

Landratsamt Heilbronn | 74064 Heilbronn

Ingenieurbüro
IFK Ingenieure
Partnergemeinschaft mbB
Eisenbahnstraße 26
74821 Mosbach

Bauen und Umwelt

Postanschrift:
Lerchenstraße 40, 74072 Heilbronn

Telefon
Fax
E-Mail

Zimmer
Unser Zeichen
Datum



19.05.2021

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorhaben nimmt das Landratsamt wie folgt Stellung:

Das Bürgermeisteramt Jagsthausen stellt den Bebauungsplan Steinich auf Gemarkung Olnhausen im Regelverfahren auf. Mit dem Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Realisierung weiterer Wohnbebauung geschaffen werden. Die Erschließung des insgesamt 4,56 ha großen Baugebiets soll bedarfsorientiert in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Aktuell wird der Großteil des Gebiets landwirtschaftlich genutzt, dazwischen gibt es Grünland und Gehölzbestände. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche überwiegend als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Das Verfahren befindet sich in der frühzeitigen Beteiligung.

Natur- und Artenschutz

Im weiteren Verfahren werden der Grünordnerische Beitrag mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, der Umweltbericht und der Fachbeitrag Artenschutz vorgelegt.

Schutzgebiete

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen“.

Der landesweite Biotopverbund mittlerer Standorte wird randlich tangiert, die nördlich der Straße liegende Streuobstwiese auf Flurstück 2381 liegt aufgrund der Unschärfe

Besucheranschrift und Sprechzeiten:
Kaiserstr. 1
74072 Heilbronn
Buslinien 1, 10, 12, 60 Rathaus
Stadtbahnlinien S 4/S 41/S 42 Rathaus

Mo.-Fr. 8:00 – 12:00 Uhr
Mi. 13:30 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung
www.landkreis-heilbronn.de

Kreissparkasse Heilbronn
IBAN: DE80 6205 0000 0000 0007 25
Swift-Bic.: HEIS DE 66 XXX

des digitalen Planes zwar außerhalb, ist fachlich jedoch als Kernfläche dem Biotopverbund zuzuordnen. Das geplante Regenrückhaltebecken südlich des Gebietes überplant die Streuobstwiese. Gemäß § 22 Abs. 2 NatSchG ist der Eingriff in einen Biotopverbund (in diesem Fall die Streuobstwiese betreffend) durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Wir bitten diesbezüglich um eine Darstellung der hierzu vorgenommenen Überlegungen, Kompensationsflächen und –maßnahmen.

Darüber hinaus sind seit der Naturschutzgesetznovelle, die am 31.07.2020 in Kraft trat, Streuobstbestände ab einer Mindestgröße von 1.500 m² nach § 33a Abs. 1 NatSchG i.V.m. § 4 Abs. 7 LLG zu erhalten. Die Umwandlung in eine andere Nutzungsart bedarf nach § 33a Abs. 2 NatSchG der Genehmigung. Sollen Streuobstbestände umgewandelt werden, sind sie nach Abs. 3 auszugleichen, vorrangig durch Neuanpflanzung. Der Ausgleich hat innerhalb einer angemessenen Frist zu erfolgen und sollte in der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden. Vermeidung und Minimierung des Eingriffes sind jedoch dem Ausgleich vorzuziehen. Es ist zu überprüfen und in den Unterlagen abzuhandeln, ob die vorhandene Streuobstwiese den Schutzkriterien entspricht und ob eine Alternative für das Regenrückhaltebecken besteht, die den Eingriff vermeidet. Außerdem ist im Unterwuchs der europarechtlich geschützte Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiese in guter Ausprägung (Zustand B, Stand: 2020) kartiert. Bei Inanspruchnahme von Mageren Flachlandmähwiesen außerhalb von FFH-Gebieten bei Bebauungsplanverfahren ist der Lebensraumtyp im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 14 ff. BNatSchG zu prüfen. Nach § 19 Abs. 4 BNatSchG, Anhang II Nr. 1 der RL 2004/35/EG in Verbindung mit dem Umweltschadensgesetz ist – soweit der primär anzustrebende Ausgangszustand nicht wiederherstellbar oder zu erhalten ist – Ausgleich bzw. Kompensation an anderer Stelle zu leisten. Dabei ist zu beachten, dass diese Maßnahmen gleichartig sind und ggf. vorgezogen erfolgen müssen. Aufgrund der Schwierigkeit eines geeigneten Standortes zum Ausgleich, der Dauer bis zur Entwicklung einer FFH-Mähwiese und der hohen Schutzverantwortung gegenüber FFH-Mähwiesen in Baden-Württemberg empfehlen wir dringend, die Vermeidung des Eingriffes dem Ausgleich vorzuziehen.

