



Gemeinde

Jagsthausen

Landkreis Heilbronn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Berg“

Gemarkung Olnhausen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 24.02.2025

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner



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

INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Plankonzept	7
5.1	Vorhabensbeschreibung	7
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
6.	Planinhalte	9
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	10
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	11
7.	Auswirkungen der Planung	11
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	11
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	11
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
7.4	Starkregen	12
7.5	Immissionen	12
7.6	Waldabstand und Waldumwandlung	12
8.	Durchführungsvertrag Fehler! Textmarke nicht definiert.	

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Olnhausen ist ein Bauvorhaben zur Errichtung eines Wohngebäudes im Umfeld bereits bestehender Wohn- und Mischbebauung geplant. Das Plangebiet liegt momentan im Außenbereich. Zur Schaffung von Baurecht für das Bestandsgebäude und das Vorhaben ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan dient zum einen der planungsrechtlichen Sicherung und zum anderen zur Wohnraumschaffung im Sinne einer Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge des Ortsteils Olnhausen. Darüber hinaus wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um das Bauvorhaben entsprechend der konkreten Planung zu realisieren.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im sogenannten Normalverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen 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): 1937 (t) und 1937/1

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,1 ha.

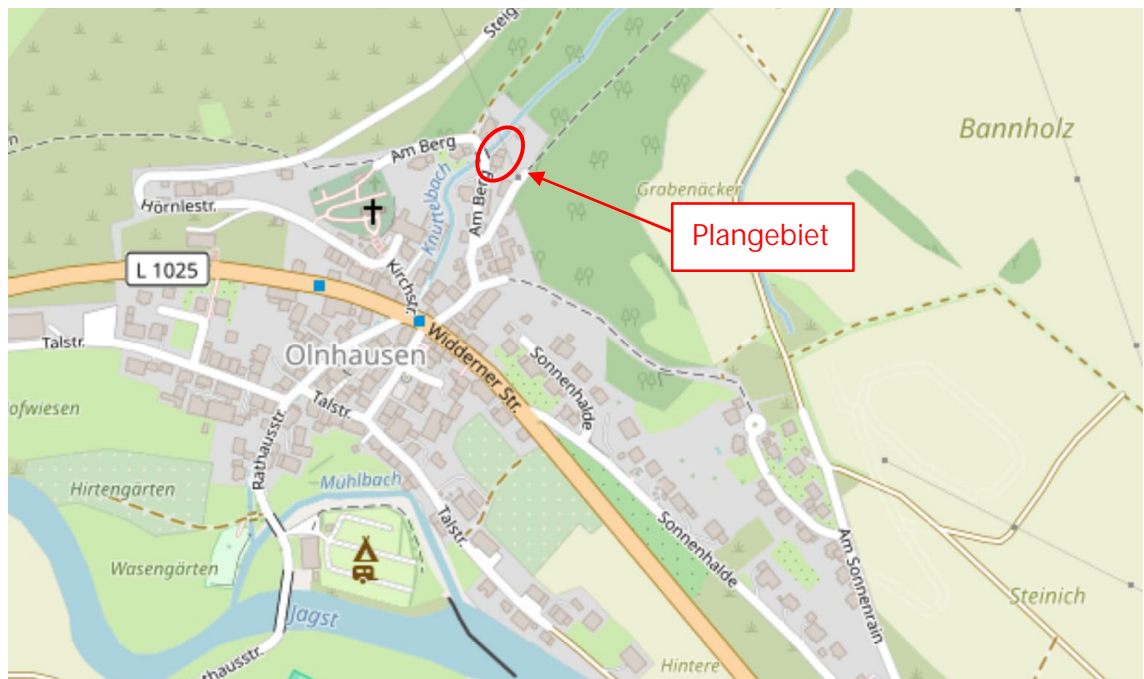


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 28.02.2025)

