Anlage 1

Gemeinde

Jagsthausen

Landkreis Heilbronn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Westlicher Ortsrand“

Gemarkung Olnhausen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 06.12.2021

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

INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

INHALT

1. Anlass und Planungsziele 1
1.1 Planerfordernis 1
1.2 Ziele und Zwecke der Planung 1
1.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1

2. Verfahren 2

3. Plangebiet 2
3.1 Lage und Abgrenzung 2
3.2 Bestandssituation 3
3.3 Seitheriges Planungsrecht 4

4. Übergeordnete Planungen 4
4.1 Vorgaben der Raumordnung 4
4.2 Flächennutzungsplan 5
4.3 Schutzgebiete 6

5. Bauflächenbedarfsnachweis 9

6. Plankonzept 12
6.1 Vorhabenbeschreibung 12
6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur 14
6.3 Plandaten 15

7. Planinhalte 15
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 15
7.2 Örtliche Bauvorschriften 17
7.3 Nachrichtliche Übernahmen 18

8. Auswirkungen der Planung 18
8.1 Umwelt, Natur und Landschaft 18
8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote 19
8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung 19
8.4 Immissionen 20
8.5 Verkehr 20

9. Durchführungsvertrag 21

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

In der Gemeinde Jagsthausen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland. Während in Jagsthausen kaum mehr Flächen für Deckung des Wohnbaubedarfs vorhanden sind, auch bedingt durch die schwierige topographische Lage, sollen im Ortsteil Olnhausen noch vorhandene Potenzialflächen genutzt werden. Dabei soll im Sinne der Nachverdichtung und des Flächensparens eine bestehende Fläche im innerörtlichen Bereich von Olnhausen entwickelt werden. Dies soll zukünftig den Bedarf der Gemeinde Jagsthausen nach zusätzlichem Wohnraum kurz- bis mittelfristig decken.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

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

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

1.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

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

2. Verfahren

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

Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit ca. 1.610 m² unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

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

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

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Olnhausen.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t): 10 (t) und 2102

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

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

3.2 Bestandssituation

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

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

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

Grün- und Freiflächen

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

Topographie und Bodenverhältnisse

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

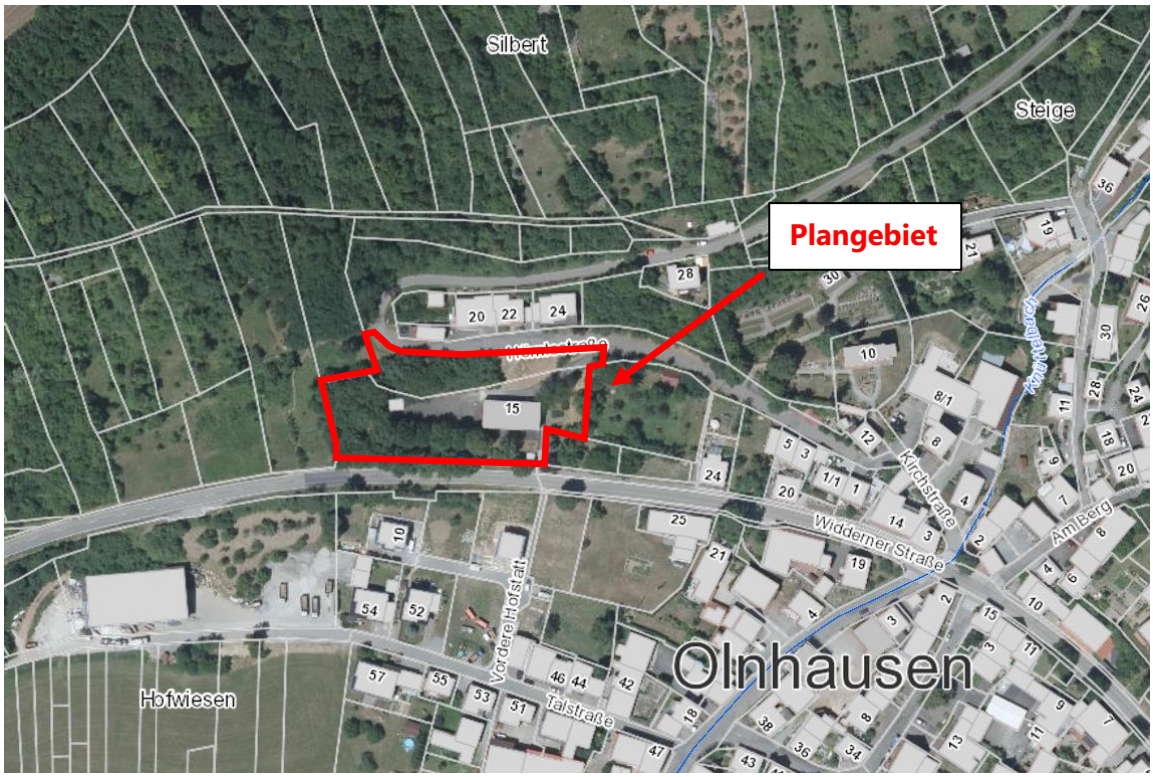

Abb. 2: Luftbildaufnahme des Plangebiets (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungsrecht

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

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

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

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

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

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

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

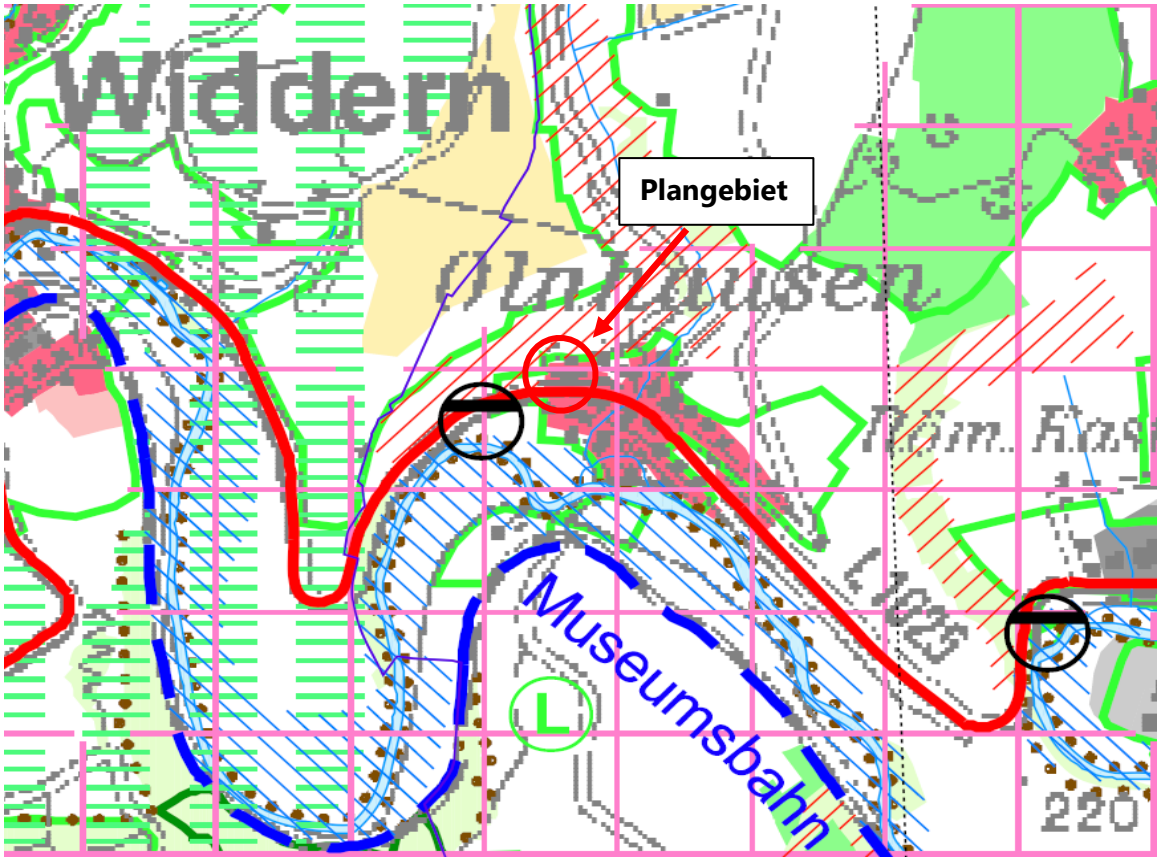

Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes (Quelle: Verband Region Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

