



Anlage 1

Stadt

Bad Friedrichshall

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„15/05 Mühlstraße / Gartenstraße“

Gemarkung Kochendorf

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 28.05.2025

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	2
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	7
5.1	Vorhabensbeschreibung	7
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	8
5.3	Plandaten	8
6.	Planinhalte	9
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.2	Örtliche Bauvorschriften	11
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	12
7.	Auswirkungen der Planung	12
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	12
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	13
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	14
7.5	Immissionen	17
7.6	Verkehr	18
8.	Angaben zur Planverwirklichung	18
8.1	Zeitplan	18

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Um den örtlichen Wohnraumbedarf zu decken, soll der bestehende Ortsrand in Kochendorf städtebaulich sinnvoll durch eine Bebauung im Plangebiet abgerundet werden.

Die Fläche ist in der – kurz vor der Genehmigung stehenden – vierten Fortschreibung des Flächennutzungsplans bereits als keine Ergänzung der Wohnbaufläche im Bereich der Mühlstraße hinter der bestehenden Lagerhalle für Hochwasserausrüstung dargestellt.

Für die Realisierung einer Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das städtebauliche Ziel der Stadt ist die Schaffung von Wohnraum. Geplant ist eine maximal zweigeschossige Bebauung. Gleichzeitig soll die bestehende Halle, die der Lagerung von Hochwasserschutzelementen dient, planungsrechtlich gesichert werden.

2. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am Rande des Ortsteils Kochendorf. Es befindet sich rund 150 m westlich der Hauptstraße und südlich des Kochers bzw. des Kochermühlkanals. Sowohl im Süden als auch im Osten grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Westlich verläuft in rund 400 m Entfernung die Bundesstraße B 27.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke 4036/4 und 4036/3.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1.300 m².

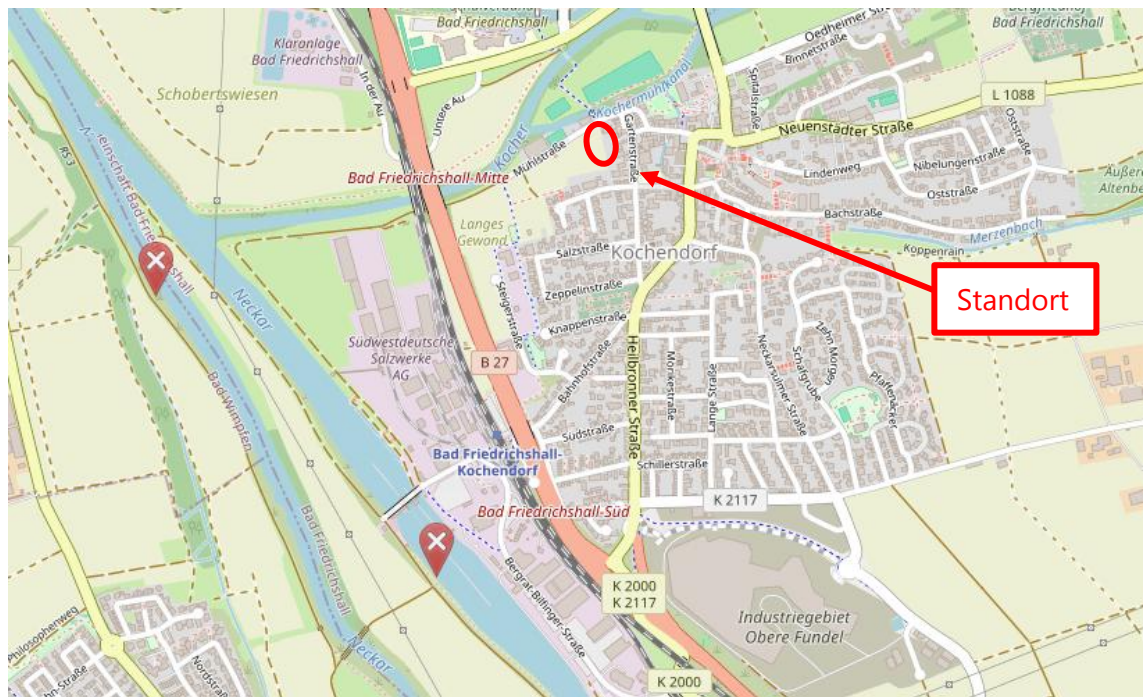


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, open-streetmap.org/copyright, 18.03.2025)

3.2 Bestandssituation

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich eine kommunale Lagerhalle für die Aufbewahrung von Elementen für den Hochwasserschutz und ein schmaler Grünstreifen. Der südliche Teil ist eine private, unbebaute Grünfläche.

In ca. 1 km Luftlinie südwestlich befindet sich der Hauptbahnhof Bad Friedrichshall.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist im Norden an die Mühlstraße und damit an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung soll über eine Erweiterung des Leitungsnetzes erfolgen.

Altlastensituation

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

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für den südlichen Bereich des Plangebiets sowie für die südlich angrenzenden Flurstücke besteht der „Bebauungsplan Kocheräcker I“ aus dem Jahr 1970. Der nördliche Bereich befindet sich im unbeplanten Außenbereich.

Der überplante Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets ist allerdings keine Bau-grenze festgesetzt, weshalb hier zum aktuellen Zeitpunkt keine Bebauung möglich ist.



Abb. 2: Auszug aus dem seit 1970 rechtskräftigen Bebauungsplan „Kocheräcker I“ (Quelle: Stadt Bad Friedrichshall)

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.

Die Stadt 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

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

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

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.

Die Planung folgt somit den Vorgaben der Raumordnung.

