



Stadt

Bad Friedrichshall

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„26/15 Krautgartenweg West“

Gemarkung Kochendorf

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 22.08.2025

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, Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	6
5.1	Städtebauliches Konzept	6
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	7
5.3	Plandaten	9
6.	Planinhalte	9
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.2	Örtliche Bauvorschriften	12
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	13
7.	Auswirkungen der Planung	13
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	13
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	14
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	15
7.5	Immissionen	17
7.6	Verkehr	17
8.	Angaben zur Planverwirklichung	19
8.1	Zeitplan	19
8.2	Bodenordnung	19

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Bedingt durch die Nähe zum Verdichtungsraum Heilbronn sowie durch ein gutes infrastrukturelles Angebot verfügt die Stadt Bad Friedrichshall über eine hohe Attraktivität als Wohnstandort. Aufgrund der Lagegunst ist für die gesamte Stadt eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken festzustellen.

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs soll im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Innenentwicklung in der Kommune vorangetrieben werden. Das ca. 0,6 ha große Plangebiet im Ortsteil Kochendorf stellt eine innerörtliche Potentialfläche dar und soll aktiviert werden, um Wohnraum zu schaffen.

Die Fläche ist planungsrechtlich als sogenannter „Außenbereich im Innenbereich“ zu bewerten. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das grundlegende städtebauliche Ziel der Stadt ist die Schaffung von Wohnraum, angepasst an die unterschiedlichen Bedarfe an Wohnformen und -größen. Städtebaulich wird daher ein Mix aus Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern angestrebt. Für einen Teilbereich des Areals gibt es bereits konkrete Entwicklungsabsichten eines Investors.

2. Verfahren

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

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 1.683 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 Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kochendorf, nordwestlich des Krautgartenwegs und rund 100 m östlich des Alten Friedhofs.

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

135 (t), 152 (t), 152/1, 152/2, 153, 154, 155, 156, 3522, 3532 (t), 3532/4 (t) und 3559 (t).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,6 ha.

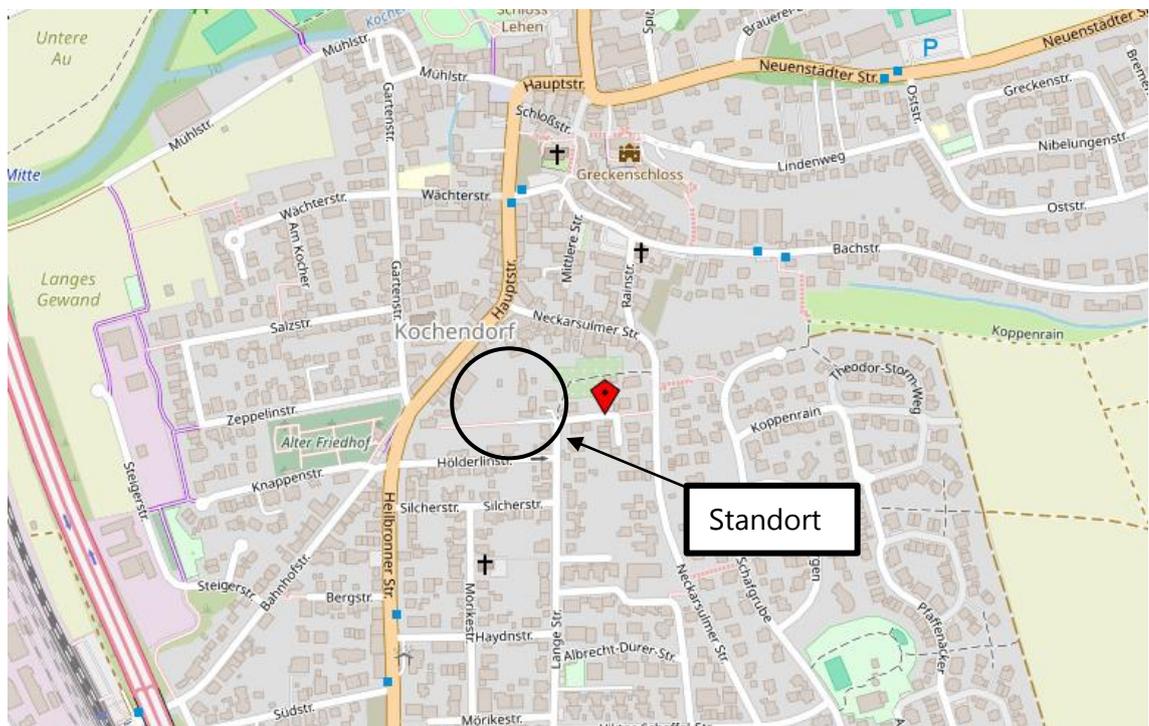


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 22.01.2024)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Krautgartenwegs, zwischen Hauptstraße und Hölderlinstraße. Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind größtenteils mit Wohnhäusern bebaut. Entlang der Hauptstraße im Nordwesten befinden sich vermehrt Wohn- und Geschäftshäuser.

Im Plangebiet selbst befinden sich die Wohnhäuser Lange Straße 4 sowie Krautgartenweg 14, die abgebrochen werden sollen. Das Areal wird neben der Wohnnutzung momentan als Gartenparzellen genutzt und ist vereinzelt mit kleineren Schuppen und Hütten bebaut. Der Großteil der Fläche stellt sich als unversiegelte Grün- bzw. Wiesenfläche dar, auf der sich mehrere Obst- und Laubbäume sowie Sträucher befinden.

Der Krautgartenweg, der mittig durch das Plangebiet verläuft, ist im östlichen Bereich unbefestigt, in Richtung der Langen Straße ist er ab Höhe des Flst. 152/1 asphaltiert.



