



## **Bebauungsplan**

# **„24/4 Rainstraße Ost“**

Gemarkung Kochendorf

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

*Erneute Offenlegung (Geänderte und ergänzte Inhalte sind rot markiert)*

Planstand: 22.12.2020

**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

<b>1.</b>	<b>Anlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungsrecht	3
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
<b>5.</b>	<b>Bauflächenbedarfsnachweis</b>	<b>6</b>
5.1	Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2019	6
5.2	Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale	7
5.3	Ergebnis Flächenbedarf	7
5.4	Fazit	7
<b>6.</b>	<b>Plankonzept</b>	<b>8</b>
6.1	Vorhabensbeschreibung	8
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	10
6.3	Plandaten	11
<b>7.</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>11</b>
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
7.2	Örtliche Bauvorschriften	13
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	14
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	14
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	17
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
8.4	Hochwasserschutz und Starkregen	19
8.5	Immissionen	19
8.6	Verkehr	21
8.7	Besonnung	22
<b>9.</b>	<b>Angaben zur Planverwirklichung</b>	<b>22</b>
9.1	Zeitplan	22

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Die Neufeld Wohnbau GmbH & Co. KG plant an der Rainstraße die Errichtung eines Wohnkomplex mit ca. **70 Wohneinheiten** mit sechs neuen Baukörpern. Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Eine Genehmigung des Vorhabens nach § 34 BauGB kann aufgrund der Größe des Vorhabens nicht erteilt werden. Zur Umsetzung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Neben dem geplanten Vorhaben wird das Flst.-Nr. 5189 in das Plangebiet einbezogen, da der Eigentümer hier die Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses anstrebt.

Die Stadt Bad Friedrichshall unterstützt das Vorhaben, da durch dieses ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden kann, **um den Wohnbauflächenbedarf decken zu können (vgl. Kap. 5).**

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Nachverdichtung im Bestand ermöglicht und damit zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Ziel ist somit die Stärkung der Innenentwicklung zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum und die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Wohnnutzung. Die Stadt verfolgt damit gemäß § 1a BauGB auch das Ziel, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, um die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für baulichen Nutzungen zu verringern.

# 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 ca. 3.200 m<sup>2</sup> deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- 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 von der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 850 m südöstlich des Stadtzentrums von Bad Friedrichshall.

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): 72 (t), 85, 92, 92/1, 92/2, 92/3, 92/4 (t), 92/5, 92/6, 92/8, 93, 93/1 (t), 94, 94/4, 95, 97/1, 98, 99/1, 100, 100/1, 100/2, 2964/3, 2965/1, 2967 (t), 3488/1 und 5189.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,69 ha.



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

#### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet selbst ist entlang der Bachstraße, Rainstraße und Neckarsulmer Straße bereits mit Wohngebäuden bebaut. An der Einmündung der Rainstraße in die Bachstraße befindet sich ein Gebäude der monolithischen Gemeinde.

Der zentrale und östliche Bereich des Plangebiets stellt sich als Grünfläche dar. Die Grünfläche ist mit Gehölzen bewachsen und teilweise gärtnerisch angelegt. Das Gelände fällt mit einem Gefälle von ca. 11-12 % in Richtung Nordwesten bzw. Richtung Norden ab.

Das Plangebiet wird im Südwesten von der Neckarsulmer Straße, im Westen von der Rainstraße und im Norden von der Bachstraße eingerahmt. In diesen Bereich schließen sich des Weiteren überwiegend Wohngebäude an. Südlich und nordwestlich des Plangebiets befinden sich ebenfalls Wohngebäude. Im Osten befinden sich die Gartenbereiche von Wohngebäuden der Straße „Schafgrube“.