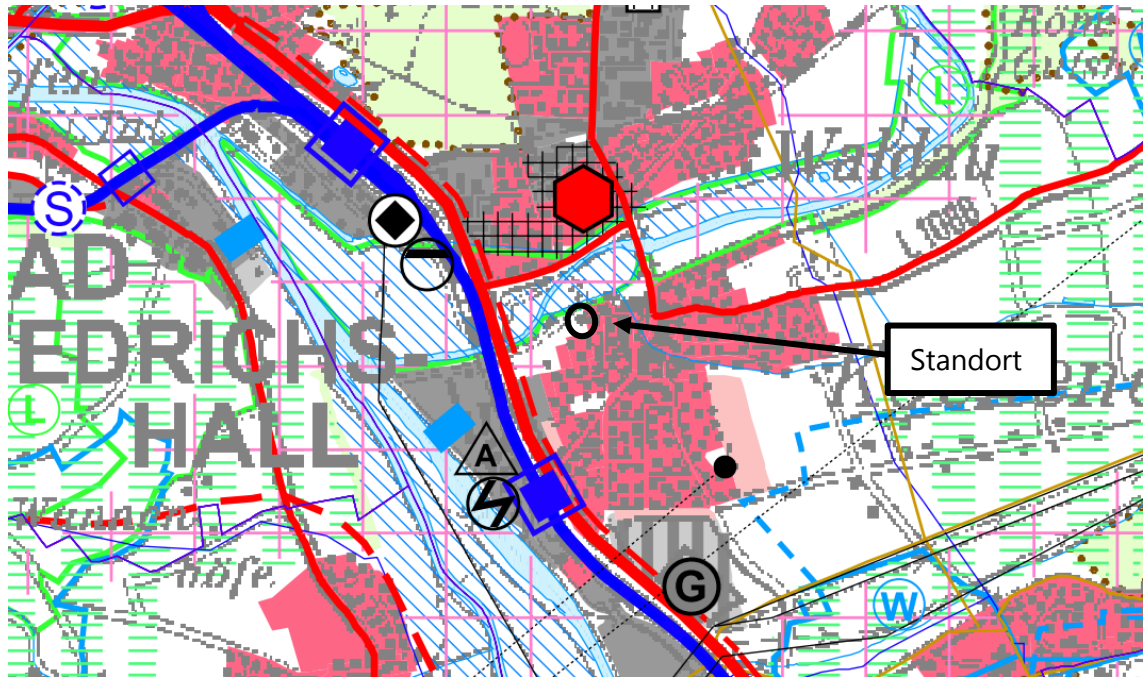


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

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 setzt sich mit den Themen Starkregen und Hochwasser im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ausführlich auseinander. Auf Kapitel 7.4 Hochwasserschutz und Starkregen wird verwiesen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden daher beachtet.

4.2 Flächennutzungsplan

Der südliche Bereich des Plangebiets ist in der kurz vor dem Verfahrensabschluss stehenden 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der nördliche Teil ist als bestehende Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

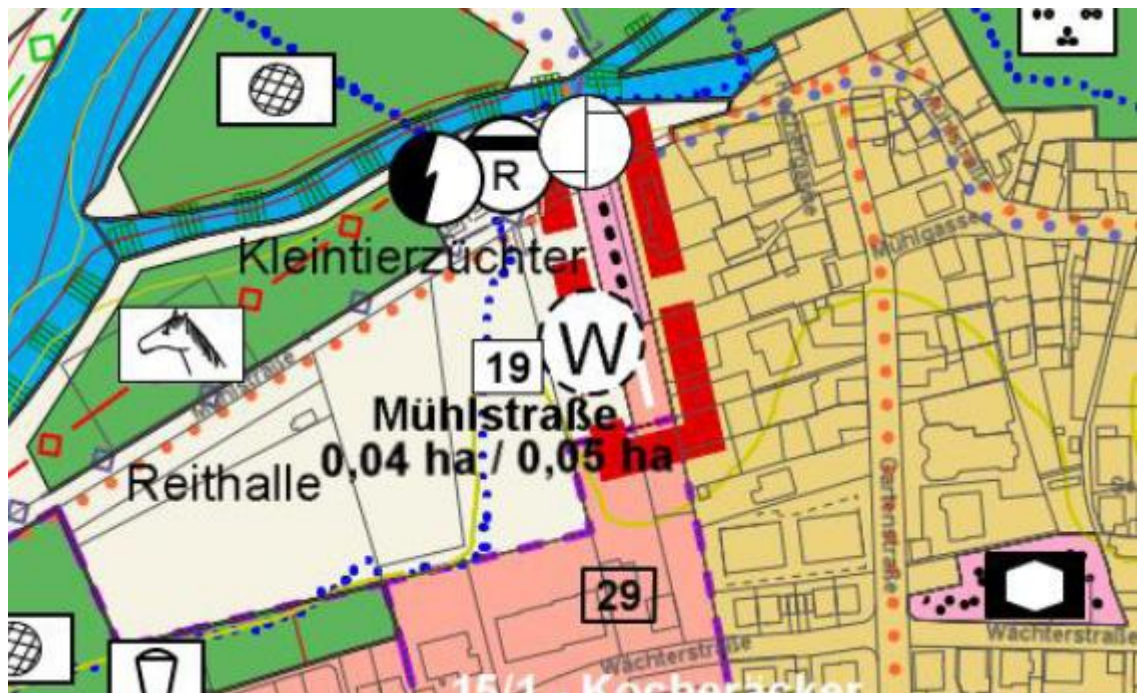


Abb. 3: Auszug aus der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Bad Friedrichshall-Oedheim-Offenau