Abb. 2: Bestandssituation am Krautgartenweg: Blick nach Osten (l.) sowie Westen (Mitte, r.)
(Eigene Aufnahmen, März 2023)

Topographie und Bodenverhältnisse

Der südöstliche Teil des Plangebiets am bestehenden Krautgartenweg befindet sich auf ca. 164 m ü.NN und fällt nach Nordwest auf 161 m ü.NN im nördlichen Teil und 162,5 m ü.NN im westlichen Teil ab.

Verkehrliche Erschließung

Aktuell ist das Plangebiet lediglich an den Krautgartenweg (Fuß- und Unterhaltungsweg) angebunden. Im Osten ist dieser asphaltiert, im Westen stellt er sich als Grasweg dar.

Südlich des Areals befindet sich in circa 200 m Entfernung die Bushaltestelle „Kochendorf Bergstraße“, die von der Linie 691 angefahren wird. Im Norden liegt in ungefähr 400 m Entfernung die Bushaltestelle „Kochendorf Mitte“ mit den Linien 691 und 691R.

Technische Ver- und Entsorgung

Im umliegenden Straßennetz sind Mischwasserkanäle verlegt. In der Hauptstraße verläuft der Kanal von Süd nach Nord, ein weiterer Kanal befindet sich im Osten des Krautgartenwegs und verläuft nach Südwesten in Richtung der Hölderlinstraße.

Auf Flst.Nr. 152 und 152/1 im Plangebiet befindet sich eine private Abwasserleitung.

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 stellt bisher einen sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“ dar. Nach neuester Rechtsprechung des

BVerwG können auch Außenbereichsinseln innerhalb des Siedlungsbereichs nach § 13 a BauGB überplant werden.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Bad Friedrichshall gehört zum Verdichtungsraum der Region Stuttgart in der Region Franken. Darüber hinaus ist die Stadt Teil des Mittelbereichs Neckarsulm.

Bad Friedrichshall liegt auf der Landesentwicklungsachse Lauffen – Heilbronn – Neckarsulm – Gundelsheim – Mosbach entlang der B 27. Nach den Vorgaben des aktuellen Regionalplans ist Bad Friedrichshall ein verstärkt zu entwickelnder Siedlungsbereich, durch den die Entwicklungsachse weiter ausgeprägt werden soll.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Die Stadt Bad Friedrichshall wird im Regionalplan als Unterzentrum gewertet und dem Verdichtungsraum Heilbronn zugeordnet.

Gemäß Plansatz 2.2.1 (N) befindet sich die Stadt Bad Friedrichshall auf der Landesentwicklungsachse (Stuttgart –) Lauffen a.N. – Heilbronn – Neckarsulm – Bad Friedrichshall – Gundelsheim (– Mosbach) entlang der B 27.

Gemäß Plansatz 1.2.5 (Grundsatz) ist die dezentrale Siedlungsstruktur der Region Heilbronn-Franken im Sinne eines punktaxialen Systems weiterzuentwickeln. Dazu ist die zuwanderungsbedingte Siedlungsentwicklung am Netz der Zentralen Orte und Entwicklungsachsen zu orientieren und schwerpunktmäßig auf Siedlungsbereiche und Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.

Jede Gemeinde soll den Wohnflächenbedarf abdecken, der sich aus dem Eigenbedarf der örtlichen Gemeinschaft ergibt. Der Wohnungsbau innerhalb der Ortslagen, z.B. unter Nutzung der Baulücken, soll Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand haben.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt.

Die Planung folgt somit den Vorgaben der Raumordnung.