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

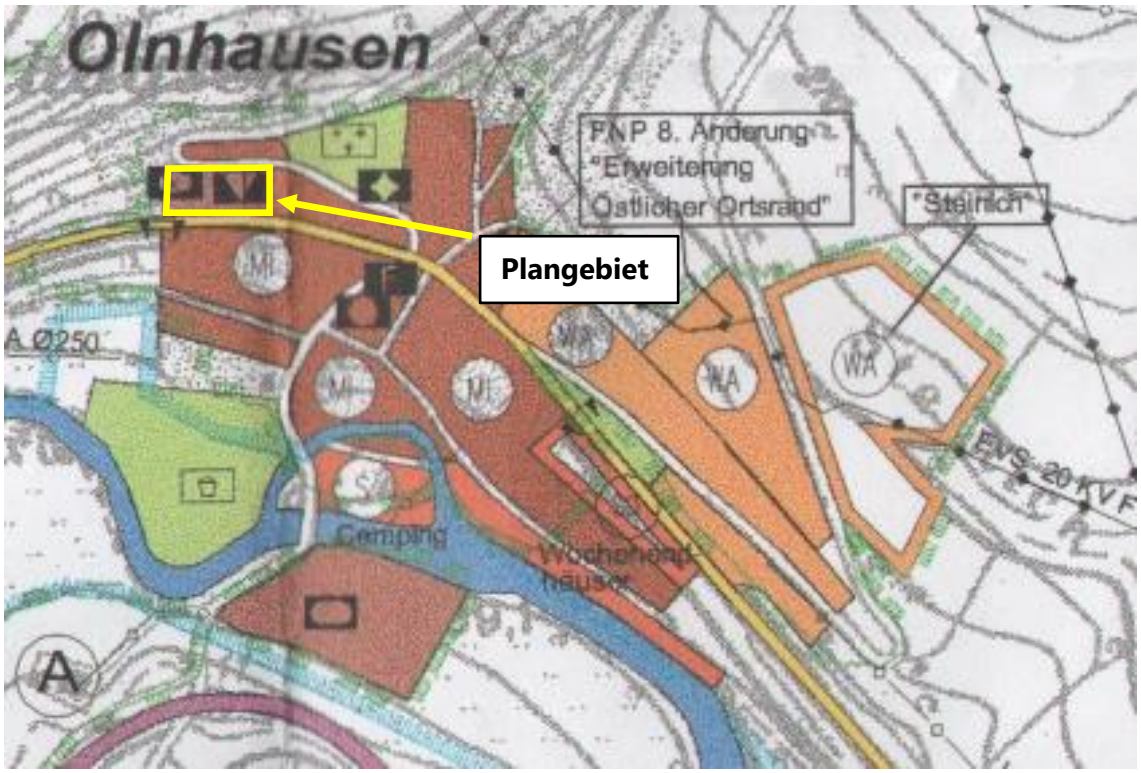

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Jagsthausen)