3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Luftbild (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Olnhäusen und grenzt im Südwesten an die Straße „Am Berg“ an. Im Norden und Nordwesten befindet sich die Waldfläche des Gewanns „Steige“. Im Osten verläuft der „Knüttelbach“ (Gewässer II. Ordnung), welcher in südwestlicher Richtung in Richtung „Jagst“ verläuft. Nach Osten

schließen sich auch weitere Baum- und Waldbestände an sowie landwirtschaftliche Scheunen bzw. Garagen. In nordöstlicher Richtung befinden sich Grünflächen, welche zwischen den beiden Baum- und Waldbeständen verlaufen.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Innerhalb des Plangebietes befindet sich bereits ein Wohnhaus. Bisher befand sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein Schuppen sowie eine alte Scheune. Diese wurden jedoch bereits in Teilen abgerissen.

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet fällt von den angrenzenden Waldflächen im Norden von ca. 221,5 m ü. NN entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in südlicher bzw. südwestlicher Richtung hin zur Straße „Am Berg“ auf rund 211,0 m ü. NN. Hinsichtlich der Bodenverhältnisse sind unmittelbar angrenzend an das Plangebiet Vorkommen von Rendzinen, Pararendzinen und Rigosole aus Hangschutt ausgewiesen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die angrenzende Straße „Am Berg“.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

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

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

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

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

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

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet randlich als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ bzw. als „Weißfläche“ ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich in einem „Vorbehaltsgebiet für die Erholung“ (G). Restriktive, der Planung entgegenstehende regionalplanerische Ausweisungen werden somit nicht berührt.