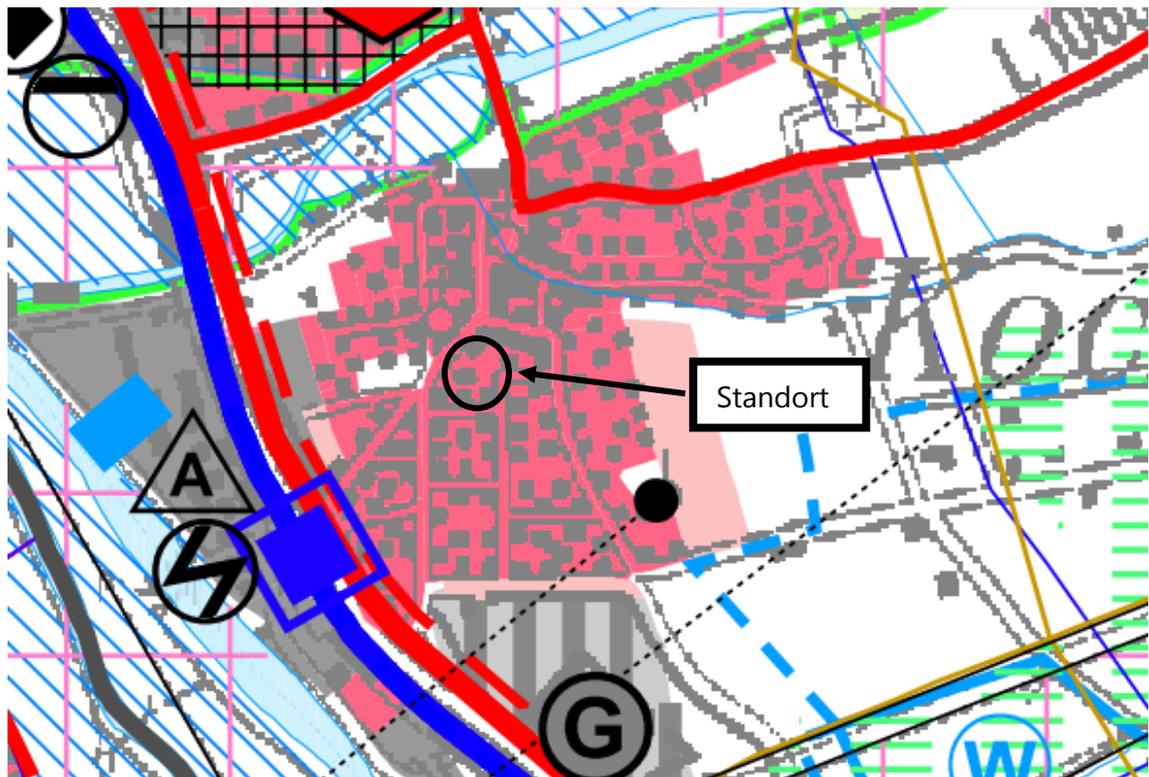


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPH) und deren Anlage vom 19.08.2021 enthalten Prüfpflichten (Ziele der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und Grundsätze. Da es sich auch hier um Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG handelt, müssen diese als verbindliche Vorgaben beachtet werden, vgl. § 4 Abs. 1 ROG.

Im Festlegungsteil werden u.a. folgende Ziele formuliert:

Gemäß I.1.1 (Z) sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung [...] die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Gemäß I.2.1 (Z) sind „die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser [...] bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Die Stadt hat sich mit den Themen Starkregen und Hochwasser im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ausführlich auseinandergesetzt. Auf Kapitel 7.4 Hochwasserschutz

und Starkregen wird verwiesen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden daher beachtet.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau im südlichen Teil als bestehende Wohnbaufläche und im nördlichen Teil als Gartenfläche und untergeordnet als bestehende Mischbaufläche dargestellt.

Die Planung folgt für die nördliche Teilfläche nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

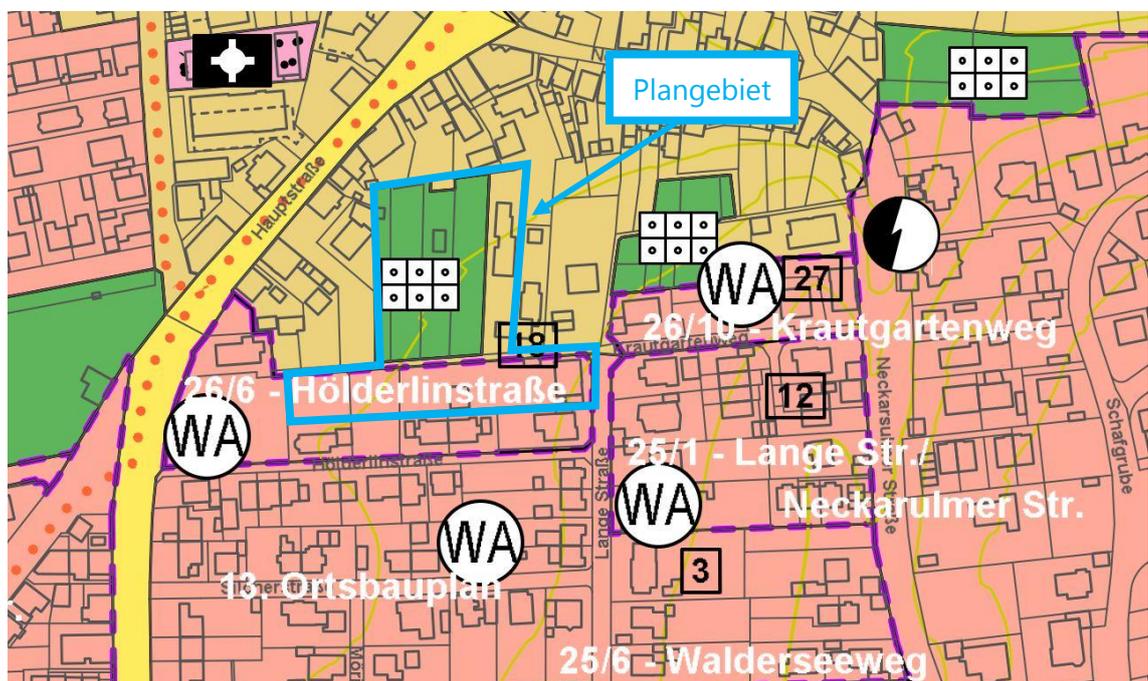


Abb. 4: Auszug aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach HQ₁₀₀ oder einem Risikogebiet nach HQ_{extrem}.

5. Plankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, aus dem die städtebauliche Grundidee und Konzeption der Bebauung,

Erschließung und Freiraumgestaltung ersichtlich wird. Dieser Plan hat keinen verbindlichen, sondern lediglich informellen Charakter. Er ergänzt die Begründung durch seine bildhafte Darstellung und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Das Plangebiet stellt eine Potentialfläche für die Innenentwicklung dar und soll im Sinne der Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden aktiviert werden, um Wohnraum zu schaffen.

Denkbar ist eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Das Konzept sieht die Bildung von neun Wohnbaugrundstücke vor. Städtebaulich verträglich erachtet wird eine zweigeschossige Bebauung plus Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss) mit bis zu sieben Wohneinheiten und Gebäudehöhen von maximal 9,50 m. Eine stärkere Verdichtung ist in dem bisher nur teilweise bebauten Bereich aufgrund der Lage und erschließungstechnischen Anbindung nicht sinnvoll. Die 10,00 bis 11,50 m tiefen Baugrenzen geben zusammen mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den Rahmen für die Gebäudekubatur vor und verhindern eine zu massive oder riegelartige Bebauung angrenzend an den umliegenden Gebäudebestand.