4.3 Schutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiet

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

Gesetzlich geschützte Biotope

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

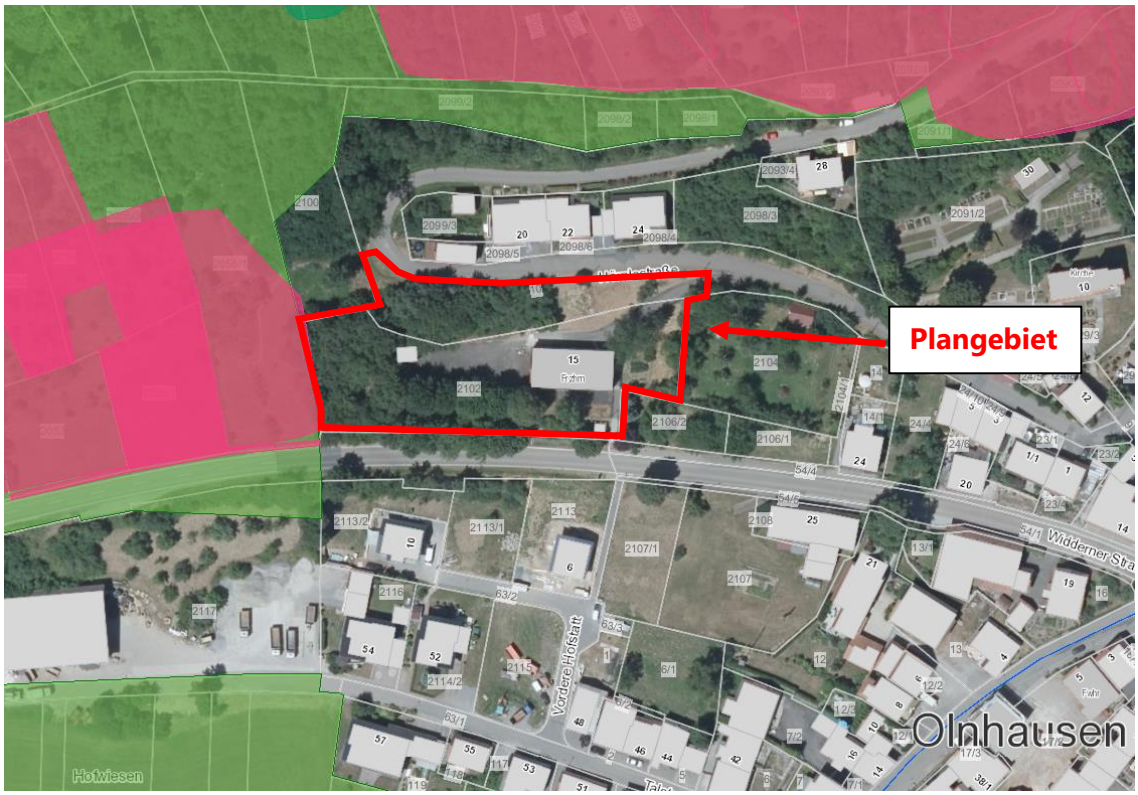

Abb. 5: Landschaftsschutzgebiet und gesetzlich geschützte Biotope (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Wasserschutzgebiet

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

Biotopverbund

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

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

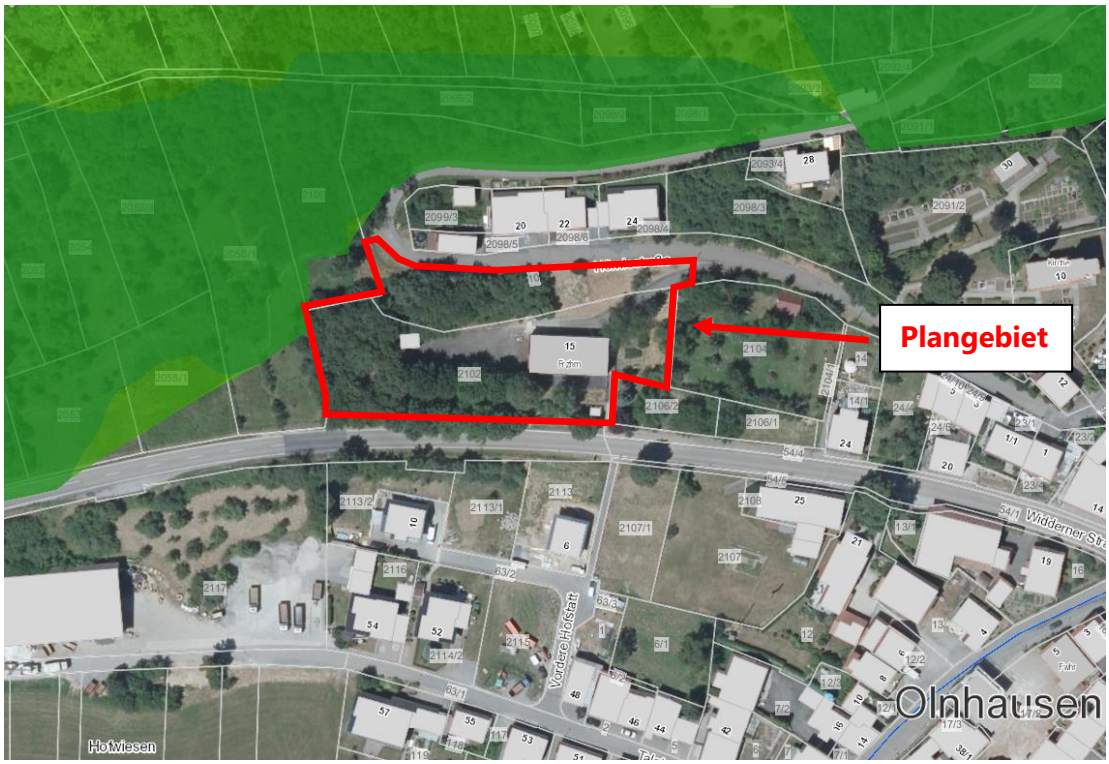

Abb. 6: Biotopverbund mittlerer Standorte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