### Altlastensituation

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

### 3.3 Seitheriges Planungsrecht

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

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

#### 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.

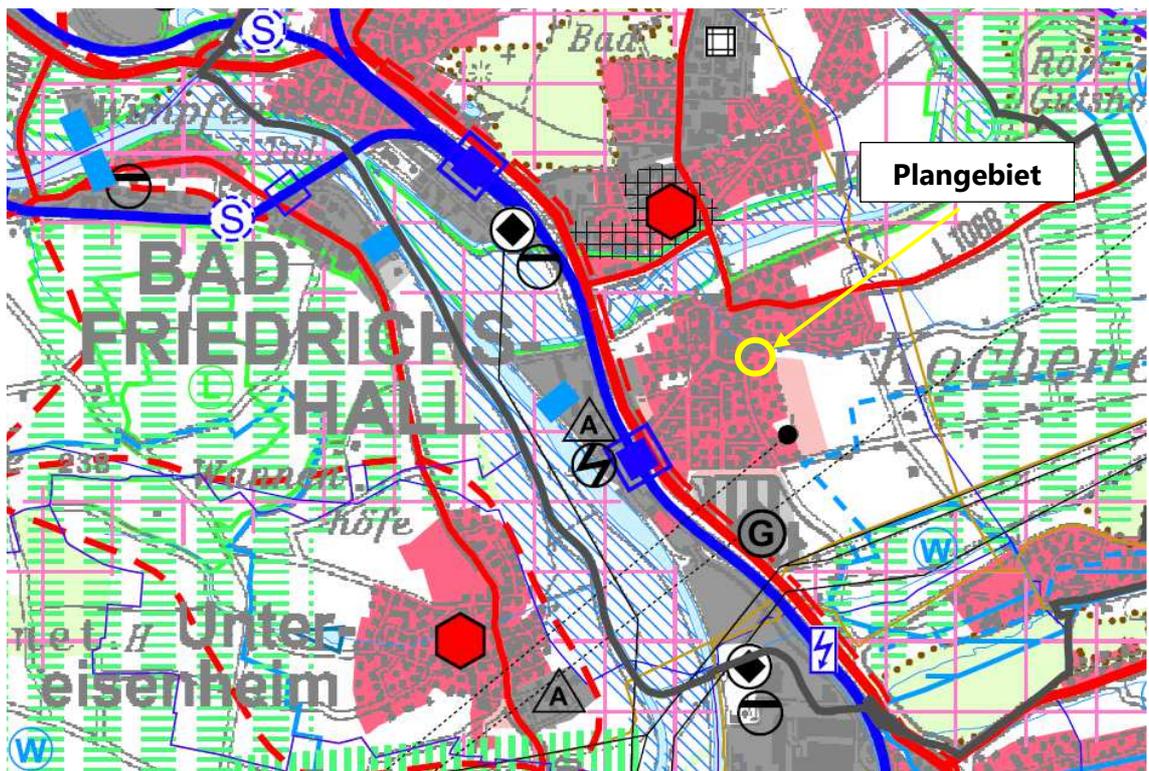


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 (Quelle: Verband Region Heilbronn-Franken)

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

Gemäß Plansatz 2.2.1 (N) findet sich die Stadt Bad Friedrichshall auf der Landesentwicklungsachse Lauffen–Heilbronn–Neckarsulm–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.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Friedrichshall–Oedheim–Offenau überwiegend als Mischbaufläche, teilweise als Kleingartenanlage und zu einem kleinen Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Ausweisung eines Wohngebiets folgt die Planung somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; [...], der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

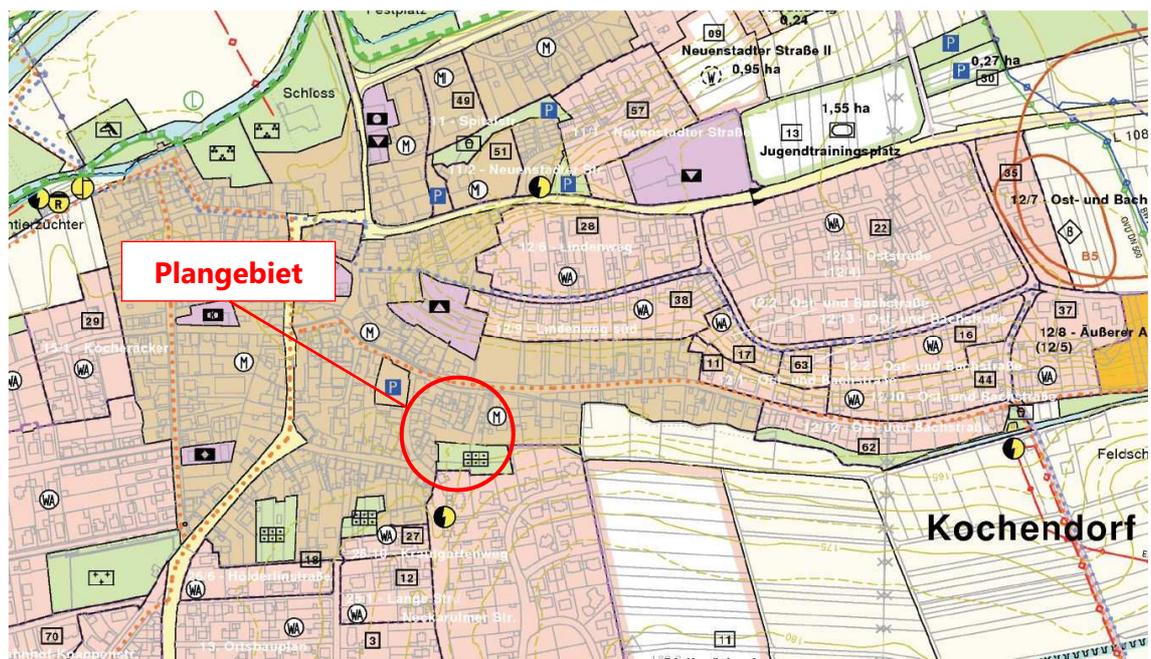


Abb. 3: Auszug aus der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Bad-Friedrichshall–Oedheim–Offenau

### 4.3 Schutzgebiete

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



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

### Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Der nördliche Bereich des Plangebiets befindet sich geringfügig bis max. 10 m im Bereich der Überschwemmungsfläche HQ<sub>extrem</sub>.