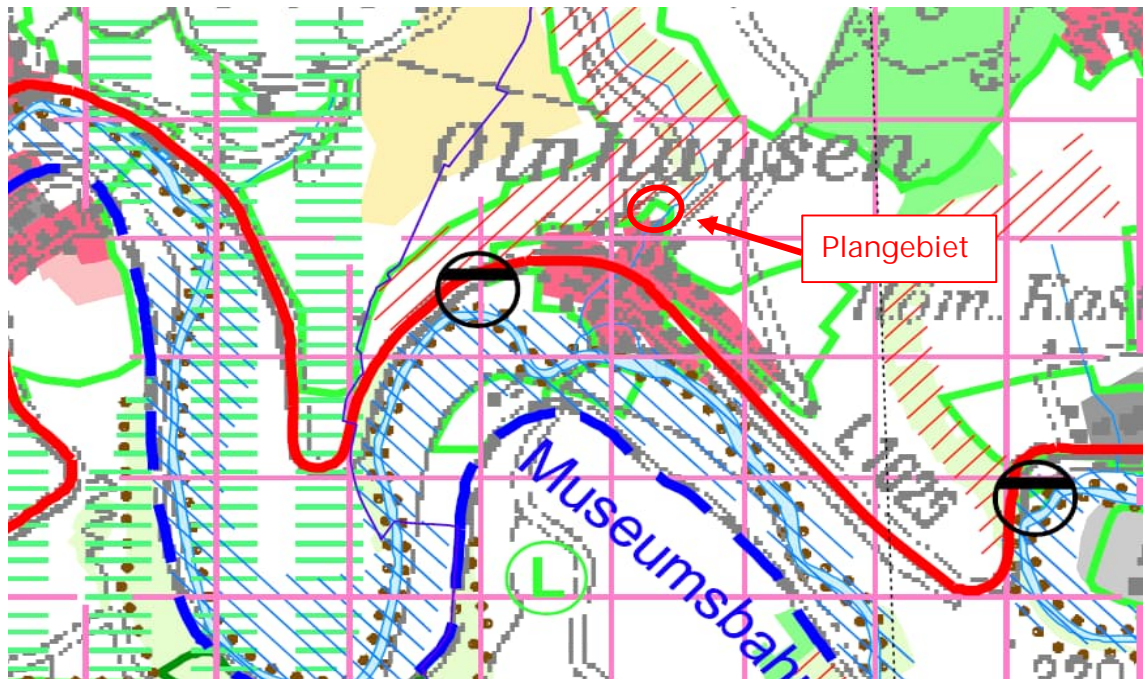


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

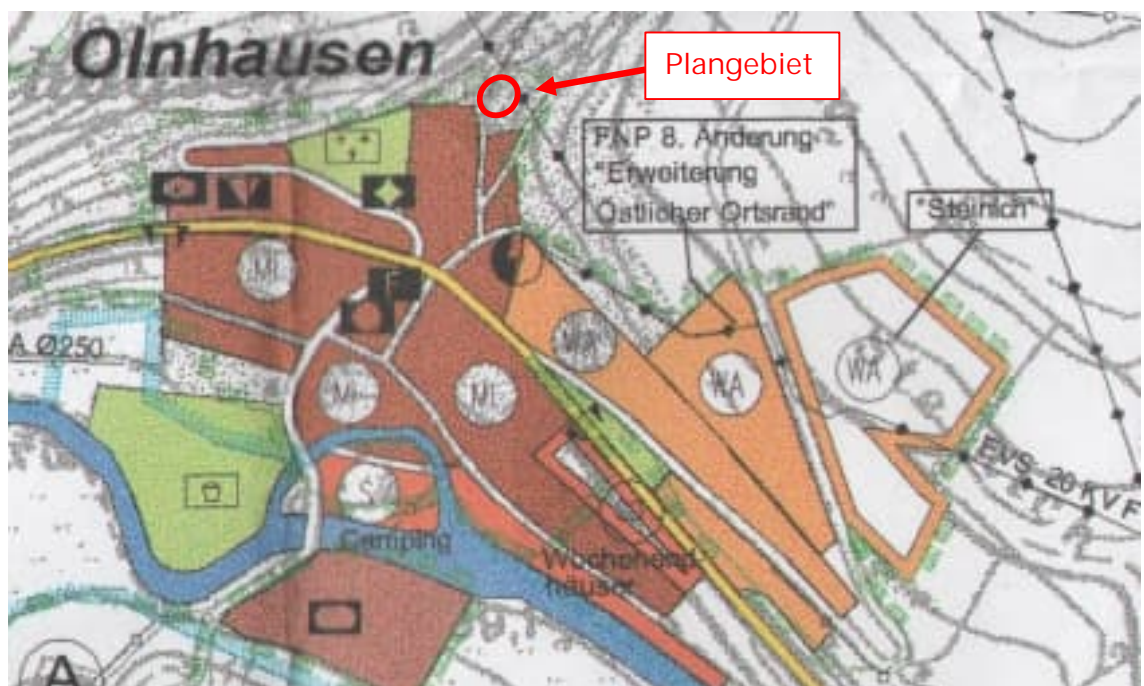


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Jagsthausen)

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Möckmühl und Widdern sowie der Gemeinde Jagsthausen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die notwendige Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Zuge des Gesamtfortschreibungsverfahrens des Flächennutzungsplanes der vVG Möckmühl. Das Plangebiet wird zukünftig gemäß der geplanten Nutzung als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