In den Jahren 2020 und 2021 wird die Offenlandbiotopkartierung durch die LUBW im Landkreis Heilbronn aktualisiert. Demnach wurden geschützte Biotope nacherfasst, eine aktualisierte Karte kann bei der UNB angefragt werden, da die Daten erst im Herbst des aktuellen Jahres veröffentlicht werden.

Auf der privaten Grünfläche auf dem Flurstück 1351 (und angrenzenden) befindet sich das geschützte Biotop-Nr. 166221252160 „Magerrasen und Feldhecke Winterhalde östlicher Ortsrand Olnhausen“. Der Magerrasen entspricht darüber hinaus dem europarechtlich geschützten Lebensraumtyp 6210 Kalk-Magerrasen. Werden geschützte Biotope in einen Bebauungsplan aufgenommen und somit zukünftig dem Innenbereich zugerechnet, ist der Schutzstatus nicht mehr ausreichend gesichert. Selbst wenn die Gemeinde in ihrem Bebauungsplan eine private Grünfläche festsetzt, stellt dies nicht den gleichen Schutzstatus dar, da Grünflächen durch einfache Bebauungsplanänderungen wieder wegfallen können. Biotope, die durch einen Bebauungsplan dem Innenbereich zugeordnet werden, sind daher auszugleichen. Das geschützte Biotop sollte daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, da der Ausgleich eines Magerrasens schwer zu realisieren ist. Selbiges gilt für das Biotop-Nr. 166221250661 „Feldgehölze im Gewann 'Bannholz'“ und den nördlichen Teil des Biotops-Nr. 166221250688 „Feldhecken im Gewann 'Steinich'“, da hier keine Notwendigkeit besteht, die Biotope in den Geltungsbereich aufzunehmen.

Für Teile des Biotops-Nr 166221250687 „Feldgehölz, Steinriegel und Trockenmauern Winterhalde Olnhausen“, südliche Teile des Biotops-Nr. 166221250688 „Feldhecken im Gewann 'Steinich'“ und ggf. Teile des Biotop-Nr. Biotop-Nr. 166221250689 „Trockenmauer im Gewann 'Steinich'“ sind Eingriffe aufgrund der derzeitigen Planung durch die Verbreiterung der Straße absehbar. Bei Festhalten an der Planung und Aufnahme der Biotope in den Geltungsbereich ist ein Antrag auf Biotopausnahme zu stellen. Die Biotope sind in der freien Landschaft und planextern auszugleichen. Die Sicherung durch Belassen der Biotope außerhalb des Geltungsbereiches, sowie die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind dem Antrag auf Biotopausnahme vorzuziehen.

Artenschutz

Vorgesehen sind eine Brutvogelkartierung und Reptilienkartierung. Als Untersuchungsraum ist über den Geltungsbereich hinaus der komplette Wirkraum festzulegen. Die Anzahl und Zeitpunkte der Begehungen zur Brutvogelkartierung sind an das zu erwartende Artspektrum anzupassen.

Die Randbereiche und Böschungen sind als Lebensstätten für Reptilien potentiell geeignet. Die fachlichen Standards schreiben mindestens vier Begehungen bei geeigneter Witterung im Zeitraum April bis Juli vor, bei Verdacht auf Reproduktionsstätten ist mindestens eine weitere Begehung im August erforderlich. Die bisher vorgesehenen zwei Begehungen halten wir für nicht ausreichend.