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

## 5. Bauflächenbedarfsnachweis

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15.02.2017.

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

Das Hinweispapier des Landes ist nicht als starres Regelwerk zu sehen. Nach Angaben des MVI sind örtliche und regionalbedingte Besonderheiten mit einzubeziehen. Nach Angaben des Gemeindetags Baden-Württemberg kann z.B. aufgrund regionaler bzw. örtlicher Besonderheiten eine abweichende Bevölkerungsentwicklung geltend gemacht werden.

### 5.1 Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2019

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat im Juni 2019 eine regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung mit der Basis 31.12.2017 bis zum Jahr 2035 veröffentlicht.

Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung ergibt sich für die Stadt Bad Friedrichshall mit den aktuellen verfügbaren Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamts (Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich; Ende 2018) folgende Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2035 mit Hauptvariante und Nebenvariante:

	Bevölkerungsentwicklung Hauptvariante	Nebenvariante
	Stand 2035	Stand 2035
Bad Friedrichshall	20.331 EW	20.015 EW
	+ 982 EW*	+ 666 EW*

*\*Differenz zum Ausgangswert Bevölkerung nach Nationalität – vierteljährlich Ende 2019 (Statistisches Landesamt)*

### Eigenbedarf

Ein weiterer Neubau- und damit Flächenbedarf ergibt sich aus dem weiter anhaltenden Trend zu einer höheren Wohnfläche pro Kopf bzw. einem Rückgang der Belegungsdichte. Entsprechend dem Hinweispapier des Landes kann dieser Trend durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3 % abgebildet werden. Für die einzelnen Kommunen ergeben sich durch den erwartbaren Rückgang der Belegungsdichte damit bis zum Jahr 2035 (16 Jahre) folgende fiktive Zuwächse:

Bad Friedrichshall	+ 929 EW
--------------------	----------

## 5.2 Vorhandene Wohnbauflächenpotentiale

Gemäß den Hinweisen für die Plausibilitätsprüfung sind Innenentwicklungspotentiale vorrangig zu entwickeln und werden vom Brutto-Wohnflächenbedarf abgezogen.

Im Flächennutzungsplan sind noch rund 14,7 ha geplante Wohnbauflächen enthalten, welche noch nicht entwickelt wurden.

Hinzu kommen Baulücken im Umfang von rund 5,0 ha. Bei den Baulücken wird eine Aktivierungsrate von 30 % angenommen. Dementsprechend werden 1,5 ha angerechnet.

## 5.3 Ergebnis Flächenbedarf

Wohnbauflächenbedarfsberechnung unter Berücksichtigung der Hauptvariante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts aus dem Jahr 2019 für die Stadt Bad Friedrichshall:

	Bad Friedrichshall
Ausgangsbevölkerung (Ende 2019)	19.349
Prognose Bevölkerung (bis 2035)	20.331
Einwohnerentwicklung (bis 2035)	+ 982
Rückgang Belegungsdichte	+ 929
Einwohnerzuwachs	+ 1.911
<b>Bruttoflächenbedarf* (ha)</b>	<b>38,2</b>
Innenentwicklungspotential (ha)	16,2 ha
<b>Nettoflächenbedarf (ha)</b>	<b>22,0</b>

\* Vorgabe Regionalplan Heilbronn-Franken 2020: 50 Einwohner/ha

## 5.4 Fazit

Die Einwohnerentwicklung der Stadt Bad Friedrichshall stellt sich aktuell sehr positiv dar. Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf zeigt die Erforderlichkeit der Planung auf.

Insbesondere der folgende Aspekt, der in der Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamts nicht berücksichtigt wurde, dürfte künftig zu deutlichen Wanderungsgewinnen führen:

- Die Schwarz-Gruppe aus Neckarsulm plant die Errichtung eines Dienstleistungsstandorts, an dem insbesondere IT-Arbeitsplätze entstehen werden. Der Standort soll in mehreren Abschnitten realisiert werden. Im Endausbau werden auf dem „Schwarz-Projekt-Campus“ bis zu 5.000 Arbeitsplätze entstehen.

Durch die Ansiedlung der Schwarz-Gruppe in Bad Friedrichshall entstehen am geplanten Standort bis zu 5.000 Arbeitsplätze. Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft geht davon aus, dass sich durch diese Sonderentwicklung mit zahlreichen neuen Arbeitsplätzen ein erhöhter Wohnbauflächenbedarf ergibt.

Darüber hinaus erhöht sich der Siedlungsdruck zusätzlich durch die Schaffung weiterer Arbeitsplätze in den benachbarten Gemeinden:

- In Bad Wimpfen wird aktuell die neue Lidl-Deutschland-Zentrale mit ca. 1.500 Arbeitsplätzen errichtet. Der Neubau soll Ende des Jahres 2020 fertiggestellt werden.
- In Neckarsulm (Heilbronn) errichtet die Schwarz-Gruppe aktuell ein Messezentrum mit ca. 1.400 Arbeitsplätzen. Das Messezentrum soll bis zum Frühjahr 2021 fertiggestellt werden.