4.3 Schutzgebiete

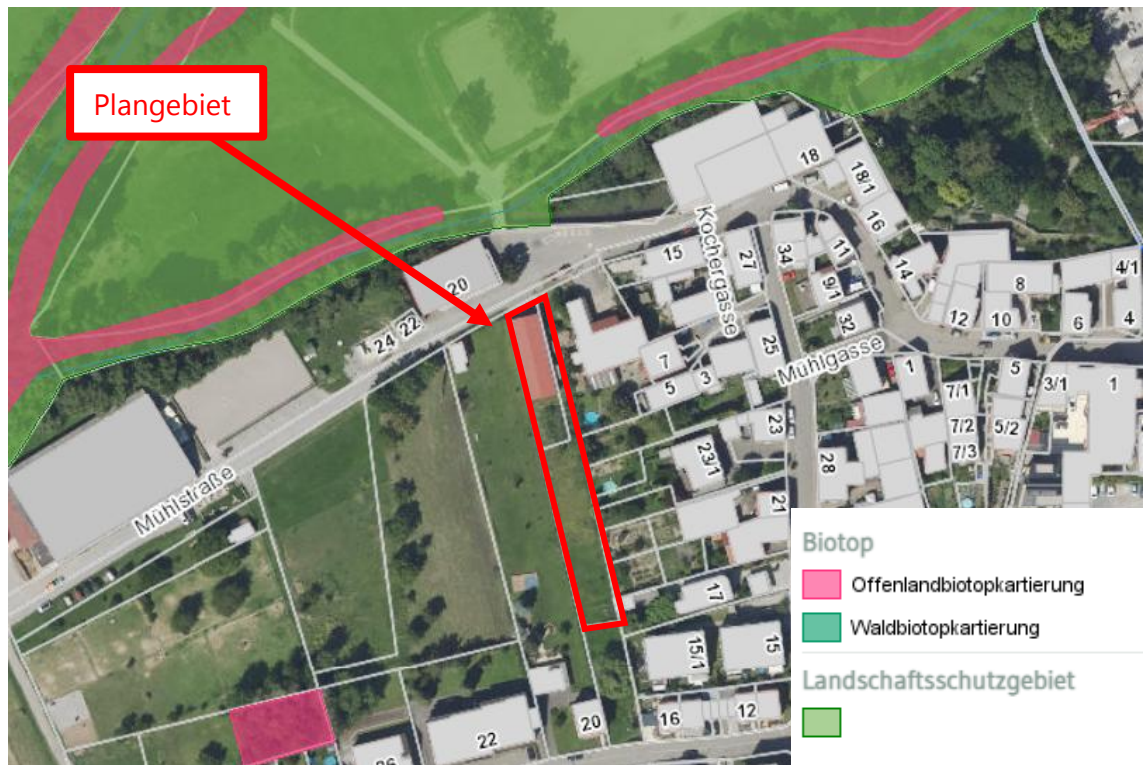


Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, 18.03.2025)

Im Plangebiet selbst werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

In der Umgebung befinden sich die folgenden Schutzgebietsausweisungen:

Landschaftsschutzgebiet „Kocheraue-Salinekanal bei Bad Friedrichshall und Oedheim“

Rund 20 m nördlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Kocheraue-Salinekanal bei Bad Friedrichshall und Oedheim“. Das Plangebiet befindet sich damit außerhalb dieses Landschaftsschutzgebiets (LSG). Aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Mühlstraße und Bebauung ist nicht mit Beeinträchtigungen des LSG zu rechnen.

Gesetzlich geschützte Biotop „Auwaldstreifen am Kocher nördlich Kochendorf“ und „Feldgehölz NW Kochendorf“

In ca. 30 m Entfernung liegt nördlich des Plangebiets das Offenlandbiotop „Auwaldstreifen am Kocher nördlich Kochendorf“.

Südwestlich des Planbereichs befindet sich in rund 75 m Entfernung das Offenlandbiotop „Feldgehölz NW Kochendorf“. Das Plangebiet befindet sich somit außerhalb der Schutzgebiete. Mit Beeinträchtigungen der Schutzgebiete ist aufgrund der Entfernung nicht zu rechnen.

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Westlich des Plangebiets grenzen in rund 40 m Entfernung Überflutungsflächen des HQ₁₀₀ und ein HQ₅₀ an. Nördlich und nordwestlich des Plangebiets befindet sich in ca. 20 m Entfernung eine HQ₁₀-Überflutungsfläche.

Gemäß der Darstellung in der Hochwassergefahrenkarte der LUBW befindet sich das Plangebiet in einem geschützten Bereich bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀). Dies wird durch den Damm westlich des Plangebiets sowie durch mobile Hochwasserschutzeinrichtungen gewährleistet.

Das Plangebiet selbst wird dennoch bei HQ_{Extrem} überflutet. Die maximale Wasserspiegel-lage (WSP) befindet sich dabei auf einem Niveau von 151,7 m ü. NN. Die maximale Überflutungstiefe liegt an der nördlichen Grenze des geplanten Areals bei einem extremen Hochwasser (HQ_{Extrem}) bei 3,0 m über Gelände, im mittleren Bereich bei 2,7 und 2,5 m und im südlichen Bereich bei 1,9 m.