4.3 Schutzgebiete

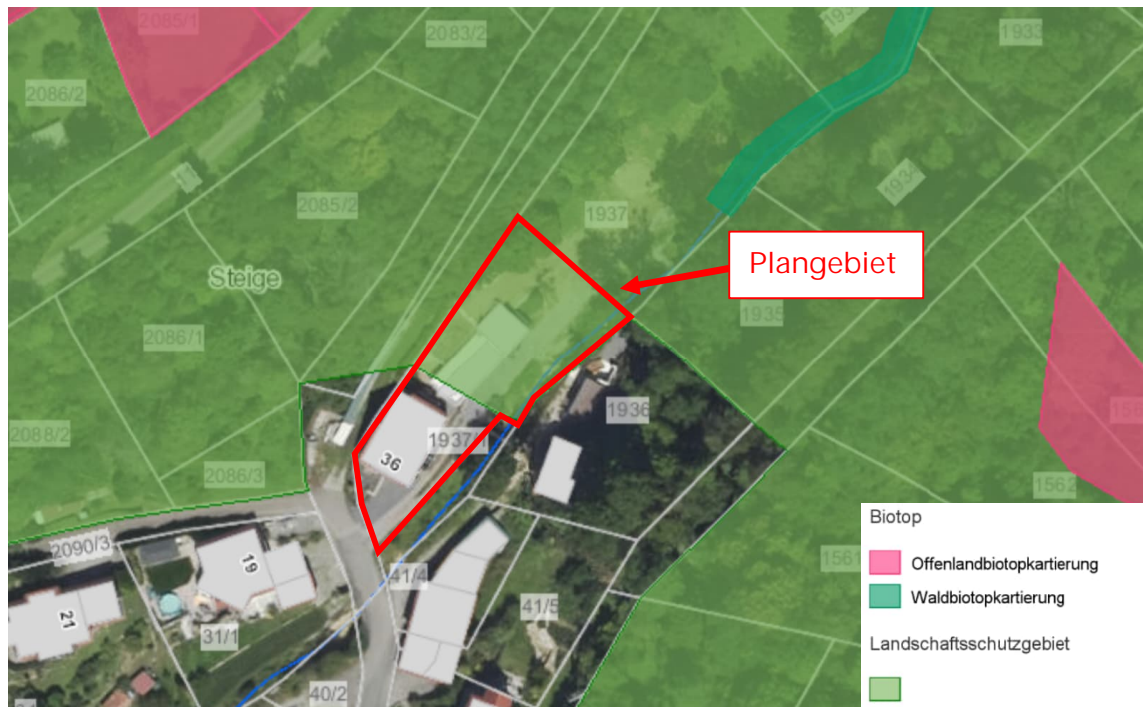


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen“

Der Planbereich befindet sich im Nordosten teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen“.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn – Bauen und Umwelt soll der Teilbereich des Flst. 1937, welcher sich im bestehenden Landschaftsschutzgebiet befindet, herausgenommen werden. Hierfür soll stattdessen das angrenzende Flst. 1936 in das Landschaftsschutzgebiet aufgenommen werden.

Gesetzlich geschützte Biotop

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Waldbiotopkartierung „Bergbach Klingengrain N Olnhausen“ in einer Entfernung von rund 25 m.

Im Norden in etwa 55 m Entfernung liegt die Offenlandbiotopkartierung „Trockenhang II im Gewann 'Silbet'“ und im Osten in m Entfernung liegt die Offenlandbiotopkartierung „Steinriegel und Gehölzbestände im Gewann 'Grabenäcker'“.

Negative Auswirkungen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

FFH-Flachlandmähwiesen

Nordwestlich des Plangebietes in 55 m Entfernung befindet sich die „Flachland-Mähwiesen I Silbet nördlich Olnhausen“. Negative Auswirkungen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Biotopverbund

Das Plangebiet befindet sich angrenzend zu einem Kernraum sowie einer Kernfläche des Biotopverbund trockener Standorte in je rund 13 m und 45 m Entfernung. Eine kleine Teilfläche des Plangebietes befindet sich in einem 500 m Suchraum am nördlichen Rand des Plangebietes.

Weiterhin befinden sich Flächen des Biotopverbundes mittlerer Standorte mit einer kleinen Teilfläche im Norden des Plangebietes in einem 500 Suchraum. Unmittelbar angrenzend befindet sich im Norden und Nordosten ein Kernraum. Nördlich in 3 m Entfernung befindet sich auch eine Kernfläche. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