Eine geplante Fortsetzung des Krautgartenwegs stellt die Anbindung sicher, die Planstraße 1 ermöglicht als Mittelerschließung eine zweiseitige Bebauung im nördlichen Bereich des Plangebiets. Der ruhende Verkehr kann oberirdisch sowie in Bereichen mit höherer Anzahl der Wohneinheiten platzsparend in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die bestehenden Freiflächen im Südwesten des Plangebiets sollen als private Grünflächen gesichert werden.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Das zugrundeliegende Erschließungskonzept basiert auf dem Ausbau des bisher nur 2,5 m breiten Krautgartenwegs zu einer Erschließungsstraße mit 5,5 m Breite brutto. Im Zentrum des geplanten Wohnareals befindet sich ein Wendehammer für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug, der als Platz ausgestaltet werden soll. Nach Norden zweigt die 4,5 m breite Planstraße 1 als Stichweg ab, von dem aus die nördliche Bebauung angebunden ist. Die Straßen sollen gemischt genutzt werden, Gehwege sind nicht vorgesehen. Für das Quartier mit ca. sieben neuen Wohngebäuden wird dies als angemessen erachtet. Eine fußläufige Verbindung nach Westen (Erhalt des bestehenden Wegs) ist weiterhin vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung soll über die Verlängerung des bestehenden Leitungsnetzes stattfinden.

Die Müllentsorgung soll über den ausgebauten Krautgartenweg erfolgen. Zum Wenden des Müllfahrzeugs wird ein entsprechend groß dimensionierter Wendepplatz angelegt. Für die nördlich geplanten Wohnhäuser entlang der Planstraße 1 ist im Bereich des Wendehammers eine Aufstellfläche für Müllbehälter vorgesehen. Die Mülltonnen sind dann am Tag ihrer Abholung an den max. 50 m entfernten Sammelstandort zu bringen.

Entwässerungskonzeption

Es ist vorgesehen, das Schmutz- und Regenwasser im Mischsystem über einen geplanten Mischwasserkanal im Freispiegelgefälle nach Nordwesten abzuleiten und an den Mischwasserkanal in der Hauptstraße anzuschließen.

Im nördlichen Bereich wird die Leitung über die private Wohnbaufläche geführt. Daher wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Friedrichshall festgesetzt. Eine detaillierte Erschließungsplanung erfolgt nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren.

Es erfolgen keine Einleitungen in Gewässer. Das Merkblatt DWA-A 102 gilt lediglich für Einleitungen in Gewässer (Ziel Gewässerschutz) und ist daher nicht anzuwenden.

Eine Wasserhaushaltsbilanz, die der natürlichen Bilanz weitestgehend entspricht, wird im Plangebiet angestrebt. Im Sinne des übergeordneten Ziels, die natürliche Wasserhaushaltsbilanz des bisher nur zum Teil bebauten Gebiets so wenig wie möglich negativ zu verändern, werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze, Gebäudezugänge, Garagenvorplätze, Terrassen und Fußwegen
- Extensive Dachbegrünung bei allen Neubauten, zugelassen sind nur Flachdächer
- Die Freiflächen der Baugrundstücke sind unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten
- Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig
- Erhalt der privaten Grünflächen im Südwesten des Plangebiets

Weitere Maßnahmen wurden geprüft, sind jedoch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht umsetzbar. Das städtische Ziel ist die Innenentwicklung und Nachverdichtung im Plangebiet zur Schaffung von Wohnraum. Im Plangebiet soll eine maßvoll verdichtete, flächensparende Bebauung ermöglicht werden. Ein Anlegen von oberirdischen offenen Retentionselementen zur dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung auf den Grundstücken ist aufgrund der nur begrenzt verfügbaren Fläche im Innenbereich räumlich nicht umsetzbar.

Der Aufbau eines Trennsystems für das Plangebiet wurde geprüft. wäre aber im bestehenden Gebiet unverhältnismäßig und unwirtschaftlich. Vor dem definierten Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung werden die im Rahmen des Entwässerungskonzepts getroffenen Maßnahmen daher als ausreichend erachtet.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies wird von der Stadtverwaltung geprüft. Bei zwei Vollgeschossen und einer GFZ bis 0,6 sind 48 m³/h nachzuweisen.

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Erdmassenausgleich / -management

Ein Erdmassenausgleich wird angestrebt. Näheres wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebiets	5.841 m ²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	4.168 m ²	71,4 %
Verkehrsflächen	922 m ²	15,8 %
davon: Straßenfläche incl. Parkierung	863 m ²	14,8 %
Weg	21 m ²	0,4 %
Verkehrsgrün	38 m ²	0,6 %
Private Grünfläche	749 m ²	12,8 %

Städtebauliche Kennwerte		
Wohnbaugrundstücke	9	
davon*: Einfamilienhäuser [EFH]	1	403 m ²
Doppelhaushälften [DHH]	4	1.027 m ²
Mehrfamilienhäuser	4	2.707 m ²
Wohneinheiten (WE)**	36	
Bruttowohndichte ***	129	
Öffentliche Parkplätze	2	

* Aufteilung gemäß städtebaulichem Konzept

** Annahme: 1,5 Wohneinheiten je EFH / 1,5 WE je DHH / 6 bzw. 7 WE / MFH und 2,1 Einwohner je WE

*** Einwohner je Hektar Bruttobauland

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 Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung und die vorhandenen baulichen Dichten im angrenzenden Wohngebiet erfolgt durchgängig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Gebäudehöhen ab Erdgeschossfußbodenhöhe sowie eine maximale Anzahl der Vollgeschosse begrenzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird angepasst an das natürliche Gelände abgestuft definiert. Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser gemäß städtebaulichem Konzept ist pro Baufeld eine EFH festgesetzt. Im Bereich der geplanten Doppelhäuser sind parzellenübergreifende Erdgeschossfußbodenhöhen festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung pro Doppelhaus zu gewährleisten.