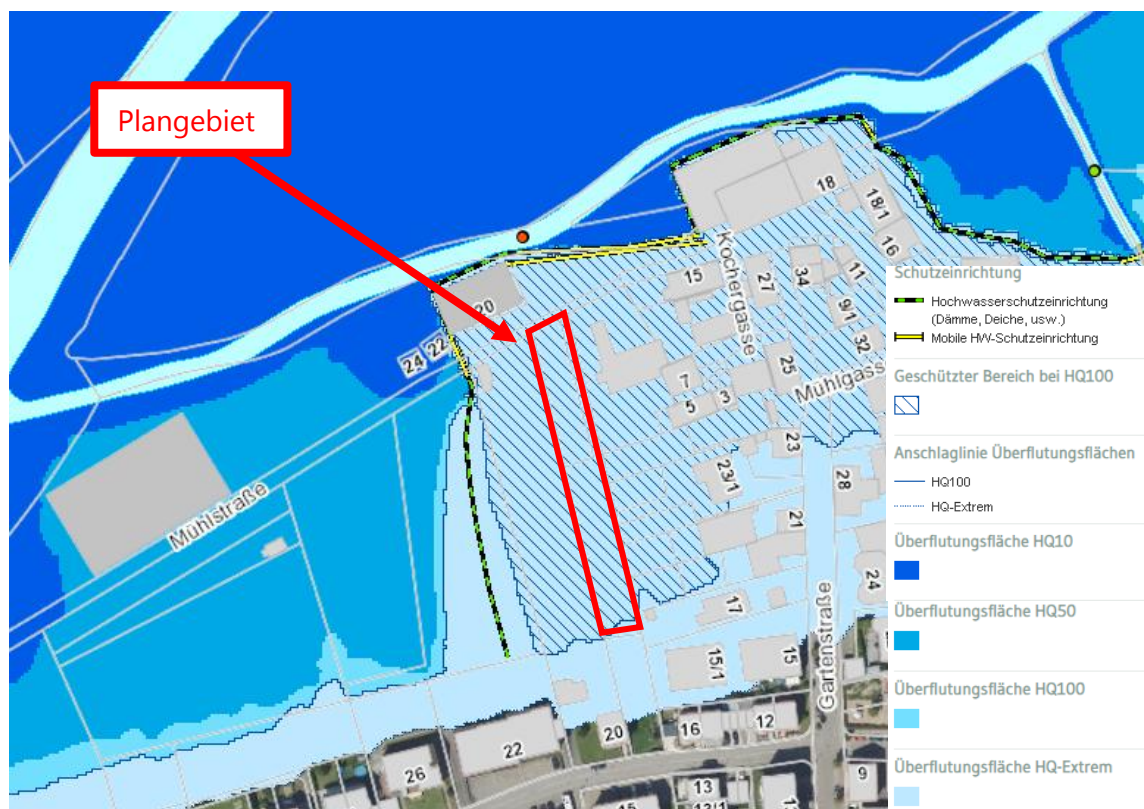


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

5. Plankonzept

5.1 Vorhabensbeschreibung

Der private Vorhabenträger plant die Errichtung von zwei Wohngebäuden. Es wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, um dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Bauflächen gerecht zu werden, gleichzeitig jedoch einen städtebaulich verträglichen Rahmen zu schaffen.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Die Zufahrt zur Wohnbaufläche soll über eine private Verkehrsfläche (Anliegerweg) erfolgen, die an die Mühlstraße und somit an das weitere Verkehrsnetz angebunden wird.

Versorgung

Die leitungsbezogene Versorgung des Plangebiets erfolgt über die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Entwässerungskonzept

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundsatz nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 beträgt für das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) bei maximal zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,8 bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h. Die Bereitstellung des Löschwasserbedarfs wird im weiteren Verfahren durch die Stadt geprüft.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	1.297 m ²	100,0 %
Nettobauland Wohngebiet	721 m ²	55,6 %
Private Verkehrsflächen	139 m ²	10,7 %
Private Grünfläche	124 m ²	9,6 %
Gemeinbedarfsfläche	313 m ²	24,1 %

Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaugrundstücke	1	
Geplante Wohngebäude	2	880 m ²
Wohneinheiten (WE)*	3	
Bruttowohndichte **	62	

* Annahme: 1,5 Wohneinheiten je Wohngebäude und 2,1 Einwohner je WE

** Einwohner je Hektar Bruttobauland

Die Angabe der Bruttowohndichte erfolgt zum Nachweis der Einhaltung der raumordnerischen Zielsetzung einer ausreichenden Siedlungsdichte im Sinne einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Die Bruttowohndichte beschreibt die Anzahl der Einwohner je Hektar Brutto(wohn)bauland. Es existiert für die Abgrenzung des Bruttobaulands keine exakte Legaldefinition.

Laut den Begriffsbestimmungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist Bruttowohnbauland die Gesamtfläche der Baugrundstücke für Wohngebäude und Gemeinschaftsanlagen sowie der zugehörigen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen innerhalb eines zur Bebauung vorgesehenen Gebiets.

Somit entspricht im Regelfall die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dem Bruttobauland. In einzelnen Fällen – etwa bei Einbeziehung von Straßen, Grünräumen, Gemeinschaftseinrichtungen, die eine übergeordnete, nicht gebietsspezifische Bedeutung und Funktion haben - ist ein Abweichen von dieser starren Grundregel angezeigt und stadtplanerisch sinnvoll. Dieser Sonderfall wird bei der obenstehenden Berechnung zugrunde gelegt. Die Gemeinbedarfsfläche dient dem Hochwasserschutz für das übergeordnete Gebiet (Stadtteil Kochendorf) und wird daher bei der Berechnung der Bruttowohndichte ausgenommen. Somit ergibt sich eine Bruttowohndichte von 62 Einwohnern pro Hektar. Die im Regionalplan zugrunde gelegte Dichte von 50 EW/ha wird damit deutlich eingehalten.

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. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Zudem zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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 einer maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen sowie maximalen Wand- und Gebäudehöhen ab der festgelegten Bezugshöhe in m ü.NN begrenzt. Damit soll eine verträgliche Ausbildung der Baukörper gewährleistet werden.