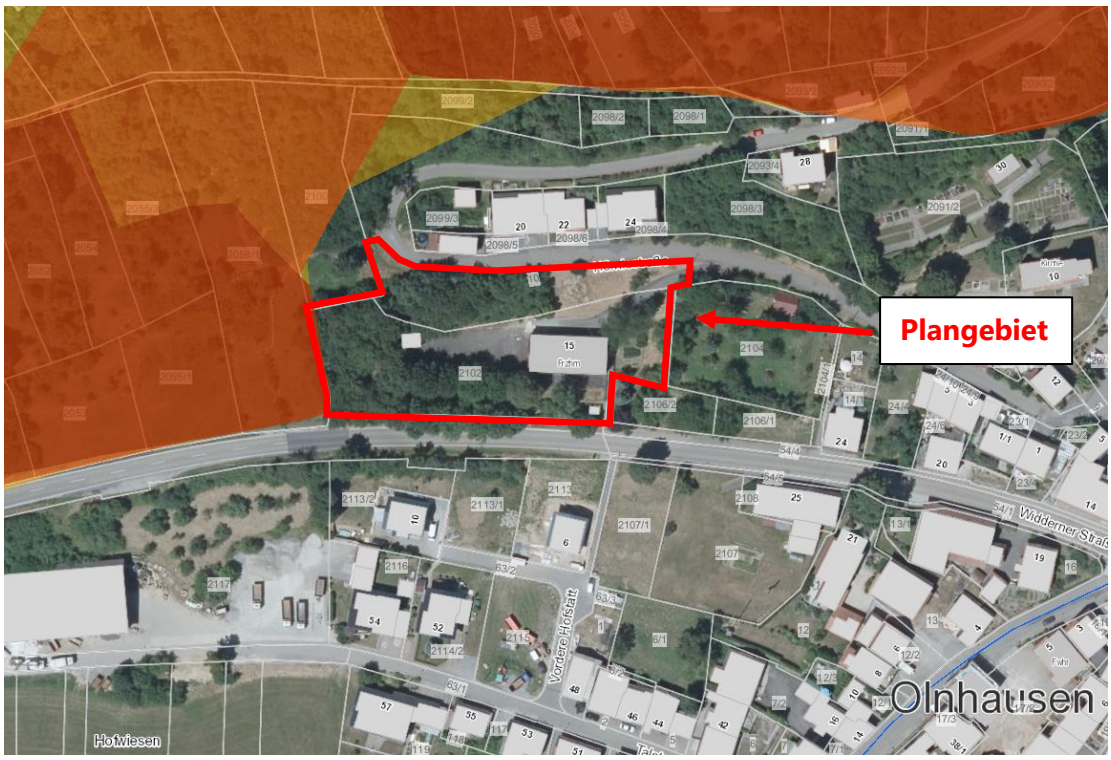

Abb. 7: Biotopverbund trockener Standorte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Bauflächenbedarfsnachweis

Der Nachweis des Bauflächenbedarfes erfolgt in Anlehnung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017.

Das Statistische Landesamt hat zu Beginn des Jahres 2019 eine neue Bevölkerungsvorausrechnung für das Land Baden-Württemberg erarbeitet. Auch in den kommenden Jahren dürfte sich der Anstieg der Bevölkerungszahlen im Südwesten fortsetzen, so die Ergebnisse einer neuen Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamts. Nach der so genannten „Hauptvariante“, die auch in den kommenden Jahren von einer relativ hohen Zuwanderung ausgeht, könnte die Einwohnerzahl des Landes noch bis zum Jahr 2035 um rd. 340.000 Personen auf dann 11,37 Mill. Einwohner ansteigen.

Der nachfolgenden Bedarfsermittlung liegen die regionalisierten Daten und damit die aktuellen Prognosedaten für die Gemeinde Jagsthausen zugrunde.

5.1 Bedarfsermittlung

Der grundsätzliche Flächenbedarf leitet sich ab aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und dem Eigenbedarf aufgrund des Belegungsdichterückgangs.

Grundlagen

Die Berechnung des Wohnflächenbedarfs setzt sich aus vier Faktoren zusammen:

- Geltungsdauer

Die Geltungsdauer der Berechnung soll ab dem Jahr 2020 insgesamt 10 Jahre (2020 bis 2030) betragen.

- fiktiver Einwohnerzuwachs

Der fiktive Einwohnerzuwachs beträgt gemäß der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom 23.05.2013 0,3% je Einwohner und Jahr.

- prognostizierte Einwohnerentwicklung

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

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

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

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

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

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

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

- Einwohnerdichte

Die Einwohnerdichte legt die Einwohnerzahl pro Hektar fest. Für sonstige Gemeinden im Ländlichen Raum ist gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken eine Einwohnerdichte von 40 Ew/ha als Ziel anzustreben.

Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs

Unter Berücksichtigung der oben genannten Grundlagen wird in folgender Tabelle der Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Jagsthausen mit dem Zieljahr 2030 berechnet.

Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs (Zieljahr 2030) gemäß Plausibilitätsprüfung zum Jahr 2020						
	Jahr 2020 Einwohnerzahl	**Fiktiver Einwohnerzuwachs 0,3% (EW/J)****	**Geltungsdauer von 2020 bis 2030 (J)**	**Fiktiver Einwohnerzuwachs von 2020 bis 2030**	**Einwohnerdichte (EW/ha)***	**Wohnflächenbedarf durch fiktiven Einwohnerzuwachs in ha**
Jagsthausen	1.866	5,6	10	56	40	1,4
	Bestand im Jahr 2020 Einwohnerzahl	**Prognose Jahr 2030 Einwohnerzahl**	**Einwohnerentwicklung Einwohnerzahl**		**Einwohnerdichte (EW/ha)***	**Wohnflächenbedarf durch Einwohnerentwicklung in ha**
Jagsthausen	1.866	1.997	131		40	3,28
	Einwohnerentwicklung gesamt (fiktiv und prognostiziert)		**Wohnflächenbedarf durch fiktiven Einwohnerzuwachs in ha**	**Wohnflächenbedarf durch Einwohnerentwicklung in ha**	**Wohnflächenbedarf insgesamt in ha**	
Jagsthausen	187		1,4	3,28	4,68	

5.2 Vorhandene Flächenpotentiale

Innenentwicklung

Die Gemeinde Jagsthausen ist seit Jahren bestrebt, Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb des Sanierungsgebiets im Kernort umzusetzen. Dies sind jedoch fast ausschließlich Sanierungen im Bestand, da im unmittelbaren Ortskern kaum Baulücken bestehen oder Gründe des Denkmalschutzes einer baulichen Sanierung entgegenstehen. Nutzbare Altbausubstanz steht sowohl in Jagsthausen wie auch im Ortsteil Olnhausen ausreichend zur Verfügung, jedoch ist die Aktivierungsrate aufgrund einer mangelnden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer eher gering.

Im Ortsteil Olnhausen wurde in den vergangenen Jahren dennoch mit dem Baugebiet „Vordere Hofstatt“ eine größere Baulücke geschlossen. Von den geplanten sechs Baugrundstücken sind bereits vier bebaut, wobei dadurch sechs Wohnungen geschaffen wurden. Die anderen beiden Baugrundstücke sind verkauft und befinden sich gegenwärtig in der Planung. Zusätzlich wurden zwei Baulücken im Bereich „Sonnenhalde“

geschlossen. Weitere Innenentwicklungspotenziale sind auch aufgrund der in Jagsthausen zu beachtenden archäologischen Denkmalschutzbelange nicht mehr vorhanden.

Bestehende Baugebiete

Im Kernort Jagsthausen wurde im Jahr 2016 der dritte und damit letzte Bauabschnitt des Wohngebiets „Sennenfelder Straße II“ erschlossen. Alle dort verfügbaren Bauplätze sind in der Zwischenzeit verkauft. Gegenwärtig stehen die letzten beiden Baugrundstücke vor der Bebauung.

Geplante Baugebiete und Bauflächen im FNP

Über die bereits beschriebenen Baugebiete „Vordere Hofstatt“ und „Sennenfelder Straße“ hinaus ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Jagsthausen lediglich das Plangebiet „Steinich“ als ausgewiesene Wohnbaufläche dargestellt. Es handelt sich somit um die letzte Flächenreserve der Gemeinde für eine zukünftige Entwicklung von Wohnbauland im gesamten Gemeindegebiet.

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

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

5.3 Fazit Flächenbedarf

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

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

6. Plankonzept

6.1 Vorhabenbeschreibung

Im Plangebiet soll eine Wohnanlage mit drei Mehrfamilienwohnhäusern und insgesamt ca. 30 Wohneinheiten entstehen, die über Aufzugsanlagen barrierefrei erreichbar sein sollen. Die drei Wohngebäude sind parallel entlang der Widderner Straße geplant, die sich entsprechend der Topographie in die nach Norden ansteigende Hangsituation

integrieren. So können die vorhandenen topographischen Gegebenheiten geschickt ausgenutzt werden. Im Untergeschoss sind zwei Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs mit insgesamt 48 Stellplätzen vorgesehen. Zusätzlich sind noch Lager- und Technikräume im Untergeschoss geplant.

Die bauliche Grundstruktur im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss soll in allen drei Wohngebäuden gleich ausgeführt werden. Hier ist pro Gebäude und Stockwerk eine Brutto-Wohnfläche von jeweils knapp über 300 m^2 geplant. Gegenwärtig sind sowohl im Erdgeschoss als auch im ersten und zweiten Obergeschoss pro Gebäude jeweils drei Wohneinheiten vorgesehen. Das dritte Obergeschoss mit jeweils einer Penthouse-Wohnung wird als Staffelgeschoss ausgebildet und soll baulich von der Widderner Straße zurückgenommen werden, um die städtebauliche Wirkung am Ortseingang von Olnhausen zu reduzieren. Zusätzlich wird das oberste Geschoss farblich oder durch Materialwechsel abgesetzt, sodass gemeinsam mit dem zurückgezogenen Staffelgeschoss eine städtebauliche Integration am dortigen Standort gewährleistet ist.