Der IT-Dienstleister Bechtle aus Neckarsulm plant die Erweiterung des Standorts mit der Errichtung eines zusätzlichen Bürogebäudes. Es werden ca. 600 neue Arbeitsplätze geschaffen.

## 6. Plankonzept

### 6.1 Vorhabensbeschreibung

Der geplante Wohnkomplex der Neufeld Wohnbau GmbH & Co. KG sieht sieben neue Baukörper vor, welche entsprechend der Topographie im Plangebiet gestaffelt angeordnet werden, um die vorhandene Situation geschickt auszunutzen. Somit werden die umgebenen Gebäude nicht erheblich beeinträchtigt. Die geplanten Tiefgaragenzufahrten ermöglichen die Anordnung von drei bis vier Tiefgaragenebenen, um ausreichend PKW-Stellplätze unterbringen zu können. Um den durch das Gebiet entstehenden Verkehr gleichmäßig zu verteilen, werden die Tiefgaragenzufahrten der einzelnen Ebenen aufgeteilt (vgl. Kap. 6.2).

Über einen Fußwegekorrridor ausgehend von der Rainstraße werden die Gebäude des Wohnkomplex erschlossen (vgl. Abb. 6). Für jeden Baukörper ist ein barrierefreier Zugang vorgesehen.

Der Fußwegekorrridor als zentrale Erschließungsachse des Gebiets dient zudem als Zufahrt für Feuerwehr und Rettungskräfte.

Insgesamt werden drei Spielplatzflächen vorgesehen, die entsprechend der Topographie auf verschiedenen Ebenen angeordnet werden.

Für die geplanten Gebäude direkt an der Rainstraße und an der Bachstraße ist jeweils ein Satteldach vorgesehen, um eine bessere Einbindung des Vorhabens in die Bestandsbebauung und den örtlichen Charakter zu gewährleisten (vgl. Abb. 7).

Die Dachgeschosse von Flachdachgebäuden werden zurückversetzt, sodass die tatsächliche Gebäudehöhe kaschiert wird. Die Gebäude fügen sich somit besser in die Umgebung ein.

Im südlichen Teil des Plangebiets plant der Eigentümer des Flst.-Nr. 5189 die Neuerrichtung eines Wohngebäudes. Dieses wird über die Neckarsulmer Straße erschlossen.

