



Gemeinde

# Jagsthausen

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan „Steinich“

Gemarkung Olnhausen

## Zusammenfassende Erklärung

**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

## 1. Ziel und Zweck der Planung

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

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

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung durchgeführt. Diese wurden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Des Weiteren wurde ein Grünordnerischer Beitrag mit einer qualifizierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. In diesen Gutachten wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich festgelegt.

Die dabei ermittelten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden. Der verbleibende Eingriff wird durch die externen Maßnahmen „Magerwiese mit Hecke und Baumreihe im Südostteil Flst.Nr. 2380“, „Heckengehölz Flst.Nr. 2323“ sowie durch die Maßnahme „Mittelwald Kuhtränke im Gemeindewald Jagsthausen“ ausgeglichen. Zur planungsrechtlichen Sicherung wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

## 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch dreimalige Planauslage. Von Seiten der Bürger wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Anregungen zu den geplanten Baumpflanzungen, zum Klimaschutz, zur Gebäudehöhe sowie zur Verkehrsbelastung vorgetragen. Im Rahmen der Offenlegung sowie im Rahmen der erneuten Offenlegung wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Von Seiten der Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, im Rahmen der Offenlegung sowie im Rahmen der erneuten Offenlegung Anregungen und Bedenken zu den bestehenden Schutzgebieten, zum Biotopschutz, zum Fachbeitrag Artenschutz, zum Artenschutz, zur Landwirtschaft, zu Starkregenereignissen, zum Hochwasserschutz, zum Grundwasserschutz, zur Straßenplanung, zum Immissionsschutz, zur Innenentwicklung und zur flächensparenden Siedlungsentwicklung, zum Vorbehaltsgebiet für Erholung (Raumordnung), zur Bedarfsbegründung, zu den Waldflächen, zum landesweiten Biotopverbund, zu den Ausgleichsmaßnahmen, zu den Streuobstbeständen, zum Bodenschutz, zum Erdmassenausgleich, zur Geotechnik, zur Stromversorgung/Standort Trafostation, zu Telekommunikationslinien.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt, zum Großteil berücksichtigt und zum Teil in die Planunterlagen übernommen. Detaillierte Angaben über den Umgang mit den vorgebrachten Stellungnahmen können der Behandlungsübersicht der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, der Offenlegung sowie der erneuten Offenlegung entnommen werden.

#### 4. Auswahl des Plans nach Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten

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

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

Im Zuge der weiteren Planung, die lediglich eine Gebietszufahrt vorsah, wurden zwei weitere Varianten erarbeitet, die sich im Kern nur hinsichtlich der innergebietlichen Straßenführung unterschieden. Die Möglichkeit einer Ausbildung von zwei Ringschlüssen wurde aufgrund von höheren Erschließungskosten und einer ineffizienteren Grundstückseinteilung verworfen. Im Zuge der parallel zum Bebauungsplanverfahren stattfindenden Erschließungsplanung wurde ein Konflikt mit dem außerhalb des Plangebietes geplanten Regenrückhaltebecken von Seiten der unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt. Daraufhin wurde die Konzeption der Erschließungsplanung nochmals überarbeitet. Dies hatte zur Folge, dass die geplante Spielplatzfläche innerhalb Plangebietes und die Anordnung der geplanten Baugrundstücke nochmals angepasst werden mussten.

Aufgestellt:

Jagsthausen, den

Roland Halter, Bürgermeister