Die Verkehrserschließung erfolgt direkt von der Widderner Straße über zwei Zufahrten zu den beiden Tiefgaragen. Zusätzlich werden im nordöstlichen Teil des Plangebiets fünf weitere offene Stellplätze hergestellt, die über die Hörnlestraße von Norden angefahren werden können. So werden für die rund 30 Wohneinheiten insgesamt 53 Stellplätze bereitgestellt. Zusätzlich sind im Untergeschoss Abstellflächen für Fahrräder geplant.

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

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

Ansicht Westen

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

Straßenabwicklung

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

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrserschließung

Verkehrlich wird das Plangebiet über zwei Zufahrten zu den beiden Tiefgaragen von der Widderner Straße aus angebunden. Über die Hörnlestraße im Norden können die zusätzlichen fünf offenen Stellplätze angefahren werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan die Tiefgaragen im Untergeschoss der drei Wohngebäude vor. Die beiden Tiefgaragen im Untergeschoss sind baulich voneinander getrennt, um innerhalb der vorgeschriebenen Nutzfläche von 1.000 m^2 für Mittelgaragen zu bleiben. Die größere Tiefgarage wird unter den beiden Wohngebäuden im Westen (Haus A und Haus B) hergestellt und bietet neben Lager- und Technikräume Platz für insgesamt 32 Stellplätze. Unter dem östlichen Wohngebäude (Haus C) ist eine etwas kleinere Tiefgarage mit 16 Stellplätzen geplant.

Technische Erschließung

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

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

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

Grünstruktur

Als wesentliches Element der Eingrünung des Plangebiets dienen die vorgesehenen Baum- und Strauchpflanzungen entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Durch diesen Grünpuffer erfolgt eine wünschenswerte Einbindung des Plangebiets in den

umliegenden Landschaftsraum, insbesondere hinsichtlich des westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiets.

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

Zusätzliche Maßnahmen werden im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt.

6.3 Plandaten

Städtebauliche Kennwerte		
Mehrfamilienhäuser	3	
Wohneinheiten (WE)*	30	
Anzahl Einwohner	ca. 60-65	
Bruttowohndichte **	ca. 68	40 EW/ ha Mindestbruttowohndichte laut Regionalplan
Stellplätze	53	
davon Tiefgaragenstellplätze	48	

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

7. Planinhalte

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

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

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

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes liegt der Orientierungswert für die GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei 0,4. Seit der Änderung des Baugesetzbuches

vom 14.06.2021 in Verbindung mit dem Baulandmobilisierungsgesetz, in Kraft getreten am 23.06.2021, gelten die zahlenmäßigen Aussagen des § 17 BauNVO zum Maß der baulichen Nutzungen nicht mehr als feste Obergrenzen, sondern als Orientierungswerte. Dessen ungeachtet wird durch das geplante Vorhaben gemäß VEP-Plänen eine GRZ von 0,24 erreicht, sodass der Orientierungswert von 0,4 deutlich unterschritten wird.

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

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

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

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

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

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

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Begrenzung der Wohneinheiten

Um eine maßvolle, ortsangepasste Verdichtung im Plangebiet zu erreichen und die Auswirkungen für die Nachbarschaft im Hinblick auf die Verkehrszunahme in einem verträglichen Maß zu halten, erfolgt eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf insgesamt maximal zwölf Wohneinheiten pro Gebäude im Plangebiet. Somit wird eine moderate Verdichtung am Ortseingang 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
- Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

Etwaige Maßnahmen werden nach Vorlage des Lärmgutachtens ergänzt.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

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

7.2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

Aus gestalterischen Gründen sind Staffelgeschosse farblich oder durch Materialwechsel von den darunter liegenden Vollgeschossen abzusetzen.

Werbeanlagen

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

Niederspannungsfreileitungen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Niederspannungsfreileitungen ausgeschlossen.