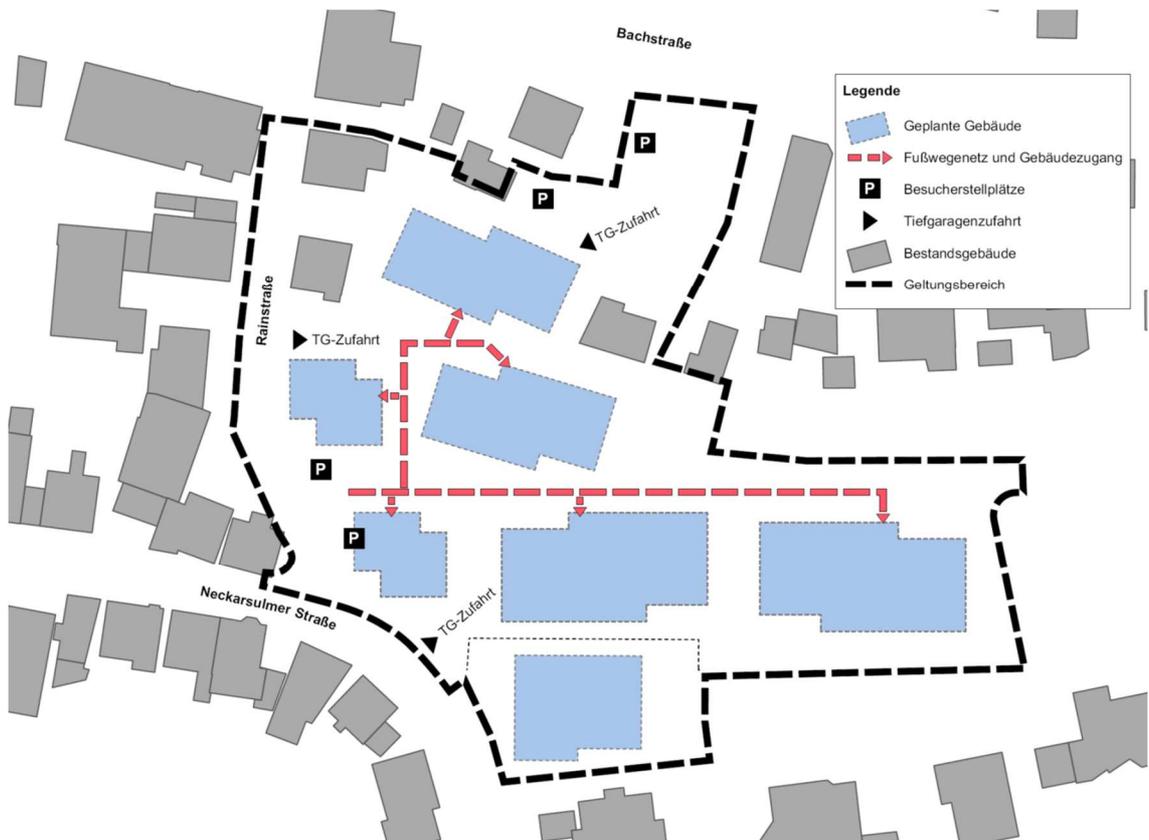


Abb. 6: Erschließungskonzept (Eigene Darstellung)



Abb. 7: Ansicht Rainstraße (Quelle: Neufeld Wohnbau GmbH & Co. KG)



Abb. 8: Zentrales Fußwegenetz (Quelle: Neufeld Wohnbau GmbH & Co. KG)

## 6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

### Verkehrerschließung

Zur Unterbringung einer ausreichenden Anzahl an PKW-Stellplätzen werden vom Vorhabenträger drei Tiefgaragenebenen mit insgesamt 88 Tiefgaragenstellplätzen vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über drei Tiefgaragenzufahrten. Diese werden an der Neckarsulmer Straße im Südwesten, an der Rainstraße im Westen und an der Bachstraße im Norden des Plangebiets angeordnet. Somit soll gewährleistet werden, dass der zusätzliche Verkehr, welcher durch die zukünftigen Anwohner des Gebiets entsteht, gleichmäßig verteilt wird.

Oberirdisch werden zudem sieben Besucherstellplätze und zwei Stellplätze für kleine LKWs zur Anlieferung vorgesehen.

### Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in der Rainstraße, Bachstraße und Neckarsulmer Straße.

Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Kanalnetz im Mischsystem.

### 6.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

#### Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	6.945 m <sup>2</sup>	
Nettobauland	6.438 m <sup>2</sup>	92,7 %
davon: Wohngebiet	6.438 m <sup>2</sup>	92,7 %
Verkehrsflächen	507 m <sup>2</sup>	7,3 %
davon: Straßenfläche inkl. Gehweg	507 m <sup>2</sup>	7,3 %

#### Städtebauliche Kennwerte\*\*

Wohneinheiten (WE)	70
Einwohnerzahl*	175
Tiefgaragenstellplätze	88
Besucherparkplätze	7
Stellplätze zur Anlieferung mit LKW	2

\* Annahme: 2,5 Einwohner je WE

\*\* Die Angaben beziehen sich auf den aktuellen Stand der Vorhabenplanung bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs.

## 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 geplanten Wohnnutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß Planeintrag festgesetzt.

Zugelassen werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) wird für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen orientiert sich am Bestand und der Hangsituation.

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

Entsprechend dem geplanten Vorhaben wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich eng an dem geplanten Vorhaben.

### **Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Zur ausreichenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden für Tiefgaragen zudem Flächen außerhalb der Baugrenzen festgesetzt.

Zur ausreichenden Unterbringung von Besucherverkehr werden Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Weitere Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze werden auf maximal 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum beschränkt.

### **Verkehrsflächen**

Die Rainstraße soll im Einmündungsbereich in die Neckarsulmer Straße ausgebaut und erweitert werden, um den bisher bestehenden Engpass zu verbessern. Zudem wird ein Gehweg mit einer Breite von 1,5 m entlang der Rainstraße vorgesehen.

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

Es wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient der Wasserrückhaltung und der Verbesserung des Umgebungsklimas. Eine Dachbegrünung schafft zudem als ökologische Ausgleichsfläche Lebensraum für Tiere und filtert zudem Luftschadstoffe.

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Die Bebauungskonzeption sieht allerdings bereits jetzt die Vorbereitung einer getrennten Entwässerung von Niederschlags- und Schmutzwasser vor. Daher sind zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen unzulässig.

Um den Eingriff in die Insektenwelt so gering wie möglich zu halten, ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Der Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen erfolgt aufgrund des Verlusts von Lebensräumen für Tiere und Insekten, von Hitzebildung sowie der Verschlechterung der Versickerung von Oberflächenwasser.

### **Bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden für die im Bereich der Neckarsulmer Straße festgesetzten Baufenster passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. Kap. 8.5).

### **Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die vorgesehenen Bepflanzungsvorgaben zur Bepflanzung dienen der Durchgrünung des Baugrundstücks.

## **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**

Entsprechend dem geplanten Vorhaben werden Satteldächer und Flachdächer zugelassen.

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig, um Blendwirkungen zu vermeiden.

Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen hinter die Außenwandfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten und sind zudem farblich oder durch Materialwechsel von den darunterliegenden Vollgeschossen abzusetzen, um die Baumasse und die Gebäudehöhe optisch zu kaschieren.

