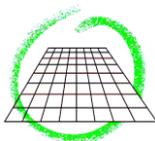




**Stadt Bad Friedrichshall**

**Bebauungsplan  
„5/9 Kocherwaldstraße V - 1. Änderung“**

**Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung**



Ingenieurbüro für  
Umweltplanung  
**Dipl.-Ing. Walter Simon**  
Beratender Ingenieur

Am Henschelberg 26 Tel. 06261/918390  
74821 Mosbach Fax 06261/918399

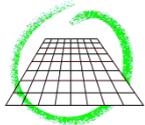
E-Mail: [Info@Simon-Umweltplanung.de](mailto:Info@Simon-Umweltplanung.de)

Erstellt im Auftrag der:

toom Baumarkt GmbH  
Humboldtstraße 140  
51149 Köln

Fertigung

Mosbach, den 27.06.2018



Ingenieurbüro für  
Umweltplanung  
**Dipl.-Ing. Walter Simon**  
Beratender Ingenieur

## Inhalt

	Seite
1 Einleitung und Aufgabenstellung.....	3
2 Bestandssituation .....	4
3 Die Änderung des Bebauungsplanes.....	5
4 Konfliktanalyse .....	6
5 Eingriffe und Ausgleich .....	6

## Abbildungen

Abb. 1: Lage (o. M.) u. Bestand (M 1 : 2.500).....	4
Abb. 2: BP „5/7 Kocherwaldstraße V“ (links) BP „5/7 Kocherwaldstraße V - 1. Änderung“ (rechts)....	5

## **1 Einleitung und Aufgabenstellung**

Die Stadt Bad Friedrichshall ändert den Bebauungsplan „5/9 Kocherwaldstraße V“<sup>1</sup> in einer rd. 2,4 ha großen Teilfläche.

Die Änderung ist notwendig, um die Ansiedlung eines Baumarktes zu ermöglichen.

Eingriffe, die bei der Bebauung und Erschließung einer Fläche entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans entstehen, sind zulässig.

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes muss deshalb nur geprüft werden, ob durch die neuen bzw. geänderten Festsetzungen Beeinträchtigungen entstehen, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Für die zusätzlich entstehenden Beeinträchtigungen müssen dann Maßnahmen gesucht und vorgeschlagen werden, die diese vermeiden oder vermindern.

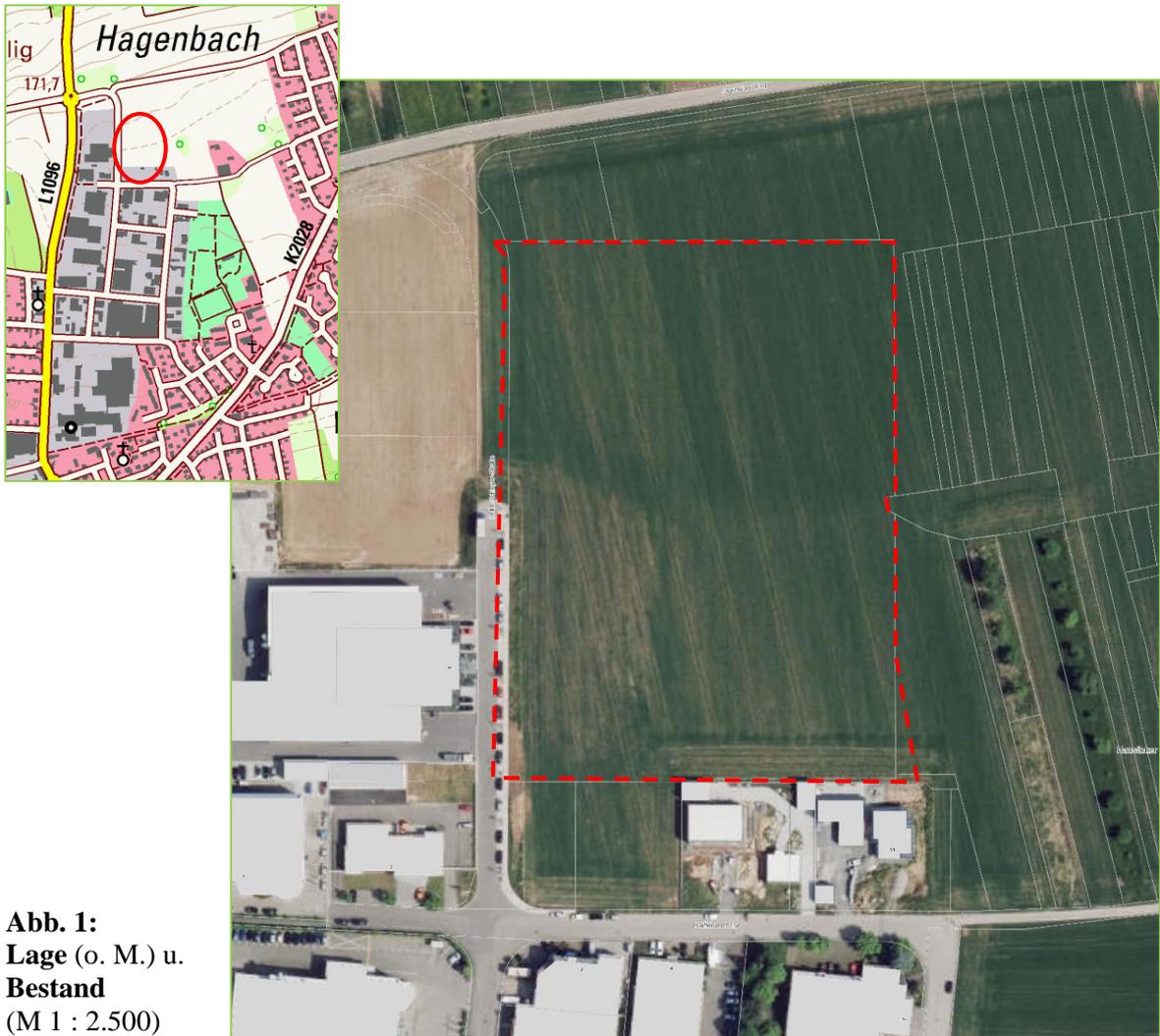
Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können und als erheblich bewertet werden (Eingriffe), müssen ausgeglichen werden.