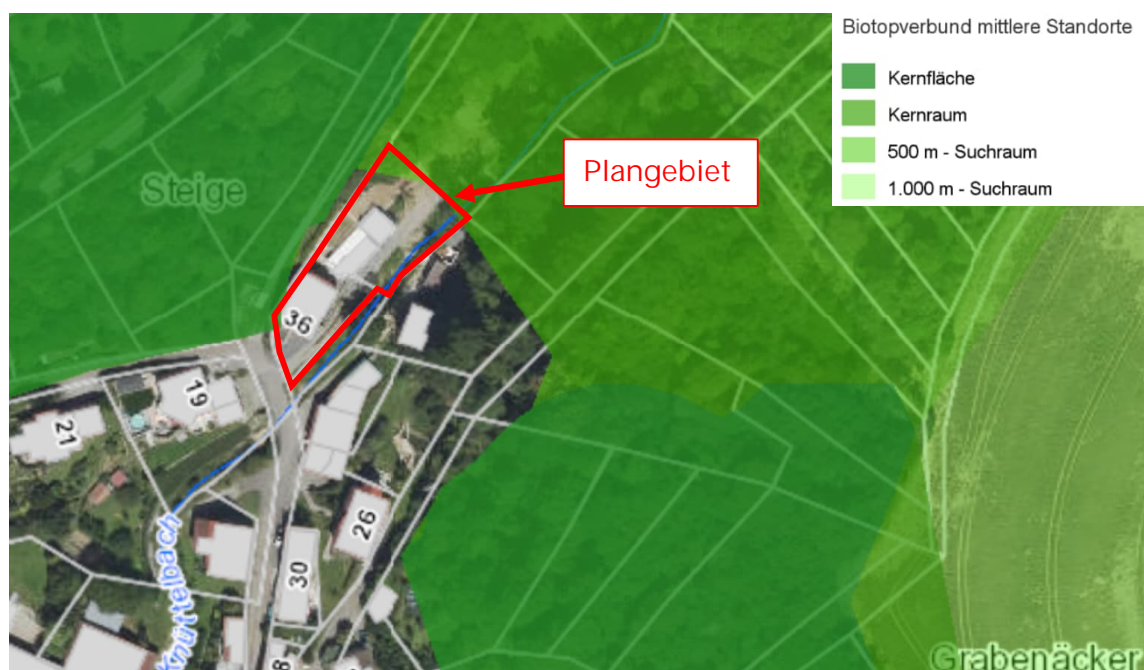


Abb. 6: Biotopverbund mittlerer Standorte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