Das Vorkommen weiterer prüfungsrelevanter Arten ist mittels Habitatpotentialanalyse zu überprüfen. Bei Überplanung der Streuobstwiese (Regenrückhaltebecken) sind beispielsweise ggf. weitere Untersuchungen zu Fledermäusen, Totholzkäfern und Schmetterlingen notwendig. Sollten Eingriffe in den Randbereich des Feldgehölzes geplant sein, so sind potentielle Auswirkungen auf Haselmäuse zu überprüfen.

Textteil

Unter 9.3 „Beleuchtung“ bitten wir um folgende Ergänzung:

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Unter Punkt 10.2 „Gestaltung und Bepflanzung privater Bauflächen“ bzw. unter IV. „Arten- und Sortenliste“ regen wir an, dass für die Artenlisten zur Pflanzung heimische Baum- und Straucharten vorgeschlagen werden, da die hiesigen Insekten darauf angepasst sind und Zierformen häufig verfüllte Blüten ohne Nektar haben.

Desweiteren bitten wir, die folgenden Festsetzungen und Hinweise in den Textteil aufzunehmen:

- Einfriedungen: Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.
- Vogelschlag: Zur Überprüfung auf die Notwendigkeit von Vogelschutzglas sollte in die örtlichen Bauvorschriften ein Hinweis aufgenommen werden und bei den Einzelbaugenehmigungen im erforderlichen Fall festgelegt werden. Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben

dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf

- **Artenschutz:** Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
- **Schutzfrist:** Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

Weitere Anregungen

Der stattliche Laubbaum im Nordwesten des Flurstückes 2379 sollte durch eine Pflanzbindung erhalten werden.

Als Beitrag zur Stärkung der Biodiversität sollten Gräben mit gebietsheimischen Saatgut für feuchte Hochstaudenfluren eingesät und extensiv gepflegt werden.

Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben folgende Bedenken: die Flurbilanz weist für das betroffene Gebiet Vorrangflur der Stufe II aus. Dies sind Böden hoher Qualität für die nachhaltige Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln. Solche Böden sind grundsätzlich in landwirtschaftlicher Nutzung zu erhalten (gem. § 2 Abs. 2 ROG).

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen. Eine dahingehende Darstellung ist aus den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen. Ein Abwägungsdefizit liegt jedoch vor, wenn in die Abwägung an Belange nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (vgl. BVerwG, Urt. V. 12.12.1969 – 4 C 105.66). Da die Überplanung landwirtschaftlicher Nutzflächen vorgesehen ist, halten wir eine Abwägung landwirtschaftlicher Belange für erforderlich. Wir empfehlen hierfür die Anwendung der Digitalen Flurbilanz (www.flurbilanz.de).

Hinweise

- Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sollte ein Abstand von min. 2 m zwischen dem Rand der jeweiligen Ackerfläche und den geplanten Wohngrundstücken eingehalten werden. Der Abstand bezieht sich auf die geplanten privaten Grünflächen, nicht den Gebäudegrundriss. Die Anlage eines Gehölzschutzstreifens zwischen der Ackerfläche und den Wohnhäusern ist empfehlenswert.
- Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm

und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen

- Während und nach der Baumaßnahme ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.
- Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, sollte mit Anpflanzungen ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten werden.
- Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg entspricht.

Bodenschutz

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

Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Die getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden ist zu dokumentieren.

Da bei dem Bauvorhaben auf mehr als 0,5 Hektar natürlichen Boden eingewirkt wird, ist vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen (§ 2 Abs. 3 LBodSchAG). Dadurch wird sichergestellt, dass das Schutzgut Boden sowohl bei der Planung von Bauvorhaben als auch bei der Umsetzung angemessen berücksichtigt und ein sparsamer, schonender und haushälterischer Umgang mit dem Schutzgut Boden und seinen vielfältigen Funktionen (vgl. § 2 Absatz 2 BBodSchG) gewährleistet wird. Das Bodenschutzkonzept bei der Antragstellung vorzulegen.