Zur Wahrung einer hohen Gestaltqualität und auch im Hinblick auf die exponierte Lage zur Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum sind Plätze für bewegliche Müllbehälter zu begrünen und durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen, sodass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

Um Nutzungskonflikte mit der geplanten Wohnnutzung zu vermeiden, sind sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht unzulässig.

Um eine Vielzahl von Außenantennen und Satellitenempfangsanlagen zu vermeiden, wird lediglich eine Anlage pro Gebäude zugelassen.

Zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen und im Hinblick auf die Hanglage zur Einbindung des Gebiets in den Ortskern sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

Um Verkehrskonflikte zu vermeiden, soll der ruhende Verkehr auf den Bauflächen untergebracht werden. Dazu wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 55 m<sup>2</sup> auf 2,0 Kfz-Stellplätze erhöht. Für Wohnungen bis 55 m<sup>2</sup> ist je 1,0 Kfz-Stellplatz vorzusehen.

**Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand von 0,1 m aufweisen.**

### 7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- **Geotechnik und** Baugrunduntersuchung
- **Bodenkundliche Baubegleitung**
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF) – Europäische Vogelarten
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF) – Fledermäuse
- Herstellung des Straßenkörpers
- Halteeinrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Lage im Überschwemmungsgebiet - HQ<sub>extrem</sub>
- Bergbauberechtigung
- **DIN 4109**

## 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.

Im weiteren Verfahren wird deshalb gemäß § 13a Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

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.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

#### **Mensch und Gesundheit**

Um gesunde Wohnverhältnisse, wie z.B. die Besonnung der Wohnungen, zu gewährleisten, sind diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Besonnung der umgebenden Wohngebäude wurde durch das Ingenieurbüro Lohmeyer aus Karlsruhe untersucht. Erhebliche Beeinträchtigungen sind demnach nicht zu erwarten (vgl. Kap. 8.7).

Im Zuge der Bebauung wird es zu Belastungen mit Luftschadstoffen und Lärm kommen. Die Beeinträchtigungen treten jedoch nur kleinräumig und zeitlich begrenzt während der Bauphase auf. Während der Nutzungsphase wird es zu keinen Belastungen kommen, die über das Maß der bereits angrenzenden Siedlungsgebiete und der bestehenden Straßen hinausgehen.

Für Mensch und Gesundheit entstehen somit durch die Planung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen. Durch das geplante Vorhaben wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Das Schutzgut Mensch wird damit gestärkt.

### **Tiere und Pflanzen**

Durch das geplante Vorhaben mit Tiefgarage wird das Plangebiet großflächig versiegelt. Der Lebensraum für Pflanzen und Tiere geht durch die Bebauung zunächst vollständig verloren. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt. In geringem Umfang werden so wieder Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Das Schutzgut wird erheblich beeinträchtigt.

### **Boden und Wasser**

Durch die Überplanung können im Gebiet zusätzlich zu den bestehenden Versiegelungen von etwa 1.860 m<sup>2</sup> ca. 1.300 m<sup>2</sup> neu versiegelt werden. Dies hat Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Bodens, die in den versiegelten Bereichen gänzlich zerstört wird. Die nicht überbaubaren Flächen werden gärtnerisch angelegt. Im Zuge der Bebauung gehen in diesen Flächen die Bodenfunktionen durch Befahren, Abtrag und Überdeckung ganz, teilweise oder für gewisse Zeit verloren. Das Schutzgut wird somit erheblich beeinträchtigt.

Die Bodenkarte 1 : 50.000 stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. In der näheren Umgebung befinden sich die Bodentypen „Erodierte Parabraunerde aus Löss“, „Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Lettenkeuper-Fließerde“, „Pseudogley-Parabraunerde und Pelosol-Parabraunerde aus Fließerden“ sowie weitere Bodentypen. Welcher Bodentyp im Plangebiet vorkommt, ist nicht bekannt. Im Rahmen der Vorhabenplanung wird dazu eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Für den Wasserkreislauf wird seine Funktion als Ausgleichskörper und als Filter und Puffer für Schadstoffe gemäß den umgebenden Bodentypen als mittel bewertet. Hydrogeologisch liegen die Flächen im Gipskeuper und Unterkeuper, die als Grundwasserleiter/-geringleiter gelten. Im Hinblick auf den Wasserhaushalt ist von einer verminderten Versickerung des Niederschlags im Boden und damit auch von einer Reduktion der Grundwasserneubildung auszugehen. Ein Teil der Fläche ist bereits durch Gebäude und Zuwege gänzlich versiegelt. Um zukünftig eine möglichst verträgliche Regenwasserbewirtschaftung erzielen zu können, wird im Rahmen der Vorhabenplanung bereits eine getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser vorgesehen. Aus diesem Grund werden unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen ausgeschlossen, um Schadstoffeinträge ins Grundwasser zu vermeiden.