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

Entsprechend der geplanten Bebauungsstruktur wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig festgesetzt und umfassen den gesamten Bereich des allgemeinen Wohngebiets, um im Hinblick auf den schmalen Grundstückszuschnitt eine maximale Flexibilität zu eröffnen. Die gesetzlichen Grenzabstände nach LBO sind bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen dennoch einzuhalten. Ggf. kann der Grenzabstand durch Baulasten auf den Nachbargrundstücken reduziert werden.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Da im Plangebiet nur eine sehr begrenzte Fläche zur Verfügung steht und die Baugrenze daher die gesamte Fläche des allgemeinen Wohngebiets umfasst, werden Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig erklärt.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um ein verträgliches Maß der Verdichtung zu erreichen und Verkehrskonflikte durch eine zu große Zahl an Wohneinheiten (WE) zu vermeiden, wird die maximale Anzahl der WE auf

- 4 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern
- 2 WE je als Wohngebäude genutzte Doppelhaushälfte und
- 1 WE je Reihenhauseinheit begrenzt.

Private Grünfläche

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Gartenland dient der gärtnerischen Nutzung und der Erhaltung der Freifläche.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Zimmermann vom 28. Mai 2025 werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

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:

- Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung

- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
- Beleuchtung des Gebiets
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas
- Extensive Dachbegrünung von Flachdächern

Pflanzgebote

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Zugunsten einer großen Flexibilität beim Bau und um eine moderne Gestaltung zu ermöglichen, werden sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer mit Dachneigungen von 0 bis 40° zugelassen.

Um Blendwirkungen zu vermeiden und ein harmonisches Einfügen in das Ortsbild zu erreichen, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung und Fassadengestaltung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen für unzulässig erklärt.

Werbeanlagen

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

Gemäß § 37 Abs. 1 LBO wird für Wohnungen mit bis zu 55 m² Wohnfläche 1,0 Kfz-Stellplatz pro Wohnung festgesetzt. Für Wohnungen mit über 55 m² Wohnfläche sind 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen.

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 2 Pkw verfügen. Daher sind hier 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Empfehlungen zur Reduzierung von Lärmbelastungen
- Objektschutzmaßnahmen Hochwasser

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

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

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

Vorläufiges Ergebnis:

Der Geltungsbereich umfasst im Norden eine Lagerhalle, in der Hochwasserschutz Elemente gelagert sind. Östlich der Halle führt ein Grasweg in den rückwärtigen Bereich. Auf dem Weg steht ein alter Traktoranhänger. Südlich schließt ein kleiner, umzäunter Auslauf (vermutlich für Hühner) an, in dem einige nieder- bzw. halbstämmige Obstbäume stehen. Dahinter folgt eine regelmäßig gemähte Grünfläche mit einigen jungen Obstbäumen und einer kleinen Steinmauer am Südrand.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung wird der Bestand in den Flächen aufgenommen und bewertet.

Es wird geprüft und ermittelt, ob und in welchem Umfang durch die Wirkungen des Bebauungsplans erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermöglicht werden, die erheblich und damit als Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze zu bewerten sind.

Für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kocheräcker I“ wird bei der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung nicht der tatsächliche Bestand, sondern die gemäß Bebauungsplan zulässige Bebauung (Allgemeines Wohngebiet) zu Grunde gelegt.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen und Eingriffen festgelegt. Voraussichtlich werden insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden Eingriffe entstehen, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können. Planexterne Ausgleichsmaßnahmen müssen festgelegt werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure GmbH 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.

Vorläufiges Ergebnis:

Auf Grund der vorliegenden, im Rahmen einer Habitatpotentialanalyse (März 2025) und einer ergänzenden Begehung (April 2025) festgestellten Lebensraumstrukturen, ist ein Vorkommen und ggf. eine Betroffenheit der Artengruppen Vögel sowie ggf. der Mauer- und Zauneidechse nicht auszuschließen.

Mögliche Brutplätze für Vögel beschränken sich auf die wenigen, nieder- und halbstämmigen Obstbäume im Hühnerauslauf und ggf. auf wenig anspruchsvolle Gebäudebrüter an der Lagerhalle im Norden. Die Lagerhalle besteht aus Blech und bietet kaum oder keine geeigneten Brutmöglichkeiten. Auf Grund der nur sehr wenigen, betroffenen Strukturen wird eine Erfassung der Vogelwelt mit drei Begehungen für ausreichend angesehen, um eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorzunehmen. Bei den bisher erfolgten Begehungen wurde ein typisches Artenspektrum der Ortsränder festgestellt. Hinweise auf Bruten im Plangebiet gab es bisher nicht.

Bei der Begehung im März wurden die Bäume und die Lagerhalle auf potentielle Quartierstrukturen für Fledermäuse kontrolliert. Quartierpotential wurde nicht festgestellt. Auf eine tiefergehende Erfassung der Artengruppe kann verzichtet werden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe ist nicht zu erwarten.

Aus Bad Friedrichshall sind Vorkommen von u.a. Zauneidechse und Mauereidechse bekannt. Im Plangebiet kommen ggf. die Randbereiche des Hühnerauslaufs und die Randbereiche der Grünflächen südlich davon in Frage. Bei einer ersten Reptilienbegehung im April 2025 konnten trotz idealer Bedingungen keine Reptilien festgestellt werden. Es folgen noch drei weitere Begehungen, um ein Vorkommen zu bestätigen oder auszuschließen.

Nach derzeitigem Erkenntnis- und Planungsstand ist es absehbar, dass den möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten mit den üblichen Vermeidungsmaßnahmen

(Rodungsarbeiten im Winterhalbjahr, regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung) begegnet werden kann. Näheres wird im weiteren Verfahren nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse ergänzt.