Oberirdische Gewässer/Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Olnhausen und wird im Westen von der Straße „Am Sonnenrain“ und im Osten durch den bestehenden Feldweg (Flst.-Nr. 2375) sowie durch großflächige landwirtschaftliche Flächen in nördlicher und östlicher Richtung begrenzt. Im Süden wurde ein Teil der Straße „Am Sonnenrain“ aus erschließungstechnischen Gründen mit ins Plangebiet einbezogen. Das zukünftige Baugebiet fällt in südlicher Richtung entlang der Straße „Am Sonnenrain“ von 266 m+NN im Nordwesten gleichmäßig auf 238 m+NN im Südosten ab. Der tiefste Punkt des Geländes befindet sich somit im Südosten.

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Gewässer. Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

Aufgrund des großen Gefälles im Plangebiet besteht aber die Gefahr, dass es bei einem Starkregenereignis zu Schäden an der Bebauung kommt. Die Gemeinde Jagsthausen hat Starkregengefahrenkarten erstellen lassen.

Dem Leitfaden zum „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden -Württemberg“ ist zu entnehmen, dass nach einem BGH Urteil die Auswirkungen von Starkregen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Die Kommunen haben eine Vorsorgepflicht gegenüber ihren Bürgern. Daher sollen z.B. Flächennutzungs- und Bebauungspläne so ausgerichtet werden, dass die möglichen Auswirkungen von Starkregen angemessen berücksichtigt sind. Die Bauleitplanung ist hier ein wichtiges kommunales Planungswerkzeug. Vor allem bei der Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete müssen auch die möglichen Auswirkungen von Starkregenereignissen berücksichtigt werden

(BGH Urteil vom 18.02.1999 – III ZR 272/96 zur Amtspflicht der Kommune, bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungsmaßnahmen Niederschlagswasser zu berücksichtigen, das aus einem angrenzenden Gelände in das Baugebiet abfließt).

In der Begründung zum Bebauungsplan sind unter Punkt 8.4 Hochwasserschutz und Starkregen Maßnahmen aufgeführt, die das wildabfließende Wasser im Starkregenfall ableiten soll. Diese Maßnahmen sind aber noch zu konkretisieren und auf mindestens ein außergewöhnliches Starkregenereignis gemäß Leitfaden auszugelen.

Grundwasser

Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Es gibt keine Einträge im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erstellt. Belange des Grundwasserschutzes sind zu berücksichtigen.

Die textlichen Festsetzungen beinhalten einen Hinweis zur Grundwasserfreilegung. Hierzu bestehen keine Anmerkungen.

Straßen und Verkehr

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

Die Erschließung erfolgt im Süden über die Straße „Am Sonnenrain“. Die Haupteerschließungsstraße wird erst nach Osten geführt und knickt dann Richtung Nordwesten ab. Der nördliche Teilbereich wird über einen größeren Ringschluss verbunden. Zusätzlich sind zwei kurze Stichstraßen geplant, die der weiteren Erschließung dienen und als Verknüpfung des Fußwegenetzes und den bestehenden Wirtschaftswegen gedacht sind.

Entlang der Haupteerschließungsstraße ist ein einseitiger Gehweg geplant, während im Ringschluss und in den beiden Stichstraßen eine Mischverkehrsfläche ausgewiesen ist. In den Stichstraßen ist eine Mischverkehrsfläche akzeptabel, da es sich um nur kleine Straßenabschnitte handelt. Im Bereich der Ringschließung raten wir dringend dazu, entlang des gesamten Innenkurvenbereichs einen einseitigen Gehweg herzustellen. Erfahrungsgemäß ist die Sicht in Ringschließungen, besonders in den Kurvenbereichen, stark eingeschränkt. Fußgänger müssen hier unbedingt durch einen Gehweg geschützt werden.

Es ist sicherzustellen, dass die geplanten Fuß- und Radweganbindungen an die umliegenden Feldwege nicht durch PKW als Abkürzung genutzt werden. Wir empfehlen daher eine bauliche Trennung.