Es wird davon ausgegangen, dass mit diesen ökologisch wirksamen Maßnahmen eine ausreichende Berücksichtigung der Umweltbelange und der wesentlichen umweltbezogenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) 7a BauGB erfolgt. Die ermittelten, mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten im Verfahren nach § 13b BauGB gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Simon aus Mosbach 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.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhangs IV lassen sich zum einen wegen der geringen Eignung der Lebensräume ausschließen.

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

- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF) – Europäische Vogelarten (18 Nisthöhlen)
- Vorgezogene Maßnahmen (CEF) – Fledermäuse (2 Flachkästen und 2 Höhlen)

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## 8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Um negative Auswirkungen auf das Klima zu vermeiden bzw. möglichst gering zu halten, wird überprüft, welche Darstellungen und Festsetzungen zum Schutz und zur Verbesserung des örtlichen Klimas im vorliegenden Planungsfall festgesetzt werden können bzw. welche auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und begründbar sind.

<b>Vorschlag von Festsetzungen zum Schutz und zur Verbesserung des örtlichen Klimas gemäß Kommentar zum BauGB (Kohlhammer, Juli 2012)</b>	<b>Bewertung zum vorliegenden Bebauungsplan</b>	
	Städtebaulich relevant	Städtebaulich nicht relevant
Klimagerechte Festsetzung der Bauweise, Bebauungsdichte, der Höhe baulicher Anlagen und deren Stellung		x
Beschränkung von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen		x
Freiflächen als Klimaschneisen		x
Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien		x
Grünflächen / Dachbegrünung	x	
Wasserflächen		x
Flächen für die Landwirtschaft		x
Flächen für Wald		x
Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen		x
Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien getroffen werden müssen		x
Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen		x
Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	x	
Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		x

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung kommt in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung kein Vorrang vor anderen Belangen zu. Das Gewicht des Klimaschutzes bestimmt sich aufgrund der konkreten Planungssituation. Im vorliegenden Planungsfall ist gemäß der vorgenommenen tabellarischen Auswertung das Gewicht als eher gering zu bewerten. Die weiteren städtebaulichen Belange wie die Raumbildung und Ortsrandgestaltung sowie die Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sind gleichrangig zum Klimaschutz.

Laut den Örtlichen Bauvorschriften (vgl. Kap. 7.2) ist die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie zulässig, sodass auch hier ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen und Zulässigkeit von Fassadenbegrünungen können thermische Effekte noch optimiert werden. Dem Ziel der Reduzierung von Treibhausgasemissionen wird damit Rechnung getragen.

Ein weiterer verstärkter Einsatz erneuerbarer Energien über die ohnehin schon strengen fachgesetzlichen Vorgaben hinaus wird an dem Standort für nicht sinnvoll erachtet.

#### 8.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Nördlich des Plangebiets verläuft der Merzenbach in einer Verdolung. Das Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> ist nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet HQ<sub>extrem</sub>. Die Überflutungstiefe beträgt ca. 0,1 m. **Im betroffenen Bereich werden keine Baugrenzen festgesetzt. Wohngebäude können im Bereich des Überschwemmungsgebiets somit nicht errichtet werden.** Ein Hinweis zur Eigenvorsorge von Hochwasserereignissen wird in den textlichen Teil aufgenommen.

Das Plangebiet fällt Richtung Nordwesten ab. Durch die geringe Größe des Einzugsgebiets des Niederschlagswassers ist die Wahrscheinlichkeit von negativen Auswirkungen bei Starkregenereignissen sehr gering.

#### 8.5 Immissionen

Im Zuge der Bebauung wird es zu Belastungen mit Luftschadstoffen und Lärm kommen. Die Beeinträchtigungen treten jedoch nur kleinräumig und zeitlich begrenzt während der Bauphase auf. Ob bei dem Betrieb einer Baustelle schädliche Umwelteinwirkungen bei den Anwohnerinnen und Anwohnern entstehen, wird nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) beurteilt. Die AVV Baulärm enthält neben Immissionsrichtwerten das Verfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels.

Während der Nutzungsphase wird es zu keinen Belastungen kommen, die über das Maß der bereits angrenzenden Siedlungsgebiete und der bestehenden Straßen (Bachstraße, Rainstraße und Neckarsulmer Straße) hinausgehen.

Von der geplanten Wohnnutzung selbst gehen keine Immissionen aus, welche die Umgebungsnutzung erheblich beeinträchtigen.

##### **Verkehrslärm**

**Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrsgeräusche der Neckarsulmer Straße, der Rainstraße und der Bachstraße beeinflusst. Die Pegel liegen höher als die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete.**

**Die Einhaltung der Orientierungswerte ist nach DIN 18005-1 wünschenswert. An den westlichen Baugrenzen werden Beurteilungspegel bis 60 dB(A) tags und bis 53 dB(A) nachts erreicht. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.**

**Infolge der örtlichen Situation (Städtebauliche Situation, Anzahl der Stockwerke der Plangebäude, Verhältnismäßigkeit) sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vertretbar.**

Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags geltenden und bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.

Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für den Nachtzeitraum gilt dies nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Details können der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros BS-Ingenieure entnommen werden.