Die Höhen lassen eine maßvolle Verdichtung zu und orientieren sich dabei an der umliegenden Bestandsbebauung.

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

Durch die Festsetzung einer offenen Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sollen Möglichkeiten zur maßvollen Bebauung des Gebiets geschaffen werden. Zur flexiblen Bebauung der Grundstücke bestimmen sich die überbaubaren Grundstücksflächen durchgängig durch Baugrenzen. So kann der gewünschte Wohnungsmix im Quartier flexibel umgesetzt werden.

Damit die Garten- und Freibereiche der Grundstücke optimal genutzt werden können, ohne dass die Bebauung zu sehr in die rückwärtigen Grundstücksbereiche ragt, dürfen Terrassen um bis zu 3 m über die Baugrenze hervortreten.

Um ein städtebaulich geordnetes Quartier angrenzend zur Bestandsbebauung zu schaffen, ist die Gebäudehaupt-/Firstrichtung nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Außenwände, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, sind aus diesem Grund nur parallel zu den zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzten Baugrenzen auszurichten.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um ausreichend Möglichkeiten für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken zu schaffen, sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen jeweils innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den gemäß Planeintrag dafür festgesetzten Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Sinne einer geordneten Errichtung auf den privaten Baugrundstücken sind Nebenanlagen, die der Unterbringung von Fahrrädern sowie der Aufbewahrung und

Zwischenlagerung des anfallenden Mülls dienen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den gemäß Planeintrag dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zur Freihaltung der Gartenbereiche und zur Vermeidung einer zu großen Versiegelung sind Nebenanlagen mit einem Volumen von über 40 m³ nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um ein verträgliches Maß der Verdichtung zu ermöglichen, wird die maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf sechs (Nutzungsschablone 1) bzw. im Bereich der Nutzungsschablone 2 auf sieben Wohneinheiten je Wohngebäude bei Einzelhäusern und zwei Wohneinheiten je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte begrenzt. Die größere Verdichtung soll damit am Gebietseingang ermöglicht werden.

Verkehrsflächen

Zur Vermeidung von Verkehrskonflikten wird angrenzend an die geplanten öffentlichen Parkplätze sowie die Müllauffstellfläche ein Bereich ohne Grundstücksein- und -ausfahrten festgesetzt.

Grünflächen

Die Festsetzung der privaten Grünflächen dient der Sicherung des Bestands und der Erhaltung der Freiflächen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Folgende Maßnahmen werden zum Schutz der Umwelt und zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas im Bebauungsplan festgesetzt:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas
- Extensive Dachbegrünung

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Entwässerung des Baugebiets wird entlang des geplanten Mischwasserkanals ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bad Friedrichshall festgesetzt.

Zur Sicherung der Entwässerung des Privatgrundstücks Krautgartenweg 12 wird entlang des bestehenden Mischwasserkanals ein Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer festgesetzt.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzgebote auf den Wohnbaugrundstücken dienen der Durch- und Eingrünung der privaten Gartenflächen und der Verminderung des städtischen Wärmeinseleffekts.

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

Im Plangebiet werden nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen. Neben einer modernen Gestaltung kann so eine extensive Dachbegrünung umgesetzt werden, die sich positiv auf die Artenvielfalt sowie die Regenwasserrückhaltung und den Wasserhaushalt auswirkt.

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.

Innerhalb der maximalen Gebäudehöhe ist die Ausbildung eines Staffelgeschosses möglich. Damit keine dreigeschossige Ansicht entsteht, muss das Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss gemäß LBO errichtet werden.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen im Wohngebiet und in den angrenzenden bestehenden Wohngebieten auszuschließen, sind diese unzulässig.

Verwendung von Außenantennen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität im Wohnquartier ist pro Gebäude nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

Einfriedungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität im Wohnquartier sind im rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich nur Holz- oder Maschendrahtzäune sowie Hecken bis 2,0 m Höhe zugelassen. Zäune sind aus gleichen Gründen mit Sträuchern oder rankenden Pflanzen zu bepflanzen.

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenraumcharakters sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen als Hecken mit einer Höhe von maximal 0,8 m auszubilden.

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Wahrung einer hohen Gestaltungsqualität im Wohnquartier und zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen

Um dem hohen örtlichen Motorisierungsgrad ausreichend Rechnung zu tragen und Konflikte durch Parksuchverkehr im Plangebiet zu vermeiden, wird von der Möglichkeit, eine höhere Stellplatzverpflichtung festzusetzen, Gebrauch gemacht:

Nach Angaben des statistischen Landesamts kommen in Bad Friedrichshall auf zehn Einwohner über fünf Pkw. Es ist somit mit einer weit über dem Ansatz der Stellplatzverpflichtung der LBO liegenden Kfz-Dichte zu rechnen.

