fassadenabschnitten nicht öffnende Fenster vorzusehen sind. Die Maßnahmen werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Weitere Details können dem schalltechnischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle entnommen werden.

#### 7.5 Stellplatznachweis

Auf eine gesonderte Regelung für die Stellplatzverpflichtung wird verzichtet. Die Möglichkeit gemäß LBO zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen ist

planungsrechtlich in diesem Falle nicht möglich, da die aktuellen Planungen des Unternehmens Jung Holding GmbH neben Apartments auch Gemeinschaftsschlafräume mit jeweils vier Betten vorsieht und diese planungsrechtlich nicht als Wohnung definiert sind. Eine Mindestanzahl an Stellplätzen kann planungsrechtlich ebenfalls nicht festgesetzt werden.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich somit nach den Vorgaben der Stellplatzverordnung Baden-Württemberg.

Innerhalb des Plangebiets sind jedoch ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Stellplätzen vorhanden.

## 8. Angaben zur Planverwirklichung

### 8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende des Jahres 2018 abgeschlossen werden.

### 8.2 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Aufgestellt:

Jagsthausen, den 21. Nov. 2018

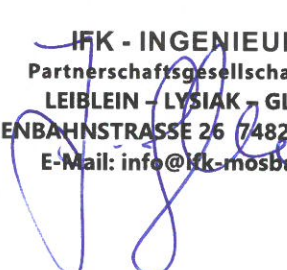
DIE GEMEINDE :



**Halter**  
Bürgermeister  
Bürgermeisteramt  
74249 Jagsthausen



DER PLANFERTIGER :



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