Die Betroffenheit weiterer Artengruppen des Anhang IV ist nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Fachbeitrag Artenschutz werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausführlich geprüft und sofern erforderlich Maßnahmen zur Vermeidung und zur Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgelegt.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Durch die Festsetzung von Maßnahmen wie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und energieeffizienter insektenschonender Außenbeleuchtung, dem Ausschluss von Schottergärten sowie der verbindlichen Dachbegrünung auf Flachdächern erfahren Klimaschutz und Klimaanpassung aktive Beachtung. Durch die Maßnahmen wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung ausreichend Rechnung getragen.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

In rund 40 m Entfernung grenzt westlich das Überschwemmungsgebiet des HQ₁₀₀ an das Plangebiet an. Dazwischen befinden sich eine Hochwasserschutzeinrichtung in Form eines Damms und mehrere mobile Hochwasserschutzeinrichtungen entlang der Mühlstraße. Das Plangebiet selbst ist daher bei HQ₁₀₀ nicht von Hochwasser nicht betroffen

Das Areal liegt allerdings innerhalb des HQ_{Extrem}-Überschwemmungsgebiets des Mühlkanals. Die Wasserspiegellage (WSP) befindet sich im Plangebiet gemäß Hochwassergefahrenkarte der LUBW bei HQ_{Extrem} auf einem Niveau von 151,7 m ü.NN. Die Überflutungstiefe liegt an der nördlichen Grenze des geplanten Areals bei einem extremen Hochwasser (HQ_{Extrem}) bei 3,0 m, im mittleren Bereich bei 2,7 und 2,5 m und im südlichen Bereich bei 1,9 m.

Die Bezugshöhe (B) ist mit 149,90 m ü.NN am bestehenden Gelände orientiert. Damit liegt die WSP ca. 1,7 m über der festgesetzten Bezugshöhe.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden ist eine **hochwasserangepasste Planung erforderlich**. Es sind bauliche oder konstruktive Maßnahmen zu treffen, um die Bebauung vor Überflutungsschäden zu schützen (Objektschutzmaßnahmen). Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, im bauordnungsrechtlichen Verfahren sind entsprechende Auflagen zu treffen.

Die Stadt Bad Friedrichshall hat ein kommunales Starkregenrisikomanagement erarbeiten lassen. Gemäß den darin enthaltenen Starkregengefahrenkarten wird das Plangebiet bei einem **außergewöhnlichen Starkregeneignis** etwa zur Hälfte überflutet. Die zu erwartenden Überflutungstiefen betragen dabei zwischen 0,05 und 0,5 m. Dabei ist zu

betonen, dass im Bereich der geplanten Neubebauung (WA) in der südlichen Plangebietshälfte größtenteils keine Überflutungsflächen und wenn nur Überflutungstiefen von bis zu 0,1 m zu erwarten sind. Im nördlichen Bereich des Areals wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, die lediglich die bestehende Hochwasserschutzhalle sichert.

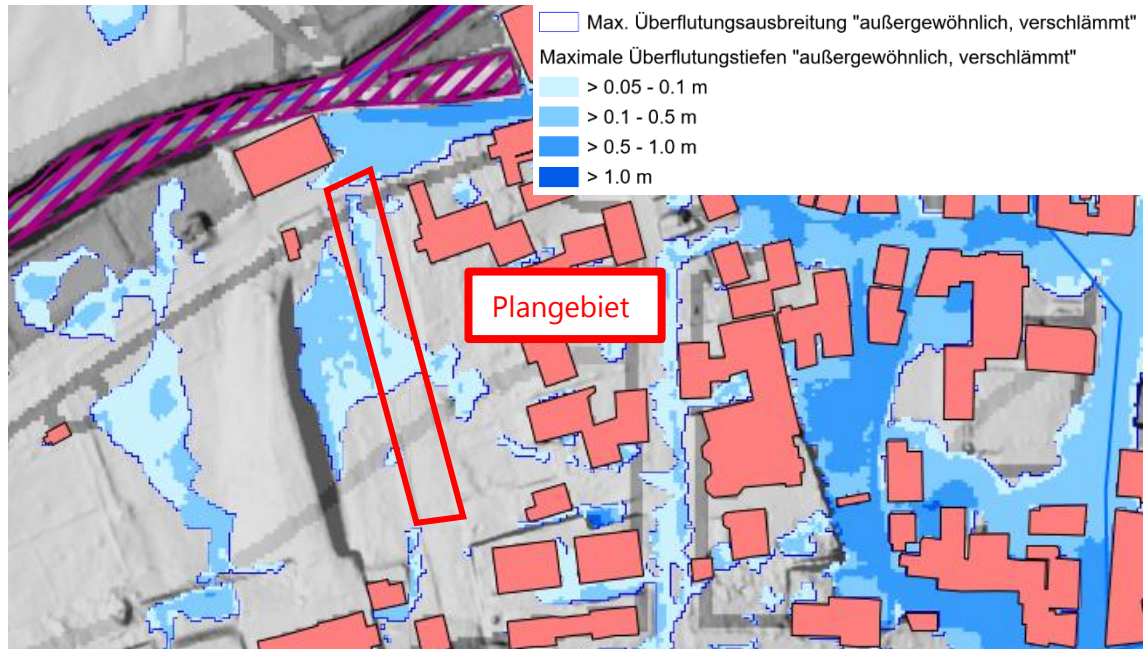


Abb. 6: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte – Überflutungstiefe außergewöhnlich, verschlämmt (Quelle: Stadt Bad Friedrichshall)