Dort wo Fuß- und Radwege in bestehende Feldwege einmünden, sind die Sichtfelder zwingend von Einfriedungen oder Bewuchs freizuhalten. Sollten die Feldwege durch landwirtschaftliche Maschinen genutzt werden, dann könnten bei eingeschränkter Sicht insbesondere Fahrradfahrer oder spielende Kinder leicht übersehen werden.

Die Stellplätze im rechten oberen Innenkurvenbereich der Ringschließung sind zwingend in die Außenkurve zu verlegen, da beim Ausparken keinerlei Sicht auf herannahende PKW, Fußgänger, spielende Kinder etc. besteht.

Die Sichtfelder sind auch an allen anderen Kreuzungen und Einmündungen stets freizuhalten.

Im Bereich der Seniorenbushaltestellen sollte beidseitig ein Gehweg vorhanden sein, damit die Senioren beim Warten/Ein- und Aussteigen geschützt sind.

Wir begrüßen die Festsetzung der Stellplatzverpflichtung auf 2 Stellplätzen pro Wohneinheit.

Immissionsschutz und Gewerbe

Es wird empfohlen im Hinblick auf die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Gefahr von Spritzmittelabdrift und Staubeinträgen bei Arbeiten in Trockenperioden insbesondere zu Wohngebieten einen möglichst mit Heckenpflanzen bewachsenen, ausreichend bemessenen Randstreifen mit Pufferwirkung vorzusehen.

Freundliche Grüße



IfK Ingenieure
Eisenbahnstraße 26
74821 Mosbach

Datum: 17.05.2021

Bearbeiter:

Az.:

Ihr Az.:



Gemeinde Jagsthausen, Bebauungsplanverfahren „Steinich“ in Olnhäusen

Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen berührt.

Nach Plansatz 2.4.0 (5) ist für die Gemeinde Jagsthausen (Unterzentrum im ländlichen Raum) eine Mindest-Bruttowohndichte von 40 Einwohnern/ha festgelegt, die beim Wohnungsbau zugrunde zu legen ist.

Wir begrüßen, dass vier der geplanten 56 Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern und acht Grundstücke für Doppelhäuser vorgesehen sind. Die Mindest-Bruttowohndichte nach Plansatz 2.4.0 (5) wird dadurch eingehalten.

Da es sich bei dieser Fläche laut den Unterlagen um die letzte Flächenreserve der Gemeinde Jagsthausen für eine zukünftige Entwicklung von Wohnbauland handelt, regen wir eine weitere Auseinandersetzung mit den Themen Innenentwicklung, flächensparende Siedlungsentwicklung und verdichtete Wohnformen (z.B. Reihen- oder Kettenhäuser) an.

In den Unterlagen wird eine Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs in Anlehnung an die Plausibilitätshinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau dargestellt. Da die Fläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wäre eine Bedarfsberechnung nicht zwingend notwendig. Da diese trotzdem ausgeführt wurde, bitten wir zu beachten, dass die Gemeinde Jagsthausen nach Plansatz 2.4.2 als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt ist. Für

diese Gemeinden werden bei der Bedarfsberechnung die Bevölkerungsvorausrechnungsergebnisse der Modellrechnung ohne Wanderungen zugrunde gelegt. Wir bitten darum, die Berechnung in den Unterlagen anzupassen, da hier die Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen verwendet wurde. Außerdem weisen wir darauf hin, dass aus unserer Sicht die Ansätze bei der Bevölkerungsentwicklung zu optimistisch gewählt wurden. Bei einer Weiterbearbeitung halten wir das einsetzen realistischer Werte bei der Berechnung für unumgänglich.

Insgesamt ist das Plangebiet aus unserer Sicht tendenziell zu groß für den Ortsteil Olnhausen. Wir begrüßen, dass die Erschließung des Gebiets abschnittsweise und bedarfsorientiert erfolgen soll. Wir würden es jedoch bevorzugen, wenn nur ein Teilbereich des Gebiets in Olnhausen entwickelt werden und stattdessen eine weitere Fläche im Hauptort Jagsthausen beplant werden würde.