Regelung zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

Nach Angaben des statistischen Landesamtes kommen in Jagsthausen auf 10 Einwohner knapp sechs Pkw. Es ist somit mit einer weit über dem Ansatz der Stellplatzverpflichtung der LBO liegenden Kfz-Dichte zu rechnen. Um dem erhöhten örtlichen Motorisierungsgrad des ländlichen Gebiets ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet und der direkten Umgebung zu vermeiden, wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen. Somit wird eine ausreichende Zahl an Stellplätzen innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

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

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

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

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

Das Plangebiet setzt sich im Wesentlichen aus dem Grundstück Flst. Nr. 2102 und der in Richtung Grundstück abfallenden Böschung der Hörnlestraße zusammen. Westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Jagsttal zwischen Jagsthausen und Möckmühl-

Züttlingen mit angrenzenden Gebietsteilen“ an. Ebenfalls westlich schließt ein Trockenmauergebiet an, dessen geschützte Trockenmauern (1%) in dem teils brachliegenden, teils extensiv genutzten südexponierten steilen Hang stehen. Wahrscheinlich hat sich in der Fläche seit der Biotopkartierung 1997 einiges verändert. Möglicherweise liegen auch neuere Daten zur Biotopkartierung vor. Mähwiesen wurden in dieser Fläche 2020 nicht kartiert. Wegen der Trockenmauern ist der Hang auch eine Kernfläche des Biotopverbundes trockene Standorte. Die Obstwiesenflächen im Hang sind auch Kernflächen des Biotopverbundes mittlere Standorte. Auf dem Plangebiet selber befinden sich keine Schutzkategorien.

Die Schutzgebiete werden im Rahmen der Bearbeitung der Umweltbelange dokumentiert und bewertet und die Auswirkungen, soweit sie sich aus der Planung ergeben, aufgezeigt. Das Plangebiet selbst ist teilweise bebaut. Der südliche und westliche Teil des Grundstückes und die Böschung zur Hörnlestraße sind mit Gehölzen und offensichtlich großen Bäumen bewachsen. Die Bedeutung der Fläche für Pflanzen und Tiere wird im Rahmen der Umweltbelange ermittelt und bewertet.

Die Bewertung der Umweltbelange wird im Zuge des weiteren Verfahrens vorgelegt.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird im weiteren Verfahren 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.

Beim besonderen Artenschutz sollen im Jahr 2022 im geeigneten Zeitraum vier Begehungen zu den Vögeln stattfinden, zu den Reptilien drei Begehungen im Frühjahr/Frühsommer sowie eine Mitte/Ende August. Nach örtlicher Prüfung des Baumbestandes werden ggf. auch die Fledermäuse näher untersucht.

Der Fachbeitrag Artenschutz wird im weiteren Verfahren vorgelegt.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.
- Freigabe der Dachflächen für eine Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas und Reduzierung der Regenwasserabflüsse.
- Vorgabe von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken zur Verbesserung des Kleinklimas. Die vorgesehene Eingrünung, insbesondere in Richtung des westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiets durch Bäume und Sträucher soll das Plangebiet

ökologisch aufgewertet werden und die infolge der Planung auftretenden nachteiligen Klimaeffekte reduziert werden.

- Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.
- Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

Mit den oben genannten Maßnahmen wird aktiv etwas für den Klimaschutz getan. Diese beseitigen und verringern etwaige negative Einflüsse, die sich durch die Umnutzung des Plangebiets ergeben würden. Somit wird durch die Maßnahmen dem Klimaschutz angemessen Rechnung getragen.

8.4 Immissionen

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

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

Die weiteren Berechnungen und die Ermittlung der konkreten Anforderungen erfolgen im Zuge des weiteren Verfahrens und werden nach Vorlage des endgültigen Gutachtens ergänzt.

8.5 Verkehr

Im Zuge der Realisierung von rund 30 Wohneinheiten und der Ausweisung von insgesamt 53 Stellplätzen ist mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies hat steigende Lärmimmissionen auf die Umgebung zur Folge. Da mit 48 Stellplätzen jedoch fast alle in den beiden Tiefgaragen vorgesehen sind und diese direkt an die Widderner Straße angebunden sind, wird das durch die gestiegene PKW-Anzahl im Plangebiet erhöhte Verkehrs- und Lärmaufkommen als vertretbar angesehen. Durch die Ausweisung von 53 Stellplätzen kann der Verkehrsraum im Bereich der Widderner Straße freigehalten werden und Park-/Suchverkehr durch Anlieger vermieden werden. Durch die beiden Ein- und Ausfahrten kann der anfallende Verkehr angemessen abgewickelt werden.

9. Durchführungsvertrag

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

- Durchführungsverpflichtung
- Übernahme von Planungsleistungen und Planungskosten
- Artenschutz

Aufgestellt:

Jagsthausen, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

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