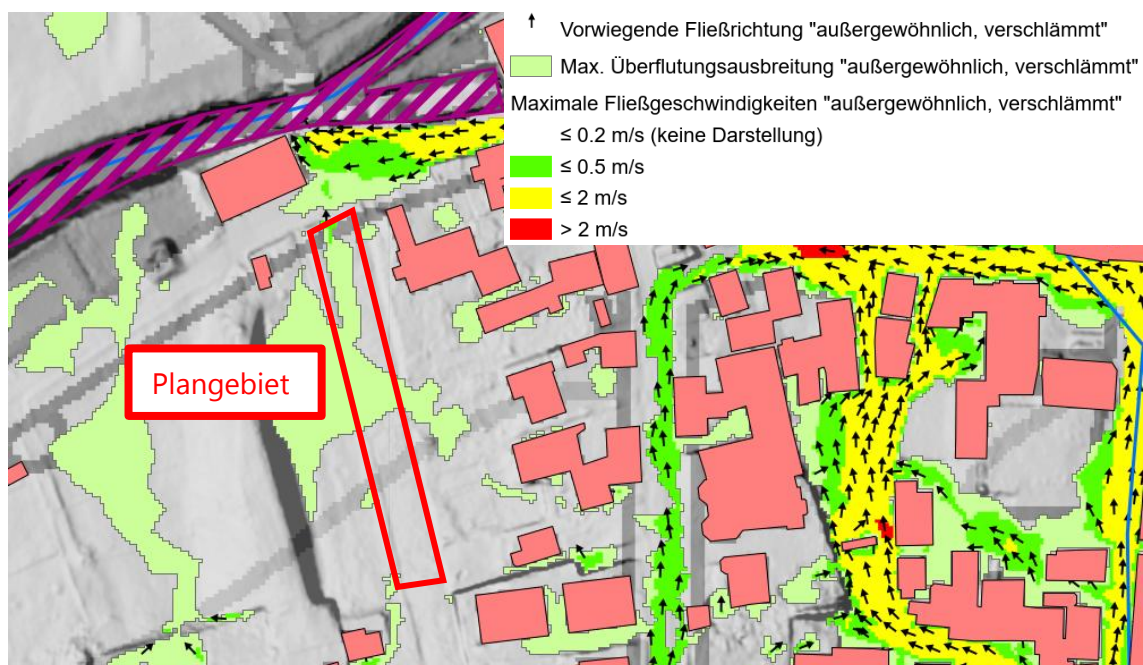


Abb. 7: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte – Karte Fließgeschwindigkeiten außergewöhnlich, verschlämmt (Quelle: Stadt Bad Friedrichshall)

Fließwege treten im Plangebiet bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis keine auf. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sowie Veränderungen der Fließwege sind daher nicht zu erwarten.

Bei einem **extremen Starkregenereignis** befindet sich das Plangebiet hingegen vollständig innerhalb der maximalen Überflutungsausbreitung gemäß Starkregengefahrenkarte. Hierbei treten Überflutungstiefen von größtenteils 0,1 bis 0,5 m, vereinzelt bis max. 1,0 m auf. Zudem sind geringe bis mittlere Fließgeschwindigkeiten zu erwarten (vgl. Abb. 9).

Im Zuge der Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes wird eine hochwasserangepasste Bebauung erforderlich. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die konkrete Vorhabenplanung noch nicht bekannt ist, ist diese auf Ebene der Bauanträge für die konkreten Vorhaben im Plangebiet nachzuweisen. Auch auf die Überflutungstiefen und Fließkorridore sowie -geschwindigkeiten bei Starkregen ist entsprechend Bezug zu nehmen. Es sind Maßnahmen zum Objektschutz zu treffen. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

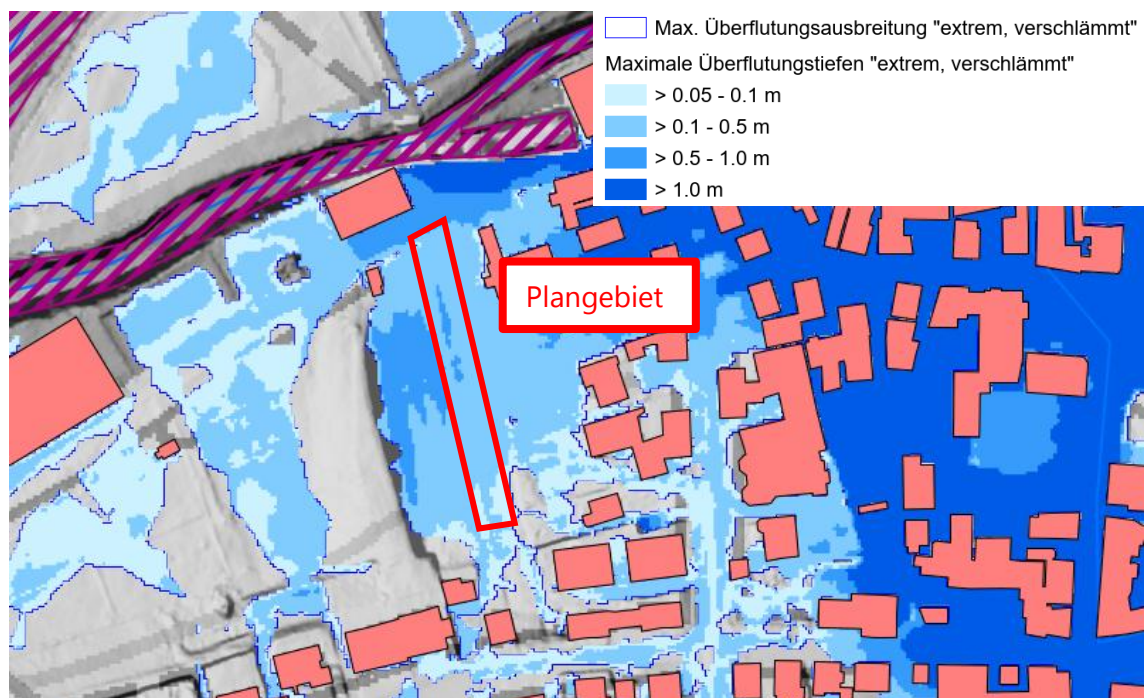


Abb. 8: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte – Überflutungstiefe extrem, verschlammmt (Quelle: Stadt Bad Friedrichshall)