Das Plangebiet liegt in einem als Grundsatz der Raumordnung festgelegten Vorbehaltsgebiet für Erholung nach Plansatz 3.2.6.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020. Den dort festgelegten Belangen ist in der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Für den landesweiten Offenland Biotopverbund gibt es eine aktualisierte Kulisse. Diese unterscheidet sich von der in Abb. 6 auf S.7 der Begründung dargestellten. Aufgrund des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und der nach § 33 geschützten Biotope regen wir eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde an.

Mit der Planung geht ein weiterer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen einher. Diese Entwicklung wird derzeit in der Region Heilbronn-Franken durch den Ausbau der Freiflächenphotovoltaik zusätzlich verstärkt. Mit Blick auf die klimapolitischen Zielsetzungen des BauGB und ROG halten wir die Prüfung einer Nutzung von Dachflächen für die Energieerzeugung für erforderlich. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Gebäudeneubauten geschaffen, die ein erhebliches energetisch nutzbares Dachflächenpotential haben. Wie in der Verbandsversammlung des RVHNF am 26.03.2021 einstimmig beschlossen wurde, regen wir daher an, eine Gebietsfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB zu treffen, die eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorsieht. Energiepolitische Zielsetzungen können dabei als städtebaulicher Grund für die Gebietsfestsetzung benannt werden. Die Festsetzung kann unter Aspekten der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit getroffen werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang auch Pachtverträge für Dachflächen. Damit würde der Bebauungsplan den in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belangen des Klimaschutzes und der Minderung des Flächenverbrauchs im Außenbereich nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) Rechnung tragen.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens sowie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB um Mitteilung des Abwägungsergebnisses zu den von uns vorgebrachten Anregungen.

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

Hierfür bedanken wir uns vorab.

Mit freundlichen Grüßen





Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT GART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart



IFK Ingenieure
Eisenbahnstr. 26
74821 Mosbach

Stuttgart 05.05.2021

Name
Durchwahl
Aktenzeichen



Versand erfolgt nur per E-Mail an:
info@ifk-mosbach.de

 Bebauungsplan "Steinich", Gemeinde Jagsthausen, Ortsteil Olnhausen
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 29.03.2021, Ihr Zeichen: 

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen - bei Bedarf - jeweils direkt Stellung.

Raumordnung

Ziel der Planung ist die Deckung des Gesamtbedarfs an Wohnraum in der Gemeinde Jagsthausen. Das Plangebiet hat einen Umfang von rund 4,6 ha. Das Plangebiet soll abschnittsweise und bedarfsorientiert erschlossen werden.

I. Die Gemeinde Jagsthausen ist nach PS 2.4.2 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 beschränkt auf Eigenentwicklung.



In diesen Gemeinden soll vor allem aus Rücksicht auf Naturgüter keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden. Zur Eigenentwicklung gehört die Schaffung von Wohnraum für den Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und für den inneren Bedarf sowie für die Aufnahme von Spätaussiedlern, vgl. PS 3.1.5 (Z) LEP 2002.

Laut der Begründung zum PS 2.4.2 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 steht *„den Gemeinden mit Eigenentwicklung [...] wie allen anderen Gemeinden auch das Recht zu, entsprechend der jeweiligen Entwicklungserforderlichkeit und den voraussehbaren Bedürfnissen der örtlichen Bevölkerung und der örtlichen Betriebe ihre gewachsene städtebauliche Struktur zu stabilisieren, zu ordnen und organisch weiter zu entwickeln. Hierbei sollen jedoch möglichst nur noch Wohngebiete für die eigene Bevölkerung oder Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe entstehen.“*

- II. Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, d.h. es muss generell ein entsprechender Bedarf für die Festsetzung der geplanten Baufläche nachgewiesen werden.