### **Auswirkungen Zu- und Abfahrtsverkehr auf öffentlicher Straße auf Bestand**

Die Zu- und Abfahrt zu den Tiefgaragen erfolgt im öffentlichen Verkehrsraum über die Neckarsulmer Straße, die Rainstraße und die Bachstraße. Der Gebrauch der öffentlichen Straßen ist grundsätzlich jedermann im Rahmen der Widmung und der verkehrsrechtlichen Vorschriften gestattet. Trotzdem wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Verträglichkeit betrachtet.

Die Kriterien der TA Lärm [4] (Kapitel 6.1 „Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen auf öffentlichen Verkehrsflächen“) können dazu hilfsweise herangezogen werden.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch die Berücksichtigung des Mehrverkehrs durch das Bauvorhaben und durch zusätzliche Reflexionen durch die geplanten Baukörper im ungünstigsten Fall

- - es im Bereich der Neckarsulmer Straße (Immissionsorte 01 - 04) zu einer Pegelerhöhung um maximal 1,0 dB(A) kommt
- im Bereich der Rainstraße (Immissionsorte 05 – 07) eine Pegelerhöhung um bis zu 1,8 dB(A) tags und 1,2 dB(A) nachts erreicht wird und
- im Bereich der Bachstraße nur minimale Pegelerhöhungen von maximal 0,3 dB(A) zu erwarten sind.

Das Kriterium einer „Erhöhung um mindestens 3 dB(A)“ wird somit an keinem Immissionsort erreicht und es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Eine wesentliche Änderung im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) liegt nicht vor.

Details können der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros BS-Ingenieure entnommen werden.

## 8.6 Verkehr

Durch das Ingenieurbüro BS-Ingenieure werden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Obere Fundel“ in Bad Friedrichshall eine aktuelle Verkehrsanalyse und eine Prognose für das Jahr 2030 erstellt.

Des Weiteren werden Verkehrserhebungen von Modus Consult aus dem Jahr 2013 berücksichtigt.

Die Prognose 2030 beinhaltet u. a. die Aufsiedlung des Gebietes „Obere Fundel“ am südlichen Stadtrand von Bad Friedrichshall-Kochendorf.

Die Verkehrsbelastungen Prognose 2030 bilden die grundlegenden Verkehrsnachfragewerte für die erforderlichen Leistungsfähigkeitsnachweise der drei Anschlussknotenpunkte für die Tiefgaragen.

Das Tagesverkehrsaufkommen der Bewohner der Mehrfamilienhäuser (Normalwerktag) ergibt sich insgesamt zu rd. 302 Kfz/24 h (Summe Quell- und Zielverkehr = Kfz-Fahrten/d).

Das Tagesverkehrsaufkommen der Bewohner des Mehrfamilienhauses Flst.Nr. 5189 (Normalwerktag) ergibt sich insgesamt zu rd. 61 Kfz/24 h (Summe Quell- und Zielverkehr = Kfz-Fahrten/d).

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen an den maßgebenden Anschlussknotenpunkten 01 (Neckarsulmer Straße/Anschluss Tiefgarage Süd), 02 (Rainstraße/Anschluss Tiefgarage West) und 03 (Bachstraße/Anschluss Tiefgarage Nord) kommen zu dem Ergebnis, dass sie in ihrem heutigen Ausbauzustand (ohne separate Fahrstreifen für die ein- und abbiegenden Ströme) nach dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen rechnerisch leistungsfähig betrieben werden können.

Für den Anschluss des Mehrfamilienhauses (Flurstück 5189) an die Neckarsulmer Straße (K 04) kann ebenfalls eine rechnerische Leistungsfähigkeit (sehr gute Qualitätsstufe A) nachgewiesen werden.

Die beiden Knotenpunkte 05 (Rainstraße/Bachstraße) und 06 (Rainstraße/Neckarsulmer Straße) weisen in den maßgebenden Spitzenstunden gemäß dem Verfahren nach dem HBS 2015 jeweils eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität auf.

Die maßgebenden Knotenpunkte können damit auch zukünftig leistungsfähig betrieben werden. Ausbaumaßnahmen im Bereich der Neckarsulmer Straße, der Rain- und der Bachstraße sind nicht erforderlich.

Details können der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros BS-Ingenieure entnommen werden.

## 8.7 Besonnung

Zur Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Besonnung der angrenzenden Wohnbebauung wurde das Ingenieurbüro Lohmeyer aus Karlsruhe mit der Untersuchung beauftragt.

Aufgrund der Drehung von zwei geplanten Baukörpern wird die Untersuchung aktuell überarbeitet. Die überarbeitete Untersuchung lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs noch nicht vor und wird nachgereicht. Die Ergebnisse der Untersuchung werden nachträglich in der Begründung ergänzt.

## 9. Angaben zur Planverwirklichung

### 9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll **in der ersten Hälfte des Jahres 2021** 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](mailto:info@ifk-mosbach.de)