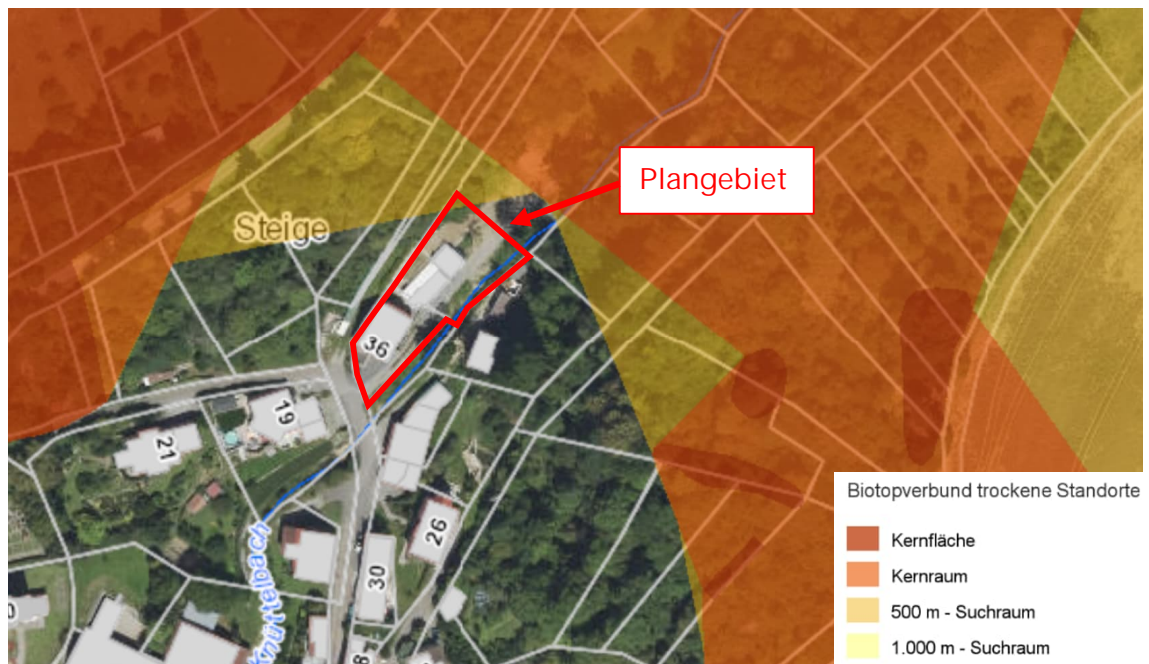


Abb. 7: Biotopverbund trockener Standorte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Südlich angrenzend an das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) sowie eine Überflutungsfläche (HQ_{extrem}). Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben sich demnach nicht.

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Festsetzungen wurden direkt aus der Vorhabenplanung abgeleitet.

Der Eigentümer der Flst.Nr. 1937 und 1937/1 möchte den bereits abgerissenen und Schweinestall und Holzschuppen durch einen Neubau ersetzen. Dabei soll ein zweigeschossiger Bau mit zwei Garagen und angegliedertem Gartenhaus sowie darüberliegender Terrasse mit Wintergarten und einem daran anknüpfenden Wohngebäude mit Flachdach errichtet werden. Das bestehende Wohngebäude (Whs 36) bleibt erhalten und wird planungsrechtlich gesichert.

Die bestehenden Gehölzstrukturen im Norden des Plangebietes werden zum Erhalt vorgesehen und durch ein weiteres Pflanzgebot ergänzt. Durch diesen Grünpuffer erfolgt eine wünschenswerte Einbindung des Plangebiets in den umliegenden Landschaftsraum, insbesondere hinsichtlich des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets.

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

Im Folgenden ist die Planung als Ansicht unmaßstäblich dargestellt:



Abb. 8: Ansicht von Südosten

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Die Verkehrserschließung erfolgt wie bisher über die Straße „Am Berg“ über eine bestehende Zuwegung bzw. Zufahrt.

Versorgung und Entwässerungskonzept

Die leitungsgebundene Versorgung mit Wasser, Strom und Telefon kann grundsätzlich durch die Verlängerung der bestehenden Netze sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt, da es sich um eine Nachverdichtung im Bestand handelt, über das bestehende Kanalnetz.

Durch die Erhaltung großer Freibereiche mit ausreichenden Grünflächen im Norden und Nordosten des Plangebiets, wird neben der Gebietseingrünung auch ein ausreichend großer Retentionsraum für das anfallende Oberflächenwasser auch zukünftig erhalten. Im Vergleich zur bisherigen Bebauung (rund 85 qm) ergibt sich lediglich eine zusätzliche Versiegelung von rund 25 qm (insgesamt nun rund 110 qm). Die Zufahrt- und Zuwegung ist bereits vorhanden.

Löschwasserbedarf

Die Straßen angrenzend an das Plangebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsetzungsfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz des Plangebiets ist nach den Vorgaben des Arbeitsblatts W 405 des DVGW im Zuge des Verfahrens zu ermitteln. Ziel ist es, den erforderlichen Bedarf über das bestehende Leitungsnetz zu decken.

6. Planinhalte

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

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß der angestrebten Nutzung bzw. der Vorhabensbeschreibung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Realisierung des Vorhabens wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Der Orientierungswert für die GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegt für ein Allgemeines Wohngebiet liegt ebenfalls 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 zusammen mit dem Bestandsgebäude gemäß VEP-Plänen eine GRZ von 0,26 erreicht, sodass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 deutlich unterschritten wird.

Die GRZ II (GRZ (I) + Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten) von ca. 0,56 liegt leicht über 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 0,56 (GRZ II) somit 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 Südosten dreigeschossig in Erscheinung tretende Bebauung im östlichen Bereich vor. Mit der Reduzierung der Geschossigkeit zwischen dem Bestandsgebäude und dem geplanten Neubau auf ein Geschoss wird die Wirkung der Gebäudekubatur deutlich reduziert. Durch die vorhandene Topographie ist ein Einfügen der Neubebauung in die Hangsituation sowie in die Bestandsbebauung am bestehenden Ortsrand gewährleistet.