Der Bedarf wurde anhand des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017 ermittelt.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

In den Plausibilitätshinweisen (S. 5) und auch in der Begründung zum PS 3.1.5 (Z) LEP 2002 ist geregelt, dass bei Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung die Wanderungsgewinne nicht mitgerechnet werden:

- *„Für die im Regionalplan festgelegten Gemeinden mit Eigenentwicklung werden [...] die Bevölkerungsvorausrechnungsergebnisse der Modellrechnung ohne Wanderungen zugrunde gelegt [...]“ (Plausibilitätshinweise).*
- Der Bedarf für Wanderungsgewinne, welcher über den örtlichen Bedarf, der sich aus der Aufnahme von Spätaussiedlern ergibt, hinausgeht, kann im Rahmen der

Eigenentwicklung nicht in Ansatz gebracht werden, vgl. S. B83 der Begründung zum PS 3.1.5 (Z) LEP 2002.

Die Gemeinde Jagsthausen legt ihrer Bedarfsberechnung fälschlicherweise den Wert mit Wanderungsgewinnen zugrunde. Aus diesem Grund wird für die Bevölkerungsvorausrechnung für das Jahr 2030 mit dem prognostizierten Einwohnerwert von 1.923 anstatt mit dem Wert (ohne Wanderungsgewinne) 1.855 gerechnet. Die Rechnung ist im weiteren Verfahren anzupassen.

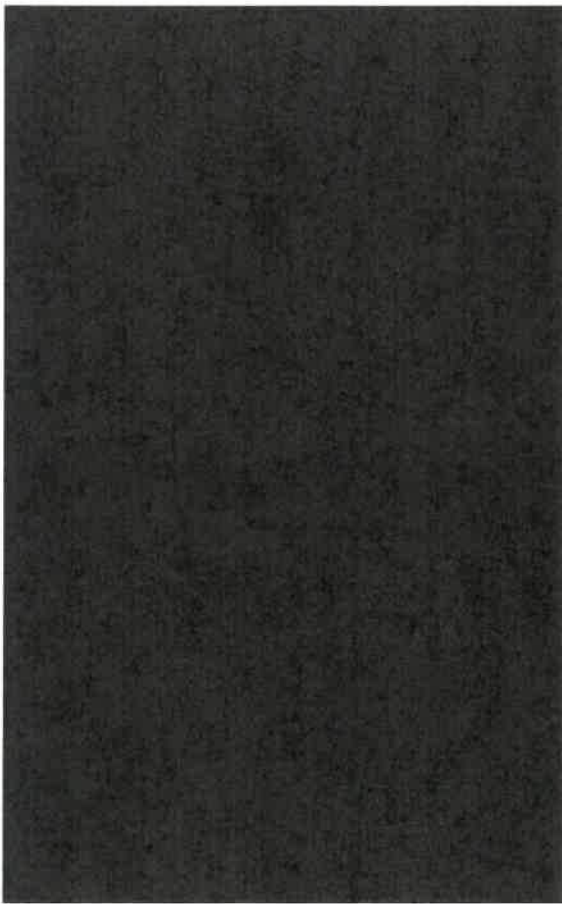
Insgesamt sind die gewählten Ansätze zur rechnerischen Herleitung des Bedarfs sehr optimistisch, so dass laut der Begründung bis zum Jahr 2030 in der Gemeinde Jagsthausen ein – über die vorliegende Planung hinausgehender - Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 6,46 ha erwartet wird. Wir ermitteln demgegenüber auf Grundlage der Plausibilitätshinweise einen deutlich geringeren Bedarf. Mit der vorliegenden Planung wäre danach der errechnete Bedarf bis 2030 in jedem Fall gedeckt.

Vor diesem Hintergrund wäre auch eine Untergliederung des Baugebiets in mehrere, kleinere, bedarfsgerechte Bauabschnitte empfehlenswert. Insbesondere regen wir an, lediglich einen Teil der Fläche im Ortsteil Olnhausen zu entwickeln und die restliche Fläche im deutlich größeren Hauptort Jagsthausen auszuweisen.