Der Stellplatzschlüssel wird deshalb für Wohnungen über 55 m² auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Die Abgrenzung erfolgt aufgrund getroffener Annahmen zur unterschiedlich dichten Belegung der Wohnungen, je nach Wohnfläche. Kleinwohnungen unter 55 m² Wohnfläche sind von einer Erhöhung des Stellplatzschlüssels ausgenommen, da bis zu dieser Wohnfläche im Regelfall von Ein-Personen-Haushalten mit lediglich einem Pkw ausgegangen werden kann. Ab einer Wohnfläche von 55 m² wird erwartet, dass die Wohnung von mehreren Personen bzw. von Familien bewohnt wird, die dann auch über mindestens zwei Pkw verfügen. Daher sind hier 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse
- Baufeldräumung Kleintiere
- Regenwassernutzung

7. Auswirkungen der Planung

7.1 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 Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes, bezogen auf die wesentlichen Schutzgüter, ist der Betrachtung der Umweltbelange zu entnehmen, die dem Entwurf als Anlage beigefügt ist.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wurde 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.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Brutvögel, Jungvögel und Nester mit Eiern können zu Schaden kommen, wenn während der Brutzeit Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.
- Durch die getroffenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen treten Verbotstatbestände für die Vögel nicht ein.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen sich wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.
- Fledermäuse:
Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für die Fledermäuse ausgeschlossen werden.

- Zauneidechsen:
Bei keiner Begehung konnten Zauneidechsen oder andere Reptilien nachgewiesen werden. Neben der isolierten Lage könnten auch die zahlreichen Hauskatzen, die bei jeder Begehung im Gebiet angetroffen wurden, für das Fehlen der Zauneidechse verantwortlich sein. Ein Vorkommen und damit das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ist demnach nicht zu erwarten.

Unabhängig davon wird empfohlen, im Sinne der Eingriffsvermeidung eine gestaffelte Räumung der Baufelder vorzunehmen, um ein Ausweichen anderer Kleintiere und auch ggf. vorkommender Blindschleichen zu ermöglichen. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die folgende **Vermeidungsmaßnahme** kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Baufelddräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr (Vögel und Fledermäuse)
- Fachkundige Kontrolle der Bäume und Gebäude vor Rodung bzw. Abbruch und Prüfung auf Belegung durch Fledermäuse
- Baufelddräumung und Mähen / Mulchen der Bauflächen (Kleintiere)

Durch die folgenden **CEF-Maßnahmen** kann der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Zur Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden daher an geeigneten Gebäuden oder Bäumen im Umfeld zwei Nischenbrüterhöhlen, ein Nistkasten für Höhlenbrüter mit 32 mm Fluglochweite und Marderschutz und ein Sperlingskoloniehaus aufgehängt. Auch die im Gebiet hängenden zwei Nisthöhlen müssen vor Rodung der Gehölze umgehängt oder gleichartig ersetzt werden.
- Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang für die Fledermaus zu erhalten, wird empfohlen, vorsorglich zwei Fledermausflachkästen und zwei Fledermaushöhlen an geeigneten Gebäuden oder Bäumen im Umfeld aufzuhängen.
- Die Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Stadt und Landratsamt planungsrechtlich gesichert.

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Festsetzung von Maßnahmen wie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und energieeffizienter insektenschonender Außenbeleuchtung, dem Ausschluss von Schottergärten sowie der verbindliche Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen auf Flachdächern erfahren Klimaschutz und Klimaanpassung aktive Beachtung.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Innenentwicklung gefördert wird und diese einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme leistet, entspricht die Planung den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im weiteren Sinne. Die Inanspruchnahme un bebauter (Außenbereichs-)Flächen, die der Versickerung, Kalt- und Frischluftbildung sowie Retention dienen, wird nicht angestrebt, stattdessen werden zunächst die Potentiale im bebauten Bestand genutzt.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach HQ₁₀₀ oder eines Risikogebietes nach HQ_{Extrem}.

Die Stadt verfügt über ein kommunales Starkregenrisikomanagement. Bei der Konzeption und Umsetzung von Baumaßnahmen ist grundsätzlich der § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen, der besagt, dass „[d]er natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück [...] nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden [darf]“.

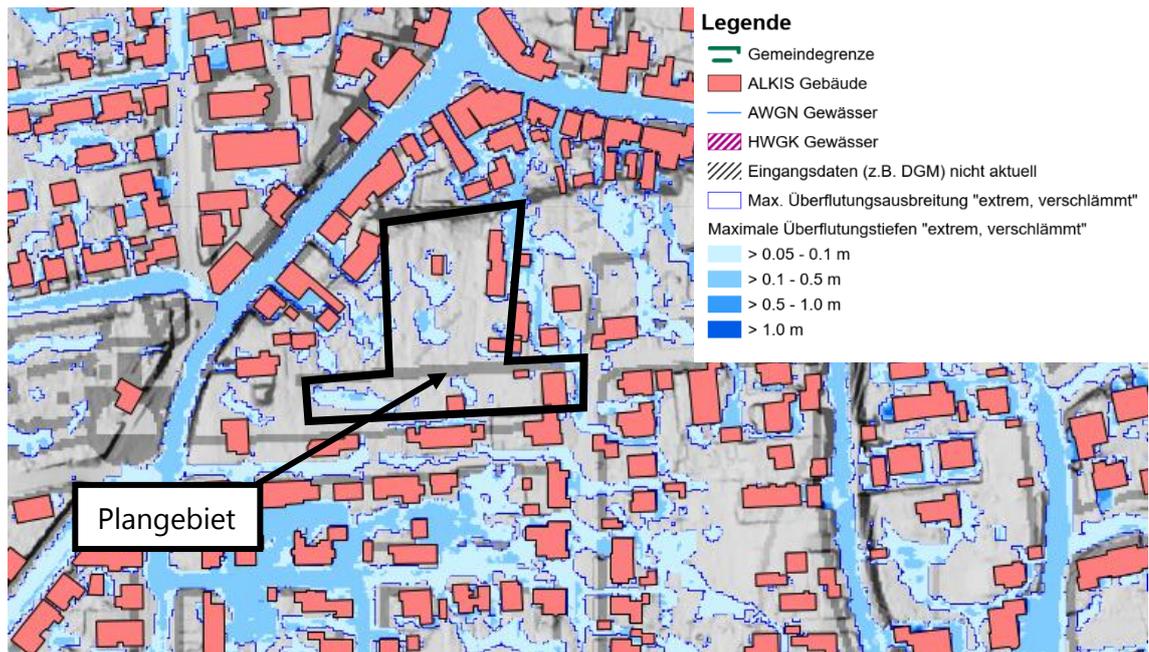


Abb. 5: Auszug aus dem kommunalen Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall, Überflutungstiefen bei extremem Starkregenereignis (Quelle: Stadt Bad Friedrichshall)