Um ein Einfügen des geplanten Vorhabens in die bestehende Bestandsbebauung zu gewährleisten, werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Zur Beschränkung der Gebäudehöhen werden die maximalen Gebäudehöhen auf 9,5 m bzw. 10 m (Bestandsgebäude) festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die festgesetzte EFH, die die Höhenlage ($\pm 0,5$ m) der Gebäude vorgibt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eng am Vorhaben orientierte Baugrenzen definiert.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Stellplätze sind in ausreichender Zahl gemäß Stellplatzschlüssel im Erdgeschoss des geplanten Wohngebäudes vorgesehen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine Nachverdichtung 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 jeweils eine Wohneinheit pro Wohngebäude im Plangebiet. Somit wird eine verträgliche Nachverdichtung am Ortsrand von Olnhausen 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

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Dem grünordnerischen Konzept folgend (vgl. Kapitel 5.1) 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. Dies wird durch Erhaltung der bestehenden Gehölzstrukturen verstärkt.

6.2 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

Gemäß der Vorhabenplanung werden im Bereich des Neubaus Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen. Für das Bestandsgebäude wurden Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-45° festgesetzt.

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.

Werbeanlagen

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

Einfriedungen

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren und zur Einbindung in den Landschaftsraum müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung ausgearbeitet.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in

Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Vorgabe von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken zur Verbesserung des Kleinklimas. Die vorgesehene Eingrünung, insbesondere in Richtung des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets durch Bäume und Sträucher soll das Plangebiet ökologisch aufgewertet werden.
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

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.

7.4 Starkregen

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

In der erstellten Starkregengefahrenkarte wird für den Planbereich sowohl bei einem seltenen Abflussereignis als auch bei einem außergewöhnlichen Abflussereignis keine Gefährdung durch Starkregen ausgewiesen.

Lediglich bei einem extremen Abflussereignis ergibt sich für das Plangebiet ein Abflussweg. Hier ist mit einer Überflutungstiefe von 5-10 cm zu rechnen. Der Abflussweg befindet sich jedoch nicht im Bereich des geplanten Wohngebäudes, sondern verläuft am nordöstlichen Rand daran vorbei. Negative Auswirkungen ergeben sich für die Planung daher nicht.

7.5 Immissionen

Durch die beabsichtigten Nutzungen im Plangebiet sind keine erheblichen Emissionen auf das Umfeld zu erwarten. Umgekehrt sind keine Immissionsquellen vorhanden, welche die geplante Nutzung beeinträchtigen könnten.

7.6 Waldabstand und Waldumwandlung

Im Rahmen der Vorabstimmung zur Vorhabenplanung wurde in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg – Forstdirektion (höhere Forstbehörde) ein Antrag auf

Waldumwandlung nach § 9 LWaldG gestellt, da der erforderliche Waldabstand deutlich unterschritten wird. Eine Gefahrenlage wurde auch für das Bestandsgebäude festgestellt. Zusammen mit der unteren Forstbehörde und dem Baurechtsamt wurde ein Lösungsansatz erarbeitet. Demnach soll die Waldfläche im geforderten Waldabstandsstreifen von 30 m in Offenland umgewandelt werden. Hierfür soll im Gegenzug das Flurstück 2085/2 in der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wald entwickelt werden.

Der Antrag auf Waldumwandlung wurde mit Datum vom 27.10.2023 bereits genehmigt und sieht eine dauerhafte Umwandlung von rund 495 qm Wald auf Flst. 2085/2 zum Zweck der Realisierung des Vorhabens vor.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Anfang 2026 abgeschlossen werden.

8.2 Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich in Besitz des Vorhabenträgers. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

Aufgestellt:

Jagsthausen, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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