III. Das Plangebiet liegt darüber hinaus in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Nach PS 3.2.6.1 Abs. 4 (Z) Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sollen *„in den Vorbehaltsgebieten für Erholung [...] die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmalen ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.“*

Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze, nicht als Ziele der Raumordnung zu werten (BVerwG, Beschl. v.15.06.2009, 4 BN 10 09), so dass Vorbehaltsgebiete der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:



Hinweis:

Wir bitten künftig - soweit nicht bereits geschehen - um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom **11.03.2021** mit **jeweils aktuellem Formblatt** (abrufbar unter <https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/>).

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

Wir bitten darum am weiteren Verfahren beteiligt zu werden.

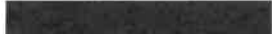


Mit freundlichen Grüßen



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

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

IFK - Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26
74821 Mosbach

Freiburg i. Br., 17.05.2021
Durchwahl (0761) 
Name: 
Aktenzeichen: 

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

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

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in
Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben Az.  vom 29.03.2021

Anhörungsfrist 20.05.2021

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk).

Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung der im Untergrund anstehenden Gesteine des Mittleren Muschelkalks sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets wird eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein Fachingenieurbüro empfohlen. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Das Planungsvorhaben liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasser- und Quellenschutzgebieten.

Mineralwasserbrunnen oder sonstige sensible Grundwassernutzungen sind in diesem Gebiet beim LGRB nicht bekannt.

Hydraulisch wirksame Verkarstungserscheinungen und anisotrope Grundwasserfließbewegungen im Oberen Muschelkalk können nicht ausgeschlossen werden.

Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung für den obersten Grundwasserleiter ist im Verbreitungsgebiet des Oberen Muschelkalks als gering bis sehr gering einzustufen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.



[REDACTED]

Von: [REDACTED]@gemeinde.jagsthausen.de>
Gesendet: Montag, 19. April 2021 10:56
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: WG: Anfrage Bebauungspläne - siehe Homepage www.Jagsthausen.de

[REDACTED]
bei uns ist beigefügte Email zum Bebauungsplan Steinich eingegangen.
Freundliche Grüße

[REDACTED]
Gemeindeverwaltung Jagsthausen
Hauptstraße 3, 74249 Jagsthausen

[REDACTED]
Internet: www.jagsthausen.de
Unser Kulturtipp für Sie:
www.burgfestspiele-jagsthausen.de



Von: [REDACTED]@gemeinde.jagsthausen.de>
Gesendet: Montag, 19. April 2021 07:39
An: [REDACTED]@gemeinde.jagsthausen.de>
Betreff: WG: Anfrage Bebauungspläne - siehe Homepage www.Jagsthausen.de

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 19. April 2021 07:35
An: [REDACTED]
Betreff: WG: Anfrage Bebauungspläne - siehe Homepage www.Jagsthausen.de

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 16. April 2021 13:13
An: [REDACTED]
Betreff: Re: Anfrage Bebauungspläne - siehe Homepage www.Jagsthausen.de

Guten Tag

Mein Name ist [REDACTED]



jetzt denken Sie dieser Mann hat keinen Bezug zu Jagsthausen das ist falsch

1. möchte ich dort ein Haus bauen,

2. wohne ich in unmittelbarer Nähe und habe somit die Klimaauswirkungen die in Jagsthausen verursacht werden zu spüren.

So jetzt zu meinen Einwänden gegen den Bebauungsplan Steinich

Ich fordere das die Einzelbaumbepflanzung und Hecken der jeweiligen Grundstücke von der Gemeinde vor Baubeginn durchgeführt wird und dann im Grundbuch als Reallast eingetragen wird.

Denn es gibt so viele Baugebiete dort sind überhaupt keine Bäume gepflanzt

Des Weiteren fordere ich das die Ökologische Ausgleichsfläche der Gemeinde mind. 1 mal jährlich durch wechselnde Gutachter geprüft werden, denn es gibt so viele Ausgleichsflächen die nicht in Ordnung sind.

Es gibt das Pariser Klimaschutz Abkommen danach sind die Gemeinden verpflichtet die Klima Ziele einzuhalten und nicht wie so oft das die nicht gepflanzten Bäume noch CO₂ speichern.

So jetzt wäre es noch gut wenn Sie den Eingang dieser Mail bestätigen.

MfG