---

<sup>1</sup> rechtskräftig seit dem 02.02.2010

## 2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im Norden des Siedlungsteils Hagenbach der Stadt Bad Friedrichshall.



**Abb. 1:**  
**Lage (o. M.) u.**  
**Bestand**  
(M 1 : 2.500)

Die Fläche wird überwiegend intensiv als Acker genutzt. Im Westen sind auch der Fußweg und die Parkstände entlang der H.-M.-Schleyer-Straße Teil des Geltungsbereiches.

Die Westgrenze bildet das erste Teilstück der H.-M.-Schleyer-Straße, an die Gewerbebebauung und im Norden Ackerflächen anschließen.

Im Norden und Osten umgeben weitere Ackerflächen, die im Osten von zwei Obstbaumreihen unterbrochen werden die Änderungsfläche.

Als Böden stehen Pseudogley und Parabraunerde-Pseudogley an. Die Lehm Böden aus Löss und Diluvium haben eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Acker- bzw. Bodenzahlen liegen zwischen 60 und 74, in einigen Flächen auch darüber.

### 3 Die Änderung des Bebauungsplanes



**Abb. 2:**  
**BP „5/7 Kocherwaldstraße V“**  
(links)  
**BP „5/7 Kocherwaldstraße V - 1.**  
**Änderung“** (rechts) M 1 : 2.000

Die Fläche der 1. Änderung ist im geltenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Sie ist innerhalb zweier Baufenster bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überbaubar. Bei einer maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhe ( $EFH_{\max}$ ) von 169,20 m sind Gebäude mit einer maximalen Höhe ( $GH_{\max}$ ) von 12 m zulässig. Lang dürfen die Gebäude maximal 80 m sein.

Am Nord- und Südrand ist in der Gewerbefläche eine 5 m breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die 1. Änderung bezieht sich vor allem auf die Art der baulichen Nutzung. Die Fläche wird jetzt Sondergebiet (SO).

Alle anderen o.g. Festsetzungen, bis auf die Gebäudelänge, bleiben gleich. Gebäude dürfen jetzt maximal 100 m lang werden.

Fußweg und Parkstände entlang der H.-M.-Schleyerstraße werden wieder als Verkehrsflächen dargestellt. Lediglich für zwei zu pflanzende Bäume wird der Pflanzort geändert.

#### **4 Konfliktanalyse**

Aus dem Vergleich der Festsetzungen zeigt sich, dass die flächenhaften Auswirkungen der beiden Pläne gleich bleiben. Die Überbaubarkeit nimmt nicht zu, auch nicht auf Grund der größeren Gebäudelänge. Die maximale Gebäudehöhe bleibt gleich.

Die textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „5/7 Kocherwaldstraße V“ sind weiterhin, auch für die Fläche der 1. Änderung, gültig.

Durch die 1. Änderung entstehen keine Beeinträchtigungen und schon gar keine Eingriffe, die über die hinausgehen, die bereits 2008 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „5/7 Kocherwaldstraße V“ ermittelt wurden.

#### **5 Eingriffe und Ausgleich**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „5/7 Kocherwaldstraße V“ im Jahr 2009 wurden in einem Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung die durch den Plan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bilanziert.

Es wurden Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches festgelegt, mit denen der Eingriff in Natur und Landschaft teilweise ausgeglichen werden konnte.

Als externe Ausgleichsmaßnahme wurde die Maßnahme Kocherwehr - Bau eines Umgehungsgerinnes am Wehr Bad Friedrichshall-Kochendorf ca. Fluß-km 1+360 - vorgeschlagen.

Ein herkömmlicher Fischeaufstieg soll mittel- bis langfristig durch ein Umgehungsgerinne ersetzt werden.

Das Umgehungsgerinne am Kocherwehr ist derzeit in Planung.