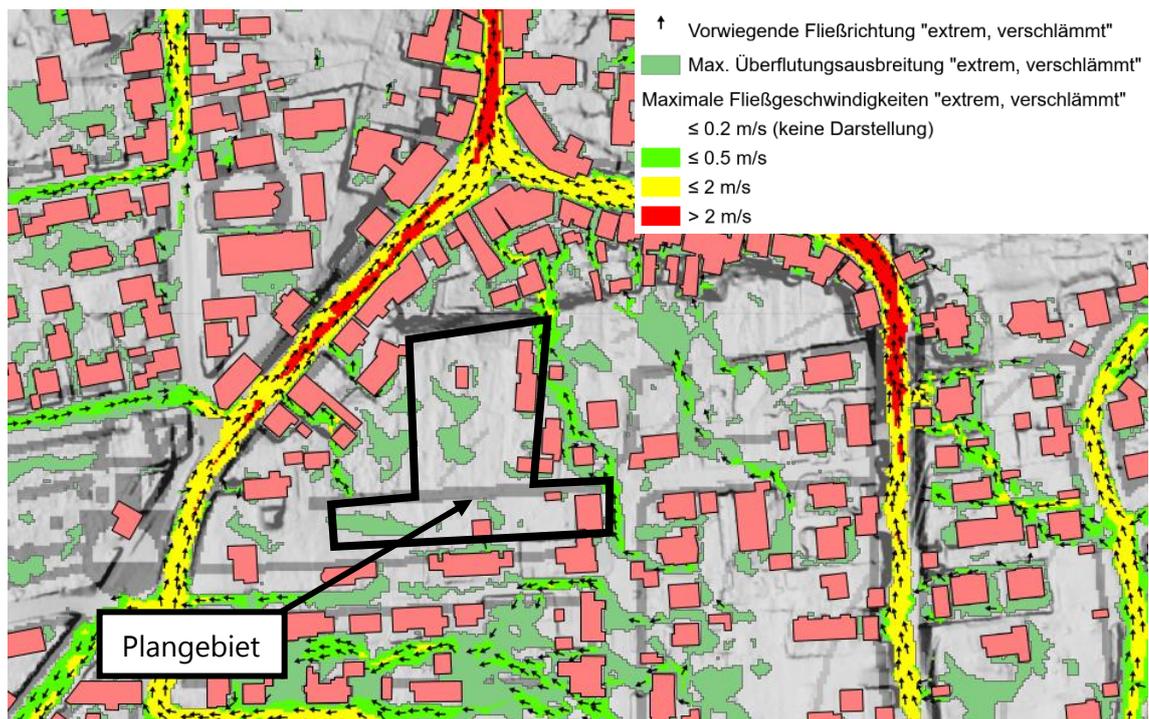


Abb. 6: Auszug aus dem kommunalen Starkregenrisikomanagement der Stadt Bad Friedrichshall, Fließgeschwindigkeiten bei extremem Starkregenereignis (Quelle: Stadt Bad Friedrichshall)

Wie den voranstehenden Abbildungen zu entnehmen ist, befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, der bei einem extremen Starkregenereignis nur teilweise betroffen ist. Die Überflutungshöhen liegen größtenteils bei ca. 0,05 bis 0,1 m, in einem sehr kleinen Bereich bei 0,1 bis 0,5 m. Die Baufelder liegen teilweise komplett außerhalb der

Überflutungsflächen. Fließwege sind nicht betroffen. Wesentliche Veränderungen auf das Abflussverhalten sowie nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke sind daher nicht zu erwarten.

Bei der konkreten Vorhabenplanung von Gebäuden innerhalb der Überflutungsausbreitung sind Objektschutzmaßnahmen vorzusehen. Auf den Hinweis unter Ziffer III.10 des Textteils zur Verringerung des Schadenspotentials bei Starkregen wird verwiesen.

7.5 Immissionen

Durch die Umgebungsnutzungen sind keine wesentlichen Immissionen auf das Plangebiet zu erwarten. Die Umgebung stellt sich als Wohn- und Mischnutzung dar. Die geplante Wohnnutzung fügt sich damit in die Umgebungsnutzungen des Bestands ein.