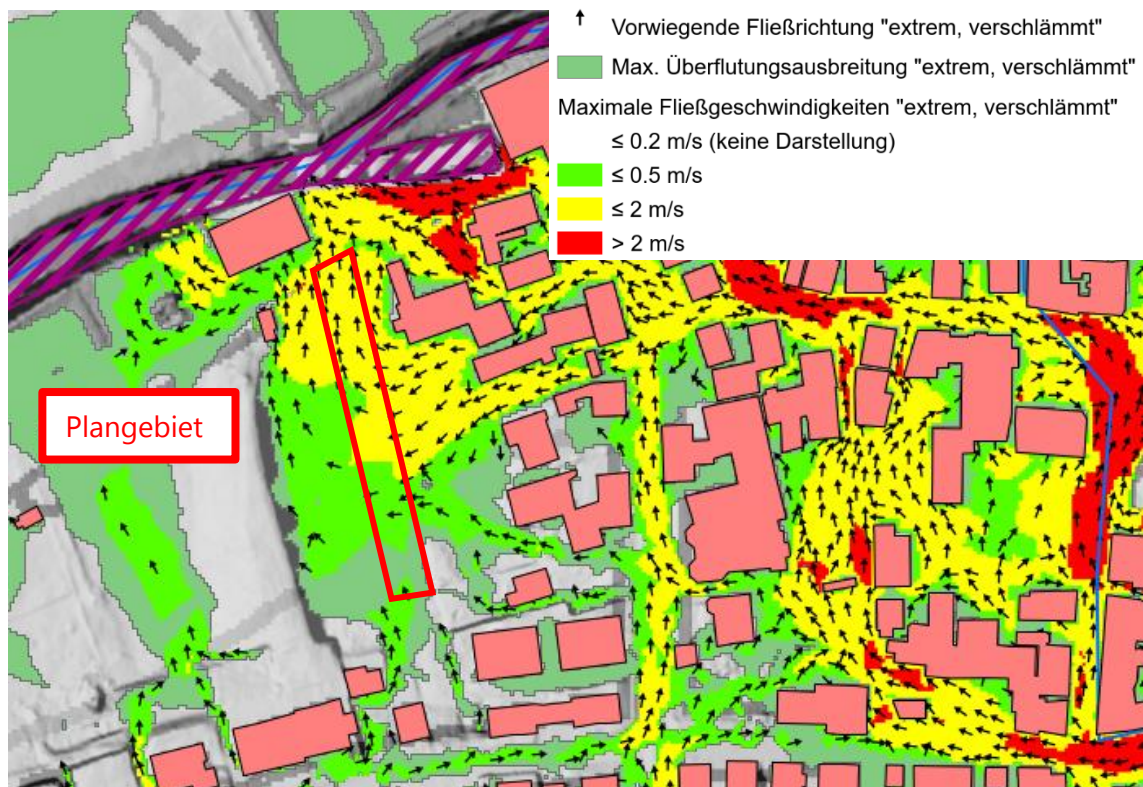


Abb. 9: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte – Karte Fließgeschwindigkeiten extrem, verschlammmt (Quelle: Stadt Bad Friedrichshall)

7.5 Immissionen

Aufgrund der Lage des Plangebiets wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms durch die Bundesstraße B 27, die Landesstraße L 1056 sowie die Bahnstrecke 4900 Heilbronn – Jagstfeld auf das Areal geprüft. Zur Untersuchung der Lärmimmissionen wurde durch das Ingenieurbüro Zimmermann aus Haßmersheim im Mai 2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Die Ergebnisse werden im Gutachten wie folgt zusammengefasst:

Im Geltungsbereich werden Lärmbelastungen aus Verkehrslärm der umgebenden Verkehrswege (Straße, Schiene) auftreten. Die davon ausgehenden Lärm-Emissionen führen dazu, dass tagsüber und nachts im gesamten Plangebiet Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ auftreten werden.

Da aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls am Rand des Plangebiets nach Ansicht des Gutachters aus nachvollziehbaren Gründen (s. Kap. 3.2 der schalltechnischen Untersuchung) im vorliegenden Fall nicht möglich ist, müssen passive Lärminderungsmaßnahmen an den künftigen Gebäuden im Plangebiet ergriffen werden, um die Lärmbeeinträchtigungen für die schutzwürdigen Räume im Plangebiet zu mindern. Hierfür wurden die Anforderungen an das Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile nach der einschlägigen DIN-Norm ermittelt. Deren Einhaltung muss im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens von den Bauherren nachgewiesen werden.

Basierend auf den Empfehlungen des Gutachtens sind entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan enthalten. Details sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

7.6 Verkehr

Die planbedingte Verkehrszunahme für ein zusätzliches Wohnbaugrundstück kann über das bestehende Straßennetz (Mühlstraße / Hauptstraße) abgewickelt werden. Bei einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 18 Fahrzeugbewegungen pro Tag (Annahme sind drei Wohneinheiten und 5,75 Fahrten pro Wohneinheit und Tag) wird die abwägungsrelevante Bagatellgrenze von 200 Fahrzeugbewegungen am Tag sehr deutlich unterschritten. Daher sind hinsichtlich des planbedingten Verkehrsaufkommens und Verkehrslärms keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Mitte 2026 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den ...

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

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