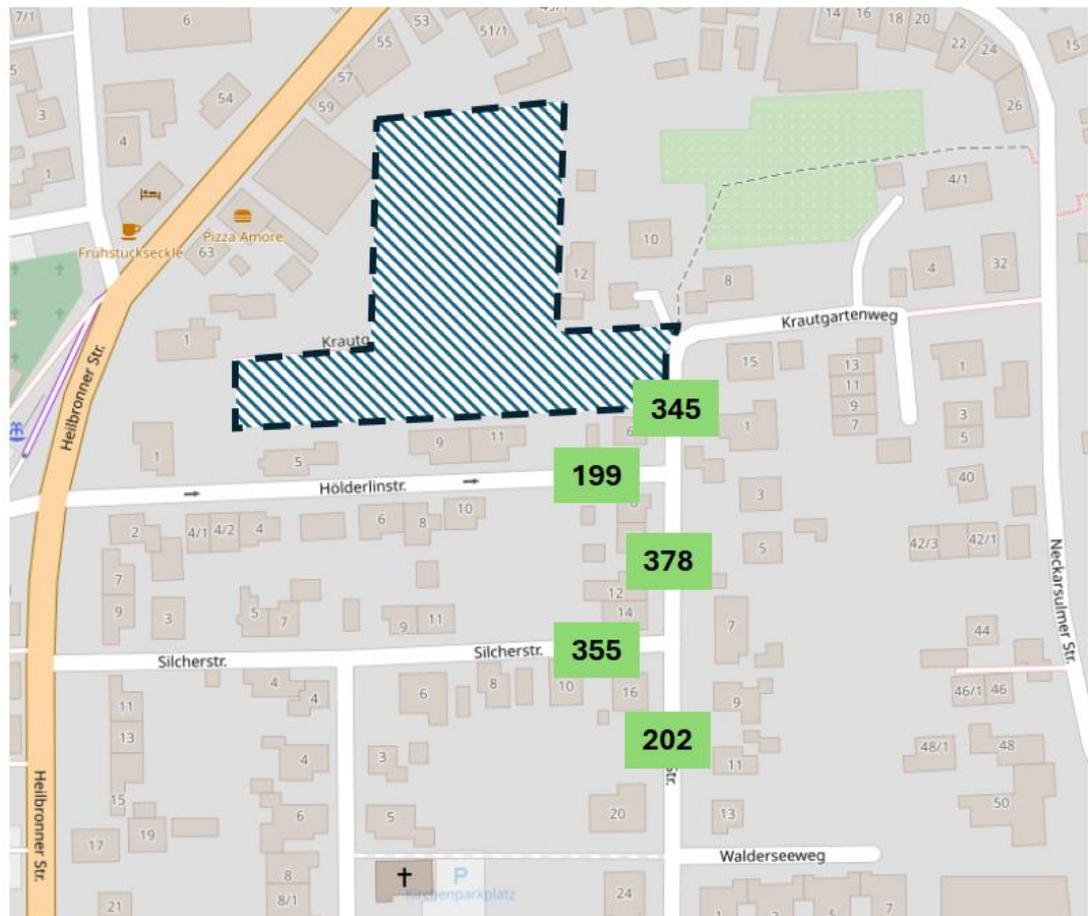
7.6 Verkehr

Durch die Planung ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Angenommen werden max. 242 Pkw-Fahrten und 6 Lkw-Fahrten am Tag (s. Verkehrs- und Schalluntersuchung). Der Krautgartenweg wird im Zuge der Planung von 2,5 m auf 5,5 m (brutto) ausgebaut und soll gemischt genutzt werden. Damit wird der Begegnungsfall Pkw-Pkw und die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens gemäß RAS 06 ermöglicht (Wohnweg mit bis zu 150 Kfz/h). Die angrenzende Lange Straße ist gemäß RAS 06 ebenfalls ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Im Rahmen einer **Verkehrs- und Schalluntersuchung** wurden im Mai 2025 durch das Ingenieurbüro Zimmermann die zu erwartenden Verkehrsbelastungen im Umfeld des Wohngebiets ermittelt, da das zusätzliche Verkehrsaufkommen des ca. 0,6 ha großen Plangebiets zwangsläufig zu Mehrbelastungen auf den angrenzenden Erschließungsstraßen führen wird.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Das vorhandene Straßennetz im Umfeld des Plangebiets ist derzeit mit 97 bis 193 Kfz/24h an einem durchschnittlichen Werktag schwach belastet. Durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebiets „Krautgartenweg West“ von maximal 242 Pkw-Fahrten und 6 Lkw-Fahrten pro Werktag werden sich künftig auf den umgebenden Erschließungsstraßen selbst bei maximaler Aufsiedelung des Plangebiets lediglich Belastungen zwischen 199 und 378 Kfz pro Werktag einstellen.



Quelle: Geodaten © OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Abb. 7: Künftige Gesamtbelastung DTV_w (Quelle: Verkehrs- und Schalluntersuchung Ingenieurbüro Zimmermann, Abb. 3)

- Kapazitätsengpässe in den vorhandenen Erschließungsstraßen sind bei diesen nach wie vor geringen Verkehrsbelastungen nicht zu erwarten.
- Die sich durch die Mehrbelastungen an Straßenverkehr ergebenden Zuwächse an Lärmbelastung werden an allen Bestandsgebäuden im Umfeld des Plangebiets deutlich unterhalb der Empfindlichkeitsschelle des menschlichen Gehörs liegen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden heute bereits – insbesondere bei Nacht – an den meisten Gebäuden im Umfeld des Plangebiets leicht überschritten. Dies ist aber hauptsächlich auf die Schallemissionen der B 27 zurückzuführen, wie die Detailauswertungen im Gutachten gezeigt haben. Da auch künftig die Schwellenwerte zu gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen an den vorhandenen Gebäuden nicht annähernd erreicht werden, stellen die zu erwartenden Lärmbelastungen nach Ansicht des Gutachters keine unzumutbare und mit der Wohnnutzung unverträgliche Mehrbelastung dar.

Details sind der Verkehrs- und Schalluntersuchung zu entnehmen.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2025 abgeschlossen werden und die Erschließung im Anschluss erfolgen.

8.2 Bodenordnung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren findet eine gesetzliche Baulandumlegung mit vollumfänglichem Umlegungsverfahren und zweistufiger Anhörung statt.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den ...

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

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